

TOELICHTING

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Ligging plangebied	5
1.4 Geldende bestemmingsregeling	6
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER	8
2.1 Europees beleid	8
2.2 Rijksbeleid	8
2.3 Provinciaal beleid	12
2.4 Beleid waterschap	16
2.5 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED	41
3.1 Historische analyse van het gebied	41
3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied	42
3.3 Functionele analyse van het gebied	79
Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN	83
4.1 Bedrijven- en milieuzonering	83
4.2 Luchtkwaliteit	85
4.3 Geur	87
4.4 Externe veiligheid	88
4.5 Geluid	92
4.6 Bodem	94
4.7 Flora en fauna	96
4.8 Mer	97
4.9 Water	98
4.10 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten	101
Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED	109
5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden	109
5.2 Ruimtelijke streefbeelden	109
5.3 Functionele ontwikkelingen	112
5.4 Verkeer en infrastructuur	118
5.5 Sociale veiligheid	118
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	119
6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)	119
6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	119
6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	120
6.4 Regeling bestemmingen	121
Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	127
Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK	128
8.1 Overleg	128
8.2 Inspraak	128

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Roosendaal is gestart met een programma om te komen tot een actueel bestemmingsplanbestand in de hele gemeente. Het gemeentelijk grondgebied is nu nog versnipperd in een groot aantal bestemmingsplannen. Deze dateren uit verschillende perioden. Door de in de loop van de tijd ontstane versnippering en de ontwikkelingen met betrekking tot de Wet ruimtelijke ordening is het noodzakelijk het grote aantal bestemmingsplannen te herzien.

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de woonwijk Westrand.

1.2 Doel

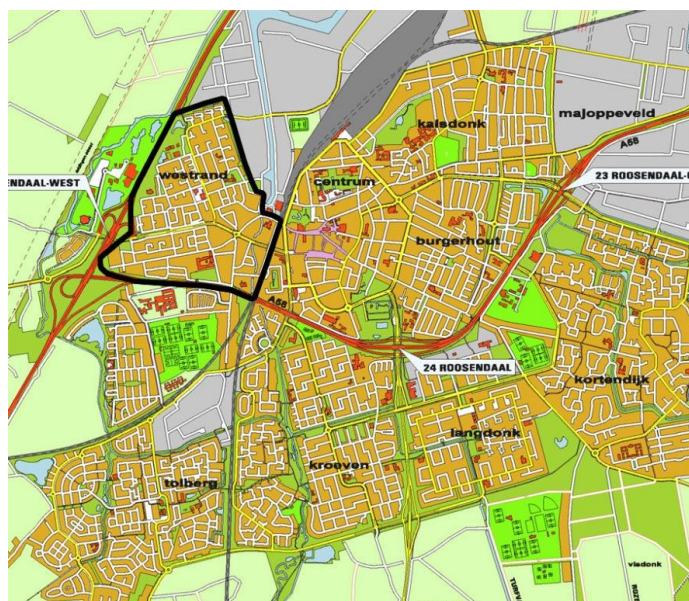
In de Westrand zijn nog diverse planologische regelingen van kracht, waarvan nog twee regelingen van (zeer) oude datum. Twee regelingen dateren uit de jaren negentig en uit het begin van deze eeuw en beantwoorden qua ruimtelijke doelstelling nog overwegend in voldoende mate. Wel zijn ze qua methodiek niet meer passend bij de hedendaagse eisen op dit gebied.

Doel van het bestemmingsplan Westrand is dan ook het bieden van een actuele juridische regeling voor deze omvangrijke woonwijk. In het plangebied is ook het gebied Kade opgenomen. Dit gebied maakt onderdeel uit van de oude historische structuur van de oorspronkelijke kern. Het gebied verschilt in ruimtelijk en functioneel opzicht van de rest van het gebied dat overwegend woongebied is.

In het plangebied zijn ook nog diverse nieuwe ontwikkelingen actueel, waarvoor een juridische basis in de vorm van een nieuw bestemmingsplan nodig is. De ontwikkelingen waarvan te verwachten is dat deze binnen het bestek van de planperiode van een bestemmingsplan gerealiseerd zullen worden, zijn meegenomen.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Roosendaal. De situatie is op onderstaande afbeelding aangegeven.

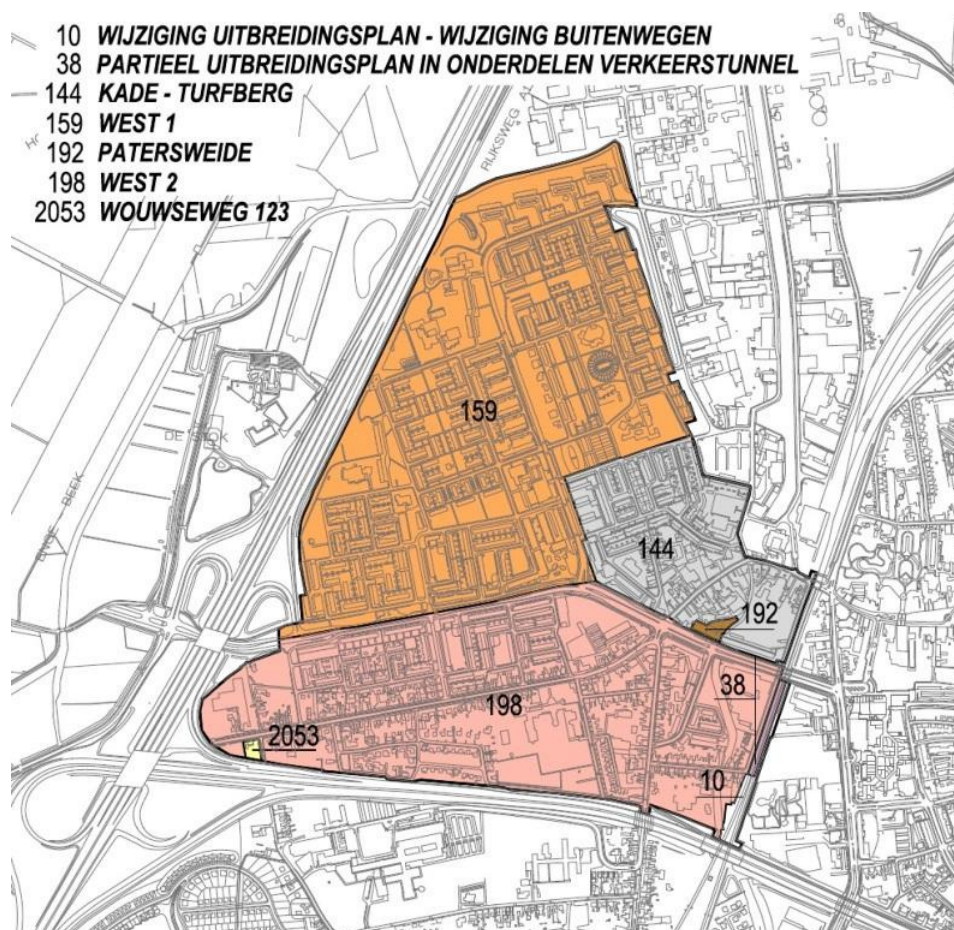


Ligging plangebied

1.4 Geldende bestemmingsregeling

In de Westrand gelden op dit moment de volgende planologische regelingen:

1. Wijziging uitbreidingsplan, wijziging buitenwegen, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 mei 1936 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 14 oktober 1936;
2. Partieel plan in onderdelen Verkeerstunnel, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 1957 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 17 juli 1958;
3. Bestemmingsplan Kade-Turfberg, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 november 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 29 maart 1988;
4. Bestemmingsplan West 1, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 1992, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 25 mei 1993 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit d.d. 15 december 1994;
5. Bestemmingsplan Patersweide, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 november 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 16 maart 2000;
6. Bestemmingsplan West 2, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 april 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 14 november 2000;
7. Bestemmingsplan Wouwseweg 123, vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juni 2011.



Geldende bestemmingsplannen

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 voorontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Europees beleid

2.1.1 Europese kaderrichtlijn Water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn water (KRW) in werking getreden. De KRW gaat uit van een stroomgebiedsbenadering waarbij voor Nederland de stroomgebieden van de Rijn, Maas, Schelde en Eems van belang zijn. Het doel van de KRW is dat al het water in de Europese Unie in 2015 in 'goede chemische toestand' en een 'goede ecologische toestand' moet verkeren.

De 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.

Waterschap en gemeenten leggen de KRW-maatregelen in bestuurlijke besluiten vast. De maatregelen zijn opgenomen in de "deelstroomgebiedsbeheersplannen" voor de Maas en de Schelde. De KRW is in 2005 geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving en al vanaf 2000 in Europa van kracht. Van belang is dat bij initiatieven tenminste voldaan wordt aan het stand-still principe. Dit houdt in dat een ingreep (uitvoering van het ruimtelijk plan) de toestand van het watersysteem niet mag verslechteren, tenzij beargumenteerd kan worden dat dit wegens 'een hoger doel' niet anders kan. Om dit te bereiken dienen in relatie tot de KRW de volgende vragen te worden beantwoord:

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

Deze vragen worden in [4.9](#) beantwoord.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

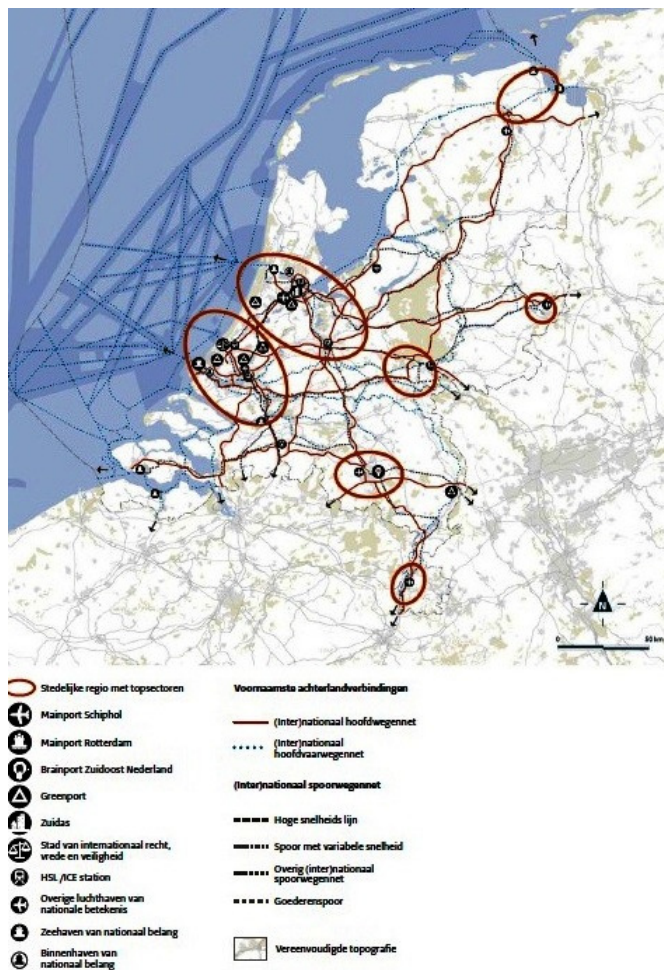
Inleiding

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten : PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Samenhangende visie

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik. Daarom brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudige regelgeving.



Nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Ontwikkelingen en ambities 2040

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Concurrentiekracht

De ambitie is dat Nederland in 2040 behoort tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Bereikbaarheid

De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Leefbaarheid en veiligheid

De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. Op het gebied van leefbaarheid en veiligheid is de ambitie dat Nederland in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving biedt met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Toezicht

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

2.2.2 Nationaal bestuursakkoord water

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

Relevante aspecten uit het NBW zijn:

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

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

Indien sprake is van nieuw verhard oppervlak, wordt op basis van de werknormen in het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' voor het stedelijk gebied $T=100$ geëist. Het is het meest voor de 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.

2.2.3 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland worden vervangen door deze Waterwet en de zes verschillende vergunningen worden opgenomen in één vergunning. Met de Waterwet hebben het rijk,

waterschappen, provincies en gemeenten moderne wetgeving in handen om integraal waterbeheer te realiseren, om te zorgen voor waterveiligheid en om watervervuiling, wateroverlast en watertekorten tegen te gaan. Ook verplicht de Waterwet waterschappen en gemeenten om hun taken en bevoegdheden onderling af te stemmen, in het bijzonder voor de riolering en de zuivering van afvalwater.

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

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

Verder kunnen waterbeheerders via waterakkoorden afspraken maken met andere overheden over het te voeren waterbeheer. Dit akkoord is vormvrij en kan over alle onderwerpen van waterbeheer gaan. Ook biedt de wet de mogelijkheid om tot bestuurlijke afspraken te komen tussen een waterschap en een gemeente. Deze laatste mogelijkheid is procedureel eenvoudiger. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wm bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het gezag van de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de rijkswateren).

De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet Milieubeheer (Wm).

Organisatie waterbeheer

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

Waterwet in Europees verband

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

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Inleiding

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

Door allerlei ontwikkelingen en wensen gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte. De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, Maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

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

Relatie met de Agenda van Brabant

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

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

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

Inhoud Structuurvisie

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

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt, is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

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

Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. De structuren geven een integrale 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. Ook wordt in de structuurvisie aangegeven hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en de versterking van de landschapkenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype.

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 te werken in de provinciale verordening. Dit is in de ontwerp AMvB Ruimte opgenomen. Daarnaast wordt ook een aantal provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan.

De structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten.

2.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 (vastgesteld op 11 mei 2012 en in werking getreden op 1 juni 2012) bevat in hoofdzaak algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Daarnaast regelt de Verordening ruimte de organisatie van het regionaal ruimtelijk overleg waarin afspraken over woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenlocaties worden gemaakt.

Het bestemmingsplan Westrand betreft een actualisatieplan binnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied. De verordening ruimte Noord-Brabant geeft voor dit bestemmingsplan geen specifieke regels meer.

Stedelijke ontwikkeling en regionaal ruimtelijk overleg

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering niet tot de mogelijkheden behoren, en dan in de zogenaamde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling.

Water

De Verordening ruimte bevat regels voor:

- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging. Hierbij is het doel te zorgen voor behoud van het waterbergend vermogen, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing en ophoging van gronden;
- beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening (waterwingebied, 25- en 100-jaarszone en boringvrije zone). Hierbij is het doel te zorgen voor bescherming van de kwaliteit van het grondwater, onder andere door beperkingen aan stedelijke en agrarische ontwikkelingen;

- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Hierbij is het doel te zorgen voor voldoende ruimte voor watersysteemherstel, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing, oppervlakteverhardingen en ophoging van gronden;
- hoogwaterbescherming. Hierbij is het doel te zorgen voor bescherming van de primaire waterkering en tegengaan van activiteiten in de bodem rondom de aansluiting primaire waterkering die kunnen leiden tot het ondermijnen van de waterkerende functie. In het winterbed en de lange-termijnreservering winterbed is het doel te zorgen voor behoud van het stroomvoerend en bergend vermogen van de rivier, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing.

Aardkunde en cultuurhistorie

Met behulp van de Verordening ruimte wil de provincie aardkundig waardevolle gebieden en cultuurhistorische vlakken beschermen. De gemeenten hebben grote vrijheid om zelf vorm te geven aan de wijze van bescherming. Tevens zijn er specifieke beschermregels voor aangewezen cultuurhistorisch waardevolle complexen, zoals kloostercomplexen en oude landgoederen.

2.3.3 Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Waar water werkt en leeft'

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De provincie hanteert de volgende hoofddoelstelling voor het waterbeleid in Noord-Brabant: *'De provincie wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen'. Dit vertalen we in de volgende maatschappelijke doelen:*

- *Schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen.*
- *Adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen.*
- *Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).*

In Noord-Brabant worden acht waterhuishoudkundige functies onderscheiden waarvoor naast de bovengenoemde algemene doelstellingen ook meer specifieke doelstellingen gelden, namelijk:

- Functie 'Waternatuur'
- Functie 'verweven voor waterlopen'
- Functie 'ecologische verbindingzone langs waterlopen'
- Functie 'Scheepvaart'
- Functie Zwemwater'
- Functie 'water voor de Groene Hoofdstructuur'
- Functie 'water voor de Agrarische Hoofdstructuur'
- Functie 'water in bebouwd gebied'

In de meeste gevallen betreft het functies die zonder of met slechts beperkte aanpassingen zijn overgenomen uit het vorige Waterhuishoudingsplan (WHP 2003), omdat de evaluatie van het waterbeleid geen aanleiding tot verandering heeft gegeven. De functie 'scheepvaart' daarentegen is nieuw. De functie 'verweven' is een verbreding van de functie 'viswater' uit het WHP 2003, die in dit plan is vervallen.

2.3.4 Cultuurhistorische Waardenkaart

De Provincie Noord-Brabant heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld in 2000. Deze kaart is dynamisch en wordt regelmatig aangepast. Inmiddels is de geactualiseerde provinciale CHW gereed.

Het verschil met de huidige CHW is het benoemen en begrenzen van het provinciaal cultuurhistorisch belang. Hiervoor zijn 21 cultuurhistorische landschappen en de hierin gelegen cultuurhistorische vlakken geselecteerd en begrensd. De huidige CHW is hiervoor de basis geweest. Tegelijkertijd zijn

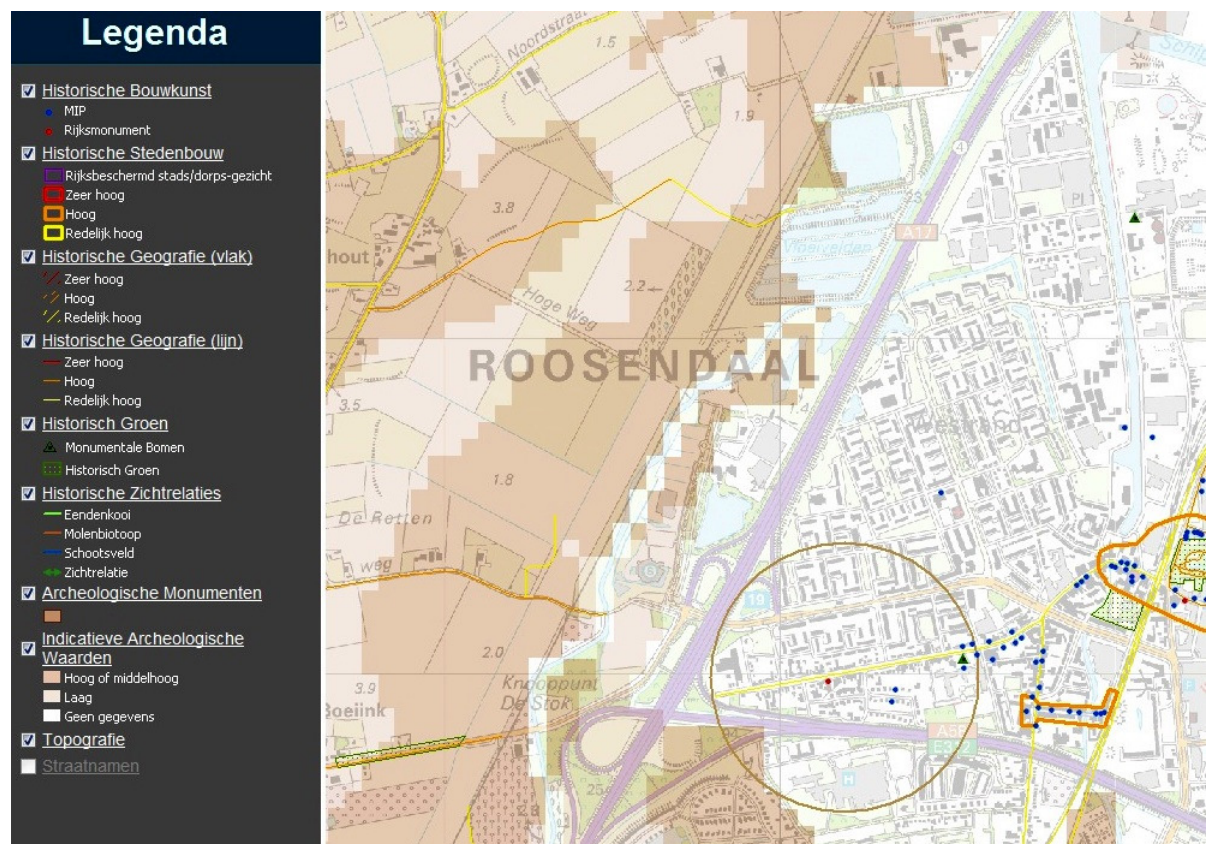
16 archeologische landschappen geselecteerd en begrensd. Van al deze landschappen zijn beknopte beschrijvingen gemaakt. De bestaande beschrijvingen van de cultuurhistorische vlakken zijn geactualiseerd. De overige waarden zijn overgenomen van de vorige CHW of betreffen de bestanden van derden.

Roosendaal valt in de regio West-Brabantse Venen.

De CHW bestaat uit een aantal onderdelen:

- historische bouwkunst: dit zijn de 'monumenten' uit het dagelijks taalgebruik;
- historische stedenbouw: dit betreft de combinatie van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur en de historische bebouwing. Het kan gaan om een gehucht, dorp, stad, woonwijk of industrieel complex. Selectie en waardering heeft plaatsgevonden op basis van de historische waarde van de structuur en de bebouwing en de onderlinge samenhang daarvan, de herkenbaarheid van beide elementen en de samenhang met de historisch-landschappelijke omgeving.
Een gedeelte van het plangebied is qua historische stedenbouw als hoog gekwalificeerd.
- 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.

Sinds 2011 beschikt de gemeente Roosendaal zelf over een Erfgoedkaart waarbij de Provinciale CHW is verfijnd en ondersteund wordt met aanvullende gegevens zoals bijvoorbeeld luchtfoto's uit 1934, 1958, 1975 en 1985. Op basis van deze gemeentelijke verfijning zal de Provinciale CHW worden aangepast.



Cultuurhistorische Waardenkaart

2.4 Beleid waterschap

2.4.1 Keur waterschap Brabantse Delta

In december 2009 zijn de Waterwet en de Keur waterschap Brabantse Delta in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlaktewater, het grondwater en de waterbodem (het watersysteem), en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

De keur van het waterschap is een verordening met wettelijke voorschriften die gelden voor alle oppervlaktewaterlichamen en keringen, op het gebied van waterkwantiteit en –kwaliteit, die in beheer zijn bij het waterschap. De keur is een aanvulling op de Waterwet met verschillende gebods- en verbodsbepalingen. Bij het verlenen van watervergunningen hanteert het waterschap verschillende beleidsregels. Waaronder “toepassing Waterwet en Keur”. Hierin staat aangegeven in welke situaties een watervergunning kan worden verleend, waarop een aanvraag wordt getoetst en welke voorwaarden aan de watervergunning worden verbonden.

Zo zijn er regels met betrekking tot:

- handelingen in waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones;
- handelingen in rivieren, beken en sloten en de daarbij behorende onderhoudsstrook;
- waterstaatkundige werken als gemalen, sluizen, stuwen ect.;
- de scheepvaart;
- uitbreidingen met een toename van > 2000 m² verhard oppervlak.

Op planniveau is het van belang om rekening te houden met eventuele compensatie voor de uitbreiding van verhard oppervlak > 2000 m². De compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde:

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

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

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

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

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

2.4.2 Waterbeheerplan 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.

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.

Via het uitvoeren en opstellen van een watertoets worden de diverse beleidskaders gewaarborgd. Ook voor het onderliggende plan is een watertoets uitgevoerd.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

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

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

De Structuurvisie 2025 van de gemeente Roosendaal is in meerdere opzichten een trendbreuk met het verleden. In de eerste plaats is de structuurvisie sinds de Wet ruimtelijke ordening 2008 een wettelijke verplichting. Roosendaal moet een structuurvisie hebben die aangeeft wat het ruimtelijk beleid is en op welke wijze het ruimtelijk beleid zal worden uitgevoerd.

Ten tweede is deze structuurvisie opgesteld in een tijd van economische crisis. Die heeft ertoe geleid dat de haalbaarheid en de betaalbaarheid van de ruimtelijke ordening centrale begrippen in het ruimtelijk beleid zijn geworden. De vanzelfsprekendheid dat er vraag is naar gronden voor woningen, winkels en kantoren, is er niet meer. In 2012 heeft Roosendaal te maken met een overschot aan bijvoorbeeld kantoor- en winkelruimte.

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

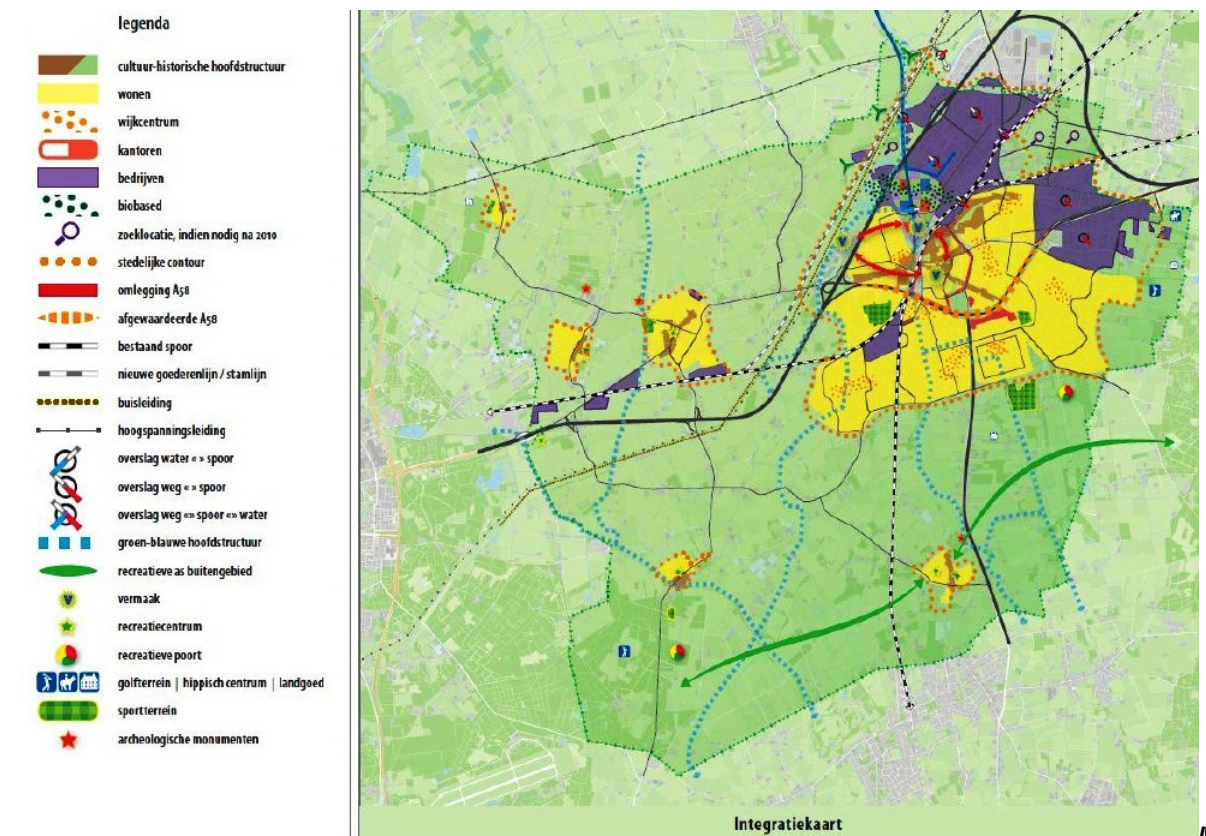
Tot slot is er maatschappelijk een fundamenteel ander idee ontstaan over het functioneren van de gemeente. De gemeente is niet langer de dominante partij in maatschappelijke ontwikkelingen, maar onderdeel van een netwerkmaatschappij waarin de gemeente een rol op zich neemt. Op het gebied van ruimtelijke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

Het antwoord van Roosendaal op al deze ontwikkelingen formuleren we in deze structuurvisie op twee beleidsuitgangspunten:

- Een duurzame ontwikkeling van een compact, compleet en verbonden Roosendaal;
- Een haalbare en betaalbare locale ruimtelijke ontwikkeling.

De duurzame ontwikkeling van een compacte, complete en verbonden stad leidt tot fundamentele keuzes:

- Bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuur optimaal te benutten;
- Buitengebied ontzien van verstedelijking; ruimte voor agrarische dynamiek in het noordelijk deel van het buitengebied en toerisme en recreatie in gebieden als Visdonk en Brabantse Wal;
- Zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing het uitgangspunt is;
- Gebruik maken van de kwaliteit van de locatie;
- Leefbaarheid van wijken en dorpen waarborgen door behoud en versterking van collectieve openbare ruimte, het behouden van de groen-blauwe structuren en het wegnemen van infrastructurele barrières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied;
- De kwaliteit van de locatie is mede bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden of initiatieven;
- De identiteit van stad en dorpen versterken door het handhaven en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische basisstructuren in het buitengebied en de bebouwde omgeving;
- Groen/blauwe hoofdstructuren in het stedelijk gebied behouden als verbinding met het buitengebied;
- Het sturen van nieuwbouw op basis van strategisch voorraadbeheer;
- (regionaal) Ruimte creëren voor speerpunten/topsectoren van economisch beleid;
- Het aanbod van sociaal-maatschappelijke en detailhandelsvoorzieningen in wijken en dorpen behouden, waar mogelijk door concentratie en bundeling van voorzieningen;
- Het optimaliseren van infrastructurele verbindingen en het beter benutten van de multimodale ontsluitingsmogelijkheden (weg, water, spoor, buis) van Roosendaal;
- Benutten van de strategische ligging van Roosendaal en West-Brabant in de Vlaams Nederlandse Delta;
- Bij ruimtelijke ingrepen de mogelijkheden voor energietransitie en bodemenergie optimaliseren;
- Bijdragen aan sociale veiligheid door integratie van dit beleidsveld in het ruimtelijk ontwerp van gebouwen en openbare ruimte.



Integratiekaart Structuurvisie Roosendaal 2025

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

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

De ruimtelijke keuzes en uitgangspunten zijn in deze structuurvisie vertaald naar de verschillende onderdelen van de ruimtelijke ordening en ondersteund door kaarten met de hoofdstructuren.

In de uitvoeringsparagraaf wordt vervolgens aangegeven op welke manier het beleid en de voorgenomen ruimtelijke programma's kan worden gerealiseerd. Daarbij zijn de bovengenoemde uitgangspunten meegenomen.

2.5.2 Structuurschets Binnenstad Roosendaal

Algemeen

De Structuurschets voor de binnenstad (vastgesteld februari 2000) geeft de visie op de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de binnenstad. Doelstelling van het gemeentelijk beleid is om de binnenstad te versterken met een veelheid aan (centrum)functies. Hierbij is versterking van gebruik-, beleavings- en toekomstwaarde een neven doel. In de structuurschets worden de ambities van de gemeente in hoofdlijnen aangegeven om de vitaliteit en het karakter van het stadscentrum te consolideren en - waar nodig - te versterken. Opgemerkt wordt dat de Structuurschets na tien jaar nog steeds de beleidsmatige onderlegger is voor het binnenstadsbeleid; inmiddels zijn diverse beleidspunten in gang gezet c.q. afgerond.



Structuurschets Binnenstad Roosendaal

In de Structuurschets staan twee hoofdthema's centraal:

- Verdere structuurversterking van de Roosendaalse binnenstad in ruimtelijk en functioneel opzicht.
- Handhaving en optimalisering van inmiddels bereikte kwaliteit.

In de structuurschets worden drie deelgebieden onderscheiden:

- het winkelgebied Roselaar/Nieuwe Markt;
- het cultuurgebied Markt/Raadhuisstraat;
- het gemengde woon-, werk- en recreatiegebied Kade Havengebied, thans Stadsoevers geheten.

Het gebied Kade maakt onderdeel uit van het historisch lint. Een gedeelte valt binnen het buiten de Ring gesitueerde gebied dat Kade Havengebied wordt genoemd maar inmiddels stadsoevers heet.

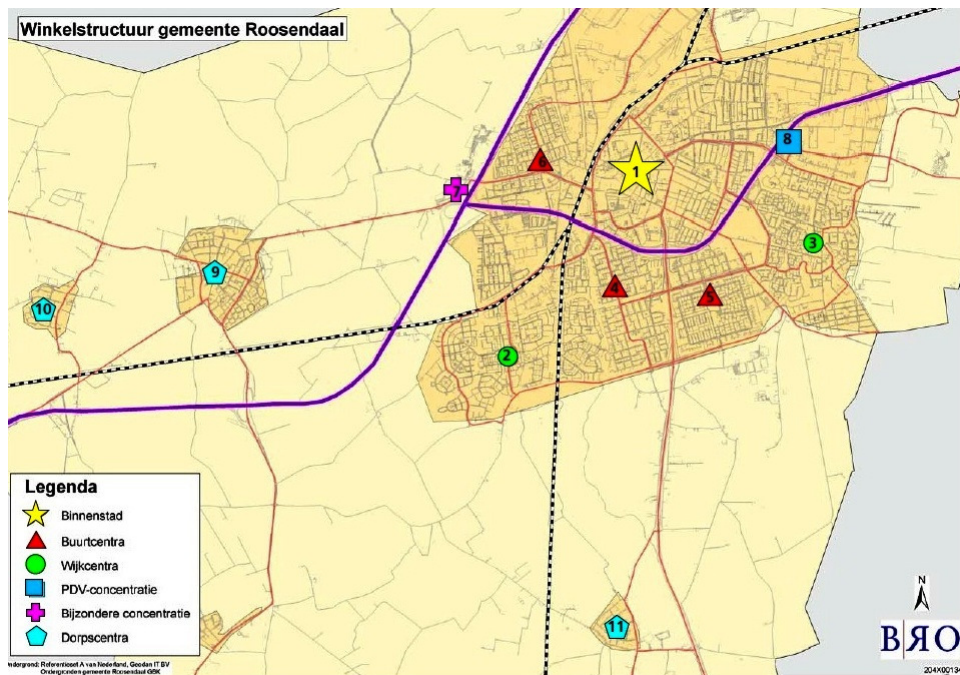
2.5.3 Detailhandelsnota

Inleiding

Tegen de achtergrond van de initiatieven in de detailhandel heeft de gemeente Roosendaal in 2008 één integrale detailhandelsnota opgesteld, als belangrijk afwegingskader voor de vele plannen en initiatieven. In de detailhandelsnota staan de volgende drie concrete doelstellingen centraal:

De detailhandelsnota geeft een antwoord op de vraag wat Roosendaal als stad wil bereiken. Daarbij gaat het ook om visie en keuzen ten aanzien van de wenselijke detailhandelsstructuur.

De nota dient als toetsingskader om initiatieven uit de markt te beoordelen. Daarnaast is het een praktisch plan om gewenste ontwikkelingen uit te lokken en om coalities te kunnen maken tussen overheid en bedrijfsleven.



Winkelstructuur gemeente Roosendaal

Kade

Het beleid is uitgewerkt in een aantal gebiedsprofielen. De Kade is één van de profielen. De Kade geldt als een specifiek vestigingsgebied tegen de binnenstad aan. Door de ontwikkeling van Stadsoevers zal het druktebeeld van de Kade verder toenemen.

Voor wat betreft de gewenste ontwikkelingsrichting voor de Kade wordt de volgende uitspraken gedaan:

- de menging van functies moet gehandhaafd worden;
- geen verdere versterking van reguliere detailhandel;
- inspelen op de kansen in het verlengde van de geplande voorzieningen in Stadsoevers zoals sport, leisure, uitgaan en evenementen. Hier liggen ook mogelijkheden voor ondersteunende horecavoorzieningen gericht op doelgroepen;
- afstemming is gewenst met mogelijk concurrerende programma's die op andere locaties aanwezig zijn dan wel gewenst of in ontwikkeling zijn (binnenstad, Oostpoort).

In de detailhandelsnota wordt een goede ruimtelijke verbinding tussen binnenstad en de Kade noodzakelijk geacht. Dit kan immers leiden tot uitwisseling van bezoekersstromen.

Rembrandtgalerij

In de Detailhandelsnota wordt ook beleid geformuleerd ten aanzien van de wijkwinkelcentra en dus ook ten aanzien van de Rembrandtgalerij.

Herpositionering en modernisering van winkelgebieden afgestemd op het draagvlak staat centraal op wijk- en buurtniveau. In de wijk Westrand is de ontwikkeling van een nieuw wijkwinkelcentrum voorzien in combinatie met de herontwikkeling van de Rembrandtgalerij. De Rembrandtgalerij kan in combinatie met de herontwikkeling worden opgeschaald naar een wijkwinkelcentrum voor de wijk Westrand.

In de wijk Westrand functioneert het buurtcentrum de Rembrandtgalerij in een omvang van circa 1.800 m² wvo op een redelijk gemiddeld niveau. De Wijk Westrand telt momenteel iets minder dan 7.000 inwoners. Tot 2015 zullen in Stadsoevers circa 1.100 (inmiddels circa 900) nieuwe woningen worden gebouwd. De verwachting is daarbij dat er in 2015 circa 9.300 mensen in de wijk zullen wonen. Het gebied is goed afgebakend op basis van vooral infrastructuur (A17, spoorlijn, Burgemeester Freijterslaan). Het draagvlak en de afgeschermd ligging maken de ontwikkeling van een klein wijkwinkelcentrum duurzaam en kansrijk. Hierop zal in de toekomst dan ook primair ingezet worden.

2.5.4 Ontwikkelingsvisie horeca Roosendaal

In het gebied Kade is van oudsher de horecafunctie goed vertegenwoordigd. De horeca wordt in het gebied gekenschetst als zeer divers. Tegelijkertijd wordt gesteld dat het aanbod een zeer beperkte samenhang heeft. Het Kadegebied functioneert vrij autonoom en heeft weinig uitwisseling met het uitgaansleven op de Markt als horecaconcentratiegebied. De ontwikkeling van Stadsoevers biedt te zijner tijd een aantrekkelijk ontwikkelingsperspectief voor een verdere horecaontwikkeling. Daarbij wordt wel gesteld dat de horeca in Stadsoevers een toegevoegde waarde moet hebben in de zin van toevoeging van nieuwe concepten. Uitgangspunt voor het Kadegebied, dat valt binnen de grenzen van dit bestemmingsplan, is consolidatie van de horecafunctie. Er komen in het gebied ook zalencomplexen voor; behoud van deze vorm van horeca wordt nagestreefd.

2.5.5 Thuis in Roosendaal: woonvisie 2010-2020

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

De woonvisie (7 oktober 2010) is vertaald in drie thema's, waaraan doelstellingen en ambities zijn gekoppeld. Deze worden hieronder weergegeven.

Thema I: Binden en perspectief bieden

- a. Roosendaal is de Woonstad
- b. Roosendaal weet inwoners aan de gemeente te binden
- c. De woonomgeving in Roosendaal biedt perspectief

Thema II: Leefbare Wijken en Buurten

- a. De inwoners zijn verbonden met en geboid door hun woonbuurt
- b. Gedifferentieerde wijken, harmonieuze buurten
- c. Wijken en dorpen zijn veilig en vertrouwd

Thema III: Samenwerking

- a. Van overheid naar partnerschap

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

- verruiming van de woningvoorraad
- de bestaande voorraad
- slaagkansen van doelgroepen

Van visie naar uitvoering

Bij het opstellen van het woningbouwprogramma voor de periode 2010 – 2015 worden algemene uitgangspunten gehanteerd. Ook voor het onderdeel nieuwbouwprogramma in de woningbouwprogrammering zijn uitgangspunten opgesteld.

Om de inwoners aan de stad te blijven binden, is het van belang dat woning en woonomgeving voldoen aan de eisen van deze tijd, dat er diverse woonmilieus zijn die aansluiten op de uiteenlopende leefstijlen en doelgroepen. Dat heeft geleid tot een aantal uitgangspunten bij de kwalitatieve opgaven voor de stad.

De kwalitatieve woningbouwprogrammering kent een programmering die aansluit op de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen in de stad. Dan gaat het niet om aantallen en prijscategorie van de woning maar om woonvormen in relatie tot doelgroep en situering in de stad.

Daarvoor is het van belang een volledig beeld te hebben van de bestaande voorraad en welke doelgroepen daarmee bediend worden.

Naast de uitgangspunten voor de kwalitatieve opgave voor de gemeente zijn er per gebied globale woonopgaven geformuleerd, die betrokken worden bij de op te stellen herstructureringsplannen, wijkontwikkelingsplannen (WOP) of integrale dorpsontwikkelingsplannen (IDOP). Deze globale woonopgaven komen mede voort uit de gesprekken met de betrokkenen van de wijken en dorpen.

Het wijkontwikkelingsplan Westrand (september 2009), heeft de naam 'Op naar West Best'. Gebleken is dat Westrand een wijk is met een aantal direct op te lossen knelpunten (drugsoverlast, verkeersveiligheid, rommel). Verder is er een aantal aspecten dat aandacht behoeft of waar nog verder over nagedacht moet worden, zoals het winkelcentrum behouden/verbeteren, onderhoud grijs en groen en ruimte voor startende ondernemers. In het WOP zijn 13 actiepunten opgenomen die allemaal een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van Westrand. Ieder actiepunt is uitgewerkt.

De bal ligt bij de uitvoering van de acties niet alleen bij de gemeente. Er zal een goede samenwerkingsvorm moeten komen, waardoor de inwoners van Westrand en andere maatschappelijke partijen (woningstichting, bewonersplatform, politie en verenigingen) bij de uitvoering betrokken worden en blijven.

De woonvisie wordt vertaald in een tweetal sturingsinstrumenten. Ten eerste is dat een *kaderovereenkomst* tussen de corporaties en de gemeente waarin afspraken gemaakt worden over het partnerschap en de woonconvenant, waarin weer concrete prestatieafspraken zijn vastgelegd. Het tweede sturingsinstrument is de *woningbouwprogrammering*.

De woonvisie kent een beleidscyclus van 4 jaar. Dat wil zeggen dat begin 2013 gestart zal worden met het opstellen van de uitgangspunten voor de evaluatie van de woonvisie. De resultaten van deze evaluatie zijn vertrekpunt voor de herijking van de woonvisie.

Wijkperspectief Westrand: West Best! Gewoon een hele leuke wijk!

In 2011 is voor iedere wijk of elk dorp een wijkperspectief (WP) opgesteld dus ook voor Westrand. Het WP borduurt voort op het WOP. Feitelijk is het een WOP-plus. Het geeft aan wat de belangrijkste partners in de wijk of dorp in de komende acht jaar willen bereiken. Het perspectief is van, voor en door het dorp of de wijk. In de wijkperspectieven worden kort en bondig de koers en de vijf belangrijkste projecten beschreven. De perspectieven zijn gericht op de middellange termijn toekomst (8 jaar), op samenwerking (bewonersplatforms, buurthuizen, ondernemers, scholen, ouderen, SIW, politie, huurders, gemeente, Aramis, SIW) en iedereen heeft er een rol in.

De (kern)koers voor Westrand - een vitale en leefbare wijk waarin bewoners zich thuis voelen in een fijne omgeving - wordt bereikt door het verstevigen van de volgende pijlers:

- Thuisgevoel: mensen voelen zich thuis in de wijk en behandelen de wijk ook als hun thuis;
- Schoon, heel en veilig: de buurt op orde!;
- Meedoen: mee gaan doen, mee blijven doen.

Met de partners in Westrand is gekeken welke projecten de komende acht jaar op grond van de inzichten nu de hoogste prioriteit verdienen. Dit heeft geleid tot de volgende vijf sleutelprojecten:

1. Schoon, heel, veilig: de buurt op orde;

Bestrijden overlast en kleine criminaliteit, verkeersveilige routes door de wijk, goede melding op opvolging klachten openbaar gebied, buurtcoaching, opstellen gedragscode met/door bewoners.

2. Voorzieningencluster: Ontmoeten, verbinden en samenwerken door verbinden fysieke en sociale aanpak;

Aanpassing winkelcentrum. Verbeteren bestaande winkels, toevoegen maatschappelijke voorzieningen, aanpassen buurthuis, mogelijk combineren met (zorg-)wonen en eventueel een brede school.

3. WestrandWonen;

Huurwoningen en directe omgeving worden aangepast tot goede (koop- of huur)woningen voor starters, Het aantal levensloopbestendige woningen wordt vergroot, Het groot onderhoud van de

corporaties wordt gerealiseerd. Nog ontbrekende woonmilieus worden toegevoegd en er wordt geëxperimenteerd met nieuwe woonvormen.

4. Openbare ruimte;

De inrichting van ontmoetingsplaatsen wordt flexibel en vraaggericht aangepast aan het feitelijk gebruik. Openbaar gebied (plantsoen, plein, straat) wordt overgedragen aan kleinschalige samenwerkingsverbanden van bewoners in eenzelfde woonblok, rij of straat. Ruimte voor spelen, wandelen en fietsen, ontmoeten combineren met het stimuleren van het gebruik ervan en ontwikkelen van activiteiten met en door bewoners.

5. Samen werken aan leefbaarheid: versterken van de samenwerking tussen bewoners en organisatie en tussen organisaties onderling;

De gemeente, Aramis, SIW en Traverse Groep werken samen in de buurtonderneming ViceVersa. ViceVersa is een belangrijke aanjager, initiator en verbinder van activiteiten die tot versterking van de leefbaarheid leidt. Het bewonersplatform is een belangrijke schakel tussen organisaties en bewoners in de wijk.

Met het wijkperspectief als richtsnoer wordt een actieplan opgesteld, dat vervolgens jaarlijks wordt herzien. Het actieplan staat in het teken van het voortgaan met de dialoog tussen bewonersplatform en andere partners om de keuzes te voorzien van middelen, gebiedsgerichte aanpak en organisatiestructuur.

2.5.6 Woningbouwprogrammering 2012-2020 'Balans op de woningmarkt'

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

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

Met de actualisatie van het bestaande woningbouwprogramma wordt gezorgd voor een adequaat aanbod van woningen waarbij de omvang van de te realiseren woningaantallen de eerste jaren sterk bepaald wordt door vraag en afzetmogelijkheden. Het toekomstig woningaanbod moet meer dan ooit afgestemd worden op een beperkte vraag en er zal in kleinere hoeveelheden opgeleverd gaan worden. De constatering blijft uiteindelijk overeind dat de markt op termijn toch weer aantrekt. De huidige woningmarkt wordt dus gekenschetst door uitstel maar niet door afstel.

Voor de nieuwe huishoudens die moeten worden gehuisvest is het van belang dat de nieuwbouwproductie uiteindelijk weer op gang komt. Dit betekent met visie en realisme op innovatieve en flexibele wijze herprogrammeren.

De huidige dip in de oplevering van de nieuwbouw zal wel consequenties hebben op het verdere verloop van de woningbouwprogrammering. Wordt de productie op termijn nog ingehaald of blijven we uiteindelijk geconfronteerd met lagere woningaantallen dan in de provinciale prognoses tot nu toe worden voorgeschoteld? Een onzekerheid die in de toekomst vaak de revue zal blijven passeren, en waar de gemeente alert op dient te zijn.

In verband met teruglopende investeringscapaciteit zijn niet alleen de projectontwikkelaars momenteel terughoudend; ook de corporaties hebben hier veelvuldig mee te maken. En uiteraard wordt de gemeente eveneens geconfronteerd met teruglopende overheidsfinanciën en fikse bezuinigen zoals in de Agenda van Roosendaal staan opgesomd. Dit leidt tot bijstellingen mede gebaseerd op dit sterk veranderend krachtenspel in de totale woningmarkt.

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

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

Prioriteren

Om te kunnen prioriteren van locaties, is een onderscheid gemaakt tussen woningbouwplannen in harde en zachte plancapaciteit, en een categorie "nader te bepalen".

Harde plancapaciteit is woningbouwcapaciteit binnen een onherroepelijk bestemmingsplan of projectbesluit/realisatieovereenkomst.

Zachte plancapaciteit is woningbouwcapaciteit binnen ontwerpbestemmingsplannen of ontwerpprojectbesluiten, initiatieven in planologische voorbereiding of potentiële woningbouwcapaciteit, waarbij op basis van aanwezige inzichten, wordt verwacht dat zij in de periode 2016-2020 zullen worden omgezet in harde plancapaciteit.

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

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

Toevoegen

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

Het is belangrijk een flexibele aanpak van de woningbouwprogrammering 2012-2020 te kunnen hanteren. In de komende periode zijn de ontwikkelingen in de woningmarkt bepalend en in eerste instantie moet er geconcentreerd worden op de plannen met de grootste realiteitswaarde (harde plancapaciteit). Hierbij is de marktvraag leidend en zijn de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek en de geformuleerde randvoorwaarden richtinggevend. Op basis van monitoring wordt de bouwprogrammering continu gevolgd.

Mede door het hanteren van de gestelde randvoorwaarden zal blijken hoe de programma's van, met name de grotere bouwprojecten zich onderling verhouden ten opzichte van de totale programmering. Dit heeft, zoals eerder aangegeven, nu geleid tot een bijstelling van grondexploitaties op basis van aangepaste woningaantallen, uitgiftetempo en planhorizon.

Om de doorstroming op de woningmarkt in beweging te krijgen wordt naast het bouwen van kleinere hoeveelheden woningen ook meer vraaggericht gebouwd in de komende jaren. Dit vraagt om flexibele bouwconcepten inspelend op de vraag van de consumenten. Hierbij wordt gedacht aan: te woon (huur > koop op termijn), erfpachtconstructies (latere grondafname), atelierwoningen (mengvorm woon-werk), menubouw (modulaire keuzes) etc. Tevens wordt er ingezet op energiebesparing en structureel lagere woonlasten zoals ook in de prestatieafspraken van het woonconvenant zijn opgenomen.

2.5.7 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.

2.5.8 Onderwijs

Met betrekking tot onderwijs is geen beleidsnota beschikbaar, maar er kan worden gezegd dat in het plangebied diverse onderwijsvoorzieningen aanwezig zijn.

2.5.9 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 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.

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.

Deze hoofddoelstelling is in de volgende concrete doelstellingen vertaald en voor het plangebied als zodanig relevant:

- Stimuleren langzaam verkeer en openbaar vervoer.
- Terugdringen van het werkgerelateerde autogebruik door het stimuleren van alternatieven binnen het kader van mobiliteitsmanagement.

- Stimuleren fiets- en voetgangersverkeer.
- Investeren in het fietsroutenetwerk in combinatie met het reduceren van de wachttijden voor fietsers bij verkeerslichten.
- Faciliteren recreatief fietsverkeer door onderhoud en uitbreiding van fietsvoorzieningen op de hoofdroutes van het knooppuntensysteem.
- Bereikbaarheid geldt voor iedereen en is belangrijk voor het economisch en sociaal functioneren van Roosendaal.
- Goede bereikbaarheid economische centra en grootschalige voorzieningen.
- Behouden/bevorderen van bereikbaarheid en ontsluiting in de binnenstad in relatie tot de leefbaarheid;
- Geleiding autoverkeer door middel van de drie B's: Benutten, Beprijzen en Bouwen.
- Bij nieuwbouwontwikkeling parkeercapaciteit realiseren op eigen terrein en mogelijkheid bezien voor extra parkeerplaatsen om parkeerdruk voor bestaande functies te verlichten.
- Behouden/bevorderen van parkeren in de binnenstad en de huidige ring als parkeerring laten functioneren met behulp van een goed parkeerverwijssysteem.
- (Integrale) aanpak parkeren op bedrijventerreinen en gezamenlijke parkeermogelijkheden in openbaar gebied oppakken in het kader van parkmanagement.
- Optimaliseren benutting parkeervoorzieningen voordat nieuwe parkeervoorzieningen worden gerealiseerd (principe: eerst benutten, dan bouwen).
- Duurzaam veilig inrichten van gebiedsontsluitingswegen en verblijfsgebieden: verbeteren van de verkeersveiligheid, kruispunten herinrichten en rotondes aanleggen en conflictvrije fietsroutes aanleggen.
- Verminderen ongevallen, met name letselongevallen.
- Beschermen zwakkere verkeersdeelnemers.
- Betere handhaving van foutief parkeren op gevaarlijke locaties.
- Terugdringen van de overlast van geluid en luchtverontreiniging door het verkeer en vroegtijdig anticiperen op milieueffecten waardoor negatieve milieueffecten door de groeiende intensiteit van het autoverkeer zoveel mogelijk worden beperkt.

2.5.10 ParkeerUitvoeringsPlan (PUP)

In 2000 is het 'PUP regime' ingevoerd. Daarbij is in het centrum en een zone daaromheen een regime van betaald parkeren en parkeren voor vergunninghouders van kracht geworden. De bezoeker betaalt aan parkeerapparatuur zijn feitelijk geparkeerde tijd. De bewoner van en de werknemer in de binnenstad kunnen tegen vergoeding een vergunning krijgen in een bepaald gebied om gedurende de gereguleerde uren te mogen parkeren.

De doelen die met het parkeerreguleringssysteem nagestreefd worden zijn de volgende:

- het ontzien van woonstraten binnen het centrum voor wat betreft parkeeroverlast door bezoekers van en werknemers in de binnenstad;
- het aan woonstraten weer (zoveel mogelijk) de kwaliteit geven die een dergelijke straat moet hebben: ruimte voor spelende kinderen, een parkeerplaats voor bewoners in de buurt van de woning, goede bereikbaarheid voor dienstverlening,
- veilig kunnen fietsen, trottoirs gevrijwaard van geparkeerde auto's, geen doorgaand verkeer etc.;
- het opheffen van zoekverkeer;
- het toepassen van een zo simpel mogelijk systeem;
- het creëren van draagvlak bij vergunninghouders/bewoners;
- het eenvoudig en snel afhandelen van betalingen en vragen.

Uit een evaluatie in 2001 is gebleken dat het 'PUP-beleid' goed functioneert. Wel zijn enkele aanbevelingen gedaan om het systeem te verbeteren. Het hier weergegeven PUP-beleid wordt niet vervangen door het hieronder beschreven 'Gebiedsgericht Uitwerkingsplan Parkeren'. Beide documenten functioneren naast elkaar.

2.5.11 Gebiedsgericht Uitwerkingsplan Parkeren

Op 7 maart 2006 heeft het college van B&W ingestemd met het 'Gebiedsgericht Uitwerkingsplan Parkeren'. Hierin zijn de hoofdlijnen uit het GVVP uitgewerkt in concrete maatregelen voor verschillende doelgroepen en gebieden. Het huidige parkeerbeleid voor het centrum en directe omgeving, zoals verwoord in het Parkeer UitvoeringsPlan (PUP), is daarbij als vertrekpunt gehanteerd. In tegenstelling tot het PUP gaat het 'Gebiedsgericht uitwerkingsplan parkeren' niet alleen

over parkeermaatregelen in het centrum, maar tevens over maatregelen die problemen in de woonwijken en kernen moeten verminderen of oplossen.

In het plan is rekening gehouden met de verschillen tussen de gebieden qua functionaliteit, opbouw en karakter, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen:

- gebieden zonder gereguleerd parkeren (deel kom Roosendaal en kernen).
- gebieden met gereguleerd parkeren en aangrenzende gebieden. Hiervan maakt het plangebied deel uit. Voor deze gereguleerde gebieden zijn onder meer de volgende doelstellingen geformuleerd:
 1. tegengaan zoekverkeer (doelgroep bewoners);
 2. beperken parkeerdruk van bewonersparkeren in de openbare ruimte (doelgroep bewoners);
 3. bij nieuwe ontwikkelingen parkeercapaciteit deels realiseren in openbaar gebied, zodat ook bezoekers van bewoners er gebruik van kunnen maken (doelgroep bewoners);
 4. stimuleren van geconcentreerd parkeren in garages en grote terreinen en beperken van straatparkeren voor bezoekers (doelgroep bezoekers);
 5. realiseren evenwichtige spreiding van parkeervoorzieningen (doelgroep bezoekers);
 6. onderzoeken parkeermogelijkheden voor bezoekers bij mogelijk nieuwe parkeerlocaties (na sloop of vrijgekomen kavels) (doelgroep bezoekers).

Naast het benoemen van concrete maatregelen per gebied is tevens aandacht voor een aantal gebiedsoverstijgende thema's, zoals:

- parkeren op afstand;
- aanpassing van de parkeerroute en het parkeerverwijssysteem;
- het fietsparkeerbeleid als onderdeel van het streven de concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto te verbeteren;
- parkeernormering. Dit wordt van belang geacht in het kader van het streven naar het 'verlagen van de parkeerdruk in woongebieden' en 'het voorkomen van problemen door nieuwbouw'.

2.5.12 Nota 'Spelen in Roosendaal'

De gemeente Roosendaal geeft ieder jaar veel geld uit aan speelvoorzieningen, reserveert hiervoor ruimte in het openbaar gebied en heeft personeel voor beleid en beheer ervan. In de nota "Spelen in Roosendaal" heeft de gemeente haar beleid voor speelvoorzieningen geformuleerd. Het beleid is met name van toepassing op de stad Roosendaal. De dorpskernen, waaronder Moerstraten, kunnen vanwege hun specifieke situatie niet op dezelfde manier benaderd worden als de wijken wanneer het gaat om het speelvoorzieningenniveau.

Uitvoering van de beleidsnota speelvoorzieningen staat garant voor voldoende aanbod van speelvoorzieningen voor kinderen en jeugd tot 19 jaar op een blijvend kwalitatief hoogwaardig niveau, waarbij rekening gehouden wordt met een evenwichtige spreiding van speelvoorzieningen over de stad en de dorpen en waarbij ingespeeld kan worden op de vraag zoals die bestaat bij de bewoners.

2.5.13 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 ingegaan op de milieuvergunningverlening en de milieuhandhaving van de bedrijven in de gemeente, alsook van de gemeente als bedrijf. Ook wordt aandacht besteed aan de interne milieuzorg in de gemeente.

- Omgevingsgerichte opgave

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

- Communicatieve opgave

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieurcommunicatie. Deze milieucommunicatie is onder te verdelen in milieuvoorlichting, 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 het plangebied betrekking hebben. Met algemene acties zoals het vastleggen van veiligheidsafstanden/risicozones in ruimtelijke plannen, wordt vanzelfsprekend rekening gehouden.

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

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

- Verklaring van Dussen (tussen 19 gemeenten op het gebied van CO₂-reductie, duurzame energie, energiebesparing).
- Convenant Duurzaam Bouwen (tussen gemeenten, woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars waarbij is afgesproken een duurzame bijdrage te leveren aan nieuw te bouwen woningen en bij grootonderhoud, renovatie en herstructurering van bestaande woningen).
- 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).

Er is gestart met het herijking van het Milieubeleidsplan. Dit moet leiden tot een handleiding waarbij de verbinding tussen sociale, economische en ruimtelijke/milieu thema's voorop staat. Daarnaast wordt een actieprogramma opgesteld waarbij onderscheid wordt gemaakt tot uitvoering van wettelijke milieutaken en taken met meer beleidsvrijheid. De producten gezamenlijk vervangen het huidige milieubeleidsplan.

2.5.14 Groen- en landschapsplan voor de Brabantse buitensteden

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

Dit landschapsontwikkelingsplan (LOP) richt zich zowel het buitengebied als op de kernen. De opgave voor het landschapsontwikkelingsplan is een samenhangende beleidsvisie te geven op het landschap - inclusief het groen in het stedelijke landschap- van Bergen op Zoom en Roosendaal. In de visie worden de bestaande ruimtelijke beleidsvisies en lopende projecten geïntegreerd.

Het LOP geeft antwoord op de vraag hoe de landschappelijke kwaliteiten -belevingswaarde cultuurhistorie, natuur, recreatieve waarde- gewaarborgd kunnen worden. Ook geeft het aan hoe het ruimtelijk beleid en de ontwikkelingen voor een vitaal platteland kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van het landschap.

Dit resulteert voor het LOP in drie centrale opgaven.

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

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

1. De duurzame structuur van reliëf, natuur en water;
2. Het agrarische werklandschap;
3. De cultuurhistorische structuur;
4. Het landschap en de kernen.

Er zijn twee sporen voor de realisatie van de landschapsontwikkelingsvisie.

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

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

Er zijn 9 uitvoeringsprojecten die in het LOP prioriteit hebben gekregen op basis van hun betekenis als nieuwe landschappelijke dragers, voor de verschillende thema's en vanwege de spreiding over het plangebied van beide gemeenten.

Westrand

Een van de genoemde uitvoeringsprojecten heeft gedeeltelijk betrekking op de Westrand. Het gaat om project 8 'Laanbeplanting gemeente Roosendaal'.

Het project laanbeplantingen betreft het herstel en de aanleg van laanbeplantingen in de kernen en het landelijke gebied van de gemeente Roosendaal en de gemeente Bergen op Zoom. In de Westrand gaat het daarbij om de Burgemeester Freijterslaan, de Jan Vermeerlaan en de Wouwseweg.

Het streefbeeld is een netwerk van omzoomde wegen, geënt op de cultuurhistorische structuur van banen en radiale verbindingswegen, ontginningsgrenzen en laantjes voor recreatieve uitloop. De bomen dienen in een ruim profiel te staan met de juiste boomsoorten en boomspiegel (doorgaans gras) en het verkeer te begeleiden. Is dit niet mogelijk dan wordt voorgesteld het hele wegvak niet in te planten.

Aandachtspunt is dat bij smalle bermen problemen met de verkeersveiligheid kunnen ontstaan. Op lokaal niveau zal moeten worden bekeken hoe deze op te lossen zijn. Extensief bermbeheer versterkt de natuurwaarde voor insecten en kleine zoogdieren als een groene dooradering in het agrarische werklandschap. Een bomenbeheerplan kan bijdragen aan gewenste verbetering van de laanstructuren.

Het volgende inrichtingsprincipe wordt voorgesteld:

Voor de oude banen en verbindingswegen wordt in algemene zin voorgesteld overwegend de eik toe te passen, zo mogelijk dubbelzijdig, met als accenten beuk en lind. Voor de Wouwseweg wordt inderdaad de eik genoemd als de toe te passen boomsoort. Voor de Burgemeester Freijterslaan de moeraseik en ten aanzien van de Jan Vermeerlaan wordt omvorming naar een eenduidiger beeld met als hoofdsort eveneens de moeraseik voorgesteld.



Uitsnede Groen- en Landschapsplan

2.5.15 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 intensive 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 doestellingen, beleidsregels en maatregelen uitgewerkt die toewerken naar het bereiken van dit gewenste eindbeeld.

Algemeen streefbeeld Waterplan Roosendaal

In 2030 moet er in de gemeente Roosendaal sprake zijn van een watersysteem waarin het grondgebruik zodanig is afgestemd op het natuurlijk functioneren van het watersysteem dat daarmee variaties in waterkwaliteit en -kwaliteit eenvoudig kunnen worden opgevangen (veerkracht). Dit houdt in dat de verschillende vormen van grondgebruik en de karakteristieken van het watersysteem meer met elkaar in evenwicht worden gebracht, zodat er een minimum aan ingrepen in het watersysteem nodig is om de gewenste gebruiksfuncties te kunnen uitoefenen. De waterketen is verder geoptimaliseerd waardoor er negatieve kwaliteitsinvloed op het watersysteem tot een aanvaardbaar minimum wordt teruggebracht evenals het verbruik van grondstoffen. Binnen de keten werken de organisaties op efficiënte en doelmatige wijze samen. De intensievere samenwerking beperkt zich niet tot de waterketen. Hierdoor vormen organisatorische grenzen niet langer een belemmering in het operationele waterbeheer, zodat een hoge mate van transparantie wordt bereikt en er geen ruimte resteert voor het onderling afwentelen van problemen. Het waterbeheer wordt door de betrokken organisaties als collectieve verantwoordelijkheid beschouwd en als zodanig inhoud gegeven vanuit de eigen verantwoordelijkheid.

De toekomst van het Roosendaalse water

Het algemene streefbeeld schetst een fraai toekomstbeeld, maar is nog te weinig concreet om maatregelen aan te koppelen. Gelet op het vigerende beleid van de verschillende overheden c.q. waterbeheerders zal de fysieke toestand van het Roosendaalse water de komende jaren sterk verbeteren. Binnen de gehele gemeente wordt daarmee minimaal een algemene basiskwaliteit in het watersysteem bereikt.

Door middel van de vigerende kwaliteitsdoeleinden wordt in alle deelstroomgebieden een meer duurzaam en veerkrachtig functionerend systeem nagestreefd. Binnen de gestelde termijnen van het vigerend beleid wil het waterplan bijdragen aan het realiseren van de basiskwaliteit van de volgende doelstellingen die samen de speerpunten van het waterplan vormen:

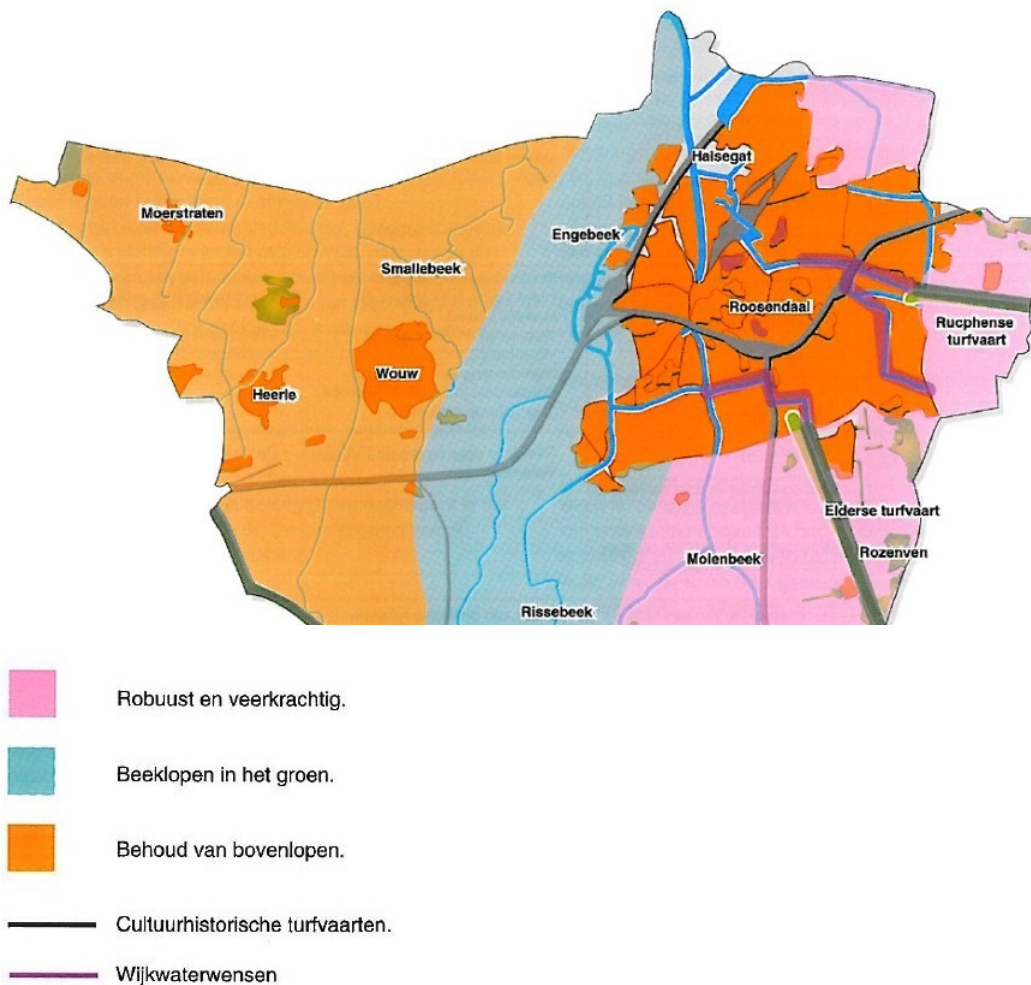
- verbetering van de waterkwaliteit;
- verminderen wateroverlast en verlagen inundatierisico (inundatie = het onder water zetten van een stuk land);
- vergroting van landschapsecologische waarden;
- een duurzaam en verantwoord gebruik van (drink)water;
- vergroting van belevingswaarde;
- organisatie,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

1. *'beeklopen in het groen'*: met deze typologie wordt sterk ingezet op een ruimtelijk aantrekkelijke en ecologische verantwoorde integratie met de zuidwestelijke stadsrand;
2. *'robuust en veerkrachtig'*: ten opzichte van het basisniveau wordt extra aandacht besteed aan het tegengaan van wateroverlast;
3. *'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. Deze typologie is van toepassing op de gehele Westrand;

4. Een aantal waterpartijen binnen de kern van Roosendaal wordt getypeerd als '*wijkwaterwensen*'; deze typologie impliceert het streven naar optimalisatie van de belevingswaarde;
5. 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.

Realisatie van deze aanvullende ambities zal nadrukkelijk aanvullend op de basiskwaliteit plaatsvinden. Mede door de verankering in het vigerend beleid zal de prioriteit liggen bij de basiskwaliteit.



Uitsnede Visiekaart Waterplan Roosendaal

2.5.16 Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2010-2013

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2010-2013, vastgesteld op 16 december 2009, is een strategisch beheerplan. In het verbreed GRP wordt de integratie van de zorgplichten hemelwater, afvalwater en grondwater - waarvan hemelwater en grondwater een nieuwe zorgplicht zijn - vormgegeven. In de Wet gemeentelijke watertaken - in werking per 1 januari 2008 - worden naast de traditionele gemeentelijke zorg voor afvalwater expliciet zorgplichten benoemd voor hemelwater en grondwater. Er wordt uitgegaan van de verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar voor maatregelen op het eigen terrein. Indien in het bebouwd gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand, dan krijgt de gemeente een zorgplicht. Deze gemeentelijke zorgplicht geldt alleen als het gaat om maatregelen die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid van het waterschap of provincie behoren.

In het VGRP 2010-2013 is opgenomen:

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

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

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

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

2.5.17 Welstandsnota

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

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



Concept-welstandsnota

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

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

2.5.18 Beleidsnota Toekomst voor het verleden

De beleidsnota 'Toekomst voor het verleden' is een integrale nota over alle aspecten van de fysiek-ruimtelijke aspecten van de cultuurhistorie:

- monumentale gebouwen;
- historische stedenbouw (structuren);
- archeologie;
- historisch groen.

Deze nota vormt het uitgangspunt van het College voor de uitvoering van de daarin neergelegde beleidsvoornemens.

De nota omvat alleen tastbare cultuurhistorische waardevolle aspecten in of bovenop de bodem van de gemeente Roosendaal. Deze aspecten kunnen bestaan uit (delen van) gebouwen, archeologische vondsten, waardevolle archeologische gebieden en vanuit cultuurhistorische overweging waardevol groen, zoals monumentale bomen of historische parken. Het gaat dus niet in op de roerende zaken zoals museale stukken en niet op klederdrachten, dialecten, kunst- en cultuuruitingen en dergelijke.

Monumenten en ruimtelijke kwaliteitszorg

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

Dit leidt tot het volgende belangrijke uitgangspunt van deze monumentennota:

De komende jaren wil de gemeente zich meer gaan toeleggen op de samenhang van het monument en de omgeving waarin het monument gesitueerd is. Dit betekent niet, dat individuele bescherming van monumenten niet meer aan de orde is, maar dat meer aandacht wordt geschonken aan de omgeving van het monument. Ook zal méér aandacht worden geschonken aan stedenbouwkundige structuren.

De gemeente Roosendaal bezit momenteel 79 rijksmonumenten (inclusief complexen) en circa 300 gemeentelijke monumenten. In [4.10.4](#) worden de monumenten in Westrand genoemd.

Archeologie

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

De archeologische bescherming wordt geregeld op basis van een stelsel van archeologische aandachtsgebieden met indicaties van (lagere of hogere) waarden. De provincie heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant opgesteld met een waardering van mogelijke archeologische gebieden waarvan de bescherming in het bestemmingsplan middels een aanleg-vergunning geregeld dient te worden. Aangezien de verantwoordelijkheid voor het archeologisch erfgoed wordt gedecentraliseerd, dienen de gemeenten binnen dit kader hun eigen beleid te ontwikkelen.

Roosendaal heeft geen eigen dienst of een specifieke archeologiedeskundige. Om toch voldoende geëquipeerd te zijn met deskundigheid is de gemeente in 2007 een samenwerkingverband aangegaan met de gemeente Bergen op Zoom.

Ook is in de beleidsnota de wens uitgesproken te komen tot een archeologische waardenkaart. De informatie die daaruit wordt verzameld, geeft een gemeentedeckend overzicht over het archeologische erfgoed in de gemeente. De archeologische waardenkaart maakt onderdeel uit van de cultuurhistorische waardenkaart.

Historisch groen

Er is een gemeentedeckend overzicht van monumentale bomen in Roosendaal. Er staan ongeveer 240 bomen staan op deze lijst. Deze inventarisatie is uitstekend geschikt om 1 op 1 tot 'historisch groen' te bestempelen en als zodanig waarde aan toe te kennen.

Alle monumentale bomen die op de gemeentelijke lijst staan, zijn beschermd. Deze bomen mogen niet gekapt worden. Recentelijk is de waardevolle bomenkaart aangevuld.

Cultuurhistorische Waardenkaart

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

2.5.19 Erfgoedkaart gemeente Roosendaal

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

Wat is de erfgoedkaart?

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

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

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

Inhoud van de erfgoedkaart

De erfgoedkaart bestaat uit een aantal kaarten en een verklarende en beschrijvende toelichting.

In de inleiding van de erfgoedkaart wordt aangegeven dat het product niet alleen een inventarisatie betreft van de binnen de gemeente aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden, maar ook een waardering bevat.

Ook wordt aangegeven dat de gemeente beleid zal maken (mede) op basis van de gegevens van de cultuurhistorische inventarisatie en waardering. Deels gebeurt dit trouwens al, omdat de gemeente beschikt over een (rijks- en gemeentelijke) monumentenlijst en een lijst met beschermde bomen. In de Erfgoedverordening zijn de ondergrenzen voor de noodzaak voor archeologisch onderzoek vastgesteld.

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

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

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

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

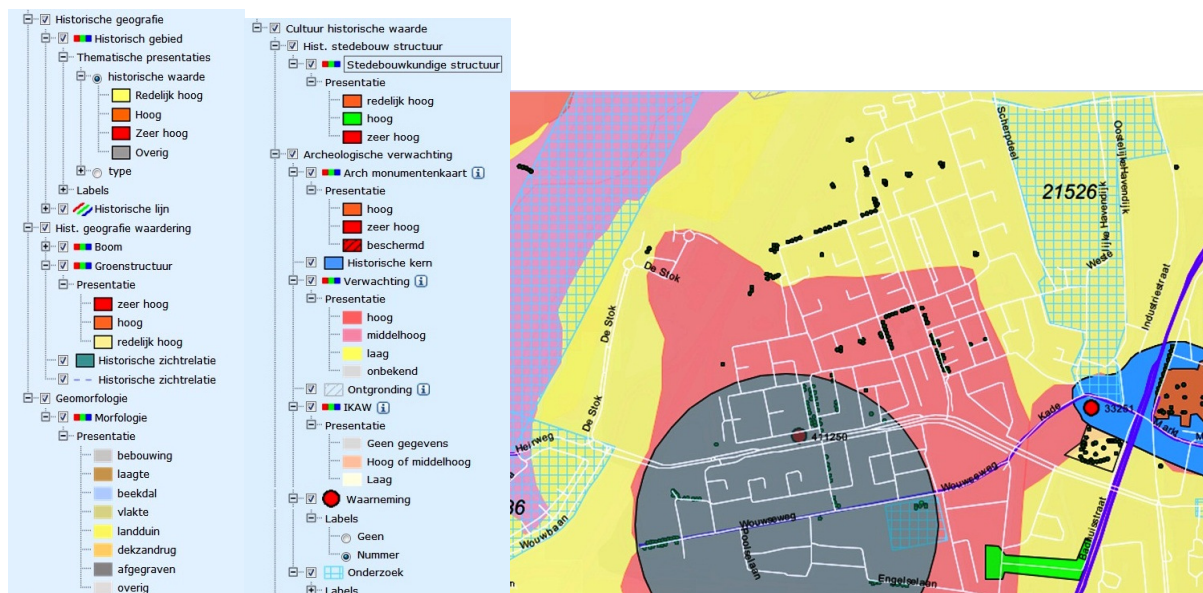
Het gaat daarbij om:

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

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

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

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



Uitsnede Erfgoedkaart gemeente Roosendaal

2.5.20 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. In het plangebied zijn geen prostitutiebedrijven gesitueerd.

2.5.21 Beleidsnota Handhaving 'Programmatisch handhaven, de 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, de 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.

2.5.22 Nota Integraal Veiligheidsbeleid

In de nota "Integrale veiligheid" 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 gaat niet specifiek op wijken in, maar is voor geheel Roosendaal opgesteld.

De Handboeken Politiekeurmerk Veilig Wonen worden periodiek geactualiseerd.

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 Historische analyse van het gebied

Algemeen

De kern Roosendaal is ontstaan als agrarische nederzetting op een zandige rug temidden van vochtige gebieden. De driehoekige structuur van de Markt wijst op het oorspronkelijke agrarische karakter (de driehoekige dorpspleinen werden gebruikt om het vee van de omliggende boerderijen te verzamelen alvorens het naar de gezamenlijke weidegronden te drijven). Nog in de middeleeuwen ontwikkelde zich in deze agrarische nederzetting een belangrijke handelsfunctie, die vooral ontstond rondom de overslag van en handel in turf. Deze turf werd gewonnen in de zuidelijker gelegen hoogveengebieden en werd via zg. moervaarten naar overslagpunten gevaren. Een van die overslagpunten (turfhoofden) was gelegen in Roosendaal, ter hoogte van de latere haven. Belangrijk voor de ontwikkeling van Roosendaal was bovendien de ligging aan de belangrijke middeleeuwse wegverbinding Bergen op Zoom-Breda.

Een groot deel van de streek rond Roosendaal werd pas vanaf de 11e eeuw bewoond. Deze late start in de bewoningsgeschiedenis wordt verklaard door de aanwezigheid van natte, uitgestrekte veengebieden en moerassen in de regio. In de vroege Middeleeuwen werden alleen de hooggelegen en droge gronden kleinschalig bewoond. Na 1200 kwam de ontginning en bewoning van het gebied echter snel op gang als gevolg van de veenaufgraving ten behoeve van de turfwinning. Deze ontginningsactiviteiten en een betere afwatering leidden tot openlegging van het gebied. In de late Middeleeuwen raakten ook de beekdalgronden en broekgronden bewoond.

Bewoners van Kalsdonk, Hulsdonk en Langdonk vroegen in 1266 aan de abt van Tongerlo toestemming om een eigen, dichtbij gelegen kerk te mogen bouwen. Daarop schonken de parochianen van een aantal donken in 1268 een stuk grond aan een kapel op de plaats van "Rosendale" (dal der rozen). Vanuit deze donken werden wegen aangelegd naar de kapel (ter hoogte van de Sint Janskerk). Deze verbindingen, van Langdonk via de Burgerhoutstraat-Raadhuisstraat, van Kalsdonk via de Kalsdonksestraat-Hoogstraat-Molenstraat en van Hulsdonk via de Kade naar de Markt, bepalen nog steeds de vorm van de oude stadskern.

Waarschijnlijk woonde de meerderheid van de bevolking tot de 15e eeuw nog op de oorspronkelijke donken. In de omgeving begon handel te ontstaan en werd de Markt gerealiseerd. De turfnering bracht Roosendaal in de 15e en 16e eeuw tot welvaart. Telde de stad halverwege de 15e eeuw nog slechts 660 woningen, in 1526 waren dit er reeds 970. De eerste bebouwing concentreerde zich langs de toegangswegen naar de kapel.

Na 1570 zet de neergang in, met name door de gevolgen van de Tachtigjarige Oorlog en de vele pestepidemieën. In 1628 telde de stad nog slechts 1200 inwoners. Een zekere mate van welvaart ontstond tussen 1750 en 1850. In 1809 werd het dorp Roosendaal tot stad verheven.

Een zeer belangrijke factor in de ontwikkeling van Roosendaal is de aanleg van de spoorlijn Rotterdam-Antwerpen (1852-1872). Het station van Roosendaal krijgt behalve met Antwerpen tevens een verbinding naar Rotterdam, Vlissingen en Breda, waardoor het uitgroeit tot een belangrijk knooppunt. Veel bedrijvigheid vestigt zich in Roosendaal. Hierdoor nam het inwoneraantal van Roosendaal aanzienlijk toe. In januari 1850 waren er 6084 ingezetenen, tien jaar later 7036 en in 1900 circa 13.700.

Verplaatsing van het oorspronkelijke station van het huidige Oranjeplein naar de noordzijde in 1907 resulteerde in de aanleg van de Brugstraat en in verlenging van de Stationsstraat. In 1909 werd er een stratenplan gemaakt voor de grond ten oosten en ten westen van de Brugstraat. In hoog tempo werden deze gronden volgebouwd.

In juli 1914 brak de Eerste Wereldoorlog uit. Een van de grootste problemen na de Eerste Wereldoorlog betrof de woningnood. Door het ontbreken van de nodige vaklieden en materialen was er een grote achterstand in de woningbouw ontstaan. De in de jaren 1919-1920 opgerichte woningbouwverenigingen St. Benedictus, Ons Ideaal en St. Joseph kwamen reeds spoedig met plannen om in de nood te voorzien. Daartoe kocht de gemeente verschillende terreinen aan in de Spoorstraat, Waterstraat, Groenstraat en De Knip om deze als bouwgrond aan de woningbouwverenigingen uit te geven. Op die manier kon er een eerste aanzet gemaakt worden met

de huizenbouw. Veel van deze huizen zijn in de Tweede Wereldoorlog weer vernield door de bombardementen van de Duitsers. Belangrijk was het Uitbreidingsplan uit 1933 (infrastructuur, groensingel, verdichting plekken). Tot 1940 werd voornamelijk de bestaande bebouwing verdicht en uitgroei van lintbebouwing gerealiseerd.

Na de Tweede Wereldoorlog zet de bevolkingsgroei zich versneld door. Roosendaal, dat in 1945 zo'n 28.000 inwoners telde, groeit in sneltreinvaart uit tot een belangrijke centrumgemeente in West-Brabant die aan het begin van de jaren tachtig van de vorige eeuw qua inwoneraantal praktisch verdubbeld is. Om na de oorlog in de woningnood te voorzien, werden de wijken Kalsdonk, Fatima, Philips (1945-1955), Westrand (1955-1962) en Vrouwenhof (1955-1965) gebouwd. Maar ondanks de vele gerealiseerde nieuwbouwwoningen was er toch nog altijd sprake van woningnood. De toegenomen werkgelegenheid en de steeds belangrijker woonfunctie voor de regio leverden namelijk een groeiende belangstelling op om in Roosendaal een huis te bemachtigen. De jaren '60 gaven een gedaanteverandering te zien met het plegen van nieuwbouw aan de andere kant van de zuidelijke Rijksronweg, thans A58.

De wijken Kroeven, Langdonk (1965-1975), Kortendijk (1970-1980), Tolberg en Weihoek (na 1980) hielpen er in de loop van tijd duizenden mensen aan onderdak. De woonwijk De Landerijen vormt (voorlopig) het sluitstuk van de stadsuitleg.

3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

3.2.1 Stedenbouwkundige analyse

Onderscheid in gebieden

Het plangebied valt uiteen in een tweetal gebieden. Te onderscheiden zijn de volgende gebieden:

1. de in de periode 1955-1962 planmatig tot ontwikkeling gebrachte woonwijk Westrand: het betreft het gebied gelegen tussen de Engebeek, A17, Scherpdeel, Pater Damiaanstraat, Turfberg, Frans Halslaan en de Wouwseweg;
2. het historisch gegroeide deel van het plangebied: Hulsdonksestraat, Wouwseweg en Kade-Turfberg e.o.: het gebied tussen de Wouwseweg, Burgemeester Freijterslaan, het spoor en de A58, alsmede het gebied gelegen tussen Damiaanstraat, Turfberg, Kade en de Badhuisstraat.

De Kade, de Hulsdonksestraat en de Wouwseweg maken onderdeel uit van de oude historische structuur van Roosendaal. De Hulsdonksestraat is de oude toegangsweg naar het buurtschap Hulsdonk, de Wouwseweg is de oude route naar Wouw. De Kade vormt de verbinding richting de Markt.

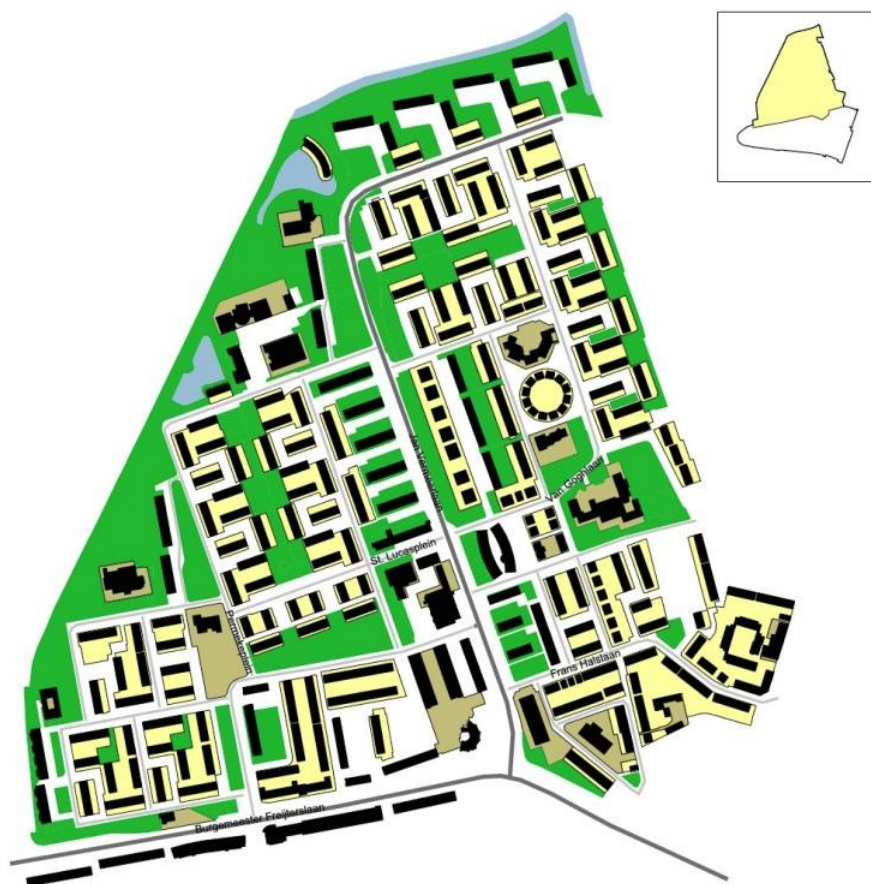
In het gebied tussen het spoor en de Hulsdonksestraat zijn in het begin van de 20ste eeuw de Badhuisstraat en de Boulevard Antverpia aangelegd.

Het grootste gedeelte van het plangebied is echter na de Tweede Wereldoorlog tot stand gekomen vanaf medio jaren vijftig.

Algemeen

De wederopbouwwijk Westrand

De wijk Westrand is in de vijftiger jaren van de vorige eeuw gebouwd. De wijk kenmerkt zich door de strokenverkaveling en de veelal gestempelde opzet van het stedenbouwkundig plan. De meest voorkomende bebouwingstypes zijn twee-onder-één kap woningen, rijwoningen en (middel)hoogbouw, waarbij herhaling een belangrijke rol speelt. De bebouwing is georiënteerd op de zon en vrijstaand in het groen. Aan de functionele scheiding en clustering van bijzondere functies en voorzieningen als kerken en scholen ligt de naoorlogse wijkgedachte ten grondslag. De wijk is de primaire woonomgeving waarbinnen voor alle bewoners de dagelijkse voorzieningen aanwezig moeten zijn. De wijk wordt doorkruist door een belangrijke invalsroute (Burgemeester Freijterslaan). Beeldbepalende elementen in Westrand zijn het verzorgingshuis St. Elisabeth e.o., de bebouwing langs de Wouwseweg en Burgemeester Freijterslaan, de Molen aan de Wouwseweg, het appartementencomplex hoek Jan Vermeerlaan en de Burgemeester Freijterslaan, de Rubensflat, de Corneliusflat en de markante bouwwerken langs de A17.



Het gebied Westrand Noord laat zich het best omschrijven als een woongebied met gestempelde (half)open woonblokken, middelhoogbouw en hogere galerijflats. De Jan Vermeerlaan is een belangrijke verkeersader op buurtniveau en verdeelt de wijk in twee ruimtelijk eenheden. De randen (Jan Vermeerlaan) worden gekenmerkt door de hogere gestapelde woningbouw. Ook is sprake van samenhang per woonbuurt met standaard rijwoningen en een herkenbare horizontale geleding en relatief eenvoudige gevelinrichting.

De bebouwing ten oosten van de Jan Vermeerlaan bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap in dwarsrichting. De woningen vertonen samenhang door kleurstelling van metselwerk en dakbedekking. Deze woningen vertonen eveneens samenhang door het gebruik van eenduidig metselwerk. Aan weerszijden van de Van Goghlaan zijn halfopen woonblokken gesitueerd. Deze bebouwing wordt afgewisseld door de nieuwbouw aan het Carel Willinkplein. Aan de Breitnerlaan staan vrije sectorwoningen.

Het verkeer wordt afgewikkeld over de Jan Vermeerlaan en de Burgemeester Freijterslaan. De groenvoorzieningen bevinden zich aan de middelhoogbouw. Rond het St. Lucasplein zijn enkele wijkvoorzieningen gesitueerd.

Burgemeester Freijterslaan

De Burgemeester Freijterslaan scheidt de Westrand in een noordelijk en zuidelijk gedeelte. Het gedeelte van de Burgemeester Freijterslaan gesitueerd tussen afrit 19 (Roosendaal-West) van de Rijksweg A17 en de Jan Vermeerlaan kent een breed en duidelijk profiel vanwege de stedenbouwkundige opzet van de wijk Westrand.

De bebouwing aan de Burgemeester Freijterslaan bestaat hier uit gestapelde woningbouw met een bouwhoogte tussen vier en vijf bouwlagen. Deze bouwblokken liggen langs de weg en aan beide

zijden langs parallelwegen. De belendingen, de parallelwegen en de breedte van de laan vormen een duidelijke stedelijke ruimte.

Daarna loopt de Burgemeester Freijterslaan onder de Markttunnel door tot aan het centrum en krijgt de Burgemeester Freijterslaan een andere karakter. In dit gedeelte is een diversiteit van bebouwing waarneembaar door de diverse aangrenzende woongebieden. Op de kruising van het stedelijke lint op de Wouwseweg en Hulsdonksestraat, de Kade en de spoorzone vormt beeld een diffuus en chaotisch ruimtelijk karakter. De betonnen damwanden van de tunnelbak, en de Markttunnel zijn opvallende bouwwerken, die een éénduidig eindpunt voor de stadsentree creëren.

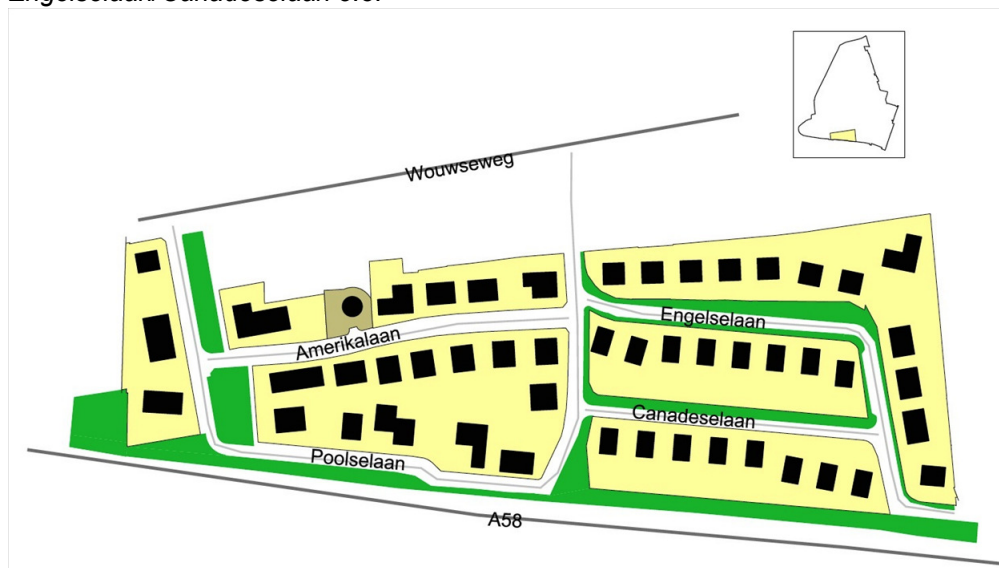
Westrand Zuid



Tussen de Burgemeester Freijterslaan en de Wouwseweg ligt een gebied ingeklemd dat oorspronkelijk een gestempelde structuur had. Deze structuur is overwegend gehandhaafd gebleven, gecombineerd met nieuw ontwikkelde bouwwerken langs de Burgemeester Freijterslaan. Hier staan overwegend hoge galerijflats, waardoor een asymmetrisch beeld is ontstaan in het dwarsprofiel van de Burgemeester Freijterslaan. Het gebied wordt ontsloten door de Rubenslaan en sluit aan op de Burgemeester Freijterslaan.

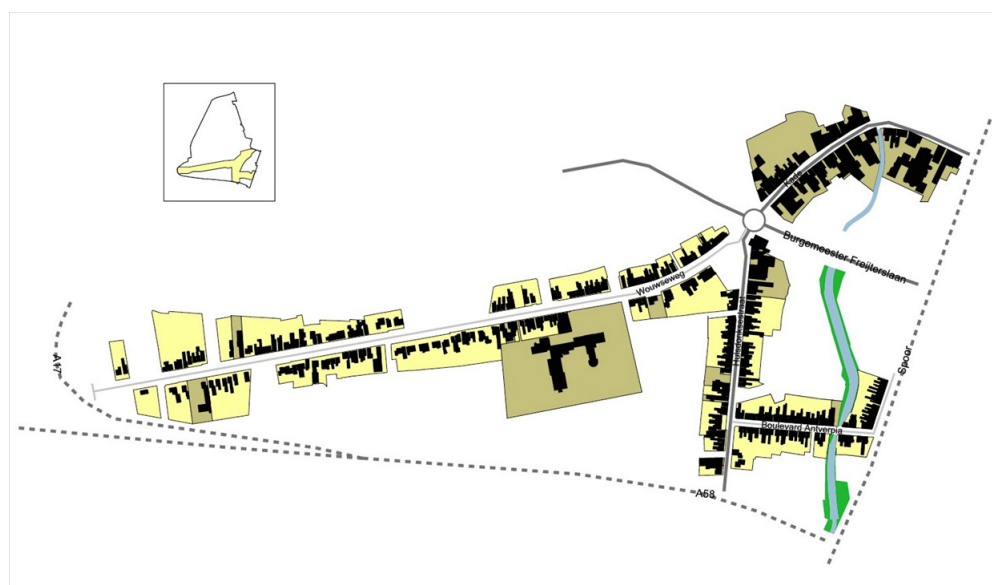
Veranderingen in samenstelling hebben ertoe geleid dat de oorspronkelijke wijkstructuur en de woningtypologieën enigszins is veranderd. Sommige complexen zijn vervangen door moderne bebouwing, die voldoen aan de hedendaagse wensen. Deze moderne bebouwing wordt afgewisseld door bebouwing van halfopen bouwblokken.

Engelselaan/Canadeselaan e.o.



Het gebied Engelselaan/ Canadeselaan ligt ten zuiden van de Wouwseweg in het westelijk gedeelte van Roosendaal in de wijk Westrand. De Canadeselaan, Amerikalaan, Engelselaan en Poolseelaan maken deel van dit gebied. De individuele vrijstaande bebouwing is geplaatst in een groene omgeving. Tussen de Rijksweg A58 en de zuidzijden van de Engelselaan en de Canadeselaan ligt een groene strook die de omgeving afgeschermd van de snelweg. De bebouwing is grotendeels in één of twee bouwlagen. Er is een grote mate van diversiteit in kapvormen en architectonische vormgeving. Aan de Canadeselaan en Engelselaan bevindt zich een woonbuurtje bestaande uit een 23-tal Oostenrijkse woningen, die kort na de Tweede Wereldoorlog gebouwd zijn. De overige bebouwing is ook van bijzondere kwaliteit, maar niet onder een bouwstijl te noemen. Deze bebouwing bestaat uit moderne bungalows met strakke lijngevels, maar ook uit traditionele woningen in landelijke stijl met rietdaken enz.

De 'historische' Westrand



De Wouwbaan, Wouwseweg en Kade vormden vroeger een aaneengesloten stedelijke lint in de route Roosendaal - Wouw. Tegenwoordig is er weinig over van de continuïteit van het lint door de aanwezigheid van nieuwe verkeers-elementen en infrastructuur. De Wouwbaan is afgesneden van de Wouwseweg door de Rijksweg A17, waardoor de Wouwseweg doodloopt in westelijke richting. De verbinding tussen de Wouwseweg en de Kade is onderbroken door een verkeersknoop op de rotonde met Burgemeester Freijterslaan. De bebouwing is gevarieerd met grote beschermde monumentale panden aan de Kade en kleine panden aan de Kade en Wouwseweg. Er zijn diverse bouwstijlen aanwezig waaronder de Amsterdamse school en de Jugendstil en een groot aantal geveltypen, bouwmaterialen en kleuren. Aan de Kade bevindt zich een aaneenschakeling van individuele bebouwing, van één of twee lagen met een kap. De nokrichting is zowel evenwijdig aan de weg als haaks er op. Langs de Wouwseweg staan rijwoningen met de nokrichting zowel parallel aan de weg als haaks er op.

De Hulsdonksestraat is evenals andere stedelijke linten in Roosendaal, afgesneden en omringd door infrastructurele elementen, in dit geval de Rijksweg A58 en het spoor. Ten noorden van de A58 is de bebouwing aan de Hulsdonksestraat dicht aaneengesloten en ten zuiden van de A58 loopt de verdichting van bebouwing en gevels geleidelijk af. De bebouwing bestaat uit woningen van één of twee bouwlagen met of zonder kap. Boulevard Antverpia is een bijzonder deel van dit stedelijke lint, bestaande uit panden met een status van gemeentelijke monument en deels Rijksmonument. De Boulevard Antverpia is de beëindiging van het stedelijke lint en knoopt bijzondere stedenbouwkundige eenheden aan elkaar. Aan de Boulevard Antverpia liggen woningen met elementen van

Neorenaissance of Jugendstil. De materiaalkeuze in de Hulsdonksestraat en de Boulevard Antverpia is meestal roodbruin of donkerbruin metselwerk. De gevels langs de Boulevard Antverpia tonen meer aandacht voor compositie en versieringen door middel van afwijkende metselverbanden en de kleur van het metselwerk, verschillende soorten afdaken, samenhang van kleur in timmerwerk, glas en metselwerk en glas in lood elementen in de ramen.

De context

De behoefte aan nieuwe woningen was na de Tweede Wereldoorlog enorm: er was door de oorlog veel schade veroorzaakt aan woningen. Van de 2,1 miljoen woningen die Nederland in 1940 rijk was, waren er 86.400 verwoest, 43.500 zwaar beschadigd en 293.000 licht beschadigd.

De woningnood was natuurlijk ontstaan door vernietiging en beschadiging van woningen door het oorlogsgeweld, maar ook door het stilvallen van de woningbouwproductie en het onderhouden van woningen gedurende de oorlog. Daarnaast speelde ook een rol het grote aantal gezinnen dat na de Bevrijding werd gesticht. Nederland wilde niet alleen bouwen aan de materiële voorzieningen, maar het vertrouwen kwam ook tot uitdrukking in de gezinsvorming. De naoorlogse woningnood kon diep ingrijpen in het leven van mensen. Veel mensen waren genoodzaakt tijdelijke woonruimte te zoeken of in te trekken bij familie of vrienden. Bovendien vonden na 1945 veel uitgestelde huwelijken plaats waardoor de woningbehoefte alleen nog maar groter werd. Om de woningnood op te lossen moest de bouwproductie aanzienlijk omhoog.

Het landsbestuur had in een krachtige centralisatie van bevoegdheden de wederopbouw ter hand genomen. Aanvankelijk lag de nadruk vooral op het herstel van de havens, infrastructuur en industrie. Later kwam ook de woningbouw op gang. De woningnood werd gezien als 'volksvijand nummer 1'. Men richtte zich niet alleen op de naoorlogse woning, maar ook op de herbouw van verwoeste stadskernen, de toekomstige stedenbouwkundige structuur als geheel en de nieuwe uitbreidingswijken in het bijzonder. Men dacht daarbij niet alleen over de fysieke stad na, maar ook over de sociale, maatschappelijke en culturele rol van de stad en haar bewoners. De stedenbouw werd als een instrument beschouwd om de maatschappelijke samenleving de gewenste ordening en samenhang te geven.

Toch was het niet mogelijk de woningnood vanaf het begin met alle middelen te lijf te gaan. Gebrek aan geld, gebrek aan bouwmaterialen en gebrek aan geschoold personeel noodzaakten ertoe de woningbouwproductie te temperen. In 1946 mochten in heel Nederland ongeveer 10.000 woningen worden gebouwd, dit is nog geen 15 % van wat eigenlijk nodig zou zijn.

Er moest dus zeker in het begin met schaarse middelen en bescheiden kwaliteitseisen gewerkt worden; pas in de jaren zestig ontstond de industrieel getinte uniforme bouwproductie.

Kort na de oorlog had men de overtuiging dat met een sterke rationalisatie en industrialisatie van de bouw het vraagstuk van de volkshuisvesting te lijf moest worden gegaan teneinde de stedelijke uitleg efficiënt en betaalbaar te houden. Daardoor werd de Nederlandse stedenbouw meer en meer bepaald door seriematige bouw, waarin de kavelmatten en woningplattegronden op grote schaal konden worden gerepeteerd.

In de naoorlogse stedenbouw werden diverse uitgangspunten van de CIAM toegepast. CIAM staat voor Congrès Internationaux d'Architecture Moderne en was een groot internationaal platform dat in de eerste helft van de twintigste eeuw een grote stempel heeft gedrukt op architectuur en stedenbouw. De CIAM-leden ontpopten zich tot fervent voorstanders van open bebouwingswijze, dat wil zeggen woonblokken als stroken met gevels op het oosten en het westen voor een optimale toetreding van zonlicht.

Dit leidde tot een verkavelingsprincipe dat na de oorlog een gangbaar principe werd: de stempelverkaveling. Bij stempelbouw bestaat een wijk uit een zich herhalend patroon van kleine ensembles: samenhangende clusters van een aantal losstaande bouwblokken. Deze groepering wordt ook wel het stempel genoemd. Deze stempels zijn grotendeels identiek en hebben ook dezelfde oriëntatie, maar zijn vaak verschoven ten opzichte van elkaar of gespiegeld.

Daardoor ontstond een configuratie van enkele rijtjes van woningen en/of stroken gestapelde bouw in een bepaalde compositie. De wooneenheden werden zo gecomponeerd dat recht werd gedaan aan bereikbaarheid, bezonning, mogelijkheden voor 'spel en verpozing', veiligheid voor voetgangers en afwisseling van ruimten. Niet het stratenbeloop en de daaraan gerelateerde situering van woningblokjes maakte voortaan de wijkopbouw uit, maar de stempels bepaalden het stratenpatroon.

De stempelbouw komt voort uit de strokenbouw, een rationeel verkavelingsprincipe waarbij bouwblokken in parallelle rijen geordend zijn. Terwijl bij strokenbouw elk cluster eigenlijk bestaat uit een enkele strook woningen, kent ieder cluster bij stempelbouw een afwisseling tussen blokken met dezelfde oriëntatie en blokken haaks hierop. Bovendien bestaan de stempels meestal uit een combinatie van hoogbouw in de vorm van portiek- of galerijflats en enkele laagbouwblokken. Tot slot hebben de meeste clusters elk een centrale groene ruimte. Door regelmaat van het stempelpatroon en de eenvoud van de langgerekte bouwblokken in een groene ruimte is de stempelbouw verbonden met de architectuur van het functionalisme.

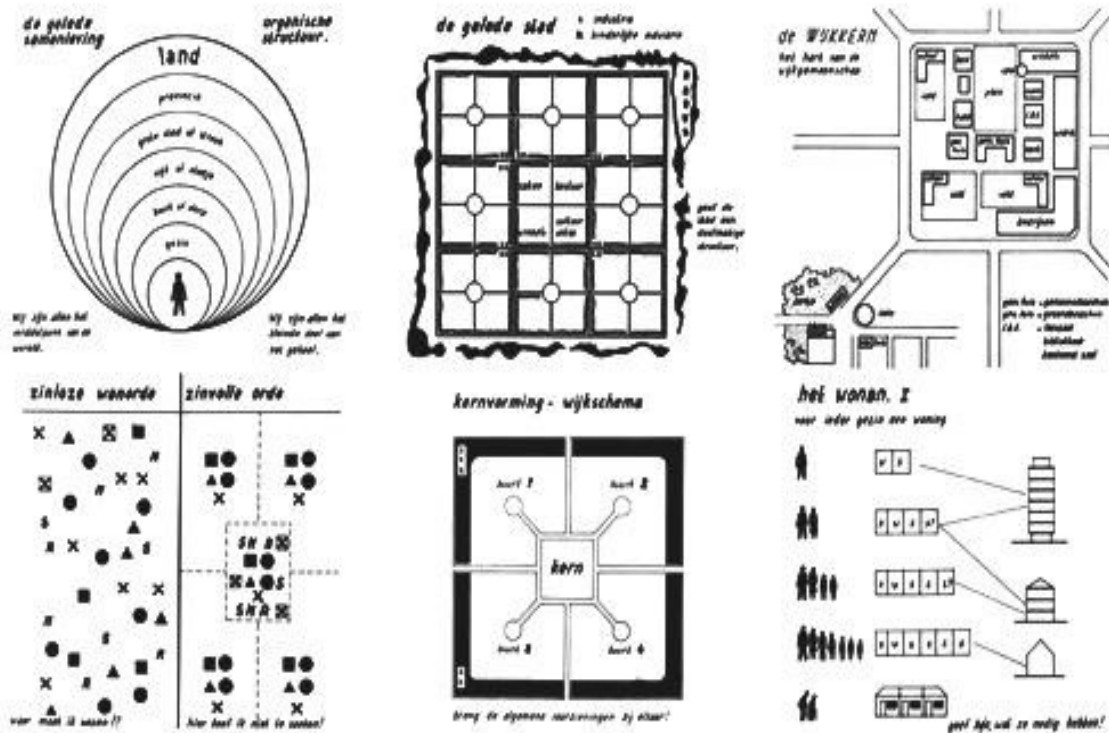
Tevens pleitten de vertegenwoordigers van CIAM voor een scheiding van de belangrijke functies - wonen, werken, verkeer en recreatie - in de stad. Wonen, werken, recreëren worden binnen dit principe zoveel mogelijk geconcentreerd op de daarvoor meest geschikte plekken. Volgens de wijkgedachte werd in de ontwerpopgave de wens om de bewoners in de directe woonomgeving tot ontplooiing te laten komen gelijkwaardig aan de eisen die de samenleving op wijkniveau stelde.

Architecten hielden zich ook bezig met het huisvestingsvraagstuk in brede zin. Al tijdens de bezetting werd de Kerngroep Woningarchitectuur opgericht, een studiegroep van de Bond van Nederlandse Architecten. Deze kerngroep bestudeerde de consequenties van de te verwachten massale volkshuisvestingsopgave na de oorlog. Ze onderzocht de rol van de architect in het grootschalige bouwproces, de invloed van de serieproductie op de architectuur en de minimale plattegronden van woningen voor diverse gezinssamenstellingen. Dit resulteerde in richtlijnen die grote invloed hebben gehad op de na de oorlog gehanteerde minimale voorschriften voor acceptabele woningbouw.

De wijkgedachte is het belangrijkste sociaal-maatschappelijke concept op basis waarvan naoorlogse wijken tot stand zijn gekomen. De wijkgedachte is niet gekoppeld aan één bepaalde stedenbouwkundige/architectonische stroming. Principe van de 'wijkgedachte' is de wijk als sociaal samenhangend collectief. De klassieke tekst als pleidooi voor de wijkgedachte is 'De stad der toekomst, de toekomst der stad' (1946). Daarin is de wijkgedachte de 'oplossing' tegen 'de verschrikkingen van de grote stad'. Die stond gelijk aan vervlakking en vervreemding. Het schrikbeeld was dat van de ontwortelde, anonieme massamens.

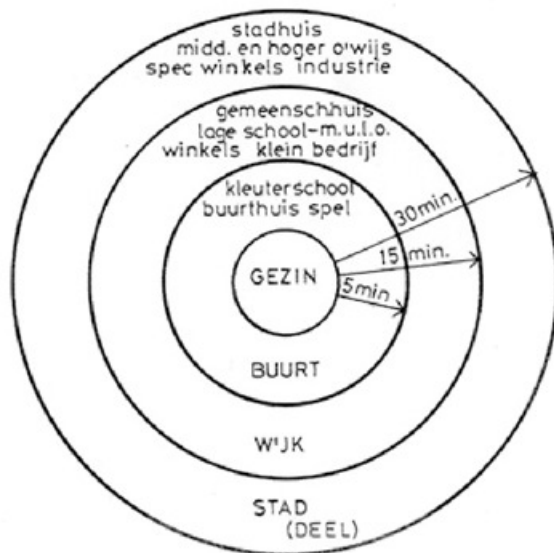
De wijk moest daarom een 'territoriale gemeenschap' vormen, waarin mensen werkelijk samen leefden. Een ideaal gebouwde wijk zou een bewoner eigenlijk zijn hele leven niet meer hoeven te verlaten, behalve voor zijn werk. Bewoners moesten in hun wijk alles aan voorzieningen en menselijke contacten aantreffen waaraan behoefte werd gevoeld. De schaal mocht niet groter zijn dan om er 'bedaard met een kinderwagen te kunnen wandelen'. Elke wijk moest verschillende woningtypen hebben voor de diverse sociale klassen en leeftijdsgroepen. Ook moest elke wijk een volledig voorzieningenpakket bieden (winkelcentrum, kleine bedrijfsruimten, wijkhuis, horeca, recreatieve voorzieningen, scholen, kerken, etc.). In rooms-katholieke streken is de parochiegedachte de katholieke variant op de wijkgedachte en daarbij speelde de centrale ligging en plaats van de (parochie)kerk een belangrijke rol.

Het geloof in de maakbaarheid van de samenleving kende aan de architectuur en stedenbouw een belangrijke rol toe in de ontwikkeling van de maatschappij. Door het bouwen van een nieuwe sociale orde zou het individu weer zijn plaats kunnen herkennen in de gemeenschap, die hij in de moderne stad was kwijtgeraakt. Een hechte sociale structuur stond voor ogen door een mix van woningtypen voor uiteenlopende gezinssamenstellingen en met een open bouwblokstructuur en gemeenschappelijk groen voor optimale beleving van de openbare ruimte.



De wijkgedachte

"DE GELEDING DER STAD"



De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Westrand

In het in 1933 door de gemeenteraad vastgestelde en in het in 1936 gewijzigde uitbreidingsplan van de gemeente Roosendaal en Nispen (het plan 'Schaap', genoemd naar de opsteller van het plan Ir. W.F.C. Schaap van het gelijknamige Arnhemse architectenbureau) werd al een aanzet gegeven voor een planmatige stedenbouwkundige ontwikkeling van Roosendaal. Daarin werd al een beeld gegeven van de invulling van de gronden ten westen van de toenmalige kern. Deze plannen werden als gevolg van de crisis van de jaren dertig en de Tweede Wereldoorlog voorlopig niet ten uitvoer gebracht. Wel werd eind jaren dertig de rondweg of Ceintuurbaan aangelegd, waardoor een viaduct over de Hulsdonksestraat werd gerealiseerd (Hulsdonkpoort, verwoest in de Tweede Wereldoorlog en daarna hersteld). Het plan Schaap voorzag ook in het realiseren van (woon)bebouwing ten zuiden van de Ceintuurbaan. De woningbouwplannen ten noorden van de Wouwseweg waren daarentegen veel kleinschaliger dan ze in de jaren vijftig en zestig uiteindelijk werden vormgegeven.



De 'Westrand' in het plan Schaap van 1936

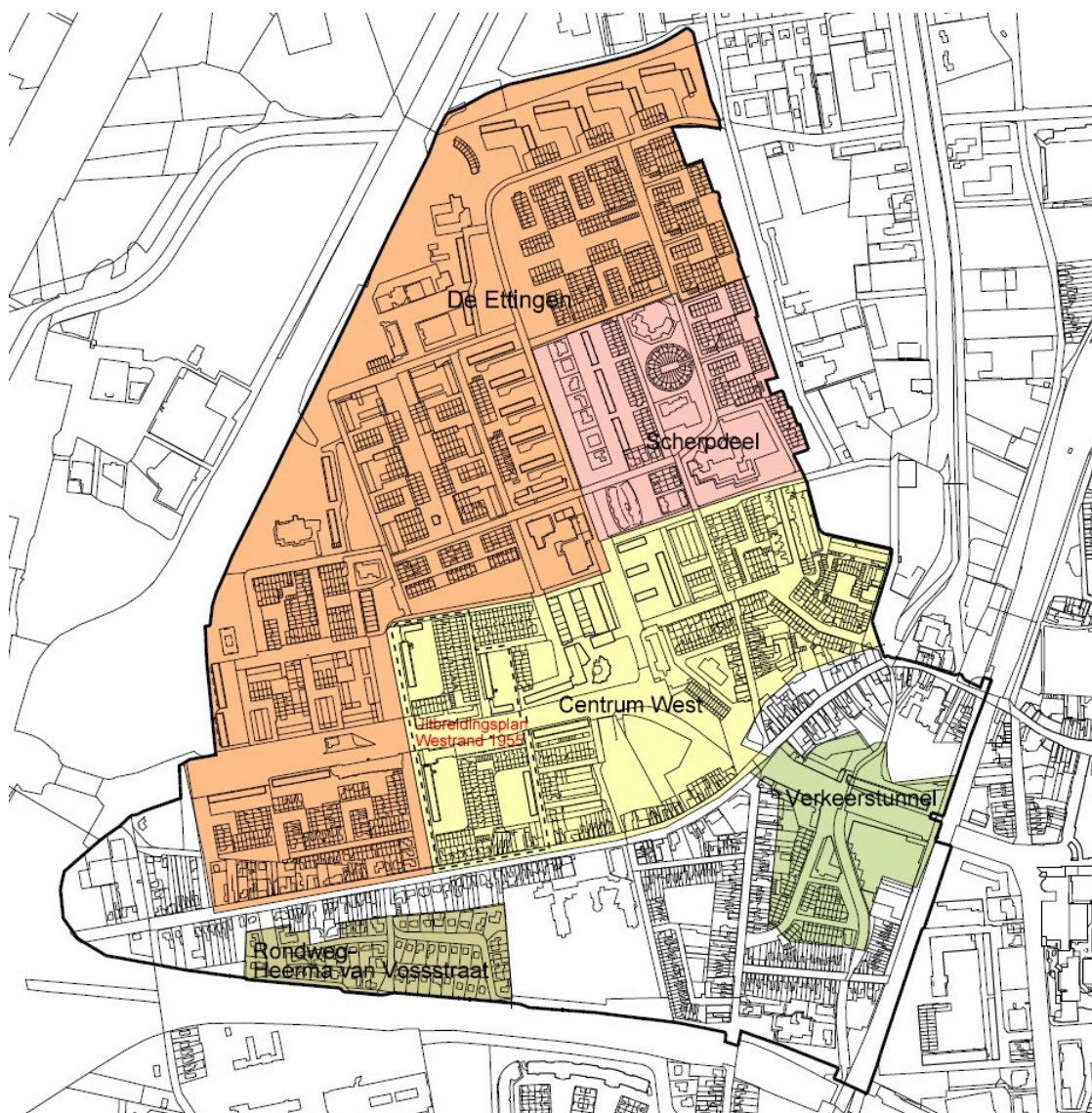
Uiteraard was als gevolg van oorlogsschade ook in Roosendaal de woningnood aanzienlijk. Met de komst van Philips naar Roosendaal (1948) werd de behoefte aan woningen nog groter, omdat de arbeiders gehuisvest moesten worden.

Kort na de Tweede Wereldoorlog werd daarom al snel een begin gemaakt met de uitbreiding van Roosendaal, zij het dat de woningbouwplannen als gevolg van schaarste aan bouwmaterialen en menskracht vertraagd werden. De woonwijk Kalsdonk (Philipswijk) werd in ontwikkeling genomen vooral als woongebied voor de werknemers van Philips en weldra volgde het gebied Parochiecentrum dat nu onderdeel uitmaakt van de wijk Burgerhout. Ook werd medio jaren vijftig een begin gemaakt met de woningbouw op de gronden gelegen tussen de Burgerhoutsestraat en de Ceintuurbaan (Vrouwenhof en Keijenburg). Opvallend is dat de uitbreidingsplannen van Roosendaal aanvankelijk vooral gestalte kregen aan de oostzijde van de toenmalige stad.

In 1954 werd het door het toenmalige gemeentebestuur noodzakelijk geacht om met het oog op een harmonische ontwikkeling van de stad ook in 'het Westen der stad' te gaan bouwen. Naar het oordeel van het bestuur dreigde namelijk 'het oude stadsgedeelte ten Westen van de spoorbanen door de omvangrijke nieuwbouw in het oostelijk deel van de stad te worden tot een dode wijk, waar de scholen ontvolken en het voorheen bloeiende middenstandsleven gaat kwijnen'. Het Bureau Kuiper, Gouwetor en De Ranitz uit Rotterdam, dat een belangrijke rol speelde in het kader van de Wederopbouw van diverse steden, waaronder Roosendaal, werkte samen met de gemeentelijke Dienst Openbare Werken de plannen verder uit.

Hoewel er in hetzelfde jaar al een uitbreidingsplan 'West' in ontwerp gereed was, was het echter op dat moment nog niet mogelijk om direct aansluitend op de bestaande bebouwing de uitbreidingswijk te

gaan realiseren, laat staan het plan procedureel af te ronden. Op dat moment was de wens al geformuleerd om een tunnel onder de spoorweg te realiseren, zodat vanuit het westen een verbinding naar het centrum tot stand kunnen komen, maar omtrent het tunneltracé bestond toen nog grote onzekerheid. Diezelfde onzekerheid was er ook met betrekking tot de aansluiting van Roosendaal op het rijkswegennet, met name over het al dan niet uitvoeren van Rijksweg 17 (thans de A17). Daardoor kon de richting van de hoofdtoegangsweg nog niet bepaald worden en was het moeilijk om tot een totaal ontwerp voor de Westrand te komen. Daarom werd ervoor gekozen voor de Westrand partiële plannen op te stellen, zodat de woningbouwproductie in ieder geval kon worden gegarandeerd. Zo zijn achtereenvolgens diverse partiële uitbreidingsplannen opgesteld, waardoor een beeld kan worden geschetst hoe de Westrand gedurende de periode 1955 tot begin/medio jaren zestig is totstandgekomen.



Planmatige uitbreidingen van de Westrand

'De Westrand in vogelvlucht'



Anno 1935



Anno 1958



Anno 1975



Anno 2011

- *Het partieel uitbreidingsplan Westrand (oktober 1954)*

Dit plan was de basis voor de start van woningbouw in de Westrand. Gelet op de hiervoor beschreven dilemma's en onzekerheden waarmee de toenmalige plannenmakers te maken hadden, koos men er voor op een 'veilige plek' te gaan bouwen. Er werd uit het totale ontwerp voor het plan 'West' een gedeelte genomen, dat groot genoeg zou zijn om het bouwvolume voor de eerstkomende twee jaren op te nemen en dat bij bestaande bebouwing en wegen (nl. de Wouwseweg) aansloot. Er mochten evenwel geen belemmeringen ontstaan op het moment dat de plannen met betrekking tot het tracé van de hoofdontsluitingsweg en de aansluiting op het in ontwikkeling zijnde centrumgebied (Nieuwe Markt) en rijkswegennet definitieve vormen zouden aannemen.

Het plan, dat in 1955 in aanvang werd genomen, betrof het realiseren van woonbebouwing aan de Rubenslaan, het David Teniersplein, het Alfred Ostplein, het Jordaensplein en de Pieter Breughelstraat. Er werd voorzien in het realiseren van goedkope woningen, zowel eengezinswoningen als etagewoningen in drie woonlagen. De woningen waren ontworpen door de Amsterdamse wederopbouwarchitecten Johan Hendrik Groenewegen (1901-1958) en Hans Mieras (1921-1997).



Locatie start woningbouw Westrand anno 1955



Toespraak burgemeester Freijters tijdens de onthulling en plaatsing gedenksteen ter gelegenheid van de bouw van de eerste huizen in de Westrand. Deze 'eerste steen' bevindt zich in de zijgevel van het eerste huis aan het David Teniersplein (aan de kant van de Rubenslaan) (september 1955)



Etagewoningen aan de Rubenslaan



Luchtfoto Rubenslaan/Ruijdaelsestraat/Hobbemastraat/David Teniersplein anno 1961

- *de uitbreidingsplannen Centrum-West, Scherpdeel en Verkeerstunnel*

In het najaar van 1955 werd tijdens een bespreking tussen het toenmalige gemeentebestuur en de Provinciale Planologische Dienst en Rijks- en Provinciale Waterstaat duidelijk dat de aansluiting van Roosendaal aan het rijkswegennet ten westen van de stad zou plaatsvinden waar Rijksweg 56 (thans A58) in zuidelijke richting van de Wouwseweg afbuigt. Op dat moment kon het tracé van de nieuwe hoofdtoegangsweg naar het stadscentrum worden bepaald. Deze hoofdtoegangsweg, de Jan van Eijklaan, die later werd omgedoopt tot Burgemeester Freijterslaan, werd geprojecteerd evenwijdig aan de Wouwseweg op ongeveer 200 m. ten noorden daarvan.



Zicht op de nieuwe toegangsweg vanaf de A17 op de Westrand wijk in wording anno 1963

Ook besepte men dat de aanleg van een grote woonwijk aan de westzijde van de stad niet mogelijk zou zijn wanneer de bestaande overweg aan de Kade de enige verbinding zou zijn met het stadscentrum. Voor de ontsluiting van de woonwijk werd de realisering van een tunnel onder de Spoorweg noodzakelijk geacht. Het nieuwe tracé vond zijn regeling in het medio 1957 door de gemeenteraad vastgestelde uitbreidingsplan 'Verkeerstunnel'. Belangrijkste doelstelling van dit plan

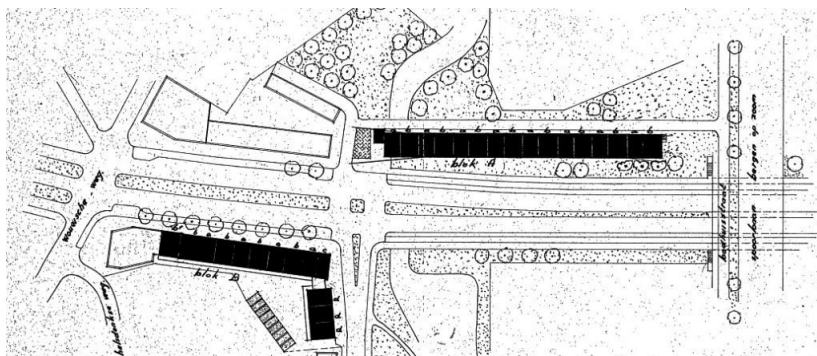
was de voorbereiding van de eigenlijke tunnelwerkzaamheden en het realiseren van een ontsluiting van de Nieuwe Markt (die toen ook in aanbouw was) tot en met de doorbraak naar de Wouwseweg met in het achterhoofd dat het verder noordwestwaarts voerende tracé vanaf de Wouwseweg door de Westrand zou worden aangesloten op het rijkswegennet (hoewel blijkens de toelichting van het plan Verkeerstunnel op dat moment nog niet duidelijk was of het Rijk wel tot realisering van Rijksweg A17 zou overgaan!). Uitdrukkelijk werd besloten dat de spoorwegovergang aan de Kade gehandhaafd zou blijven ten behoeve van het winkelbestand aan de Kade.

In het plan Verkeerstunnel werden tevens de gronden rondom de tunneltraverse ingevuld. Het betreft de begeleidende bebouwing langs de Burgemeester Freijterslaan (etagewoningen), de bebouwing aan de Pastoor van Akenstraat, de Molenbeekstraat en de Molenbeek zelf. De bestaande bebouwing aan de Badhuisstraat en de Boulevard Antverpia bleef buiten het plan.

Aan de zuidzijde van de nieuwe invalsweg werd nog voorzien in een bouwblok met winkels op de begane grond, maar bij de uitvoering van de plannen is daar van af gezien en heeft de winkelfunctie plaatsgemaakt voor bergingen en garages ten behoeve van de erboven gesitueerde wooneenheden. De galerijflats aan weerszijden van de Burgemeester Freijterslaan en op de hoek met de Pastoor van Akenstraat dateren uit de eerste helft van de jaren zestig. Door de hoogte ervan (begane grond met bergingen en erboven vier woonlagen) gaven ze de Burgemeester Freijterslaan een stedelijk karakter.



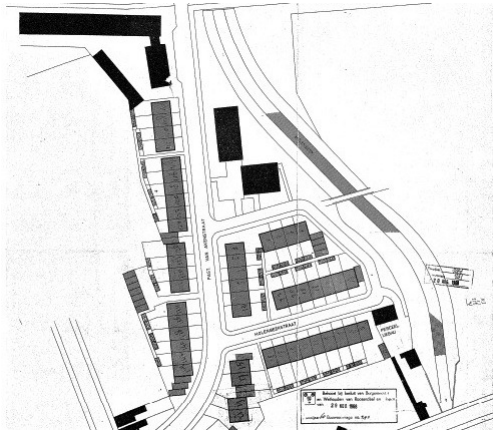
De Burgemeester Freijterslaan anno 1965



Bouwplan begeleidende bebouwing Burgemeester Freijterslaan nabij Markttunnel

Het gebied Molenbeekstraat en omgeving is eind jaren zestig ingevuld met woningbouw. Ook het terrein van het inmiddels leegstaande Wennekerbedrijf viel binnen de grenzen van het plangebied en kreeg overeenkomstig het feitelijk gebruik een industriële bestemming. Begin jaren negentig werd op

een door sloop van de oorspronkelijke bebouwing vrijgekomen locatie naast de Molenbeek een appartementengebouw, bestaande uit 21 appartementen, gerealiseerd (Residentie Molenbeek).



Plan Molenbeek eind jaren zestig



Residentie Molenbeek

Nadat het uitbreidingsplan 'Verkeerstunnel' was vastgesteld, kon ook het uitbreidingsplan dat aansluiting moest geven tussen 'Westrand' en 'Verkeerstunnel' worden voltooid. Toen het tracé van de Burgemeester Freijterslaan bekend was, kon ook daar de verdere uitbouw van de in wording zijnde woonwijk worden uitgewerkt.

Een en ander vond zijn juridische en stedenbouwkundige regeling in het uitbreidingsplan 'Centrum-West', dat in juni 1958 door de gemeenteraad werd vastgesteld. Deze naam was gekozen 'omdat de ontwerpers meenden, dat het punt waar de invalsweg uit het westen en een mogelijke invalsweg uit het noorden (Steenbergen) elkaar zouden ontmoeten, bijzonder geëigend was voor de ontwikkeling van een wijkcentrum voor het belangrijke nieuwe westelijke stadsdeel'. In het plan Centrum West werd het partieel uitbreidingsplan West opgenomen en deels aangepast aan de hand van gewijzigde inzichten. Zo vond men het noodzakelijk aan de nieuwe invalsweg etagewoningen te realiseren zodat een wat meer stedelijk karakter zou ontstaan.



Kruising Burgemeester Freijterslaan/Jan Vermeerlaan: invalswegen 'ontmoeten elkaar'

Het winkelcentrum werd vanuit deze gedachte gerealiseerd ter hoogte van de aantakking van de Jan Vermeerlaan op de Burgemeester Freijterslaan.

Met de bouw van het winkelcentrum werd in 1959/1960 een aanvang genomen. Naar een ontwerp van de Roosendaalse architect Jac. Elst werd een dubbele winkelgalerij met in totaal 14 winkels met 14 bovenwoningen gerealiseerd. Ondanks de prominente plek in de wijk is het winkelcentrum qua bouwmassa en hoogte zeer bescheiden uitgevoerd.



Zicht op Kruiskerk



Rembrandtgalerij anno 1960 vanuit Jan van Eijkplein

In 1971 werd de winkelgalerij aan de zijde van de Burgemeester Freijterslaan overeenkomstig het uitbreidingsplan uitgebreid. De woonbebouwing eromheen maakt onderdeel uit van een omvangrijker woningbouwplan, ontworpen door architectenbureau H.A. Maaskant uit Rotterdam.

te concentreren op de Rembrandtgalerij zodat sindsdien het beleid gericht is geweest op de afbouw van de winkelfunctie aldaar. Inmiddels is het grootste deel van de bebouwing gesloopt. Het is de bedoeling dat deze locatie op termijn wordt ingevuld met woningbouw.



Winkelvoorzieningen aan Permekeplein anno 1967 (inmiddels gesloopt)

Ook werd -in afwijking van het plan- in de knik van de Jan Vermeerlaan in 1961 'in het belang van de geestelijke verzorging van dit deel van de gemeente' een noodkerk opgericht. Op dat moment was al bekend dat een definitief kerkgebouw zou worden opgericht aan het Lucasplein net ten noorden van het winkelcentrum.

De noodkerk waarin tevens een jeugdhonk werd ondergebracht, werd later verbouwd en wordt gebruikt als sportcentrum.



Noodkerk annex jeugdhonk anno 1961



Thans: sportcentrum Roosendaal

In 1962 werd besloten over te gaan tot de bouw van een nieuw kerkgebouw op een perceel ten noorden van het winkelcentrum. De Kruiskerk (voltooid in 1964) was een ontwerp van de architecten Theo Taen (1889-1970) en Thomas Nix (1904-1998) van het gelijknamige architectenbureau Taen en Nix. Dit bureau ontwierp in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw veel kerken, aanvankelijk in traditionalistische stijl (aan Delftse en Bossche scholen verwante stijlen) en later meer in functionalistische stijl, waaronder de Kruiskerk. De plaats van de kerk ten noorden van het winkelcentrum past in geheel in de 'wijkgedachte': de kerk met daaromheen de buurt- en wijkvoorzieningen op een centrale locatie in de wijk). Later werd deze locatie nog verstevigd door de bouw van het wijkhuis achter de kerk.

De Kruiskerk is tot begin 21ste eeuw in gebruik geweest als rooms-katholieke kerk en in 2003 overgenomen door de Protestantse gemeente (PKN). Het kerkgebouw heeft beeldbepalende waarde en behoort tot het erfgoed uit de Wederopbouwperiode.



- **Meer recente woningbouw- en andere ontwikkelingen**

Vanaf de jaren negentig van de vorige eeuw hebben in de Westrand verschillende herstructureringen plaatsgevonden en zijn verschillende bouwplannen gerealiseerd.

In de westelijke rand van het plangebied is het groengebied uitgewerkt tot uitloopzone van de woonomgeving met een buurtparkfunctie. Daarbij is ook bebouwing toegevoegd in de vorm van woon- en maatschappelijke voorzieningen. Dit is met name gebeurd in de grotere, vrije ruimten langs de Gerard ter Borchstraat en ten noordwesten van de bocht in de Jan Vermeerlaan. Door het realiseren

van een tweetal waterpartijen zijn vijf woningen opgericht. Ook zijn diverse voorzieningen ten behoeve van het (speciale) onderwijs en gezondheidszorg opgericht. In het oog springend gebouwencomplex zijn de Kameleon en de Plataan aan de Gerard ter Borchstraat.

In de jaren negentig zijn ook aan de Burgemeester Freijterslaan op diverse locaties nieuwbouwprojecten gerealiseerd, deels ter vervanging van de oorspronkelijke bebouwing, deels als toevoeging.

Op de locatie Burgemeester Freijterslaan/Rubenslaan hebben drie complexen van portieketagewoningen (82 portiekwoningen in vier bouwlagen zonder lift, die steeds moeilijker verhuurbaar zouden worden) plaatsgemaakt voor een tweetal wooncomplexen in zes bouwlagen met een woontoren van 33 meter op de hoek Burgemeester Freijterslaan/Rubenslaan. Tevens is voorzien in twee ondergrondse parkeervoorzieningen. Dit bouwplan past in de visie dat de Burgemeester Freijterslaan een meer stedelijke allure dient te krijgen als verbinding tussen periferie en centrum. De nadruk ligt daarbij in eerste instantie op de stedenbouwkundige structuur van bebouwing in termen van situering en massa. Hoogteaccenten op diverse plaatsen passen binnen dit concept. Zo is vóór het overwegend lage winkelcentrum op de hoek Burgemeester Freijterslaan/Jan Vermeerlaan eveneens een hoogteaccent toegevoegd in de vorm van een woningbouwcomplex bestaande uit 42 wooneenheden in 7 bouwlagen. Tevens leidde de bouw van dit complex tot een renovatie van de Rembrandtgalerij.

Ter vervanging van leeggekomen en vervolgens gesloopte onderwijsgebouwen zijn diverse woningbouwcomplexen gerealiseerd: Kees van Dongenplein en Carel Willinkplein. Deze woningbouwcomplexen zijn vooral bedoeld voor de huisvesting van senioren.



Bebouwing hoek Burgemeester Freijterslaan/Rubenslaan



***Appartementengebouw hoek Burgemeester Freijterslaan/Jan Vermeerlaan:
hoogteaccent 'waar invalswegen elkaar ontmoeten'***



Woningen voor senioren: Kees van Dongenplein



Woningbouw Carel Willinkplein



Een complex van vijfverwoningen



De toegangspartij van de Kameleon (Gerard ter Borchstraat)

De gronden ten zuiden van de Wouwseweg: Uitbreidingsplan in onderdelen Rondweg- Heerma van Vossstraat

Na de Tweede Wereldoorlog zijn ook de gronden ten zuiden van de Wouwbaan, aansluitend op het op dat moment bestaande stadsdeel ingevuld.

Voor het gebied dat ingeklemd ligt tussen de Wouwseweg en de A58 werd in juni 1958 een uitbreidingsplan vastgesteld. Deels waren deze gronden in 1948 al ingevuld met 20 zogenaamde Oostenrijkse woningen. Dit zijn houten woningen die door het bedrijf N.V. Nederlandse Thermobouw erden geïmporteerd uit Oostenrijk. Karakteristiek voor deze woningen is de in hout opgetrokken bouwmassa die staat op een bakstenen plint en een betonnen fundering. Het uiterlijk is sober en zakelijk zonder specifieke stijlkenmerken. De gevelbeplanking is verticaal geplaatst op de begane grond, horizontaal op verdieping. De woningen werden als een compleet bouw pakket uit Oostenrijk aangeleverd en werden vervaardigd door de firma Thermobau GMBH uit Wenen. De wonngen werden ook wel aangeduid als 'Thermowoning' vanwege de toegepaste isolatiemethode, die weliswaar naar hedendaagse maatstaven beperkt is, maar voor die tijd ongebruikelijk was. Naast de isolatiekwaliteiten hadden de woningen een korte lever- en bouw tijd en beschikten over een praktische indeling met veel ruimte.

De woningen werden vrijstaand gebouwd en stonden voldoende ver uit elkaar. Dit komt voort uit de eis van brandveiligheid om te voorkomen dat brand zou overslaan van de ene woning naar de andere. Door de verkavelingsopzet is sprake van een zeer specifiek en groen karakter.



Oostenrijkse woning

Het uitbreidingsplan was de basis om de op dat moment nog braakliggende gronden ten westen en ten oosten van het woonbuurtje in te vullen met woningbouw die het karakter van het woonbuurtje niet zou schaden. Het is een buurtje geworden met typische, kleinschalige in het algemeen vrijstaande wederopbouwarchitectuur. Een gedeelte van het gebied is ingevuld met bungalows.



Woningbouw Engelselaan omstreeks 1960

De 'oude Westrand'

Tot de Westrand behoren ook een deel van de oude stadskern en de invalswegen naar Wouw respectievelijk Hulsdonk.

In het begin van de twintigste eeuw was er alleen nog maar bebouwing aan weerszijden van de Wouwseweg, de Hendrikstraat, een gedeelte aan weerszijden van de Hulsdonksestraat (tot net voorbij de Hendrikstraat) en aan een gedeelte van de Badhuisstraat.



Het plangebied omstreeks 1910

Hulsdonksestraat

De Hulsdonksestraat is de oude toegangsweg naar het buurtschap Hulsdonk, welke naam reeds in 1266 vermeld wordt. De Hulsdonksestraat is daarmee een van de oudste wegen/straten van Roosendaal. De Hulsdonksestraat is inmiddels afgesneden en omringd door andere infrastructurele elementen (Rijksweg A58 en het spoor).



Zicht op Hulsdonksestraat vanaf viaduct A58 anno 1958

Ten noorden van de A58 is de bebouwing dicht aaneengesloten, ten zuiden wordt de verdichting minder. De (lint)bebouwing aan de Hulsdonksestraat wordt gekenmerkt door grote diversiteit in bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes, situering en overwegend woningen. Her en der verspreid zijn ook niet woonfuncties aanwezig. Van de oorspronkelijke bebouwing is niet zoveel meer overgebleven. Wel wordt de Hulsdonksestraat nog steeds gekenmerkt door diverse beelbepalende en monumentale objecten.



Woningen Hulsdonksestraat

Het woongebouw Hulsdonksestraat 56-62 springt daarbij het meest in het oog. Dit wooncomplex werd gebouwd in 1912 in opdracht van de Nederlandse Levensverzekeringsmaatschappij "Antverpia", naar ontwerp van architect V. v.d. Zanden. In het ontwerp zijn elementen van Chaletstijl verwerkt en vormen en materialen. Kenmerkend voor Art Nouveau. De woningen liggen als half-vrijstaand blok in de zichtas van de Boulevard Antverpia. Het blok ligt terug ten opzichte van de aangrenzende bebouwing en is voorzien van voortuinen tot aan de rooilijn.



Hulsdonksestraat 56-62

Badhuisstraat

Toen de spoorlijn van Antwerpen naar Roosendaal werd aangelegd, is langs de spoorlijn een straat ontstaan. Deze straat werd Badhuisstraat en dankt zijn naam aan de aanwezigheid van een bad- en zweminrichting, die in 1887 werd geopend. Dit bad was eerder een afscheiding in de Watermolenbeek. In 1905 bouwde de levensverzekeringsmaatschappij Antverpia een nieuw badhuis met zwembad. Dit bad werd gesloten in 1921. Ook werd door dezelfde verzekeringsmaatschappij een rij woningen opgericht.



Badhuisstraat

In 1893 werd in de Badhuisstraat door de Belgische sigarenfabrikant Ernest Martin een sigarenfabriek gebouwd, die in 1897 is overgenomen door Karel en Willem van Wely (KaVeeWee). Na de teloorgang van de Roosendaalse sigarenindustrie is de grond in handen gekomen van de Schiedamse jeneverstoker Melchers en werd de basis gelegd voor de Wenneker. Inmiddels is -behoudens de kantooractiviteiten- de productie van alcoholische dranken verplaatst naar elders. Met name het kantoorgebouw is een fraai voorbeeld van industrieel erfgoed.



Badhuisstraat 18: voorgevel kantoorgebouw Wenneker



***Glas in lood-ramen vervaardigd door Luc van Hoek in 1941
trappehal Wenneker***

Boulevard Antverpia

De Boulevard Antverpia legt een verbinding tussen de Badhuisstraat en de Hulsdonksestraat. Diverse woningen aan de Boulevard Antverpia zijn in de periode tussen 1907 en 1912 gebouwd in opdracht van de verzekeringsmaatschappij Antverpia. Dit gebied heeft een bijzonder monumentale waarde. De panden worden gekenmerkt door een homogene architectuur, maar vertonen in de detailafwerking toch een grote mate van verscheidenheid. Diverse individuele panden genieten inmiddels rijks- of gemeentelijke monumentale bescherming, terwijl het gebied op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart en de gemeentelijke erfgoedkaart is aangeduid als een waardevol gebied in het kader van historische stedenbouw.



Boulevard Antverpia 4-6



Boulevard Antverpia 2-2a

Wouwseweg

De Wouwseweg is de oude route naar Wouw. De oudste verbinding tussen Wouw en Roosendaal was de Heirweg, die ten noorden van het gehucht Boeiink loopt. Ter hoogte van de huidige rijksweg liep deze met een boog zuidwaarts, richting Vijfhuizenberg en Hulsdonk. De Heirweg maakte -als oost west verbinding- onderdeel uit van de 'heirbaan', een speciaal voor het leger aangelegde weg. De rol van de Heirbaan werd rond 1800 overgenomen door de Wouwseweg.

Tot de jaren zestig leidde de weg van Roosendaal naar Wouw van de Markt via de Kade in Roosendaal naar de Wouwseweg die in het centrum van Wouw uitkwam. Inmiddels is de weg ter hoogte van de afrit 19 van de A58 afgesloten en loopt via de noordzijde van de snelweg door als Wouwbaan.

De (lint)bebouwing aan de Wouwseweg wordt gekenmerkt door grote diversiteit in bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes, situering en functies. Dit beeld is ontstaan doordat de gaten in het lint in verschillende periodes zijn opgevuld en op locaties van eerdere bebouwing herontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Als gevolg daarvan is sprake van een onregelmatig bebouwingsritme waarin de dichtheden sterk kunnen verschillen.

De hoofdgebouwen bestaan veelal uit een- of twee bouwlagen en zijn voorzien van een kap. De kapvormen en de richting van de kappen zijn wisselend, zowel haaks op de straat als evenwijdig aan de straat. De architectuur van de bebouwing varieert van zeer sobere jaren zestig architectuur tot meer modernistische architectuur en architectuur uit het begin van de 20ste eeuw. Dicht bij het centrum van Roosendaal betreffen het statige herenhuizen en richting Wouw betreffen het vrijstaande éénlaagse woningen met een kap en kleine bedrijfspandjes achter de woningen. De woningen worden door een stoep met bomen van de rijbaan gescheiden.

Op de hoek Hulsdonksestraat en Wouwseweg werd in 1916 de Corneliuskerk gebouwd ten behoeve van de stichting van een nieuwe parochie. In 1971 werd deze kerk reeds aan de eredienst onttrokken, waarna de kerk in 1973 werd gesloopt en plaatsmaakte voor een kantorencomplex. De pastorie is wel behouden.



**Hoek Wouwseweg-Hulsdonksestraat
Corneliuskerk (tot 1973)**

... en kantoorgebouw (na 1973)



Het klooster St. Elisabeth, Wouwseweg 21, werd gebouwd in 1927. Het complex werd indertijd opgericht als klooster, ziekenhuis voor religieuzen en school voor de kloosterorde. Thans is het een tehuis voor bejaarde religieuzen, maar ook voor niet religieuzen. Het hoofdgebouw aan de Wouwseweg met de monumentale voortuin heeft een voornaam karakter. Achter het hoofdgebouw staat de kapel. Aan weerszijden wordt het hoofdgebouw geflankeerd door woongebouwen. Aan de westzijde werd in 1978 een woongebouw opgericht, aan de oostzijde werd in 1981 aan de zijde van de Theresiastraat een woongebouw in twee lagen opgericht en 1996 een drielaags wooncomplex voor senioren. Enige jaren geleden vonden een ingrijpende nieuwbouw en renovatie plaats teneinde te kunnen inspelen op de toekomstige wensen en eisen op het gebied van verzorging en verpleging. Als gevolg daarvan zijn enkele in 1978 gerealiseerde bouwonderdelen gesloopt en is vooral aan de achterzijde van het bestaande complex een aanzienlijk bouwvolume teruggebouwd. Ook is een ondergrondse parkeervoorziening gerealiseerd.



Klooster Wouwseweg: monumentale frontpartij



nieuwe bebouwing

De inmiddels gerealiseerde nieuwbouw en renovatie

De tuin van het kloostercomplex is bijzonder waardevol vanwege een aantal monumentale bomen (waaronder rode beuken). Ook is er een begraafplaats gesitueerd.

Aan de Wouwseweg is ook de molen 'De Twee Gebroeders' gesitueerd. Het betreft een uit 1872 daterende stenen bovenkruier. Deze molen is in de jaren tachtig van de vorige eeuw gerestaureerd en door de gemeente aangekocht. De molen is thans nog steeds regelmatig in werking, zij het niet bedrijfsmatig.



Molen 'De Twee Gebroeders'

Ten behoeve van een woningbouwontwikkeling op de locatie Wouweseweg 123 in de vorm van een drielaags appartementengebouw is in juni 2011 door de gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan wordt thans meegenomen in dit bestemmingsplan voor de hele Westrand.

Aan de Wouwseweg zijn ook diverse bedrijven gesitueerd. In het uiterste westelijk deel van de Wouwseweg is in de oksel van afrit Roosendaal West een vrij grootschalig bedrijfsgebouw gesitueerd, waar een carrosseriebedrijf was gevestigd. Dit complex staat reeds gedurende een aantal jaren leeg en wordt benut voor opslagdoeleinden.

Kade/Turfberg

De Kade verbindt de Markt van Roosendaal via de Hulsdonksestraat met het gehucht Hulsdonk. Deze straat is onderdeel van de oude wegenstructuur van Roosendaal (de oost-westverbinding) en daarmee ook van belang vanwege het ontstaan van Roosendaal. Door de ligging in de buurt van de haven bevonden zich in deze straat gebouwen van industriële aard en woonhuizen. De bebouwing wordt nog steeds gekenmerkt door in breedte en in hoogte afwisselende bebouwing en gevarieerde functies zoals wonen, horeca en detailhandel. In een uitgebogen V-vorm loopt deze straat van de Burgemeester Freijterslaan naar de Stationsstraat, waar deze wordt doorsneden door de spoorlijn Dordrecht/Antwerpen. De bebouwing in deze straat kenmerkt zich door een overwegend gesloten gevelwand van een één- of tweelaagse bebouwing met een kap en de ligging van de voorgevels van de bebouwing direct aan de straat.

Het Kade-Turfberggebied heeft een geschiedenis die terug gaat tot in de Middeleeuwen. De Turfberg is het oudste gedeelte. Reeds in de 12e eeuw werd hier turf verhandeld. Met name de ingebruikname van de Oude Turfvaart in 1449 en het bevaarbaar worden van de Vliet in 1451 waren belangrijke impulsen voor een bloeiende turfwinning en -handel. Door de Tachtigjarige Oorlog kwam een einde aan de voorspoedige ontwikkeling, waardoor de turfhandel gevoelig achteruit ging. Omstreeks 1847 bestond de bebouwing aan de Kade (straat) uit een dubbele rij van 39 langs de straatweg aangebouwde huizen, die aan de Roosendaalse haven een aanvang nam. Het inwonertal lag indertijd op circa 240 personen, aldus Van der Aa, Aardrijkskundig woordenboek der Nederlanden (1847). Dat het gebied een geheel eigen karakter had, blijkt ook uit de naam 'Klein Roosendaal'. Tussen het Kadegebied en de binnenstad lag ook een brede onbebouwde strook. In 1854 werd deze strook gebruikt voor de aanleg van de spoorlijn van Antwerpen naar Roosendaal. Daardoor werd het eigen karakter van de Kade nog meer benadrukt. Door de stadsuitleg werd het Kadegebied enerzijds meer ingekapseld in het stedelijk gebied, terwijl tegelijkertijd ook ingrepen werden uitgevoerd waardoor het gebied een zeker isolement kreeg en dit isolement werd versterkt.

Dit gebeurde zeker door de aanleg van de Burgemeester Freijterslaan en de markttunnel waardoor vanuit de Westrand een veel snellere invalsroute naar het stadscentrum werd gerealiseerd. Deze ingreep werd gerealiseerd vanuit het gegeven dat de infrastructuur van de Kade met de aanwezigheid van de spoorwegovergang niet in staat zou zijn alle verkeer soepel te geleiden naar het stadscentrum. Wel besloot men toen de spoorwegovergang De Schuiven te handhaven. Ten behoeve van het voetgangersverkeer en het fietsverkeer werd in 1956 bovendien een tunnel onder het spoor aangelegd.

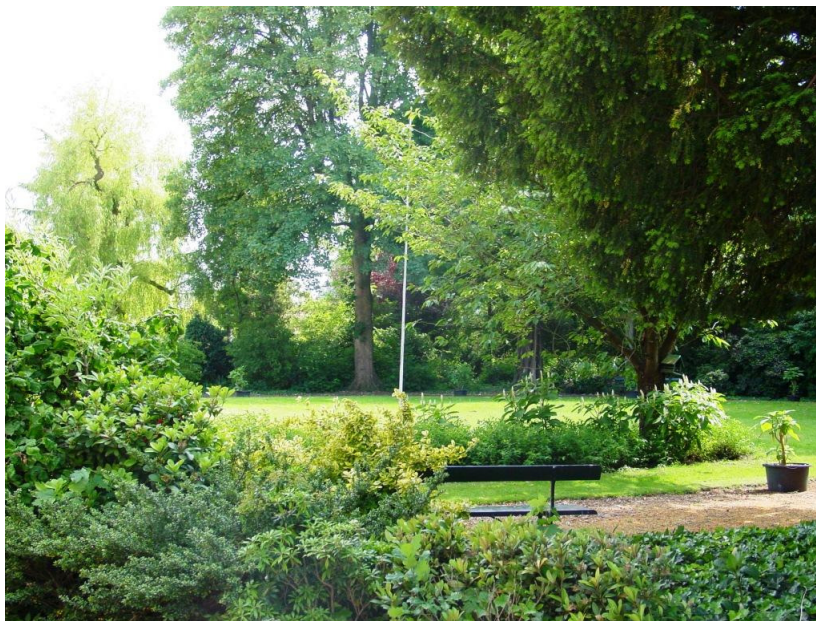
Door de aanleg van de Burgemeester Freijterslaan werden de Kade en de Wouwseweg/Hulsdonksestraat abrupt van elkaar gescheiden.

In het Kadegebied zijn diverse bijzondere gebouwen aanwezig. In het oog springt daarbij natuurlijk de Paterskerk. Deze R.K. Kerk Onze Lieve Vrouw van Altijddurende Bijstand is in 1874 ontworpen door Th. Asseler in een Neo-Romaanse stijl voor de paters Redemptoristen. De kerk werd tussen 1907 en 1909 verbouwd door A. de Bruin, onder toezicht van P.J.H. Cuypers. Tussen 1963 en 1968 werd de kerk gerestaureerd onder leiding van J. Hurks en recentelijk heeft wederom een restauratie plaatsgevonden. De Kerk is bij het vertrek van de paters Redemptoristen parochiekerk geworden voor het centrumgebied en de Westrand.

Tot het complex behoort ook het ernaast gelegen Redemptoristenklooster en achter de kerk is een fraaie kloostertuin. De tuin is aangelegd sinds de stichting van het klooster in 1868 en bestaat uit utilitaire, devotionele en recreatieve onderdelen.



Paterskerk



De fraaie kloostertuin achter de Paterskerk

De Kade heeft een gemêleerd karakter, zowel qua bebouwing als qua functies. Van oudsher is een sterk ontwikkeld winkel- en horecabestand aanwezig. Het gaat daarbij vooral om speciaalzaken. Dit geldt ook voor horeca. Er zijn diverse bouwstijlen aanwezig waaronder de Amsterdamse school en Jugendstil en een groot aantal geveltypen, bouwmaterialen en kleuren. De nokrichting is zowel evenwijdig aan de weg als haaks er op.



Zicht op de Kade: diversiteit in bouwkundige en functionele zin



Polar Bear monument op de Kade, gemaakt door beeldhouwer Joop Vlak in 1960. Ingebeitelde tekst in de voet: TER HERINNERING AAN DE BEVRIJDING VAN ROSENDAAL OP 30 OKTOBER 1944 DOOR DE POLAR BEAR DIVISION.

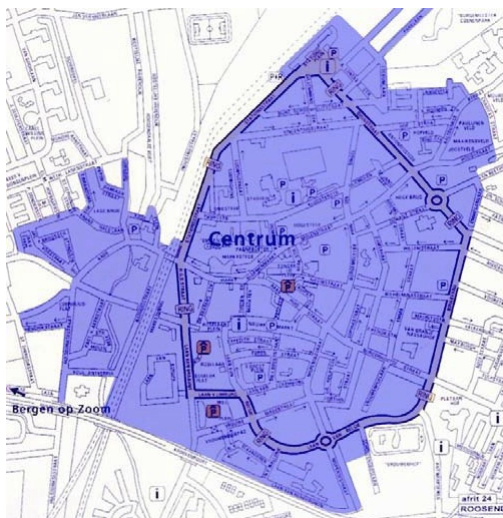
3.2.2 Verkeer en infrastructuur

De wijk Westrand is goed ontsloten door de ligging nabij Knooppunt De Stok, Via de centraal gelegen Burgemeester Freijterslaan is Westrand direct verbonden met op- en afrit 19 (Roosendaal-West) van de A17. Via deze snelwegaansluiting is Westrand verbonden met de steden in de directe omgeving: Breda en Bergen op Zoom. Door de Burgemeester Freijterslaan, Jan Vermeerlaan en de Hulsdonksestraat is de wijk verbonden met de andere wijken van Roosendaal. Deze wegen hebben een bovenwijkse functie. In verkeerskundige termen zijn dit de 'gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom', Dat wil zeggen dat hier een 50 km/uur regime geldt en dat deze wegen, indien de fysieke ruimte dit toelaat, voorzien zijn van fietsvoorzieningen. Functioneel en verkeerskundig is de Burgemeester Freijterslaan de 'ruggengraat' van de wijk waarop de meeste buurten zijn aangetakt. Hierdoor heeft deze laan een relatief 'zwaardere' verkeersfunctie. Op de Burgemeester Freijterslaan rijden gemiddeld 17.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een acceptabele verkeersintensiteit voor dit type weg. Voor 'gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom' geldt grofweg een acceptabele verkeersintensiteit van 5.000 - 20.000 motorvoertuigen per etmaal. De Jan Vermeerlaan en de Hulsdonksestraat zitten hier met respectievelijk 10.000 en 6.000 motorvoertuigen per etmaal ruim onder. De overige wegen in de wijk hebben een lokaal karakter en hebben een belangrijke functie voor de ontsluiting van buurten. Deze 'woonstraten' worden in verkeerskundige termen 'erftoegangswegen binnen de bebouwde kom' genoemd. Dat wil zeggen dat hier een 30 km/uur regime geldt en dat gemotoriseerd- en fietsverkeer gebruik maakt van dezelfde rijbaan.



Wegenstructuur Westrand

Een klein deel van de Westrand valt in het gebied waar gereguleerd parkeren (PUP) van toepassing is. Het betreft de Kade en de directe gebieden eromheen.



PUP-gebied

3.2.3 Groen en water

Groen

De Westrand heeft een duidelijke groenstructuur, zowel binnen de wijk en buurten als langs de randen van het plangebied.

Langs de snelweg A17 ligt een brede groenzone, die ook de functie van wijkpark heeft (zgn. Westrandpark). Hier zijn diverse voorzieningen, zoals hertenkamp, jeu de boulesbaan en wandelpaden.

Aan de noordzijde van het plangebied, ten noorden van de Jan Vermeerlaan, ligt de Oude Beek met haar natuurlijke oevers en wadi's tussen de flats. De beek vormt de verbinding tussen de groen/waterzone Scherpdeel (net buiten het plangebied) en de ecologische verbindingszone van de Engebeek die ten westen van de A17 ligt.

In het zuidoosten van het plangebied stroomt de Molenbeek de wijk binnen: langs de tuin achter de Paterskerk. De Molenbeek kent hier nog rechte oevers, veelal ingeklemd tussen bebouwing en in lange duikers onder bebouwing en het Kadeplein door. Desondanks heeft de beek ecologische potentie. Onder meer muurvarens hebben er hun plek gevonden, maar ook beschermde soorten als tongvaren en steenbreekvaren (rapport 'Planteninventarisatie Ecologische Verbindingszone Molenbeek Roosendaal - Deelgebied 1: Molenbeek vanaf snelweg A 58 tot Kadeplein', KNNV, zomer 2010).



De Molenbeek ter hoogte van de Kade

De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de snelweg A58, die met een groen talud aansluit op de wijk. De binnenzijde van het talud in de zuidwestelijke hoek waar A17 en A58 samenkomen is sprake van waterproblematiek (overlast) en bestaat de behoefte aan retentievoorzieningen.

Binnen het plangebied zijn enkele opvallende groene elementen (groen grid) aanwezig:

- Het deel van de Jan Vermeerlaan middendoor de buurt met haar (rode) beukenlaan;
- De groenzone tussen de Gerard ter Borghstraat en Lucas van Leydenstraat;
- De groenzone langs de Antony van Dijkstraat;
- De groenzone tussen Jan Vermeerlaan, Van Goghlaan en Weissenbruchstraat;
- De Burgemeester Freijterslaan met haar brede profiel, alhoewel weinig groen ingevuld;
- De Wouwseweg, een historische verbindingsweg met oorspronkelijk laanbomen, nu alleen nog in het westelijk deel.

Op de bomenkaart van Roosendaal zijn voor het plangebied o.a. de volgende locaties met waardevolle bomen en landschapselementen opgenomen:

- Jan Vermeerlaan (beuken)
- Gerard ter Borchstraat (platanen)
- Lucasplein
- Gerard Doustraat
- Rubenslaan
- Westelijk deel van Wouwseweg
- Losse boomgroepen, m.n. in de groenzones zoals hierboven genoemd.



Waardevolle bomen in de Westrand

Water

Aanpassing ondergrondse infrastructuur

De Westrand is voorzien van een gemengd rioolstelsel. De riolering nadert de technische levensduur en vervanging is aan de orde vanaf ca. 2020. De riolering zal vervangen worden door een gescheiden rioolstelsel waarbij de gelegenheid zich voordoet om tevens bovengronds aanpassingen aan de openbare ruimte te doen.

Afstromend regenwater van bestaande verharding en bebouwing

Regenwater van daken wordt nu onmiddellijk afgevoerd naar het gemengde riool. Het vertraagd afvoeren van regenwater van daken verdient aandacht.

Grondwater

Regelmatig komt het voor dat in dit gebied de grondwaterstand tot een tot hoog peil stijgt. Er is niet echt sprake van grondwateroverlast maar de hoge waterstand wordt soms als onaangenaam ervaren. Maatregelen in de openbare ruimte kunnen daar verbeteringen in aanbrengen. Daarnaast dienen maatregelen genomen te worden op eigen terrein.

3.2.4 Sociale veiligheid

Onder sociale veiligheid wordt verstaan het aantal meldingen/aangiftes dat is binnengekomen bij de politie in de loop van 12 maanden, onderscheiden naar;

- verkeer (verkeersongevallen, geen overtredingen);
 - parkeren (parkeerprobleem), diefstal (uit woningen, auto, ect: geen bedrijven);
 - geweld (met en zonder letsel, bedreigingen, zedendelicten);
 - vandalisme (vernielingen, graffiti, dierenmishandeling);
 - sociale problemen (onder andere burenruzies, conflicten, overlast, geluidshinder, zelfdoding).
- Bij diefstal, geweld en vandalisme (vernieling auto, openbaar vervoer, ect.) worden alleen aangiftes geteld. Bij verkeer, parkeren, sociale problemen en vandalisme (baldadigheid, graffiti, dierenmishandeling) alle meldingen.

Roosendaalse trends

Volgens de bewonersenquête 2009 is er een dalende lijn te zien in het aantal vervelende voorvallen die zich vaak voordoen in de buurt. Op een paar uitzonderingen na, waar juist een lichte stijging is, dit zijn 'overlast omwonende', 'graffiti' en 'parkeeroverlast'. Uitschieter is net als voorgaande jaren 'te hard rijden', een derde van de bewoners ondervindt hier vaak hinder aan. Bijna een kwart van de bewoners ervaart vaak parkeeroverlast.

3.3 Functionele analyse van het gebied

3.3.1 Functionele hoofdstructuur

Het Kadegebied maakt onderdeel uit van het historisch lint en vormt een aanloopstraat naar de eigenlijke binnenstad. Het gebied wordt gekenmerkt door een hoge mate van functionele gemêleerdheid.

De Hulsdonksestraat en de Wouwseweg zijn oude historische routes. Deze straten zijn overwegend woonstraten maar verspreid komen tussen de woonbebouwing nog zakelijke functies voor.

De woonwijk Westrand is een planmatig vormgegeven woonwijk. Dit betekent dat het gebied een homogeen woongebied is. In het woongebied is een wijkwinkelcentrum aanwezig alsmede diverse maatschappelijke en onderwijsvoorzieningen. Diverse onderwijsvoorzieningen hebben een bovenwijkse functie. Langs de Jan Vermeerlaan zijn diverse zakelijke functies gesitueerd.

3.3.2 Wonen

Het plangebied is voornamelijk een woongebied.

Demografische gegevens

Op 1 januari 2010 woonden in de Westrand 6619 inwoners.

<i>Leeftijdsofbouw</i>	<i>Westrand</i>	<i>Roosendaal</i>
0 - 24	25 %	28 %
25 - 54	42 %	41 %
55+	33 %	31 %

Uit dit overzicht blijkt dat de leeftijdsopbouw van de bewoners in de pas loopt met de hele gemeente Roosendaal.

In de Westrand behoort 68 % van de inwoners tot de Nederlandse etniciteit, 5 % tot de overige westerse etniciteit en 27 % tot de niet-westerse etniciteit.

Woningvoorraad

Voor wat betreft de woningvoorraad in de Westrand

• vrijstaande woningen	148
• twee-onder-een-kap/geschakeld	178
• rijenwoningen	1469
• etagewoningen	1534

De gemiddelde perceelsoppervlak van de woningen bedraagt 190 m² (voor de hele gemeente is dat 334 m²). De gemiddelde woningbezetting bedraagt 1,96.

Van de woningvoorraad in de Westrand zijn 1725 woningen eigen woningen, 1372 woningen behoren in eigendom toe aan een woningbouwcorporatie en 232 woningen betreffen particuliere huurwoningen. Het percentage huurwoningen is in de Westrand aanzienlijk hoger dan het gemiddelde in Roosendaal.

3.3.3 Detailhandel

De Westrand heeft een wijkwinkelcentrum genaamd Rembrandtgalerij. Dit wijkwinkelcentrum ligt midden in de wijk nabij de kruising Burgemeester Freijterslaan/Jan Vermeerlaan. De inwoners van de Westrand zijn sterk georiënteerd op dit wijkwinkelcentrum, maar zeker ook op het stadscentrum.

Het aanbod in het wijkwinkelcentrum is zowel voor wat betreft de dagelijkse als niet dagelijkse artikelensector redelijk compleet aanwezig. De dagelijkse artikelensector domineert. In het winkelcentrum is veel allochtoon ondernemerschap te vinden.

De parkeergelegenheid bij dit centrum is voldoende en goed gesitueerd. Echter op piekmomenten is de druk hoog. Het centrum is volledig uitgevoerd in één bouwlaag met daarboven woningen. Hoewel het centrum centraal in de wijk ligt en er voldoende parkeergelegenheid is, is de ruimtelijke situatie in het centrum niet optimaal. De trekkers zijn goed gesitueerd, maar in het algemeen is de ruimtelijke inrichting en uitstraling verouderd. Dit komt vooral door de verouderde bebouwing, de luifels, de bestrating en door de overdadige uitstallingen van winkels in het openbaar gebied.

In het gebied Kade is van oudsher een substantieel winkelaanbod gevestigd. Het betreft vooral specialistische winkelvoorzieningen. Elders in het plangebied zijn zeer verspreid in de Hulsdonksestraat en de Wouweseweg nog enige winkels gevestigd. Dit aantal is de laatste jaren overigens afgenomen.

3.3.4 Horeca

In het plangebied komen in het Kadegedebied verspreid diverse horecavestigingen voor. Kenmerkend voor de Kade is dat de horecavoorzieningen een eigen karakter hebben en als zodanig een aanvulling vormen op het 'normale aanbod' van cafébedrijven, snackbars en restaurants, die overigens ook goed vertegenwoordigd zijn. Gedoeld wordt op zalencomplexen en een snookercentrum.

In de Rembrandtgalerij komen eveneens enige kleinschalige -bij de maat en schaal van een wijkwinkelcentrum passende- horecafaciliteiten voor.

3.3.5 Kantoren en maatschappelijke voorzieningen

Er zijn in het plangebied diverse grootschalige kantoorvoorzieningen aanwezig:

- de Corneliusflat aan de Wouweseweg/Hulsdonksestraat. Dit gebouw, in de eerste helft van de jaren zeventig opgericht ter vervanging van de Corneliuskerk, is vanaf de bouw in gebruik als kantoor, maar in de loop der jaren hebben ook andere functies er een plek gevonden, waaronder een kappersopleiding. Inmiddels staat de Corneliusflat leeg.
- Jan van Eijckplein 2 - 4: in dit pand is momenteel een accountants- en advieskantoor ondergebracht. Dit gebouw werd in 1977 in gebruik genomen als centraal belastingkantoor voor Roosendaal na het doorlopen van een vrijstellingsprocedure.
- Jan Vermeerlaan 71: de voormalige pastorie behorende bij de Kruiskerk werd begin jaren zeventig verbouwd tot kantoor.

In het plangebied zijn verder her en der verspreid kleinschalige kantoorfuncties aanwezig.

Voor wat betreft de maatschappelijke voorzieningen kan gewezen worden op de ten noorden van de Rembrandtgalerij gesitueerde Kruiskerk, oorspronkelijk als rooms-katholieke kerk opgericht, thans in gebruik als kerkgebouw van de Protestantse Kerk Nederland. De Westrand beschikt ook over een eigen wijkhuis, dat is gesitueerd op het Lucasplein achter de Kruiskerk. Verspreid in de wijk zijn diverse maatschappelijke voorzieningen.

3.3.6 Bedrijven

In het plangebied zijn diverse industrieel/ambachtelijke bedrijven gevestigd. Naast overwegend kleinschalige bedrijvigheid zijn ook enkele grootschalige bedrijven aanwezig (geweest).

Met name aan de Hulsdonksestraat, de Wouwseweg en de Burgemeester Freijterslaan zijn bedrijven in de wat zwaardere milieucategorieën gesitueerd. Het gaat om bedrijven die reeds lang ter plaatse zijn gevestigd.

Ook zijn in het plangebied twee locaties aanwezig waar tot voor een aantal jaren geleden bedrijfsactiviteiten plaatsvonden. Het gaat om het terrein van Wenneker aan de Badhuisstraat, waar een destilleerderij gevestigd was. De productielijn is inmiddels verplaatst naar elders en de productiehallen staan momenteel leeg. De bevoorrading van dit bedrijf (zwaar vrachtverkeer) leverde overlast op in de Badhuisstraat en de Boulevard Antverpia.

Op het terrein van Hertoghs aan de uiterste westzijde van het plangebied was tot eind jaren negentig van de vorige eeuw een vrachtwagencarrosseriebedrijf gesitueerd. Later is dit perceel in gebruik genomen voor lichtere bedrijfsactiviteiten.

Voor wat betreft de overige bedrijven kan gesteld worden dat het om lichte bedrijvigheid gaat (milieucategorieën 1 en 2).

3.3.7 Gebouwde parkeervoorzieningen

In het plangebied zijn onder diverse (woning)bouwcomplexen (voornamelijk appartementengebouwen) ondergrondse parkeerfaciliteiten gerealiseerd. Deze parkeervoorzieningen zijn alleen bedoeld voor de bewoners van de woningen en hebben derhalve geen openbare parkeerfunctie.

3.3.8 Onderwijsvoorzieningen

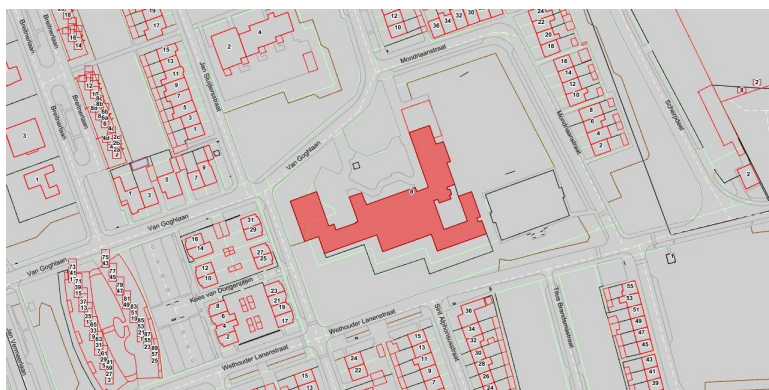
Huidige situatie

In de wijk Westrand zijn twee scholen voor primair onderwijs gevestigd, de Appel en de Blokwei, beide ressorterende onder het bestuur van Katholiek Primair Onderwijs (KPO). In samenwerking met Kober en SPR wordt op de Appel ook kinderopvang en peuterspeelzaalwerk aangeboden. Naast de Blokwei wordt kinderopvang aangeboden door Fleks Kinderopvang.

Het speciaal onderwijs heeft een ook plek in Westrand. De Kameleon (voortgezet) speciaal onderwijs (KPO, Cluster 3 onderwijs) en De Fakkel speciaal onderwijs (Driespan, Cluster 4) zijn beide in de wijk gesitueerd.

Reeds bekende ontwikkelingen:

Voor De Fakkel een nieuwe locatie gerealiseerd op het Zuidoostkwartier. AAW bouwt hier het Jeugd zorg onderwijs cluster, waarin De Fakkel een plaats krijgt. De huidige locatie aan de Van Goghlaan komt bij gereedkomen van de nieuwbouw vrij voor herbestemming.



Locatie Van Goghlaan 8

Prognoses

De leerlingprognoses (2009) laten voor De Appel een verwachte stijging van het leerlingaantal zien, dit in relatie tot de nieuw te bouwen woningen in Stadsoevers. Deze toename wordt voor de Appel geschat op ca 60 à 70 leerlingen over 10 jaar. Het leerlingaantal op De Blokwei stijgt naar verwachting met ca 20 leerlingen. Uiteraard is deze stijging nauw gerelateerd aan het werkelijk aantal gerealiseerde woningen. Leerlingenaantallen voor het speciaal onderwijs laten zich in mindere mate beïnvloeden door ruimtelijke ontwikkelingen en zijn lastig te voorspellen. Gelet op de daling van het totaal aantal leerlingen van de basisscholen binnen de gemeente, zal dit ook effect hebben op de omvang van het voortgezet onderwijs. De schoolbesturen zullen dan ook steeds meer gaan centraliseren, het nieuwe VMBO is hiervan een voorbeeld.

3.3.9 Kinderspeelplaatsen

Op het centrum na is het aandeel jeugd in de Westrand het laagst in Roosendaal. 18% van de bewoners is jonger dan 20 jaar. De jeugd in de Westrand is relatief jong, de 0-6 jarigen vormen de grootste categorie, gevolgd door de 6-13 jarigen. Het aandeel 13-19 jarigen bedraagt net iets meer dan een kwart.

De Westrand kent een vrij goede dekking van speelvoorzieningen voor de categorie 0-6 jaar, waarbij bovendien sprake is van overlap. Alleen aan de oostzijde is sprake van een tekort. Speelvoorzieningen voor de 6-13 jarigen zijn alleen te vinden in het noordelijke gedeelte, met overlap. In het zuidelijke gedeelte zijn geen specifieke voorzieningen voor deze doelgroep. Wel zijn er trap- en basketbalveldjes aanwezig, evenals een speeltuin in de Theresiastraat. Deze speeltuin is in 1951 door een aantal initiatiefnemers en met hulp van de winkeliers in het Kadegebied opgericht. Deze speeltuin wordt ook bezocht door kinderen van buiten de wijk.

Net aan de overzijde van de A58 ligt nog wel een speelplek, maar de bereikbaarheid vanuit de Westrand is niet optimaal. Verder bevindt zich aan de westzijde, aan de andere kant van de A17, recreatiepark De Stok.



Speelvoorzieningen in de Westrand

Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN

Opmerking vooraf

Het bestemmingsplan Westrand is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. Nieuwe bestemmingen zijn voorzien voor het Permekeplein en de locatie Wenneker.

Het **Permekeplein**, een voormalig buurtwinkelcentrum met daarboven woningen, krijgt een woonbestemming. In dit kader wordt opgemerkt dat de locatie van de Drum- en showband Roosendaal aan het Permekeplein herbestemd wordt. Met de drum- en showband is in het onderzoek derhalve geen rekening gehouden.

De vigerende bestemming van de locatie **Wenneker** is Bedrijfsdoeleinden. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in de milieucategorieën 1, 2 en 3 toegestaan alsmede maximaal één bedrijfswoning per bedrijf. In de nieuwe situatie komt er een gemengde bestemming op de locatie te liggen. Naast bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.2 worden toegestaan:

- kleinschalige kantoren/kantoreenheden, dat wil zeggen < 1.500 m² bvo;
 - maatschappelijke functies, met uitzondering van functies voor minder zelfredzame personen;
 - sportschoolachtige functies;
 - evenementen, zowel besloten als publieksgericht (publieksgericht maximaal circa 6 per jaar).
- Horeca is mogelijk mits ondergeschikt aan de hoofdfunctie.

De locatie wordt inwaarts gezoneerd zodat de afstanden tussen de activiteiten en de bestaande woningen in de omgeving acceptabel zijn. In de huidige situatie bevindt zich één bedrijfswoning op het perceel. In de nieuwe situatie worden geen geluidgevoelige functies (woningen of bedrijfswoningen) toegelaten, ook niet de bestaande bedrijfswoning.

Specifiek voor het onderdeel bedrijven en milieuzonering zijn de volgende acties uitgevoerd:

- bekeken is welke milieucategorie mogelijk is binnen de bedrijfsbestemming van het Hertoghsterrein;
- onderzoek heeft plaatsgevonden naar de voormalige Kwik-Fitlocatie aan de Jac Vosstraat. Hierbij is de vraag beantwoord of en zo ja welke vormen van maatschappelijke functies, dienstverlening en kantoren op basis van de VNG-richtlijnen uitgesloten, dan wel verantwoord zijn.

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

Inleiding

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar.

Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van de paragraaf bedrijven en milieuzonering.

Toelichting

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

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk' in meters
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300

5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

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

Omgevingstype

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is van toepassing op de bebouwingsstrook langs de Burgemeester Freijterslaan, de Jan Vermeerlaan, de Hulsdonksestraat, de Badhuisstraat en de rijkswegen. Voor de Kade is uitgegaan van functiemenging. Dit heeft te maken met het gegeven, dat de milieubelastende en de milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar voorkomen. Voor het overige deel van het plangebied is uitgegaan van het omgevingstype rustige woonwijk.

Bestaande bedrijven

Het bestemmingsplan Westrand is, uitgezonderd de locatie Permekeplein, conserverend van aard waarbij de huidige functies worden vastgelegd.

In bijlage 1 van het bij dit bestemmingsplan behorend milieuraapport zijn de milieurelevante bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied weergegeven. Uit de bedrijvenlijst blijkt dat de aanwezige bedrijfsactiviteiten voor het merendeel onder milieucategorie 1 en 2 vallen. Uitzonderingen vormen: ATA Aardappelhandel (Hulsdonksestraat 40) en Gebroeders Deijkers Bouwgroep (Sint Theresiastraat 21C), zij vallen in milieucategorie 3.1. De bedrijven Christiaan Liebau B.V. (Burgemeester Freijterslaan 45), Timmerfabriek Van Loon (Wouwseweg 23) en Lacombe Interieurbouw (Wouwseweg 150) vallen in milieucategorie 3.2.

Nieuwe bedrijven

Vestiging van nieuwe bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Daartoe is in het bestemmingsplan vastgelegd welke milieucategorie toelaatbaar is. Vervolgens zullen de betreffende bedrijven moeten voldoen aan de milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of aan de eigen omgevingsvergunning.

Permekeplein

Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering is er geen bezwaar tegen de realisatie van woningen op de locatie Permekeplein.

Wenneker

Wenneker heeft op de locatie aan de Badhuisstraat een destilleerderij gehad. Dit type bedrijvigheid valt onder SBI-code 2008: 110101 in milieucategorie 4.2. De omgeving kan gekwalificeerd worden als gemengd gebied.

Bij herinvulling van het Wennekerterrein kunnen op basis van inwaartse zonering activiteiten tot maximaal milieucategorie 3.2 worden toegelaten. Dit is mogelijk omdat er geen nieuwe (bedrijfs)woningen worden toegestaan en de bestaande bedrijfswoning verdwijnt. Milieucategorie 3.2 is toelaatbaar op het noordoostelijk deel van de locatie. Milieucategorie 3.1 is toelaatbaar in de strook langs de Molenbeek en ten zuiden van het vlak met categorie 3.2. Op de zuidpunt van het perceel is maximaal milieucategorie 2 mogelijk, tot op een afstand van 10 meter van de naastgelegen woning aan de Badhuisstraat 32. Binnen 10 meter van deze woning is slechts milieucategorie 1 acceptabel. Door toepassing van het principe van inwaartse zonering wordt er voldoende afstand gecreëerd tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies in de omgeving.

Bedrijfsbestemming Hertoghsterrein

Bekeken is welke milieucategorieën mogelijk zijn binnen de bedrijfsbestemming van de locatie Hertoghsterrein. Op grond van het vigerende bestemmingsplan West 2 is maximaal categorie 3 toegestaan.

Carrosseriebedrijf Hertoghs heeft op deze locatie vrachtwagencarrosserieën gebouwd. Dit soort bedrijvigheid valt onder SBI-code 2008: 29.201 in milieucategorie 4.1. De omgeving is te typeren als gemengd gebied.

De woonbestemming op de percelen Wouwseweg 184 en 184A beperkt de mogelijkheden ten aanzien van de toelaatbare milieucategorie sterk. Indien het Hertoghsterrein opnieuw zou worden ingevuld met bedrijven, kunnen op basis van inwaartse zonering bedrijven in maximaal milieucategorie 3.1 worden toegelaten. Milieucategorie 3.1 is mogelijk op een strook van 30 meter breed aan de westzijde van het perceel. Echter, dit betreft een ondergeschikt deel van het terrein. Het is daarom reëler om uit te gaan van milieucategorie 2. Deze categorie is haalbaar tot op 10 meter van de gevels van woningen (rekening houdend met bouwmogelijkheden binnen het bestemmingsplan en via vergunningvrij bouwen). Binnen de gestelde 10 meter is maximaal categorie 1 toelaatbaar.

Kwik-Fitlocatie

Bekeken is of, en zo ja welke, vormen van maatschappelijke functies, dienstverlening en kantoren op basis van de VNG-richtlijnen uitgesloten, dan wel verantwoord zijn.

Het Kwik-Fitterrein is geheel omsloten door woonbebouwing en een kantoorgebouw. De woningen gelegen aan de Burgemeester Freijterslaan behoren tot omgevingstype gemengd gebied. De woningen ten noorden en oosten van de Kwik-Fitlocatie zijn te beschouwen als behorend tot omgevingstype rustige woonwijk. Hiervan uitgaande is milieucategorie 1 toelaatbaar.

De volgende activiteiten vallen bijvoorbeeld in milieucategorie 1:

kappersbedrijven, schoonheidsinstituten, uitvaartcentra, bibliotheken, musea, ateliers, kantoren, banken, verzekeringswezen, makelaarskantoren, computerservicebureaus, openbaar bestuur, consultatiebureaus, artspraktijken, reisbureaus, detailhandel (uitgezonderd bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten), hotels, restaurants, cafetaria's, snackbars en cafés.

Conclusie

Het bestemmingsplan heeft een in hoofdzaak conserverend karakter. In de bedrijvenlijst zijn de aanwezige bedrijven opgenomen. Vestiging van nieuwe bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn.

Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor de realisatie van woningen op de locatie Permekeplein.

Het Wennekerterrein leent zich goed voor inwaartse zonering. Op deze wijze wordt er voldoende afstand gecreëerd tot woningen in de directe omgeving.

In tegenstelling tot de locatie Wenneker, biedt het Hertoghsterrein beperkte mogelijkheden tot inwaartse zonering. Op het overgrote deel van het terrein is milieucategorie 2 haalbaar.

Het Kwik-Fitterrein biedt, uitgaande van het omgevingstype 'rustige woonwijk', slechts ruimte voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1.

4.2 Luchtkwaliteit

Inleiding

Het wettelijk kader voor de luchtkwaliteit is gegeven in:

- de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna te noemen de Wm;
- het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit nibm;
- de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen de Regeling nibm;
- de 'Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007';
- de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen.

Een besluit om een ruimtelijke ontwikkeling toe te staan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. In artikel 5.16 Wm is voorts geregeld dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Toelichting

De grenswaarden van de genoemde stoffen zijn reeds ingegaan, met één uitzondering: voor stikstofdioxide (NO₂) gaat de grenswaarde in op 1 januari 2015. Voor de kleinere fractie van de zwevende deeltjes, die met PM_{2,5} wordt aangeduid, zal de grenswaarde (een jaargemiddelde concentratie van 25 µg/m³) op 1 januari 2015 ingaan. Tot 1 januari 2015 blijft het toetsen aan die grenswaarde buiten beschouwing bij de uitoefening van een bevoegdheid of toepassing van een wettelijk voorschrift (zie Wm artikel 5.16, lid 2 een opsomming van deze bevoegdheden en wettelijke voorschriften). Dit is ongeacht of een besluit van vóór 1 januari 2015 ook na de genoemde datum gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft of kan hebben (zie Wm bijlage 2 voorschrift 4.4, lid 2).

In artikel 5.16 Wm is geregeld dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen. Zo kan een woningbouwlocatie onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën vallen, namelijk indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat.

Toetsing grenswaarden

In dit geval gaat het om een conserverend bestemmingsplan, de locatie Permekeplein en Wenneker daarvan uitgezonderd. Het is aannemelijk dat de concentratie van stoffen in de buitenlucht als gevolg van het conserverende deel van het plan per saldo gelijk blijft. Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is hiervoor derhalve niet aan de orde.

Permekeplein

Het aantal woningen dat op de locatie Permekeplein ontwikkeld zal worden is veel kleiner dan 1.500. De ontwikkeling zal niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is nader onderzoek naar de concentratie van luchtverontreinigende stoffen en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet nodig.

Wenneker

De locatie Wenneker krijgt een gemengde bestemming. De exacte invulling van de locatie is voorts nog niet bekend en evenmin is er duidelijkheid over het toekomstige aantal motorvoertuigbewegingen. Gezien de beperkte omvang van het perceel is de verwachting dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Indien er bijvoorbeeld sprake is van een volledige kantoorinvulling, dan zal het te realiseren bruto kantoorvloeroppervlak veel kleiner zijn dan 100.000 m², de niet in betekenende mate grens bij één ontsluitingsweg.

Concentratie luchtverontreinigende stoffen

Om een indruk te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied, is gebruik gemaakt van de monitoringstool van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Daarin zijn gegevens over de concentraties luchtverontreinigende stoffen opgenomen.

De concentraties langs de drukste wegen in en direct langs het plangebied Westrand voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijnstof) zijn relatief laag, aanzienlijk lager dan de grenswaarden, zodat luchtkwaliteitsknelpunten niet te verwachten zijn.

Toelichting

In de tabellen wordt voor NO₂ en PM₁₀ inzicht gegeven in de concentraties in 2015 en 2020. In deze tabellen zijn de resultaten voor PM₁₀ weergegeven inclusief de zeezout-af trek voor fijnstof (voor de gemeente Roosendaal bedraagt deze af trek 4 µg/m³ voor het jaargemiddelde van PM₁₀ en 6 dagen voor het etmaalgemiddelde van PM₁₀). In bijlage 2 zijn de figuren uit de monitoringstool terug te vinden. In de onderste rij van de tabellen zijn de grens-waarden vermeld.

Tabel: Concentraties 2015 Westrand

Locatie	NO ₂ jaargem. µg/m ³	PM ₁₀ jaargem. µg/m ³	PM ₁₀ etmaalgemiddelde aantal dagen per jaar*
A17	< 37	< 30	< 35
A58	< 37	< 30	< 35
Burgemeester Freijterslaan	< 37	< 30	< 35
Hulsdonksestraat	< 37	< 30	< 35
Jan Vermeerlaan	< 37	< 30	< 35
grenswaarden	40,0	40,0	35

Tabel: Concentraties 2020 Westrand

Locatie	NO ₂ jaargem. µg/m ³	PM ₁₀ jaargem. µg/m ³	PM ₁₀ etmaalgemiddelde aantal dagen per jaar*
A17	< 37	< 30	< 35
A58	< 37	< 30	< 35
Burgemeester Freijterslaan	< 37	< 30	< 35
Hulsdonksestraat	< 37	< 30	< 35
Jan Vermeerlaan	< 37	< 30	< 35
grenswaarden	40,0	40,0	35

* hier is het aantal dagen per jaar vermeld, waarop de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 µg/m³.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen beletsel of beperking op voor het bestemmingsplan. Noch voor het conserverende deel, noch voor de ontwikkelingen Permekeplein en Wenneker.

4.3 Geur

Inleiding

Er is geen plaatselijk geurbeleid van toepassing. Voor de beoordeling van de geursituatie wordt in voorkomende gevallen gebruik gemaakt van de hindersystematiek geur uit de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR).

Ondernemingen hebben te maken met milieuvoorschriften. Deze zijn gebaseerd op de Wet milieubeheer en staan in algemene milieuregels zoals het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of in een omgevingsvergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting.

Bestaande bedrijven

Er zijn geen bestaande bedrijven te noemen, die in het plangebied aanleiding geven tot klachten over geurhinder. Voor de bestaande bedrijven wordt verwezen naar de bedrijvenlijst die opgenomen is in bijlage 1 van het bij dit bestemmingsplan behorend milieuraapport.

Ten noorden en ten noordoosten van het plangebied bevinden zich bedrijven: een afvalverwerkingsbedrijf aan de Potendreef en diverse bedrijven op het bedrijventerrein Borchwerf I. De geurinvloed van deze bedrijven kan tot in het plangebied reiken, maar met behulp van het instrumentarium van de Wet milieubeheer wordt erop toegezien dat het hinderniveau acceptabel is.

Bestaande bedrijven in en om het plangebied zullen moeten voldoen aan de genoemde milieuvoorschriften, zodat de geurhinder die een bestaand bedrijf veroorzaakt bij naburige bedrijven of woningen een acceptabel niveau heeft. Uitbreiding van bestaande bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch, onder andere qua geur, acceptabel zijn. Een bedrijf dat uitbreidt, zal moeten voldoen aan de bepalingen in het bestemmingsplan en aan de milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of aan de eigen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu.

Nieuwe bedrijven

Vestiging van nieuwe bedrijven in en om het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch, onder andere qua geur, acceptabel zijn. Nieuwe bedrijven

moeten voldoen aan de bepalingen in het bestemmingsplan en aan de milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of aan de eigen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu.

Permekeplein

De beoogde ontwikkelingslocatie Permekeplein bevindt zich niet binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf en zal –gelet op de geldende bestemmingsplannen– niet in een geurcontour komen te liggen. Op het gebied van geur van bedrijven (industrie, veehouderij) is dan ook geen knelpunt te verwachten.

Wenneker

De beoogde ontwikkelingslocatie Wenneker bevindt zich niet binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf en zal –gelet op de geldende bestemmingsplannen– niet in een geurcontour komen te liggen. Op het gebied van geur van bedrijven (industrie, veehouderij) is dan ook geen knelpunt te verwachten. Door toepassing van inwaartse zonering wordt voldoende afstand gecreëerd tot naburige woningen.

Conclusie

Bovenstaande betekent dat ter plaatse van de ontwikkelingslocaties Permekeplein en Wenneker naar verwachting geen geurhinder zal optreden als gevolg van bedrijven in de omgeving.

Verder zijn er geen bedrijven in of in de omgeving van het plangebied waarvan de invloed met betrekking tot geur tot belemmeringen leidt in het plangebied. Knelpunten met betrekking tot geur zijn niet te verwachten. Het aspect geur levert geen beletsel of beperking op voor het bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid is onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Mede op basis van dit onderzoek zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en eventuele toename hiervan, bepaald.

Toetsingskader Bevi-bedrijven

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico.

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

Aanwezige Bevi-bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, zijn het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) en de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied van het spooreplacement Roosendaal ligt.

Met betrekking tot het spoorwegemplacement is de gemeente Roosendaal het bevoegd gezag. Het plangebied grenst aan de inrichtingsgrens van het emplacement Roosendaal.

Prorail beschikt over een omgevingsvergunning (voor de activiteit milieu, voorheen Wm) voor het in werking hebben van een spoorwegemplacement in Roosendaal. De vigerende vergunning is destijds verleend door het toenmalig bevoegd gezag, de Provincie Noord Brabant. Inmiddels is deze

bevoegdheid overgegaan naar de gemeente Roosendaal. Uit meerdere uitspraken van de Raad van State blijkt dat een aantal bedrijfsprocessen –rangeerhandelingen binnen emplacementen- die voorheen als vergunningplichtig werden aangemerkt thans niet meer vergunningplichtig zijn.

Uit intern onderzoek van Prorail blijkt dat vervoerders geen behoefte hebben om binnen het emplacement Roosendaal vergunningplichtige activiteiten uit te voeren, waaronder het beladen en samenstellen/splitsen van treinen met EV-relevante gevaarlijke stoffen. Wel zal het proces “kopmaken” van treinen beladen met EV-relevante gevaarlijke stoffen blijven voorkomen vanwege vervoer op het spoortraject Sloehaven/België. Daarnaast zal naar verwachting incidenteel worden loc gewisseld op het emplacement.

Gevolg van bovenstaande is dat op het emplacement Roosendaal in zijn geheel geen vergunningplichtige activiteiten in het kader van externe veiligheid plaatsvinden. De rangeerhandelingen (kopmaken) met treinen beladen met gevaarlijke stoffen binnen emplacement Roosendaal vallen volledig onder het begrip doorgaand treinverkeer. Prorail heeft een aanvraag voor een revisievergunning in voorbereiding waarin de genoemde activiteiten buiten beschouwing worden gelaten. Vooruitlopend hierop is op 7 januari 2013 door Prorail een verzoek tot het gedeeltelijk intrekken van de vergunning ingediend. Dit verzoek, waarop naar alle waarschijnlijkheid zo spoedig mogelijk positief beschikt zal worden, is in behandeling bij het bevoegd gezag.

Ondanks dat het emplacement Roosendaal onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt, is er geen sprake meer van een risicovolle inrichting. Dit betekent dat de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} van het emplacement vervallen en dat er geen beperkingen zijn voor het ruimtegebruik binnen het plangebied. Overigens ligt het plangebied buiten de oude plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} .

Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van een Bevi-bedrijf ligt, is op grond van artikel 13 van het Bevi, een kwalitatieve verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Hiertoe is advies gevraagd aan de Regionale Brandweer inzake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening.

Toetsingskader transport

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

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Op het moment dat het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking treedt (naar verwachting medio 2013) moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van (beperkt) kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Voor bijvoorbeeld de Rijksweg wordt de 30 meter voor het PAG gemeten vanaf de rechterraand van de rechterrijstrook. In het toekomstige Bevt is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over de transportas worden vervoerd.

Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten wel maatregelen worden overwogen, bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

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

Beoordeling transport

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Vaarwegen

Het plangebied is op meer dan 200 meter en buiten het invloedsgebied gelegen van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Spoorwegen

Het plangebied ligt binnen 200 meter van de spoorlijnen Bergen op Zoom – Roosendaal en Roosendaal - Essen. Gelet hierop zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico beschouwd. Uit bijlage 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen blijkt dat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden. Derhalve gelden er geen beperkingen voor het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Omdat het groepsrisico boven de oriënterende waarde ligt, is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Ten behoeve van de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening is door de gemeente advies gevraagd aan de Regionale Brandweer.

Over de beoogde ontwikkeling van de locatie Wenneker wordt het volgende opgemerkt.

Voor het spoortraject Roosendaal - Essen geldt, op grond van bijlage 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, dat ter hoogte van de ontwikkeling sprake is van een maximaal plaatsgebonden risico van 16 meter. Omdat de ontwikkeling op ongeveer ca 25 meter van het spoortraject ligt, en dus buiten de veiligheidszone, hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Op basis van de vervoersaantallen uit bijlage 4 van de circulaire is de hoogte van het groepsrisico berekend met het rekenprogramma RBM-II (V2.2). Uitgangspunt voor de berekening is dat voor de huidige situatie is uitgegaan van de populatiedata uit het nationale populatiebestand. Voor de populatiedata van de ontwikkelingen van de Wennekerlocatie is uitgegaan van een maximumscenario. Dit betekent: een personendichtheid van 160 p/ha (bedrijven dagdienst) aangevuld met een zestal publieksgerichte evenementen. Hierbij is uitgegaan van een aanwezigheid van 500 personen (3 uur in de dagperiode en 3 uur in de nacht periode). Uit de berekeningen blijkt dat het maximale groepsrisico ter hoogte van de Wennekerlocatie in de huidige situatie 1.6 x de oriënterende waarde (OW) bedraagt (zie bijlage 5 van het Milieuraapport). Uit een aanvullende groepsrisicoberekening, waarin de toekomstige ontwikkeling van de Wennekerlocatie is meegenomen, blijkt dat het maximaal berekende groepsrisico niet wijzigt (bijlage 5 van het Milieuraapport).

Ten aanzien van het spoortraject Bergen op Zoom – Roosendaal is op grond van bijlage 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, als ook op grond van in het verleden opgestelde risicoanalyses, vastgesteld dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} en dat het groepsrisico kleiner is dan 1 x de oriënterende waarde. Op basis van bovengenoemde beschouwing van het spoortraject Bergen op Zoom – Roosendaal hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Autowegen

De westzijde van het plangebied grenst aan de A17 (wegvak B99) en de zuidzijde aan de A58 (wegvak B3). Gelet hierop zijn het plaatsgebonden en het groepsrisico beschouwd. Op grond van bijlage 2 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen blijkt dat het plaatsgebonden

risico van 10^{-6} per jaar van de A17 over het plangebied ligt. Omdat binnen deze zone geen bebouwing wordt toegelaten, wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden uit de circulaire.

Het groepsrisico ligt onder de oriënterende waarde. Het bestemmingsplan leidt niet tot een significante toename van het groepsrisico. Derhalve is een beperkte groepsrisicoverantwoording opgenomen. Hiertoe is advies gevraagd aan de Regionale Brandweer inzake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening.

In de toekomst zal voor de A17 en A58 sprake zijn van een PAG-zone (plasbrandaandachtsgebied) van 30 meter. Binnen het plangebied ligt geen bestaande bebouwing binnen deze afstand en het bestemmingsplan laat evenmin nieuwe bebouwing toe binnen de PAG-zone. Dit aspect is derhalve niet aan de orde.

Toelichting

Bijlage 2 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen geeft aan dat voor het wegvak B3 (knooppunt de Stok-afrit 24 Roosendaal) de veiligheidszone 0 meter bedraagt. Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van de rijksweg A58 ligt niet binnen het plangebied. Voor het wegvak B99 (knooppunt de Stok-afslag 21 Roosendaal Noord) geldt een veiligheidszone van 19 meter. Deze veiligheidsafstand komt overeen met een (maximaal) plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. De grens van het plangebied is gelegen binnen deze veiligheidsafstand, maar binnen de veiligheidsafstand wordt geen bebouwing toegelaten. Daarmee wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden uit de circulaire.

Om te bepalen wat het maximale groepsrisico ten opzichte van de oriënterende waarde is, is een risicoberekening uitgevoerd middels het rekenprogramma RBM-II. Omdat het een overwegend conserverend plan betreft, volstaat één risicoberekening (Basisnet vervoercijfers). Uit de groepsrisicoberekening blijkt dat het maximale groepsrisico ten opzichte van de oriënterende waarde 0.2 bedraagt. De resultaten van de risicoberekeningen zijn opgenomen in bijlage 5. Omdat het groepsrisico onder de oriënterende waarde is gelegen en de toename van het groepsrisico niet meer bedraagt dan 10% (dit omdat het een conserverend plan betreft), volstaat een beperkte verantwoording.

- Buisleidingen

Uit de door de leidingexploitant (Gasunie) aangeleverde leidingdata blijkt dat binnen het plangebied een tweetal hogedruk aardgasleidingen is gelegen. Deze leidingen zijn in de tabel weergegeven. De leidingen hebben geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar. Het maximale groepsrisico ten opzichte van de oriënterende waarde is voor beide leidingen lager dan 0.1 x de oriënterende waarde.

Omdat het groepsrisico onder de 0.1 x oriënterende waarde is gelegen en de toename niet meer bedraagt dan 10% (dit omdat het een conserverend plan betreft), volstaat een beperkte verantwoording. Hiertoe is advies gevraagd aan de Regionale Brandweer.

Tabel: Leidinggegevens

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	PR 10-6	Max. GR t.o.v. OW	100% letaliteit (m)
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-529-03	273.10	40.00	NEE	0.017	60
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-529-05	219.10	40.00	NEE	0.017	50

Toelichting

In de tabel zijn de relevante resultaten uit de risicoberekening (bijlage 4) vermeld. Per buisleiding is aangegeven of deze een plaatsgebonden risicocontour heeft van 10^{-6} per jaar en of er sprake is van een groepsrisico. Hierbij is tevens de hoogte van het groepsrisico vermeld ten opzichte van de oriënterende waarde.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. Ondanks dat het emplacement Roosendaal onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt, is niet langer sprake van een risicovolle inrichting. Dit betekent dat de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} van het emplacement vervalt en dat er geen beperkingen zijn voor het ruimtegebruik binnen het plangebied. Verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk aangezien het emplacement momenteel nog is aangewezen op grond van het Bevi.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen is geconcludeerd dat er geen risicorelevante vaarwegen in of in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen.

Uit de risicoanalyse blijkt dat voor dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden, derhalve hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Wel is er als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Roosendaal - Essen naar de toekomst toe sprake van een groepsrisico dat boven de oriënterende waarde ligt. Door de ontwikkeling van de Wennekerlocatie wijzigt het maximaal berekende groepsrisico echter niet.

Met betrekking tot de twee aanwezige buisleidingen kan worden geconcludeerd dat er geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar is. Het groepsrisico ligt onder de oriënterende waarde en neemt niet significant toe. Het invloedsgebied van de buisleidingen valt binnen het plangebied.

4.5 Geluid

Inleiding

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. Het bestemmingsplan Westrand is conserverend van karakter uitgezonderd de locatie Permekeplein, waar woningen geprojecteerd zijn, en de locatie Wenneker die een gemengde bestemming krijgt.

Onderzoek naar de geluidbelasting op de ontwikkellocatie Permekeplein ten gevolge van wegverkeerslawaaï is uitgevoerd en opgenomen in bijlage 3 (akoestisch onderzoek 11090331 d.d. november 2011). Deze bijlage bevat tevens de berekening van de geluidbelasting ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling op de locatie Wenneker.

Bestaande bedrijven

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

Wenneker

Ten aanzien van het aspect geluid wordt er voor de locatie Wenneker van uitgegaan dat er geen geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt en dat de locatie inwaarts gezoneerd wordt op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering en uitgaande van omgevingstype 'gemengd gebied'.

Onduidelijk is, of ten behoeve van toekomstige ontwikkelingen één of meerdere Wabo-vergunningen voor de activiteit milieu gaan gelden, dan wel of er sprake zal zijn van nieuw te vestigen inrichtingen die onder een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) gaan vallen.

Omdat thans nog geen aanvraag voor een vergunning ingevolge de Wabo is aangevraagd is dan wel een melding in het kader van een AMvB verricht is, kan op voorhand niets concreets ten aanzien van de milieu-invloed van de planontwikkeling op de omgeving gesteld worden. Feit is wel dat de nieuw te vestigen bedrijven zodanig in het gebied 'ingepast' dienen te worden dat de milieu-invloed op de omgeving zodanig is, dat voldaan wordt aan de milieucriteria (richtwaarden) die voor de omgeving moeten gelden.

Ten behoeve van een eventuele vergunningaanvraag in het kader van de Wet milieubeheer dan wel een melding in het kader van een AMvB, dienen alle geluidrelevante onderdelen van de nieuw te vestigen inrichtingen door middel van een rapportage van een akoestisch onderzoek in beeld gebracht te worden. Dus ook bijvoorbeeld het (sluiten van portieren op het) parkeerterrein. Uit deze rapportage blijkt, hoe de bedrijven ingericht dienen te worden zodat ter plaatse van de geluidgevoelige omgeving voldaan wordt aan de voor die omgeving geldende richtwaarden.

Omdat de vergunningssituatie van de bedrijven binnen het plangebied nog niet duidelijk is, kan niet met zekerheid gesteld worden of de verkeersaantrekkende werking voor één of meerdere inrichtingen beoordeeld dient te worden (of dit akoestisch relevant is). Daarnaast is nog niet duidelijk of en hoeveel parkeerplaatsen onderdeel gaan uitmaken van de inrichting(en). Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat verkeer van en naar het plangebied ontsluit via de in- en uitrit naast de woning Badhuisstraat 32. Om de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde op deze woning niet te overschrijden kunnen in deze situatie maximaal de volgende in de tabel opgenomen aantallen motorvoertuigen per etmaalperiode de woning passeren:

Tabel: Aantallen motorvoertuigen

	Dagperiode 07.00-19.00 uur	Avondperiode 19.00-23.00 uur	Nachtperiode 23.00-07.00 uur
Lichte motorvoertuigen	48	8	12
Middelzware motorvoertuigen	6	1	0
Zware motorvoertuigen	3	0	0

De berekeningen die hieraan ten grondslag liggen zijn opgenomen in bijlage 3 van het Milieuraapport.

Industrielawaai

In de gemeente Roosendaal bevindt zich het ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Borchwerf-Stationsgebied. Het plangebied is voor een klein gedeelte binnen de vastgestelde zonegrens van dit industrieterrein gelegen. De locaties Permekeplein en Wenneker bevinden zich daarentegen buiten de vastgestelde zonegrens. Derhalve is geen akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van industrielawaai uitgevoerd.

Toelichting

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

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

Wegverkeerslawaai

Voor het conserverende deel van het bestemmingsplan is de invloed van het wegverkeer voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang. Voor deze functies is de situatie namelijk niet gewijzigd. Nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies in het plangebied worden niet toegestaan.

- Permekeplein

De ontwikkellocatie Permekeplein bevindt zich binnen de zone van een aantal bestaande wegen. Ingevolge de Wet geluidhinder dient onderzoek uitgevoerd te worden naar de te verwachten geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn opgenomen in bijlage 3 van dit rapport. Uit het onderzoek is gebleken dat voor wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (L_{den}) door de rijksweg A17 wordt overschreden op de locatie Permekeplein. De maximale grenswaarde van 53 dB voor rijkswegen wordt niet overschreden. Omdat de exacte indeling van de bouwblokken nog niet bekend is, is niet nagegaan welke maatregelen getroffen zouden kunnen worden om ter plaatse zoveel mogelijk aan de voorkeursgrenswaarden te voldoen.

- Wenneker

De ontwikkellocatie Wenneker voorziet niet in de ontwikkeling van nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies. Derhalve is voor deze ontwikkellocatie geen akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai uitgevoerd

Spoorweglawaaai

Een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de zones van de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen (trajectnummers 645, 646, 660) en Roosendaal-Essen (traject 670) met zonebreedtes van resp. 700 meter, 500 meter, 500 meter en 600 meter.

De ontwikkellocatie Permekeplein is gelegen buiten de zones van genoemde spoortrajecten. Derhalve is geen akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van spoorweglawaaai uitgevoerd.

De locatie Wenneker is gelegen binnen de zone van de spoorlijnen Roosendaal-Vlissingen en Roosendaal-Essen. Er is geen sprake van de ontwikkeling van nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies. Derhalve is voor deze locatie geen akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van spoorweglawaaai verricht.

Conclusie

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van karakter. Binnen het conserverende deel van het plangebied worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Hier is de invloed van wegverkeer, railverkeer en industrie voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang.

Ten behoeve van de ontwikkeling van woningen op de locatie Permekeplein is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaai. Uit de rekenresultaten is gebleken dat ten gevolge van de A17 de van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde op de gekozen immissiepunten wordt overschreden. Dit betekent dat ook de voorkeursgrenswaarde op de uiteindelijk gekozen bouwblokken ten gevolge van de A17 overschreden zal worden. Omdat de exacte indeling van het plangebied nog niet bekend is, is niet onderzocht welke maatregelen getroffen dienen te worden om ter plaatse aan de voorkeursgrenswaarden te kunnen voldoen.

Nog niet exact bekend is, welke ontwikkelingen er op de locatie Wenneker gaan plaatsvinden. De geluidbelasting naar de omgeving van nieuw te vestigen inrichtingen is derhalve niet bepaald. Uitgangspunt is wel dat geen geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Er zijn berekeningen uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking. Hieruit blijkt dat een beperkt aantal motorvoertuigen de locatie kan bezoeken indien de in- en uitrit gesitueerd wordt naast de woning Badhuisstraat 32.

4.6 Bodem

Inleiding

Het bestemmingsplan bevat een beschrijving van de bodemkwaliteit binnen het plangebied, zowel de algemene bodemkwaliteit als lokale bodemverontreinigingen. De reden hiervoor is dat de bodemkwaliteit moet (kunnen) voldoen aan de in het plan beoogde functies.

Teneinde te bepalen of de bodemkwaliteit geschikt is, is een vijftal bronnen geraadpleegd:

- Bodeminformatiesysteem Roosendaal;
- Bodemkwaliteitskaart Roosendaal;
- Historisch Bodembestand (HBB2) Roosendaal;
- Tankenbestand Roosendaal;
- Het Bodemloket.

De resultaten zijn als volgt.

Algemene bodemkwaliteit

De algemene bodemkwaliteit binnen het plangebied Westrand is geschikt voor de beoogde functies: de bodem is in de meeste gevallen niet tot licht verontreinigd.

Toelichting

In 2003 heeft er binnen de hele wijk Westrand een bodemonderzoek plaatsgevonden ten behoeve van het opstellen van een Bodemkwaliteitskaart (bodemonderzoek door AquaTerra, rapport AT10.2003.554WES, d.d. 28 oktober 2003). Uit het onderzoek blijkt dat de bodem van de wijk tot 2,0 meter beneden maaiveld (m-mv) in het algemeen niet tot licht is verontreinigd. Op een enkele plaats is een matige of sterke verontreiniging

aangetoond (bron 1). Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek is de bodem van de wijk Westrand op de Bodemkwaliteitskaart betiteld als 'schone grond' (bron 2)

Andere bodemonderzoeken, uitgevoerd op onverdachte locaties binnen de wijk, bevestigen dat beeld van de bodemkwaliteit: in het algemeen is de bodem niet tot licht verontreinigd (bron 1). De veelal lichte verontreinigingen die worden aangetoond op onverdachte terreindelen, zijn vaak te relateren aan bijmengingen met bodemvreemd materiaal in de bodem, zoals puin- en kooldeeltjes. In door mensen bewoonde gebieden zijn door jarenlang gebruik van de grond, dergelijke bijmengingen met bodemvreemd materiaal geen onbekend verschijnsel.

In het grondwater kunnen verhoogde gehalten aan zware metalen voorkomen, die worden beschouwd als verhoogde achtergrondconcentraties (bron 1). Van nature aanwezige verhoogde gehalten aan zware metalen zijn in de regio West-Brabant geen onbekend verschijnsel.

Verdachte locaties

Binnen het plangebied bevinden zich locaties die verdacht zijn op het voorkomen van bodemverontreiniging als gevolg van (voormalige) bodembedreigende activiteiten. Sterke bodemverontreinigingen zullen op enig moment gesaneerd moeten worden. Veelal is dat op een natuurlijk moment, zoals bij herontwikkeling.

Toelichting

Bekend is dat er binnen de wijk Westrand in het verleden diverse bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Hierbij moet worden gedacht aan garagewerkplaatsen, smederijen, benzinestations, ondergrondse olietanks e.d. (bron 3 en 4). De locaties met dergelijke (voormalige) activiteiten worden gezien als verdachte locaties. Deze locaties zijn verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging als gevolg van de (voormalige) activiteiten. Middels bodemonderzoek kan nagegaan worden of op deze locaties daadwerkelijk sprake is van bodemverontreiniging. Sterke bodemverontreinigingen zullen op enig moment gesaneerd moeten worden. Veelal is dat op zogenaamde natuurlijke momenten, zoals bij herontwikkeling van de locatie.

Binnen de Westrand zijn bodemverontreinigingen aangetoond als gevolg van voormalige bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten. Op diverse verontreinigde locaties is bodemsanering uitgevoerd of is bodemsanering in uitvoering (bron 1 en 5). Ook zijn er locaties waar nog nader bodemonderzoek uitgevoerd moet worden naar de omvang van de verontreiniging.

Maatwerk bij herontwikkeling

Bij toekomstige herinrichtingsplannen binnen de wijk is in veel gevallen maatwerk noodzakelijk. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen dient verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Toelichting

Gericht bodemonderzoek zal moeten uitwijzen of de bodemkwaliteit op een bepaalde locatie geschikt is voor het beoogde gebruik of dat er bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zijn. Hierbij zal moeten worden nagegaan of er op de locatie verdachte terreindelen aanwezig zijn (geweest), of er een recent bodemonderzoek is uitgevoerd en of er al voldoende bodeminformatie over de locatie beschikbaar is. Indien blijkt dat er onvoldoende bodeminformatie bekend is dient een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd te worden, rekening houdend met de potentieel verdachte locaties.

Permekeplein

Bij herontwikkeling zal, in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een verkennend bodemonderzoek naar de actuele bodemkwaliteit uitgevoerd moeten worden. Overigens zal de bodemkwaliteit van de locatie Permekeplein naar verwachting geen belemmering vormen voor de beoogde herontwikkeling.

Toelichting

De locatie Permekeplein 5a staat in het Historisch Bodembestand (bron 2) geregistreerd als wasserij (nat wasserij). Uit historisch onderzoek is gebleken dat in het verleden op de locatie een wasserij is vergund. Hierbij is ook chemisch gereinigd met Per.

Onderstaande bodemonderzoeken in 2008 en 2010 hebben op de locatie een lichte verontreiniging met per in de bodem aangetoond. Op grond van de onderzoeken is er geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

- Verkennend bodemonderzoek Permekeplein 1-8, 12 e.o. te Roosendaal, Wematech, kenmerk VBB-50080409, 6 oktober 2008;
- Oriënterend onderzoek Permekeplein 5-5a Roosendaal, Tritium, kenmerk 1010/119/SJ, 13 december 2010.

In het tankenbestand (bron 4) staat voor de locatie Permekeplein 5 een ondergrondse brandstoftank geregistreerd, met daarbij de vermelding dat het onduidelijk is of de tank werkelijk ooit is geplaatst. Ook is er informatie waaruit blijkt dat het zou gaan om een opslagtank geplaatst in een betonnen kelder. Tijdens bodemonderzoek in 2008 is een bodemverontreiniging met oliecomponenten aangetoond, die mogelijk te relateren is aan de opslagtank.

Het lijkt er op dat de bodemkwaliteit van het gebied Permekeplein geen belemmering zal vormen bij de beoogde ontwikkeling van woningen. Bij toekomstige herontwikkeling/bouwactiviteiten (aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) zal een verkennend bodemonderzoek naar de actuele bodemkwaliteit van de ontwikkelingslocatie uitgevoerd moeten worden, rekening houdend met verdachte locaties en historische informatie.

Wenneker

Gezien de activiteiten die op de locatie hebben plaatsgevonden en gezien het feit dat een gedeelte van het bestaande gebouw zich op de gedempte Molenbeek bevindt, is bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Bij herinrichting van de locatie kan het nodig zijn om, in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een verkennend bodemonderzoek te verrichten.

Conclusie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is de bodemkwaliteit in voldoende mate beschreven. De algemene bodemkwaliteit binnen de wijk Westrand vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingsplanwijziging. Nader onderzoek is, in het kader van het bestemmingsplan, niet nodig. Bij herontwikkeling of herinrichting dient bij de aanvraag omgevingsvergunning een verkennend bodemonderzoek plaats te vinden. Dit geldt bijvoorbeeld voor herontwikkeling van het Permekeplein.

4.7 Flora en fauna

Inleiding

In een bestemmingsplan worden de beschermde natuurwaarden planologisch-juridisch veiliggesteld en wordt de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de aanwezige natuurwaarden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Voor alle bestemmingsplannen geldt dat onderzoek moet worden uitgevoerd naar mogelijk beschermde plant- en diersoorten en de effecten van een ruimtelijke ingreep hierop. Gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet en de Wet ruimtelijke ordening. Vergelijkbaar met het onderzoek naar beschermde soorten, geldt voor alle bestemmingsplannen dat onderzoek moet worden uitgevoerd naar mogelijke gebiedsbescherming in of nabij het plangebied. Ook dienen eventuele effecten van een ruimtelijke ingreep op beschermde gebieden in kaart te worden gebracht.

Gebiedsbescherming

Het gebied maakt geen deel uit van de ecologische structuur en is niet beschermd onder de Natuurbeschermingswet.

Natuurwaarden

Het plangebied bestaat grotendeels uit woningen die in de meeste gevallen voorzien zijn van achtertuinen. Aan de randen zijn enkele galerijflats gelegen. Binnen de straten zijn veelal bomen aanwezig. Met name in het westelijk deel van de wijk, langs de A17, komen forse groenstructuren voor waarin oude zomereiken en esdoorns aanwezig zijn.

Planten

Beschermde planten zijn niet aangetroffen tijdens het veldbezoek. Binnen de geraadpleegde bronnen wordt van de beschermde planten daslook, tongvaren, akkerklokje, rapunzelklokje, wilde gagel, wilde marjolein, gewone vogelmelk en koningsvaren aangegeven dat ze binnen het gebied Westrand zijn aangetroffen. Dit gebied is echter naar het noordwesten groter dan het bestemmingsplangebied. Voor de niet onderstreepte soorten geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de onderstreepte soorten geldt dat ontheffing nodig is, dan wel dat gewerkt dient te worden volgens een goedgekeurde gedragscode. Van deze soorten is een aantal planten ontsnapt uit tuinen of in tuinen aangetroffen waarmee de planten niet langer beschermd zijn. Het gaat hierbij om wilde marjolein, daslook en wilde gagel. Waar de resterende strikter beschermde zijn aangetroffen is niet precies bekend. Van deze soorten is tongvaren tijdens de periode waarin het veldbezoek heeft plaatsgevonden nog goed herkenbaar. Deze soort is tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Tongvaren is een soort die op kademuren net buiten het bestemmingsplangebied zou kunnen

voorkomen. Akkerklokje en rapunzelklokje zijn soorten van ruderaire terreinen zoals braakliggende delen en spoorwegbermen.

Zoogdieren

Binnen het gebied kunnen diverse soorten zoogdieren voorkomen. Uit de beschikbare bronnen zijn de soorten gewone dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en gewone grootoorvleermuis bekend. Dit betreft alle strikt beschermde soorten. Op basis van het habitat dan wel de geringe afstanden die ze afleggen wordt verwacht dat gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en laatvlieger binnen het gebied verblijven. Deze soorten verblijven alle in gebouwen. De rosse vleermuis verblijft in dikke bomen en kan grote afstanden afleggen. Gezien het beperkte aanbod aan geschikte bomen is er een geringe kans dat deze soort buiten de wijk verblijft, al kan een verblijf in de wijk niet geheel uitgesloten worden. Met name het bosje ten noorden van de Engelselaan lijkt hiervoor geschikt te zijn. Op basis van de aanwezige habitats worden ook de algemene soorten bosmuis, bosspitsmuis, huisspitsmuis, rosse woelmuis en veldmuis verwacht.

Vogels

Binnen de geraadpleegde bronnen zijn uit het plangebied waarnemingen van de broedvogelsoorten kauw, waterhoen, meerkoet, scholekster, witte kwikstaart, winterkoning, heggemus, roodborst, zwarte roodstaart, merel, grote lijster, spotvogel, vink, gierzwaluw, huismus, bonte vliegenvanger, grauwe vliegenvanger, pimpelmees en koolmees bekend. Van deze soorten zijn (de nestplaatsen van) huismus en gierzwaluw jaarrond beschermd.

Tijdens een bezoek zijn diverse soorten vogels van stad en park gezien dan wel gehoord zoals kauw, ekster, merel, huismus, koolmees, winterkoning, spreeuw en meerkoet. Grote delen van het gebied zijn geschikt voor de jaarrond beschermde soorten huismus en gierzwaluw. Huismussen werden door het gehele gebied gehoord met de hoogste dichtheden rond de Jan Sluijtersstraat. Op basis van bronnen lijkt met name het noorden van het gebied belangrijk voor de gierzwaluw.

Amfibieën, vissen en ongewervelden

Het plangebied is geschikt voor algemene amfibieën als gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander. Ook is een waarneming van alpenwatersalamander bekend. Deze soorten zullen zich met name ophouden in tuinen vanwege het goeddeels ontbreken van geschikte voortplantingsplaatsen in de openbare ruimte. Beschermde soorten vissen en ongewervelden worden op grond van de aanwezige habitats niet binnen het plangebied verwacht.

Permekeplein

De bebouwing aan het Permekeplein is gesloopt, wat rest is een steenvlakte. Op basis van de Flora- en faunawet is er geen bezwaar om hier een wooncomplex te realiseren.

Wenneker

De herontwikkelingsplannen voor de Wennekerlocatie zijn nog niet bekend. Mocht het zo zijn dat (delen van) de bestaande bebouwing gesloopt worden, dan is nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en mussen nodig.

Conclusie

Deze paragraaf geeft een algemene beschrijving van de natuurwaarden van het bestemmingsplangebied. Ingegaan is op de aanwezige habitats, de aanwezige soorten en hun eventuele beschermingsstatus. Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Het Permekeplein krijgt een woonbestemming. Ingevolge de Flora- en faunawet is er geen bezwaar om hier woningen te realiseren.

Vervolgonderzoek naar flora en fauna is niet aan de orde. Ontheffing van de Natuurbeschermingswet 1998 of vergunning in het kader van planologische bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur evenmin.

4.8 Mer

Inleiding

De m.e.r.-regelgeving is erop gericht het milieu een volwaardige plaats in besluitvormingsprocessen te geven. Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale afweging. In bepaalde gevallen is echter de verplichting opgelegd om de milieugevolgen van een voorgenomen activiteit

alsmede alternatieven hiervoor en mogelijke maatregelen, te beschrijven. In deze paragraaf is getoetst of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Mer-toetsing

Het op te stellen bestemmingsplan is in de eerste plaats bedoeld als actualisatie (conserverend bestemmingsplan). De mogelijke wijzigingen die zullen plaatsvinden zijn:

- het Permekeplein, waar een voormalig buurtwinkelcentrum met daarboven woningen, een woonfunctie krijgt;
- de locatie Wenneker die een gemengde bestemming krijgt, de vigerende bestemming is bedrijfsdoeleinden;
- op de locaties Kwik-Fit, Wenneker en het Hertoghsterrein zullen mogelijk andere bedrijven (activiteiten) worden gevestigd.

Sprake is van een ontwerp bestemmingsplan.

Een m.e.r.-toetsing op basis van de beschikbare gegevens levert het volgende resultaat op.

- In de directe nabijheid van het plangebied is geen Natura-2000 gebied gelegen. Een passende beoordeling op basis van artikel 19f van de Natuurbeschermingswet 1998 voor de realisering van bepaalde “projecten” binnen het bestemmingsplan is dan ook niet nodig. Er bestaat aldus geen m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.
- Binnen de bestemming “Bedrijf” van het bestemmingsplan worden geen specifieke activiteiten genoemd uit kolom 1 van onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieu-effectrapportage of activiteiten die de drempel overschrijden, zoals bij diverse activiteiten is omschreven in kolom 2. Daarnaast is er geen sprake van een wijziging van industrieterreinen boven de drempel van 75 hectare.
- De nieuwe bestemming ‘Gemengd-1’ ter plaatse van de locatie Wenneker maakt ontwikkelingen mogelijk die betrekking hebben op activiteiten genoemd onder D. 11.2 (stedelijke ontwikkelingen) en D. 11.3 (aanleg/wijziging industrieterrein) van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. De omvang van de toegestane activiteiten ligt onder de drempelwaarden. Dit betekent dat er geen sprake is van een zogenaamd kaderstellend plan waarvoor een milieu-effectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer. Wel dient op basis van artikel 2, vijfde lid onder b van het Besluit milieueffectrapportage, een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Op grond van het vorenstaande is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd naar de ontwikkeling op de locatie Wenneker. Deze beoordeling is opgenomen in bijlage 5 van het Milieuraapport.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt, dat de omvang van het project Wenneker ruim onder de drempelwaarden ligt en er geen sprake is van cumulatie met andere projecten. De ontwikkeling brengt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich mee. Geconcludeerd is dat er geen noodzaak bestaat tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

4.9 Water

4.9.1 Aanleiding

Met het nieuwe bestemmingsplan Westrand worden alle vroegere bestemmingsplannen en partiële herzieningen in één slag geactualiseerd. Het bestemmingsplan omvat vrijwel alleen bestaand bebouwd gebied en is conserverend van aard. Een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen is tevens meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure is “watertoetsplichtig”. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.

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

- inzameling en afvoer van afvalwater;
- verwerking en/of afvoer van overtollige neerslag;

- relatie met grondwater en bodemeigenschappen;
- relatie met de waterhuishouding;
- risico's en gevolgen voor de chemische en ecologische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater (KRW);
 - Is het project riskant?
 - Zijn er relevante chemische gevolgen?
 - Biedt de ontwikkeling kansen om het ecologisch doel dichterbij te brengen?
- beschrijving van de maatregelen die worden getroffen.

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

4.9.2 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. In dit overleg wordt algemene informatie uitgewisseld, complexe projecten doorgesproken, algemene beleidsuitgangspunten doorgenomen en procesafspraken bijgesteld. Op basis van het (gemeentelijk) beleid en aan de hand van opmerkingen en aanvullingen van de waterbeheerder formuleert de gemeente een waterparagraaf bij de RO-procedure. Ook wordt de waterbeheerder bij een bestemmingsplanprocedure (via overleg of e-mail) de mogelijkheid geboden om tijdig zijn overlegreactie te geven op concepten.

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

4.9.3 Huidige situatie

Het plangebied omvat de wijk Westrand in de gemeente Roosendaal. De begrenzing van het plangebied wordt in grote lijnen gevormd door de Rijksweg A17 in het westen, de Rijksweg A58 in het zuiden, de spoorweg in het oosten en de weg Scherpdeel in het noorden.

Bodemopbouw

De regionale bodemopbouw van de diepere ondergrond ziet ter plaatse van het plangebied op basis van kaartblad 49 Oost (Grondwaterkaart van Nederland) er globaal als volgt uit:

Diepte (m-NAP)	Laagaanduiding	Lithologische omschrijving	Samenstelling
0- ca. 10	Deklaag		Veel storende klei/veenlagen met sterk wisselende diepteligging en dikte
ca. 10-40	1e watervoerend pakket [minder goed doorlatend]	"Middelste Fijn"	Fijn zand met klei, leem of zandige kleilaagjes
40-85	1e watervoerend pakket [goed doorlatend]	"Onderste Grof"	Matig grof zand met schelpen of schelpengruis
85-110	Scheidende laag	Afzetting van Kallo	Klei met schelpen of schelpengruis
110->150	2e watervoerende pakket	Zanden van Kattendijk	Matig fijn zand met schelpen of schelpengruis

Aangezien het plangebied binnen de bebouwde kom van Roosendaal ligt is de bodem op de Bodemkaart van Nederland niet gekarteerd. Op basis van de beschikbare informatie op de afkoppelkansenkaart valt te concluderen dat de boven- en ondergrond van vrijwel het gehele

plangebied geschikt is voor de infiltratie van neerslagwater. In het zuidelijke deel van het plangebied is voor een zeer beperkt deel van het plangebied de boven- en ondergrond minder geschikt voor infiltratie van regenwater.

Oppervlakte water

In het noorden van het plangebied is parallel aan de weg Scherpdeel en Jan Vermeerlaan oppervlaktewater aanwezig. Ook in het westen van het plangebied is op een tweetal locaties oppervlaktewater aanwezig. In het oosten van het plangebied ligt de Roosendaalse Molenbeek. Deze hoofdwaterloop staat ten noorden van het plangebied in verbinding met de Oostelijke Havendijk. Het plangebied behoort tot het stroomgebied van de Molenbeek.

Grondwater

Conform de milieuverordening van de provincie Noord-Brabant, ligt het plangebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied of kwetsbaar gebied (waterwingebied resp. natuurbescherming zone). Op basis van de beschikbare informatie op de afkoppelkansenkaart valt te concluderen dat de grondwaterstand van vrijwel het gehele plangebied geschikt is voor de infiltratie van neerslagwater. Alleen langs het spoor is de grondwaterstand in het plangebied hoog waardoor dit deel van het plangebied minder geschikt is voor infiltratie van regenwater.

Verharding

Het plangebied bestaat uit bestaand stedelijk gebied en is grotendeels verhard.

Riolering

Het plangebied is grotendeels gelegen in het rioleringsgebied A1. In het oosten van het plangebied is een deel gelegen in de rioleringsgebieden E1 en E4. In alle drie de rioleringsgebieden is gemengde riolering aanwezig.

4.9.4 Toekomstige situatie

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel het huidige bestemmingsplan te actualiseren. Het nieuwe bestemmingsplan is hoofdzakelijk gericht op het behoud van de bestaande situatie en biedt, met inachtneming van de in het plan opgenomen regels, nog wat beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voor de inbreidingslocaties Permekeplein, Bookelaar (Hulsdonksestraat 7 t/m 27)) en de voormalige Kwik-Fit locatie aan de Ettingstraat. De hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied Westrand zal door deze ontwikkelingen niet toenemen. Op de inbreidingslocaties Permekeplein en Kwik-Fit wordt in het nieuwe bestemmingsplan een uit te werken bestemming gelegd.

Bij mogelijke functieveranderingen in de toekomstige situatie zal de gemeente door middel van een 'partiële herziening' of een 'onthefing' de bestemming 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.

Bij toekomstige ontwikkelingen dient de neerslag die afvloeit van "schone" oppervlakken (daken, schone verharding) afzonderlijk ingezameld te worden. Op basis van de verkenning op de afkoppelkansenkaart kan worden geconcludeerd dat de bodem en grondwaterstand in het grootste gedeelte van het plangebied mogelijkheden biedt voor infiltratie van hemelwater. Om daadwerkelijk te kunnen bepalen of infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk is, is een bodemkundig/hydrologisch onderzoek noodzakelijk. Wanneer infiltratie mogelijk is, heeft het de voorkeur in het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer om een infiltratievoorziening aan te leggen. De infiltratievoorziening dient zodanig te worden aangelegd dat het hemelwater optimaal kan infiltreren in de bodem. De infiltratievoorziening dient een inhoud te krijgen van circa 780 m³/ha verhard oppervlak, met een overstort op het aanwezige oppervlaktewater of schoonwaterriool.

Indien het verhard oppervlak met meer dan 2000 m² toeneemt dient een retentievoorziening te worden gerealiseerd. De retentievoorziening dient een inhoud van circa 780 m³/ha verhard oppervlak te krijgen, met gestuurde afvoer op het oppervlaktewater. Een Watervergunning is nodig voor:

- Werken in, aan in de nabijheid van oppervlaktewater bijvoorbeeld leggen van kabels, verlagen maaiveld).

- Het onttrekken en weer lozen van grondwater tijdens de bouwwerkzaamheden.
- Het lozen van regenwater van verhard dak- en terreinoppervlak > 2.000 m² direct of via een retentie/infiltratievoorziening in oppervlaktewater.

Gemeente Roosendaal en het waterschap Brabantse Delta hebben plannen om de Molenbeek in te richten als Ecologische Verbindingszone. De ecologische verbindingzone is als dubbelbestemming op de Verbeelding opgenomen.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen bij toekomstige ontwikkelingen 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 vermeld in het hoofdstuk 'aanleiding' hier beantwoord. Gezien de conserverende aard van het plan is het plan niet riskant en heeft het plan geen relevante chemische gevolgen. Daarnaast biedt het plan geen kansen om de ecologische doelen dichterbij te brengen.

Randvoorwaarden naar aanleiding van waterparagraaf

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de neerslag die afvloeit van 'schone' oppervlakken afzonderlijk ingezameld te worden.
- Indien uit bodemonderzoek blijkt dat infiltratie mogelijk is, dient het afzonderlijk ingezameld hemelwater middels een infiltratievoorziening in de bodem te worden geïnfiltreerd.
- Indien het verhard oppervlak met meer dan 2000 m² toeneemt dient een retentievoorziening te worden gerealiseerd. De retentievoorziening dient een inhoud van circa 780 m³/ha verhard oppervlak te krijgen, met gestuurde afvoer op het 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.

4.10 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten

4.10.1 Geomorfologische situatie

Het bestemmingsplan Westrand strekt zich uit ten westen van Roosendaal in een gebied dat landschappelijk ingeklemd ligt tussen de Rissebeek-Engebeek en de Roosendaalse beek. Dit gebied is thans geheel verstedelijkt.

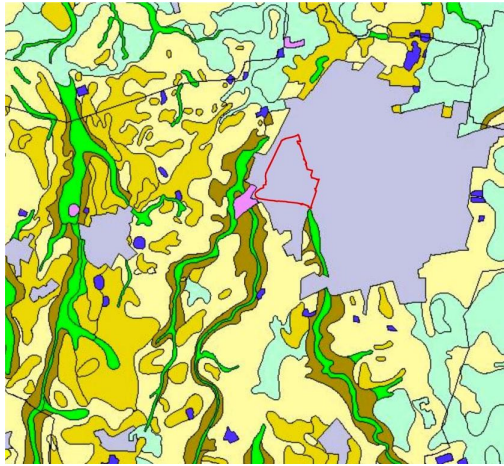
Ten tijde van de geomorfologische bodemkartering was het plangebied al geheel verstedelijkt en bleef dus buiten het gekarteerde oppervlak. Door de geomorfologische opbouw buiten de bebouwde kom naar het centrum te extrapoleren, wordt duidelijk dat het plangebied uit terrasafzettingsswelingen bestaat. In het westelijke deel van het plangebied bevinden zich de beekdalen van de Roosendaalse beek (glooiingen van de beekdalzijde).

De natuurlijke ondergrond wordt gevormd door pleistoceen zand. Het zandgebied van Wouw en Roosendaal wordt doorsneden door verschillende noord-zuid gerichte beken die naar het noorden afwaterden. Op het einde van de laatste IJstijd heeft zich op de oudere ondergrond onder invloed van wind een pakket zand afgezet, het dekzand. Het zand werd uit laagten opgeblazen en zette zich elders weer af, waardoor het verloop van de beken enigszins aangetast werd.

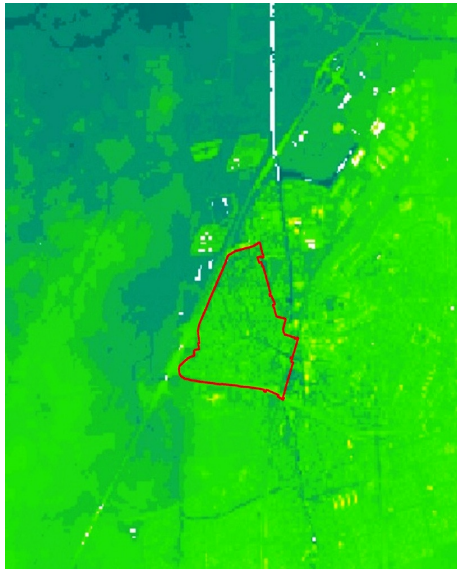
In de uitgeblazen lage kommen en in de stroomdalen van de beken ontstonden vanaf het Neolithicum grote aaneengesloten veengebieden. De beekdalen worden gekenmerkt door de sterk meanderende beken van het langzaam stromende water, waardoor er nauwelijks scherpe stroomgeulen aanwezig zijn. In het noorden van Roosendaal werden de beken opgenomen in het klei-op-veenlandschap, dat door overstromingen sterk van karakter is veranderd. De oorspronkelijke beekdalen zijn daar nauwelijks meer herkenbaar.

Een groot deel van het veen werd vanaf de 13de eeuw ontgonnen en ontgraven, waardoor het aanzien van het landschap sterk veranderde.

In grote lijnen maakt het plangebied deel uit van een noord-zuid gerichte zand tong, aan drie zijden door veen omringd. Dit zandgebied werd later Hulsdonk genoemd. Het huidige maaiveld daalt van 4.00 meter +NAP in het zuiden nabij de A58 tot minder dan 1.80 meter +NAP in het uiterste noorden van het plangebied.



*Het roodomlijnde plangebied op de geomorfologische ondergrond.
In groen-met-bruin de beekdalen;
in lichtgeel dekzandvlakten en -welingen (bron: Archis)*



*Het rood omljnde plangebied op de Actuele
Hoogtekaart Nederland*

4.10.2 Bodemkundige situatie

Bodemkundig is er voor de bebouwde kom geen informatie, aangezien dit niet gekarteerd werd. Het zuidelijke gedeelte van Hulsdonk is gekarteerd als enkeerdgronden, die geëxtrapoleerd kunnen worden naar een deel van het onderhavige plangebied. Enkeerdgronden zijn zandgronden waar door eeuwenlange intensieve bemesting met plaggen en stalmest een esdek van tenminste 50 cm dikte is gevormd. Deze esdekken beschermden de ondergrond en de daarin liggende archeologische resten, en zijn daarom archeologisch zeer kansrijk. Het westelijke deel van het plangebied bestaat echter uit de beekdalzijde van de Roosendaalse beek. Tot ver in de 20ste eeuw waren hier graslanden en beemden. Deze waren in het verleden nooit als oude akkergronden in gebruik. Effectieve bemesting van dit soort gronden was pas mogelijk na de introductie van de kunstmest in de 20ste eeuw. Eerder zullen deze gronden behoren tot de beekerdgronden, (kalkloze) zandgronden of tot de podzolgronden. Dit zijn schrale dekzandgronden waar minerale uitloging heeft plaatsgevonden en waar de humeuze deklaag dunner is dan 50 cm. Deze gronden boden over het algemeen geen gunstige omstandigheden voor permanente vestiging. Een groot deel ervan zal lange tijd met veen bedekt zijn geweest.



*Het rood omlijnde plangebied op de reconstructiekaart van de veenbedekking (naar Leenders)
In grijs de venige beekdalen, in zwarte lijnen de kern van Roosendaal*

4.10.3 Archeologie

Historie

De oudste structuur van Roosendaal wordt bepaald door de 'vork' van de Markt, Raadhuisstraat en Bloemenmarkt/Molenstraat. Centrale elementen zijn de kerk en het marktpleintje aan de westzijde daarvan. De plaats werd in 1266 gesticht door het initiatief om een kerk te bouwen die een aantal nederzettingen in de omgeving bediende. De kerk stond op een kleine welving (donk) in een laaggelegen drassig gebied dat deel uitmaakt van het dal van de Roosendaalse- of Molenbeek. De Molenstraat en Raadhuisstraat zijn de 'uitgaande' wegen naar Etten en Zundert, de Markt sluit aan op de weg naar Wouw. Aan de westelijke verbinding Markt-Kade-Wouwseweg ging echter een oudere route vooraf, waarvan de huidige Heirweg nog een relict is.

Aangenomen wordt dat deze ruimtelijke structuur in de tweede helft van de 13de eeuw tot stand is gekomen, mede ten gevolge van de opkomende turfwinning in het Roosendaalse gebied.

In de 12de eeuw bestond er een verbindingsweg van Bergen op Zoom, via Westelaar, Oostelaar, Nispen en Rucphen naar Breda. Deze weg ging onder Roosendaal door en vermeed de moerassige gronden. Het is echter de vraag of de in 1266 vermelde plaatsen Hulsdonk, Kalsdonk en Langdonk teruggaan op oudere (12de-eeuwse) nederzettingen. Deze zouden dan vanuit het zuiden bereikbaar geweest zijn.

De oudste wegstructuur in het plangebied is de Heerma van Vosstraat, die noordwaarts aansloot op de Heirweg naar Wouw. Ook de Mauvestraat is daar een relict van. Het buurtschap Vijfhuizenberg zou een van de kernen van Hulsdonk geweest kunnen zijn. Het ligt thans ten zuiden van het Franciscusziekenhuis. Een andere oude structuur is de Hulsdonksestraat, die noordwaarts aansluit op de Kade. Nog verder noordwaarts liep deze weg door als de Ettingstraat.

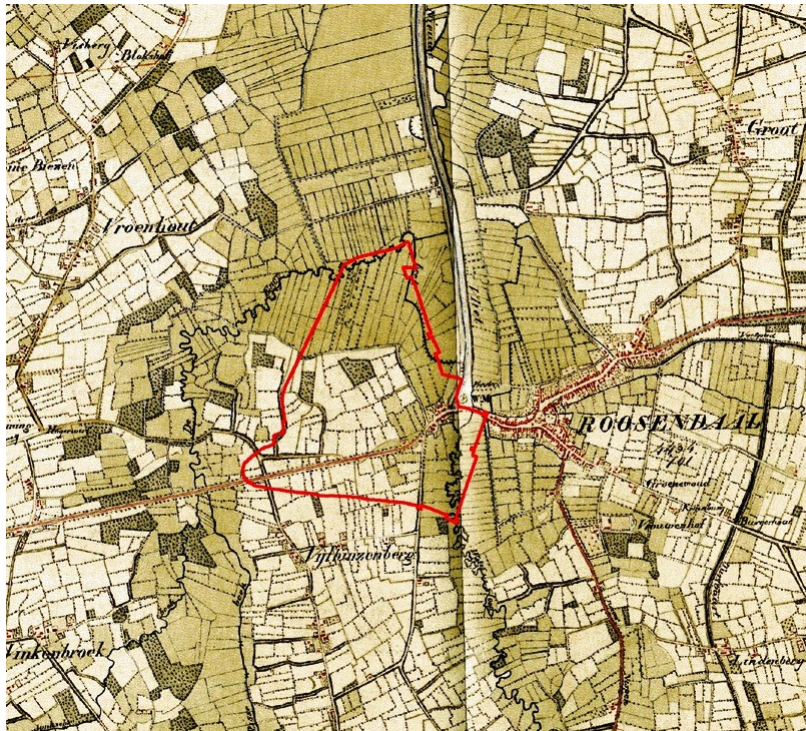
Op de oudste kadastrale kaart (1811-1832) is een groot deel van het plangebied Westrand aangeduid als akkerland. Het akkergebied wordt dan aan de noordzijde begrensd door het Perenboomstraatje en aan de oostzijde door het Ettingstraatje en de Hulsdonksestraat. Ten noorden en oosten van deze grenzen bevinden zich grote langgerekte weidepercelen. Ze liggen in de natte omgeving van de Roosendaalse beek en dragen het toponym "De Ettingen" (veeweiden). In het uiterste oosten strekt het plangebied zich nog uit over een deel van de "Lage Vrouwemaden" aan de oostzijde van de Roosendaalse beek.

In deze periode bestond er echter al wel een concentratie van bebouwing aan de Kade, ten westen van de brug over de Roosendaalse- of Molenbeek: het zogenaamde "Klein Roosendaal". Deze kern lag in het lage drassige gebied van het beekdal.

Op het einde van de 19de eeuw is de ruimtelijke invulling weinig anders. Wel is er al een toename van bebouwing aan de Kade (het havenhoofd). In 1868 vestigen de paters Redemptoristen zich op de Dwarskade en bouwen er een noodkerk, in 1909 vervangen door de huidige Paterskerk. In de loop van de 20ste eeuw ontstaat lintbebouwing langs de Wouwseweg. In 1916-1917 bouwde men de Sint Corneliuskerk op de splitsing Wouwseweg-Hulsdonksestraat. In 1927 werd ten westen daarvan het klooster van Sint Elisabeth gesticht.

Vanaf de jaren '60 werd het gebied Westrand snel verstedelijkt. Oudere ruimtelijke elementen zoals het Perenboomstraatje verdwenen.

Momenteel is het hele plangebied volledig verstedelijkt, waarbij de woonfunctie veruit overheerst.



Het plangebied op de topografische kaart van 1811-1840

Eerder verricht onderzoek

In het plangebied zijn twee waarnemingen verricht. In 1999 werden resten van een bestrating van baksteen gevonden nabij Wouwseweg 120. Deze dateerde uit de Nieuwe Tijd (17de-19de eeuw). In 1930 werd aan de zuidzijde van de Kade, ter plaatse van de oude brug over de beek, een groot bakstenen funderingsblok gevonden. Mogelijk gaat het om een restant van een oudere brug. Over baksteenformaten of andere vondsten werd niets vermeld.

Uit het plangebied zijn geen vondstmeldingen bekend. Dit is merkwaardig, gelet op de lange periode waarin de omgeving bouwrijp werd gemaakt. Het is alleen te verklaren uit de aanname dat in deze periode geen amateurarcheologen actief waren, bijvoorbeeld bij het nalopen van vrijgekomen grond.

Archeologische verwachting

Een deel van het plangebied bestaat uit enkeerdgronden waar eeuwenlang agrarische activiteit heeft plaatsgevonden. Het kan beschouwd worden als de noordelijke uitloper van het gebied "Hulsdonk" dat al in 1266 bestond. Het is nog niet duidelijk of deze nederzetting tot de 12de eeuw teruggaat. Een aanzienlijk deel van het plangebied (noorden en oosten) bestond uit beekdalgronden, die op zijn vroegst in de late 13de eeuw werden ontveend. Het is denkbaar dat het ontstaan van Hulsdonk juist met die veenontginning in verband moet worden gebracht.

Omdat de hoogte van de veenbedekking niet gereconstrueerd kan worden, blijft onzeker hoeveel oppervlak voor bewoning geschikt was. In de periode rond 1811 is dat wel duidelijk: het Etting- en Perenboomstraatje vormden toen de grenzen. Samen met de Hulsdonksestraat vormden die wegen tevens een ontginningsroute, parallel aan de Roosendaalse beek. Opvallend is het ontbreken van enige bebouwing in 1811. Dit sluit echter niet uit dat die er wel was in eerdere perioden, met name tot aan de Tachtigjarige Oorlog of de 17de eeuw.

Eveneens onduidelijk is de opkomst van het buurtschap "Klein Roosendaal". De ligging in het lage beekdal, bij de Kade, wijst op een late ontwikkeling. Te denken valt aan de late 15de eeuw, toen de beek ten noorden van de kade gekanaliseerd werd en omgevormd tot een haven.

Samenvattend kan gesteld worden, dat in het zuiden en zuidwesten van het plangebied een middelhoge kans bestaat tot het aantreffen van sporen uit de 12de-17de eeuw.

In het gebied van "Klein Roosendaal" is een hoge kans tot het aantreffen van sporen uit de 15de-18de eeuw.

Advies

De gebieden met een archeologische trefkans zijn op onderstaande afbeelding aangeduid.

Aangezien het hele gebied intensief bebouwd is, gedeeltelijk zelfs op gesloopte vroegere bebouwing (zoals de Corneliuskerk in 1973), is het moeilijk te voorspellen hoeveel van de ondergrond nog intact zal zijn. Aangenomen wordt, dat open terreinen zoals tuinen, groenstroken en wegen het minst aangetast zullen zijn.

Het gebied met een middelhoge trefkans is met groen aangeduid. Verstoringen groter dan 100 m² én dieper dan 50 cm, voor zover zij buiten de bestaande bouwvolumes vallen, zijn in principe aanlegvergunningplichtig. Een aanvullend archeologisch onderzoek is dan noodzakelijk.

Het gebied met een hoge archeologische trefkans is met rood aangeduid en betreft de omgeving Kade-Kadeplein-Frans Halsstraat. Het gaat vooral om de bebouwingsstrook aan weerszijden van de Kade, waar zich waarschijnlijk ook nog resten van de brug over de beek bevinden. Verstoringen groter dan 50 m² én dieper dan 50 cm, ook ter plaatse van de bestaande bouwvolumes, zijn in principe aanlegvergunningplichtig. Een aanvullend archeologisch onderzoek is dan noodzakelijk.



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

4.10.4 Monumenten

In de Westrand bevinden zich diverse rijks- en gemeentelijke monumenten. Deze zijn met name gesitueerd in de oudere delen van het plangebied: de Badhuisstraat, de Boulevard Antverpia, de Hulsdonksestraat, de Wouweseweg en de Kade.

Het gebied Badhuisstraat/Boulevard Antverpia wordt in de Erfgoedkaart aangemerkt als een gebied van bijzondere historische (steden)bouwkunde. Het betreft een langs de spoorlijn ontwikkelde reeks woonhuizen en enkele herenhuizen in opdracht van de verzekeringsmaatschappij Antverpia. Het gaat om een vroeg voorbeeld van volkswoningbouw met een bijbehorende functie als badhuis. De panden worden gekenmerkt door een homogene architectuur maar zijn in detailafwerking toch verscheiden. Stedenbouwkundig werd ook aandacht geschonken aan de wijze waarop de Boulevard Antverpia werd afgesloten hetgeen gestalte kreeg in een monumentaal woningbouwcomplex Hulsdonksestraat 56-62.

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

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

Rijksmonumenten

Boulevard Antverpia 2
Hulsdonksestraat 56-62
Kade 21

Gemeentelijke monumenten

Badhuisstraat 39
Badhuisstraat 40
Badhuisstraat 41
Badhuisstraat 42
Badhuisstraat 43
Badhuisstraat 44
Boulevard Antverpia 4
Boulevard Antverpia 6
Boulevard Antverpia 12
Boulevard Antverpia 14
Boulevard Antverpia 16
Boulevard Antverpia 22
Boulevard Antverpia 24
Boulevard Antverpia 26
Boulevard Antverpia 28
Hulsdonksestraat 71
Hulsdonksestraat 73
Kade 11
Kade 23
Kade 25
Kade 27
Kade 29
Kade 37
Kade 45
Kade 65
Kade 78
Wouwseweg 1
Wouwseweg 3
Wouwseweg 9
Wouwseweg 21
Wouwseweg 36
Wouwseweg 56
Wouwseweg 62

4.10.5 Molenbiotoop

Een molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voorzover die van invloed is op het functioneren van een molen als maalwerktuig en als monument. Daarbij geldt, dat de molenomgeving zo is ingericht, dat de molen voldoende windtoevoer en -afvoer heeft. Ook speelt bij de molenbiotoop de belevingswaarde van de molen een grote rol: een molen moet in de ideale situatie tegen de lucht afsteken en mag niet worden omringd door bouwwerken, die niet passen bij het monumentale karakter van de molen. De schaal van de bebouwing, maar ook de vorm en kleurstelling zijn daarbij van belang.

Een goede windtoetreding is van groot belang voor het functioneren van een molen. Windbelemmering leidt immers tot rendementsverlies in de vorm van vermindering van het vermogen.

Ook leidt een slechte molenomgeving tot een grotere kans op beschadiging aan het mechaniek van de molen als gevolg van turbulentie en een wisselende windtoetreding.

Door de "Werkgroep Molenbiotoop" van de vereniging De Hollandsche Molen is met het oog op het uitroepen van 1995 tot molenbiotoopjaar een Handleiding Molenbiotoop samengesteld als opvolger van een in 1982 verschenen rapport. Zowel in de handleiding als in het eerder verschenen rapport is vanuit de optiek van het creëren van een optimale situatie voor de molen een aantal normen geformuleerd, welke zijn vastgelegd in een formule. In het stedelijk gebied, een gesloten gebied, wordt uitgegaan van de 1:50 regel (in plaats van de 1:100 regel). Dit betekent, dat op 100 meter afstand van de molen een obstakel een hoogte hebben van 4,5 meter. Daarna mag het elke 100 meter verder met twee meter verhoogd worden.

Vooropgesteld moet worden, dat de molenbiotoop in de huidige situatie niet voldoet aan de ideale situatie, zoals deze wordt voorgestaan door de Hollandsche Molen.

In de directe omgeving van de molen is weliswaar lage bebouwing gerealiseerd, maar van een bebouwingsvrije zone van 100 meter rondom de molen is geen sprake: integendeel, de bebouwing staat op heel geringe afstand van de molen en heeft overwegend een nokhoogte van minimaal 8 m. Ook in de wat verdere omgeving van de molen worden de normen niet gehaald. De omgeving van molens strekt zich in ieder geval uit tot 500 m. Langs de Burgemeester Freijterslaan is een vervangend woningbouwcomplex gerealiseerd met een hogere bouwhoogte dan de oorspronkelijke bebouwing. Omdat deze bebouwing niet is gesitueerd in de heersende windrichting en er al behoorlijk hoge bebouwing in de omgeving was opgericht, werd de afweging gemaakt dat de realisering van het woningbouwplan zwaarder woog dan de belangen van de molen.

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het onderhavige bestemmingsplan beoogt in eerste instantie een nieuwe, aan de hedendaagse eisen beantwoordende planologisch-juridische regeling te bieden voor de Westrand. Voor het overgrote deel van het plangebied is vooral het beheer van de bestaande omgeving van belang.

De Westrand is behoudens de Kade te beschouwen als woongebied met her en der verspreid enige niet-woonfuncties. Ook in de toekomst zal de Westrand een woongebied blijven. Het bestemmingsplan dient dan ook in eerste instantie voorwaardenscheppend te zijn om in de Westrand een aangenaam woonklimaat te garanderen.

Het bestemmingsplan is niet het enige instrument om deze doelstelling te waarborgen. Ook in het kader van het wijkgericht werken met de daaruit voortvloeiende plannen zoals een Wijkontwikkelingsplan en een wijkontwikkelingsperspectief kan bereikt worden dat de Westrand ook in de toekomst een aantrekkelijke woonwijk is. Het bestemmingsplan dient in dat kader zo veel mogelijk faciliterend te zijn voor de uitvoering van de daarin genoemde wensen en behoeften.

5.2 Ruimtelijke streefbeelden

Voor wat betreft het ruimtelijk streefbeeld kan onderscheid gemaakt worden tussen de woonwijk Westrand zoals die als wederopbouwwijk tot stand is gekomen in de periode 1954-1962 en het gedeelte van de Westrand dat onderdeel uitmaakt van de oude stadskern (Kade) en de invalswegen Wouwseweg en Hulsdonksestraat.

De 'historische Westrand'

De historische ontwikkeling van de ruimtelijke structuur van de 'historische Westrand' is bepalend voor de ruimtelijke karakteristiek, zoals die beschreven is in hoofdstuk 3.

Het behoud van de historisch stedelijke structuur zoals dat uitdrukking heeft gekregen in het historisch Y-vormig lint en zoals dat wordt doorgezet in de Kade en de Hulsdonksestraat maakt onderdeel uit van de na te streven ruimtelijke hoofdstructuur. Hoewel deze structuur door de Burgemeester Freijterslaan wordt doorsneden en door latere ingrepen is verstoord door grootschalige bouwelementen (Corneliusflat), dient in de bebouwingsstructuur rekening gehouden te worden met de architectonische, massaopbouw en differentiëring van de bebouwing.

De structuur van de linten en de traditionele bebouwing langs de linten dienen wat maat en schaal betreft te worden veiliggesteld. De lintstructuren worden gekenmerkt door de aanwezigheid van historische bebouwing, individuele herkenbaarheid van panden, kleinschalige bebouwing (1 à 2 bouwlagen met kap), nokrichting over het algemeen loodrecht op de straat, geen of beperkte tussenruimte tussen de panden en bebouwing met een duidelijke rooilijn. Deze kenmerken die bijdragen aan een differentiatie in de bebouwing, maken deze linten aantrekkelijk en het is wenselijk deze in de toekomst te behouden c.q. niet verder aan te tasten. Dit geldt dan met name voor het gebied Badhuisstraat-Boulevard Antverpia dat een hoge historisch kwaliteit bezit en in de Erfgoedkaart is aangemerkt als een gebied van bijzondere historische (steden)bouw.

Dit betekent dat bij nieuwbouw en bij verbouwingen aangesloten wordt op de bestaande bouwmassa en hoofdvormen van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Voorkomen dient te worden dat bestaande (individuele) bebouwing wordt vervangen door horizontaal gelede (appartementen)gebouwen of complexen. Bij realisering van grotere complexen dient de oorspronkelijke gevelgeleding tot uitdrukking te worden gebracht.

Dit betekent dat in de bestemmingsregeling onder meer bepalingen omtrent situering van de bebouwing, de goothoogte, de dakhelling en de afstand tot de perceelsgrens bevatten. Deze regeling moet er voor zorgdragen dat mogelijke nieuwbouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of architectonische waarden. Daarnaast is de toetsing door de commissie ruimtelijke kwaliteit een belangrijk middel ter bescherming van de aanwezige waarden.

Bij de ontwikkeling van nieuwbouw in een historische structuur dient derhalve aandacht geschonken te worden aan:

1. bouwen in de historische rooilijnen;
2. parcellering van panden, breedte/hoogteverhouding;
3. materiaaltoepassing
4. ingangen zoveel mogelijk aan de straatzijde;
5. aandacht voor openbaar/privé.

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

Het gebied waar de Oostenrijkse woningen zijn gerealiseerd, verdient nadere bescherming. De bescherming is vooral gericht op de stedenbouwkundige opzet: vrijstaande houten woningen in een ruime, groene opzet. Het is niet wenselijk dat het groene karakter wordt verstoord door bebouwing of door schuttingen.

De 'wederopbouwwijk Westrand'

Kenmerkend voor de Westrand als wederopbouwwijk is de combinatie van eengezinsrijenwoningen in laagbouw en gestapelde woningen in (middel)hoogbouw - de laatste voornamelijk aan de randen van de wijk dan wel langs hoofdwegen- in een sterk rechthoekig patroon en een steeds repeterende bebouwingsopzet. De groenstructuur is met name in het gedeelte van de Westrand ten noorden van de Burgemeester Freijterslaan ruim van opzet.

De woningvoorraad in de Westrand is tamelijk eenzijdig en bestaat voor het overgrote deel uit eengezinswoningen en portiekflats. De grootte van veel woningen wordt als klein ervaren, hetgeen af te leiden is aan het feit dat op diverse woningen her en der in de wijk dakopbouwen zijn gerealiseerd om de woning groter te maken. Diverse woningen hebben een bouwdiepte van slechts circa 8 m en een tamelijk geringe dakhelling.

Het is wenselijk dat op de behoefte aan woningvergroting wordt ingespeeld in het bestemmingsplan. Om de bestaande woningvoorraad ook voor de toekomst aantrekkelijk te houden, is het wenselijk faciliteiten te bieden voor woningvergroting. Daarbij is het echter wel noodzakelijk regels te stellen met betrekking tot de wijze van uitvoering van dergelijke opbouwen: niet alle dakopbouwen zijn aanvaardbaar. Hoewel een en ander vooral ook wordt bepaald op basis van het welstandsbeleid, is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat de dakhelling van de dakopbouwen dezelfde dient te zijn als de dakhelling van de hoofdbebouwing.

Het grootste gedeelte van de woningvoorraad bestaat uit woningen die niet of naar hedendaagse maatstaven onvoldoende thermisch zijn geïsoleerd. Dat geldt ook voor de woningen van de corporaties. Om de woningen ook in de toekomst aantrekkelijk te houden en met het oog op milieudoelstellingen (duurzaamheid) is het wenselijk isolatieprojecten te faciliteren. Bij de bestaande woningen is thermische isolatie vaak alleen toepasbaar aan de buitenzijde van de bestaande woning. Om te voorkomen dat het bestemmingsplan het aanbrengen van dergelijke voorzieningen in de weg zou staan, omdat bouwvlakken door de aan te brengen thermische voorzieningen overschreden worden, is in de regels van de relevante (woon)bestemmingen van het onderhavige bestemmingsplan een bepaling opgenomen om dit soort voorzieningen mogelijk te maken (toepassing wijzigingsbevoegdheid).

De Westrand beschikt over een groot aantal portiekflats. Deze zijn gerealiseerd in een tijd waarbij nog geen aandacht werd geschonken aan 'levensloopbestendigheid'. Oorspronkelijk waren de flats vooral bedoeld om te voorzien in de woningbehoefte van (jonge) gezinnen. De toekomstige vraag wordt echter grotendeels bepaald door de demografische situatie en daarin zal de invloed van de ouder wordende bevolking merkbaar zijn. Verwacht wordt dan ook dat de vraag naar woningen in Roosendaal zich met name zal richten op senioren- en/of aanleunwoningen en etagewoningen met lift. De meeste portiekflats beschikken echter nog niet over lift, terwijl er op dit moment nog geen plannen zijn voor ingrijpende herstructurering van de bestaande bebouwing. In dit bestemmingsplan wordt alvast voorzien in een regeling voor het aanbrengen van liftvoorzieningen bij de bestaande portiekflats.

Daartoe is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemmingen voor groen en verkeer.

Ontwikkelingslocaties

- *Hulsdonksestraat (Bookelaarterrein)*

Deze locatie in het lint van de Hulsdonksestraat nabij de kruising met de Wouwseweg en de Burgemeester Freijterslaan betreft de gebouwen van het Bookelaarterrein. Het gaat om de panden Hulsdonksestraat 1 en 3 en 7 tot met 27, waar vanaf het begin van de jaren twintig van de vorige eeuw allerlei bedrijvigheid was gevestigd, waaronder ook detailhandel en reparatiebedrijven. Het grootste deel van de panden staat inmiddels leeg en verkeert in een slechte bouwkundige staat. Ook op het achterterrein is nog bedrijfsbebouwing aanwezig.

Bebouwing van deze locatie is slechts mogelijk in de historische rooilijn van de Hulsdonksestraat. Daarbij dient qua massa, parcellering, bouwdiepten etc. aangesloten te worden op de bebouwingskarakteristiek van de Hulsdonksestraat. Dat betekent dat voorkomen moet worden dat een gebouw over de hele lengte in horizontale geleding wordt vormgegeven. Verticale geleding, daarbij rekening houdend met de korrelgrootte van de omliggende (woon)bebouwing, ligt het meest voor de hand.

Invulling met woningbouw is het meest wenselijk, maar op het begane grondniveau zijn -mits beperkt- ook maatschappelijke functies denkbaar. Voor het wonen dient het parkeren op eigen terrein opgelost te worden. De ruimte die daarvoor nodig is, is ook voorhanden achter de op te richten bebouwing. Een in-/uitritconstructie dient op een zo groot mogelijke afstand van de kruising van de Hulsdonksestraat met de Wouwseweg en de rotonde met de Burgemeester Freijterslaan te worden gerealiseerd.

Qua bouwhoogte dient aangesloten te worden in de lijn van de bouwhoogten aan deze zijde van de Hulsdonksestraat en dit komt neer op twee bouwlagen met een kap. Dit biedt de mogelijkheid om op de ontwikkellocatie circa 35 tot 40 woningen te realiseren. Op de hoek kan bebouwing in vijf bouwlagen worden opgericht. Daarmee sluit de bebouwingshoogte goed aan bij het bestaande appartementengebouw langs de Burgemeester Freijterslaan.

- *Permekeplein*

Op het Permekeplein was bij de ontwikkeling van de Westrand een kleinschalige winkelstrip gerealiseerd. Reeds eind jaren tachtig/begin jaren negentig van de vorige eeuw bleek dat deze winkelstrip niet kon blijven voortbestaan omdat in de wijk naast de Rembrandtgalerij geen ruimte meer was voor nog een tweede buurtcentrum. In de loop der jaren is de winkelfunctie van het Permekeplein verder afgenomen en uiteindelijk is momenteel alle bebouwing verdwenen, zodat daarmee ruimte is vrijgekomen voor een herontwikkeling.

Ten noorden van de locatie is nog een gebouw dat momenteel nog dienst doet als oefenruimte voor een muziekvereniging. De ondergrond van dit gebouw zal -na sloop van de bebouwing- eveneens worden betrokken bij de herontwikkeling.

Momenteel is nog niet duidelijk hoe de herontwikkeling precies gaat plaatsvinden. Duidelijk is alleen dat de invulling geschiedt in de vorm van woningbouw met de mogelijkheid om maatschappelijke functies te huisvesten in de plint. Door middel van een globale bestemming wordt aangegeven welke ontwikkelingsrichting deze locatie zal krijgen. De randvoorwaarden zijn daarbij tamelijk opengehouden teneinde de toekomstige planvorming niet te zeer te beperken. Woningen kunnen zowel gestapeld als grondgebonden worden opgericht. Er zijn in het recente verleden al ontwerpen vervaardigd die voorzagen in gestapelde bebouwing. Gestapelde woningbouw lijkt ook nu het meest voor de hand liggend. In de recentelijk vastgestelde woningbouwprogrammering wordt uitgegaan van een plancapaciteit van 66 woningen in de periode 2016-2020.

Dat laatste betekent dat deze locatie naar alle waarschijnlijkheid nog een aantal jaren niet ingevuld gaat worden met woningbouw. Om te voorkomen dat de locatie gedurende die tijd braak ligt, is gekozen voor een tijdelijke invulling als buurttuin, openlucht ontmoetingsruimte, speelvoorziening en hondenloslooplekplaats.

- *Kwik-Fit locatie*

Het betreft de locatie aan de Jac. Vosstraat, waar een voormalige garage was gevestigd. Het pand op het driehoekig perceel is momenteel in gebruik als kringloopwinkel. Ten noorden van de locatie liggen de achtertuinen van de woningen aan de Ettingstraat.

Qua ligging is deze locatie het best in te vullen met woningbouw in combinatie met zorgvoorzieningen (doelgroep mensen met een beperking) en lichte vormen van dienstverlening. Omdat er op dit moment nog geen zicht bestaat omtrent de ontwikkeling van de uiteindelijk gewenste woningbouwplannen, is de huidige functie in de bestemmingsregeling vastgelegd. Met een wijzigingsbevoegdheid is omzetting naar maatschappelijke functies en woningbouw (waaronder ook zorgwoningen) mogelijk.

- **Titus Brandsmastraat**

De woningen aan de Titus Brandsmastraat verkeerden in een dermate slechte staat dat deze inmiddels zijn gesloopt. Bij de herontwikkeling van deze locatie wil Aramis Allee Wonen een nieuwe manier van ontwikkelen beproeven door de (toekomstige belangstellende) bewoners een grotere rol te geven. Op dit ogenblik is nog niet duidelijk op welke wijze deze locatie ingevuld gaat worden. Gekozen is voor een globale bestemming, waarin de uitgangspunten voor de invulling van de locatie zijn neergelegd.

Voor de tijd dat de locatie nog niet in ontwikkeling is genomen, wordt ook hier gekozen voor een tijdelijke invulling (buurttuin, hondenlosloopgebied, speelvoorziening en andere vergelijkbare functies).

Rembrandtgalerij e.o.

De Rembrandtgalerij vormt het buurtwinkelcentrum van de Westrand. Deze functie dient verder te worden versterkt, mede met het oog op de ontwikkelingen in Stadsoevers. Er wordt gedacht aan het herstructureren en opwaarderen van het winkelcentrum. Daarbij worden naar alle waarschijnlijkheid ook de gronden eromheen en met name het gebied Lucas van Leijdenplein betrokken.

Een en ander is nog in een zeer prematuur stadium. Om die reden is het niet mogelijk een vertaling te maken in het onderhavige bestemmingsplan. Daarom is er voor gekozen, de huidige situatie vast te leggen. Wanneer de toekomstige plannen vastomlijnder zijn, is een partiële planherziening noodzakelijk.

De huidige functie van het Wijkhuis West als buurthuis staat momenteel ter discussie. De kans is groot dat voor deze locatie nieuwe functionele mogelijkheden moeten worden aangeboord. Om die reden is het wenselijk een zekere armslag te hebben om te komen tot een zinvolle invulling, midden in de wijk. Het in 1992 vastgestelde bestemmingsplan West 1 voorzagt in de ruime bestemming Centrumdoeleinden, die ook van toepassing was op de Rembrandtgalerij en die diverse functies mogelijk maakte. Daarom is op de gronden van het buurthuis dezelfde bestemming gelegd als welke gelegd is op de Rembrandtgalerij (nl. Gemengd - 4).

5.3 Functionele ontwikkelingen

5.3.1 Wonen

De Westrand is overwegend een woongebied en deze functie dient te worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. Hoewel de diverse ontwikkellocaties alle in aanmerking komen voor een woningbouwinvulling, mag verwacht worden dat de invulling van diverse locaties pas over een aantal jaren zal plaatsvinden. Ingrijpende herstructureringen van de bestaande woningvoorraad valt op dit moment (nog) niet te verwachten. Speciale aandacht verdient het op peil houden van de woningen, waarbij kwaliteitsimpulsen met het oog op de veranderende opbouw van de bevolking (meer senioren) noodzakelijk kunnen zijn.

5.3.2 Detailhandel

De Kade is van oudsher een gemengd gebied met daarin ook een concentratie van detailhandel en horeca. Het gaat voor wat betreft de detailhandel vooral om speciaalzaken, waardoor veel winkels door een specifiek koperspubliek wordt bezocht. De detailhandelsfunctie maakt een wezenlijk onderdeel uit van dit gebied. In combinatie met andere functies geeft de detailhandel aan het Kadegebied een aantrekkelijk karakter.

De Rembrandtgalerij vormt het buurtwinkelcentrum van de Westrand. Deze functie dient verder te worden versterkt, mede met het oog op de ontwikkelingen in Stadsoevers. De wijze waarop dat in de nabije toekomst zal gaan gebeuren, is op dit moment nog niet bekend en daarom ook niet geregeld in het onderhavige bestemmingsplan.

De her en der verspreid voorkomende detailhandelsvoorzieningen kunnen onder de vigore van dit bestemmingsplan blijven voortbestaan, maar uitbreiding wordt niet voorgestaan.

5.3.3 Horeca

De aanwezige horeca in het Kadegebied kan onder de vigore van dit bestemmingsplan ook in de toekomst blijven worden uitgeoefend. Het gaat daarbij vaak om specifieke vormen van horeca, zoals enkele feestzalen en een partycentrum. Ook is het cafébedrijf goed vertegenwoordigd.

De horeca die plaatsvindt in de Rembrandtgalerij dient qua aantal, omvang, soort en verschijningsvorm te zijn afgestemd op het karakter van een wijkwinkelcentrum. Dit betekent, dat slechts de lichtere horecavormen (horeca die in het verlengde van de winkelfunctie ligt) wenselijk is.

5.3.4 Bedrijven

Verspreide bedrijvigheid

De in het plangebied aanwezige her en der verspreide bedrijvigheid is positief bestemd. Het gaat daarbij om bedrijvigheid die in een woongebied niet of nagenoeg geen milieubelemmering oplevert. Het is niet wenselijk dat er nieuwe bedrijven worden opgericht, tenzij het gaat om bedrijfsactiviteiten die vallen onder de noemer aan-huis-gebonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten.

• *Wennekerterrein, Badhuisstraat*

Locatie en gebruik

Het Wennekerterrein ligt aan de Badhuisstraat, pal ten westen van de spoorlijn. Vanaf 1893 is op deze locatie bedrijvigheid gesitueerd, aanvankelijk voor de productie van sigaren en later voor de productie van sterke drank. Inmiddels is ook aan laatstgenoemde bedrijfsactiviteit een einde gekomen en staan de bedrijfsgebouwen behoudens het (monumentale) kantoor leeg.

Mogelijkheden

De kans dat dit terrein ingevuld gaat worden met één wat groter industrieel en/of ambachtelijk bedrijf is niet groot en ook niet wenselijk. Gelet op de omgevingsfactoren (aanwezigheid van woningen in de directe omgeving en van de doorgaande sporen (externe veiligheid)), is nauwkeurig gekeken welke ontwikkelingen tot een adequate invulling van het complex zullen leiden.

Dit heeft geleid tot de bestemming Gemengd - 1, die aangevuld is met een aantal functies die voor het Wennekerterrein tot de mogelijkheden behoren:

- a. kantoren, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.500 m²;
Deze kantoren betreffen uitdrukkelijk kleinschalige kantooractiviteiten; de locatie is uitdrukkelijk niet bedoeld als grootschalige kantorenlocatie.
- b. maatschappelijke voorzieningen: bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- /kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, zorg en welzijn, met uitzondering van functies voor minder zelfredzame personen;
- c. voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning zoals een atelier, podium, een (muziek)theater en dergelijke met uitzondering van een seksinrichting;
- d. industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat in de bestemming wordt aangegeven waar welke milieucategorieën toelaatbaar zijn.;
- e. een sportzaal;
- f. een evenementenhal ten behoeve van evenementen met dien verstande dat per kalenderjaar niet meer dan zes (6) evenementen mogen plaatsvinden met een maximale duur van 15 dagen per evenement inclusief het opbouwen en afbreken van de voorzieningen ten behoeve van het evenement en er bij een evenement niet meer dan 1000 personen tegelijkertijd aanwezig mogen zijn.

Met het oog op het aspect geluid van met name laatstgenoemde functie is in de bestemmingsregeling uitdrukkelijk een bepaling opgenomen ter bescherming van de woningen in de omgeving van Wenneker (vooral de Badhuisstraat). Het gaat om de volgende regeling:

- a. Voordat een evenement gehouden kan worden, dient aan de volgende bepalingen voldaan te worden alvorens het evenement start, dient aangetoond te worden, dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege het evenement niet meer bedraagt dan:

- 50 dB(A) in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur);
 - 45 dB(A) in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur);
 - 40 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur);
- b. indien blijkt dat niet voldaan kan worden aan voorwaarde 1. dan bestaat de mogelijkheid tot het treffen van additionele voorzieningen opdat wel voldaan wordt aan het bepaalde in voorwaarde 1. Alvorens het evenement geëxploiteerd kan worden, dient aan het bevoegd gezag een rapportage van een akoestisch onderzoek te worden overgelegd, waaruit blijkt welke additionele voorzieningen getroffen dienen te worden opdat aan de grenswaarden uit de eerste voorwaarde voldaan wordt. Het evenement mag na goedkeuring van het bevoegd gezag plaatsvinden;
- c. berekening en/of bepaling van de vorengenoemde geluidniveaus dient te geschieden conform het gestelde in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai van april 1999.

Tevens is een vormvrije mer opgesteld. De ontwikkelingen op het Wennekerterrein hebben namelijk betrekking op activiteiten genoemd onder D. 11.2 (stedelijke ontwikkelingen) en D. 11.3 (aanleg/wijziging industrieterrein) van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage, zodat op grond van het bepaalde in artikel 2, vijfde lid onder b van het Besluit milieueffectrapportage een zgn. vormvrije mer moet worden uitgevoerd.

Voor wat betreft de functionele ontwikkelingsmogelijkheden is de parkeerbehoefte van de functies en de wijze waarop in voldoende parkeermogelijkheden kan worden voorzien, nader bekeken. Dit geldt met name voor een publieksaantrekkende functie als evenementenhal. Complicerende factor daarbij is, dat er op het terrein zelf niet zoveel parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Een groot deel van het terrein is immers bebouwd; wellicht dat een deel van de bebouwing kan worden ingezet voor parkeren.

In principe wordt uitgegaan van de gebruikelijke eis, dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. In de planvoorschriften is een mogelijkheid opgenomen om te kunnen afwijken van dit uitgangspunt. Daarbij is gekeken of er inderdaad mogelijkheden zijn om het parkeren van met name de evenementenfunctie in de omgeving te kunnen opvangen.

De acceptabele afstand van een functie tot een parkeergarage/parkeerterrein is afhankelijk van de verblijfsduur voor een functie. Hoe langer men ergens verblijft, hoe langer men bereid is te lopen voor een parkeerplaats. Uitgaande van een gemiddelde verblijfsduur van 2 tot 3 uren op een evenement is de acceptabele afstand voor parkeren circa 450 m. Binnen een afstand van 400 m van de Wennekerlocatie (entree) bevinden zich de volgende parkeergelegenheden:

- Garage Roselaar (afstand 300 m.; capaciteit 416 parkeerplaatsen);
- Garage Ligaterrein (afstand 350 m.; capaciteit 150 parkeerplaatsen);
- Parkeergelegenheid Kadeplein (afstand 350 m.; capaciteit 105 parkeerplaatsen);
- Garage Nieuwe Markt (afstand 450 m.; capaciteit 520 parkeerplaatsen).

In totaal zijn hiermee circa 1200 parkeerplaatsen aanwezig binnen een acceptabele loopafstand van 450 m.

Afhankelijk van het moment waarop de evenementen plaatsvinden is een groot gedeelte van deze parkeercapaciteit in gebruik voor andere (binnenstads)functies. Ervan uitgaande dat veel evenementen plaats zullen vinden op zaterdagmiddag/koopavond(vrijdag) wordt uitgegaan van circa 50 % bezetting van de garages. Hiermee resteert een capaciteit van circa 600 parkeerplaatsen verspreid over de vier locaties.

Daarnaast zijn in de omliggende wijk/straat circa 400 parkeerplaatsen aanwezig, maar deze capaciteit is niet meegenomen omdat het beleid gericht moet zijn op het gebruik van de parkeergarages en op het beschermen van de woonstraten c.q. vergunninghouders. Uit metingen is overigens bekend dat van deze parkeergelegenheid 50 % beschikbaar is op zaterdagmiddag/koopavond (vrijdag) (dus: circa 200 parkeerplaatsen).

In de praktijk zullen de meeste evenementen ook op zaterdagavond/zondagavond plaatsvinden: op dat moment is de bezetting van de parkeergarages dan een stuk lager omdat de winkels dan gesloten zijn.

De oppervlakte van het gebouw waar de evenementen zullen plaatsvinden, bedraagt 8000 m². De parkeernorm voor een evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw bedraagt 6 parkeerplaatsen per 100 m² bruto-bedrijfsvloeroppervlak (CROW-publicatie 317). Dit betekent dat er 480 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn voor de bezoekers van een evenement. Deze capaciteit is beschikbaar.

- *Het Hertoghsterrein*

Locatie en gebruik

Het Hertoghsterrein is een perceel met bedrijfsopstal, geadresseerd Wouwseweg 180 te Roosendaal. Het perceel heeft een omvang van circa 1,3 ha en ligt aan de westzijde van Roosendaal aan de Wouwseweg. Door de aanleg van de A58 en A17 en knooppunt De Stok is de locatie komen te liggen in een geïsoleerde positie: de Wouwseweg loopt dood ter plaatse van het perceel. Het perceel is daardoor komen te liggen in de oksel van de rijkswegen.

Op het perceel was tot een aantal jaren geleden een carrosseriebedrijf gesitueerd, dat omstreeks 1948 op deze locatie is gerealiseerd. Gelet op de aanwezigheid van woningen in de directe omgeving was dit geen ideale situatie: het betrof immers een bedrijf met een te zware milieucategorie gelet op de omgeving. Toen het carrosseriebedrijf verplaatst werd, kwam de locatie vrij voor andere (bedrijfs)functies. Het perceel is aangekocht door een nieuwe eigenaar, die er een opslagruimte in onderbracht, maar dit was meer bedoeld als tijdelijke voorziening. Tegelijkertijd werd gezocht naar andere (veel ruimere) invulmogelijkheden.

Omstreeks 1997 werd een verzoek ingediend ter plaatse een woontoren te mogen realiseren met een hoogte van circa 80 m., bestaande uit 100 appartementen met de daarbij behorende voorzieningen. Dit bouwplan heeft geen doorgang gekregen. In 2010 volgde een verzoek om ter plaatse kantoren te mogen oprichten, maar ook dit initiatief is niet mogelijk. Belangrijkste reden tot afwijzing is het feit dat de locatie niet past binnen de gebieden voor kantoorontwikkeling en in strijd is met het uitgangspunt dat kantoren ontwikkeld zouden moeten worden in gebieden die gekenmerkt worden als concentraties nabij knooppunten van openbaar vervoer.

Daarnaast zijn er ook beperkingen voor de verdere invulling van de locatie vanwege diverse milieuaspecten: fijn stof, groepsrisico (gasleiding), externe veiligheid (Rijksweg), geluid (Rijkswegen). Deze milieuaspecten gelden natuurlijk niet alleen bij een kantoorontwikkeling, maar evenzeer bij een woningbouwontwikkeling.

Het is zeer de vraag of het mogelijk is gelet op de huidige locatie/situatie (knooppunt van Rijkswegen) ter plaatse een andere ontwikkeling dan een bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken.

In het bestemmingsplan West 2 heeft het Hertoghsterrein een bedrijfsbestemming gekregen. In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt daarnaast in meer expliciete zin aandacht geschonken aan het Hertoghsterrein. Daarbij werden met name ontwikkelingen in de nabije omgeving betrokken zoals de ontwikkeling van Weihoek en de ontsluitingsproblematiek van onder meer het ziekenhuisterrein. Daarbij werd zelfs geopperd om door middel van een tunnel onder de A58 aan te takken op de Burgemeester Freijterslaan en die aantakking zou (deels) over het Hertoghsterrein lopen. Het is dan ook niet voor niets dat de betreffende locatie wordt gekenschetst als een 'stadspoort', waar regionale, lokale en rijkswegen samen komen.

Vorenstaande globale planideeën moeten inmiddels weer genuanceerd worden omdat halverwege het afgelopen decennium het outletcenter Rosada is gerealiseerd waardoor de functie van de Burgemeester Freijterslaan en de ontsluitingsstructuur in een ander perspectief is komen te staan. Daarbij is het nog maar de vraag of het realiseren van een directe aansluiting vanuit het Ziekenhuisterrein en Weihoek op de Burgemeester Freijterslaan nog wel mogelijk is.

Mogelijkheden

Het Hertoghsterrein wordt ingezet als een bedrijfslocatie voor kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

De locatie komt niet in aanmerking voor woningbouw, kantoren en detailhandel.

5.3.5 Kantoren en maatschappelijke voorzieningen

De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen en kantoren worden in het onderhavige bestemmingsplan positief bestemd en kunnen binnen de gangbare marges worden uitgebreid. Enkele complexen hebben puur een kantoorbestemming gekregen (waaronder het kantoor op de hoek Burgemeester Freijterslaan/Jan Vermeerlaan), andere complexen waaronder de Corneliusflat hebben een Gemengd-bestemming gekregen waarbij functiewisseling mogelijk is. De keuze voor de ene of de andere bestemming vloeit voort uit het feitelijke gebruik.

Op het terrein dat ingeklemd is tussen de Burgemeester Freijterslaan en de Wouwseweg zal een voorziening ten behoeve van de huisvesting van mensen met een chronische drugsverslaving worden gerealiseerd. De besluitvorming daaromtrent heeft plaatsgevonden op basis van het bestemmingsplan West 2 zoals dat van kracht was op het moment van besluitvorming. Het perceel had immers al een bestemming op grond waarvan maatschappelijke voorzieningen kunnen worden opgericht.

Nieuwe, grootschalige locaties worden niet voorzien.

5.3.6 Groen

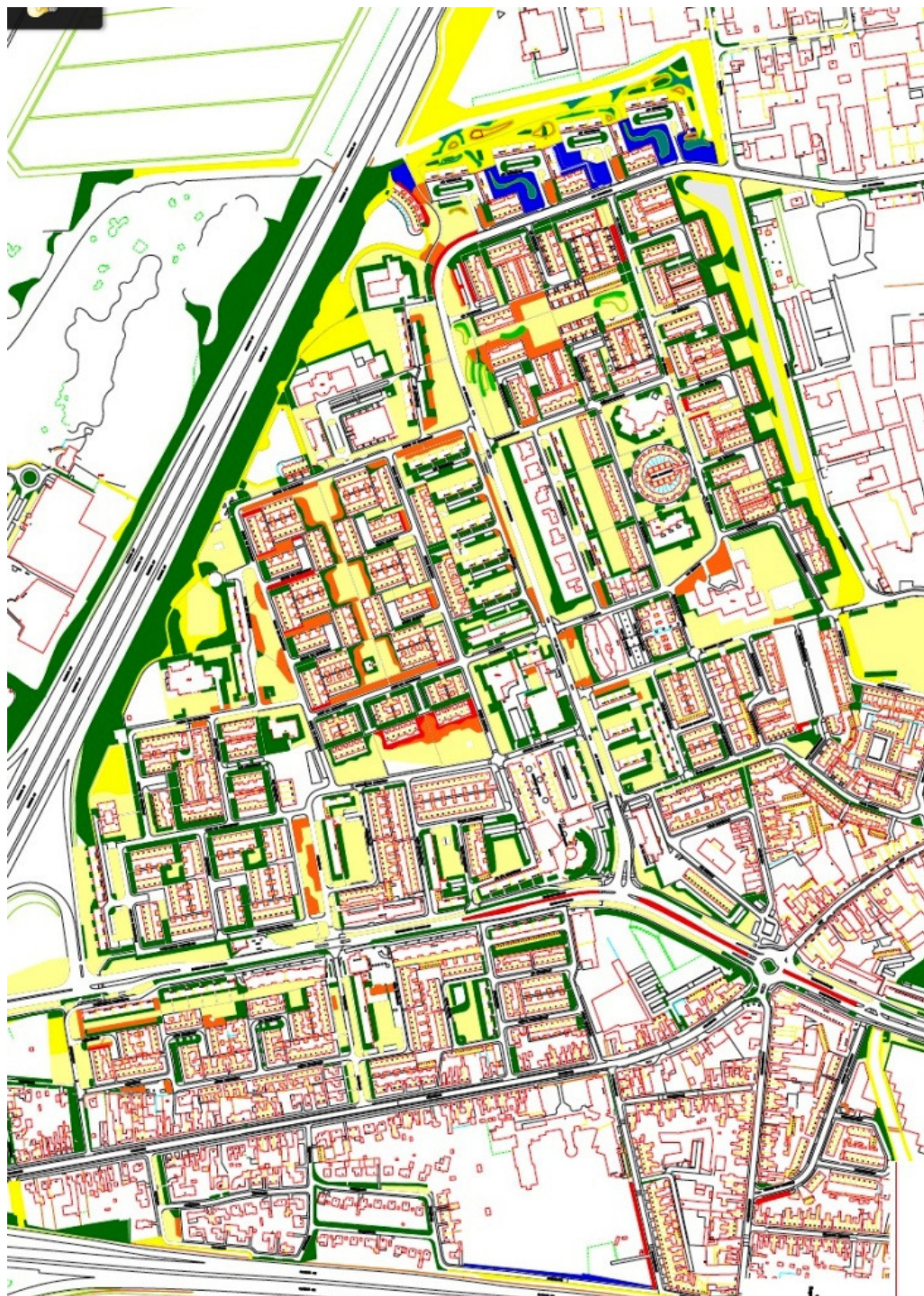
Het is wenselijk de groenstructuur duurzaam te behouden en waar nodig te versterken.

Grote delen van het openbare groen in de Westrand (en in de andere wijken van Roosendaal) zijn toe aan een grondige opknapbeurt. Om ervoor te zorgen dat het openbare groen weer aantrekkelijk, milieuvriendelijk en gebruiksvriendelijk wordt, is de zogenoemde groenbeheervisie Roosendaal opgesteld.

De 'Groenbeheervisie Roosendaal' is een leidraad voor voorbereiding en uitvoering van vernieuwingen van het openbaar groen. De Groenbeheervisie sluit aan op het streven van de gemeente voor het behoud van de biodiversiteit (Countdownverklaring 2010) en het collegeprogramma 2008 - 2010 Uitvoering Voorop!

Door in de toekomst bij het ontwerpen van openbaar groen beter rekening te houden met het toekomstige beheer en onderhoud en door gebruik te maken van 'slimme' planttechnieken ontstaan er nieuwe kansen en ideeën voor een eenvoudiger groenbeheer zonder gebruik te maken van chemische bestrijdingsmiddelen. Ook worden mogelijkheden van het meer natuurlijk inrichten van het groen steeds afgewogen. De haalbaarheid wordt per locatie onderzocht.

Onderstaande kaart geeft het groenbeheer voor de Westrand aan.



te veranderen

- beplanting vervangen door gazon
- beplanting vervangen door nieuwe beplanting
- beplanting vervangen door bloemrijk gras
- wadi aanleggen
- verhoging

te handhaven

- beplanting
- gazon
- ruig gras

5.4 Verkeer en infrastructuur

Omdat het bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend van karakter is, zullen er geen ingrijpende aanpassingen plaats vinden aan de infrastructuur.

5.5 Sociale veiligheid

Dit bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie van een juridische regelgeving te voorzien. Er zijn geen veranderingen gepland die van negatieve invloed zouden kunnen zijn op de veiligheid in het plangebied of daarbuiten. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de veiligheidsaspecten afzonderlijk bij ieder project bekeken.

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 (Wro)- 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. De toelichting maakt immers geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.

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

6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Van Wro naar Wabo

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

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

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

Wabo en planregels in ruimtelijke plannen

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

In de Wabo wordt niet meer gesproken over ontheffingen, vrijstellingen of wijzigingen, maar van toestemmingen. Door middel van een omgevingsbesluit kan het college van burgemeester en wethouders toestemming verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan. Het vervallen van artikel 7.10 Wro (strijdig gebruik) heeft tot gevolg dat de verbodsbepaling weer terug in het bestemmingsplan is gekomen.

De toevoeging van artikel 3.6a Wro heeft tot gevolg dat in het bestemmingsplan kan worden uitgesloten dat voor een bepaalde termijn kan worden afgeweken van dat bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning. Dit ter bescherming van de daar voorkomende bestemming. De begripsbepalingen en de wijze van meten moesten worden aangepast naar aanleiding van nieuwe of gewijzigde begrippen in de Wabo.

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

6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.3.1 Uitgangspunten en doelstellingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan zijn de bestemmingen. 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 niet het gehele plangebied te bedekken.

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

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

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:

a. Rechtszekerheid en klantgerichtheid

Dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.

b. Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten

Een plan waaraan bouw aanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.

c. Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan

Dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is op de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

6.3.2 Opbouw regels

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

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).

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;

- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, bevoegdheden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels en de wijzigingsbevoegdheden en mogelijke omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) zullen zoveel mogelijk per bestemming worden opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en wordt onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

6.3.3 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels. Dit flexibiliteitinstrumentarium kent zekere begrenzings. Het is niet mogelijk een omgevingsvergunning 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 planschaderisico meewegen.
- Nadere eisen alleen stellen als er als regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

6.4 Regeling bestemmingen

6.4.1 Bestemming Bedrijf

In de Roosendaalse standaard worden vier verschillende bedrijfsbestemmingen onderscheiden. De bestemming 'Bedrijf' wordt gegeven aan solitair gelegen bedrijfsvestigingen. Hoe hoger het getal van de bestemming, des te zwaardere bedrijven zijn toegestaan. De bestemming is namelijk gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten (een bijlage bij de regels). In dit plangebied komen de bestemmingen 'Bedrijf - 2', 'Bedrijf - 3' en 'Bedrijf - 4' voor.

In de Westrand zijn 13 solitair gesitueerde bedrijven aanwezig, waarvan er de 6 bestemming 'Bedrijf - 3' hebben gekregen. Dat houdt in dat daar alleen industriële en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden die vallen in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Milieucategorie 1, 2 en 3.1 staat voor lichte bedrijvigheid die slechts toelaatbaar is aan de rand van woonwijken.

Op een drietal van de 6 genoemde locaties wordt ook milieucategorie 3.2 toegestaan vanwege de huidige bedrijvigheid/c.q. vergunning (de caravanhandel aan de Burg. Freijterslaan, een meubelmakerij aan de Wouwseweg 150 en een machinaal timmerbedrijf aan de Wouwseweg 23).

De bestemming 'Bedrijf - 2' staat bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toe. Dat is het type bedrijf dat tussen of onmiddellijk naast woningen toelaatbaar is.

De rest van het terrein heeft de bestemming 'Bedrijf - 3' gekregen. In dit geval is de afstand die moet worden aangehouden tussen de bedrijvigheid en de dichtstbij gelegen woning 30 meter.

Aan de Ettingstraat is een binnengebiedje gelegen (achter de woningen 14 t/m 30) waar kleinschalige bedrijvigheid plaatsvindt. Aan dit gebiedje is de bestemming 'Bedrijf - 2' toegekend.

Het gebiedje achter de panden Kade 65 tot en met 87, dat vroeger gebruikt werd als zeer kleinschalig bedrijventerreintje en nu vooral in gebruik ten behoeve van opslag en parkeren, heeft de bestemming 'Bedrijf - 1' gekregen. Dat betekent dat alleen bedrijven in milieucategorie 1 zijn toegelaten.

De nutsvoorziening op de hoek van Burgemeester Freijterslaan en de Wouwseweg (eigendom van Enexis) valt in milieucategorie 2 en heeft de bestemming 'Bedrijf 2'. Omdat het niet wenselijk is dat zich op de plaats van deze nutsvoorziening een 'echt' bedrijf vestigt, heeft deze de aanduiding 'uitsluitend nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen toegestaan' gekregen.

6.4.2 Bestemming Cultuur en ontspanning

De bestemming 'Cultuur en ontspanning' is toegekend aan speeltuin De Kade aan de Theresiastraat. Binnen deze bestemming mag in dit geval alleen een speeltuin met een daarbij behorende horecavoorziening zijn gevestigd.

6.4.3 Bestemming Gemengd

De Roosendaalse standaard kent vijf bestemmingen 'Gemengd' die oplopen qua 'zwaarte' oftewel het aantal toegestane functies. In 'Gemengd 1' zijn bijvoorbeeld alleen kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan, terwijl 'Gemengd - 4' detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen mogelijk maakt. In de Westrand komen 'Gemengd - 1' tot en met 'Gemengd - 5' voor.

In dit bestemmingsplan worden de functionele mogelijkheden van het Wennekerterrein verruimd. Daarbij is gekozen voor de bestemming Gemengd-1 met enige functionele aanvullingen.

Op de Corneliusflat is de bestemming 'Gemengd - 2' gelegd. Deze flat staat momenteel leeg, er zijn plannen om in het gebouw wooneenheden onder te brengen, hetgeen op basis van de bestemming in het vorige bestemmingsplan West 2 al tot de mogelijkheden behoorde.

Aan de overzijde van de Corneliusflat hebben de panden Hulsdonksestraat 1 t/m 27 de bestemming 'Gemengd - 3' gekregen. Binnen deze bestemming is in principe detailhandel op de begane grond toegestaan, maar in dit concrete geval is dat alleen toegestaan in de panden Hulsdonksestraat 1 tot en met 5. In alle panden met deze bestemming zijn dienstverlening op de begane grond, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en woningen mogelijk. Bij deze bestemming is ook voorzien in een wijzigingsbevoegdheid teneinde op de hoek Burgemeester Freijterslaan/Hulsdonksestraat een hogere bouwhoogte te realiseren. Gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid is gekoppeld aan voorwaarden (onder andere met het oog op kostenverhaal, milieu en parkeren).

Winkelcentrum de Rembrandtgalerij heeft de bestemming 'Gemengd - 4'. Binnen deze bestemming zijn enkel op de begane grond toegestaan: detailhandel, dienstverlening, horeca van categorie a/b van Staat van Horecabedrijven (= lichte en middelzware horeca).

Zowel op de begane grond als op verdieping is het mogelijk kantoren of maatschappelijke voorzieningen te vestigen. Wonen is (eventueel in gestapelde vorm) toegestaan boven begane grond niveau. Ook het perceel waarop het buurthuis staat, heeft een 'Gemengd - 4' bestemming gekregen.

De panden aan de Kade vallen in de bestemming 'Gemengd - 5' (met uitzondering van de Paterskerk). Op basis van deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan: detailhandel op de begane grond, dienstverlening op de begane grond, Horeca 1a/b en 2 van de Staat van horecabedrijven op de begane grond, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Op het partycentrum dat aan de Kade 45 is gesitueerd, is de aanduiding 'feestzaal' gelegd, omdat die functie in categorie 3 -zware horeca- valt en dus niet direct is toegestaan op basis van 'Gemengd - 5'.

6.4.4 Bestemming Groen

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor beplantingen, bermen en structureel groen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van algemeen nut en ten behoeve van speel- en spelvoorzieningen worden gerealiseerd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.4.5 Bestemming Kantoor

In de Westrand zijn slechts twee kantoren gevestigd. Beide zijn gesitueerd aan de Jan Vermeerlaan, Binnen deze bestemming zijn alleen kantoren toegestaan.

6.4.6 Bestemming Maatschappelijk

De wijk Westrand heeft een groot aantal maatschappelijke voorzieningen. Al deze voorzieningen zijn als zodanig bestemd. Het gaat hier onder meer om een aantal (basis)scholen, peuterspeelzalen, een aantal woonzorgcomplexen en de Paters- en de Kruiskerk. Het buurthuis heeft daarentegen een ruimere bestemming gekregen vanwege ontwikkelingen op het gebied van het voortbestaan van buurthuizen.

6.4.7 Bestemming Sport

De sportschool aan de Jan Vermeerlaan heeft de bestemming 'Sport' gekregen. Binnen deze bestemming zijn sport en sportieve recreatie toegestaan. Ook het Cruijff Court aan de Wethouder Lanenstraat heeft deze bestemming gekregen. Het is niet de bedoeling dat op die locatie bebouwing wordt opgericht.

6.4.8 Bestemming Verkeer

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen met ten hoogste 2 keer 1 doorgaande rijstroken, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen, vervolgens: voet- en fietspaden, speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband, beplantingen, bermen, watergangen en andere waterpartijen, voorzieningen ten behoeve van algemeen nut, zoals bergbezinkbassins en transformatorhuisjes, en afvalinzameling, parkeerplaatsen, geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen kunstwerken en kunstobjecten.

6.4.9 Bestemming Water

De gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor watergangen en andere waterpartijen. Verder zijn bermen en beplantingen toegelaten. Ook zijn binnen deze bestemming voorzieningen ten behoeve van algemeen nut, zoals bergbezinkbassins, transformatorhuisjes en vergelijkbare voorzieningen toegelaten en ook kunstobjecten.

6.4.10 Bestemmingen Wonen en Tuin

In de Roosendaalse standaard zijn verschillende woonbestemmingen opgenomen. In dit plangebied komen alle woonbestemmingen voor, nl. Wonen-1, Wonen-2, Wonen-3, Wonen-4 en Wonen-5.

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

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

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

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

uitdrukkelijk om drie mogelijke situaties: in een woning is òf een huishouding gevestigd en/of een huishouding met daarnaast nog drie personen òf vier (afzonderlijke) personen zonder huishouding.

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

De nieuwe definitie van het begrip 'woning/wooneenheid' vloeit voort uit in 2009 door de gemeente opgestelde paraplubestemmingsplan "Herijking begripsomschrijving woning (/wooneenheid) en huisvesting tijdelijke werknemers agrarische bedrijven". Met deze nieuwe begripsomschrijving wordt de huisvesting van personen buiten het verband van een huishouden in woningen eenduidig en uniform geregeld.

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

Aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten

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

Hieruit volgt dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan.

- De woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- Het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- De aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- Detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

De uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en de uitoefening van kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten worden -mits aan vorenstaande voorwaarden is voldaan- rechtstreeks toegelaten (het doorlopen van een omgevingsvergunningenprocedure is dus niet nodig).

Bijzondere woonvormen

Voor bijzondere woonvormen, zoals een gezinsvervangend tehuis of een hospice is een specifieke regeling opgenomen. Dit is noodzakelijk omdat dergelijke woonvormen afwijken van de reguliere bewoning door een gezin of een daarmee vergelijkbaar vast samenlevingsverband (samenwoning, eenpersoonshuishouden). Het onderscheid vloeit in de bijzondere woonvormen veelal voort uit de zorgcomponent die een essentieel onderdeel van de woonvorm uitmaakt.

In de woonwijken is voor een dergelijke woonvorm naast een verbodsbepaling tegelijkertijd ook een omgevingsvergunningenprocedure om te kunnen afwijken van de verbodsbepaling.

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

Mantelzorg

De regeling zoals die is neergelegd in het paraplubestemmingsplan Mantelzorg is in de onderhavige regels doorvertaald.

- In de voorbeeldregeling wordt aangesloten bij de gangbare begripsomschrijving van een woning.
- In verband hiermee zijn aan de begripsomschrijvingen de begrippen "afhankelijke woonruimte" en "mantelzorg" toegevoegd. In het begrip "afhankelijke woonruimte" is vastgelegd dat het moet gaan om een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning. Bovendien is kenbaar gemaakt dat het gaat om de huisvesting van een gedeelte van het huishouden. Er kan dus nooit sprake zijn van een zelfstandige woning.
- In de voorbeeldregeling wordt aangesloten bij het gebruikelijke gebruiksverbod tot het gebruik van "vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning". In aanvulling hierop is aan de gebruiksregels een nieuwe gebruiksverbod geïntroduceerd, namelijk het verbod tot gebruik van bijbehorende bouwwerken als "afhankelijke woonruimte". Dit gebruiksverbod is nodig om een sluitende regeling te verkrijgen. Zonder verbod kan immers niet afgeweken worden door middel van een omgevingsvergunningprocedure.
- Bovendien is de intrekking van de omgevingsvergunning geregeld zodra de op het tijdstip van verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak van mantelzorg niet meer aanwezig is. Deze mogelijkheid tot intrekking is essentieel.

Gelet op het provinciaal beleid wordt terughoudendheid betracht bij de toepassing ervan.

Bijbehorende bouwwerken

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

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

Om te voorkomen dat erven bij de woningen in de loop der tijd door wijzigende omstandigheden en veranderende woonwensen zouden "dichtslibben", wordt een limiet gesteld aan de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij woningen. Ten hoogste 50% van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak met de bestemming 'Wonen' mag bebouwd en overdekt worden. De absoluut gemeten maximale oppervlakte mag niet meer dan 30 m² bedragen bij percelen kleiner dan 200 m², niet meer dan 45 m² bij percelen van 200 m² tot 500 m², niet meer dan 60 m² indien het perceel 500 m² of groter is en niet meer dan 75 m² indien het perceel 1000 m² of groter is.

Indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd, dient de afstand van gebouwen tot de erfscheiding ten minste 1.00 meter te bedragen ten einde voldoende ruimte voor bekleedende of camouflerende beplanting over te houden.

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

De gronden tussen de voorgevel van de hoofdgebouwen en de openbare ruimte zijn medebepalend voor het karakter van het woon- en leefmilieu. De kwaliteit van de ruimte tussen de gebouwen is gebaat bij een helder beeld waarbij de plaats van de hoofdgebouwen zichtbaar is. Het ruimtelijk beleid is er meestal op gericht om bebouwing voor de voorgevel van de hoofdgebouwen te voorkomen.

Bij specifieke ruimtelijke situaties wordt bij kopwoningen de grens tussen de bestemmingen Tuin en Wonen getrokken in het verlengde van de voorgevel van aangrenzende hoofdgebouwen. Deze "doorgetrokken voorgevel" markeert langs kopgevels de grens tussen zijerven en zijtuinen. In zijtuinen (bestemming Tuin) mag niet worden gebouwd. In andere situaties wordt over het algemeen aan de zijtuinen de bestemming Wonen toegekend.

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.

Het bestemmingsplan Westrand is een plan dat voortvloeit uit de actualiseringsopgaven. Het gaat om een bestemmingsregeling voor een bestaande woonwijk die nagenoeg geheel is ingevuld overeenkomstig de huidige plannen voor de Westrand. In het gebied worden geen nieuwe ontwikkelingen die rechtstreeks voortvloeien uit het bestemmingsplan, voorzien. De in het bestemmingsplan geboden bouwmogelijkheden wijken niet af van wat er in de voorlopers van het bestemmingsplan al mogelijk was.

Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Overleg

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

8.2 Inspraak

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