

TOELICHTING

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	<u>5</u>
<u>1.1 Aanleiding</u>	<u>5</u>
<u>1.2 Doel</u>	<u>5</u>
<u>1.3 Ligging plangebied</u>	<u>5</u>
<u>1.4 Geldend planologisch regime</u>	<u>6</u>
<u>1.5 Leeswijzer</u>	<u>7</u>
<u>Hoofdstuk 2 Beleidskader</u>	<u>9</u>
<u>2.1 Rijksbeleid</u>	<u>9</u>
<u>2.2 Provinciaal beleid</u>	<u>9</u>
<u>2.3 Gemeentelijk beleid</u>	<u>11</u>
<u>Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied</u>	<u>15</u>
<u>3.1 Historische analyse van het gebied</u>	<u>15</u>
<u>3.2 Functionele analyse</u>	<u>16</u>
<u>Hoofdstuk 4 Onderzoeken</u>	<u>17</u>
<u>4.1 Ladder duurzame verstedelijking</u>	<u>17</u>
<u>4.2 Bedrijven- en milieuzonering</u>	<u>18</u>
<u>4.3 Luchtkwaliteit</u>	<u>20</u>
<u>4.4 Externe veiligheid</u>	<u>22</u>
<u>4.5 Geluid</u>	<u>24</u>
<u>4.6 Bodem</u>	<u>25</u>
<u>4.7 Water</u>	<u>26</u>
<u>4.8 Flora- en fauna</u>	<u>26</u>
<u>4.9 Archeologie</u>	<u>27</u>
<u>Hoofdstuk 5 Visie op het plangebied</u>	<u>29</u>
<u>5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden</u>	<u>29</u>
<u>5.2 Ruimtelijke streefbeelden</u>	<u>31</u>
<u>Hoofdstuk 6 Juridische aspecten</u>	<u>37</u>
<u>6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)</u>	<u>37</u>
<u>6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling</u>	<u>37</u>
<u>6.3 Regeling per artikel</u>	<u>38</u>
<u>Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>41</u>
<u>Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>43</u>
<u>8.1 Overleg</u>	<u>43</u>
<u>8.2 Inspraak</u>	<u>43</u>
<u>8.3 Inspraak- en overlegrapport</u>	<u>43</u>

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

't Zand ligt binnen de stadscontour en is de laatste groene lob in de zuidelijke stadsrand. Het gebied was bestemd voor recreatieve voorzieningen zoals een binnen- en buitenzwembad. In 1975 is alleen het binnenbad gerealiseerd. Daarnaast is in 1980 het restaurant Catszand geopend. Eind jaren 90 is het zwembad verplaatst en het restaurant is intussen ook gesloten.

Na het vertrek van deze functies heeft de natuur zijn kans gegrepen. De bestaande houtwal is dichtgegroeid en van de afgraving is weinig meer te zien. Het gebied heeft door de huidige invulling slechts een beperkte belevingswaarde voor Roosendaal. Om deze belevingswaarde te vergroten wordt in het gebied een prachtige groene woonlocatie gerealiseerd.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een eerste stap gezet door het vaststellen van een ruimtelijk raamwerk. Dit ruimtelijk raamwerk is door de gemeenteraad van Roosendaal op 24 maart 2016 vastgesteld.

1.2 Doel

De ontwikkeling van deze groene woonlocatie past niet in het geldend bestemmingsplan voor deze locatie. Om deze ontwikkeling dan ook planologisch mogelijk te maken is ervoor gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidrand van Roosendaal en wordt globaal begrensd door:

- de Zundertseweg aan de oostzijde van het gebied; Aan deze oostzijde bevinden zich tevens een woonwagencentrum en een woonzorgcomplex van SDW;
- de dierenkliniek Visdonk aan de zuidzijde;
- woningen aan de Clovisdonk aan de westzijde. Ten noorden van deze woningen bevindt zich een basisschool en kinderopvang;
- een sportschool aan de noordzijde van het plangebied.

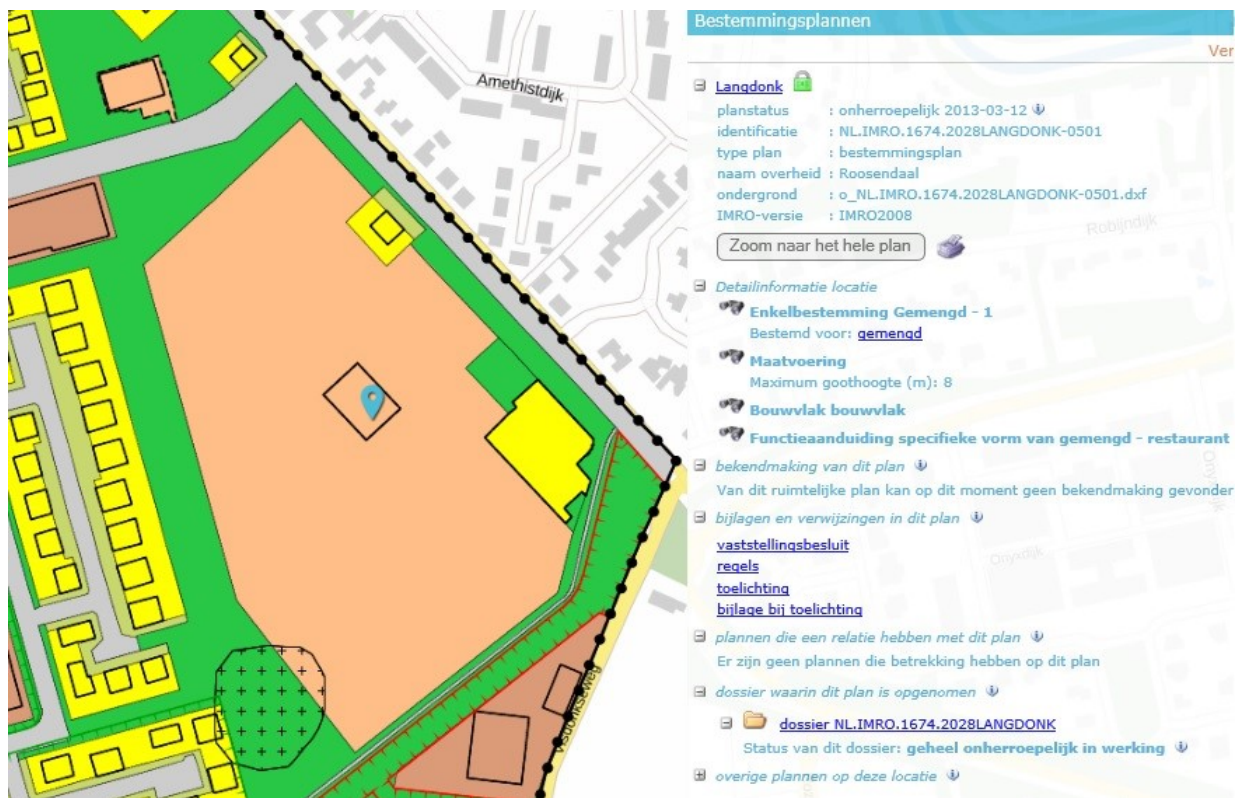
In figuur 1.1. is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1. Globale ligging plangebied

1.4 Geldend planologisch regime

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Langdonk. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 december 2012. De gronden waarop het plangebied betrekking heeft hebben een bestemming Gemengd-1 gekregen. Op basis van deze bestemming zijn ter plaatse kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Voor het overgrote deel van het terrein zijn geen gebouwen toegestaan. Ter plaatse van het bouwvlak, is een gebouw toegestaan en eveneens een restaurant toegestaan. In figuur 1.2 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2. Geldend planologisch regime

1.5 Leeswijzer

De opzet van de toelichting is als volgt.

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleidskader.
- In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven.
- In hoofdstuk 4 zijn de resultaten vermeld van de toetsing van het plan aan ruimtelijke aspecten en milieuaspecten.
- Hoofdstuk 5 bevat de planbeschrijving en de vertaling van hoofdstuk 2, 3 en 4 daarin.
- In hoofdstuk 6 is de toelichting op de juridische regeling opgenomen.
- Hoofdstuk 7 bevat een toelichting op de economische uitvoerbaarheid.
- Hoofdstuk 8 gaat in op de overleg- en inspraakprocedure.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) d.d. maart 2012 schetst het kabinet in algemene termen hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Rol provincies en gemeenten bij ruimte en mobiliteit

Provincies en gemeenten hebben in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten weten beter wat er speelt in de regio en wat bewoners, bedrijven en organisaties willen. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

De hoofdlijn is decentralisatie: de verantwoordelijkheden voor een nadere invulling van het ruimtelijk beleid worden bij provincies en gemeenten neergelegd. Wel worden ook in het rijksbeleid nog steeds inhoudelijke uitgangspunten geformuleerd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past in het Rijksbeleid. Het Rijkbeleid stelt ook geen voorwaarden aan de ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

In de structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant zijn de provinciale doelstellingen benoemd. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied.

Concentratie van verstedelijking

- De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde 'kralensnoer' van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen.
- Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Ambitie stedelijke structuur

De provincie wil het volgende bereiken met betrekking tot de stedelijke structuur.

1. Concentratie van verstedelijking (zie hierboven)

2. Inspelen op demografische ontwikkelingen

- De provincie vindt het belangrijk dat tijdig wordt ingespeeld op de (toekomstige) bevolkingsontwikkelingen en dat de bewustwording rond deze thematiek wordt vergroot.

- Voor de woningmarkt zijn vooral de huishoudensontwikkelingen relevant. Het aantal huishoudens bepaalt in grote lijnen de kwantitatieve behoefte (hoeveel woningen zijn er nodig), terwijl de huishoudenssamenstelling van invloed is op de kwalitatieve behoefte (wat is gewenste samenstelling van de woningvoorraad). Overigens betekent een op termijn mindere kwantitatieve behoefte niet, dat er in gelijke mate (meteen ook) minder gebouwd hoeft te worden. Integendeel. De kans is namelijk groot dat delen van de huidige woonmilieus steeds meer als kwalitatief onvoldoende zullen worden beschouwd. Vooral de vroeg-naoorlogse woongebieden zijn in dit verband kwetsbaar. Een afnemende woningbehoefte biedt juist ook voor dit soort gebieden kansen. Kansen om te groeien in kwaliteit, door gerichte ingrepen als verdunning en vergroening.

3. Zorgvuldig ruimtegebruik

- De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen.
- Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructurerings voorkomen.

4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

- De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek.
- Daarnaast is het van belang dat er meer regie komt op stedelijke functies en de inrichting langs grote infrastructuren van weg, spoor en water. Dit om de groei van verstedelijking langs deze infrastructuur beter op elkaar af te stemmen en in te passen in het landschap. De provincie maakt onderscheid in de manier van verstedelijking langs infrastructuur in de steden en daarbuiten.

Verordening Ruimte 2014

In 2014 is de Verordening Ruimte aangevuld en aangepast. Voor het bestemmingsplan voor 't Zand zijn de volgende artikelen uit de verordening van belang.

Artikel 3 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In bestemmingsplannen voor ruimtelijke ontwikkelingen dient een verantwoording te worden opgenomen waar uit blijkt dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en een goede landschappelijke inpasbaarheid. Ook dient te worden toegelicht hoe het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is toegepast.

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

Nieuwe woningen zijn toegestaan, mits een verantwoording is opgenomen over de wijze waarop plannen passen binnen de afspraken die daaromtrent in het regionaal overleg zijn gemaakt en hoe nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stedelijk gebied zoals dit is vastgelegd door de provincie Noord-Brabant. Daarnaast heeft het plangebied zijn huidige functie als zwembad sinds geruime tijd verloren. Sindsdien is het in gebruik als groene zone waarin de vegetatie de kans heeft gekregen. Het betreft een beperkt gebruikt gebied in het stedelijk weefsel. Uitsluitend de parkeerplaats wordt nog actief gebruikt door omliggende functies. Door woningen en een park te ontwikkelen in dit gebied krijgt het gebied weer een nieuwe functie voor Roosendaal en wordt zuinig met de ruimte in het stedelijk gebied omgegaan. Met het in gebruik nemen van dit gebied als woongebied is sprake van een intensivering van het stedelijk ruimtegebruik waarbij ook de mogelijkheid ontstaat om dit gebied beter recreatief (wandelen) te gebruiken. Hiermee sluit het voorliggende initiatief aan op het geldend beleidskader.

Ook wordt er rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten van deze groene locatie. Zie hiervoor paragraaf [5.1.2](#) Dit groene karakter blijft ook in de toekomstige situatie behouden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Roosendaal 2025

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

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

In de structuurvisie zijn twee beleidsuitgangspunten gesteld:

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

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

- Bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuur optimaal te benutten.
- Buitengebied ontzien van verstedelijking; ruimte voor agrarische dynamiek in het noordelijk deel van het buitengebied en toerisme en recreatie in gebieden als Visdonk en Brabantse Wal.
- Zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing het uitgangspunt is.
- Gebruik maken van de kwaliteit van de locatie.
- Leefbaarheid van wijken en dorpen waarborgen door behoud en versterking van collectieve openbare ruimte, het behouden van de groen-blauwe structuren en het wegnemen van infrastructurele barrières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied.
- Groen/blauwe hoofdstructuren in het stedelijk gebied behouden als verbinding met het buitengebied.

Richtafstanden

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

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden

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

* indien de omgeving is te typeren als 'gemengd gebied', gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner (Zie de VNG-publicatie, paragraaf 2.3.).

Wijze van meten

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

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

- Niet meer programma in ontwikkeling nemen dan dat de markt kan opnemen.
- Flexibel en kleinschalig programmeren en faseren.
- Toepassen van de SER/ duurzaamheidsladder bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Uitnodigen, samenwerken en regisseren in plaats van voorschrijven. Verruim de mogelijkheden van bestemmingsplannen (plan vooruit).

Woningbouwprogrammering 2012-2020 'Balans op de woningmarkt'

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

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

Met de actualisatie van het bestaande woningbouwprogramma wordt gezorgd voor een adequaat aanbod van woningen waarbij de omvang van de te realiseren woningaantallen de eerste jaren sterk bepaald wordt door vraag en afzetmogelijkheden.

- Het toekomstig woningaanbod moet meer dan ooit afgestemd worden op een beperkte vraag en er zal in kleinere hoeveelheden opgeleverd gaan worden. De constatering blijft uiteindelijk overeind dat de markt op termijn toch weer aantrekt. De huidige woningmarkt wordt dus gekenschetst door uitstel maar niet door afstel.

- Voor de nieuwe huishoudens die moeten worden gehuisvest is het van belang dat de nieuwbouwproductie uiteindelijk weer op gang komt. Dit betekent met visie en realisme op innovatieve en flexibele wijze herprogrammeren.
- De huidige dip in de oplevering van de nieuwbouw zal wel consequenties hebben op het verdere verloop van de woningbouwprogrammering. Wordt de productie op termijn nog ingehaald of blijven we uiteindelijk geconfronteerd met lagere woningaantallen dan in de provinciale prognoses tot nu toe worden voorgeschat? Een onzekerheid die in de toekomst vaak de revue zal blijven passeren, en waar de gemeente alert op dient te zijn.
- In verband met teruglopende investeringscapaciteit zijn niet alleen de projectontwikkelaars momenteel terughoudend; ook de corporaties hebben hier veelvuldig mee te maken. En uiteraard wordt de gemeente eveneens geconfronteerd met teruglopende overheidsfinanciën en fikse bezuinigen zoals in de Agenda van Roosendaal staan opgesomd. Dit leidt tot bijstellingen mede gebaseerd op dit sterk veranderend krachtenspel in de totale woningmarkt.

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

De analyse van de in de programmering opgenomen woningbouwlocaties heeft geresulteerd in een overzicht van te realiseren initiatieven voor de termijn t/m 2015 en de periode 2016 t/m 2020.

Een en ander heeft geleid tot een afwaardering van zo'n 600 woningen. Voor de destijds opgenomen verzamellocaties zoals centrumgebied, credogebied, visiegebied poort van West en de onderwijscarrousel zijn bijvoorbeeld in de loop der jaren ook wat wijzigingen opgetreden, met een vermindering van het aantal woningen tot gevolg.

Prioriteren

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

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

Een aantal woningen is tenslotte geplaatst in de categorie "nader te bepalen". Deze woningbouw initiatieven vallen eveneens onder de noemer zachte plancapaciteit. Bij deze plannen is er nog onvoldoende zicht op, in welke periode omzetting naar harde plancapaciteit is te verwachten. Realisering na 2020 is hierbij ook niet uit te sluiten.

Toevoegen

Uitgangspunt is, dat nieuwe woningbouw initiatieven de komende jaren alleen onder strikte voorwaarden worden toegevoegd aan de nu te hanteren overzichtslijst van woningbouwlocaties. De nieuwe woningbouw programmering wordt deze zomer door het college vastgesteld en zal een flexibeler programma hanteren. Er wordt echter sterk gestuurd op het voorkomen van overprogrammering door altijd minder dan 70% harde plancapaciteit te hebben ten op zichte van de provinciale geplande kwantitatieve woningbouwopgave.

- Het is belangrijk een flexibele aanpak van de woningbouwprogrammering 2012-2020 te kunnen hanteren. In de komende periode zijn de ontwikkelingen in de woningmarkt bepalend en in eerste instantie moet er geconcentreerd worden op de plannen met de grootste realiteitswaarde (harde plancapaciteit). Hierbij is de marktvraag leidend en zijn de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek en de geformuleerde randvoorwaarden richtinggevend. Op basis van monitoring wordt de bouwprogrammering continu gevolgd.
- Door het hanteren van de gestelde randvoorwaarden zal blijken hoe de programma's van, met name de grotere bouwprojecten, zich onderling verhouden ten opzichte van de totale programmering. Dit heeft geleid tot een bijstelling van grondexploitaties op basis van aangepaste woning aantallen, uitgiftetempo en planhorizon.

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

Kwantitatief woningbouwprogramma

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering (vastgesteld oktober 2016) is 't Zand als woningbouwlocatie opgenomen. Er is een richtgetal van circa 130 woningen opgenomen.

Woonagenda 2015 - 2018

Tot 2030 zijn circa 3.250 nieuwe woningen nodig. De gemeente Roosendaal werkt toe naar een woningvoorraad voor meer kleine huishoudens waar een groter aandeel particuliere huur wordt verwacht. Onbekend is of de doorstroming van ouderen op gang komt. Daardoor kan het gebeuren dat zowel in de huur- als de koopsector het aantal scheefwoners toeneemt. Daarom is een vraaggerichte en flexibele woningbouwprogrammering belangrijk.

In de woonagenda is de volgende visie op wonen opgenomen.

- Roosendaal is een complete woongemeente. Het is een gemeente van stad en dorpen met een rijke differentiatie aan woonmilieus. Daarbij past een brede verbinding met andere beleidsterreinen en een goed doordacht woningbouwprogramma.
- De gemeente heeft een comfortabele woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van onze inwoners. De voorraad is zoveel mogelijk levensloop geschikt en het nieuwbouwprogramma ondersteunt de gewenste ontwikkeling van de bestaande voorraad. Vanuit oogpunt van milieu en woonlasten heeft de voorraad een energielabel B.
- Alle doelgroepen van de volkshuisvesting worden bediend. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar kwetsbare groepen aan de onderkant van de samenleving, zorgbehoevenden en jongeren die met een kleine beurs willen starten op de woningmarkt.

Beleidsnota Toekomst voor het verleden

De beleidsnota 'Toekomst voor het verleden' (vastgesteld in 2007) is een integrale nota over alle aspecten van de fysiek-ruimtelijke aspecten van de cultuurhistorie:

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

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

Monumenten en ruimtelijke kwaliteitszorg

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

De gemeente Roosendaal bezit momenteel 79 rijksmonumenten (inclusief complexen) en circa 300 gemeentelijke monumenten. In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.

Archeologie

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

Ook is in de beleidsnota de wens uitgesproken te komen tot een archeologische waardenkaart. De informatie die daaruit wordt verzameld, geeft een gemeentedeckend overzicht over het archeologische erfgoed in de gemeente. De archeologische waardenkaart maakt onderdeel uit van de cultuurhistorische waardenkaart. Het plangebied heeft grotendeels een lage archeologische verwachtingswaarde. Een klein deel heeft een hoge verwachtingswaarde, dit betreft de locatie van de voormalige hoeve Schuivenoord. Deze locatie wordt in de regels planologisch beschermd.

Historisch groen

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

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

Cultuurhistorische Waardenkaart

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

Erfgoedkaart gemeente Roosendaal

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

De erfgoedkaart is een dynamisch document met informatie inzake cultuurhistorie: het is een verzameling van gegevens die deels al beschikbaar zijn, maar erg verspreid, waardoor het overzicht ontbreekt. Het gaat om de volgende gegevens: archeologie, historisch-geografische elementen en structuren, historische stedenbouw (structuren, rijks- en gemeentelijke monumenten). Het document is van belang voor het nemen van ruimtelijke beslissingen, het opstellen van structuurvisies en bestemmingsplannen. Het is een afwegingskader waarbij het aspect cultuurhistorie in brede zin bij ruimtelijk ordeningsbeleid betrokken wordt.

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

3.1 Historische analyse van het gebied

De Zundertseweg is een oude lintweg vanuit de kern Roosendaal via de Burgerhoutsestraat richting Zundert. Aan deze weg waren sinds het midden van de 19e eeuw verspreid woningen en boerderijen. Ter plaatse van het plangebied was tot de ontwikkeling van de wijk Langdonk een agrarisch bedrijf aanwezig.

Reeds in het eerste bestemmingsplan voor de wijk Langdonk werd het gebied 't Zand aangemerkt als een 'groene gordel' langs de Zundertseweg en maakte als zodanig deel uit van de groene scheg tussen de toenmalige stadskern en Visdonk.

In deze parkachtige setting was het de bedoeling voorzieningen te realiseren ter verhoging van de gebruikswaarde. Daarbij werd vooral gedacht aan recreatieve voorzieningen. Daartoe werd voorzien in de bestemming 'Recreatieterrein - B', dat parken, speel- en sportvelden mogelijk maakte. Tevens was het de bedoeling op deze locatie een combinatiebad in de vorm van een binnen- en buitenbad te realiseren dat bedoeld was als zwemvoorziening voor de wijken ten zuiden van de toenmalige rondweg (thans A58). Uiteindelijk is alleen het binnenbad gerealiseerd. Het zwembad werd in 1975 in gebruik genomen.

Naast het zwembad werd in 1980 een restaurant (Catszand) opgericht en in gebruik genomen.

Zwembad 't Zand werd evenals de andere gemeentelijke zwembaden eind jaren negentig van de vorige eeuw gesloten en vervolgens gesloopt naar aanleiding van een besluit om te komen tot nieuwbouw van het nieuwe gemeentelijke zwembad 'De Stok' op het gelijknamige recreatiepark De Stok aan de westzijde van Roosendaal. De sloop vond concreet plaats in 2000. Voor het overige is de oorspronkelijke locatie van het zwembad 'vergroend'. Behoudens het leegstaande restaurant en het (grote) parkeerterrein is de locatie 't Zand daarmee een parkachtig gebied gebleven.



Figuur 4.1. Voormalig zwembad 't Zand (gesloopt in 2000)

3.2 Functionele analyse

Het plangebied heeft sinds geruime tijd zijn functie verloren anders dan een bestaande groenvoorziening voor planten en dieren. Daarnaast wordt het bestaande parkeerterrein gebruikt door de naastgelegen basisschool en het kinderdagverblijf. Ook de ten noorden van het plangebied gelegen sportschool maakt gebruik van het parkeerterrein. Daarnaast is grenzend aan de oostzijde van het plangebied een nieuw woonzorgcomplex van de SDW gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1 Ladder duurzame verstedelijking

Besluit ruimtelijke ordening (Ladder duurzame verstedelijking)

De SVIR beschrijft de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit artikel bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een verantwoording dient te bevatten dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Om het proces van stedelijke ontwikkelingen op een gewenste wijze te laten plaatsvinden worden stappen voorgeschreven ('de treden van de ladder'). De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

- a. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectaren of aantal woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
- b. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- c. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing ladder

1. In de structuurvisie Roosendaal 2012-2025 zijn de uitgangspunten voor het woonbeleid geformuleerd. Hierin is de locatie 't Zand als één van de beschikbare locaties voor woningbouw benoemd. In de woonagenda zijn de locaties verder verfijnd en is de locatie 't Zand benoemd als prioriteit voor woningbouw. In het kader van de Woonagenda is door Fakton en Smartagent woningmarktonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat voor de periode 2015-2020 per jaar een vraag naar nieuwbouwwoningen wordt verwacht van tenminste 232. In het 't Zand zal het segment naar huidige inzichten bestaan uit Koop eengezins 200+. De jaarlijkse vraag bedraagt ten minste 30 en ten hoogste 112 woningen. Voor 't Zand is gekozen voor uitsluitend grondgebonden woningen, met een maximum aantal van 70. Het programma van 't Zand is zodanig beperkt dat hiervoor voldoende vraag is. Qua doelgroep in de termen van de Smart-Agent-methodiek zal 't Zand voorziet in de behoefte van de 'rode' en 'blauwe' doelgroep. Deze doelgroep komt uit Roosendaal of komt wellicht terug naar Roosendaal. Daarnaast is de locatie tevens opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering en sluit daarmee aan op de regionale woningbouwafspraken. Met deze afspraken wordt ervoor gezorgd dat gemeenten gezamenlijke de woningbouwbehoefte opvangen en niet overprogrammeren.
2. De ontwikkeling van 't Zand vindt plaats in bestaand stedelijk gebied zoals dit is aangewezen door de provincie Noord-Brabant.
3. De locatie van 't Zand wordt voor motorvoertuigen ontsloten via 't Zand. Voor fietsers en wandelaars wordt eveneens een aansluiting op de Zundersteweg aangelegd. Daarnaast is een de directe omgeving van het plangebied een bushalte. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het plangebied multimodaal is ontsloten.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

4.2.1 Toetsingskader

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

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

- Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.
- Het omgevingstype gemengd gebied
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

4.2.2 Situatie ter plaatse

Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Langdonk. Langdonk betreft een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. De Zundertseweg maakt echter onderdeel uit van de hoofdinfrastructuur van de gemeente Roosendaal. In dit gedeelte van het plangebied is derhalve sprake van verstoring van verkeer en kan derhalve worden aangemerkt als gemengd gebied.

In het plangebied wordt het restaurant geamoveerd. In de omgeving van het plangebied liggen voornamelijk de bestemming wonen en de bestemming groen. Tevens komt in de omgeving van het plangebied de bestemming gemengd-1 en de bestemming maatschappelijk voor. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. kantoren;
2. maatschappelijke voorzieningen: bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- /kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, zorg en welzijn, met dien verstande dat kinderopvang binnen een afstand van 200 m van de rijksweg en binnen 150 m vanaf het vulpunt van het LPG-station slechts is toegestaan indien uit nader onderzoek naar de externe veiligheid blijkt dat dit verantwoord is;
3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - hotel' tevens een hotel;
4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - restaurant' tevens een restaurant voor zover deze voorkomt in categorie 1b, 1c en 2 van de Staat van Horecabedrijven met inpandige bedrijfswoning;
5. ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum' tevens een sportschool;
6. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

De voor maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, zorg en welzijn;

- speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- ter plaatse van de aanduiding 'religie', tevens religieuze voorzieningen;
- bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Het woonzorgcomplex aan de Zundertseweg 14-16 heeft eveneens een bestemming maatschappelijk, maar deze bestemming maatschappelijk staat uitsluitend een woonzorgvoorziening met bijbehorende voorzieningen op het gebied van zorg, verpleging en dagbesteding toe. In navolgende tabel zijn de milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied opgenomen.

Tabel A: Bedrijven in de directe omgeving van het plangebied

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Omschrijving	Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk
Ziezo, Kober	't Zand 2	852	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2	30
		8891.2	Kinderopvang	2	30
Basic Fit	't Zand 3	9604	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2	30
Woonzorg-complex SDW	Zundertseweg 136	871.1	Verpleeghuizen	2	30
Dierenkliniek Visdonk	Visdonkseweg 2A		Bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer waarin o.a. aan te houden afstanden voor geur zijn opgenomen.		

In het bestemmingsplan is geregeld dat binnen de richtafstanden van de basisschool, de kinderopvang, het fitnesscentrum en het woonzorgcomplex geen milieugevoelige objecten opgericht kunnen worden. Aangezien het woonzorgcomplex en directe omgeving binnen het invloedsgebied van de Zundertseweg ligt is hier uitgegaan van een omgevingstype gemengd gebied en is de richtafstand met één afstandstap teruggebracht naar 10 meter.

Voor Dierenhospitaal Visdonk is vanwege het aspect geur een afstand van 100 meter aangehouden tot het bouwvlak van het dierenhospitaal. Uit de melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer (datum 18 september 2014) volgt dat de geluidbelasting van het dierenhospitaal op de bestaande milieugevoelige objecten ruimschoots kan voldoen aan de richtwaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien voor de nieuwe milieugevoelige objecten een afstand van minimaal 100 meter wordt aangehouden tot het bouwvlak van het dierenhospitaal wordt ter plaatse van deze woningen eveneens voldaan aan de richtwaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering is geen belemmering voor de ontwikkeling, omdat in het bestemmingsplan is geregeld dat geen milieugevoelige objecten worden opgericht:

- binnen de richtafstanden van de basisschool, de kinderopvang, het fitnesscentrum en het woonzorgcomplex;
- binnen een afstand van 100 meter van het bouwvlak van het dierenhospitaal.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wet milieubeheer (Wm) die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm is vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk, indien aannemelijk is gemaakt dat:

- als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de grenswaarden niet worden overschreden (artikel 5.16, eerste lid, sub a, van de Wm);
- als gevolg van het plan de concentratie van stoffen in de buitenlucht per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (artikel 5.16, eerste lid, sub b1 van de Wm);
- als gevolg van het plan bij een beperkte toename van de concentratie van stoffen in de buitenlucht, door een met de activiteiten samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (artikel 5.16, eerste lid, sub b2 van de Wm);
- als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de toename van stoffen waarvoor grenswaarden zijn gesteld 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16, eerste lid, sub c van de Wm); of

- het te nemen besluit een besluit is dat genoemd of beschreven is in of betrekking heeft op een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een door de Minister of andere bestuursorganen vastgesteld programma dat is gericht op het bereiken van de grenswaarden (artikel 5.16, eerste lid, sub d van de Wm).

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Voor de toegestane hoeveelheid PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ in de lucht zijn in de Wm de volgende grenswaarden gesteld die in acht genomen moeten worden:

- voor NO₂ geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 18 dagen per jaar mag het uurgemiddelde concentratie van NO₂ groter zijn dan 200 microgram per kubieke meter lucht;
- voor fijn stof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 35 keer per jaar mag de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter zijn dan 50 microgram per kubieke meter lucht;
- voor ultra fijn stof (PM_{2,5}) geldt een grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie.

4.3.2 Situatie ter plaatse

Binnen het plangebied wordt realisatie van woningen mogelijk gemaakt. In artikel 5.16 Wm is tevens bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen.

Zo valt een woningbouwlocatie onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Daarbij is door het toenmalige ministerie van VROM, zo blijkt uit het rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten' van december 2006, uitgegaan van gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag. Een toename van de verkeersintensiteit met maximaal 3.900 voertuigbewegingen per weekdag (1.500 woningen * 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag) draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling binnen het plangebied bestaat uit realisatie van circa 70 grondgebonden woningen. Er kan met zekerheid aangenomen worden dat de hoeveelheid van de te realiseren woningen ruim onder de in de in de regeling genoemde grens blijft. Bovendien wordt voor de ontwikkeling van de woningen het restaurant gearmoveerd, waardoor verkeersaantrekkende werking vanwege het restaurant niet meer mogelijk is. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentratie en toetsing van de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van het plangebied zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor de ontwikkeling. De van toepassing zijnde luchtkwaliteitsnormen worden in het gehele plangebied voor alle onderzoeksjaren (ruimschoots) onderschreden.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Toetsingskader

Inleiding

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden. Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk transportroutes (weg, water en spoor) inrichtingen met gevaarlijke stoffen en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek gedaan worden naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aanwezige risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden vanwege een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d.

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen is er inzicht noodzakelijk in de aanwezige populatie binnen het bestemmingsplan en de omgeving ervan.

Bevi-bedrijven

Het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) verplicht het bevoegde gezag Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen.

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

Transport externe veiligheid

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

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

Voor sommige transportassen moet tevens rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een

plasbrand. In het bouwbesluit is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens het Bevt gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 meter van de transportas. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd. Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten wel maatregelen worden overwogen, bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

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

4.4.2 Situatie ter plaatse

Bevi-bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, zijn het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) en de professionele risicokaart geraadpleegd. In de nabijheid van het plangebied liggen geen inrichtingen die een invloedsgebied hebben over het plangebied. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting bevindt zich op ruim 500 meter van het plangebied en betreft het LPG-tankstation aan de Burgemeester Schneiderlaan. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Transport externe veiligheid

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

Vaarwegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Autowegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter afstand van de A58. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Spoorwegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter afstand van het spoor waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Buisleidingen

Om te bepalen of er in het plangebied of in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op circa 2 kilometer van het plangebied. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

4.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen geconstateerd voor de ontwikkeling vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen, transportassen en buisleidingen. Aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Vanwege het transport van toxische stoffen over de (spoor)weg met een invloedsgebied van enkele kilometers is het groepsrisico verantwoord, waarbij wordt ingegaan op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Hiervoor is gebruik gemaakt van het standaard advies van de veiligheidsregio en de standaard verantwoording. Het standaard advies en standaard verantwoording zijn opgenomen in bijlage 1 en 2.

4.5 Geluid

4.5.1 Toetsingskader

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

4.5.2 Situatie ter plaatse

Het plangebied ligt binnen de zones van diverse wegen: 't Zand, Langdonk, Zundertseweg, Visdonkseweg en (geprojecteerde doorgetrokken) Willem Dreesweg. Het plangebied ligt niet binnen de zone van een industrieterrein of een spoorlijn. Om de geluidbelasting van de aanwezige wegen in beeld te brengen is door de OMWB in juli 2016 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

Uit onderzoek is gebleken dat vanwege de Zundertseweg de geluidbelasting in het plangebied groter zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien de busluis op 't Zand opgeheven wordt, zal ook vanwege deze weg in het plangebied een grotere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde optreden. Er is geen overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeer geconstateerd.

Naar aanleiding van overleg met enkele belanghebbenden in de omgeving is de opzet van het plan gewijzigd. De geprojecteerde woningen langs de Zundertseweg komen te vervallen. Er is aanvullend onderzoek uitgevoerd (Vliex akoestiek, mei 2017) om de geluidbelasting in de nieuwe situatie te bepalen. Het aanvullende onderzoek is opgenomen in bijlage 7. Uit het onderzoek blijkt dat bij de overige woningen in het noordoostelijk deel van het plan wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, mits de diepte van de meest noordelijke woning beperkt blijft. Er is voor gekozen de bouwmogelijkheden van deze woning gelijk te houden aan de overige woningen. Een hogere waarde is dan ook noodzakelijk. Daarnaast is rekening gehouden met het scenario dat de Willem Dreesweg wordt doorgetrokken en dat de busluis in 't Zand wordt verwijderd. In dit scenario is de geluidbelasting op de meest noordelijke woning boven de voorkeursgrenswaarde. Een hogere waarde is dan ook noodzakelijk.

Voor het plangebied worden daarom in het kader van de bestemmingsplanprocedure hogere waarden vastgesteld worden. De hogere waarden worden verleend per geluidbron. Voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde is dat de geluidbelasting binnen de geluidgevoelige ruimten de maximaal toelaatbare waarden niet overschrijdt. Dat in het plandeel aan 't Zand sprake is van een slechter geluidklimaat wordt door de gemeente acceptabel geacht, omdat hier sprake is van afronding van de stedenbouwkundige structuur en in het overgrote deel van het totale plangebied sprake is van een goed geluidklimaat.

4.5.3 Conclusie

Op basis van de verleende hogere waarden kunnen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd worden. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.6 Bodem

4.6.1 Toetsingskader

De bodemkwaliteit moet (kunnen) voldoen aan de in het plan beoogde functies. Onderstaand is een omschrijving van de bodemkwaliteit binnen het plangebied opgenomen.

4.6.2 Situatie ter plaatse

Voor het plangebied is een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in de rapportage 'Verkennend milieukundig bodemonderzoek plangebied 't Zand te Roosendaal, gemeente Roosendaal' (28 april 2016). Het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 4.

De aanleiding voor het verrichten van het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van het terrein.

- Het bouwrijp maken van het terrein.
- De aanvraag van een bouwvergunning voor nieuwbouw op onderzoekslocatie.
- Een transactie van het desbetreffende onderzoekslocatie.
- Het krijgen van inzicht in de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is met een relatief geringe onderzoeksinspanning aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond, slib of in het freatisch grondwater in gehalten boven de achtergrondwaarde of streefwaarde, c.q. te bevestigen dat (bepaalde delen van) de locatie verontreinigd zijn met de verwachte stoffen.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de bovengrond van de locatie zijn op diverse plaatsen licht verhoogde gehalten met zware metalen, minerale olie, PCB's en PAK's aangetoond.
- In de ondergrond van het zuidelijke deel de locatie is een licht verhoogd gehalte aan zware metalen en PAK's aangetoond
- In het slib ter plaatse van de voormalige vijver zijn geen verontreinigingen aangetroffen.
- In het grondwater zijn concentraties boven de S-waarde aangetroffen voor barium en zink.
- Een aantal gemeten gehalten overschrijdt de achtergrond/streefwaarde in grond en grondwater. Op basis van de gemeten gehalten in grond en grondwater dient de hypothese 'onverdacht' te worden verworpen.
- Aangezien er alleen sprake is van licht verhoogde gehalten is er vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van saneringsmaatregelen.

De gevonden gehalten in de bodem vormen in milieu hygiënische zin geen belemmeringen voor het huidige en toekomstige gebruik van het terrein. Alle vrijkomende grond is op basis van de indicatieve toetsing aan het besluit bodemkwaliteit (Kwaliteit Wonen) herbruikbaar binnen het plangebied of elders in de gemeente Roosendaal. Toepassing elders, buiten de gemeente of het beheergebied van de bodemkwaliteitskaart, moet getoetst worden aan het vigerende beleid van de ontvangende locatie, doorgaans is dan in ieder geval een partijkeuring nodig.

Het vrijkomende slib uit de voormalige vijver is vrij toepasbaar voor verspreiding in zoet oppervlaktewater of op de bodem van de locatie.

4.6.3 Conclusie

De bodemkwaliteit is geen belemmering voor het initiatief.

4.7 Water

In opdracht van de gemeente Roosendaal heeft Arcadis een waterparagraaf opgesteld. Deze waterparagraaf is opgenomen in bijlage 5. De randvoorwaarden naar aanleiding van waterparagraaf voor de planontwikkeling zijn als volgt.

- Uit de analyse van de geohydrologische huidige situatie kan geconcludeerd worden de locatie niet zondermeer geschikt is voor infiltratie van hemelwater en dat in het zuiden ophoging of overige waterhuishoudkundige maatregelen noodzakelijk zijn. In het noorden zijn de grondwaterstanden voldoende diep om bovengrondse infiltratievoorzieningen te realiseren. Wel wordt geadviseerd om grondverbetering ter plaatse van de hemelwatervoorzieningen toe te passen om de infiltratie te bevorderen.
- Vanwege de toename van het verhard oppervlakte dient op basis van het stedenbouwkundig plan een retentievoorziening met een inhoud van 600 m³/ha nieuw verhard oppervlak (gevoelheidsfactor 1), met een vertraagde afvoer en noodoverstort op het hemelwaterstelsel te worden gerealiseerd.
- Uitgaande van 60 mm per m² aangesloten verhard oppervlak dient aanvullend 213 m³ geborgen te worden voor de retentie van het reeds gerealiseerde SDW-gebouw
- Het huishoudelijke afvalwater dient middels aparte vuilwaterleidingen afgevoerd te worden op het rioolstelsel van de bemalingsgebieden Langdonk en/of Kortendijk.
- Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.

4.8 Flora- en fauna

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), die op provinciaal niveau ruimtelijk is vastgelegd.

In Nederland zijn de bescherming van natuurgebieden en de daarin voorkomende natuurwaarden geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder deze wetgeving vallen zowel de Natura 2000-gebieden als de Beschermde Natuurmonumenten. Natura 2000-gebieden zijn gebieden die aangewezen zijn op grond van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn of beide. Zowel Natura 2000-gebieden als Beschermde Natuurmonumenten zijn geselecteerd en als te beschermen gebieden aangewezen op grond van in deze gebieden voorkomende bijzondere natuurwaarden. Deze natuurwaarden mogen niet worden aangetast. De Provincie is het bevoegd gezag voor de Natuurbeschermingswet 1998.

De Flora- en faunawet is de soortgerichte implementatie van de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. De Flora- en faunawet beschermt in beginsel soorten. De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Activiteiten waarbij schade wordt gedaan aan beschermde dieren of planten zijn verboden, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het “nee, tenzij”-principe). Het is dan ook altijd zaak om, waar mogelijk, activiteiten uit te voeren zonder schade aan beschermde dieren en planten aan te brengen.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) bestaat uit planologisch beschermde gebieden die zijn aangewezen om ecologische verbindingen te realiseren tussen belangrijke natuurgebieden. Deze natuurgebieden en de verbindingen daartussen vormen samen een ecologisch netwerk. De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN mogen niet door een ingreep worden aangetast. Alle (mogelijke) effecten van een voorgenomen ingreep moeten

daarop dan ook worden getoetst. De Provincie, waarbinnen het plangebied valt, geeft invulling aan het NNN en is daartoe het Bevoegd Gezag.

4.8.2 Situatie ter plaatse

Voor het plangebied is een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in de rapportage 'Ecologische quickscan 't Zand, Roosendaal'. De ecologische quickscan is opgenomen in bijlage 6.

Uit de quickscan volgt dat in algemene zin redelijkerwijs kan worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd, mits tijdig aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd naar vleermuizen, broedvogels met jaarrond beschermde nesten, alpenwatersalamanders en levendbarende hagedis en rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels. Dit aanvullend onderzoek is uitgevoerd (Econsultancy, 2 juni 2017)). Het onderzoek is opgenomen in bijlage 8. Separaat is ook een onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd (Econsultancy, 23 november 2016) en het bijbehorende ontheffingstraject doorlopen. Het onderzoek naar vleermuizen is opgenomen in bijlage 9 en de stukken over de ontheffing in bijlage 10.

Uit het onderzoek blijkt dat in de bomen op de onderzoekslocatie nesten van de eekhoorn aanwezig zijn. Om te voorkomen dat er door eekhoorn in gebruik zijnde nesten worden beschadigd of verwijderd, wordt geadviseerd de bomen in de periode van eind september tot half november te kappen. Dit betreft de periode tussen de voortplantingsperiode en de winterperiode en is er geen sprake van een nest, voortplanting- of vaste rust- of verblijfplaats. Deze periode valt tevens buiten het broedseizoen van vogels. Ten aanzien van de overige beschermde soorten, als jaarrond beschermde nesten van buizerd, sperwer, havik en ransuil en Alpenwatersalamander en levendbarende hagedis is geen negatief effect aan de orde.

Uit het onderzoek naar vleermuizen blijkt dat de onderzoekslocatie fungeert voor vleermuizen als zomerverblijfplaats en foerageergebied. Er is alleen ten aanzien van de functie als zomerverblijf sprake van een verstoring effect van de plannen. Geadviseerd wordt om voor dit aspect mitigerende maatregelen te treffen en een ontheffing van de Flora- en faunawet aan te vragen. Deze aanvraag is gedaan. Het bevoegd gezag heeft aangegeven dat een ontheffing niet nodig is, omdat de (voor)genomen maatregelen voldoende zijn om een overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

4.8.3 Conclusie

Met inachtneming van de voorgestelde maatregelen is ecologie geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9 Archeologie

In paragraaf [2.3](#) is geconcludeerd dat de enige archeologische waarden in het gebied zich bevinden ter plaatse van de voormalige hoeve Schuivenoord. Deze hoeve wordt in het bestemmingsplan dan ook voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat de aanwezige archeologische waarden in situ worden behouden.

Hoofdstuk 5 Visie op het plangebied

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Ruimtelijk raamwerk 't Zand

Voor de ontwikkeling van 't Zand tot een park met daarbij een prachtige groene woonlocatie is een ruimtelijk raamwerk opgesteld. Dit raamwerk is op 24-03-2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Roosendaal.

In ruimtelijke ontwikkelingen is een verschuiving merkbaar. Vroeger zat de waarde- en leefbaarheidsontwikkeling alleen in de stenen, maar tegenwoordig zit de waardeontwikkeling ook tussen de stenen: in de natuur, de velden en de openbare ruimte.

De ruimtelijke ontwikkeling bestaat er dan ook uit om deze elementen op waarde te schatten en met elkaar in verbinding te brengen. Binnen Roosendaal is 't Zand uitermate geschikt om te ontwikkelen. Het gebied is een unieke locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

Het potentieel van deze locatie kan worden benut door een woonprogramma toe te voegen en zodoende uitgroeit tot een onderscheidend woonmilieu waardoor de woonkwaliteit van heel Roosendaal wordt verhoogd.

Wonen

- in de structuurvisie Roosendaal 2012- 2025 is de locatie aangewezen als woonlocatie.
- in de woonagenda is de locatie benoemd als prioriteit voor woningbouw.
- de locatie ligt binnen de contouren van bestaand stedelijk gebied en heeft sterke natuurlijke uitstraling.
- de locatie is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering en daarmee voldoet het aan de regionale afspraken.

Groen

het plangebied maakt deel uit van een groene vinger die vanuit het buitengebied de stad 'inprikt'. Het gebied verbindt landgoed Visdonk met de stad. Het groen maakt gedeeltelijk deel uit van de hoofdgroenstructuur van Roosendaal.

Bij ontwikkeling van het gebied wordt voorgesteld dat de waardevolle bomengroep aan de zuid- en westzijde van het plangebied, waaronder de grondwal met oud eikenbosje wordt behouden. Hierin zit de meeste kwaliteit. Op andere plaatsen wordt specifiek gekeken of behoud van groen mogelijk en waardevol is voor de ontwikkeling.

De nieuwe openbare ruimte krijgt in zijn totaliteit een groen karakter, met nieuwe aanplant en ruime groene buffers tussen de woonclusters.

5.1.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden op basis van de beleidsdocumenten

Woonagenda

De Woonagenda 2015 geeft goede aanleidingen om het gebied 't Zand in ontwikkeling te nemen. De woningmarkt is in de afgelopen jaren sterk teruggelopen. Het aanbod van stedelijke nieuwbouwlocaties is daardoor op dit moment beperkt. Er is echter wel voldoende vraag naar vrije kavels. Het gebied 't Zand kan op relatief korte termijn een deel van de behoefte aan woningen vervullen. Met name op het gebied van stedelijke grondgebonden woningen is een markt te verwachten.

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

Voor de ruimtelijke analyse van 't Zand zijn drie principes leidend:

- de groene wig,
- de kamerstructuur van Visdonk
- het lint Zundertseweg.

Deze elementen hebben betrekking op de positionering en het karakter van het plangebied.

De groene wig

De groene wig is op stadsniveau van belang omdat ze, naast de Molenbeek, de enige groene lob vormt in de zuidelijke stadsrand. Hier kan flora en fauna op soepele wijze de stad in en uit. Bovendien heeft de natuur zich de afgelopen jaren in alle rust kunnen ontwikkelen, waardoor het belang ervan alleen maar is gegroeid. Met het ontwikkelen van deze locatie tot woongebied, dient deze situatie gerespecteerd en versterkt te worden.

Kamerstructuur Visdonk

De kamerstructuur van Visdonk sluit hier naadloos op aan. Het is mogelijk om het landgoed Visdonk zo te betreden, een van de aantrekkelijkste gebieden in Roosendaal. De kenmerkende kamerstructuur van Visdonk kan worden doorgezet binnen het plangebied. Door de parkinrichting van het terrein rondom het voormalige zwembad, heeft de locatie een vergelijkbare opzet, met een houtwal rondom en een open gebied centraal. Dit principe blijft overeind en wordt versterkt.



Figuur 5.1. Uitsnede ruimtelijke analyse omgeving plangebied

Lint Zundertseweg

Het lint van de Zundersteweg wat langs de noordoostzijde van het plangebied loopt is van oudsher de verbinding tussen stad en ommeland. Het is dan ook de belangrijkste ontsluiting van het plangebied (deels via 't Zand).

De principes kunnen niet onafhankelijk van elkaar worden gehanteerd. Dat is ook niet wenselijk. Juist de combinatie van de drie principes en het toevoegen van woningbouw moet zorgen voor een toevoeging aan het stadsweefsel van Roosendaal. De directe relatie met de natuur en het spel tussen open- en geslotenheid, doorzichten en oriëntatie zijn belangrijke aspecten.

5.1.3 Overige uitgangspunten en randvoorwaarden

Door middel van een amendement van de gemeenteraad is aan het ruimtelijk raamwerk het uitgangspunt toegevoegd dat voor de architectuur en de bouw van de woningen in 't Zand wordt uitgegaan van het concept 'energieneutrale woningen'.

5.2 Ruimtelijke streefbeelden

't Zand is een unieke plek binnen Roosendaal: het wordt een groen park waarin wordt gewoond. Drie principes zijn van groot belang en geven het plangebied haar karakter: de groene wig, het lint van de Zundertseweg en de kamerstructuur van Visdonk (zie paragraaf [5.1.2](#)). Dit zijn structuren op de schaal van heel Roosendaal, waardoor 't Zand zich als het ware verankert in de stad en het omringende gebied.

Om de grote variatie in ruimte en beleving in het plangebied te vergroten, is gekozen voor een geclusterde vorm van wonen. Dat betekent compact bouwen in een groene omgeving. Een gelijkmatige spreiding van de woningclusters over het gebied zou de ruimtelijke beleving weer teniet doen. Sommige woningclusters hebben ruimte nodig, andere kunnen dichter op elkaar staan. Zo blijft 't Zand een park, met woningen als beelden in een groene setting.

Een cluster woningen vormt een ensemble met een gemeenschappelijk tussengebied. De overgang tussen het park en de bebouwing is maatwerk: per situatie en woningtype kan deze verschillen. De landschappelijke karakteristieken en bomen zijn hierbij uitgangspunt.

Daarbij staat de waarborg van privacy en een goede relatie met het openbaar gebied voorop. Veiligheid en privacy moet worden gewaarborgd door hoogteverschillen en muren en zijn onderdeel van de architectonische opgave. Bepanting (hagen) en het watersysteem kunnen bijdragen aan de privacy. Het parkeren vindt uit het zicht plaats onder of binnen de clusters.

Om dit te bereiken, wordt niet de bebouwing gedefinieerd, maar de ruimte tussen de bebouwing. Deze tussenruimte is het weefsel dat de locatie met haar omgeving verbindt en voor de gewenste ruimtelijke opzet zorgt. Dit raamwerk kent een grote mate van flexibiliteit.

Het raamwerk bestaat uit een noord-zuidcorridor (zie tevens figuur 5.2.), de belangrijkste as binnen het gebied en de ruggengraat van de ontwikkeling. Hieraan liggen alle nieuwe clusters. De maat van deze corridor kan variëren, maar is gemiddeld 40 meter breed. Het open veld vormt een verdikking van de centrale corridor en is het samenbindende element. Aan de westzijde van noord-zuidcorridor komen twee verbindingen van minimaal 25 meter breed, aan de oostzijde komt een verbinding die gelijk ligt met de oprijlaan. Deze zijverbindingen sluiten weer aan op langzaam-verkeerroutes in de aanliggende wijken Landonk en Kortendijk en vormen de scheiding tussen de woonclusters. De uiteindelijke positie van deze corridor en verbindingen kunnen variëren, met uitzondering van de verbinding die gelijk ligt met de oprijlaan.



Figuur 5.2. beoogde corridor

Parkeren voor de bewoners van het plangebied vindt plaats binnen de bouwvelden/ -enveloppes. Ook de bezoekers van de bewoners parkeren binnen de bouwvelden. De bezoekers van de nabijgelegen basisschool en sportschool parkeren op de centrale parkeervoorziening in het uiterste noorden van het plangebied. De omvang en capaciteit van dit parkeerterrein wordt afgestemd op het feitelijke huidige gebruik. Dit betekent dat van de huidige 160 parkeerplaatsen ongeveer een derde terugkomt in het plangebied.

Dit heeft geresulteerd in de schets zoals opgenomen in figuur 5.3.



Figuur 5.3. Indicatief raamwerk 't Zand (24-03-2016)

Stedenbouwkundig ontwerp



Figuur 5.4. concept model stedenbouwkundig ontwerp (juni 2017)

Aan de hand van het raamwerk is een mogelijke invulling opgesteld. Dit concept model is opgenomen in figuur 5.4.

Dit concept sluit aan op de uitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in het raamwerk. Waarbij de grondwal met bomen behouden blijft. In het gebied worden 5 woonclusters gecreëerd.

De scheiding van woonclusters en openbaar gebied wordt gecreëerd door een lage erfafscheiding in een nader te bepalen materiaal (bijvoorbeeld een schanskorf). Deze scheiding accentueert en markeert de overgang tussen de openbare ruimte en prive woongebied. Binnen de woonclusters kunnen alle typen grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Hierbij wordt één cluster ingevuld met uitsluitend vrijstaande en tweeaaneengebouwde woningen of met aaneengebouwde en geschakelde woningen. In kavelpaspoorten zijn de uitgangspunten per kavel beeldend weergegeven.

Het gebied wordt voor autoverkeer ontsloten via 't Zand. Voor langzaamverkeer is ook een ontsluiting aan de Zundertseweg voorzien. Deze dient ook als calamiteitenontsluiting.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012), 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 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.

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

6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.2.1 Uitgangspunten en doelstellingen

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

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

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

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

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

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

6.2.2 Opbouw regels

De opbouw van de regels is gelijk aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

Opbouw regels

De opbouw van de regels is als volgt:

- Betekenisafspraken (Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Algemene regels);
- Overige regels (Overgangs- en slotregels).

Opbouw bestemmingsartikel

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning;
- Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, bevoegdheden om af te wijken van de regels en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk aanlegvergunningregels zullen zoveel mogelijk per bestemming worden opgenomen.

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen.

Duidelijk is dat het een bijzonder woongebied gaat worden. Dat is de intentie vanuit de gemeente en de verantwoordelijkheid van alle partijen. In de bestemmingsregeling is het bijzondere karakter als eindbeeld ook als zodanig verankerd. Daarmee bevat de nieuwe regeling voldoende basis voor het realiseren van de gestelde ambities voor de afzonderlijke gebieden.

6.3 Regeling per artikel

Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor de randen van het plangebied. In de bestemming zijn de nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Verkeer

De bestemming Verkeer is opgenomen voor het parkeerterrein en het eerste deel van de verkeerstructuur. Het gebied zal worden ontsloten op 't Zand. Aan de zijde van de Zundertseweg zal uitsluitend een langzaamverkeerontsluiting aanwezig blijven. Deze zal tevens dienen als calamiteitenontsluiting.

Woongebied

De bestemming Woongebied is opgenomen voor de woonvlekken en het park. Ter plaatse zijn ook verkeersvoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Hoofdgebouwen mogen vrijstaand of twee aaneen worden gebouwd, of juist aaneengebouwd. Hierin dient per wooncluster een keuze te worden gemaakt tussen vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen of uitsluitend meer aaneengebouwde woningen. De bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal 10 meter. Als de woning niet plat wordt afgedekt dat draagt de maximale goothoogte ten hoogste 6 meter. Wanneer er een derde laag wordt gebouwd, mag deze laag niet de volledige breedte en diepte van de woning

beslaan. Alle woningen moeten met één punt van de gevel in de rooilijn worden gebouwd. Bij de woningen die georiënteerd worden op het park ligt deze op 5 meter uit de voorste perceelsgrens. Bij woningen die op de weg georiënteerd worden ligt de rooilijn op 3 meter uit de voorste perceelsgrens worden gebouwd. Indien een woonvlek wordt ingevuld met alzijdig gebouw dan moet dit 5 meter uit de voorste perceelsgrens worden gebouwd.

Vrijstaande hoofdgebouwen dienen ten minste 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd. Tweeaaneen gebouwde woningen dienen aan één zijde 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd. bij het toepassen van deze regels op driehoekige percelen wordt er vanuit gegaan dat deze een voorste, een achterste en één zijdelingse perceelsgrens hebben.

Erfbebouwing is tevens toegestaan. De oppervlakte aan erfbebouwing is ontleend aan het vergunningvrij bouwen.

Voor een klein deel van het woongebied (sw-ggo) zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan. Dit gebied ligt namelijk in de geurzone van het dierenhospitaal. Daarnaast zijn vanwege de geluidzone van de basisschool en de SDW in een beperkt gebied tevens geen geluidgevoelige objecten toegestaan.

Waarde - Archeologie 1

Waarde - Archeologie 1 is opgenomen voor de voormalige hoeve Schuivenoord. Middels deze archeologische dubbelbestemming wordt voorkomen dat grondwerkzaamheden zonder vergunning kunnen plaatsvinden.

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 het kostenverhaal anders is voorzien.

Alle te ontwikkelen gronden in het plangebied zijn in bezit van de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Overleg

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

8.2 Inspraak

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

8.3 Inspraak- en overlegrapport

Alle ingekomen inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in een bij dit bestemmingsplan behorend 'inspraak- en overlegrapport'.