

Toelichting

Tolberg

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 Bestemmingsregeling</u>	<u>6</u>
<u>1.4.1 Vigerende bestemmingsplannen</u>	<u>6</u>
<u>1.4.2 Plangebied voorliggende plan</u>	<u>6</u>
<u>1.5 Leeswijzer</u>	<u>7</u>
<u>Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER</u>	<u>9</u>
<u>2.1 Europees beleid</u>	<u>9</u>
<u>2.1.1 Europese kaderrichtlijn water</u>	<u>9</u>
<u>2.1.2 Natura 2000</u>	<u>9</u>
<u>2.1.3 Conclusie Europees beleid</u>	<u>9</u>
<u>2.2 Rijksbeleid</u>	<u>10</u>
<u>2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</u>	<u>10</u>
<u>2.2.2 Nationaal bestuursakkoord water</u>	<u>10</u>
<u>2.2.3 Waterwet</u>	<u>11</u>
<u>2.2.4 Conclusie Rijksbeleid</u>	<u>12</u>
<u>2.3 Provinciaal beleid</u>	<u>12</u>
<u>2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)</u>	<u>12</u>
<u>2.3.2 Verordening ruimte</u>	<u>13</u>
<u>2.3.3 Provinciaal Milieu- en Waterplan 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant'</u>	<u>15</u>
<u>2.3.4 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan 'Verplaatsen in Brabant'</u>	<u>16</u>
<u>2.3.5 Conclusie Provinciaal beleid</u>	<u>17</u>
<u>2.4 Beleid Waterschap</u>	<u>17</u>
<u>2.4.1 Keur waterschap Brabantse Delta</u>	<u>17</u>
<u>2.4.2 Waterbeheerplan 2016 - 2021</u>	<u>18</u>
<u>2.4.3 Conclusie beleid waterschap</u>	<u>18</u>
<u>2.5 Gemeentelijk beleid</u>	<u>19</u>
<u>2.5.1 Structuurvisie Roosendaal 2025</u>	<u>19</u>
<u>2.5.2 Woonagenda Roosendaal 2015</u>	<u>20</u>
<u>2.5.3 Detailhandelsbeleid Roosendaal 2015</u>	<u>21</u>
<u>2.5.4 Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan 2015-2025)</u>	<u>23</u>
<u>2.5.5 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2014 - 2019</u>	<u>23</u>
<u>2.5.6 Welstandsnota</u>	<u>24</u>
<u>2.5.7 Beleidsnota Toekomst voor het verleden</u>	<u>24</u>
<u>2.5.8 Conclusie gemeentelijk beleid</u>	<u>25</u>
<u>Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED</u>	<u>27</u>
<u>3.1 Historische analyse van het gebied</u>	<u>27</u>
<u>3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied</u>	<u>27</u>
<u>3.2.1 Stedenbouwkundige analyse</u>	<u>27</u>
<u>3.2.2 Verkeer en infrastructuur</u>	<u>30</u>
<u>3.2.3 Groen, water en ecologie</u>	<u>30</u>
<u>3.3 Functionele analyse van het gebied</u>	<u>31</u>
<u>3.3.1 Functionele hoofdstructuur</u>	<u>31</u>
<u>3.3.2 Wonen</u>	<u>32</u>
<u>3.3.3 Detailhandel</u>	<u>33</u>
<u>3.3.4 Horeca</u>	<u>33</u>
<u>3.3.5 Maatschappelijke voorzieningen</u>	<u>34</u>
<u>3.3.6 Bedrijven</u>	<u>34</u>
<u>3.3.7 Recreatie</u>	<u>34</u>
<u>Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN</u>	<u>35</u>
<u>4.1 Bedrijven- en milieuzonering</u>	<u>35</u>
<u>4.1.1 Kader</u>	<u>35</u>
<u>4.2 Luchtkwaliteit</u>	<u>36</u>

<u>4.3 Geur veehouderij</u>	<u>38</u>
<u>4.4 Externe veiligheid</u>	<u>39</u>
<u>4.5 Geluid</u>	<u>42</u>
<u>4.5.1 Kader</u>	<u>42</u>
<u>4.5.2 Situatie ter plaatse</u>	<u>42</u>
<u>4.5.3 Conclusie</u>	<u>42</u>
<u>4.6 Bodem</u>	<u>42</u>
<u>4.7 Archeologie</u>	<u>42</u>
<u>4.8 Water</u>	<u>46</u>
<u>4.9 Flora en Fauna</u>	<u>49</u>
<u>4.10 Conclusie onderzoeken</u>	<u>49</u>
<u>Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED</u>	<u>51</u>
<u>Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN</u>	<u>53</u>
<u>6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)</u>	<u>53</u>
<u>6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling</u>	<u>53</u>
<u>6.2.1 Uitgangspunten en doelstellingen</u>	<u>53</u>
<u>6.2.2 Opbouw regels</u>	<u>54</u>
<u>6.2.3 Flexibiliteitsregels</u>	<u>54</u>
<u>6.3 Regeling bestemmingen</u>	<u>55</u>
<u>6.3.1 Methodiek</u>	<u>55</u>
<u>6.3.2 Bestemming Wonen</u>	<u>55</u>
<u>6.3.3 Bestemming Tuin</u>	<u>56</u>
<u>6.3.4 Voorwaarden beroep aan huis</u>	<u>56</u>
<u>6.3.5 Bijzondere woonvormen</u>	<u>57</u>
<u>6.4 Regeling overige bestemmingen</u>	<u>57</u>
<u>6.4.1 Agrarisch</u>	<u>57</u>
<u>6.4.2 Bedrijf</u>	<u>57</u>
<u>6.4.3 Gemengd</u>	<u>57</u>
<u>6.4.4 Groen</u>	<u>58</u>
<u>6.4.6 Maatschappelijk</u>	<u>58</u>
<u>6.4.7 Recreatie</u>	<u>58</u>
<u>6.4.8 Verkeer</u>	<u>58</u>
<u>6.4.9 Water</u>	<u>58</u>
<u>Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</u>	<u>61</u>
<u>Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK</u>	<u>63</u>
<u>8.1 Overleg</u>	<u>63</u>
<u>8.2 Inspraak</u>	<u>63</u>
<u>8.3 Zienwijzen</u>	<u>63</u>

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de wijk Tolberg gelden meerdere bestemmingsplannen waarvan een gedeelte, in het kader van de actualisatieplicht, geactualiseerd moet worden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor het gedeelte van Tolberg, dat is gesitueerd ten zuiden van de Thorbeckelaan en het bedrijventerrein Vijfhuizenberg.

1.2 Doel

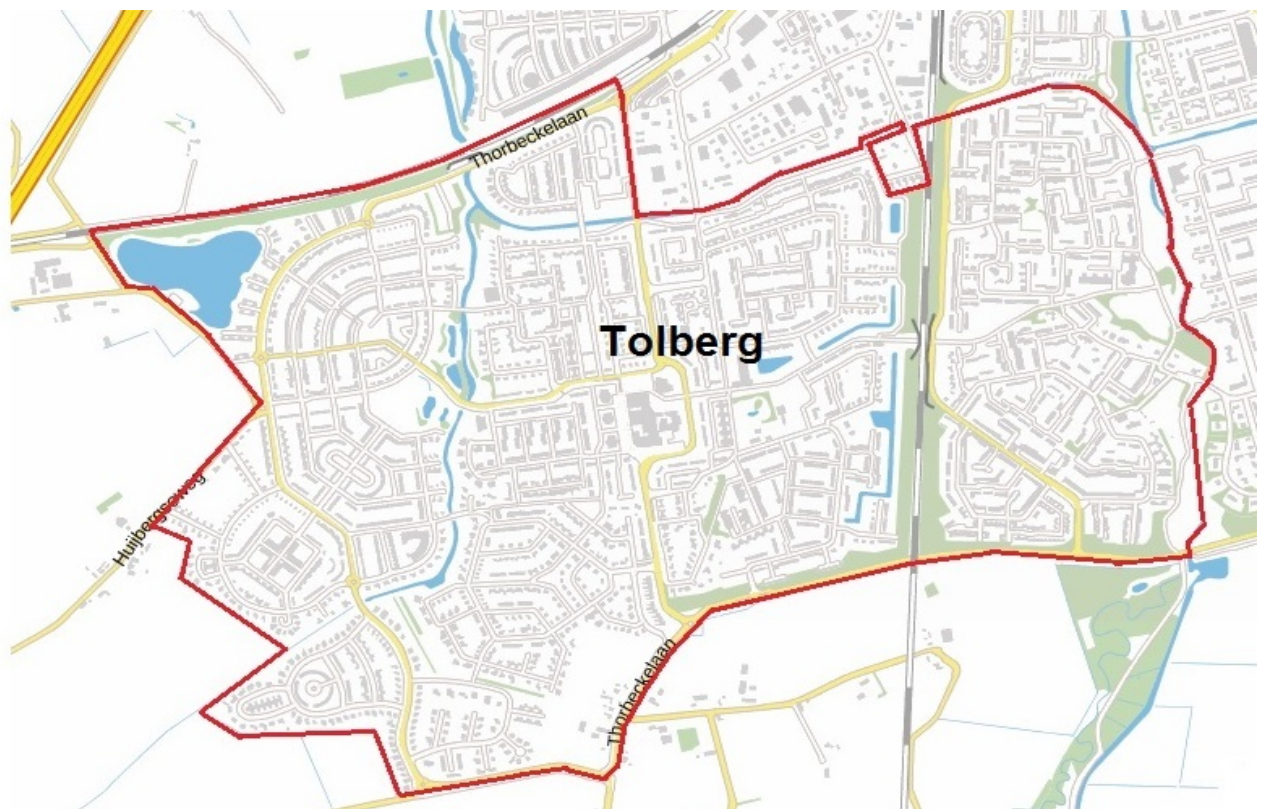
In de wijk Tolberg is momenteel een aantal bestemmingsplannen van verschillende grootte, datum en systematiek vigerend. Daardoor kunnen allerlei regels op de ene locatie net iets anders zijn dan op een vergelijkbare andere locatie.

Doel van het bestemmingsplan Tolberg is het opstellen van één uniform en overzichtelijk bestemmingsplan voor een groot gedeelte van de woonwijk Tolberg.

Omdat het bestemmingsplan vrijwel alleen bestaand bebouwd gebied omvat, legt de regeling vooral de bestaande situatie en bouwrechten vast. Een uitzondering is daarbij, dat voor het perceel Damastberg 110 wel een gewijzigde bestemming wordt voorgesteld.

1.3 Ligging plangebied

De wijk Tolberg is gelegen in het zuidwestelijk deel van de kern Roosendaal. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het bedrijventerrein Vijfhuizenberg en de Thorbeckelaan, aan de westzijde door het buitengebied, aan de zuidzijde door Willem Dreesweg en aan de oostzijde door de woonwijk Kroeven.



Globale plancontour

1.4 Bestemmingsregeling

1.4.1 Vigerende bestemmingsplannen

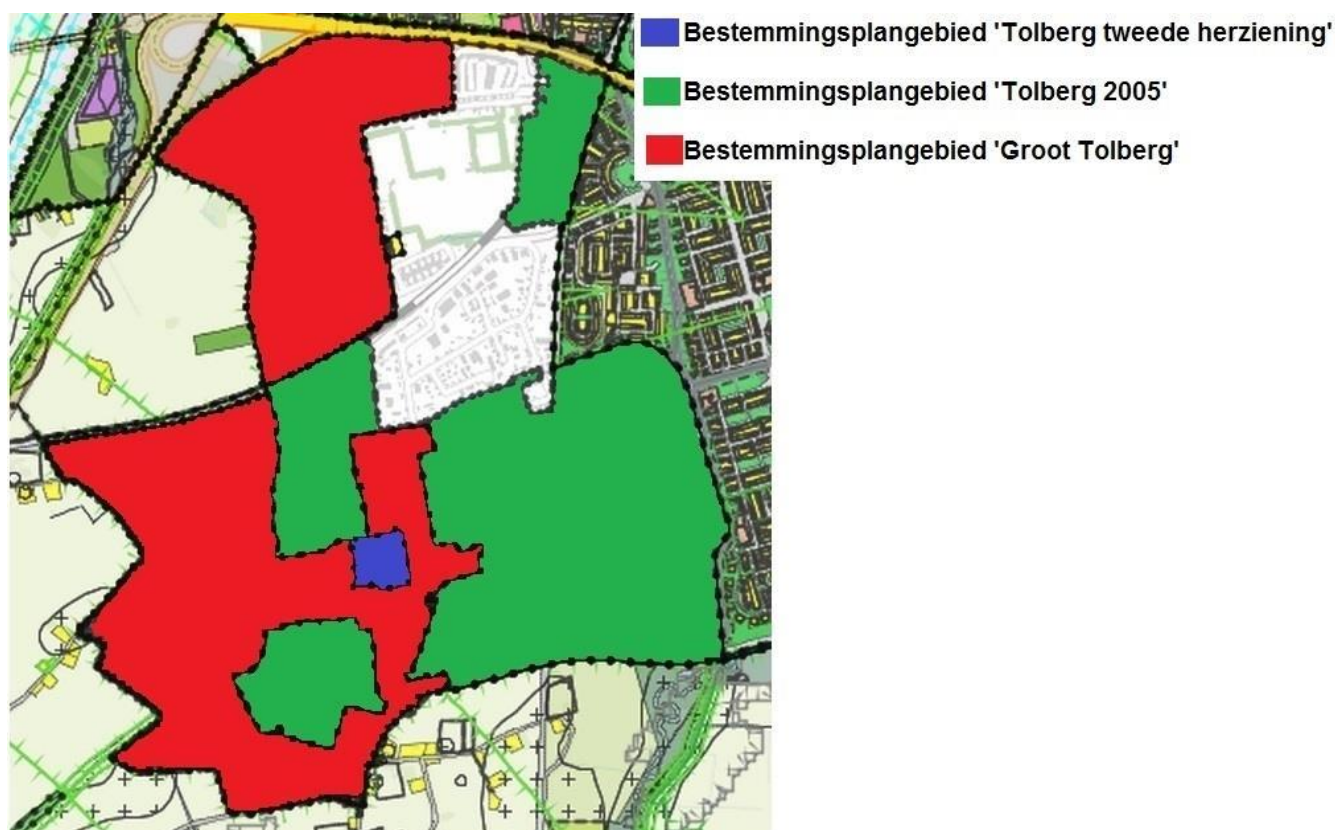
In de wijk zijn drie bestemmingsplannen vigerend:

- Tolberg 2005, vastgesteld door de raad op 29 maart 2007;
- Groot Tolberg, vastgesteld door de raad op 28 september 2011;
- Tolberg tweede herziening, vastgesteld door de raad op 19 december 2002.

Een deel van het plangebied van het bestemmingsplan 'Tolberg 2005' (2007) ligt in het zuidelijk deel van de wijk Tolberg. Een ander deel van dit plangebied grenst aan noordkant aan de A58 en aan de west- en zuidkant aan het plangebied van bestemmingsplan 'Vijfhuizenberg Hulsdonk' (2008).

Het bestemmingsplan 'Groot Tolberg' (2011) is vigerend voor het zuidoostelijk gelegen deel van de wijk Tolberg, voor Weihoek en voor het ziekenhuisterrein. Alleen het zuidelijk deel komt te vallen in het onderhavige bestemmingsplan.

Een deel van het plangebied van het bestemmingsplan 'Tolberg tweede herziening' was al opgenomen in het bestemmingsplan 'Groot Tolberg' (2011). Alleen voor het wijkwinkelcentrum Tolbergcentrum bleef het vigerende plan uit 2002 van kracht.



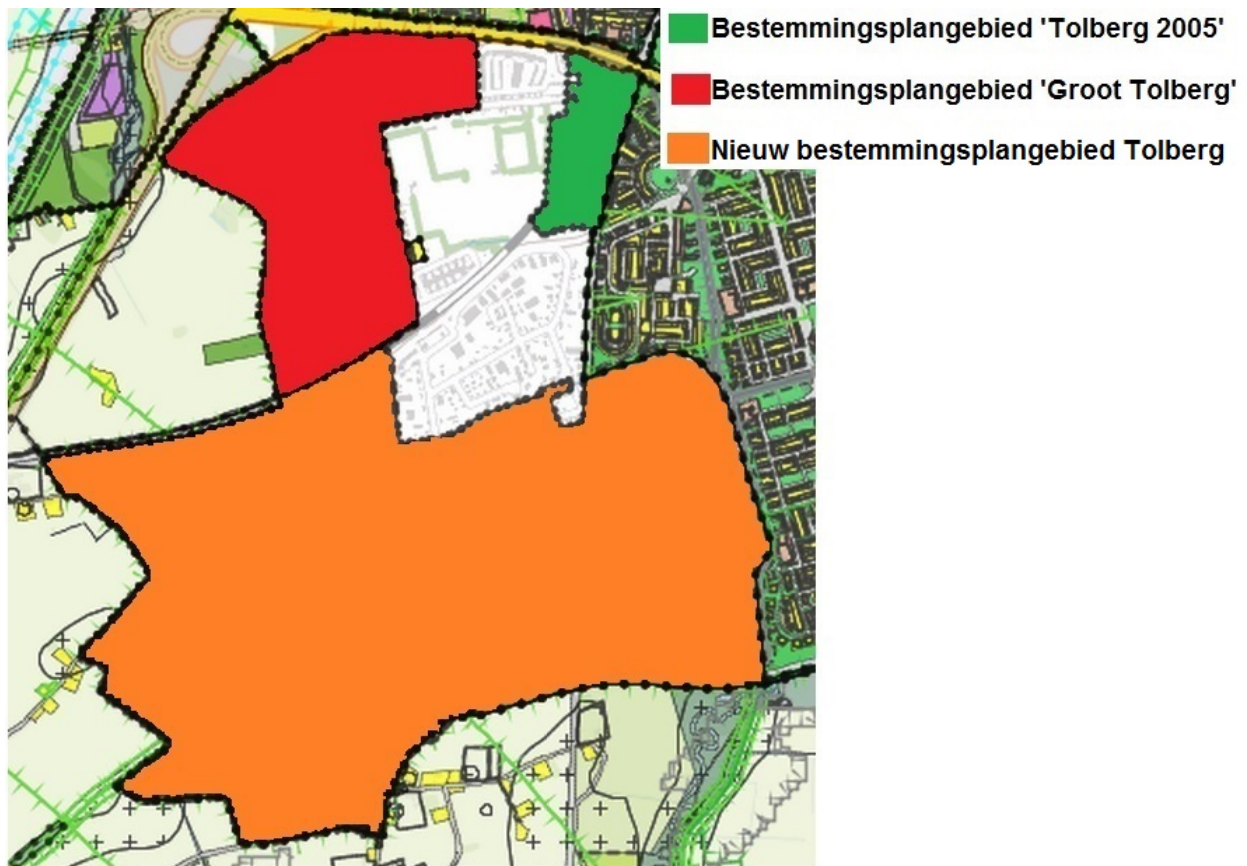
Vigerende bestemmingsplannen Tolberg

1.4.2 Plangebied voorliggende plan

De drie vigerende bestemmingsplannen zullen grotendeels worden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. De volgende (plan)gebieden worden opgenomen in dit bestemmingsplan;

- Het bestemmingsplan 'Groot Tolberg' exclusief de gebieden Weihoek en het ziekenhuisterrein.
- Het bestemmingsplan 'Tolberg 2005' exclusief het gebied De Fuis.
- Het gebied waar het bestemmingsplan 'Tolberg tweede herziening' uit 2003 vigerend is.

De woonbuurten Tolberg-oost, Tolberg-west en Tolberg-centrum maken deel uit van het voorliggende bestemmingsplan Tolberg.



Toekomstige indeling bestemmingsplangebieden

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 worden de onderzoeken die voor het plangebied zijn uitgevoerd besproken. In hoofdstuk 5 komt de visie op het plangebied aan bod. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving, waarin de juridische aspecten van het bestemmingsplan worden beschreven. In hoofdstuk 7 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 8 wordt een korte toelichting op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak op het bestemmingsplan behandeld.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Europees beleid

2.1.1 Europese kaderrichtlijn water

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

De KRW stelt eisen aan de chemische kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater en de ecologische kwaliteit van oppervlaktewater. In het gebied West Brabant is onder regie van Waterschap Brabantse Delta per waterlichaam bepaald wat de knelpunten en de KRW-doelen zijn.

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

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 hoofdstuk 4 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.

Activiteiten gelegen in of in de omgeving van Natura 2000-gebieden kunnen een negatief effect hebben op de natuur waarden. Ook activiteiten die zich (ver) buiten een Natura 2000-gebied afspelen, kunnen mogelijk schade aanbrengen. In Roosendaal is het natuurgebied Wouwse Plantage aangewezen als Natura 2000 gebied (als onderdeel van de Brabantse Wal).

2.1.3 Conclusie Europees beleid

In de Europese Kaderrichtlijn Water is opgenomen dat ingrepen, ofwel het uitvoeren van ruimtelijke plannen, niet mogen leiden tot een verslechtering van de waterhuishouding. In het voorliggende plan zijn geen ontwikkelingen voorzien, om deze reden wordt de watertoets niet uitgevoerd.

Natura 2000 levert geen belemmeringen op voor het plangebied omdat het plangebied niet grenst aan of binnen een Natura 2000 gebied ligt.

Het Europese beleid levert geen belemmeringen op voor het voorliggende plan.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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.

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. 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.

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

Een provincie of het rijk kan met besluiten of handelingen optreden in plaats van een waterschap of een gemeente. In situaties waarin bovenregionale belangen of internationale verplichtingen spelen, kan de minister van Verkeer en Waterstaat de toezichtinstrumenten benutten.

Waterwet in Europees verband

Nederland maakt deel uit van vier Europese stroomgebieden: de Rijn, de Eems, de Schelde en de Maas. De Waterwet sluit hierop aan. In Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen rijkswateren en

niet-rijkswateren (regionale wateren). Voor beide categorieën worden via het nationale waterplan respectievelijk de regionale waterplannen, strategische structuurvisies vastgesteld, waarin de hoofdlijnen van het waterbeleid en de maatregelenprogramma's zijn vastgelegd. Deze zijn richtinggevend voor het ruimtelijke ordeningsbeleid 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.

2.2.4 Conclusie Rijksbeleid

SVIR

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte levert geen belemmeringen op voor het voorliggende bestemmingsplan. Het is van belang dat de woonomgeving in de wijk leefbaar, veilig en bereikbaar blijft.

Beleid ten aanzien van water

Voor het voorliggende plan wordt geen watertoets uitgevoerd omdat er geen ontwikkelingen zijn voorzien in het plangebied. Het beleid ten aanzien van water levert geen belemmeringen op voor het voorliggende bestemmingsplan.

Besluit ruimtelijke ordening

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied. Om deze reden hoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden onderbouwd.

Het Rijksbeleid levert geen belemmeringen op voor het plan.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Algemeen

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.

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 aaneengeschakelde natuurgebieden en het concentratiebeleid voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Relatie met de Agenda van Brabant

Na vaststelling van de structuurvisie in februari 2010, hebben Provinciale Staten in juni 2010 de Agenda van Brabant vastgesteld. Hierin zijn de opgaven voor de provincie voor de komende jaren en de rol die de provincie daarin neemt beschreven. Dit heeft direct invloed op de structuurvisie.

De structuurvisie is de eerste van vier strategische beleidsdocumenten (Provinciaal Waterplan, Provinciaal Verkeers en Vervoersplan en het Provinciaal Milieu Plan) dat na de Agenda van Brabant wordt vastgesteld. In de structuurvisie komen de ruimtelijk-fysieke opgaven uit de drie andere strategische plannen samen. In die zin is de structuurvisie een integratiekader voor die plannen en bepalend voor de rol die de provincie neemt in het ruimtelijk fysieke domein. De Agenda van Brabant benoemt het ruimtelijk-fysieke domein als één van de kerntaken voor de provincie.

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

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

Inhoud Structuurvisie

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

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

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

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

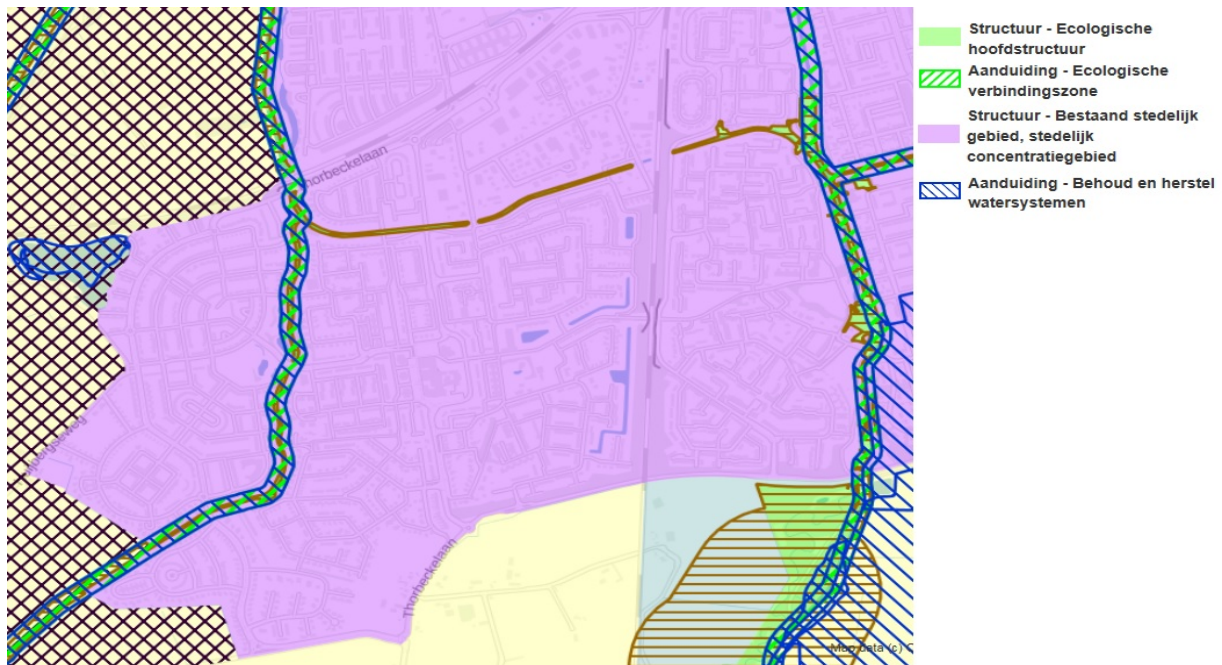
De manier waarop dit perspectief wordt gerealiseerd is opgenomen in de uitvoeringsparagrafen van de structuren. Daarin komen de vier manieren van sturen terug en is af te lezen voor welke wijze van sturen de provincie kiest bij de realisatie van haar doelen. De ruimtelijke structuren zijn opgenomen in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

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.

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld

2.3.2 Verordening ruimte

De Verordening ruimte 2011 Noord-Brabant (vastgesteld op 17 december 2010 en in werking getreden op 8 maart 2011) 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. In de afbeelding is een uitsnede van Verordening ruimte voor het plangebied opgenomen. De structuren en aanduidingen die van toepassing zijn in het plangebied zullen nader worden uitgewerkt.



Uitsnede kaart provinciale Verordening ruimte

Ruimtelijke kwaliteit

De Provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen (artikel 3.2). 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.

Stedelijke ontwikkeling en regionaal ruimtelijk overleg

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het overgrote deel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen).

Verder regelt de Verordening ruimte dat woningbouw (artikel 4.3) en aanleg van bedrijventerreinen (artikel 4.4) onderdeel worden van bindende afspraken in de vier regionale ruimtelijke overleggen. Daaraan nemen de gemeenten, waterschappen en de Provincie deel.

Het plangebied valt in het door de Provincie aangegeven 'bestaand stedelijk gebied', 'stedelijk concentratiegebied' waar artikel 4.2 'bestaand stedelijk gebied' van toepassing is.

In de Verordening ruimte is het bestaand stedelijk gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het bestaand stedelijk gebied in Tolberg is verbeeld in de bovenstaande afbeelding.

De algemene regels omtrent ruimtelijke kwaliteit zijn ook van toepassing in het plangebied.

De Verordening ruimte bevat specifiek regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 4.3). De Provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden afspraken gemaakt over de plancapaciteit voor de gemeente. De gemeentelijke woningbouwprogrammering is afgestemd op deze afspraken.

Ecologische hoofdstructuur

Het kerngebied natuur en water bestaat uit de ecologische hoofdstructuur met inbegrip van de ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreken. Dit kerngebied omvat de bestaande natuurgebieden, waaronder de Natura 2000-gebieden, en de gebieden die nog omgevormd moeten worden naar natuur en nu nog vaak gebruikt voor agrarische doeleinden. In de Verordening ruimte zijn al deze gebieden begrensd. In deze gebieden geldt het volgende voor de aanwezige ecologische waarden; behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Zolang inrichting en beheer van natuur nog niet zeker zijn, worden bestaande rechten echter gerespecteerd. Indien sprake is van aantasting van de aanwezige waarden door activiteiten in of buiten de ecologische hoofdstructuur geldt een compensatie plicht.

Het plangebied valt in het door de Provincie aangewezen structuur 'ecologische hoofdstructuur'. De regels aangaande deze structuur zijn opgenomen in artikel 5 van de Verordening.

In het voorliggende bestemmingsplan moet de ecologische hoofdstructuur worden meegenomen. Hiertoe moeten regels ter bescherming van de ecologische waarden en ter bescherming van de kenmerken van de ecologische hoofdstructuur gebieden worden opgesteld. Bebouwing in deze gebieden is toegestaan mits het niet leidt tot een verstoring van ecologische waarden en kenmerken.

Ecologische verbindingszone

In het plangebied is naast de structuur 'ecologische hoofdstructuur' ook de aanduiding 'ecologische verbindingszone' van toepassing. Voor de ecologische verbindingszones geldt een beperkt beschermingsregime, gericht op het bieden van basisbescherming.

De regels aangaande deze aanduiding zijn opgenomen in artikel 11 van de Verordening. Een bestemmingsplan strekt ter plaatse van de aanduiding 'Ecologische verbindingszone' tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone met een breedte van ten minste 50 meter in bestaand stedelijk gebied.

In het bestemmingsplan moeten regels worden opgenomen om te voorkomen dat het gebied minder geschikt raakt voor de verwezenlijking, behoud en beheer van de 'ecologische verbindingszone'.

Water

In het plangebied is de aanduiding 'behoud en herstel van watersystemen' van toepassing. De regels omtrent deze aanduiding zijn opgenomen in artikel 18 van de Verordening ruimte.

In gebieden met deze aanduiding is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem met een bovenregionaal belang en de bijbehorende ruimte die daarvoor nodig is.

In het artikel is opgenomen dat voor het gebied, waarvoor de aanduiding geldt, er in het bestemmingsplan het volgende mee genomen moet worden;

'De verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij het gebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop. Een bestemmingsplan moet regels stellen voor het voorkomen van het minder geschikt raken van gebieden voor het behoud en herstel van watersystemen'.

2.3.3 Provinciaal Milieu- en Waterplan 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant'

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. De Provincie hanteert de volgende hoofddoelstelling voor het waterbeleid in Noord-Brabant:

'De Provincie streeft ernaar een ondernemende Provincie te zijn waar mens, plant en dier gezond en veilig leven'.

Dit doel neemt de Provincie mee in een integrale benadering van duurzame fysieke leefomgeving;

- 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).

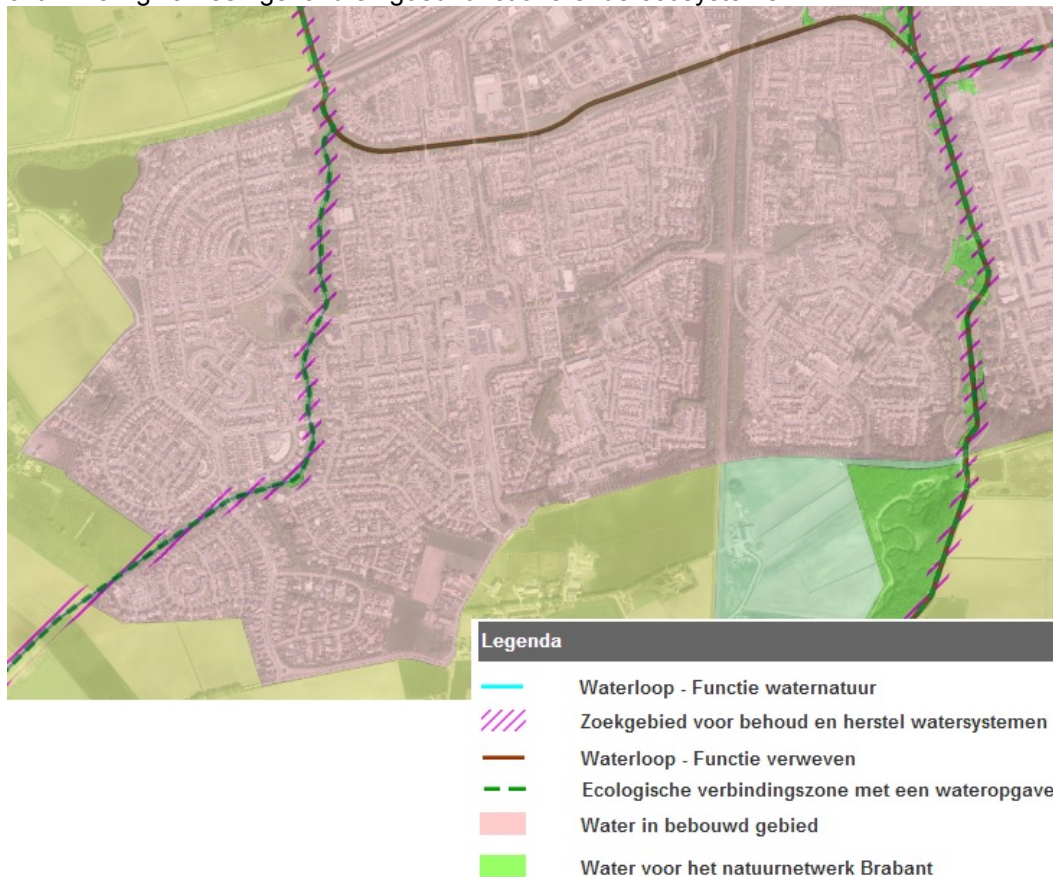
In Noord-Brabant worden negen waterhuishoudkundige functies onderscheiden waarvoor naast de bovengenoemde algemene doelstellingen ook meer specifieke doelstellingen gelden, namelijk:

- Functie 'waternatuur'
- Functie 'verweven'
- Functie 'ecologische verbindingszone langs waterlopen'
- Functie 'scheepvaart'
- Functie 'zwemwater'
- Functie 'water voor het natuurnetwerk Brabant'
- Functie 'water voor de groenblauwe mantel'
- Functie 'water voor het gemengd landelijk gebied'
- Functie 'water in bebouwd gebied'

De functie 'water in bebouwd gebied' is relevant voor het plangebied omdat uit de kaart behorend bij het PMWP blijkt dat deze functie aanwezig is in het plangebied. De grenzen waar binnen deze functie valt komen overeen met de aanduiding 'stedelijk concentratiegebied' uit de Provinciale Verordening ruimte. Het waterbeheer in deze gebieden draagt bij aan een goed functionerend watersysteem.

De functie 'ecologische verbindingszone langs waterlopen' is eveneens relevant omdat er in het plangebied een watergang ligt waar deze zone aan verbonden is. Dit is ook in de kaart behorend bij het PMWP verbeeld. De Ecologische Verbindingszones (EVZ's) verbinden de natuurgebieden van het natuurnetwerk Brabant. Hierdoor ontstaat een natuurlijk netwerk waarbinnen planten en dieren kunnen migreren.

Voor de aanwezige watergangen in het gebied is de aanduiding functie 'water voor natuurnetwerk' opgenomen. In deze gebieden zijn de inrichting en het beheer gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van een gezond en goed functionerende ecosystemen.



Uitsnede kaart Provinciaal Milieu- en Waterplan

2.3.4 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan 'Verplaatsen in Brabant'

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan 'Verplaatsen in Brabant' is in november 2006 vastgesteld voor de periode 2006-2020.

In het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) geeft de Provincie haar visie op de mobiliteit voor de komende 15 jaar. Het PVVP gaat uit van de zogeheten 'van deur tot deur'- benadering. De mobiliteitsbehoeften van burgers en bedrijven zijn het uitgangspunt. De Provincie wil burgers en bedrijven acceptabele, betrouwbare reistijden bieden, zodat ze weten waar ze aan toe zijn. Daarom werkt de Provincie met een regionale aanpak en de gebiedsgerichte oplossingen. Dus geen standaardoplossingen voor de hele Provincie, maar maatwerk per gebied. Er is daarom veel ruimte voor de regio's om zelf met oplossingen te komen binnen de mobiliteitskaders die de Provincie stelt. Het PVVP bestaat uit;

- 'Kaders en Ambities' (de richting van het beleid voor de komende 15 jaar)

- 'Dynamische Beleidsagenda' (concrete doelen voor de komende vijf jaar)
- 'Uitvoeringsprogramma' (voor de praktische uitvoering van het PVVP)

Om deze ambities te bereiken wil de Provincie met haar partners werken aan: verkeersveiligheid, sociale veiligheid, externe veiligheid en sociale bereikbaarheid. Een stiller, schoner en zuiniger verkeers- en vervoerssysteem.

2.3.5 Conclusie Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie en Verordening ruimte

Dit provinciaal beleid levert geen belemmeringen op voor het voorliggende plan.

Verordening ruimte en Provinciaal Milieu- en Waterplan

Van belang is dat in de regels van het voorliggende bestemmingsplan de structuur 'ecologische hoofdstructuur', de aanduiding 'ecologische verbindingzone' en de aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' worden opgenomen.

Provinciaal verkeers- en vervoersbeleid

Het plangebied wordt niet concreet genoemd in het Provinciaal verkeers- en vervoersbeleid.

Het Provinciaal beleid levert geen belemmeringen op voor het voorliggende bestemmingsplan.

2.4 Beleid Waterschap

2.4.1 Keur waterschap Brabantse Delta

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 beoordelen van vergunningaanvragen hanteert het waterschap beleidsregels, waaronder de Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater (2016). 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, sluisen, stuwen et cetera;
- de scheepvaart;
- uitbreidingen met een toename van > 2.000 m² verhard oppervlak.

Op planniveau is het van belang om rekening te houden met eventuele compensatie voor de uitbreiding van verhard oppervlak. Vrijstelling wordt verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak groter dan 2.000 m² tot en met 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De voorziening voldoet aan de volgende eisen:

- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van minimaal 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

2.4.2 Waterbeheerplan 2016 - 2021

In het Waterbeheerplan staan doelen en maatregelen voor de periode van 2016 tot en met 2021. Ook beschrijft het waterschap hoe ze inspelt op de veranderende omstandigheden, zoals het klimaat. In vijf jaar tijd kan er veel veranderen.

Daarom controleert het waterschap tijdens de planperiode regelmatig of doelen en maatregelen nog steeds goed gekozen zijn of dat aanpassing nodig is. Het Waterbeheerplan geeft de basis voor dit continue proces van plannen.

Het plan is opgezet vanuit de maatschappelijke toegevoegde waarde van het waterbeheer. Bij de beschrijving van de doelen van het waterbeheer komen de volgende invalshoeken aan bod:

- **Risico's beheersen:** Het werk van het waterschap is gericht op het beheersen van risico's voor de mensen, de bedrijven en het (water)milieu en zo de kwaliteit van leven te behouden en waar nodig te verbeteren voor de huidige en toekomstige generaties. Deze invalshoek gaat uit van de huidige gebruiksfuncties en van de gemaakte afspraken over acceptabele risico's (vastgelegd in wet- en regelgeving of in convenanten).
- **Duurzame ontwikkeling:** Het waterbeheer is ook gericht op het ondersteunen van een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. Het gaat dan om het gebruik van de openbare ruimte en economische en natuurontwikkelingen. Werken aan een robuust beheer van het watersysteem en de afvalwaterketen is van toegevoegde waarde voor al deze ontwikkelingen.
- **Maatschappelijk verantwoord en vernieuwend:** Er zijn diverse maatschappelijke ontwikkelingen die om verantwoorde keuzes vragen. Dit plan geeft aan welke rol het waterschap kiest in verschillende maatschappelijke thema's, zoals energie en de ontwikkelingen in de gezondheidszorg. Ook wil het waterschap de maatschappelijke betrokkenheid vergroten.
- **Effectief en efficiënt:** Het waterschap streeft naar een goede kwaliteit van het werk tegen zo laag mogelijke kosten en een minimale kwetsbaarheid. Samenwerking met diverse partnerorganisaties en het stimuleren van initiatieven van burgers en ondernemers zijn daarbij van groot belang.

De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding. Daarnaast geven diverse ontwikkelingen aanleiding tot nieuwe accenten, waaronder het Deltaprogramma.

Nieuwe accenten in het plan zijn:

- de versterking van de primaire en regionale keringen (de dijken langs de Rijkswateren en langs de regionale rivieren);
- inzet op waterbewustwording van watergebruikers: het waterschap wil investeren in het vergroten van inzicht in eigen handelingsperspectief;
- helder zijn over de beperkingen en mogelijkheden die er vanuit het watersysteem zijn voor de gebruiksfuncties;
- een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van optimaliseren peilbeheer en inrichtingsmaatregelen);
- dynamisch waterbeheer: flexibel beheer op basis van actuele informatie over de situatie in het gebied en de regionale verschillen daarin.

Anders dan het vorige waterbeheerplan beschrijft dit plan niet alleen het beheer van het watersysteem, maar ook het beheer van de zuiveringen en de bijbehorende transportstelsels. De algemene term 'waterbeheer' kan daarbij dus breed worden opgevat. Via het uitvoeren en opstellen van een watertoets worden de diverse beleidskaders gewaarborgd. Ook voor het onderliggende plan is een watertoets uitgevoerd.

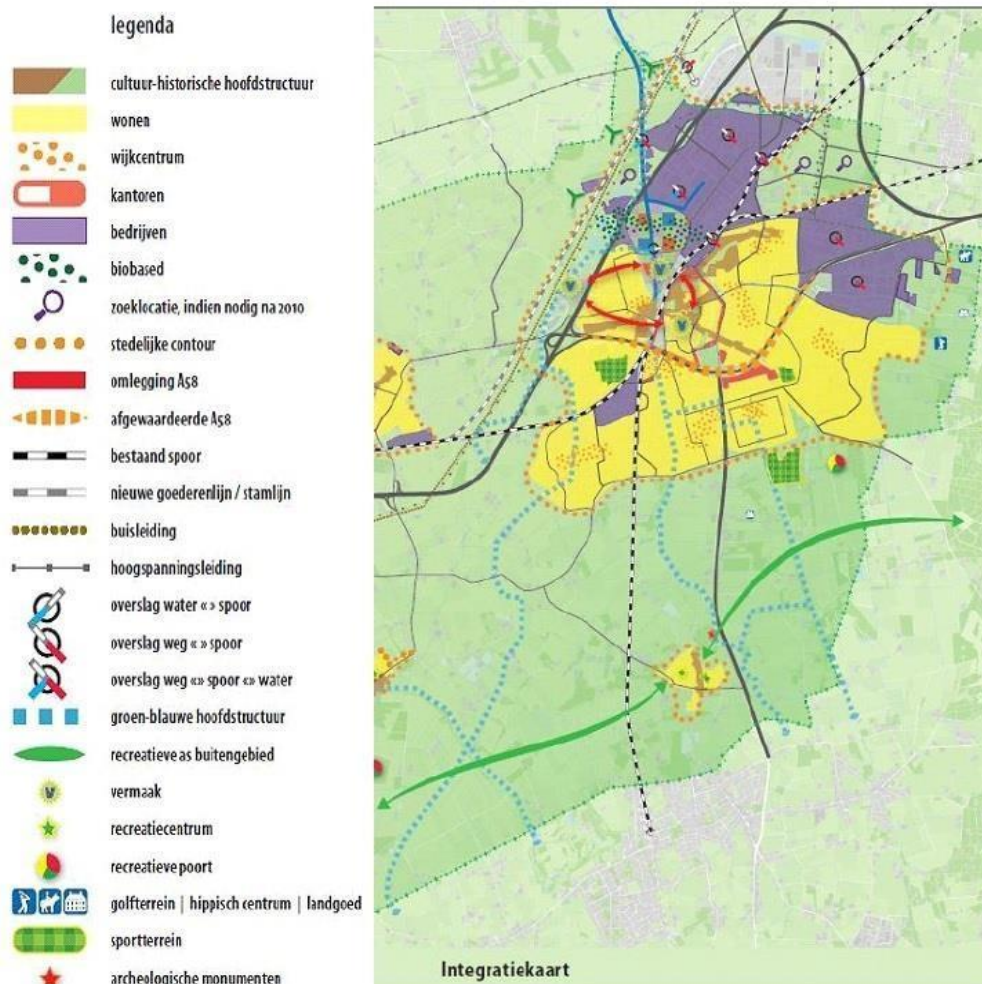
2.4.3 Conclusie beleid waterschap

Het beleid van het waterschap Brabantse Delta levert geen belemmeringen op voor het voorliggende plan.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

Op 16 juli 2012 is de ontwerp-structuurvisie Roosendaal 2025 gepubliceerd. In deze visie is aangegeven dat Roosendaal in 2025 een stad van mensen, van wonen en van (net)werken zal zijn. Om dit te bereiken, zal de gemeente de komende jaren moeten inspelen op trends als vergrijzing, veranderingen in mobiliteit en bereikbaarheid en decentralisatie van overheidstaken.



Uitsnede integratie kaart gemeentelijke structuurvisie

Roosendaal kiest bij deze veranderingen voor 'behoud en versterken van de kwaliteit van stad en dorpen' door vernieuwing en transformatie. In de visie is opgenomen dat de focus niet langer moet liggen op meer woningen en meer bedrijventerrein maar op het geschikt houden van de bestaande voorraad door omvormingen, herstructurering en transformatie.

In de visie staan de volgende beleidsuitgangspunten centraal;

- 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 zoals;

- Bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuur optimaal te benutten;
- 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 infrastructuurle barrerières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied;
- Het aanbod van sociaal-maatschappelijke en detailhandelsvoorzieningen in wijken en dorpen behouden, waar mogelijk door concentratie en bundeling van voorzieningen.

Verschillende thema's zijn in deze visie uitgewerkt. Voor het voorliggende plan worden de thema's wonen, detailhandel en openbare ruimte toegelicht.

Wonen

In 2017 zijn de nieuwe provinciale bevolkingsprognoses verschenen. De verwachte toekomstige bevolkingssamenstelling is uiteraard van grote betekenis voor de woningbouwopgaven. De komende 10 jaar is er nog een flinke bouwopgave, vooral de huishoudensverdunning speelt hierbij een grote rol.

In de visie is opgenomen dat de gemeente zich blijft inzetten om haar burgers een passende woning en woonomgeving te bieden. De bestaande voorraad vormt hiervoor de basis. Een belangrijke factor voor het laten aansluiten van de woningvoorraad op de woonwensen is de aanpasbaarheid van de bestaande voorraad.

Naast de bestaande voorraad zullen er ook woningen worden toegevoegd. De toevoegingen aan de voorraad zijn strategisch en moeten noodzakelijke veranderingen van de bestaande voorraad niet in de weg staan.

In relatie tot de complete ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente wordt het nieuwbouwprogramma van woningen ook ingezet om de herstructurering van andere functies mogelijk te maken. Woningen kunnen een belangrijke invulling betekenen van commercieel, sociaal maatschappelijk en cultuurhistorisch vastgoed dat leeg staat of leeg dreigt te komen.

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering wordt niet meer gepland dan is afgesproken in de Regionale Planningafspraken van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO).

Detailhandel

Op grond van de Economische Visie in het Drieluik is de opgave voor de detailhandel tweeledig: het handhaven van het voorzieningen niveau op wijk- en dorpsniveau en het behouden van de regionale aantrekkingskracht van de drie thematische clusters: Binnenstad, Gostores en Rosada.

Op wijk- en dorpsniveau ligt de focus op het behoud van de dagelijkse voorzieningen. Als het verzorgingsniveau terugloopt en wijken minder aantrekkelijk worden dan moeten de betrokken partijen samen op zoek gaan naar een oplossing.

Openbare ruimte

In de visie is beschreven dat de gemeente zich wil inzetten voor een kwalitatief goede openbare ruimte in Roosendaal. Daarom zet de gemeente zich in voor:

- Een verbetering van de gebruikswaarde, openbare ruimte als onderdeel van de leefomgeving;
- Een verbetering van de ontmoetings- en belevingswaarde;
- Het borgen van de groene en blauwe hoofdstructuur. Dit zijn bijvoorbeeld groenvoorzieningen en sloten.

2.5.2 Woonagenda Roosendaal 2015

Decennia lang heeft de rol van de gemeente zich beperkt tot het faciliteren met bestemmingsplannen e.d. en het aanbieden van bouwgrond. Woningcorporaties zorgden voor sociale huurwoningen, ouderen gingen naar het bejaardenhuis en marktpartijen zorgden voor voldoende aanbod van woningen in de particuliere sector. Dit algemene beeld van een beperkte rol van de gemeente en een sterk aanbodgerichte woningmarkt gericht op groei is de afgelopen paar jaar fundamenteel gewijzigd. Daar waar een forse economische groei vele problemen kan helpen oplossen zal dat niet het geval zijn voor de gevolgen van krimp en vergrijzing. De meeste gemeenten zullen terechtkomen in een situatie die in het teken zal staan van transformaties binnen de bestaande woningvoorraad en weinig nieuwbouw meer.

Op 22 april 2015 is de "Woonagenda 2015" vastgesteld door de gemeenteraad. De Woonagenda richt zich op 4 hoofdpunten:

- Het stimuleren van de lokale woningmarkt;
- Anticiperen op demografische veranderingen;
- Verbinden van beleid om Roosendaal een goed woon-, werk- en leefklimaat te bieden;
- Verbinden van partijen in een participatieve aanpak.

De Woonagenda 2015 is beleidsmatig het vertrekpunt voor de woningbouw-programmering; deze is flexibel en vraaggericht. De bestaande voorraad en het huidige leegstaande vastgoed spelen meer dan voorheen een rol in het bepalen van de woningbouwprogrammering.

De belangrijkste beleidspunten uit de woonagenda 2015 staan hieronder vermeld:

1. We ondernemen actie tegen het "probleem" van de betaalbaarheid van woningen (Woonconvenant 2016)
2. We staan tijdelijk een toename van de goedkope voorraad toe
3. We geven extra aandacht aan de zwakste doelgroepen
4. We stimuleren een snellere doorloop in projecten
5. Focus op de Binnenstad
6. Vitale wijken en dorpen
7. De kracht van de dorpen is het excellent woonmilieu
8. Roosendaal Zorgstad verbindt wonen en zorg
9. We maken duurzaam gebruik van de bestaande woningvoorraad en leegstaand vastgoed
10. We zetten samen met lokale marktpartijen een consortium op om programma's voor energie, levensloopgeschiktheid en wonen met zorg aan te kunnen bieden
11. Empower de lokale economie

In alle marktsegmenten wordt tot 2030 nog een vraag naar nieuwbouwwoningen verwacht. De gemeente is als regisseur van woningbouw aan zet voor kwaliteit en betaalbaarheid van het wonen.

2.5.3 Detailhandelsbeleid Roosendaal 2015

De vorige detailhandelsnota van de gemeente dateerde van 2008. Door razendsnelle ontwikkelingen in de detailhandel is herijking van dit beleid, mede gelet op ontwikkelingen en ambities die de gemeente heeft ten aanzien van de binnenstad, wenselijk en noodzakelijk.

In de nieuwe detailhandelsnota zijn de volgende uitgangspunten leidend:

- optimalisering consumentenverzorging centraal: het gaat daarbij om de verzorging van de lokale en regionale consument in perspectiefrijke winkelgebieden;
- vernieuwing van detailhandel faciliteren door medewerking te verlenen aan kwalitatieve impulsen, innovatieve concepten of vervanging van oud door nieuw
- duurzaam ruimtegebruik door nieuwe ontwikkelingen te laten plaatsvinden in of aansluitend op bestaande concentraties waarbij leegstand/bestaande bebouwing zoveel mogelijk wordt ingezet om tot kwaliteitsverbetering te komen;
- type koopgedrag leidend voor keuzes en positionering winkelgebieden. Door in te zetten op een bepaald bezoekmotief (recreatief, boodschappen, doelgericht) kunnen winkelgebieden zich duidelijk profileren en hun eigen identiteit uitdragen.

In de detailhandelsnota wordt een hiërarchie van winkelgebieden voorgestaan:

- binnenstad;
- perspectiefrijke centra in wijken, buurten en dorpen;
- Rosada als themacentrum gericht op designer outlet;
- Oostpoort;
- verspreid gelegen bewinkeling.

Op basis van de stand van zaken in de winkelgebieden in Roosendaal, de trends en ontwikkelingen in de retailsector en de (beperkte) marktmogelijkheden zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur in Roosendaal:

- De doelstelling van het detailhandelsbeleid is om de lokale consument zo goed mogelijk te bedienen in Roosendaal. De centrale doelstelling is de lokale binding te vergroten door een optimale invulling van de consumentenbehoefte in de Roosendaalse perspectiefrijke winkelgebieden. Daar waar mogelijk wordt zoveel mogelijk geprofiteerd van regionaal / bovenregionaal bezoek.

- Waar mogelijk wordt vernieuwing gefaciliteerd, door medewerking te verlenen aan kwalitatieve impulsen, innovatieve concepten of vervanging van oud door nieuw. Nieuwe ontwikkelingen dienen plaats te vinden in of aansluitend op bestaande concentraties waarbij leegstand / bestaande bebouwing zoveel mogelijk wordt ingezet om tot kwaliteitsverbetering te komen.
- Omdat de ontwikkelingsmogelijkheden niet eindeloos zijn en de detailhandel onder druk staat, dienen er keuzes gemaakt te worden. De perspectiefrijke detailhandelsstructuur en het type koopgedrag wordt hierbij als leidend beschouwd. Door in te zetten op een bepaald bezoekmotief (recreatief, boodschappen, doelgericht) kunnen winkelgebieden zich duidelijk profileren en hun eigen identiteit uitdragen. Dit draagt weer bij aan het onderscheidend vermogen van de winkelgebieden. Hiermee wordt er gestreefd naar een heldere, evenwichtige en duurzame voorzieningsstructuur, waarbij de winkelgebieden complementair aan elkaar worden geïntegreerd en zij ieder een eigen taak binnen de structuur vervullen:
- Omdat een sterke binnenstad als huiskamer van de stad van groot belang is voor de profilering van de gemeente Roosendaal en de positie van de binnenstad onder druk staat, wordt er prioriteit gegeven aan het versterken van de aantrekkingskracht van de binnenstad. De binnenstad wordt actief aangepakt met als doel 'het hart weer te laten kloppen'. O.a. het inzetten op een compacte binnenstad, leegstandsbestrijding, het intensiveren van de samenwerking en het verbeteren van de bereikbaarheid vormen hierbinnen belangrijke speerpunten. De aanpak van de binnenstad staat onder regie van de binnenstadsorganisatie, een samenwerkingsverband van marktpartijen, gemeente en bewoners.
- De perspectiefrijke centra in de wijken, buurten en dorpen vervullen een functie voor de dagelijkse boodschappen in het eigen verzorgingsgebied. Vanwege de beperkte marktmogelijkheden wordt uitbreiding enkel op een aantal plekken in beperkte mate mogelijk gemaakt, wanneer dit noodzakelijk is om de consumentenverzorging voor de dagelijkse boodschappen in het verzorgingsgebied op peil te kunnen houden.
- Rosada wordt ten opzichte van de binnenstad complementair geïntegreerd als themacentrum gericht op designer outlet.
- Op Oostpoort wordt enkel ruimte geboden aan aanbod wat direct gerelateerd is aan het woonthema of wat ruimtelijk niet in te passen is in andere winkelgebieden. Hieronder worden o.a. verstaan winkels in de wooninrichtingsbranche > 500 m² vvo en winkels die gerelateerd zijn aan het thema 'in en om het huis' > 1.000 m² vvo (bruin-, wit- en grijsgoedzaken, detailhandel in rijwielen en automaterialen, speciaalzaken op het gebied van tuin, groen en dier en speciaalzaken op het gebied van bouw- en inrichtingsmaterialen).
- Verspreid gelegen bewinkeling wordt zoveel mogelijk teruggedrongen. Dit betekent dat detailhandelsfuncties op nieuwe locaties buiten de perspectiefrijke structuur niet worden toegestaan en dat clustering van detailhandel in de perspectiefrijke winkelgebieden (zoals de binnenstad) zoveel mogelijk wordt nagestreefd. Hier is verdere uitwerking aan gegeven in het plan van aanpak 'detailhandel en horeca buiten de centrumring'.

De detailhandelsnota is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 januari 2016.

Tolbergcentrum: vitaal houden

In het detailhandelsbeleid wordt Tolbergcentrum specifiek genoemd. Dit bijbehorende strategie voor dit wijkwinkelcentrum is gericht op het vitaal houden van het centrum.

Wijkwinkelcentrum Tolbergcentrum heeft een belangrijke boodschappenfunctie voor de wijk Tolberg. Functioneel bezien is de uitgangspositie goed (redelijk moderne omvang supermarkten, volledig boodschappenaanbod), maar het centrum is ruimtelijk gezien erg gedateerd. Niet voor niets dat al jaren plannen bestaan ter revitalisatie van het winkelcentrum.

Tolbergcentrum heeft een belangrijke functie als detailhandelsvoorziening voor de wijk Tolberg. Een ruimtelijke impuls is belangrijk voor de toekomst van het centrum. Een bescheiden verdere uitbreiding kan aan de orde zijn. Randvoorwaarden voor uitbreiding zijn; dat de uitbreiding zich richt op branches die momenteel nog niet in het wijkwinkelcentrum vertegenwoordigd zijn, de branche passend is bij het profiel van een wijkwinkelcentrum, een eventuele uitbreiding aansluit bij de verzorgingsfunctie voor de wijk Tolberg en de gevestigde leegstand in het winkelcentrum wordt afgewogen. Eventuele functionele verbeteringen kunnen plaats vinden in de, dagelijkse artikelensector, niet-dagelijkse artikelensector en in de aanvullende sectoren zoals een horeca vestiging.

2.5.4 Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan 2015-2025)

In 2015 is Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan (GVVP) voor de periode 2015-2025 vastgesteld. In 2025 moet het verkeer en vervoer in de gemeente schoner, stiller, zuiniger en slimmer zijn.

Voor de inwoners, ondernemers en bezoekers moet Roosendaal optimaal bereikbaar zijn, waarbij ingezet wordt op een breed palet aan vervoerswijzen.

Multimodaal is een sleutelbegrip en een voorwaarde voor de doorontwikkeling van Roosendaal. In het GVVP staan verduurzaming, innovatie en regionale netwerk versterking centraal.

Het GVVP is verdeeld in 6 thema's;

1. Gemotoriseerd verkeer
2. Langzaam verkeer
3. Openbaar vervoer
4. Verkeersveiligheid
5. Logistiek
6. Duurzame mobiliteit

Binnen deze thema's worden wijken niet specifiek genoemd.

2.5.5 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2014 - 2019

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2014-2019 is een strategisch beheerplan waarin de zorgplichten van de Gemeente Roosendaal zijn vastgelegd voor het afval-, hemel- en grondwater. In de Wet milieubeheer en de Waterwet, zijn naast de traditionele gemeentelijke zorg voor afvalwater expliciet zorgplichten benoemd voor hemelwater en grondwater. In het Bestuursakkoord Water 2011 zijn afspraken opgenomen om in de afvalwaterketen de doelmatigheid en kwaliteit te verhogen en de kwetsbaarheid te verminderen. Binnen de afvalwaterketen zal de samenwerking met het waterschap en de regiogemeenten (Waterkring West) worden geïntensiveerd om beleidsuitgangspunten en ambities zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen.

In het VGRP 2014-2019 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 de gemeente omgaat met de zorg voor grondwater in het stedelijk gebied;
- Hoe de gemeente invulling wil geven aan de samenwerking in de Waterkring West om uitvoering te geven aan het Nationaal Bestuursakkoord Water.

In het VGRP 2014-2019 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 maatregelen, zullen worden uitgevoerd, worden in latere operationele plannen opgenomen.

Met behulp van het VGRP 2014-2019 worden de volgende doelstellingen en maatregelen nagestreefd:

- Doelmatige inzameling van het binnen het stedelijk gebied geproduceerde stedelijk afvalwater.
- Doelmatige inzameling en verwerking van overtollig hemelwater.
- Doelmatig transport van het stedelijk afvalwater.
- Voorkomen van vuiluitworp naar bodem, grond- en oppervlaktewater.
- Invulling geven aan grondwaterzorgplicht.
- Minimale overlast voor de omgeving.
- Doelmatig en effectief rioleringsbeheer op basis van het Bestuursakkoord Water.

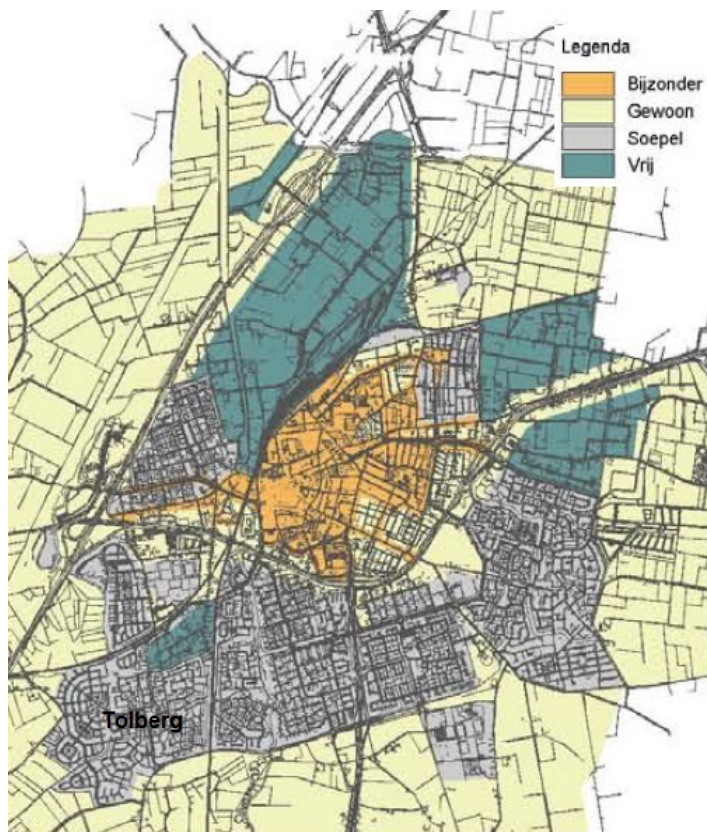
2.5.6 Welstandsnota

De gemeente Roosendaal heeft sinds 2004 een welstandsnota zoals aangegeven in de Woningwet. Deze nota is in 2008 geactualiseerd. Met de herziening van 2013 wil de gemeente het welstandsbeleid wederom actualiseren en versoepelen. Uitgangspunt van de nota is kort en krachtig beleid.

Volgens de wet moet een bouwplan voldoen aan redelijke eisen van welstand, tenzij de gemeente van oordeel is dat in afwijking hiervan de vergunning toch moet worden verleend. Deze redelijke eisen van welstand betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving.

De welstandsnota bevat meerdere beoordelingskaders om een bouwplan te toetsen. Het bouwplan wordt getoetst door de welstandscommissie. De welstandscriteria die zijn opgenomen in nota bestaan uit; algemeen, aanvullend beleid grote projecten en excessen. Algemeen is bijvoorbeeld het beoordelen van de relatie tussen bouwwerk en omgeving. Voor grote projecten kunnen er specifieke welstandscriteria worden opgesteld. Van een exces is sprake als een bouwwerk sterk afwijkt en afbreuk doet aan de omgeving.

Voor objecten en gebieden zijn er welstandscriteria opgesteld. De wijk Tolberg ligt in een gebied dat in de welstandsnota is aangewezen als soepel. In de gebieden met de aanwijzing soepel geldt dat er ruimte wordt geboden voor vernieuwing en experimenten. De lichte toetsing beperkt zich tot de voorkanten van gebouwen en bouwwerken.



Kaart behorende bij de Welstandsnota

2.5.7 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.

Voor het voorliggende plan wordt het aspect archeologie uit de nota nader toegelicht.

Archeologie

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

De archeologische bescherming wordt geregeld op basis van een stelsel van archeologische aandachtsgebieden met indicaties van (lagere of hogere) waarden.

De Provincie heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant opgesteld met een waardering van mogelijke archeologische gebieden waarvan de bescherming in het bestemmingsplan middels een 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.

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

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

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.

2.5.8 Conclusie gemeentelijk beleid

Gemeentelijke structuurvisie

In de lijn met de gemeentelijke structuurvisie is het belang dat bestaande woningvoorraad in Tolberg aansluit op de vraag. Als er sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod kan dat leiden tot leegstand of een tekort aan woningen. Uit de gemeentelijke structuurvisie zijn nog andere relevante aspecten voor het voorliggende plan naar voren gekomen namelijk; het waarborgen van de leefbaarheid in de wijk, het handhaven van het voorzieningenniveau van detailhandel en een kwalitatief goede openbare ruimte.

Gemeentelijke woonvisie

In de gemeentelijke woonvisie komen meerdere thema's aan bod, het voorliggende plan sluit aan bij het thema leefbare buurten. De uitgangspunten specifiek voor de wijk richten zich onder meer op de; bestaande voorraad, leefbaarheid, en sociale cohesie.

Detailhandel

Ten aanzien van detailhandel wordt in het detailhandelsbeleid beschreven dat van belang is om wijkvoorzieningen vitaal te houden. In dit beleid wordt het wijkwinkelcentrum Tolbergcentrum genoemd. De strategie is om het centrum vitaal te houden, daarvoor is een ruimtelijke impuls nodig en een eventuele uitbreiding is mogelijk onder voorwaarden.

Verkeer- en vervoer

Het gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid levert geen belemmeringen op voor het voorliggende plan.

Welstandsnota

Nieuwe bouwplannen zullen getoetst worden aan de gemeentelijke welstandscriteria. Tolberg ligt een gebied dat is aangewezen als soepel. Er is ruimte voor vernieuwing en experimenten. De lichte toetsing beperkt zich tot de voorkanten van gebouwen en bouwwerken.

Het gemeentelijk beleid levert geen belemmeringen op voor het voorliggende plan.

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 Historische analyse van het gebied

Het landschap in de streek Roosendaal werd vóór de 13^e eeuw gekenmerkt door een afwisseling van uitgestrekte venen en drogere heide- en bosgronden. Het gebied van Wouw en Heerle vormde een 'eiland' dat aan alle kanten omringd werd door veen. In het zuiden was dat het moeras van de latere Wouwse Plantage, in het westen het Halsters Laag en in het noorden het Hollandveen van het latere Kruisland. Ook aan de oostzijde van Roosendaal lagen grote moerasvlakten. Het veen werd vanaf 1250 op grote schaal ontgonnen en afgegraven; het bos verdween en maakte plaats voor akkers en weilanden. In de tweede helft van de 13^e eeuw had het gebied van Wouw en omstreken al een aanzienlijk economisch belang. In 1287 werd het nauwgezet verdeeld tussen de heren van Breda en Bergen op Zoom.

Het plangebied Tolberg ligt in een bekenlandschap, op de overgang van dekzandruggen (zuid) naar lage veenontginningsgebieden (noord). Hier ontstonden bewoningskernen zoals Hulsdonk, Vijfhuizenberg en Vinkenbroek. Deels hoorden ze bij de parochie Nispen. De bewoners van Hulsdonk verzochten samen met die van andere gehuchten om de bouw van een centrale kapel in 1266. De toponiemen Hulsdonk, Vijfhuizenberg, Spuitendonk en Tolberg wijzen op hoger gelegen plaatsen in het landschap. Tolberg werd al in de 16^e eeuw vermeld en lag aan een doorgaande weg tussen de twee beken. Er is echter geen aanwijzing dat op deze plaats daadwerkelijk ooit tol geheven werd. Een ander oud element is de Lovoorse brug over de Rissebeek. Hulsdonk is een nederzetting langs een noord-zuid verbinding (Hulsdonkseweg) die parallel aan de Rissebeek ligt. Van hieruit werd het land in cultuur gebracht. Het gebied aan de westzijde van de Rissebeek was van nature lager en vochtiger. Volgens de oudste topografische kaarten bestond het plangebied in het begin van de 19^e eeuw overwegend uit weilanden. Ten oosten van de Rissebeek lagen kleine akkers. Het noordelijke gedeelte van de weilanden heette de Vinkenbroekse Weihoek en het zuiden de Lovoorse Weihoek. Langs de Hulsdonkse weg ontstond lintbebouwing.

Wijk Tolberg

De wijk Tolberg ligt ten zuiden van de A58 en een gedeelte van de spoorlijn naar Vlissingen loopt door de wijk. Voor de jaren '80 was het gebied voornamelijk agrarisch gebied. Pas in de jaren '80 werd het gebied aangewend voor stadsuitbreiding. In 1979 was het plan om duizenden woningen in het gebied te bouwen. Deze ambitie werd bijgesteld wegens de financiële en markttechnische haalbaarheid. In de loop van de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw zijn er verscheidende woongebieden gerealiseerd welke bestaan uit een heldere groen- en wegenstructuur die tevens voor een scheiding van de buurten zorgt. In de woongebieden liggen verschillende homogene woonmilieus.

3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

In de volgende paragrafen worden de hoofdstructuren van het plangebied beschreven met aansluitend analyses van de diverse functies, zoals voorzieningen, woningen en verkeer.

Een groot deel van de beschikbare gegevens gaan over geheel Tolberg inclusief Weihoek. Voor de analyse worden alleen de gegevens gebruikt van de woongebieden Tolberg-oost, Tolberg-centrum en Tolberg-west.

3.2.1 Stedenbouwkundige analyse

Tolberg is een woonwijk met daarbijbehorende functies welke is gelegen in het zuidwesten van Roosendaal. De belangrijkste ontsluitingswegen van de wijk zijn de Willem Dreesweg en de Thorbeckelaan die zowel langs als de door de wijk lopen. De overige wegen functioneren als woonstraten welke de ontsluiting vormen van de verschillende woonbuurten.

Stedenbouwkundige kenmerken per deelgebied

Tolberg-west

In dit deel van Tolberg liggen meerdere woonbuurten die te onderscheiden zijn van elkaar door de gevarieerde opzet. Bijvoorbeeld woonbuurt 't Holle bestaat uit kwartrond lopende woonstraten terwijl woonbuurt Lavoer Zuid (H-Bergen) een lusvormige structuur heeft.

Verspreid over dit deel van de wijk staan geschakelde woningen, vrijstaande woningen en rijwoningen welke zijn gebouwd in de periode vanaf de jaren '80 tot de jaren '90. De woningen worden afgewisseld door water- en groen elementen en pleintjes.

Opvallende elementen Tolberg-west

In het woongebied zijn enkele opvallende elementen waarneembaar.

Afwijkende woningtypen

Er staan in het woongebied enkele lage senioren woningen en rug-aan-rug woningen. Aan de noordzijde van dit woongebied is een woonwagenstandplaats gesitueerd.

Voorziening(en)

Er is een school gevestigd in de woonbuurt Lavoer-Zuid (H-Bergen).

Waterplas

In de noordwestelijke punt van het woongebied ligt een waterplas met daaromheen een groen gebied, bij deze waterplas is er ruimte voor recreatie. Enkele woonstraten aan de Thorbeckelaan grenzen aan deze waterplas.



Aanzicht waterplas, gezien vanaf de Thorbeckelaan (GlobeSpotter 2016)

Tolberg-centrum

De bebouwing in dit woongebied komt grotendeels overeen met de bebouwing in Tolberg-west. In dit deel van de wijk komen verschillende woningtypen en stratenpatronen voor. In het noorden van dit woongebied is een woonwagenstandplaats gesitueerd.

In het midden van het gebied ligt wijkwinkelcentrum Tolbergcentrum. In dit centrum zijn een aantal voorzieningen geclusterd, zowel voor dagelijkse- als niet dagelijkse boodschappen. Het voorzieningen niveau van het centrum strekt zich uit over de gehele wijk. Om deze reden heeft het centrum een centrale ligging om bereikbaar te zijn voor alle inwoners van Tolberg. Direct aan het wijkwinkelcentrum grenst buurthuis 'De Bergspil'. Rondom het centrum zijn er verscheidende parkeermogelijkheden waaraan appartementencomplexen grenzen.



Bovenaanzicht Tolbergcentrum (Slagboom en Peeters)

Tolberg-oost

In dit woongebied zijn meerdere woonbuurten gelegen. Elke woonbuurt wordt gekenmerkt door een eigen structuur en opzet. Bijvoorbeeld de woonbuurt Watermolen (B-Bergen) bestaat uit een ringvormige structuur terwijl de woonbuurt Lage Berg (E-Bergen) bestaat uit een lusvormige ontsluiting waarop de woningen zijn georiënteerd.

Het gebied kenmerkt zich door de diversiteit aan woonmilieus. De meeste woningen zijn gebouwd in de periode vanaf de jaren '80 tot de jaren '90. De woningen worden afgewisseld door water- en groen elementen en pleintjes.

Opvallende elementen Tolberg-oost

In het woongebied zijn enkele opvallende elementen waarneembaar.

Afwijkende woningtypen

Er staan in het woongebied enkele lage seniorenwoningen en geschakelde kleine groepen woningen.

In het zuidwesten van dit woongebied is een woonwagenstandplaats gesitueerd.

In het woongebied zijn van oudsher twee woningen aanwezig die afwijkend zijn ten opzichte van de andere woningen. Deze woningen zijn gelegen in de Watermolenbuurt aan respectievelijk de Damastberg en de Dubbelberg.

Voorzieningen

Er zijn meerdere scholen gevestigd in de buurten Lage Berg en Ellemen.

Recreatie

Een oude boerderij, gelegen aan de Ambrozijsberg, functioneert als kinderboerderij.



Kinderboerderij aan de Ambrozijenberg (GlobeSpotter 2016)

3.2.2 Verkeer en infrastructuur

Verkeersstructuur

In de wijk liggen meerdere verkeersstructuren. De centrale wijkontsluiting wordt gevormd door de Willem Dreesweg, vanaf deze weg zijn de drie woongebieden bereikbaar. De Thorbeckelaan vormt de belangrijkste ontsluiting voor de buurten gelegen aan de westzijde van Tolberg.

Via een lus- of ringstructuur zijn de woonbuurten aangesloten op de wijkontsluitingswegen Willem Dreesweg en de Thorbeckelaan.

Langzaam verkeer

In de wijk ligt een net van vrijliggende fietspaden die in verbinding staan met de woonstraten, het centrum, winkelcentrum en het buitengebied. De verbindingen voor langzaam verkeer met de rest van Roosendaal zijn opgebouwd rond drie oost-west routes, waarop alle overige langzaamverkeersroutes binnen Tolberg aansluiten.

- de noordelijke route ligt tussen Vijfhuizenberg en Lage Berg en sluit langs de Willem Dreesweg aan op het stadscentrum;
- de centrale route loopt langs Tolbergcentrum tussen de Ellemen en Lage Berg door Kroeven en Langdonk;
- de zuidelijke route vormt in principe een randroute ten zuiden van de woongebieden naar het buitengebied en de meest oostelijk gelegen buurten.

Parkeren

In Tolberg is het principe van toepassing dat functies zoveel mogelijk in de eigen parkeerbehoefte moeten voorzien om de parkeerdruk in de openbare ruimte te ontlasten. In de verschillende woonstraten en bij de voorzieningen in de wijk is openbare parkeergelegenheid aanwezig. Enkele woningen hebben privé parkeergelegenheid. In de wijk mogen vrachtwagens niet parkeren.

Binnen de woonwijk is niet één parkeernorm van toepassing omdat de hoeveelheid parkeerplaatsen afhankelijk is van het type woning of type voorziening.

De parkeernormen zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen van de gemeente Roosendaal.

Openbaar vervoer

De wijk is bereikbaar per bus. Er zijn twee buslijnen die door de wijk heen lopen. Buslijn 1 tussen Kortendijk en Tolberg West rijdt door het overgrote deel van de wijk en deze lijn passeert 8 haltes verspreid over de wijk. Buslijn 3 rijdt tussen de wijk Tolberg West en Langdonk en passeert 4 haltes in Tolberg (bron Arriva 2016).

3.2.3 Groen, water en ecologie

Tolberg is een wijk met veel groen. Verspreid door de wijk liggen groenstroken en groen ingerichte pleintjes. Het groen in de wijk vervult diverse wijkvoorzienende functies. In de eerste plaats draagt het groen ertoe bij dat er een relatie met het agrarische landschap onderhouden wordt. In de tweede

plaats onderscheidt het groen de woonbuurten ruimtelijk en smeedt tevens de wijk als gestructureerde totaliteit aaneen. Verder is het groen drager van de langzaamverkeersroutes, die grotendeels door of langs het groen zijn aangelegd.

Door de wijk stroomt de beek Rissebeek. De beek vormt tezamen met de groenstrook een ecologische verbindingzone, waarlangs dieren door stedelijk gebied kunnen migreren en fourageren en planten de kans krijgen te groeien en te vermeerderen. De zone bestaat uit extensief grasland/oever en kleine beplantingselementen voor o.a. struweelvogels. De beek met haar oevers is interessant voor o.a. vissen, amfibieën en libellen. Daarnaast liggen in de wijk een meerdere watergangen welke aan weerszijden natuurlijke oevers en een groene inrichting hebben. Deze watergangen hebben een buurtvoorzienende functie en liggen tussen Tolberg - centrum en Tolberg-oost.

Aan de noordwestzijde van Tolberg is een waterplas gelegen.

3.3 Functionele analyse van het gebied

3.3.1 Functionele hoofdstructuur

Het overwegende karakter van de wijk Tolberg is wonen met daarbijbehorende voorzieningen. Centraal in de wijk ligt winkelcentrum Tolbergcentrum. In de volgende paragrafen wordt de functionele hoofdstructuur van de wijk nader toegelicht.

Ieder jaar wordt door de gemeente de Wijkatlas opgesteld. De Wijkatlas bevat een groot aantal gegevens over de wijken, buurten en dorpen van de gemeente Roosendaal.

Tevens wordt ieder jaar de vitaliteitskaart gepubliceerd, in deze kaart worden rapportcijfers die bewoners geven met betrekking tot verschillende onderwerpen samengevat. De vitaliteit van een wijk/dorp of buurt wordt bepaald door de scores van de vijf hoofdthema's; voorzieningen, gezondheid, wonen, meedoen en veiligheid.

Voor de woongebieden van het voorliggende plan is voor elk gebied een vitaliteitskaart opgemaakt. Er zijn duidelijke verschillen waarneembaar tussen de drie gebieden. De vitaliteit in de gebieden Tolberg-west en Tolberg-centrum is respectievelijk 121 en 120, een gunstige score. Terwijl de vitaliteit in Tolberg-oost een gemiddelde vitaliteit scoort van 104.

De woongebieden Tolberg-centrum en Tolberg-west scoren gunstig op de vlakken; gezond, voorziening, wonen en veiligheid. Deze woongebieden scoren gemiddeld op het vlak van meedoen. Voor beide gebieden worden verkeer, armoede en veiligheid beoordeeld als zeer gunstig. Tolberg-oost scoort over het algemeen gemiddeld. Voor de thema's gezond en voorzieningen is beoordeling gunstig terwijl het thema meedoen een ongunstige score krijgt.



Vitaliteitskaart 2016 van de 3 woongebieden

Demografische gegevens

Op 1 januari 2016 woonden er in Tolberg circa 12.042 mensen in het deel van de wijk waar het voorliggende plan betrekking op heeft, dit is ongeveer 16% van het totale inwoneraantal van Roosendaal. De leeftijdsopbouw van de bevolking in Tolberg is opgenomen in de tabel.

Leeftijdsoopbouw	Tolberg	Roosendaal
0-12 jaar	14%	13%
13-18 jaar	10%	7%
19-24 jaar	8%	11%
25-34 jaar	11%	12%
35-44 jaar	13%	16%
45-54 jaar	20%	14%
55-64 jaar	14%	11%
65-74 jaar	7%	9%
75+ jaar	3%	7%
Totaal	100%	100%

Tabel Leeftijdsoopbouw Tolberg

Uit de tabel blijkt dat de leeftijdsopbouw van Tolberg in kleine mate afwijkt van het gemiddelde van de gemeente. De leeftijdscategorieën 13-18 jaar, 45-54 jaar, en 55-64 jaar zijn in vergelijking met de gehele gemeente Roosendaal sterk vertegenwoordigd. De leeftijdscategorieën 19-24 jaar, 35-44 jaar en 75+ jaar zijn daarentegen in mindere mate vertegenwoordigd.

3.3.2 Wonen

Woonsituatie

De 12.042 inwoners zijn verdeeld over 5100 huishoudens. Van deze huishoudens wordt 43% gevormd door gezinnen. Dit zijn zowel eenoudergezinnen, echtparen met kinderen en samenwonende paren met kinderen. 29% van de huishoudens heeft geen kinderen maar is wel samenwonend, zowel gehuwd als ongehuwd. 28% van de huishoudens is alleenstaand.

Het grootste deel van de huishoudens in Tolberg wordt dus gevormd door de gezinnen.

Uit de Wijkatlas blijkt dat inwoners van Tolberg de wijk beoordelen met een 7.7. De eigen woning wordt met een 7.9 beoordeeld. Het onderhoud van groen en de openbare ruimte scoort een 6. In Tolberg is er sprake van een grote verhuisgeneigdheid. Ruim 31% het totaal aantal bewoners is de laatste 6 jaar verhuisd tegenover een vestigingspercentage van 12%. Dit betekent dat er sprake is van een negatief vestigingssaldo omdat er meer inwoners vertrekken dan dat er zich vestigen. Wat opvalt is dat van de 31% vertrekkende inwoners, 22% korter dan 10 jaar in Tolberg heeft gewoond.

Woningvoorraad

De woningvoorraad in Tolberg is geanalyseerd en hierbij is gekeken naar de eigendomssituatie, de bouwperiode en het woningtype. In totaal staan er 3559 woningen in Tolberg (2016).

- In Tolberg staan meer koop 71% dan huurwoningen 29%. Het grootste deel van de huurwoningen (24%) zijn van een corporatie. In Roosendaal zijn deze percentages 63% koop en 38% huur, waarvan 31% van de huurwoningen van een corporatie is.
- Het grootste deel van de woningen in Tolberg zijn gebouwd na 1980 (77%). Het hoge percentage woningen gebouwd na 1980 is te verklaren door het feit dat het grootste deel van de wijk gebouwd is in de jaren '80. Gemiddeld zijn de woningen 26 jaar oud in Tolberg.
- Van de woningen is 10% vrijstaand, 32% is een twee-onder-één-kap/geschakeld, 7% is een etage woning en 51% zijn rijwoningen. De percentages voor Roosendaal bedragen 16%, 17%, 24% en 43%.

3.3.2.1 Sociale veiligheid

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

- verkeer (verkeersongevallen, geen overtredingen);
- parkeren (parkeerprobleem), diefstal (uit woningen, auto, ect: geen bedrijven);
- geweld (met en zonder letsel, bedreigingen, zedendelicten);
- vandalisme (vernielingen, graffiti, dierenmishandeling);
- sociale problemen (onder andere burenruzies, conflicten, overlast, geluidshinder, zelfdoding).

Bij diefstal, geweld en vandalisme (vernieling auto, openbaar vervoer, ect.) worden alleen aangiftes geteld. Bij verkeer, parkeren, sociale problemen en vandalisme (baldadigheid, graffiti, dierenmishandeling) alle meldingen. De veiligheidscijfers zijn gebaseerd op het aantal meldingen / aangiftes per 1000 inwoners.

Uit de veiligheidscijfers van 2015 blijkt dat 4,5% van de meldingen in Tolberg woninginbraak betrof tegenover 11% gemiddeld in Roosendaal. Het percentage geweldsdelicten (2,2%) is in Tolberg ook lager dan in Roosendaal (4,2%). Eveneens zijn de percentages wat betreft straatroof, zakkenrollen, diefstal van bromfiets en fietsendiefstal in Tolberg lager dan het gemiddelde in Roosendaal.

De percentages betreft diefstal uit de auto (5,6%) en diefstal van de auto (0,5%) zijn in Tolberg wel hoger dan het gemiddelde in Roosendaal, respectievelijk 3,3 % en 0,4%.

In 2015 gaven de bewoners van 7,5 voor veiligheid.

3.3.3 Detailhandel

In de wijk is de detailhandel geconcentreerd op één locatie; Tolbergcentrum. Naast dit centrum is er geen verdere detailhandel aanwezig in het plangebied.

Tolbergcentrum ligt in het midden van Tolberg en vormt de centrale plek waar inwoners van Tolberg de dagelijkse- en niet dagelijkse boodschappen kunnen doen.

Het winkelcentrum is anno 2016 wel verouderd. Het centrum functioneert nog steeds als wijkwinkelcentrum en heeft een wijkvoorzienende functie maar de uitstraling en opbouw van het centrum passen niet meer in de huidige tijd. Tevens is het parkeren bij het centrum een probleem.

3.3.4 Horeca

In het plangebied is buiten Tolbergcentrum één zelfstandige horecavoorziening in de vorm van een cafetaria aanwezig, nl. aan de Ambrozijnberg ter westen van de kinderboerderij.

3.3.5 Maatschappelijke voorzieningen

Verspreid over de wijk zijn er verscheidende maatschappelijke voorzieningen;

- basisscholen;
- medische voorzieningen;
- kinderdagverblijf;
- bibliotheek;
- wijkcentrum;
- kinderspeelplaatsen voor de jonge inwoners van Tolberg.

3.3.6 Bedrijven

In de wijk zijn enkele bedrijven gevestigd zoals klusbedrijven, een makelaar en bedrijven aan huis.

3.3.7 Recreatie

Verspreid over de wijk liggen groenstroken waar bijvoorbeeld gewandeld kan worden. Tevens kan er gerecreëerd worden nabij de waterplas gelegen in het noordwesten van de wijk. De kinderboerderij heeft een dagrecreatie functie in de wijk.

Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

4.1.1 Kader

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 wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, uitgave 2009).

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 de tabel zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

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

Tabel Milieucategorieën en richtafstanden

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

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.

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 (bestemming)plan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is

4.1.2 Situatie ter plaatse

Het plangebied Tolberg betreft een rustige woonwijk. De woonwijk is ingericht volgens het principe van functiescheiding.

De wijkgebonden voorzieningen bevinden zich hoofdzakelijk in het winkelcentrum 'Tolbergcentrum' dat redelijk centraal gelegen is. Dit winkelcentrum bestaat uit twee supermarkten, twee slijterijen, een huishoudwinkel, een drogisterij, een bloemist, een damesmodezaak, een kapsalon, een kantoorboekhandel, een postagentschap, een dierenpeciaalzaak, een snackbar en speciaalzaken op het gebied van brood en banket, kaas en delicatessen en vlees(waren).

Verspreid in het plangebied liggen meerdere maatschappelijke functies. Zo zijn er onder meer 5 basisscholen, kinderopvang en een tandartsencentrum. In het oosten van het plangebied aan de Ambrozijnberg zijn Kinderboerderij Minnebeek en een snackbar gevestigd.

De bovengenoemde bedrijfsactiviteiten en functies in het plangebied kunnen op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden ingedeeld in milieucategorie 1 en 2.

Ten noordoosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Vijfhuizenberg. Dit is een gemêleerd bedrijventerrein waarop bedrijven uit de milieucategorie 2 t/m 3.2 zijn toegestaan. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de woonwijk Kroeven. Binnen deze woonwijk bevinden zich ook maatschappelijke, detailhandel- en kantoorfuncties. In het noordwesten, het westen en het zuiden grenst het plangebied aan het buitengebied. Hier zijn woningen en agrarische bedrijven (waaronder veehouderijen) gelegen.

4.1.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. Uitbreiding van bestaande bedrijven of de vestiging van nieuwe bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Kader

Het wettelijke kader voor de luchtkwaliteit is gegeven in de volgende documenten:

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

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.

In het Besluit gevoelige bestemmingen is bepaald dat bepaalde bestemmingen niet mogen worden gerealiseerd binnen een zone van 300 meter langs rijkswegen en binnen een zone van 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg, indien in een dergelijke zone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden. Het gaat om gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn bestemd of in gebruik zijn ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis.

4.2.2 Situatie ter plaatse

In dit geval gaat het om de vaststelling van een conserverend bestemmingsplan, dat wil zeggen dat in het plan de huidige functies worden vastgelegd en dat er geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent voor het aspect luchtkwaliteit dat er naast de autonome groei niet wordt vooruitgelopen op eventuele ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen, aangezien daartoe geen concrete plannen bestaan. Het is aannemelijk dat de concentratie van stoffen in de buitenlucht als gevolg van het plan per saldo gelijk blijft.

Gelet op artikel 5.16, eerste lid, sub b van de Wm is vaststelling van een conserverend bestemmingsplan mogelijk, waarbij toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet aan de orde is.

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.

4.2.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3 Geur veehouderij

4.3.1 Kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) beschermt geurgevoelige objecten tegen geurhinder uit dierverblijven van veehouderijen. De Wgv vormt dan ook het toetsingskader voor dit aspect bij aanvragen van veehouderijen om een omgevingsvergunning (activiteit milieu).

Deze aanvragen worden getoetst aan geurbelastings- en/of afstandsnormen. De Wgv maakt daarbij onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met geuremissiefactoren gelden normen voor geurbelasting en minimumafstanden voor (voormalige) bedrijfswoningen bij andere veehouderijen. Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden alleen minimumafstanden.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat vergelijkbare bepalingen voor veehouderijen die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

Daarnaast is de Wgv van belang bij de beoordeling van ruimtelijke plannen (de zogenaamde omgekeerde werking). Bij deze beoordeling moeten twee aspecten bekeken worden. Ten eerste moet gemotiveerd worden dat er niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen). Ten tweede is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

De Wgv stelt gemeenten in staat om middels gemeentelijk geurbeleid te sturen op geuremissies afkomstig uit stallen bij veehouderijen en daarmee op de geurbelasting op de omgeving. Dit geurbeleid bestaat uit een geurverordening en een geurgebiedsvisie. De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. De geurgebiedsvisie bevat de onderbouwing bij deze normen en de uitgangspunten van het gemeentelijke geurbeleid.

Gemeentelijk geurbeleid

De gemeente Roosendaal heeft geen eigen geurbeleid vastgesteld. Dat betekent dat de geurnormen en –afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing zijn. Het plangebied is conform de wet gelegen buiten een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom. Ter plaatse geldt dan een geurnorm van 2,0 odour units per kubieke meter lucht en een afstandsnorm van 100 meter voor veehouderijen waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden.

4.3.2 Situatie ter plaatse

Belang omliggende veehouderijen

In het plangebied is één inrichting gevestigd waar landbouwhuisdieren worden gehouden. Dit betreft de kinderboerderij Minnebeek aan de Ambrozijnberg 202. Daarnaast zijn in de omgeving van het plangebied de volgende veehouderijen gelegen:

Adres	Type veehouderij	Afstand bouwvlak tot dichtstbijzijnd geurgevoelig object in plangebied (m)
Hoekstraat 7	Vleesvee	115
Hoekstraat 3	Melkrundvee	150
Rietgoorsestraat 45	Melkrundvee	210
Rietgoorsestraat 40	Melkrundvee	205
Haiinksestraat 1a	Pluimvee	440
Haiinksestraat 6b	Vleesvarkens	640
Haiinksestraat 6c	Vleesvarkens	650
Bulkenaarsestraat 2	Vleesvarkens	290
Bulkenaarsestraat 12	Vleesvarkens	720

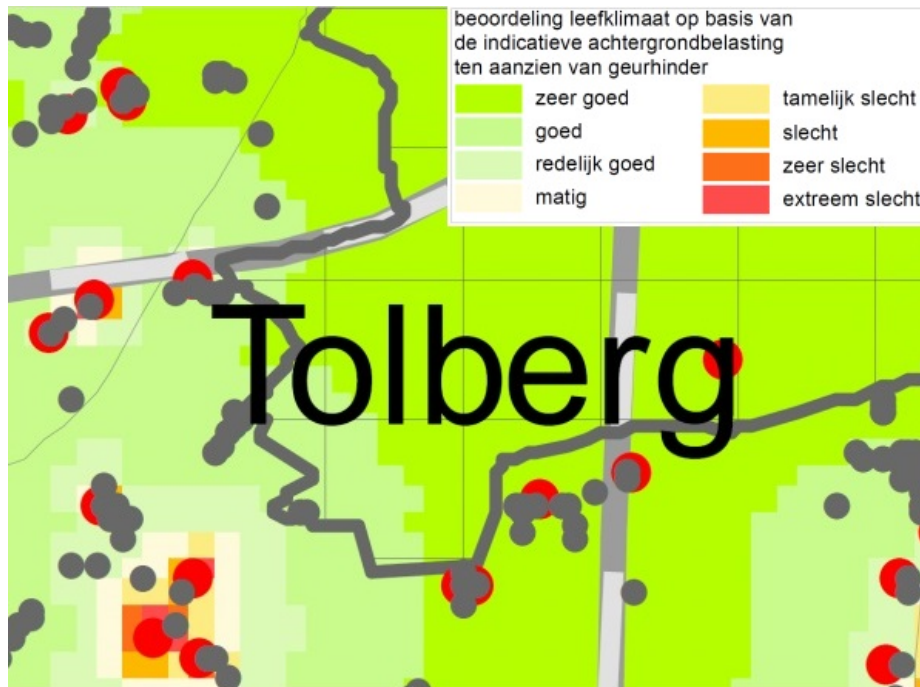
Veehouderijen in de omgeving van het plangebied

Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan dat geen ontwikkeling van nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk maakt. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan worden de veehouderijen in de omgeving derhalve niet verder beperkt in hun mogelijkheden. Voorts liggen deze veehouderijen op relatief (zeer) grote afstand. Daarnaast zijn er tussen de meeste van deze veehouderijen en het

plangebied in dezelfde windrichting al geurgevoelige objecten gelegen die reeds beperkend(er) zijn voor de ontwikkeling van deze bedrijven.

Woon- en leefklimaat

Op onderstaande afbeelding (uitsnede uit Plan-MER herziening Structuurvisie RO transitie veehouderij, provincie Noord-Brabant d.d. 9 september 2013) is de achtergrondbelasting geur in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting geur ter plaatse van het plangebied als (zeer) goed te kwalificeren is.



Achtergrondbelasting geur

4.3.3 Conclusie

Het aspect geur veehouderij vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Kader

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.

Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

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

Voor de risico-inventarisatie is uitgegaan van de professionele risicokaart. Deze kaart laat onder andere zien waar de risicobronnen liggen. In de afbeelding is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart ter hoogte van het plangebied

Uit de risico-inventarisatie volgt dat het plangebied binnen het invloedsgebied van twee spoorlijnen en een buisleiding ligt. De A58 en de Leidingstraat Nederland liggen nabij het plangebied. Het westen van het plangebied bestaat echter uit water en groen. De (beperkt) kwetsbare objecten liggen hierdoor op circa 500 meter van de A58 en op meer dan 500 meter van de leidingstraat. Gelet hierop zijn risicoberekeningen voor de A58 en leidingstraat niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Voor de spoorlijn Roosendaal – Bergen op Zoom en de spoorlijn Roosendaal – Essen zijn risicoberekeningen uitgevoerd in het kader van het Basisnet Spoor. Uit Basisnet Spoor volgt dat de spoorlijn Roosendaal – Bergen op Zoom geen plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ heeft en er geen plasbrandaandachtsgebied geldt. Er worden wel toxische stoffen over de spoorlijn vervoerd. Voor de spoorlijn Roosendaal – Essen zijn volgt uit Basisnet Spoor ter hoogte van het plangebied een plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van 11 meter en een plasbrandaandachtgebied geldt. De (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied liggen buiten de 11 meter. Aan welke voorwaarden bouwen in een PAG moet voldoen is opgenomen in het bouwbesluit. Het groepsrisico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de oostelijk gelegen spoorlijn, die van Roosendaal naar Essen loopt, bedraagt ter hoogte van het plangebied tussen 0.3 en 1.0 van de oriëntatiewaarde (OW). Het groepsrisico als gevolg van de noordelijk gelegen spoorlijn bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan 0.3 van de oriëntatiewaarde. Omdat het plangebied conserverend van aard is, neemt het groepsrisico als gevolg hiervan niet toe. Omdat geen sprake is van toename van het groepsrisico is verantwoording hiervan niet aan de orde. Wel dient rekening gehouden te worden met eventuele effecten bij een calamiteit. Dit wordt ook wel aangeduid als een zogenaamde beperkte verantwoording groepsrisico waarbij wordt ingegaan op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van bewoners. Voor de beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar het standaardadvies van de veiligheidsregio en de standaard verantwoording groepsrisico.

De buisleiding betreft een leiding van de Gasunie (Z-529-03). Voor de buisleiding kan op basis van het op 13 oktober 2011 door de RMD uitgevoerde consequentieonderzoek en diverse Carola-berekeningen worden geconcludeerd dat binnen de plaatsgebonden risicocontouren 10⁻⁶ van de Gasunie buisleidingen geen kwetsbare objecten liggen. Daarnaast blijkt op basis van bovengenoemd onderzoek dat er geen groepsrisicoknelpunten worden berekend. Over een groepsrisicoknelpunt wordt gesproken indien de hoogte van het groepsrisico boven de oriënterende waarde uitstijgt. Echter, op geen enkele locatie binnen de gemeente is een dergelijke overschrijding geconstateerd. Voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Er is geen sprake van een toename van het groepsrisico.

Daarom kan worden volstaan met een zogenaamde beperkte verantwoording groepsrisico. Voor de beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar het standaardadvies van de veiligheidsregio en de standaard verantwoording groepsrisico. Het standaardadvies en standaard verantwoording groepsrisico is opgenomen in de bijlage.

4.4.3 Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5 Geluid

4.5.1 Kader

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 wordt doorsneden door een spoorlijn en aan de noordzijde deels begrensd door een spoorlijn. Daarnaast reikt de zone van de A58 over een deel van het plangebied. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai niet noodzakelijk. Er is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

4.5.3 Conclusie

Vanuit geluid zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.6 Bodem

4.6.1 Kader

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

4.6.2 Situatie ter plaatse

Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Wabo en de gemeentelijke bouwverordening. Nieuwe ontwikkelingen die bodemonderzoek noodzakelijk maken, zijn in het bestemmingsplan niet rechtstreeks voorzien. Er hoeft dan ook geen onderzoek verricht te worden naar de mogelijke bodem- of grondwaterverontreiniging in het kader van dit bestemmingsplan. Indien er voorts sprake is van uitbreidingsmogelijkheden binnen aangegeven bebouwingsvlakken zal het bedoelde onderzoek in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de orde komen.

4.6.3 Conclusie

De bodemkwaliteit is geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.7 Archeologie

Geomorfologie, landschap

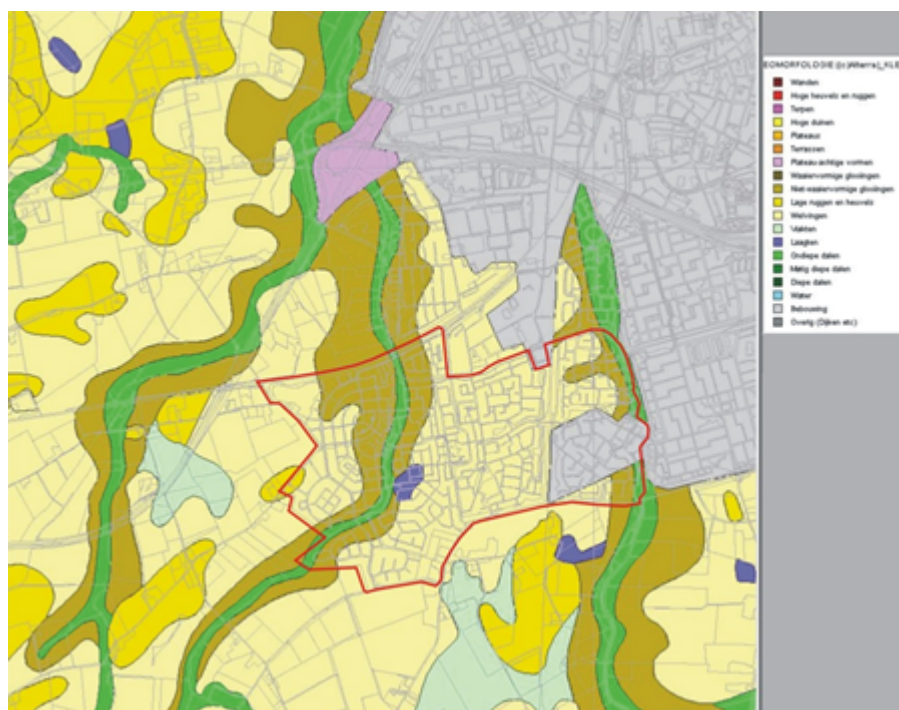
De ondergrond van het plangebied bestaat uit pleistocene zandafzettingen, gedeponeerd door de wind (Formatie van Bortel). Tijdens de laatste IJstijd (ca.110.000 – 10.000 jaar geleden) werd op het oudere zand dekzand afgezet (Formatie van Twente). Er ontstond een afwisseling van dekzandvlakten en welvingen.

Het plangebied ligt ten zuiden van Roosendaal en ligt in het bekensysteem van de Spuitendonkse beek, Haiinkse beek/Rissebeek en de Watermolenbeek (ofwel Roosendaalse beek).

Tussen de beken bevinden zich dekzandwelingen; de beken worden gekenmerkt door de glooiingen en de ondiepe beekdalen.

De bodem heeft in de loop der eeuwen veel veranderingen ondergaan. Vanaf 5000 v.Chr. begonnen zich in westelijk Brabant grote aaneensluitende veengebieden te vormen. Het veen vulde de beekdalen en breidde zich ook over de dekzandvlakten uit. Alleen de hoger gelegen dekzandruggen bleven vrij van veen. Omdat het veen in de 13de eeuw op grote schaal voor de turfwinning afgegraven werd, is het heden vrij moeilijk om de oorspronkelijke veenbedekking te reconstrueren. De beekdalglooiingen transformeerden na de veenwinning in beemden en hooilanden.

De dekzandvlakten werden in cultuur gebracht als akkerland. Dat gebeurde soms al in de 14de eeuw, maar meestal veel later. Op het einde van de 20ste eeuw was het hele plangebied verstedelijkt, waarin de beekdalen nog als kleine relicten (brede sloten en vaarten) in het landschap over bleven.

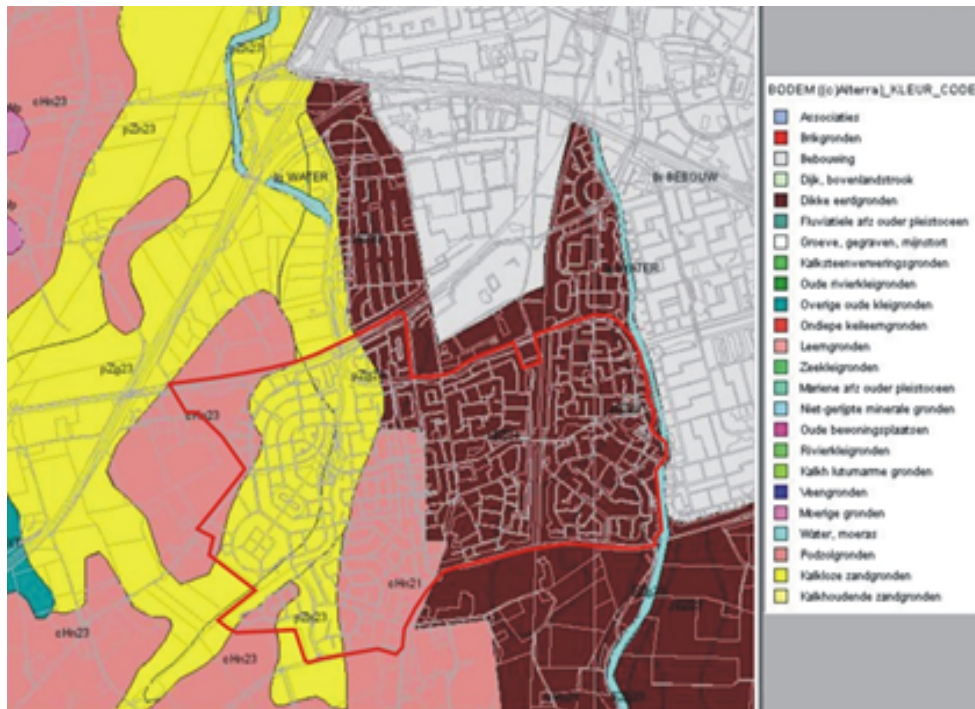


Geomorfologische kaart (bron:Archis) met het rood omlinjde plangebied. Het bekensysteem is duidelijk herkenbaar in de bruine en groene tinten. Groen=beekdalbodems.

Historie en Bodem

Een groot deel van het plangebied was tot de late middeleeuwen waarschijnlijk met veen bedekt of tenminste zeer nat. Omstreeks 1260 begon de veenwinning en die was op sommige plaatsen in de 14de eeuw al voltooid. Door het ontbreken van historische gegevens en oude kaarten is over de middeleeuwse situatie in het plangebied vrijwel niets bekend. De oudste vermelding dateert van 1266. In dat jaar verzochten de bewoners van de gehuchten Kalsdonk, Langdonk en Hulsdonk aan de abdijs van Tongerlo om in hun gebied een kerk te bouwen. De parochie was zeer uitgestrekt en de enige kerk stond ver weg in Nispen. Het gehucht Hulsdonk lag in het plangebied Tolberg. De donknaam is afgeleid van een hellend terrein op de overgang van zand naar veen. Vermoedelijk zijn deze gehuchten ontstaan tijdens de beginperiode van de veenontginningen in de 13de eeuw, maar zij kunnen ook ouder zijn. Op de oudste kadastrale kaarten van omstreeks 1825 is Hulsdonk aangeduid als een losse verzameling van boerderijen aan de gelijknamige straat Hulsdonk. Dat is de huidige Vijfhuizenberg, Enclaveberg, Elzenberg en Druivenberg. Ter hoogte van Enclaveberg lijkt de 'kern' van Hulsdonk gesitueerd te zijn, hoewel er eigenlijk geen sprake van een echte bewoningskern was. Het landschap werd door bemesting geschikt gemaakt voor akkerbouw. Dat gebeurde vooral in de oostelijke helft van het plangebied; in de westelijke helft lagen de beemden en graslanden van de Haiinkse beek en Rissebeek. Door eeuwenlange bemesting met plaggen en stalmest vormde zich een dikke humeuze 'es'. Als die dikker is dan 50 cm spreekt men van hoge zwarte eerdgronden. Bij een

dunnere laag spreekt men van akkereerdgronden of podzolgronden. De westelijke beekdalen bestaan overwegend uit kalkloze zandgronden.



Bodemkaart (bron: Archis). De bruine tinten geven dikke eerdgronden weer, de roze de podzolgronden en de gele de zandgronden.

Het Roosendaal van omstreeks 1950 verschilde in zijn ruimtelijke uitleg nog weinig van het laatmiddeleeuwse Roosendaal. Na die tijd begon de verstedelijking en met name in de jaren '80 van de 20ste eeuw werd de wijk Tolberg ontwikkeld. De wijk wordt gekenmerkt door een uiterst dichte bebouwing, vrijwel zonder groenstroken of plantsoenen. Veel oude landwegen bleven bestaan maar verloren hun functie als doorgaande wegen. Naast de boven genoemde straten ter plaatse van het oude Hulsdonk waren er de Lavoortse- of Tolbergstraat in westelijke richting, naar de gehuchten Bulkenaar en Vinkenbroek (thans Damastberg). Deze kruiste de Haiinkse beek via de Lavoortse brug. De Watermolenstraat leidde via een brug met watermolen op de Roosendaalse beek in de richting van Langdonk (thans Achterberg). De watermolen bestond al in de 15de eeuw en werd pas in 1964 afgebroken. In 2014 vond een kortstondig archeologisch onderzoek naar deze molen plaats. De Heibergen was een straat in zuidelijke richting die aansluit op de wegen naar Nispen en Westelaar (thans Thorbeckelaan en Rietgoorsestraat). Langs de genoemde straten bestond in 1825 al bebouwing, maar het is niet duidelijk hoe ver deze nog verder in de tijd teruggaat. Bij de bouw van Tolberg werden enkele oude boerderijen bewaard, zoals Watermolenstraat 68, Rietgoorsestraat 30 en Tolbergsestraat 10 (nu Damastberg). De omgeving van de watermolen is thans een plantsoen.



Het plangebied rood omlijnd, op het verzamelpun van de kadastrale kaart circa 1825. Hierop zijn de toenmalige wegen en boerderijen afgebeeld.

Reeds bekende archeologische vondsten

Uit het plangebied zijn tot op heden geen archeologische vondsten bekend. Er zijn geen vondstmeldingen gedaan ten tijde van het bouwrijp maken van de wijk Tolberg, al moet opgemerkt worden dat in die periode (jaren '80) de aandacht voor archeologie in Roosendaal nihil was. In Archis bevindt zich één vondstmelding. Het betreft een vondst uit 2006 van een visweer (een fuik van houten vlechtwerk) in de Spuitendonkse beek - Engebeek. Deze werd gevonden tijdens herinrichting van het stroomdal van de Engebeek, ten westen van het plangebied Tolberg. De vindplaats ligt ten westen van de A58, in het verlengde van de Vinkenbroekse straat. De fuik werd door C14 analyse in de 7de-8ste eeuw gedateerd.

In het plangebied vonden eerder twee onderzoek plaats. Een proefonderzoek door ADC in 2004 aan de Damastberg leverde geen archeologische sporen op (A.H. Schutte, Een Inventariserend Veldonderzoek van het plangebied Damastberg te Roosendaal. ADC Rapport 260). De afdekkende akkerlaag bleek overigens te dun voor de verwachte eerdgronden.

In 2010 werd een grasweide aan de Elzenberg door middel van een proefsleuf onderzocht (P.L.M. Hazen, Roosendaal Enclaveberg Elzenberg. Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven. ADC Rapport 2529). Dit leverde geen sporen op en de akkerlaag bleek opnieuw, in tegenstelling tot de bodemkaart, dunner dan 50 cm te zijn waardoor sprake is van podzolgronden.

Archeologische waarden

Het plangebied behoort tot de dichtst bebouwde gebieden binnen de gemeente Roosendaal. Het overwegende schaakbordpatroon van de wijk heeft veel oudere landschapselementen uitgewist. Het onderzoek van ADC toonde aan dat de afdekkende cultuurlaag plaatselijk zeer dun is waardoor grote kans is dat sporen in de onderliggende zandlaag vergraven werden bij de aanleg van de wijk. Voorafgaand aan de aanleg van de wijk was er de meeste kans op het vinden van bewoningssporen uit de 13de eeuw en later, gerelateerd aan de opkomst van de turfwinning en het historisch bekende gehucht Hulsdonk. Gevreesd moet worden dat veel verloren is gegaan door de aanleg van de woonwijken.

De clusters van oude bebouwing zoals afgebeeld op de kaart van 1825 weerspiegelt mogelijk de bewoning in voorgaande eeuwen, met name van het gehucht Hulsdonk. Om die reden is een zone

bepaald waarin een middelhoge verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische sporen. Deze sporen kunnen bestaan uit de funderingen en structuren van de boerderijen en erven, zoals die tenminste rond 1800 bestonden aan de historische structuur van Enclaveberg, Elzenberg en Druivenberg, met bijna haaks daarop de lijn Damastberg en de achterzijde van de Geerberg. Archeologische resten zijn mogelijk nog aanwezig onder de plantsoenen en de straten. Bij grote infrastructurale ingrepen zoals het vernieuwen van riolen, is een archeologische begeleiding belangrijk. Voor de (weinig) groengebieden geldt eveneens een onderzoeksplicht. Voor de woningen en de bijbehorende tuinen zal over het algemeen geen onderzoeksplicht gelden.

Daarnaast zijn er nog enkele geïsoleerde plaatsen met een middelhoge archeologische waarde, zoals oude boerderijcomplexen aan de Ambrozijnberg, Bandeliersberg en de Thorbeckelaan. Omdat deze erven in de loop der tijd nauwelijks veranderd zijn, is de kans op het aantreffen van sporen veel groter. De middelhoge waarde geldt ook voor de beekdalbodems van de Rissebeek en van de Roosendaalse- of Watermolenbeek, waar in principe resten van oude beschoeiingen, fuiken, vaartuigen, afvaldepots, offerdepots en bruggen te verwachten zijn.

Tenslotte is er een locatie met een hoge archeologische waarde. Dat is de plaats van de Watermolen aan de Watermolenberg. Proefonderzoek heeft aangetoond dat in het plantsoen nog goed bewaarde resten aanwezig zijn van de laatmiddeleeuwse molen.



Het plangebied Tolberg rood omlijnd. Hierin de gebieden met een middelhoge archeologische verwachting (groen) en hoge verwachting (oranje).

4.8 Water

Aanleiding

In de wijk Tolberg gelden meerdere bestemmingsplannen waarvan een gedeelte, in het kader van de actualisatieplicht, geactualiseerd moet worden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor het gedeelte van Tolberg, dat is gesitueerd ten zuiden van de Thorbeckelaan en het bedrijventerrein Vijfhuizenberg. Voor de actualisatie wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen en is dus "watertoetsplichtig". Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een watertoets dient te worden uitgevoerd. Het doel van de Watertoets is in een vroeg stadium waterhuishoudkundige

doelstellingen zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Aspecten waaraan plannen worden getoetst zijn:

- inzameling en afvoer van afvalwater;
- verwerking en/of afvoer van overtollige neerslag;
- relatie met grondwater en bodemeigenschappen;
- relatie met de waterhuishouding;
- risico's en gevolgen voor de chemische en ecologische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater (KRW);

Plannen worden getoetst aan het beleid van de gemeente Roosendaal en van waterschap Brabantse Delta. De uitgangspunten van de gemeente zijn door de raad vastgesteld in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP). De regels ten aanzien van de waterhuishouding zijn vastgelegd in de Keur van het waterschap. Hierin is vastgelegd hoe om gegaan moet worden met retentie, verhard oppervlak en werkzaamheden nabij watergangen.

Proces

Sinds het voorjaar van 2003 worden in de gemeente Roosendaal alle nieuwe gemeentelijke ruimtelijke plannen besproken in het "waterpanel Roosendaal". De werkwijze van het waterpanel is vastgelegd in het "Handboek bij de watertoets bij de Gemeente Roosendaal". Naast enkele gemeentelijke afdelingen nemen het waterschap en de vaste adviseurs van de Gemeente Roosendaal éénmaal per kwartaal deel aan het overleg. In dit overleg wordt algemene informatie uitgewisseld, complexe projecten doorgesproken, algemene beleidsuitgangspunten doorgenomen en procesafspraken bijgesteld. Op basis van het (gemeentelijk) beleid en aan de hand van opmerkingen en aanvullingen van de waterbeheerder formuleert de gemeente een waterparagraaf bij de RO-procedure. Ook wordt de waterbeheerder bij een bestemmingsplanprocedure (via overleg of e-mail) de mogelijkheid geboden om tijdig zijn overlegreactie te geven op concepten.

Indien de gemeente in de definitieve waterparagraaf afwijkt van het advies van het waterschap, wordt deze afwijking in de waterparagraaf expliciet gemotiveerd. Voorliggende waterparagraaf is in concept per e-mail voorgelegd aan het waterschap. De opmerkingen van het waterschap van 23 mei 2017 zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

Huidige situatie

Bodemopbouw

De regionale bodemopbouw van de diepere ondergrond is op basis van het geohydrologisch model REGIS II versie 2.1 in beeld gebracht:

Diepte (m NAP)	Laagaanduiding	Hydrogeologische formatie	Samenstelling
4 tot -10	Deklaag	Holoceen, Formatie van Bortel, Formatie van Sterksel, Formatie van Waalre	Veel storende klei/veenlagen met sterk wisselende diepteligging en dikte
-10 tot -30	1e watervoerend pakket	Formatie van Peize-Waalre	Zand, matig grof tot uiterst grof
-25 tot -35	Scheidende laag	Formatie van Waalre	Klei, zwak tot matig <u>siltig</u>
-35 tot -80	2e watervoerend pakket	Formatie van Peize-Waalre en formatie van Maassluis	Matig grof zand met schelpen of schelpengruis
-85 tot -90	Scheidende laag	Formatie van Oosterhout	Klei met schelpen of schelpengruis
-90 tot -160	2e watervoerende pakket	Formatie van Oosterhout	Matig fijn tot grof zand met schelpen of schelpengruis

Rioolstelsel

In het oostelijk deel van de wijk, tussen de Molenbeek en de spoorlijn is een verbeterd gescheiden stelsel aanwezig. In het westelijk deel en noordelijk deel van de wijk (ten westen van de Engebeek en ten noorden van de watergang tussen de Molenbeek en de Engebeek is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Het centrale deel van de wijk heeft nog een gemengd stelsel. Het afstromend hemelwater van het winkelcentrum Tolberg is al afgekoppeld.

Oppervlaktewater

De oostzijde van de wijk wordt begrenst door de Molenbeek. Deze beek stroomt vanuit het zuiden Roosendaal in en mondt in Roosendaal uit in de Roosendaalse Vliet. Dwars door de wijk is een watergang aanwezig die de Molenbeek met de Engebeek verbindt. Via een verdeelwerk kan het water verdeeld worden via de Molenbeek of de Engebeek. De Engebeek ontspringt net als de Molenbeek en België en stroomt via het westelijk deel van de wijk Tolberg naar het noorden, om vervolgens ten noorden van de A17 in de Roosendaal Vliet uit te monden. Langs de noordzijde van het plangebied loopt de Nieuwe Rissebeek, die de Molenbeek verbindt met de Rissebeek. De Rissebeek stroomt buiten het plangebied uit in de Engebeek.

Grondwater

Conform het milieu- en waterplan van de provincie Noord-Brabant ligt de wijk Tolberg niet in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied. Omdat Tolberg zich in stedelijk gebied bevindt zijn er weinig gegevens bekend over de grondwaterstanden op basis van de bodemkaart. Om deze reden heeft de gemeente Roosendaal een monitoringsnetwerk voor grondwater. Met name ten oosten van het spoor regelmatig hoge grondwaterstanden voor.

Infiltratie van hemelwater

Met betrekking tot het vaststellen van de infiltratiemogelijkheden van hemelwater in de bodem is voor de kernen van de gemeente Roosendaal in maart 2004 een afkoppelkansenkaart opgesteld. Op deze kaart zijn de indicatieve infiltratiemogelijkheden in beeld gebracht. In de bestaande situatie is een deel van het gebied al afgekoppeld via een gescheiden stelsel of een verbeterd gescheiden stelsel. In delen van het gebied zijn er mogelijkheden tot infiltratie in de bodem aanwezig, met uitzondering van een brede zone langs de Engebeek en de Molenbeek. Beide beken liggen in een beekdal waar van oudsher hoge grondwaterstand en storende bodemlagen voorkomen. In deze delen zijn wel afkoppelmogelijkheden naar het oppervlaktewater,

De afkoppelkansenkaart is een indicatieve beoordeling van de infiltratiemogelijkheden. Voorafgaand aan een geplande reconstructie en in-/uitbreiding is echter aanvullend (bodemkundig/hydrologisch) onderzoek nodig om uit te zoeken of afkoppelen dan wel niet aankoppelen, per locatie, ook werkelijk realiseerbaar is.

Ecologische verbindingzones

In het plangebied bevinden zich twee ecologische verbindingzones, te weten de Molenbeek en de Rissebeek.

Toekomstige situatie

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel het bestaande bestemmingsplan te actualiseren. Dit betekent dat er vooralsnog geen veranderingen zijn gepland binnen de bestemmingsplangrenzen die van invloed zijn op de waterhuishouding. Bij eventuele gewenste functieveranderingen in de toekomstige situatie (bijvoorbeeld dubbelbestemming) kan de gemeente afwijken van het geldende bestemmingsplan. De watertoets moet dan worden doorlopen en er zal een waterparagraaf worden opgesteld waarbij getoetst wordt aan de afgesproken uitgangspunten. Op deze wijze is het aspect water ook in de toekomst op een zorgvuldige wijze ingebed in het bestemmingsplan.

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.

Randvoorwaarden naar aanleiding van waterparagraaf

- 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.

4.9 Flora en Fauna

Er is geen onderzoek uitgevoerd naar het omgevingsaspect Flora en Fauna omdat het voorliggende plan conserverend van aard is. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen het voorliggende bestemmingsplan.

4.10 Conclusie onderzoeken

Uit de onderzoeken, naar de verscheidende omgevingsaspecten, zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. De huidige situatie vormde het vertrekpunt voor het voorliggende bestemmingsplan.

Damastberg 110

Wel wordt de situatie Damastberg 110 veranderd. In het bestemmingsplan Groot Tolberg werd op deze voormalige boerderij nog een woonbestemming gelegd met de aanduiding dat uitsluitend zorgwonen is toegestaan, dit naar aanleiding van een op; dat moment ingediend initiatief. Deze functie is moeilijk invulbaar gebleken in de bestaande karakteristieke, maar niet op de monumentenlijst geplaatste boerderij en derhalve nooit gerealiseerd. Inmiddels is de boerderij aangekocht met als doel er een individuele woning van te maken. Dat betekent in ieder geval dat op dat onderdeel een verruiming van de huidige bestemming noodzakelijk is, namelijk dat een reguliere woonbestemming mogelijk wordt gemaakt. Deze bestemming is een logische bestemming: het gaat om een boerderij waar tot het overlijden van de vorige bewoonster altijd in gewoond is en de boerderij is gesitueerd in een woongebied.

Daarnaast zullen delen van de boerderij (schuur en losse schuur) gebruikt kunnen gaan worden als meditatie- en yogaruimte; de toekomstige bewoners hebben een verzoek ingediend om deze functie ter plaatse te mogen uitoefenen. Deze functie wordt eveneens passend geacht gelet op het karakter van de bebouwing (woning met diverse bijruimten) en de omgeving, een groene oase in het plangebied met in de directe omgeving ook de aanwezigheid van de Tolbergse schuurkapel, waar eveneens maatschappelijk gerichte activiteiten mogen plaatsvinden. Bovendien past de invulling in de bedoelingen van de oorspronkelijke eigenaresse, die haar eigendommen een meer maatschappelijke functie wilde geven en dit ook notarieel heeft vastgelegd. Uiteraard is gekeken of de voorgenomen invulling inpasbaar is in de woonomgeving. Dat betekent dat de activiteiten kleinschaligheid zijn en er geen sprake is van een inrichting, die valt onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer. activiteiten mogen plaatsvinden. In ieder geval beschikt het gebied over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, terwijl het aantal verkeersbewegingen op basis van een reële inschatting niet meer dan 50 zal bedragen.

Daarnaast wordt een aantal specifiek benoemde maatschappelijke functies mogelijk gemaakt die als passend worden gezien in een gebouw als Damastberg 110 en in een woonomgeving. Het gaat daarbij om de volgende maatschappelijke functies: kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, gezondheidszorg. Daarmee zijn de gebruiksmogelijkheden van de betreffende locatie voor de toekomst in voldoende mate aanwezig.

Tolbergcentrum

Tolbergcentrum functioneert anno 2017 nog steeds als wijkwinkelcentrum. Desalniettemin is het centrum wel gedateerd. In het verleden zijn er diverse plannen ontworpen om het winkelcentrum op te knappen dan wel uit te breiden. Deze plannen zijn echter nooit uitgevoerd. Voor het voorliggende bestemmingsplan is er vooralsnog voor gekozen om het winkelcentrum op te nemen zoals het er in de bestaande situatie er uit ziet. Een nieuw ontwikkelplan voor Tolbergcentrum zal na verdere uitwerking, worden neergelegd in een nieuwe bestemmingsplan specifiek voor het winkelcentrum.

Het voorliggende plan voorziet voor het overige niet in nieuwe ontwikkelingen en daarom is een uitgebreide uitwerking van de visie op het plangebied niet opgenomen. Van belang is dat Tolberg functioneert als een woonwijk met daarbijbehorende functies. Mochten er in de toekomst ontwikkelingen voorzien zijn in de wijk, die niet passen binnen het voorliggende bestemmingsplan, dan kan een afwijking van het bestemmingsplan uitkomst bieden.

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 specifiekere te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

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

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

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

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

6.2.2 Opbouw regels

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

- a. De opbouw van de regels is als volgt:
 - Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
 - De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
 - Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
 - Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).
- b. Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:
 - Bestemmingsomschrijving;
 - Bouwregels;
 - Nadere eisen;
 - Specifieke gebruiksregels;
 - 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. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

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

c. Algemene regels (hoofdstuk 3)

In de algemene regels is onder andere de antidubbelregel opgenomen welke betrekking heeft op reeds toegestane bouwplannen. In dit hoofdstuk zijn ook de algemene regels ten aanzien van bouw, gebruik, aanduiding, afwijking, en wijziging opgenomen. In de aanduidingsregels worden vrijwaringszones van bijvoorbeeld een watergang geregeld.

d. Overgangsregels (hoofdstuk 4)

In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik en de daarbijbehorende uitzonderingen opgenomen. Tevens wordt de omgevingsvergunning, strijdig gebruik, verboden gebruik en de hardheidsclausule toegelicht. In dit hoofdstuk is ook de slotregel opgenomen waarin is opgenomen onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald. Onder deze slotregel wordt het bestemmingsplan afgesloten met de datum van vaststelling en daaronder de ondertekening van griffier en de voorzitter.

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 begrenzingsen. 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 vorenstaande wordt voor het opnemen van flexibiliteitsregels de volgende benadering gehanteerd.

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

6.3 Regeling bestemmingen

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.

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 voortuinen en zijtuinen die in het stedenbouwkundig beeld vergelijkbaar zijn met voortuinen (straathoeken).

Voor de diverse gebouwen worden de volgende definities gehanteerd.

- Onder een hoofdgebouw wordt verstaan: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- Onder een bijbehorend bouwwerk wordt verstaan: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
- Onder een woning wordt verstaan: een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal drie personen naast de huishouding of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer daarnaast geen huishouding is het gebouw is ondergebracht.

Ten aanzien van de methodiek zijn voorts de volgende aanvullende keuzes gemaakt.

- Aan hoekpercelen wordt de bestemming Tuin toegekend om deze perceelsdelen onbebouwd te houden, in verband met het streven naar behoud van ruimtelijke kwaliteit wordt voorgesteld in het algemeen te kiezen voor onbebouwbare zijtuinen.
- De diepte van hoofdgebouwen zal in beginsel 10 of 12 meter bedragen. Voor de diepte van hoofdgebouwen op grotere woonpercelen, meestal met vrijstaande woningen, kan een andere diepte worden aangehouden.

6.3.2 Bestemming Wonen

- Hoofdgebouwen

Binnen de bestemming Wonen wordt de maximaal toelaatbare goothoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels wordt bepaald dat de bouwhoogte 4 meter hoger mag zijn, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

De vorm van de kap wordt in het kader van de welstandstoetsing beoordeeld. Voor hoofdgebouwen met een platte afdekking die dient te worden gehandhaafd, wordt de maximaal toelaatbare bouwhoogte of een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

De keuze tussen een regeling van hoofdgebouwen in bouwstroken of een regeling met een bestemming per perceel is bepaald door het karakter van het gebied en de intentie van het ruimtelijke beleid (homogeen karakter, heterogeen karakter).

De regeling met een bouwstrook leidt tot een bepaalde mate van vrijheid en flexibiliteit bij realisatie van uitbouwen en bijbehorende bouwwerken. De regeling met een bouwblok doet meer recht aan de onderscheiden ruimtelijke kwaliteit (behoud diversiteit). Per deelgebied zijn hiervoor keuzen gemaakt.

De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt in principe bepaald op 3 meter bij vrijstaande woningen (beide zijden) en bij twee-aan-één gebouwde woningen (één zijde).

- Bijbehorende bouwwerken

De bijbehorende bouwwerken zullen zich qua massa en verschijningsvorm onderscheiden van het hoofdgebouw op het perceel. Om dit verschil te ondersteunen en het contrast tussen het hoofdgebouw en de ruimtelijk ondergeschikte bebouwing te versterken is het gewenst dat beide niet in één lijn komen te staan of zich (onder overhoeks zicht) visueel in één lijn vertonen.

Daarvoor is als beleidsuitgangspunt genomen dat de grens van de bebouwing in principe 3.00 m achter de voorgevel van de woning ligt. Dat betekent ook dat bebouwing aan de voorzijde van de woning, niet mag worden uitgebreid.

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

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

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

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

6.3.3 Bestemming Tuin

De met Tuin aanwezen gronden behorende bij de aangrenzende hoofdgebouwen zijn bestemd voor 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.

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 Besluit omgevingsrecht, 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 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.

6.4 Regeling overige bestemmingen

6.4.1 Agrarisch

Deze bestemming is opgenomen in het voorliggende plan omdat in een deel van het plangebied nog agrarische percelen zijn en het functioneren van deze percelen met de bestemming Agrarisch gecontinueerd wordt.

6.4.2 Bedrijf

Op de gronden met de bestemming Bedrijf -1 zijn bedrijven toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijven met een zwaardere milieucategorie zijn toegestaan ter plaatse van de gronden met bestemming Bedrijf - 2.

Nutsvoorzieningen zijn ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' toegestaan binnen deze bestemmingen.

6.4.3 Gemengd

Naast de standaard die landelijk toegepast wordt, heeft de gemeente voor haar hele gemeentelijke gebied ook een standaard set van bestemmingen en aanduidingen ontwikkeld. De bestemming Gemengd vraagt om een specificatie en is in gemeente Roosendaal onderverdeeld in Gemengd - 1 tot en met Gemengd - 5.

In het voorliggende plan is de bestemming Gemengd -4 opgenomen. De bestemmingsomschrijving van deze bestemming sluit aan bij de bestaande en gewenste functies in Tolberg. Voor winkelcentrum Tolbergcentrum wordt ook de bestemming Gemengd -4 gehanteerd.

6.4.4 Groen

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor beplantingen, bermen en structureel groen.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen en algemeen nut worden gerealiseerd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.4.5 Horeca

Voor het mogelijk maken van kleinschalige horeca in het plangebied is de bestemming Horeca -1 opgenomen. Op de gronden met deze bestemming zijn horecabedrijven toegestaan die voorkomen in categorie 1 in de staat van Horeca- activiteiten. Andere horecabestemmingen worden niet toegepast omdat deze bestemmingen bedrijven een in zwaardere horeca categorie mogelijk maken. deze vormen van horeca komen bovendien niet voor in het plangebied en toekomstige bedrijven uit een zware horeca categorie passen qua aard en functie niet binnen de wijk Tolberg.

6.4.6 Maatschappelijk

Verscheidende functie die een maatschappelijk karakter hebben zijn in het plangebied aangewezen als Maatschappelijk. De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor bibliotheken en speelvoorzieningen. Met behulp van aanduidingen worden specifieke functies of activiteiten of gebruik of voorzieningen mogelijk gemaakt bijvoorbeeld voorzieningen ten behoeve van het algemeen nut.

6.4.7 Recreatie

Naast de standaard die landelijk toegepast wordt, heeft de gemeente voor haar hele gemeentelijke gebied ook een standaard set van bestemmingen en aanduidingen ontwikkeld. De bestemming Recreatie vraagt om een specificatie en is in gemeente Roosendaal onderverdeeld in Recreatie -1 en Recreatie -2.

De bestemming Recreatie -2 maakt onder meer verblijfsrecreatie mogelijk voor bijvoorbeeld kampeerterreinen. Verblijfsrecreatie vindt niet plaats binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Voor het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming Recreatie -1 gehanteerd. De met deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatiebedrijven ten behoeve van dagrecreatie. Ter plaatste van de aanduiding kinderboerderij is uitsluitend een kinderboerderij toegestaan.

6.4.8 Verkeer

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

Spoorwegen zijn voorzien van de aanduiding 'railverkeer'.

6.4.9 Water

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

6.4.10 Waarde-Archeologie

Delen van het plangebied zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Het opgenomen vergunningstelsel voorziet in de bescherming van mogelijke archeologische waarden. Indien uit eventueel nader archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn, kunnen bepaalde werkzaamheden en bouwactiviteiten plaatsvinden zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning nodig is.

6.4.11 Waarde - Ecologie

Voor de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische verbindingszone in het plangebied is de bestemming Waarde - Ecologie opgenomen in de regels.

6.4.12 Waterstaat- Waterbergingsgebied

Voor het mogelijk maken van onder meer waterberging op de daarvoor aangewezen gronden is de bestemming Waterstaat-Waterbergingsgebied opgenomen in de regels.

6.4.13 Leiding

De gasleiding is specifiek bestemd. Het stelsel met een omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden zorgt voor planologische bescherming van de leidingen. Kwetsbare objecten zijn uitgesloten op grond van het Bevb.

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.

De bestaande bestemmingsplannen worden met het bestemmingsplan Tolberg geactualiseerd. In het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien en het bestemmingsplan is conserverend van aard. Bij dit bestemmingsplan is geen sprake realiseringskosten en het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Het bestemmingsplan wordt 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.

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.

De ingediende inspraakreacties kunnen leiden tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Deze aanpassingen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan.

8.3 Zienwijzen

Gedurende een termijn van 6 weken ligt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.