

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsregeling	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER	7
2.1 Europees beleid	7
2.2 Rijksbeleid	8
2.3 Provinciaal beleid	11
2.4 Beleid waterschap	17
2.5 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED	22
3.1 Historische analyse van het gebied	22
3.2 Ruimtelijke en stedenbouwkundige analyse van het gebied	22
3.3 Verkeer en infrastructuur	23
Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN	24
4.1 Bedrijven- en milieuzonering	24
4.2 Luchtkwaliteit	25
4.3 Externe veiligheid	26
4.4 Geluid	26
4.5 Bodem	27
4.6 Water	28
4.7 Flora en fauna	30
4.8 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten	30
Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Ruimtelijke ontwikkeling	33
5.3 Functionele ontwikkelingen	33
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	34
6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)	34
6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	34
6.3 Regeling woonpercelen	35
Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK	39
8.1 Overleg	39
8.2 Inspraak	39

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Naast Plantagebaan 24 in Wouw ligt een stuk braakliggend terrein waarvoor het voornemen bestaat om dit perceel te splitsen en er een woning te realiseren.

Als aanvulling op de bestaande bebouwing aan de Plantagebaan wil de gemeente Roosendaal medewerking verlenen aan de toevoeging van een woning op bovengenoemd perceel.

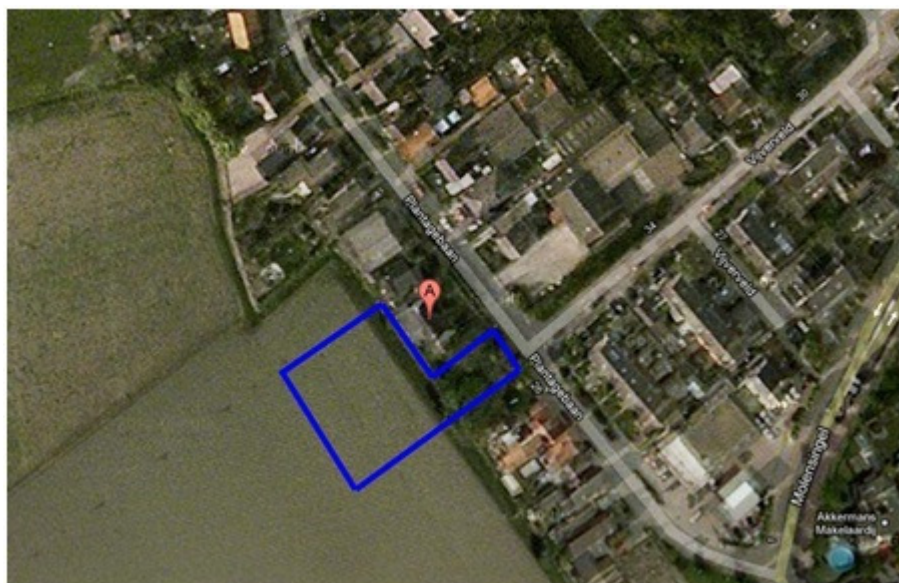
Het toevoegen van een woning op het perceel is binnen de nu geldende bestemming niet toegestaan. De gemeente Roosendaal heeft daarom besloten de ontwikkeling mogelijk te maken door een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel in procedure te brengen.

Daarnaast heeft de eigenaar van Plantagebaan 24 een perceel achter zijn woning aangekocht waarvoor dit bestemmingsplan de omzetting van de agrarische bestemming naar een tuinbestemming regelt zodat het perceel als tuin gebruikt kan worden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in Wouw, gemeente Roosendaal. Het plangebied wordt globaal als volgt begrensd:

- Aan de westzijde door de landbouwgronden achter de percelen;
- Aan de oostzijde door de Plantagebaan;
- Aan de overige zijden door de percelen met nummer 24 en 26.



Afbeelding: Ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsregeling

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Wouw'. Het betreffende perceel heeft hierin deels een woonbestemming met als nadere aanduiding erf. Het achterste deel van het perceel heeft een agrarische bestemming. Het oprichten van een woning is binnen deze bestemmingen niet toegestaan.

Daarnaast valt de planlocatie binnen de molenbiotop. Om windvang te garanderen kan er in de (directe) omgeving van windmolens niet onbeperkt gebouwd worden.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Europees beleid

2.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

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

Om dit te bereiken dienen in relatie tot de KRW de volgende vragen te worden beantwoord:

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

Deze vragen worden in paragraaf [4.6](#) beantwoord.

2.1.2 Natura 2000

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

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

In Roosendaal is het natuurgebied Wouwse Plantage aangewezen als Natura 2000 gebied (als onderdeel van de Brabantse Wal).

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 Snelwegomgeving. 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.

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

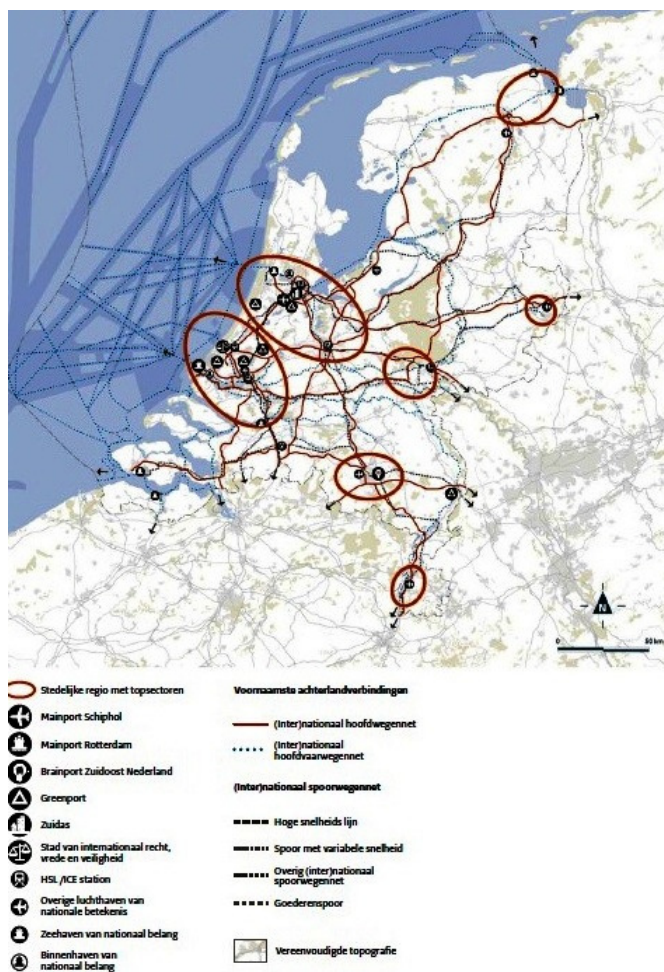
De ambitie is dat Nederland in 2040 behoort tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's 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.



Nationale ruimtelijke hoofdstructuur

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

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 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*
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 hoofdkoers 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 landschapskenmerken 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 ze uit 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

Op 1 juni 2012 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 in werking getreden. Deze verordening 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.

Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap

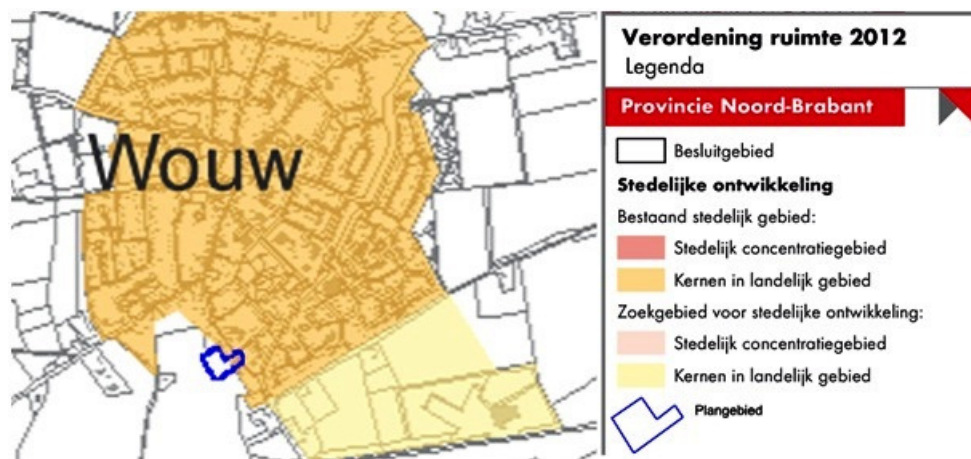
De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

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 (zie afbeelding). Verder regelt de Verordening ruimte dat woningbouw (artikel 3.5) en aanleg van bedrijventerreinen (artikel 3.6 tot en met 3.8) onderdeel worden van bindende afspraken in de vier regionale ruimtelijke overleggen. Daaraan nemen de gemeenten, waterschappen en de provincie deel.

Het plangebied voor de woning valt in het door de provincie aangegeven 'stedelijk gebied', 'kernen in landelijk gebied'. Op deze locatie is artikel 3.2 'stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied' van toepassing. De tuin valt net buiten het stedelijk gebied en ligt in het agrarisch gebied.

In de verordening ruimte is het bestaand stedelijk gebied van alle Brabantse kernen vast gesteld. Het bestaand stedelijk gebied is verbeeld op kaart. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij, binnen de grenzen van andere wetgeving, om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.



Afbeelding: Kaartuitsnede Verordening Ruimte

De Verordening ruimte bevat specifiek regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 3.5). De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijke overleg. Het vereiste van regionale afstemming is gebaseerd op de constatering dat wezenlijke processen met betrekking tot het wonen zich meer en meer afspelen op het regionale schaalniveau. Het wonen moet dan ook steeds meer als een regionale opgave worden gezien en de noodzaak om met betrekking tot de woningbouw tot (meer en betere) regionale

afstemming te komen en ook regionale afspraken te maken wordt alleen maar groter. In lijn hiermee voorziet de Verordening ruimte erin dat, op basis van de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose, in regionaal verband bestuurlijke afspraken worden gemaakt over de gemeentelijke woningbouwprogramma's in samenhang met de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden afspraken gemaakt over de plancapaciteit voor de gemeente. De gemeentelijke woningbouwprogrammering is afgestemd op deze afspraken. Jaarlijks wordt door middel van een matrix aan de Provincie een overzicht gestuurd met de laatste stand van zaken met betrekking tot woningbouwprojecten zoals ze in de gemeente zijn geprogrammeerd.

Zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit

Zoals aangegeven is de planlocatie gedeeltelijk gelegen binnen het agrarisch gebied van de Verordening ruimte. Hierdoor worden eisen gesteld aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2).

De Plantagebaan wordt gekenmerkt door veelal vrijstaande bebouwing. De tuinen tussen de verschillende kavels en woningen zijn divers en ruim van opzet. De woningen zijn vaak in de breedterichting geplaatst op het kavel en kennen brede ondiepe tuinen enerzijds en smalle woningen met diepe hoofdmassa en diepe kavels anderzijds.

Stedenbouwkundig valt op dat de bouwhoogte van de hoofdbebouwing en bouwdiepte een wisselend beeld vertonen langs de route. Ter hoogte van de Bulkstraat zijn de kavels wat dieper. Vanaf de Bulkstraat tot ongeveer 75 m voor de kern van het dorp zijn de kavels vrij ondiep, daarna zijn de kavels weer dichter bebouwd en neemt de kavel diepte toe tot aan de Bergse baan. De kavels worden omzoomd door een sloot die de scheiding vormt tussen lintbebouwing en buitengebied. Op de kaart valt dit goed te zien door de inkeping halverwege.



Afbeelding: Kaartuitsnede huidig beeld

Omwille van meer functionele kavels en meer flexibiliteit voor de verbouw van de bestaande overwegend ondiepe woningen, is het denkbaar dat de tuinen ter hoogte van de inkeping in de toekomst (kunnen) worden vergroot. De hoofdmassa dient echter niet noemenswaardig in de breedte te groeien omdat deze ontwikkeling ten koste gaat van de groene transparante sfeer van woningen en buitenruimte. Voor toekomstig gebruik kunnen de woningen aan de achterzijde wel worden uitgebreid. De ruimte voor uitbreiding dient zodanig te worden beperkt dat de hoofdmassa niet over de magische lijn van de oude sloot heen wordt getrokken. Het lint en haar bebouwing blijven hierdoor compact. Daartoe is in de bestemmingsregels en op de verbeelding de nodige begrenzing ingebouwd door op dit gedeelte van het perceel de bestemming 'Tuin' te leggen.

De tuin die resteert aan de achterzijde moet wat ruimtelijke karakteristiek betreft zoveel mogelijk vrijblijven van bebouwing om de openheid en het zicht vanuit de Akkerstraat en omgeving op de achterzijde van de kavels langs de Bergsebaan niet noemenswaardig te wijzigen. Ruimtelijk wordt de scheiding tussen de tuinen en het agrarisch gebied dan ook getrokken met een rechtgetrokken sloot parallel aan de Plantagebaan. De situatie wordt helder en de inkeping aan de achterzijde wordt, met behoud van de ruimtelijke karakteristiek van het gehele lint in ogenschouw, gerationaliseerd.



Afbeelding: Kaartuitsnede toekomstig beeld

2.3.3 Provinciaal Waterplan '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 een 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

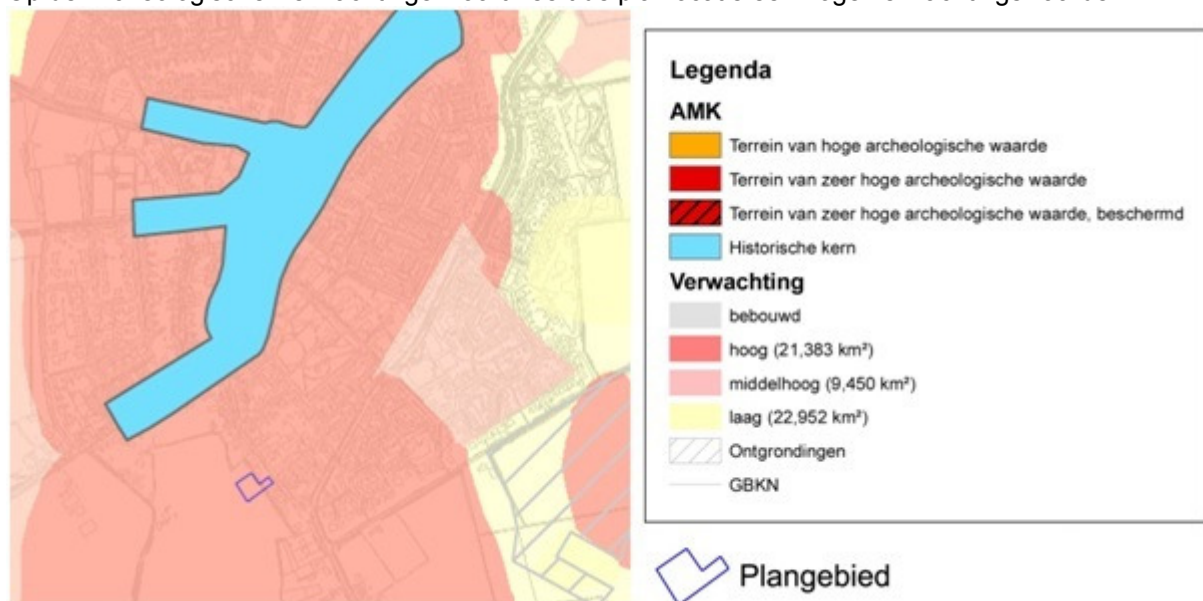
Provincie Noord-Brabant heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. Deze kaart is dynamisch en wordt regelmatig aangepast. De Cultuurhistorische Waardenkaart is te raadplegen op de site van de provincie Brabant en bestaat uit de volgende onderdelen:

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

Deze waarden zijn belangrijk en moeten in beginsel beschermd worden.

De gemeente Roosendaal heeft in 2011 zelf een eigen Erfgoedkaart vastgesteld waarbij de Provinciale CHW is verfijnd en ondersteund door aanvullende gegevens zoals bijvoorbeeld luchtfoto's uit 1934, 1958, 1975 en 1985. Op basis van deze gemeentelijke verfijning zal de Provinciale CHW worden aangepast.

Op de Archeologische Verwachtingenkaart heeft de planlocatie een hoge verwachtingswaarde.



Afbeelding: Archeologische Waardenkaart

2.3.5 Aardkundige Waardenkaart

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

De aardkundig waardevolle gebiedenkaart (augustus 2005) is de concrete uitwerking van de veertig, tot nu toe alleen globaal begrensde, gebieden. Hij bestaat uit een kaartatlas en een toelichting. De provincie geeft op deze manier een impuls aan behoud en ontwikkeling van aardkundige waarden, in én buiten de veertig gebieden. In tegenstelling tot de Cultuurhistorische Waardenkaart is de Aardkundige Waardenkaart geen dynamische kaart die regelmatig wijzigt. In het plangebied zijn geen aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

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 herhalingsdij 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*

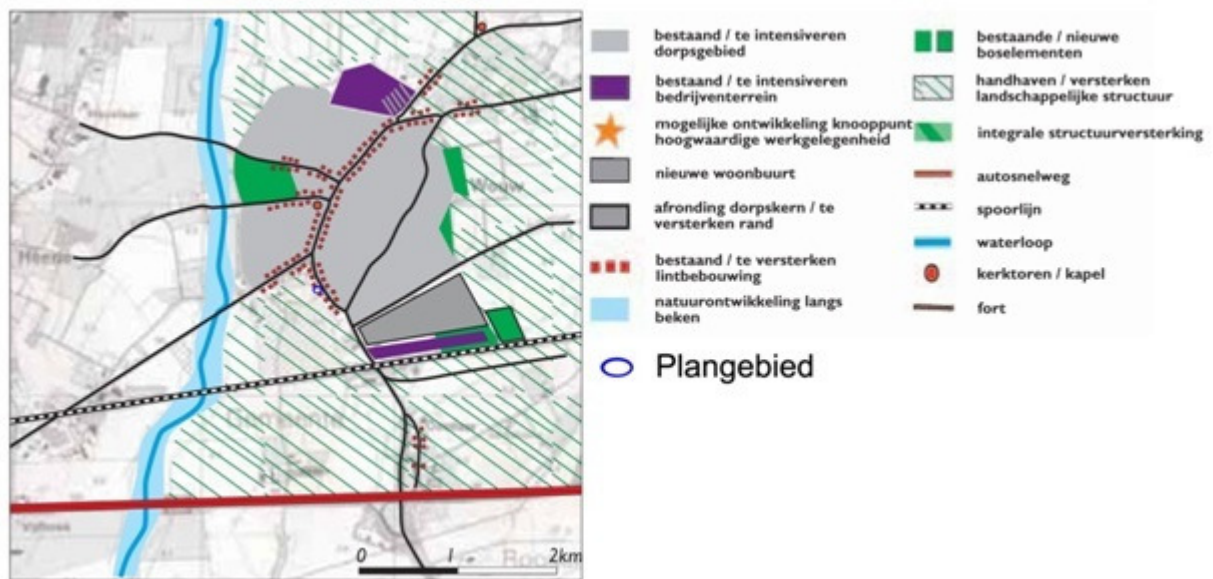
Het waterbeheerplan geeft ruimte voor het continue proces van controleren en aanpassen.

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 StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Roosendaal

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



Afbeelding: Uitsnede StructuurvisiePlus Bergen op Zoom - Roosendaal

Voor de planlocatie is opgenomen dat de bestaande lintbebouwing wordt versterkt.

2.5.2 Thuis in Roosendaal, woonvisie 2010-2020

Roosendaal wil bestaande 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; door de Roosendaler trots te laten zijn op zijn / haar stad. Hiervoor is het nodig goede woningen in goede woonomgevingen te hebben en te behouden, waarin een sterke samenhang is tussen de woning, de fysieke en de sociale woonomgeving; een inwoner heeft niets aan een goede woning in een verloederde omgeving, 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 is vertaald in drie thema's, waaraan doelstellingen en ambities zijn gekoppeld. Deze worden hier onder 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 geboeid 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;
- leefbaarheid en sociale cohesie.

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. De gemeente kan nooit alleen alle ambities uit de woonvisie realiseren. Daarvoor zoekt zij partnerschap met verschillende partijen. Met corporaties in de vorm van het maken van prestatieafspraken, met bewoners als gesprekspartner in concrete gebiedsontwikkelingen en met ontwikkelaars /beleggers in de vorm van overeenkomsten.

Het tweede sturingsinstrument is de woningbouwprogrammering. De woonvisie beschrijft de ambities van Roosendaal op het terrein van wonen. Om van visie naar uitvoering te komen hanteert de gemeente het instrument van de woningbouwprogrammering. Daarnaast worden kwalitatieve opgaven verwerkt in verschillende programma's (veiligheid, leefbare wijken en dorpen, wonen)

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

Voor Wouw is in de woonvisie opgenomen dat nieuwbouw in sfeervolle, historische stijl moet plaatsvinden. Tevens is opgenomen dat jongeren aan het dorp moeten worden gebonden zodat draagvlak voor de voorzieningen blijft bestaan.

2.5.3 Waterplan Roosendaal

Het Waterplan (november 2004) is een samenwerkingsproduct van de gemeente Roosendaal, Waterschap Brabantse Delta, Waterleidingmaatschappij Brabant Water en provincie Noord-Brabant. Het plan vormt de opstap naar een intensieve en efficiënte samenwerking vanuit het besef dat alleen op deze manier de veelal integrale waterproblemen aangepakt kunnen worden. Het Waterplan is een vrijwillige planvorm die geen wettelijke verankering kent. De doelstellingen uit dit Waterplan dienen dan ook vertaald te worden in de gemeentelijke plannen die wel een juridische grondslag kennen. Het Waterplan vervult in dat opzicht de functie van Koepelplan op gemeentelijk niveau.

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

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

Deze doelen dragen bij aan het realiseren van de hoofddoelstelling van het nieuwe waterbeheer: "Het creëren van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem met een daarop afgestemd water- en landgebruik tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten". Vanuit een brede participatie waarin niet alleen de verschillende overheidsinstanties maar ook belangengroepen hebben meegewerkt, worden in dit Waterplan doelstellingen, beleidsregels en maatregelen uitgewerkt die toewerken naar het bereiken van dit gewenste eindbeeld.

2.5.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2013

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

In het VGRP 2010-2013 is opgenomen:

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

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

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

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

2.5.5 Welstandsnota

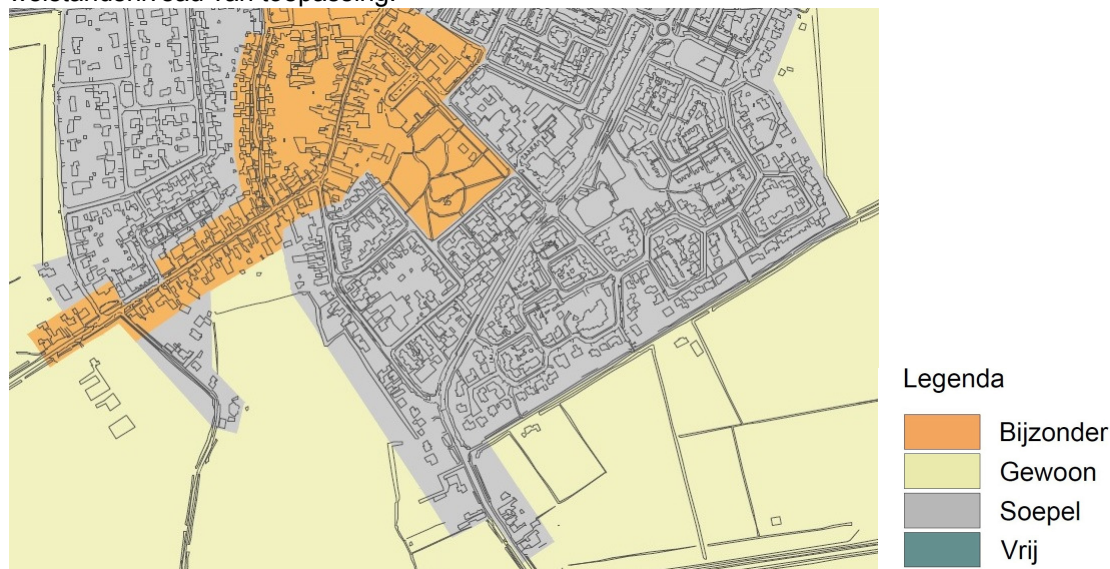
De concept welstandsnota Roosendaal 2012 bevat het toe te passen kader voor de welstandstoets bij aanvragen omgevingsvergunning. Door het herzien van de welstandsnota wordt de gebruiksvriendelijkheid voor de gebruiker (burgers, bedrijven en behandelaars) verbeterd. Het bestuur gaat in de nieuwe nota 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.

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 de 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, 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.

Zoals op onderstaande afbeelding te zien is, is voor het perceel Plantagebaan 24-24a soepel welstandsniveau van toepassing.



Afbeelding: Welstandsniveaus in Wouw

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 Historische analyse van het gebied

Wouw

De kern Wouw ligt in de gemeente Roosendaal, ten westen van de kern Roosendaal en ten noorden van de rijksweg A58. Wouw was waarschijnlijk al vóór de dertiende eeuw bewoond. Verondersteld wordt, dat er in de omgeving meerdere “hoven” aanwezig waren, grote landbouwbedrijven die in het bezit waren van domeinheren elders. In de latere archieven zijn hier nog aanwijzingen voor te vinden. Op de plaats van het huidige dorp was toentertijd nog een bos gelegen (de naam Wouw komt van woud).

Later werd hier de kerk gesticht door en ten behoeve van de omringende hoven. Rondom die kerk groeide de kern Wouw. Uit opgravingen blijkt de huidige kerk een voorganger te hebben gehad, die ongeveer 20 x 50 m mat en omringd werd door een omgracht kerkhof (Ham, W.A. van e.a., 1980).

Een andere belangrijke structurerende factor in de stedenbouwkundige ontwikkeling van de kern, was de weg Bergen op Zoom-Breda. Het betreft een zeer oude handelsroute. Waarschijnlijk hebben zich al zeer vroeg neringdoenden nabij de kerk aan deze weg gevestigd, aldus de basis vormend voor de ontwikkeling van het dorp Wouw.

Een derde factor, die minder in ruimtelijk, maar wel in historisch opzicht belangrijk was, wordt gevormd door de aanwezigheid van het kasteel, vlakbij de kern. Het kasteel was eigendom van de heer (na 1530 Markies) van Bergen op Zoom. Dit was het buitenverblijf van de Markies, die, zoals hierna nog aan de orde zal komen, een belangrijk stempel heeft gedrukt op de ontwikkeling van de kern.

De Plantagebaan

De planlocatie is gelegen aan de Plantagebaan te Wouw, gemeente Roosendaal. De Plantagebaan is één van de toegangswegen van de kern en zorgt voor de aansluiting met de A58. De Plantagebaan is tevens de belangrijkste verbinding met het zuidelijker gelegen dorp Wouwse Plantage.



Afbeelding Plantagebaan

3.2 Ruimtelijke en stedenbouwkundige analyse van het gebied

Het perceel waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, hoort bij het bebouwingslint van de Plantagebaan. Het is nu onbebouwd. Het perceel is gelegen aan de rand van de dorpskern van Wouw, direct grenzend aan het open agrarische gebied. Aan de achterzijde heeft het een weids en vrij uitzicht op dit agrarisch gebied en op de molen (De Arend).

Binnen het plangebied ligt een watergang. Deze watergang stroomt in zuidoostelijke richting. De watergang staat ten zuidoosten van het plangebied in verbinding met de Spuitendonksche beek. Het gehele gebied behoort tot het stroomgebied van de Kruislandse Kreken.

Het bebouwingslint aan de Plantagebaan is zeer gemêleerd en versnipperd. Er is weinig eenheid in bebouwing en bouwstijl. Diverse woningtypen en bouwperiodes wisselen elkaar af. Naast woningen zijn aan de Plantagebaan ook diverse bedrijven/ bedrijfjes gevestigd.

3.3 Verkeer en infrastructuur

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur van de kern Wouw is een duidelijke rangorde van wegen aanwezig. De Molensingel, die aan de oostzijde van het centrum ligt, is de voornaamste weg binnen de kern Wouw. De Molensingel verbindt de invalswegen vanuit Roosendaal en de aansluiting op de rijksweg A58. Verder komen er in de kern alleen maar woonstraten voor. Die straten zijn voor het merendeel met klinkers bestraat. Er zijn op diverse plaatsen verkeersdrempels en plateaus aanwezig.

De Plantagebaan is één van de toegangswegen van de kern en zorgt voor de aansluiting met de A58. De Plantagebaan is tevens de belangrijkste verbinding met het zuidelijker gelegen dorp Wouwse Plantage.

Parkeren

Het parkeren nabij de planlocatie vindt voor het grootste deel op eigen terrein plaats. Ter hoogte van de planlocatie is de weg te smal om te parkeren. In zuidelijke richting zijn wel parkeerhavens gelegen.

Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

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

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt -vanwege de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen- kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden gehanteerd. In die situaties wordt dan uitgegaan van het type 'gemengd gebied'.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur (met uitzondering van spoorlijnen) liggen, zijn eveneens te beschouwen als gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten in de meeste gevallen bepalend.

De richtafstanden worden naar omgevingstype gedifferentieerd zoals dat in onderstaande tabel inzichtelijk is gemaakt.

Milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m.	0 m.
2	30 m.	10 m.
3.1	50 m.	30 m.
3.2	100 m.	50 m.
4.1	200 m.	100m.
4.2	300 m.	200 m.
5.1	500 m.	300 m.
5.2	700 m.	500 m.
5.3	1.000 m.	700 m.
6	1.500 m.	1.000 m.

Tabel 1: richtafstanden

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het (bestemmings)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De VNG-publicatie is voor dit advies als uitgangspunt gehanteerd.

Omdat in de directe omgeving van de planlocaties verschillende functies voorkomen (woningen, bedrijven, kantoren), ook direct naast woningen, kan gesproken worden van een gemengd gebied. Daarom mogen de richtafstanden met één stap worden verkleind waardoor de planlocatie de hindercirkels valt.

De Regionale milieudienst heeft geïnventariseerd welke bedrijven in de omgeving aanwezig zijn.

Inrichting	Adres	Omschrijving	SBI-2008	RO-cat.	Grootste richtafstand in meters*	Grootste richtafstand in meters**
Mama Daisy	Plantagebaan 16a	Kinderopvang	8891.2	2	30	10
Carreaux Keukenmontage en accessoires	Plantagebaan 16a	Aannemersbedrijven met werkplaats b.o. < 1000 m²	43.3	1	30	10
't Groenewoud	Plantagebaan 21	Bibliotheken, musea ateliers, e.d.	9101,9102	1	10	0
Leegstand	Plantagebaan 20-22	Volgens vigerend bestemmingsplan		2	30	10
Tricothel "De Leeuwthjes"	Plantagebaan 23	Detailhandel voor zover niet eerder genoemd	47A	1	10	0
Carmero Hairstylist	Plantagebaan 23a	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	9802	1	10	0
Digisound Engineering	Plantagebaan 23a	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	77A	1	10	0
Huijsmans Timmer- en klusbedrijf	Plantagebaan 25	Aannemersbedrijven met werkplaats b.o. < 1000 m²	43.3	2	30	0
Eierhandel J. Boden	Plantagebaan 32	Detailhandel voor zover niet eerder genoemd	47A	1	10	0
Autobedrijf Van Loon b.v.	Molensingel 1	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	451	2	30	10
Tinq	Molensingel 1	Benzineservicestations zonder LPG	473.3	2	30	10
Extensio b.v.	Vijverveld 34	Vervaardiging van overige consumentenartikelen neg	32999	3.1	50	30

Tabel 2: bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van Plantagebaan 24 en 24a, Wouw

Samengesteld op 23 april 2012, SBI-codes 2008 en VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' 2009 op basis van het inrichtingenbestand van de RMD en de registers van de Kamer van Koophandel.

* grootste richtafstand uitgaande van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

De richtafstand behorende bij Plantagebaan 20/22 en 25 reikt over het plangebied.

** grootste richtafstand uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Er reikt geen richtafstand van omliggende bedrijven over het plangebied. Op grond van bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van hinder in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar.

4.2 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de luchtkwaliteit dient voldaan te worden aan de grenswaarden zoals weergegeven in de Wet tot wijziging van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen, Stb. 2007,141). In het wettelijke kader (vastgesteld 15 november 2007) is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 500 woningen. In dit plan wordt slechts één woning toegevoegd. De nieuwe bebouwing draagt derhalve niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling.

4.3 Externe veiligheid

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden binnen de invloedgebieden van opgeslagen gevaarlijke stoffen, buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen en wegen en spoorwegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, worden nieuwe plannen getoetst aan de signaleringskaart externe veiligheid. Als er nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, moeten deze buiten de PR-contour (minimum afstand) liggen en indien aan de orde; binnen de normen voor het groepsrisico externe veiligheid.

Voor de ontwikkeling waarvoor dit bestemmingsplan wordt opgesteld gelden geen bijzonderheden of beperkingen in het kader van externe veiligheid:

- Het plangebied ligt buiten 200 m zone van spoorlijn, waterweg of rijksweg. De gemeente Halderberge beschikt verder niet over transportintensiteit van doorgaande gemeentelijk wegen in de nabijheid van het plangebied. Het plangebied is wel gelegen aan de Plantagebaan. Uit de 'Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen' dat in het kader van het programma 'Brabant Veiliger' recentelijk is uitgevoerd, blijkt dat structureel vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg plaatsvindt. De risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor leveren geen beperkingen op ten aanzien van de planontwikkeling. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Plantagebaan leidt niet tot een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico. Daarom is geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Een verzoek om advies aan de regionale brandweer betreffende de verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot transport is niet nodig.
- Op basis van de gegevens ten aanzien van buisleidingen die de RMD in haar bezit heeft en naar aanleiding van de professionele risicokaart, kan worden gesteld dat er in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen die relevant zijn voor de externe veiligheid.
- Via de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant is onderzocht of in de omgeving risicobronnen aanwezig zijn en dat is niet het geval. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgedebied van een Bevi-inrichting.

4.4 Geluid

Inleiding

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

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

4.4.1 Wegverkeerslawaa

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woning. Het te ontwikkelen gebied is gelegen binnen de zone van de Plantagebaan (50 km/h en 80 km/h), de Molensingel (50 km/h) en de Bulkstraat (60 km/h). Tegenover de planlocatie is de straat Vijverveld gelegen welke een maximumsnelheid heeft van 30 km/h. De Bulkstraat is een weg die enkel gebruikt wordt voor bestemmingsverkeer en is gezien de verkeersintensiteit (ca. 40 motorvoertuigen/ etmaal) als akoestisch niet relevant aan te merken en verder buiten beschouwing gelaten. De hoogste toelaatbare geluidbelasting mag 63dB bedragen.

In het kader van het bouwplan is de invloed van het wegverkeer voor de nieuwe geluidgevoelige functie van belang. Door Wematech Milieu Adviseurs B.V. is daarom in mei 2012 een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Omdat de Plantagebaan en de Molensingel in elkaar overlopen dienen deze als één weg te worden beschouwd. Als gevolg van het wegverkeer van de Plantagebaan/ Molensingel wordt ten hoogte 48 dB berekend ter plaatse van de nieuwe woning. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hierdoor niet overschreden. Het aanvragen van hogere grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

4.4.2 Industrielawaai

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 plangebied is niet gelegen binnen de zone (50 dB(A)-contour) van een ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein.

4.4.3 Railverkeerlawaai

De spoorlijn Roosendaal – Bergen op Zoom heeft een zonebreedte van 600 meter. Het plangebied valt binnen deze zone. De toelaatbare geluidbelasting vanwege een spoorweg mag niet meer bedragen dan 55 dB.

De geluidbelasting vanwege de spoorweg bedraagt ten hoogste 52 dB en wordt berekend op de 2e verdieping aan de zuidgevel van de woning. Op de westgevel bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 51 dB, op de oostgevel 50 dB en op de noordgevel 48 dB. Hieruit blijkt dat de toelaatbare waarde van 55 dB vanwege railverkeerlawaai niet wordt overschreden. Het aanvragen van hogere grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

4.4.4 Toetsing Bouwbesluit

De gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van weg- en railverkeerlawaai bedraagt ter plaatse van de woning maximaal 62 dB. Om aan de eisen uit het Bouwbesluit te kunnen voldoen zal, voor de gevels waarop de gecumuleerde geluidbelasting meer dan 53 dB bedraagt, een akoestisch onderzoek naar de gevelwering uitgevoerd dienen te worden. In dit onderzoek dient onderzocht te worden of de isolatiewaarde van de gevels voldoende is om een binnenwaarde van 33 dB te kunnen garanderen. Mogelijk kan blijken uit dit onderzoek dat aanvullende isolerende voorzieningen nodig zijn aan de gevels van de woning.

4.5 Bodem

Bij duurzame ontwikkelingen/investeringen is het van belang inzicht te hebben in de bestaande bodemkwaliteit, zodat vooraf kan worden bepaald of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Bij aan- en afvoer van grond, moet worden voldaan aan het Besluit bodemkwaliteit.

Door Wematech is in mei 2012 een verkennend bodemonderzoek voor de planlocatie uitgevoerd. Doel van het onderzoek was het verkrijgen van een inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit ter plaatse een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen bouwplannen en eigendomsoverdracht ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond licht verontreinigd is met koper, lood en zink. De bovengrond voldoet aan de klasse industrie. De ondergrond is niet verontreinigd en voldoet aan de eisen voor achtergrondwaarden grond. Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse geen gebruiksbependingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering om de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. Ook vormen de resultaten geen belemmering om tot eigendomsoverdracht van de grond over te gaan.

De eventueel tijdens de bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Mogelijk kan de bovengrond voldoen aan de eisen voor industrie grond. Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit. Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

4.6 Water

4.6.1 Aanleiding

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

4.6.2 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 eenmaal per kwartaal deel aan het overleg. Het waterschap levert in dit overleg alle relevante waterhuishoudkundige informatie over het projectgebied en haar omgeving aan. Aan de hand van opmerkingen en aanvullingen van de waterbeheerder formuleert de gemeente een waterparagraaf bij de RO-procedure. Ook wordt de waterbeheerder de mogelijkheid geboden om tijdig te reageren op de concepten. Bovenstaande is nader vastgelegd in werkafspraken tussen waterschap en de gemeente.

Indien de gemeente in de definitieve waterparagraaf afwijkt van het advies van het waterschap, wordt deze afwijking in de waterparagraaf expliciet gemotiveerd. Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een "checklist Watertoet" 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 de waterparagraaf.

4.6.3 Beleid

Voor het rijksbeleid en het beleid van het waterschap wordt verwezen naar hoofdstuk [2](#).

4.6.4 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Plantagebaan ten zuiden van de kern Wouw. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het bouwvlak van het perceel Plantagebaan 24 – 24 A te Wouw.

Bodemopbouw

De regionale bodemopbouw van de diepere ondergrond ziet er ter plaatse van het plangebied op basis van kaartblad 49 Oost (Grondwaterkaart van Nederland) 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 Kallio	Klei met schelpen of schelpengruis
110->150	2e watervoerende pakket	Zanden van Kattendijk	Matig fijn zand met schelpen of schelpengruis

Tabel 3: Bodemopbouw

Aangezien het plangebied binnen de bebouwde kom van Wouw 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.

Oppervlakte water

Binnen het plangebied ligt een A watergang. De watergang stroomt in zuidoostelijke richting. De watergang staat ten zuidoosten van het plangebied in verbinding met de Spuitendonksche beek. Het gehele gebied behoort tot het stroomgebied van de Kruislandse Kreken.

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 het gehele plangebied geschikt is voor de infiltratie van neerslagwater.

Verharding

Het plangebied is in de huidige situatie onverhard.

Riolering

Het plangebied is gelegen in het rioleringsgebied S3. In dit rioleringsgebied is gemengde riolering aanwezig.

4.6.5 Toekomstige situatie

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een woning te realiseren. De hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied zal door deze ontwikkelingen toenemen met circa 800 m².

Het huishoudelijk afvalwater dient afzonderlijk te worden ingezameld en afgevoerd naar de aanwezige gemengde riolering.

De neerslag die afvloeit van daken en verharding dient afzonderlijk ingezameld te worden. Dit betreft een oppervlak van 800 m². Op basis van de verkenning op de afkoppelkansenkaart kan worden geconcludeerd dat de bodem en grondwaterstand in het plangebied mogelijkheden biedt voor infiltratie van hemelwater. Om daadwerkelijk te kunnen bepalen of infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk is, is een infiltratie onderzoek noodzakelijk. Dit kan mogelijk gecombineerd worden met de uitvoering van een milieukundig bodemonderzoek. De uitkomsten van het infiltratie onderzoek dienen te worden verwerkt in de definitieve waterparagraaf. 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 van circa 62 m³ (= 780 m³/ha x 0,08 ha) te krijgen, met een overstort op het aanwezige oppervlaktewater. De inhoud van infiltratievoorziening is gekoppeld aan de eventuele retentieverplichting.

Aangezien het verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkeling met minder dan 2000 m² toeneemt hoeft in dit kader geen vergunning te worden aangevraagd bij waterschap Brabantse Delta. Voor werkzaamheden in, op, onder of naast de watergang en het brengen van water naar en onttrekken van water uit de watergang dient wel een watervergunning te worden aangevraagd.

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

Ten behoeve van de Europese Kaderrichtlijn Water zijn de vragen zoals 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.

4.6.6 Randvoorwaarden

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de neerslag die afvloeit van 'schone' oppervlakken afzonderlijk ingezameld te worden.
- Het huishoudelijk afvalwater dient afzonderlijk te worden ingezameld en afgevoerd naar de aanwezige gemengde riolering.
- Indien infiltratie mogelijk is, aanleggen van een infiltratievoorziening met een inhoud van circa 62 m³ (= 780 m³/ha x 0,08 ha) te krijgen, met een overstort op het aanwezige oppervlaktewater of schoonwaterriool.

- Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.
- Voor werkzaamheden in, op, onder of naast oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en het brengen van water naar en onttrekken uit oppervlaktewaterlichamen dient een watervergunning te worden aangevraagd.

4.7 Flora en fauna

De natuurwaarden worden op twee wijzen beschermd, namelijk middels de soortenbescherming (Flora- en faunawet) en middels de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998). Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen.

De nieuwbouw wordt gebouwd op de locatie van de tuin van de naastgelegen woning. Op zeer korte afstand van de planlocatie is dus altijd bebouwing aanwezig geweest, met bijbehorende bewegingen en geluid in de tuin. Dit maakt de kans zeer klein maakt dat waardevolle of beschermde flora en fauna wordt aangetroffen.

Daarnaast wordt geen bebouwing gesloopt zodat geen mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen of vogels worden aangetast/ verwijderd.

De beschermde gebieden bestaan uit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Natura 2000-gebieden (de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en beschermde Natuurmonumenten, voorheen de Staatsnatuurmonumenten en beschermde Natuurmonumenten. Onderhavige locatie maakt geen deel uit van een gebied, wat in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn als beschermingszone is aangemerkt. De projectlocatie is ook niet gelegen binnen de Ecologische of Groene Hoofdstructuur.

Een onderzoek naar gevolgen voor flora en fauna wordt om deze redenen niet noodzakelijk geacht.

4.8 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten

Op de Archeologische Verwachtingenkaart van de gemeente Roosendaal heeft de planlocatie een hoge verwachtingswaarde.

4.8.1 Archeologie

Op verzoek van de gemeente Roosendaal heeft de gemeentelijk archeoloog van Bergen op Zoom een bureau- en veldonderzoek (IVO-boringen) uitgevoerd op het perceel Plantagebaan 24 in Wouw, waar een woning gebouwd zal worden. Het perceel meet ca. 335 m². Doel van het veldonderzoek was het toetsen van de bodemkundige informatie zodat meer duidelijk werd over de werkelijke kans om archeologische resten aan te treffen.

Ligging, landschap, geomorfologie

Het perceel ligt in een gebied dat op de gemeentelijke waardenkaart van Roosendaal (Oranjewoud 2009) is aangewezen als een gebied met een hoge archeologische trefkans. Deze aanduiding is gebaseerd op de geomorfologische situatie gecombineerd met bodemkundige gegevens. Het plangebied ligt op een geuldekzandrug ten oosten van de Smallebeek. De afstand tot het beekdal bedraagt ongeveer 400 meter.

De ondergrond bestaat uit pleistoceen zand. Hierover werden op het einde van de laatste ijstijd stuifzanden afgezet, de zogenaamde dekzanden. Het dorp Wouw ontwikkelde zich enkele honderden meters naar het noorden als een nederzetting op dezelfde dekzandrug.

De bodem van het plangebied bestaat volgens de bodemkaart uit hoge zwarte enkeerdgronden. Dit zijn gronden die in de late middeleeuwen (11de eeuw en later) gevormd werden door het oprijden van stalmest en heideplaggen. Daardoor steeg het maaiveld meer dan 50 cm. De enkeerdgronden

vertegenwoordigen een hoge archeologische trefkans omdat de humeuze bovenlaag oudere onderliggende bewoningssporen goed beschermt.

Historie

In de middeleeuwen was het dorp Wouw een agrarische kern met redelijk vruchtbare gronden, die een soort van eiland vormden en omgeven werden door natte veengronden. Waarschijnlijk werden dorp en nabijgelegen kasteel in de 13de eeuw gesticht. Vanwege ontbreken van archeologische aanwijzingen is niet zeker of aan het dorp een oudere (12de eeuwse) nederzetting vooraf is gegaan. Bodemvondsten uit de omgeving van Westelaar, ten zuiden van Wouw, doen het tegendeel vermoeden.

Aanvankelijk was Wouw eens straatdorp op de weg van Bergen op Zoom naar Roosendaal (dat zelf pas in de 13de eeuw werd gevormd). De Plantagebaan was een onderdeel van de Oostlaarseweg, een weg die de dorpskern met de omgeving van Oostelaar verbond. In de 20ste eeuw werd de oostzijde van de Plantagebaan met een woonwijk ingevuld. Aan de westzijde liggen sinds de 18de eeuw, en waarschijnlijk ook lang daarvoor, akkerpercelen en weilanden.

Bekende waarden en eerder onderzoek

In een straal van 500 meter rond het plangebied zijn geen archeologische vondsten bekend. In het beekdal van de Smallebeek zijn echter wel relatief veel vondsten bekend, zoals een Romeinse sestertius op 750 meter ten westen van de Plantagebaan. Op 1 kilometer naar het zuidwesten bevindt zich een gebied met het toponiem "Ouborg", waar diverse Romeinse vondsten werden gedaan. Op 1 kilometer naar het noordwesten liggen de (opgegraven) resten van het kasteel van Wouw. Verder bevinden zich vindplaatsen uit het Meso- en Neolithicum in het beekdal.

Veldonderzoek

Het veldonderzoek op Plantagebaan 24 vond plaats op 26 april 2012 en bestond uit het zetten van vier boringen (Edelmanboor/15 cm megaboer). De opgeboorde grond werd gezeefd en nagezocht op vondstmateriaal.

Het terrein was een tuin met grasgazon van 14 x 24 meter tussen de woningen van de Plantagebaan. Aan de westzijde bevond zich open veld, dat door een brede sloot werd gescheiden van akkers en weilanden in het westen. Het maaiveld aan de straatzijde ligt ruim 50 cm hoger dan ter hoogte van de brede sloot, 60 meter naar het westen.

In de tuin, waar de woning wordt gebouwd, werden drie boringen gezet. Ter vergelijking werd een vierde in het naastgelegen veld gezet. Tevens werd de slootkant aan de rand van het veld onderzocht.

De eerste drie boringen leverden steeds hetzelfde beeld op. De bovenste 55 cm bestond uit zwarte teelaarde van de tuin. Direct daaronder bevond zich de moederbodem, bestaande uit geel dekzand (C-horizont). Er waren geen resten van een verploegde podzol waarneembaar. In de derde boring werd in de onderste zone van de bovenlaag een stukje tegel uit de 20ste eeuw gevonden.

De vierde boring op het open veld (buiten het te bebouwen volume) wees op een gedempte sloot. Onder een toplaag van humeus zwart zand van 30 cm dikte bevond zich een pakket van verspit geel zand. De onderzijde hiervan werd niet bereikt (er is geboord tot 120 cm onder maaiveld). Dit gele zand is zeer waarschijnlijk de demping van de sloot. Deze sloot heeft achter de percelen aan de Plantagebaan gelopen en komt overeen met de kadastrale begrenzing van de huidige tuinen. De sloot werd niet lang geleden gedempt en 35 meter westwaarts omgeleid. In de slootkant van de omgeleide sloot werd een zwarte bovenlaag van slechts 25 cm dikte zichtbaar, die op de natuurlijke bodem (C-horizont) lag.

In geen van de boringen werden archeologische indicatoren gevonden, ouder dan de 20ste eeuw.



Afbeelding: Positie van de boringen aan de Plantagebaan

Conclusie

De Plantagebaan ligt op de rand van een gebied met een dikke akkerbemesting (enkeerdgronden), dat naar het westen overgaat in beekerdgronden. De humeuze bovenlaag is waarschijnlijk een vrij jonge akkerbemesting en opvallend dun. Dit betekent dat de bodemkaart op dit punt niet geheel correct is.

In het typische AC-profiel ontbreken aanwijzingen voor een podzol. Een podzol kan vergraven zijn door intensieve beploeging in de laatste honderd jaar, maar eerder lijkt hier sprake van een uitloper van de beekerdgronden. Het plangebied maakt dan deel uit van het brede, zacht glooiende beekdal van de Smallebeek.

Advies

De ondergrond van de tuin heeft een bovenlaag van 50 cm, die waarschijnlijk in de 20ste eeuw gevormd is. Direct daaronder bevindt zich de natuurlijke ondergrond. Het oorspronkelijke (middeleeuwse en oudere) loopvlak is door de bodembewerking verstoord. De kans dat zich op de scheiding van beide lagen nog oude sporen bevinden, is bijzonder klein. Het advies luidt, dat op het terrein van Plantagebaan 24 geen aanvullende archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.8.2 Monumenten

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Inleiding

Het perceel Plantagebaan 24 wordt gesplitst in twee percelen. De bestaande woning op nummer 24 blijft in stand, op het naastgelegen perceel wordt een nieuwe woning gebouwd. Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bouw van een woning op het perceel Plantagebaan 24a en het gebruik van het achterliggende perceel van Plantagebaan 24 als tuin. Omdat er op dit moment nog geen concreet bouwplan is, worden enkel de randvoorwaarden vastgelegd.

5.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Omdat nog geen concreet bouwplan bekend is heeft de gemeente de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld:

1. Woning met één bouwlaag laag plus een kap met een goothoogte van max. 4,5 m;
2. Tentdak met de nok loodrecht op de straat;
3. Garage aan de rechterzijde geplaatst gezien vanaf de Plantagebaan;
4. Kleurkeuze materiaal aardkleurig;
5. Voorgevelrooilijn doortrekken van de voorgevelrooilijn van de buurpanden of een gemiddelde daartussen zoeken.

Aan de hand van de ruimtelijke structuur en opzet van de omgeving heeft de gemeente deze stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld die, voor zover mogelijk, in de regels zijn opgenomen en op de verbeelding verwerkt.

5.3 Functionele ontwikkelingen

Door dit bestemmingsplan wordt ter plaatse het realiseren van een vrijstaande woning met parkeermogelijkheden op eigen terrein mogelijk gemaakt. Aan de westzijde van de Plantagebaan zijn in hoofdzaak woningen gelegen en onderhavig perceel vormt een 'onderbreking van de lintbebouwing ter plaatse'. Stedenbouwkundig gezien is het fraaiër wanneer het perceel wordt opgevuld met een woning. Ondanks dat in de directe omgeving ook andere functies voorkomen, is een woonfunctie ter plaatse derhalve het meest passend.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

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

SVBP 2008 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.

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

6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.2.1 Verbeelding

Bij het bestemmingsplan 'Plantagebaan 24-24a is op de planverbeelding aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- gebieds-, functie- en bouwaanduidingen;
- bouwvlakken;
- verklaringen;
- het renvoi behorende bij het plangebied.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleuraanduiding op de planverbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

6.2.2 Opbouw regels

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

De opbouw van de regels is als volgt:

1. Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
2. De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
3. Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
4. Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel is in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;

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

6.2.3 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid. Dit

flexibiliteitinstrumentarium kent zekere begrenzings. Het is niet mogelijk om met een omgevingsvergunning 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.

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

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

6.3 Regeling woonpercelen

In deze paragraaf wordt de bestemmingsregeling voor de woonpercelen beschreven.

6.3.1 Methodiek

De specificatie van de bestemming Wonen is willekeurig opgebouwd. De bestemmingen ten aanzien van wonen zijn op de volgende wijze gespecificeerd:

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

Omdat het in dit geval om een vrijstaande woning gaat, is hier de bestemming Wonen - 3 van toepassing.

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 binnen het aangegeven bouwvlak of, in het geval van bijbehorende bouwwerken, daarbuiten toegestaan, tenzij anders aangegeven.
- Op gronden met de bestemming Tuin mag in principe niet worden gebouwd. Het betreft hier over het algemeen voortuinen en zijtuinen die in het stedenbouwkundig beeld vergelijkbaar zijn met voortuinen (straathoecken). In dit specifieke geval is de bestemming Tuin ook gelegd op het gebied dat volgens de nota Ruimte van de provincie in het buitengebied is gelegen. Op deze manier wordt de concentratie van voorzieningen en een groene landschappelijke invulling van het tuingedeelte aan de andere zijde van de sloot, meteen vormgegeven, als het ware geborgd.

6.3.2 Bestemming Wonen - 3

Hoofdgebouwen

Binnen de bestemming Wonen wordt de maximaal toelaatbare goothoogte op de verbeelding aangegeven. Hier is dat 4,5 m. In de regels wordt bepaald dat de bouwhoogte 4,5 meter hoger mag zijn, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. In dit geval is op de verbeelding aangegeven dat de bouwhoogte maximaal 7,5 m mag bedragen. De vorm van de kap dient een tentdak te zijn met de nok die loodrecht op de straat is georiënteerd.

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 minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning ligt.

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 bouwwerken bij woningen.

Ten hoogste 50% van de gronden buiten het 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 zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, dient de afstand van bijbehorende bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrens minimaal 1m te bedragen.

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.

6.3.3 Bestemming Tuin

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, met uitzondering van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet worden gebouwd. In andere situaties wordt over het algemeen aan de zijtuinen de bestemming Wonen toegekend.'

In dit specifieke geval is de bestemming Tuin ook gelegd op het gebied dat volgens de nota Ruimte van de provincie in het buitengebied is gelegen. Op deze manier wordt de concentratie van voorzieningen en een groene landschappelijke invulling van het tuingedeelte aan de andere zijde van de sloot, meteen vormgegeven, als het ware geborgd.

6.3.4 Voorwaarden beroep aan huis

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 in woonwijken.

Beroepen aan huis kunnen tot op zekere hoogte stedenbouwkundig worden ingepast. In bestaande woonwijken zal zorgvuldig met vestiging dienen te worden omgegaan om te voorkomen dat de vrijheid van een individu de overlast voor velen kan betekenen. De bestemmingsregeling sluit aan op de regelingen die elders in de gemeente Roosendaal gebruikelijk zijn.

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;

6.3.5 Mantelzorg

De provinciale voorbeeldregeling is in de regels opgenomen. 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 gebouw 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 gebouwen voor zelfstandige bewoning". In aanvulling hierop is aan de gebruiksregels een nieuwe gebruiksverbod geïntroduceerd, namelijk het verbod tot gebruik van een bijbehorende gebouwen als "afhankelijke woonruimte". Dit gebruiksverbod is nodig om een sluitende regeling te verkrijgen. Zonder verbod kan immers geen omgevingsvergunning worden verleend.

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.

6.3.6 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.

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.

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 plan betreft een particuliere ontwikkeling. De in deze toelichting beschreven ontwikkelingen zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

De initiatiefnemer is een overeenkomst aangegaan met de gemeente waarin onder andere is bepaald dat de initiatiefnemer eventuele kosten voor planschade op zich neemt.

Het bestemmingsplan wordt in financieel economische zin haalbaar geacht.

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.

De provincie heeft naar aanleiding hiervan opgemerkt dat het overgrote gedeelte van de woning is geprojecteerd buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals dat is aangeduid in de Verordening ruimte. Ten opzichte van de omliggende bestemming steekt de woonbestemming met bouw mogelijkheden pregnant uit in het agrarisch gebied. Omdat het streven voor dit gebied is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik, adviseert de provincie om het woonperceel te beperken tot het gebied dat in de Verordening is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Omdat het voorontwerp geen nadere motivering voor deze keuze bevat en niet voorziet in een kwaliteitsverbetering van het landschap is het bestemmingsplan strijdig met de Verordening.

Na overleg met de provincie is overeengekomen het gedeelte van het perceel dat is gelegen in het buitengebied, de bestemming tuin te geven. Op deze manier wordt de concentratie van voorzieningen en een groene landschappelijke invulling van het tuingedeelte aan de andere zijde van de sloot, meteen vormgegeven, als het ware geborgd.

De verbeelding is op dit punt aangepast.

8.2 Inspraak

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