

Toelichting

<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 Geldende bestemmingsregeling</u>	<u>5</u>	
<u>1.5 Leeswijzer</u>	<u>6</u>	
<u>Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER</u>	<u>7</u>	
<u>2.1 Europees beleid</u>	<u>7</u>	
<u>2.1.1 Europese kaderrichtlijn water</u>	<u>7</u>	
<u>2.2 Rijksbeleid</u>	<u>7</u>	
<u>2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</u>	<u>7</u>	
<u>2.2.2 Waterwet</u>	<u>8</u>	
<u>2.2.3 Nationaal bestuursakkoord water</u>	<u>9</u>	
<u>2.3 Provinciaal beleid</u>	<u>9</u>	
<u>2.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening</u>	<u>9</u>	
<u>2.3.2 Verordening ruimte</u>	<u>11</u>	
<u>2.3.3 Detailhandelsbeleid</u>	<u>11</u>	
<u>2.3.4 Cultuurhistorische waardenkaart</u>	<u>12</u>	
<u>2.4 Beleid waterschap</u>	<u>13</u>	
<u>2.4.1 Keur waterschap Brabantse Delta</u>	<u>13</u>	
<u>2.4.2 Waterbeheerplan 2016 - 2021</u>	<u>14</u>	
<u>2.5 Gemeentelijk beleid</u>	<u>15</u>	
<u>2.5.1 Structuurvisie Roosendaal 2025</u>	<u>15</u>	
<u>2.5.2 Roosendaal: gezonde stad</u>	<u>17</u>	
<u>2.5.3 Detailhandelsbeleid Roosendaal 2016</u>	<u>20</u>	
<u>2.5.4 Woonagenda</u>	<u>22</u>	
<u>2.5.5 Woningbouwprogrammering 2016</u>	<u>23</u>	
<u>2.5.6 Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan 2015-2025 'Knooppunt Roosendaal'</u>	<u>24</u>	
<u>2.5.7 Beleidsnota Toekomst voor het verleden</u>	<u>25</u>	
<u>2.5.8 Welstandsnota</u>	<u>26</u>	
<u>2.5.9 Erfgoedkaart gemeente Roosendaal</u>	<u>29</u>	
<u>2.5.10 Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2014-2019</u>	<u>31</u>	
<u>Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED</u>	<u>33</u>	
<u>3.1 Ruimtelijke analyse van het plangebied</u>	<u>33</u>	
<u>3.1.2 Stedenbouwkundige analyse</u>	<u>33</u>	
<u>3.2 Functionele analyse van het gebied</u>	<u>46</u>	
<u>3.2.1 Functionele hoofdstructuur</u>	<u>46</u>	
<u>3.2.2 Wonen</u>	<u>47</u>	
<u>3.2.3 Detailhandel</u>	<u>47</u>	
<u>3.2.4 Commerciële dienstverlening</u>	<u>47</u>	
<u>3.2.5 Horeca</u>	<u>47</u>	
<u>3.2.6 Maatschappelijke voorzieningen</u>	<u>47</u>	
<u>3.2.7 Bedrijven</u>	<u>48</u>	
<u>Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN</u>	<u>49</u>	
<u>4.1 Bedrijven- en milieuzonering</u>	<u>49</u>	
<u>4.2 Geur veehouderij</u>	<u>51</u>	
<u>4.3 Luchtkwaliteit</u>	<u>53</u>	
<u>4.4 Externe veiligheid</u>	<u>54</u>	
<u>4.5 Geluid</u>	<u>64</u>	
<u>4.6 Bodem</u>	<u>66</u>	
<u>4.7 M.e.r.- beoordeling</u>	<u>67</u>	
<u>4.8 Water</u>	<u>67</u>	
<u>4.9 Flora en fauna</u>	<u>69</u>	
<u>4.10 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten</u>	<u>69</u>	
<u>4.10.1 Monumenten</u>	<u>71</u>	
<u>4.11 Ladder voor duurzame verstedelijking</u>	<u>72</u>	
<u>Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED</u>	<u>73</u>	

<u>5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden</u>	<u>73</u>	
<u>5.1.1 Prealabele opmerkingen: Mariadal, 'Organiseer de krimp'; detailhandel en horeca buiten het centrumgebied</u>	<u>73</u>	
<u>5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen</u>	<u>75</u>	
<u>5.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur</u>	<u>75</u>	
<u>5.2.3 Groen</u>	<u>76</u>	
<u>5.2.4 Verkeer en infrastructuur</u>	<u>77</u>	
<u>5.3 Functionele ontwikkelingen</u>	<u>78</u>	
<u>Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN</u>	<u>79</u>	
<u>6.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (svbp)</u>	<u>79</u>	
<u>6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht</u>	<u>79</u>	
<u>6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling</u>	<u>80</u>	
<u>6.3.1 Uitgangspunten en doelstellingen</u>	<u>80</u>	
<u>6.3.2 Opbouw regels</u>	<u>80</u>	
<u>6.3.3 Flexibiliteitsregels</u>	<u>81</u>	
<u>6.4 Regeling bestemmingen</u>	<u>81</u>	
<u>Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</u>		<u>85</u>
<u>Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK</u>	<u>87</u>	
<u>8.1 Overleg</u>	<u>87</u>	
<u>8.2 Inspraak</u>	<u>87</u>	

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor het noordelijk deel van de Roosendaalse binnenstad, gelegen binnen de Ring is het bestemmingsplan Centrum Noord van kracht. In het kader van de actualisatieplicht is een nieuw plan voor dit gedeelte van de binnenstad opgesteld. Om bestemmingsplannen up-to-date te houden is in de Wet ruimtelijke ordening bepaald, dat een bestemmingsplan eens in de tien jaar dient te worden herzien.

Het huidige bestemmingsplan Centrum Noord is vastgesteld op 13 maart 2008 door de gemeenteraad. Een belangrijk deel van het oorspronkelijke plangebied is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad, dat in december 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld en dat is gebaseerd op het rapport 'Roosendaal: gezonde stad'.

1.2 Doel

Doel van het bestemmingsplan Centrum Noord het bieden van een actuele juridische regeling voor het plangebied. Omdat het bestemmingsplan vrijwel alleen bestaand bebouwd gebied omvat, legt de regeling vooral de bestaande situatie en bouwrechten vast.

In het plangebied is ook Mariadal gesitueerd. Voor dit gebied wordt momenteel een totaalvisie ontwikkeld. Naar verwachting zal dit leiden tot een grootschalige herstructurering van het gebied. Het is echter duidelijk dat deze ontwikkeling niet zal zijn afgerond voor het tijdstip waarop het nieuwe bestemmingsplan Centrum Noord zal worden vastgesteld. Om die reden wordt voor Mariadal uitgegaan van de bestaande bestemmingsregeling met daarbij de uitdrukkelijke aantekening, dat voor dit gebied spoedig een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld wanneer de ontwikkelingsrichting van dit gebied duidelijk wordt.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Stationsstraat, de Brugstraat/Boulevard, de Dunantstraat, een gedeelte van de Burgemeester Prinsensingel en de Kloosterstraat/Vughtstraat. Ook behoort het gebied dat is gelegen tussen de H.G. Dirckxstraat, Burgemeester Freijterslaan, de spoorlijn en de Markt tot het plangebied. Dit is een restgebied dat al was opgenomen in het huidige bestemmingsplan Centrum Noord, maar dat door het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad als het ware is 'losgeknipt' van het 'hoofdplangebied'.

1.4 Geldende bestemmingsregeling

Op dit moment geldt in het gebied het huidige bestemmingsplan Centrum Noord, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2008 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 28 oktober 2008.



Bestemmingsplan Centrum Noord 2008

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 is gewijd aan de onderzoeken die verricht zijn op het gebied van milieu. Ook wordt in dit ingegaan op cultuurhistorie, archeologie en monumenten. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van het plan, waarbij met name de planologische aspecten en de visie ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied aan de orde komen. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving, waarin de juridische aspecten van het bestemmingsplan worden beschreven. In hoofdstuk 7 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 8 is plaats ingeruimd voor korte toelichting op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Europees beleid

2.1.1 Europese kaderrichtlijn water

Algemeen

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

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

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Rol provincies en gemeenten bij ruimte en mobiliteit

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

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.

De hoofdlijn is decentralisatie: de verantwoordelijkheden voor een nadere invulling van het ruimtelijk beleid worden bij provincies en gemeenten neergelegd. Wel worden ook in het rijksbeleid nog steeds inhoudelijke uitgangspunten geformuleerd. Zo wordt voor detailhandel gesteld dat nieuwe vestigingslocaties niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden.

2.2.2 Waterwet

Algemeen

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 eenvoudig.

Een belangrijke *verandering* na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wm bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het gezag van de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de rijkswateren).

De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Organisatie waterbeheer

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

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

Waterwet in Europees verband

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

De waterschappen en de diensten van Rijkswaterstaat stellen vervolgens operationele waterbeheerplannen vast, waarin wordt aangegeven welke maatregelen zij in de komende periode zullen uitvoeren.

2.2.3 Nationaal bestuursakkoord water

Algemeen

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

Relevante aspecten uit het NBW zijn:

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

In het kader van het NBW dient in de toekomst onder meer 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.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

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 aaneengesochelde 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 hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies.

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

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

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening is 19 maart 2014 in werking getreden.

In de Verordening ruimte wordt in artikel 4 (Bestaand stedelijk gebied) een aantal onderwerpen aan de orde gesteld die de provincie rekent tot het provinciaal belang.

Artikel 4.8 van de Verordening is gewijd aan detailhandelslocaties. In het artikel wordt bepaald, dat een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie, tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie.

Een bovenregionale detailhandelslocatie is een locatie waarbij uit onderzoek blijkt dat ten minste 20% van de bezoekers afkomstig is buiten een straal van 35 km. vanaf de beoogde detailhandelslocatie en het te verwachten aantal bezoekers tenminste 2.500.000 per jaar bedraagt.

De doelstelling van het Roosendaalse detailhandelsbeleid is juist niet het significant toevoegen van extra m² detailhandelsruimte, doch het concentreren van winkels en voorzieningen in een compact begrensde binnenstad. Het gebied dat valt binnen de grenzen van het onderhavige bestemmingsplan Centrum Noord valt buiten de compacte binnenstad. Het beleid is hier gericht op het waar mogelijk terugdringen van winkel- en horecafuncties en het consolideren van feitelijk aanwezige winkel- en horecafuncties.

2.3.3 Detailhandelsbeleid

De uitgangspunten van het detailhandelsbeleid van de provincie zijn uitgewerkt in de notitie 'Werk aan de winkel in de regio: Naar een regionale aanpak ter versterking van de detailhandelsstructuur in Noord-Brabant'.

De provincie acht het van groot belang dat er op regionale schaal een gedeeld en breed gedragen beeld bestaat over wat een vitale, toekomstbestendige detailhandelsstructuur inhoudt. Dat wordt vastgelegd in regionale detailhandelsvisies. Het maken van afspraken over detailhandelsontwikkelingen ziet de provincie als een belangrijke schakel in het voortdurend proces om in (sub)regionaal verband de trends en ontwikkelingen in de detailhandelssector nauwgezet te volgen.

Voor de uitwerking voor regionale detailhandelsvisies zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- het streven naar concentratie van detailhandel en het voorkomen van verspreide bewinkeling;
- aanscherping van de toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' door detailhandelsontwikkelingen in of aansluitend aan bestaande winkelgebieden te accommoderen;
- terughoudendheid met perifere detailhandelsontwikkelingen (zowel qua gebieden/locaties als branching);
- geen toevoeging van extra winkelmeters;
- het benoemen van perspectiefrijke en perspectiefarme winkelgebieden;
- het investeren in perspectiefrijke gebieden en het bieden van alternatieven in perspectiefarme gebieden;
- inspelen op de ruimtelijke effecten van internetwinkelen door showrooms of afhaalpunten van internetwinkels zoveel mogelijk in of aansluitend aan winkelgebieden te bestemmen;
- het bieden van ruimte aan innovatieve concepten;
- het verbinden van nieuwe ontwikkelingen met (effecten op) de bestaande detailhandelsstructuur;
- detailhandelsinitiatieven dienen aan te sluiten bij de specifieke kwaliteit en uniciteit en de ambities van de regio;
- bij het opstellen van regionale detailhandelsvisies en de vormgeving van nieuwe detailhandelsontwikkelingen dienen marktpartijen, kennisinstellingen en centrummanagement betrokken te worden.

In 2009 is door de samenwerkende gemeenten in de regio West-Brabant de visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020 (inclusief convenant) opgesteld. Dit convenant is primair gericht op een betere regionale afstemming van detailhandelsinitiatieven met een bovenlokale reikwijdte. Het doel van deze afspraken is vooral het voorkomen van structuurverstorende detailhandelsinitiatieven. Het uitgangspunt is een sterke gemeentelijke autonomie, maar waar nodig met regionale afstemming. De rol van de daarvoor samengestelde retailcommissie is hierbij voornamelijk toetsend. De afgelopen jaren is overigens geen sprake geweest van nieuwe bovenlokale initiatieven.

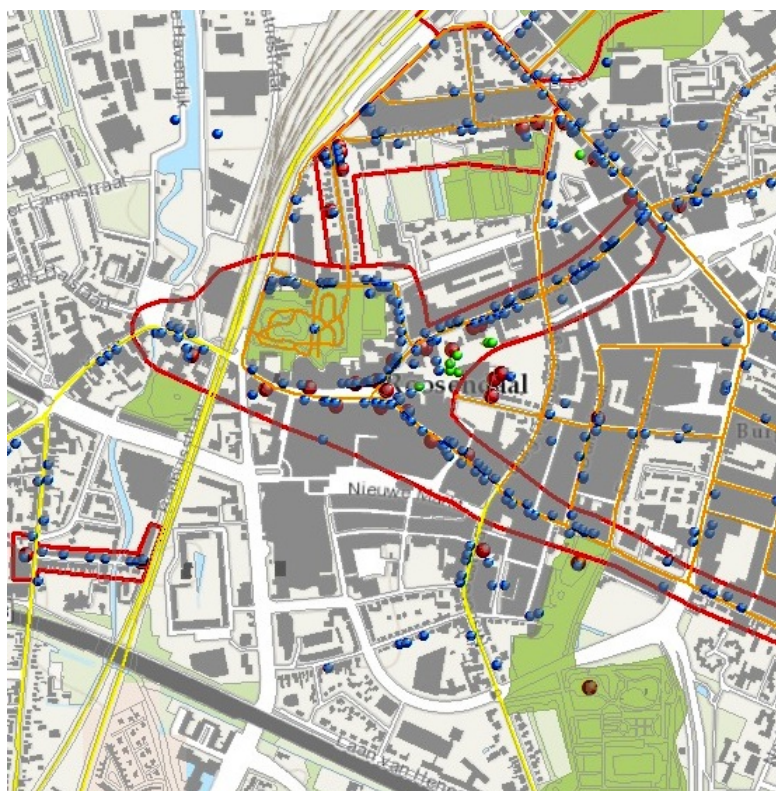
2.3.4 Cultuurhistorische waardenkaart

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

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

Deze waarden zijn belangrijk en moeten in beginsel beschermd worden.

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



Afbeelding Cultuurhistorische Waardenkaart provincie

2.4 Beleid waterschap

Waterschap Brabantse Delta stelt regels op voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer te waarborgen. Ook zijn er regels om te voorkomen dat dijken en kaden beschadigd worden. Deze regels worden aangeduid als 'Keur waterkeringen en oppervlaktewateren waterschap Brabantse Delta'. Dit is een verordening met voorschriften die aangeven wat mensen en bedrijven wel en niet mogen in en om waterlopen en dijken.

In de keur staan onder meer regels voor het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van water. Indien het afvoerend verhard oppervlak direct of via retentie/infiltratievoorziening loost op oppervlaktewater en kleiner is dan 2.000 m², kan volstaan worden met een melding aan het waterschap. Het hemelwater kan dan zonder keurontheffing worden geloosd op de watergang. Indien het afvoerend oppervlak groter is dan 2.000 m², is voor het lozen op oppervlaktewater wel een vergunning van het waterschap nodig. Bij het verlenen van een vergunning wordt de beleidsregel 'Hydraulische randvoorwaarden 2009' (juli 2009) gehanteerd.

Het waterschap hanteert hierbij de onderstaande voorkeursvolgorde om te bepalen welke soort maatregel in de gegeven situatie het beste van toepassing is. De voorkeursvolgorde moet van boven naar beneden wordt doorlopen:

1. Infiltreren.
2. Retentie aanleggen binnen het plangebied.
3. Retentie aanleg buiten het plangebied.
4. Berging zoeken in bestaand watersysteem.

Voor compenserende maatregelen ten aanzien van afvoer naar oppervlaktewater wordt de afstroming vergeleken met de landbouwkundige afvoer. Het verschil tussen de afstroming en de landbouwkundige afvoer moet in een voorziening worden gecompenseerd. De compenserende voorziening moet ervoor zorgen dat de lozing wordt teruggebracht tot de landbouwkundige afvoernorm door voldoende retentie te creëren. Deze normen zijn in de genoemde beleidsregel opgenomen.

2.4.1 Keur waterschap Brabantse Delta

Algemeen

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

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

Zo zijn er regels met betrekking tot:

- handelingen in waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones;
- handelingen in rivieren, beken en sloten en de daarbij behorende onderhoudsstrook;
- de scheepvaart;
- uitbreidingen met een toename van > 2000 m² verhard oppervlak.

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

- infiltreren;
- retentie binnen het plangebied;

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

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

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

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

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

2.4.2 Waterbeheerplan 2016 - 2021

In het Waterbeheerplan (in werking getreden op 22 december 2015) staan doelen en maatregelen voor de periode van 2016 tot en met 2021. Ook beschrijft het waterschap hoe ze inspeelt 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.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

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

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

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

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

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

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

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

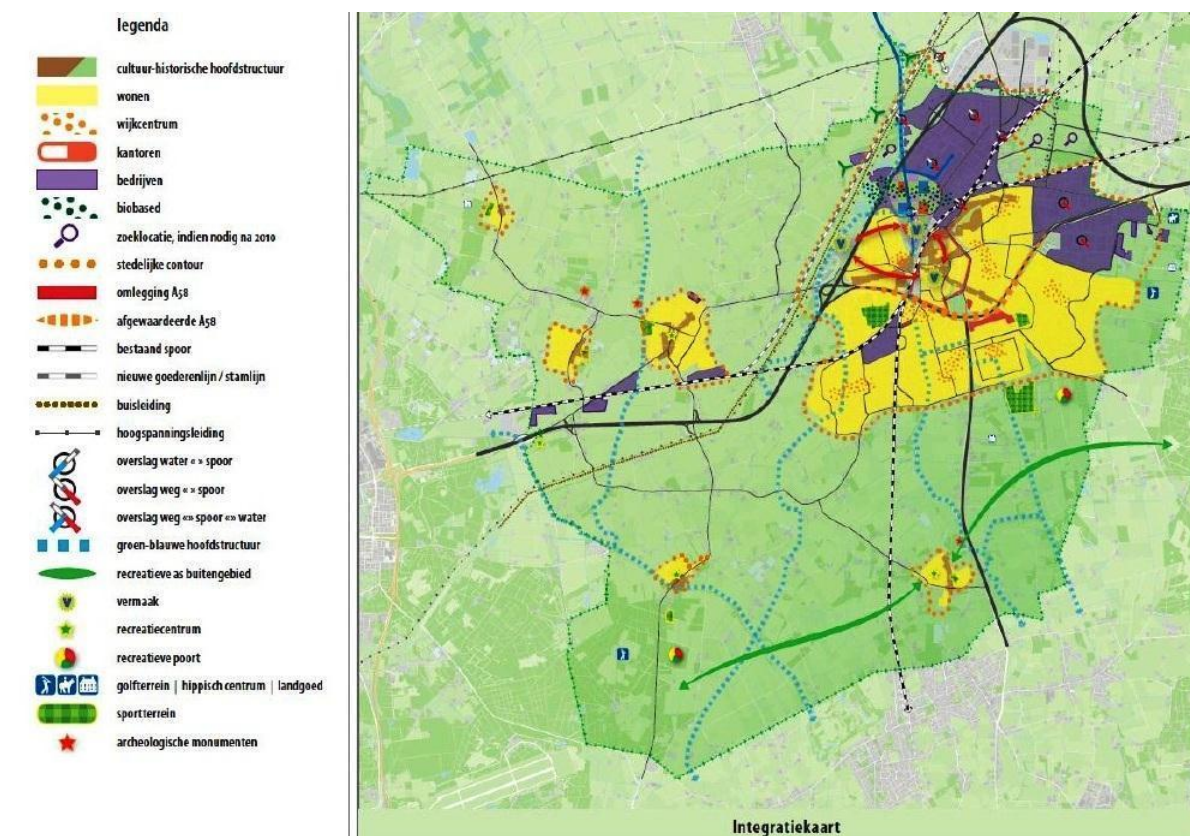
- Een duurzame ontwikkeling van een compact, compleet en verbonden Roosendaal;
- Een haalbare en betaalbare locale ruimtelijke ontwikkeling.

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

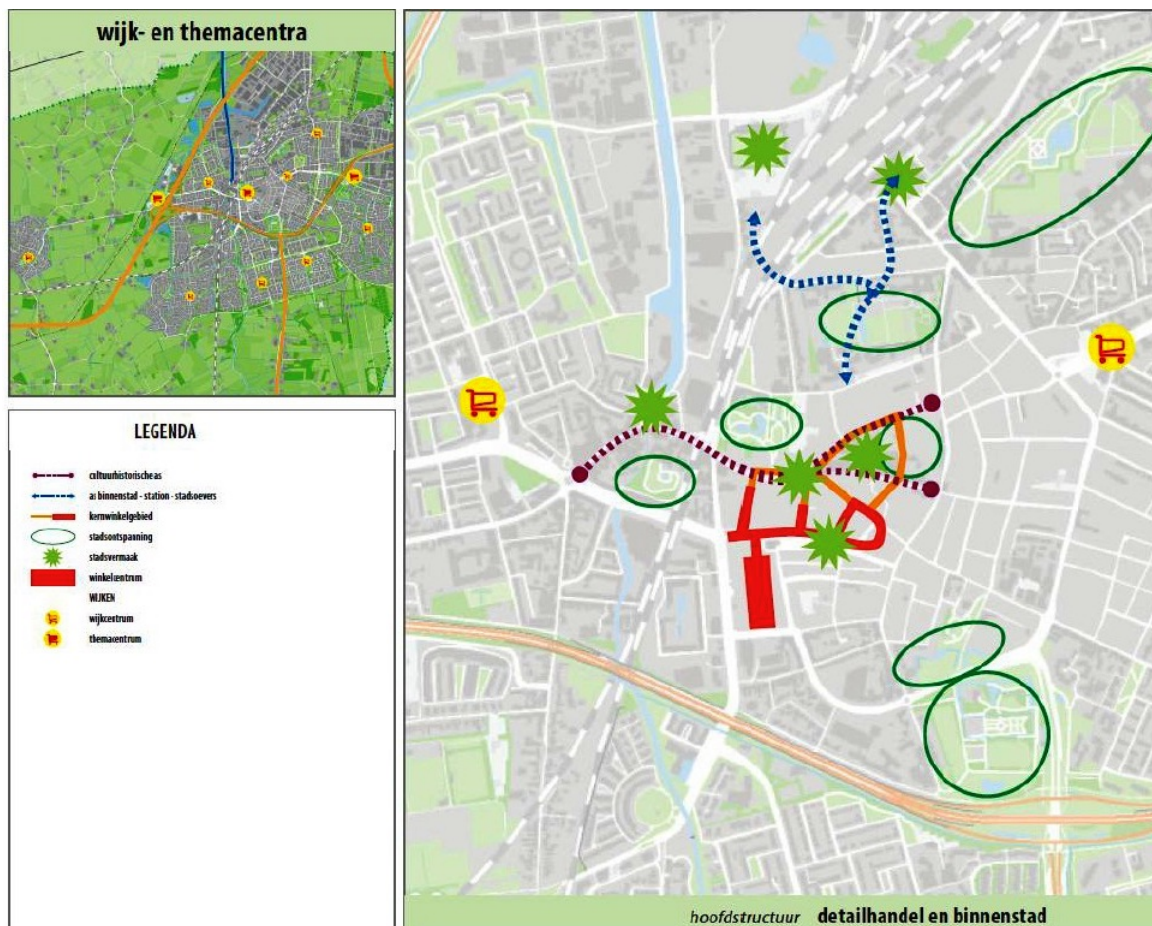
- Bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuur optimaal te benutten;
- Zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing het uitgangspunt is;
- Gebruik maken van de kwaliteit van de locatie;
- Leefbaarheid van wijken en dorpen waarborgen door behoud en versterking van collectieve openbare ruimte, het behouden van de groen-blauwe structuren en het wegnemen van

infrastructurele barrières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied;

- De kwaliteit van de locatie is mede bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden of initiatieven;
- De identiteit van stad en dorpen versterken door het handhaven en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische basisstructuren in het buitengebied en de bebouwde omgeving;
- Groen/blauwe hoofdstructuren in het stedelijk gebied behouden als verbinding met het buitengebied;
- Het sturen van nieuwbouw op basis van strategisch voorraadbeheer;
- (regionaal) Ruimte creëren voor speerpunten/topsectoren van economisch beleid;
- Het aanbod van sociaal-maatschappelijke en detailhandelsvoorzieningen in wijken en dorpen behouden, waar mogelijk door concentratie en bundeling van voorzieningen;
- Het optimaliseren van infrastructuurverbindingen en het beter benutten van de multimodale ontsluitingsmogelijkheden (weg, water, spoor, buis) van Roosendaal;
- Benutten van de strategische ligging van Roosendaal en West-Brabant in de Vlaams Nederlandse Delta;
- Bij ruimtelijke ingrepen de mogelijkheden voor energietransitie en bodemenergie optimaliseren;
- Bijdragen aan sociale veiligheid door integratie van dit beleidsveld in het ruimtelijk ontwerp van gebouwen en openbare ruimte.



Afbeelding Integratiekaart Structuurvisie Roosendaal 2025



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

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

De ruimtelijke keuzes en uitgangspunten zijn in deze structuurvisie vertaald naar de verschillende onderdelen van de ruimtelijke ordening en ondersteund door kaarten met de hoofdstructuren. In de uitvoeringsparagraaf wordt vervolgens aangegeven op welke manier het beleid en de voorgenomen ruimtelijke programma's kan worden gerealiseerd. Daarbij zijn de bovengenoemde uitgangspunten meegenomen.

2.5.2 Roosendaal: gezonde stad

In september 2014 heeft de gemeenteraad de koers vastgesteld zoals opgenomen in "Roosendaal: gezonde stad". Hierin staat: "De belangrijkste pijlers van deze koers zijn: een compactere binnenstad, waarin winkels en voorzieningen zo veel mogelijk worden geconcentreerd. Dat betekent bestaande "retailtrekkers" behouden en nieuwe aantrekken door middel van een kleiner stadscentrum, met als basis een nieuw, uitnodigend bestemmingsplan. Buiten het centrum vermindert het aanbod aan winkelruimte. Leegkomende ruimte krijgt een andere functie, bijvoorbeeld als woonruimte, dienstverlening of als creatieve broedplaats."

Het rapport Roosendaal: gezonde stad is voor het onderhavige plangebied van toepassing voor wat betreft het gebied Mariadal en de locatie van het Stadskantoor. De locatie Mariadal is beschreven als een van de ontwikkelingsmandjes.

Voor wat betreft Mariadal wordt in het rapport gesteld:

De herontwikkeling van het voormalige kloostercomplex geeft Roosendaal een attractie van bovenregionale betekenis. Het past ook in de tijdgeest van zingeving en gezond willen leven. Het heeft een autonoom trekkende kracht, geeft allure aan het imago van de stad en maakt Roosendaal 'grootser'(mentaliteit/cultuur). Voor de Roosendalers zal een verborgen stad toegankelijk worden. Het kloostercomplex krijgt een complementaire functie ten opzichte van de binnenstad. De aspecten van het kloosterleven -contemplatie, inzicht en retraite- worden gecombineerd met hoogwaardig verblijf, werken, wonen, zorg en samenkomen (hotel, congres, enzovoort). Dit zal in samenhang zijn met de grote, grotendeels onaangetaste kloostertuin (lokaal voedsel) waarbij het monumentale deel wordt gerespecteerd. Het gebied verbindt zo verleden, heden en toekomst en legt nieuwe verbanden. Door de tuin te ontsluiten wordt het mogelijk voor bezoekers om via een kortere, aantrekkelijke looproute van het station naar het centrum te wandelen.



2.5.3 Detailhandelsbeleid Roosendaal 2016

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 gepositioneerd 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 gepositioneerd 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 wvo en winkels die gerelateerd zijn aan het thema 'in en om het huis' > 1.000 m² wvo (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'.

Vertaling visie naar beleid per winkelgebied

De algemene uitgangspunten van de visie zijn vertaald naar een detailhandelsbeleid op winkelgebiedsniveau. In navolgend schema is de positionering, de strategie en de belangrijkste ontwikkelopgaven voor de binnenstad samengevat weergegeven.

Ontwikkelingsrichting winkelcentra Roosendaal

Type	Winkelgebied	Strategie	Opgaven
Binnenstad	Hoofdwinkel-gebied	Versterken	• Versterken van de recreatieve functie en de boodschappenfunctie • Verbreden en creëren samenhang van binnenstedelijke functies binnen een compact(er) gebied • Vergroten ruimtelijke kwaliteit (m.n. meer groen, verweven oud-nieuw, herinrichten Nieuwe Markt) • Bepaling ontwikkelingsperspectief en mogelijkheden voor functietransformatie aanloopstraten. • Aanpakken van leegstand (o.a. door huisvesting van pop-up stores, transformatie naar bijvoorbeeld wonen) • Inzetten op een digitale stadsontwikkeling (Smart Retail City) • Inzetten op 'blurring' van functies (concepten die diverse sectoren verbinden zoals retail, horeca, cultuur, ambacht en/of dienstverlening). • Verbeteren bereikbaarheid en parkeren (o.a. nieuwe centrumring) •

Bijzondere vormen detailhandel

Afhaalpunten: er wordt nagestreefd afhaalpunten onder te brengen in de bestaande winkelgebieden. Daarbuiten zijn afhaalpunten alleen onder voorwaarden toegestaan.

Ambulante handel: het streven is er op gericht het sterke aanbod aan warenmarkten te behouden.

Toetsingskader

Toekomstige initiatieven dienen getoetst te worden aan de hierboven gepresenteerde detailhandelsbeleid. Hierbij wordt allereerst beoordeeld of een initiatief van meerwaarde kan zijn voor de versterking van de recreatieve aantrekkingskracht van de binnenstad. Indien het antwoord hierop positief is, dan is de binnenstad de enige aangewezen plek voor de ontwikkeling. Wanneer dit niet het geval is, dan staat de vraag centraal of het initiatief van meerwaarde kan zijn voor versterking van het profiel en de positionering van een van de overige perspectiefrijke winkelgebieden, zonder dat de positie en het perspectief van de binnenstad belemmerd wordt. Enkel wanneer dit het geval is, dan is honorering van het initiatief buiten de binnenstad mogelijk binnen de kaders van het detailhandelsbeleid.

Wanneer een initiatief passend is binnen de kaders van het detailhandelsbeleid, dan dient vervolgens de toets plaats te vinden of een initiatief passend is binnen de kaders van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Wanneer een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is wordt verplicht gesteld de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. Dit betekent dat er per initiatief aangetoond dient te worden dat er sprake is van een regionale behoefte en dat beschreven dient te worden in hoeverre deze behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Indien dit niet mogelijk blijkt te zijn, dient de locatie passend multimodaal ontsloten te zijn.

De ontwikkelingsrichting per winkelgebied zoals deze gepresenteerd is, past op hoofdlijnen binnen het gepresenteerde toetsingskader. Een nadere toetsing aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is echter wel noodzakelijk omdat de parameters voor het aantonen van de 'actuele regionale behoefte' constant aan verandering onderhevig zijn. Wanneer er bijvoorbeeld de komende jaren diverse plannen gehonoreerd worden (bijvoorbeeld supermarktplannen), dan zal de behoefte aan uitbreiding langzaam gaan verzadigen en dan komt er een moment dat eventuele uitbreiding de structuur kan aantasten. De regionale behoefte en de effecten op de perspectiefrijke structuur dienen daarom in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking altijd zorgvuldig afgewogen te worden.

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

Consequenties voor het onderhavige plangebied

In het plangebied Centrum Noord zijn de Brugstraat (zuidzijde), een gedeelte van de Boulevard en het oostelijk deel van de Molenstraat gesitueerd. In deze straten zijn van oudsher winkels en horeca gevestigd. Het gedeelte van Molenstraat gelegen tussen de Burgemeester Prinsensingel en de Brugstraat was voor de realisering van de Nieuwe Markt en De Roselaar het winkelgebied van Roosendaal. Nu is deze situatie anders. Gelet op de noodzaak in de detailhandels- en horecafuncties een krimp te bewerkstelligen, is uitbreiding van voornoemde functies niet meer aan de orde. Het is veeleer een opgave om detailhandel en horeca op termijn 'af te bouwen'.

Het onderhavige bestemmingsplan bouwt hier op voort. Daarbij geldt dat aanwezige detailhandel en horecavestigingen die op basis van het huidige bestemmingsplan Centrum Noord dienovereenkomstig zijn bestemd, ook in het nieuwe bestemmingsplan een bestemming krijgen waarin deze functies tot de mogelijkheden behoren. Verdere uitbreiding van beide functies (in de vorm van nieuwvestigingen) behoort echter niet tot de mogelijkheden. Ook wordt een regeling opgenomen, die ertoe kan leiden dat op termijn beide functies van een pand worden afgehaald door middel van toepassing van een door burgemeester en wethouders te hanteren wijzigingsbevoegdheid. In 5.1.1 wordt een en ander nader toegelicht.

2.5.4 Woonagenda

De Woonagenda 2015 is het beleidskader om woningbouwinitiatieven te stimuleren en te faciliteren. De Woonagenda anticipeert op demografische ontwikkelingen waarin de bevolking langzaam stagneert en vergrijsd en het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens groeit.

De belangrijkste beleidspunten staan hieronder vermeld:

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

Afspraken RRO en de 5 leidende principes uit het Regionaal Woonperspectief

Deze principes zijn door alle 18 gemeenten in de regio West-Brabant onderschreven. Het doel ervan is dat overprogrammering wordt voorkomen en een goed kwalitatief woningaanbod in de regio te kunnen voeren. De gemeentelijke Woningbouwprogrammering is dan ook gebaseerd op deze 5 principes.

- Denken en handelen als belegger
- Een zekere marktspanning is nodig, alsmede flexibiliteit in woningbouwprogramma's
- Kwaliteit gaat boven kwantiteit
- Koppel woonbeleid en programmering aan geld
- Denk groot, doe klein

2.5.5 Woningbouwprogrammering 2016

De woningbouwprogrammering is een stuk operationalisering van het woonbeleid. Het woonbeleid is opgebouwd uit:

- de jaarlijkse afspraken uit het RRO (Regionaal Ruimtelijk Overleg) de provinciale prognoses vormen hiervoor de basis.
- vijf leidende principes uit het Regionaal Woonperspectief; subregionale samenwerking
- Structuurvisie Roosendaal 2014
- de gemeentelijke Woonagenda 2015
- het Woonconvenant 2016 (prestatieafspraken met de corporaties)

De woningbouwprogrammering is een dynamisch stuk. Er wordt voortdurend geschakeld tussen de gewenste kwantitatieve en kwalitatieve productie van woningen en de mogelijkheden die verschillende locaties in de stad hebben.

De woningbouwprogrammering bestaat uit een deel beleidsprogrammering, een lijst met harde plancapaciteit en een lijst met (mogelijke) ontwikkellocaties (zachte plancapaciteit).

De woningbouwprogrammering geeft aan met welke projecten de gemeente kwantitatief en kwalitatief invulling zal geven aan het nieuwbouwprogramma. De beleidsprogrammering geeft aan hoe de gemeente woningbouwinitiatieven afweegt en in behandeling zal nemen. Bij de lijst van harde plancapaciteit wordt vooral gestuurd op een snelle productie. Bij de lijst van mogelijke ontwikkellocaties wordt strategisch gestuurd op hoe deze locaties het beste een bijdrage kunnen leveren aan het woonbeleid. De woningbouwprogrammering heeft geen directe juridische status. De aantallen woningen die bij elke locatie zijn genoemd zijn indicatief. Aan vermelding op de lijst van ontwikkellocaties kunnen betrokken partijen eveneens geen rechten ontleen.

De woningbouwprogrammering vormt een deel van de onderbouwing voor de ladder van duurzame verstedelijking.

Hoe wordt de woningbouwprogrammering opgebouwd?. Wanneer wordt een locatie in de woningbouwprogrammering opgenomen?

- Een belangrijk uitgangspunt is dat Roosendaal niet méér gaat plannen dan de provinciale prognoses en de afspraken in het RRO. De harde plancapaciteit bedraagt niet meer dan 70% dan de toename aan de voorraad.
- In de planning houden we rekening met een continue realisatie van circa 25 woningen per jaar binnen de bestaande planologische mogelijkheden. Dit wordt onder de harde plancapaciteit gerekend.

- Daar boven op houden we rekening met circa 25 woningen zachte plancapaciteit per jaar voor het transformeren van bestaand vastgoed. Bij voorkeur leegstaand vastgoed. Dit opent bijvoorbeeld opties voor ontwikkelingen in de binnenstad.
- Kwalitatief stuurt de woningbouwprogrammering op de differentiatie. Deze aansturing zowel kwalitatief, als ruimtelijk als tijdgebonden.
- Toevoegingen van bouwplannen van minder dan 5 woningen is, bij collegebesluit, gemandateerd aan de ambtelijke organisatie.
- We houden ruimte voor particulier initiatief wanneer deze voldoet aan onze doelstellingen van de Woonagenda.
- Verzorgingshuisplekken kunnen 1 op 1 worden omgezet naar reguliere woningen. Dit is vastgelegd in afspraken over de BAG in het RRO. Dit is ook logisch omdat het Rijk de scheiding tussen wonen en zorg heeft aangebracht.
- Met een afnemende groei van de woningvoorraad zal het resterend nieuwbouwprogramma strategisch moeten worden ingezet, met sturing op de toekomstige voorraad. Denken als een belegger. Dit proces vraagt om een goede afstemming met marktpartijen
- Nieuwbouwproducten moeten tevens waarde toevoegen aan hun omgeving en de identiteit van het dorp of stad versterken. De cultuurhistorie en stedenbouwkundige context van de omgeving moet worden gebruikt.
- Appartementen worden veelal in de bestaande voorraad, of bestaand leegstaand vastgoed gerealiseerd. De gemeente is terughoudend met nieuwbouwappartementen.
- In het bestaand bebouwd gebied is relatief weinig grond beschikbaar voor grondgebonden woningen en vrije sector kavels. Waar mogelijk krijgen deze marktsegmenten voorrang.

Op korte termijn worden nieuwe plannen voor het Stadsoevers, 't Zand ontwikkeld. Tevens is de gemeente actief met het afstoten van gemeentelijk vastgoed. Dit zijn prioritaire dossiers en belangrijke projecten om de woningmarkt te stimuleren. Locaties in gemeentelijk eigendom, die als woningbouwlocatie uitermate geschikt zijn, hebben een primaire voorkeur wegens het sturende karakter op de hierboven genoemde criteria.

2.5.6 Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan 2015-2025 'Knooppunt Roosendaal'

Algemeen

Het gemeentelijke verkeer- en vervoersbeleid is het beleids- en toetsingskader voor de gewenste ontwikkelingen op het gebied van verkeer en vervoer in de gemeente Roosendaal tot 2025. Het geeft de kaders waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd.

In 2025 is het verkeer en vervoer in de gemeente Roosendaal schoner, stiller, zuiniger en slimmer. Onze positie in het landelijke netwerk is sterker en robuuster. Voor onze inwoners, ondernemers en bezoekers zijn wij optimaal bereikbaar, waarbij wordt ingezet op een breed palet aan vervoerswijzen. Multimodaal is een sleutelbegrip en een voorwaarde voor de verdere ontwikkeling van Roosendaal

De inhoudelijke hoofddoelstelling van het GVVP is:

'Het bevorderen van een goede en veilige afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor sociaaleconomische activiteiten, waarbij alle vormen van verkeershinder zoveel mogelijk worden beperkt'.

Deze algemene hoofddoelstelling wordt aangescherpt door drie kaders:

- A. Verduurzaming;
- B. Innovatie;
- C. Regionale netwerk versterking.

Deze drie kaders geven sturing aan de wijze waarop de hoofddoelstelling wordt ingevuld. Hieronder een korte toelichting op de beleidskoers.

Ad. A: Verduurzaming

Lopen en fietsen zijn de meest schone en stille manieren om te verplaatsen. Het lokale leefklimaat en de bereikbaarheid verbetert door hier meer op in te zetten. Deze focus op duurzame mobiliteit wordt concreet vertaald door hier prioriteit aan te geven bij opgaven en ontwikkelingen in de stad en

dorpen. Daarnaast is het wenselijk dat het gemotoriseerde verkeer schoner, stiller en zuiniger wordt. Door het elektrisch rijden beter te faciliteren kan de verduurzaming lokaal worden versterkt.

Ad. B: Innovatie

Door toepassing van nieuwe slimme ('smart') technieken kunnen verkeersproblemen in de toekomst worden voorkomen. Het weggennet wordt beter en efficiënter benut waardoor fysieke en kostbare maatregelen niet noodzakelijk (meer) zijn. Deze ict-technieken worden zowel bij voertuigen als in de infrastructuur toegepast. Auto's gaan meer en meer 'communiceren', zowel onderling als met hun omgeving. Deze slimme mobiliteitsoplossingen zorgen voor beter doorstroming van het verkeer, voor toename van de verkeersveiligheid (afname ongevallen) en voor verbetering van het leefmilieu.

Ad. C: Regionale versterking

De positie van Roosendaal in het (boven)regionale en landelijke netwerk moet worden versterkt door het ontwikkelen en verbinden van economische toplocaties, hoog stedelijke zones en multimodale knooppunten en het verbeteren van de fysieke en/of functionele verbindingen met andere stedelijke regio's. Het gaat hierbij over de afstemming binnen de thema's als ruimte, verstedelijking, werken, natuur en verkeer en vervoer. Dit is goed voor de werkgelegenheid en het woonklimaat. Bedrijven vestigen zich immers op plekken die goed ontsloten zijn en daar waar veel potentiële arbeidsplaatsen binnen bereik liggen. En, mensen wonen graag op een plek waar werkgelegenheid en goede voorzieningen binnen acceptabele afstand en tijd bereikbaar is. Knooppunten in het netwerk, zoals bijvoorbeeld het stationsgebied en multimodale overslagpunten aan water en spoor (logistiek) hebben in het netwerk een belangrijke positie.

BTB-PROOF

Via een Amendement heeft de gemeenteraad bij de vaststelling een extra uitgangspunt toegevoegd aan het GVVP. Dit uitgangspunt luidt: "Dat Roosendaal BTB-proof moet zijn, een Bereikbaar, Toegankelijk en Bruikbaar Roosendaal voor alle verkeersdeelnemers en gebruikers van de openbare ruimte zoals fietsers, rolstoelrijders, scootmobielers, doven slechtzienden of mensen met een andere lichamelijke beperking. Zoals bijvoorbeeld op de routes van, naar en dóór de binnenstad."

Bovenstaande doelstellingen, beleidskaders, procestappen en participatietraject hebben geleid tot de formulering van 18 concrete hoofdpogaven. Deze hoofdpogaven zijn benoemd in het GVVP 2015 – 2025. De relevante opgaven voor het plangebied 'Centrum Noord' worden behandeld in paragraaf [5.2.4](#)

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.

Monumenten en ruimtelijke kwaliteitszorg

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

Dit leidt tot het volgende belangrijke uitgangspunt van deze monumentennota:

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

De gemeente Roosendaal bezit momenteel 79 rijksmonumenten (inclusief complexen) en circa 300 gemeentelijke monumenten. In het plangebied zijn veel rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig. Een groot deel van de binnenstad heeft een hoge historisch-stedenbouwkundige waarde; dat geldt met name voor het historisch lint.

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 samenwerkingsverband 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 gemeentedeekkend overzicht over het archeologische erfgoed in de gemeente. De archeologische waardenkaart maakt onderdeel uit van de cultuurhistorische waardenkaart.

Historisch groen

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

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

Cultuurhistorische Waardenkaart

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

2.5.8 Welstandsnota

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

Het bestuur gaat in de nieuwe nota en het daarin omschreven beleid uit van een grotere eigen verantwoordelijkheid van de burger, die voldoende ruimte moet krijgen voor eigen initiatief. In de nieuwe nota wordt een groot deel van de gemeente minimaal getoetst op welstand. Het doel is in deze gebieden slechts het voorkomen van excessen. Tegelijkertijd leeft de wens enige grip te houden op de gebieden (en routes) die het gezicht van de gemeente bepalen en/of een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen

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



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

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

De binnenstad valt in bijzonder welstandsgebied.

In de Welstandsnota wordt ten aanzien van de binnenstad het volgende gesteld:

Centrum Roosendaal

Het historische zwaartepunt van Roosendaal ligt rond de Markt en de oude uitvalswegen naar Breda, Zundert en Bergen op Zoom. Het stadshart is in de loop der tijd bebouwd met panden van wisselende kwaliteit. Naast de historische bebouwing staan er diverse recentere panden en complexen. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan (een deel van) de Kade, Markt, Molenstraat, Raadhuisstraat, Domineestraat, Nieuwe Markt, Laan van België en Nispensestraat.

De wegen en pleinen worden gevormd door vrijwel aaneengesloten, pandsgewijs opgebouwde straatwanden. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. De bebouwing grenst veelal direct aan de openbare ruimte. Aan en in de omgeving van de Markt en Nieuwe Markt bepalen winkels en horeca het straatbeeld, op de verdiepingen wordt gewoond.

De historische bebouwing heeft veelal twee, soms drie, lagen met variërende kappen en een fijne architectuur. Een deel van de woonhuizen is in de loop der tijd meermaals aangepast en gewijzigd. De gevels van de begane grond zijn vaak vervangen door winkelpuien, die soms over meerdere panden doorlopen en met hun luifels de oorspronkelijke gevelbreedte laten verdwijnen. Enkele recentere panden zijn niet alleen breder maar ook hoger en soberder in architectonische uitwerking dan de rest van de straatwand. De materialen en kleuren zijn in het algemeen traditioneel. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is gedekt met keramische pannen of leien. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. De begane grondlaag van voorzieningen, winkels en bedrijven is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren en reclame-uitingen.

Rond de Nieuwe Markt is het centrum vernieuwd. Dit winkel- en woongebied heeft een grotere maat en schaal dan het oude centrum. De gebouwen zijn hoger en vormen ook hier een doorlopende wand met winkels in de plint. Ook op andere plekken komt recentere bebouwing met een grotere schaal voor, zoals aan de Nieuwstraat en Kloosterstraat. Historische eigenschappen zoals de variatie op woningniveau en de zorgvuldige architectonische uitwerking zijn hier veelal niet meer herkenbaar. Gebouwen hebben hier meestal meerdere lagen met een plat dak en een eenvoudige en seriematige uitwerking en detaillering. Gevels van deze bebouwing bestaan ook uit (bak)steen, beton en glas.

Waarde

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende bebouwing aan stenige straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

Aanvullend beleid

Bij de beoordeling van bouwplannen zijn de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan Molenstraat (2008) en Gevelstudie Nieuwe Markt (2008) aanvullend van toepassing.

Uitgangspunten

Het centrum van Roosendaal is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de aanwezige historische kwaliteiten, zoals het gegroeide en kleinschalige karakter. Variatie zonder verrommeling is uitgangspunt. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

In het vernieuwde deel is het beleid gericht op behoud van het afwisselende beeld zonder grote dissonanten tussen gebouwen. Hier wordt bij de advisering onder meer aandacht geschonken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het gebruik van materiaal en kleur.

Criteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- *het afwisselende karakter van de bebouwing in principe behouden en versterken, waarbij de historische panden het referentiepunt vormen*
- *rooilijnen zijn bij voorkeur aaneengesloten en volgen de weg of het plein*
- *gebouwen staan direct aan de straat of het plein*
- *hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)*
- *bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en bij voorkeur uit het zicht*
- *expeditieruimten en opslag spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld*

Massa

- *de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het stedelijke karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)*
- *gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond*
- *de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel*
- *gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee of drie lagen met kap*
- *de nokrichting is evenwijdig aan of staat haaks op de voorgevelrooilijn*
- *de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte*
- *uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa*
- *bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume*

Architectonische uitwerking

- *de architectonische uitwerking en detaillering zijn in beginsel zorgvuldig en evenwichtig*
- *de architectuur volgt het beeld van de kleinschalige bebouwing*
- *begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel*
- *elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, zijgevels hebben in beginsel vensters*
- *kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren*
- *ramen aan voorkanten zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld*
- *wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume*

Materiaal en kleur

- *materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel*
- *gevels in hoofdzaak uitvoeren in (bak)steen of vergelijkbare steenachtige materialen en een enkele keer in een lichte tint gepleisterd*
- *hellende daken bij voorkeur dekken met (keramische) pannen of leien*
- *kleuren afstemmen op de omringende bebouwing*
- *houtwerk schilderen in traditionele kleuren*

2.5.9 Erfgoedkaart gemeente Roosendaal

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

Wat is de erfgoedkaart?

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

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

Inhoud van de erfgoedkaart

De erfgoedkaart bestaat uit een aantal kaarten en een verklarende en beschrijvende toelichting. In de inleiding van de erfgoedkaart wordt aangegeven dat het product niet alleen een inventarisatie betreft van de binnen de gemeente aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden, maar ook een waardering bevat.

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

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

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

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

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

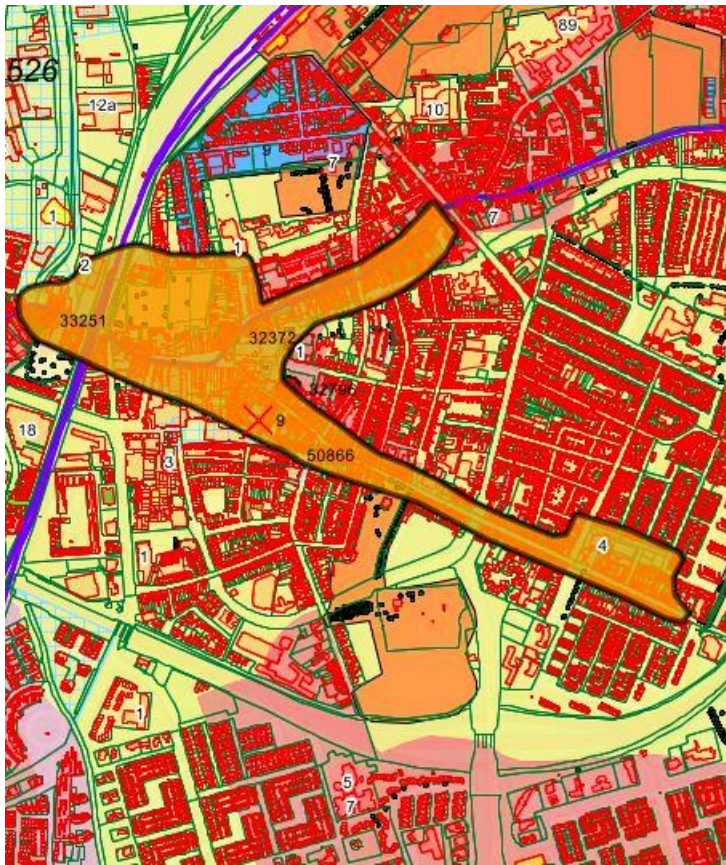
Het gaat daarbij om:

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

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

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

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



Afbeelding Erfgoedkaart gemeente Roosendaal

2.5.10 Het 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.

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 Ruimtelijke analyse van het plangebied

3.1.1 Geschiedenis

De oudste stedenbouwkundige structuur van Roosendaal wordt gevormd door de 'vork' van de Markt, Raadhuisstraat en Bloemenmarkt/Molenstraat. Deze structuur is bepaald door de plaats van de kerk en het marktplein aan de westzijde daarvan. De Molenstraat en Raadhuisstraat zijn de 'uitgaande' wegen naar Etten en Zundert. De Markt sluit aan op de weg naar Wouw. De plaats werd in 1266 gesticht vanuit een initiatief om een kerk te bouwen op een centrale plaats tussen de verspreide nederzettingen Hulsdonk, Kalsdonk en Langdonk. De kerk stond op een kleine welving (donk) in een vrij laaggelegen drassig gebied dat deel uitmaakt van het dal van de Roosendaalse- of Molenbeek. Mogelijk werd deze donk aanvankelijk Haviksdonk genoemd.

Het relatief ontbreken van goede landbouwgronden en de natte omgeving werd gecompenseerd door de vele gras- en hooilanden die de veeteelt stimuleerden. De nederzetting ontwikkelde zich langzaam maar bleef eeuwenlang het karakter van een lindorp houden. In de 13de tot en met de 15de eeuw was de turfwinning de voornaamste economische drager. Een zeer groot veenontginningsgebied aan de oostzijde van de dorpskern (de Vlaamse Moeren) werd vanaf de 13de eeuw via turfvaarten ontgonnen. Ten noorden van de dorpskern ontwikkelde zich een groot havenhoofd (nu terrein van de suikerfabriek), waarlangs de turf noordwaarts kon worden vervoerd. Toch heeft dit havenhoofd zich nooit tot een aparte nederzetting kunnen ontwikkelen. In de 15de eeuw werd de sterk kronkelende Roosendaalse Vliet (het noordelijke gedeelte van de Molenbeek) rechtgetrokken. Langs de Markt kwam zo een nieuw havenhoofd tot stand. Ook deze heeft echter nauwelijks gezorgd voor een uitbreiding van de bewoonde omgeving. De relatieve welvaart van de gehele streek in de 15de en 16de eeuw heeft zich in Roosendaal waarschijnlijk vooral gemanifesteerd in de verspreid liggende donken en gehuchten, die uitsluitend agrarisch van aard waren. De markt van Roosendaal verzorgde een centrumfunctie voor de handel in veen en landbouwproducten.

Hieraan kwam een einde in de Tachtigjarige Oorlog. Politieke onrust en rondtrekkende soldaten zorgden voor een ontvolking van het platteland. Het herstel in de late 17de en 18de eeuw verliep er, in tegenstelling tot de steden, uiterst langzaam. Het aanzien van Roosendaal in het begin van de 19de eeuw verschilde dan ook weinig van de situatie in de 17de eeuw. Grote veranderingen kwamen pas met de aanleg van de spoorlijn in 1854 en de opkomende industrialisatie in de tweede helft van de 19de eeuw. Niet gehinderd door oude vestingwallen, konden zich gemakkelijk bedrijven vestigen aan het water. Ter plaatse van het turfhoofd bouwde men een grote beetwortelsuikerfabriek. De ligging dicht bij de grens en de goede bereikbaarheid via spoorlijn, wegen en water trokken veel productiebedrijven aan gedurende de late 19de en eerste helft van de 20ste eeuw. Belangrijk was ook de vestiging van kloosters, internaten en scholen. Rondom de straten van de vorkstructuur lag na de Tweede Wereldoorlog nog een overwegend open landschap, gekenmerkt door weilanden en akkers.

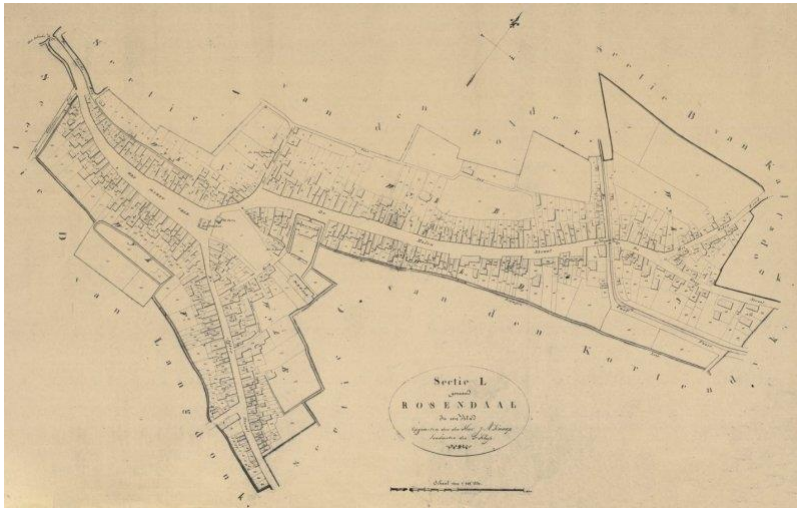
Belangrijk was de vestiging van de Philipsfabriek in 1947 en de opkomst van de dienstverlenende bedrijven in de jaren '70. Vanaf dat moment groeide de stad uit door de bouw van nieuwe wijken en grote winkelcentra. De verstedelijking van Roosendaal vond vooral plaats in de tweede helft van de 20ste eeuw.

3.1.2 Stedenbouwkundige analyse

De kern van Roosendaal kende in de 19de eeuw nog een scherpe tegenstelling tussen de lintbebouwing langs de vorkstructuur van Markt-Raadhuisstraat- Molenstraat en het landelijke gebied daaromheen. Op de oudste kadastrale kaart (ca. 1823) hebben de percelen ten zuiden van de Markt en de Raadhuisstraat tientallen meters lange erven, die aan de zuidzijde begrensd worden door een brede sloot of vaart. Deze stond weer in verbinding met de haven.

De noordzijde van de Markt en van de Molenstraat werd in 1823 eveneens gekenmerkt door langgerekte erven, die eindigden tegen een systeem van sloten en vaarten. Ten noorden van de Markt lag de Smalle Beek, die op de Roosendaalse beek afwaterde. Oostwaarts was deze vaart (die onder de Bloemenmarkt liep) verbonden met de Krampenloop die zich langs de kerk ten zuiden van de Molenstraat voortzette. Bij opgravingen onder de Biggelaar werden resten van een brede

noord-zuid gerichte sloot gevonden, die waarschijnlijk een verbinding vormde tussen de noordelijke en zuidelijke slootsystemen rond de oudste kern van Roosendaal.



Stadskern Roosendaal anno 1823 'De Cuijpe

In de tweede helft van de 19de eeuw breidde de bebouwing zich uit over de Dominéstraat, Vughtstraat en Kloosterstraat. Dit werd gestimuleerd door de aanleg van de spoorlijn en de bouw van het eerste station op het einde van de Vughtstraat. Ten noorden van de Kloosterstraat bevonden zich de Hoge en Lage Vught: natte beekdalgronden die voornamelijk voor beweiding werden gebruikt. Op de kaart van 1823 was er geen enkele hoeve in dit gebied aanwezig. Het was toegankelijk via het Vughtstraatje, waar de tegenwoordige Stationsstraat (ter hoogte van de nummers 7 t/m 18) een relict van is.



Topografische kaart 1840

Na de Tweede Wereldoorlog en met name in de jaren vijftig begon een ongebreidelde groei die ook in Roosendaal zijn beslag kreeg. Omdat in Roosendaal geen sprake was van een omsloten historisch centrum, waren er grote groeimogelijkheden.

Opvallend is dat de groei niet zozeer plaatsvond in de historische kern, maar er pal tegenaan. Natuurlijk vond ook beperkt wel schaalvergroting plaats op de Markt, maar dit bleef aanvankelijk beperkt tot incidentele locaties. Zo werd medio jaren vijftig de Nieuwe Markt aangelegd en werd eind jaren vijftig het grootwinkelbedrijf geïntroduceerd met de bouw van V&D dat in 1965 zijn deuren voor het publiek opende. Daardoor ontstonden als het ware twee hele diverse gebieden, die niet met elkaar samenhangen en nauwelijks met elkaar verbonden waren. De breuklijn liep net ten zuiden van de bebouwing van de Markt en de Raadhuisstraat. De Dokter Brabersstraat en Tussen de Markten vormden noord-zuid verbindingen om het oude stadsdeel te verbinden met het nieuwe centrum. Ook werd begin jaren zestig de Passage aangelegd als een overdekt koopcentrum.

Een nieuwe breuk ontstond in de tweede helft van de jaren zestig bij de aanleg van de Roselaar, dat beschouwd kon worden als uitingsvorm van het nieuwe, moderne winkelen. De Roselaar werd noord-zuid gericht en lag nog verder van de oude kern.

Deze ontwikkeling impliceerde wel dat het oostelijk deel van de Molenstraat geen onderdeel meer uitmaakte van het winkelgebied van Roosendaal. In allerlei beleidsvisies die sinds de jaren zeventig van de vorige eeuw met enige regelmaat werden opgesteld, kreeg het oostelijk gedeelte van de Molenstraat een andere functionele inkleuring. Daarbij stond het bevriezen cq. consolideren van de winkel- en horecafunctie voorop. Toch is ook in dit gedeelte van de Molenstraat tot op heden altijd een aantal winkels gevestigd. Het betreft over het algemeen specialistische winkels, die vaak al van oudsher ter plaatse zijn gesitueerd.

In het plangebied zijn diverse gebieden te onderscheiden.

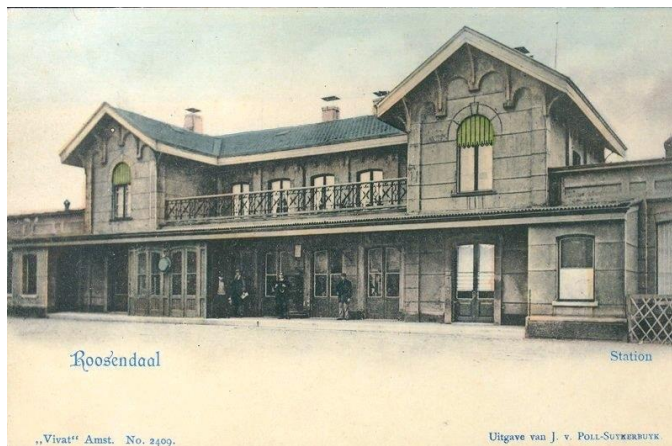
Het Stationsgebied

Historie

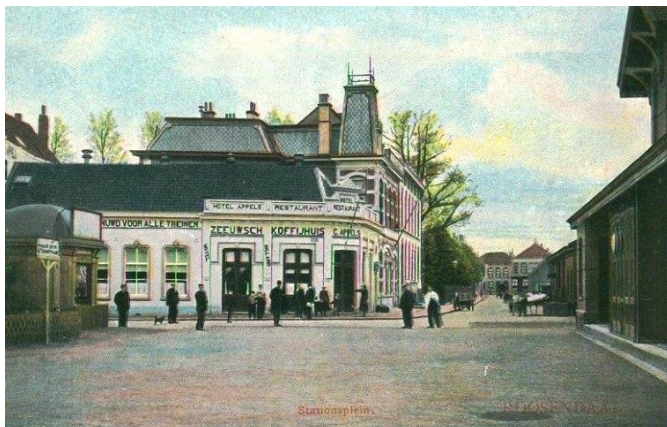
Op 9 juli 1852 werd in Brussel een tractaat gesloten waarin de aanleg van een spoorlijn van Antwerpen naar Rotterdam werd geregeld. De lijn zou ofwel via Roosendaal ofwel via Breda naar Moerdijk of Roode Vaart lopen en daar aansluiten op een stoombootdienst via Dordrecht naar Rotterdam.

In 1853 was het (eerste) station in Roosendaal gereed. Bij Koninklijk Besluit was Roosendaal op 22 juni 1854 aangewezen als expeditie- en betalingscentrum van goederen in- en uitgaande langs de spoorweg Antwerpen-Rotterdam. Op 26 juni 1854 werd de lijn Antwerpen-Roosendaal -Etten feestelijk geopend. Op 20 oktober van datzelfde jaar kwam het traject Roosendaal-Oudenbosch gereed en op 24 december Oudenbosch-Zevenbergen. Op 3 mei 1855 bereikte men Moerdijk, waarna de reizigers met de stoomboot naar Rotterdam moesten reizen. In 1872 kwam een snellere verbinding tot stand met de realisering en ingebruikname van de Moerdijkse spoorbrug.

In 1863 werd de eerste staatsspoorlijn geopend, nl. de lijn Breda-Tilburg en later dat jaar de lijn Roosendaal-Bergen op Zoom.



Station aan de Vughtstraat



Het Stationsplein vóór het oude station (rechts is het station te zien)

De toenemende drukte van reizigers en de bedrijvigheid aan het grensstation maakte het in Waterstaatsstijl opgetrokken stationsgebouw al snel te klein. Omdat het gebouw te dicht bij het centrum was gelegen, waren er geen uitbreidingsmogelijkheden.

In 1899 werd daarom besloten over te gaan tot de bouw van een nieuw station op een terrein dat ongeveer 650 m. ten oosten van het oude station lag. Die locatie lag op dat moment tamelijk ver uit de stad en dit betekende dus dat er forse stedenbouwkundige ingrepen moesten gaan plaatsvinden. Een belangrijk gegeven was dat er een goede aansluiting zou komen op het centrum. Dit leidde tot de aanleg van de Brugstraat.

Stedenbouwkundig

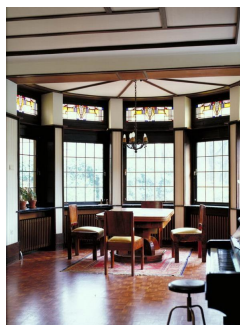
De spoorlijn is een harde grens/barrière die uitkomt op het station. De ligging van de Stationsstraat en de hieraan gesitueerde woningen versterken de barrièrewerking. Over twee lengtes is beplanting of een bomenrij aanwezig, die deels het zicht ontnemt van het spoor. Het overige deel van het spoor manifesteert zich ten volle aan de Stationsstraat. De spoorwegovergang nabij de Markt (De Schuiven) is een keerpunt in de beleving van het spoor. De H.G. Dirckxstraat buigt af van het spoor en geeft ruimte aan bebouwing. Het zicht wordt daardoor aan het spoor onttrokken.

De bebouwing aan de Stationsstraat en de H.G. Dirckxstraat is voornamelijk kleinschalig: geschakelde woningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Op enkele plaatsen zijn grotere complexen aanwezig, vaak betreft dit latere invullingen. De bouwperiode ligt voornamelijk rond de jaren dertig van de vorige eeuw, de latere invullingen dateren uit de jaren zeventig, tachtig en negentig. De bebouwing in het gebied tussen de H.G. Dirckxstraat en de spoorweg is behoudens een kleinschalig woningbouwcomplex wat 'rommelig' en onsamenhangend.

Brugstraat

De Brugstraat is een stedelijk lint dat loodrecht uitkomt op het station en is zodoende een belangrijke verbinding. Het tracé van de Brugstraat ligt op een weggetje dat Vaartkant heette. Met de verlenging van de Stationsstraat en de aanleg van de Brugstraat en de aanwezigheid van het toenmalige centrum kwam een gebied vrij, dat met name in de periode voor de Tweede Wereldoorlog en kort erna is volgebouwd met overwegend woningbouw, een kloostercomplex en enige onderwijsgebouwen.

De bebouwingstypologie van de Brugstraat sluit aan bij de functie van de straat: kleinschalige panden worden afgewisseld met grotere, bredere panden met allure en architectuur. De bouwperiode van veel panden ligt rond 1900. Op enkele plaatsen zijn bomen aanwezig die het straatbeeld verfraaien. De bebouwing is direct aan de straat gesitueerd en bestaat uit twee à drie bouwlagen met een kap. De materiaalkeuze is vooral baksteen in donkere tinten en de detaillering van de bebouwing is veelal eenvoudig.



Brugstraat met verrassende monumentale waarden...

Stationsbuurt

Met de doortrekking van de Stationsstraat en de aanleg van de Brugstraat kwam een gebied vrij dat in vooral in de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw werd ingevuld. In 1909 werd voor dit gebied een stratenplan gemaakt. Belangrijk was daarbij ook het uitbreidingsplan van 1933 (infrastructuur, groensingel, verdichting van locaties). Tot 1940 werd voornamelijk de bestaande bebouwing verdicht en uitgroei van de lintbebouwing gerealiseerd.

De bebouwingstypologie bestaat voornamelijk uit vrijstaande en geschakelde woningen uit de jaren dertig, zogenaamde middenstandswoningen. Het betreft de Dokter Lemmensstraat, de Burgemeester Schoonheijtstraat en de Vincentiusstraat.



Woning hoek Stationsstraat/Burg. Schoonheijtstraat

Aan de zuidzijde van de Vincentiusstraat zijn enkele gebouwen gelegen met een groter bouwvolume: onderwijsgebouwen en het kloostercomplex Mariadal. Toch is door de beperkte hoogte het contrast met de omringende woningen niet groot en zeker niet storend.

Donkerrode baksteen overheerst. De kapvorm en -richting verschillen sterk. De compositie van de gevels is veelal geaccentueerd met sierankers, witte lateien en kozijnen. De verfijnde detailleringen zijn bijzonder en opvallend voor deze buurt. Op enkele locaties hebben herstructureringen plaatsgevonden. Door de afwijkende korrelgrootte, architectuurstijl en bouwkenmerken vallen deze panden op.



**R.K. Uloschool, later Joan Berchmansmavo
Vincentiusstraat 1937**



Klooster Mariadal met tuin

Aan de Vincentiusstraat is klooster Mariadal gesitueerd. Het rijksmonumentale gebouw is geplaatst over de gehele breedte van de kavel en heeft vier bouwlagen. Het hoofdgebouw is terug gelegen ten opzichte van de kopgebouwen, waardoor het een statig karakter heeft. De gevel heeft een assymetrische opzet en is in donkerrode baksteen gerealiseerd. Het gebouw heeft accenten en ornamenten in de vorm van metselversieringen in een evenwichtige geleding. Het gebouw is voorzien van een zadeldak van zwarte dakpannen.

De tuin van Mariadal is een omsloten kloostertuin. De tuin en het aangrenzende park zijn visueel geïntegreerd met het Stads kantoor en de Jeroen Boschschool. Voor het overige is er vanuit de omgeving geen relatie met de tuin, aangezien deze is omgeven door muren, hekken en hagen. Ook de tuin heeft een hoge cultuurhistorische en monumentale waarde.

Inmiddels zijn de zusters van Mariadal uit het klooster vertrokken. Het gebouw en de tuin zijn voorwerp van een ingrijpende transformatie: een nieuwe functionele invulling van het gebouw en de tuin al dan niet met toevoeging van bouwvolume in delen van de tuin en met behoud van c.q. respect voor de cultuurhistorische en monumentale waarde van het complex. Deze plannen verkeren momenteel nog in een prematuur stadium.

Mariadal



De toegangspartij





Het interieur: enige impressies



Vughtstraat/Kloosterstraat

Hoewel de Vughtstraat al voorkomt op de kadastrale kaart van 1823 en doorloopt naar wat nu de Industriestraat is, wordt de Vughtstraat pas een belangrijke straat door de aanleg van de spoorwegen in 1854 en de bouw van een stationscomplex met douanekantoor op het Oranjeplein.

Aan deze straat werden een openbare basisschool (1862) en -door de broeders van Saint Louis- een klooster met lagere school voor jongens gebouwd (1870). Deze school werd medio jaren zeventig van de vorige eeuw gesloopt. Op de vrijkomende gronden verrees het stadskantoor, dat in 1979 in gebruik werd genomen. Het stadskantoor, gesitueerd op de kop van de Dominéstraat, is bijzonder als beëindiging van de straat. Het stadskantoor heeft een introverte uitstraling waardoor de uitstraling op deze markante plek niet optimaal tot zijn recht komt.

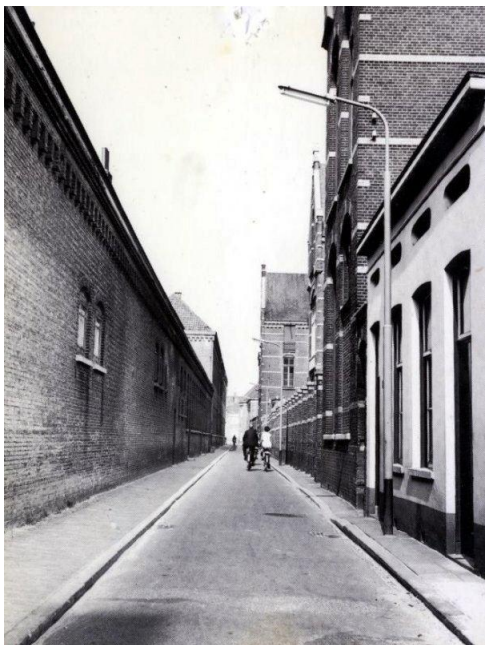


Vughtstraat: van broederschool naar Stadserf: stadskantoor

Als er een straat is in Roosendaal waar de afgelopen vijftig jaar grootschalige stedenbouwkundige veranderingen hebben plaatsgevonden, dan is het wel de Kloosterstraat. Begin 20e eeuw was de Kloosterstraat nog een smalle steeg die gedomineerd werd door het klooster Sainte Marie en diverse onderwijsgebouwen.



Tot eind jaren zestig was de Kloosterstraat een (zeer) smalle straat. Zicht vanuit de Burgemeester Prinsensingel met links het Gertrudislyceum en rechts de Aloysiusschool. Foto dateert uit 1954.



Zicht op de Kloosterstraat richting de Burgemeester Prinsensingel. omstreeks 1965

Pas eind jaren zestig van de vorige eeuw ontstond door sloop van de schoolgebouwen aan de noordzijde van de Kloosterstraat een breder straatprofiel. Op de vrijkomende gronden werd de Jeroen Boschschool gebouwd.

Medio jaren zeventig viel ook het buiten het onderhavige plangebied gesitueerde Gertrudislyceum, dat onderdeel uitmaakte van het kloostercomplex aan de Molenstraat, aan de slopershamer ten prooi. Op de beschikbaar komende gronden verrees in de tweede helft van de zeventiger jaren het complex Hogestede, dat is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad..

De Kloosterstraat is duidelijk op te delen in een noordelijk deel, dat binnen de grenzen van het onderhavige bestemmingsplan valt, en een zuidelijk deel. Daarbij is vooral het contrast in

bouwhoogten typerend. Het noordelijk deel bestaat uit schoolgebouwen van één tot twee bouwlagen. Deze gebouwen zijn op afstand van de weg gesitueerd, waardoor een grote voorruimte is ontstaan, die ingevuld is als parkeerruimte. Door de ligging zijn de gebouwen niet direct 'beleefbaar' vanaf de weg.



Na de afbraak van de scholen werd de Kloosterstraat aanmerkelijk verbreed en werd de Jeroen Boschschool gebouwd (1968). Aan de linkerkzijde is nog het Gertudislyceum te zien, dat in 1976 werd gesloopt.

Ludwigstraat e.o.

De Ludwigstraat maakt onderdeel uit van het gebied dat na de aanleg van de Brugstraat en de verlengde Stationsstraat in aanmerking kwam voor invulling. De straat werd in 1926/1927 aangelegd. De Ludwigstraat takt aan op de Vughtstraat, waarbij op een van de hoeken de 'Openbare Gemeenteschool voor meer uitgebreid lager onderwijs' stond. De straat werd genoemd naar de heer Ludwig die in 1859 hoofd van voornoemde school werd. De school bleef in gebruik tot de nieuwe gemeenteschool er kwam aan de Nieuwstraat. In dit gebouw was ook de allereerste vestiging van Philips in Roosendaal ondergebracht totdat eind jaren veertig op het nieuwe bedrijventerrein Kalsdonk (thans Majoppeveld) de Philipsvestiging werd gebouwd. Daarna werd het gebouw gebruikt door Stichting Jeugd- en jongerenwerk ('het Gebouwke'). Eind jaren zeventig viel het gebouw aan de slopershamer ten prooi en werd op deze locatie een typisch 'jaren tachtig' appartementengebouw gerealiseerd. Dit gebouw wijkt sterk af van de bebouwing in de omgeving qua bebouwingstypologie, architectuurstijl en het gebruik van bouwmaterialen.



Hoek Vughtstraat/Ludwigstraat anno 1960 en anno nu

Ook werd in de jaren negentig aan deze zijde van de straat en achter de bebouwing van de Vughtstraat het woongebouw Ludwighove gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van senioren. Dit complex heeft een fraaie tuin in het binnengebied.



Ludwighove met binnentuin

Aan de Ludwigstraat bevinden zich voor het grootste deel van de straat overwegend vrijstaande middenstandswoningen, die in de jaren dertig van de vorige eeuw zijn opgetrokken in kenmerkende Amsterdamse schoolarchitectuur. De woningen zijn ontworpen door architect Jacques Hurks, die lange tijd ook zelf in een van de panden aan de Ludwigstraat woonachtig was. Uiteraard zijn er ook woningen in later jaren gebouwd; ook deze woningen passen overwegend goed in het straatbeeld. Diverse individuele woonhuizen hebben inmiddels een rijksmonumentale of gemeentelijke monumentenstatus gekregen. Dat wil overigens niet zeggen dat de woningen die een van voornoemde statussen niet gekregen hebben, niet van een beeldbepalende waarde zouden zijn. De Ludwigstraat is als geheel genomen een zeer beeldbepalende straat.

Het gebruik van metselwerk in rode baksteen en daken van zwarte dakpannen is kenmerkend. De straat heeft door de bebouwing een hoge cultuurhistorische en monumentale waarde.



Ludwigstraat 2



Ludwigstraat 7 en 7A

Burgemeester Prinsensingel

De Burgemeester Prinsensingel vormt de verbinding tussen de Nispensestraat en de Brugstraat. Na het bombardement op 11 mei 1940, dat grote schade veroorzaakte aan de lintbebouwing van de Molenstraat, zag het gemeentebestuur de kans schoon om een doorbraak te realiseren van de Brugstraat en de Molenstraat naar de Nispensestraat. Dit werd de Binnensingel, later Burgemeester Prinsensingel genoemd. Het noordelijk deel werd in 1950 voltooid met aan één zijde kenmerkende woonbebouwing in de stijl van de Wederopbouw: rijenwoningen met donkerrode baksteen en witte kozijnen, deurstijlen en dakgoten. Door dit homogene bebouwingstype heeft het straatbeeld een rustig karakter. De andere zijde van de Burgemeester Prinsensingel wordt beheerst door de muur van de kloostertuin.

Het gedeelte ten zuiden van de Kloosterstaat heeft wel aan twee zijden een bebouwingswand. Hier is de bebouwing gevarieerder in stijl, opbouw en materialen.



Woningbouw Burgemeester Prinsensingel

De Molenstraat (gedeelte tussen de Burgemeester Prinsensingel en de Brugstraat/Boulevard)

De Molenstraat maakt onderdeel uit van het voor Roosendaal kenmerkende historische lint. Het betreft een ouder deel van Roosendaal.

Dit is aan een deel van gebouwen nog duidelijk af te lezen, zij het dat zeker vanaf de jaren tachtig de nodige herstructureringen hebben plaatsgevonden die afbreuk deden aan het oorspronkelijke

karakter van de straat: het betreft specifieke stadsvernieuwingsprojecten waarbij grootschalige woningbouwcomplexen werden gerealiseerd, die qua maat en schaal sterk contrasteren met de oorspronkelijke bebouwing.

Als gevolg van het oorlogsgeweld van de Tweede Wereldoorlog is met name nabij de kruising met de Burgemeester Prinsensingel nieuwe bebouwing opgericht. Deze nieuwe bebouwing is inmiddels karakteristiek te noemen en krijgt als Wederopbouwarchitectuur steeds meer belangstelling en daardoor ook waarde.

Globaal gesproken is een driedeling aan te brengen in de nu aanwezige bebouwing.

- Vooroorlogse bebouwing. Deze gebouwen zijn in de periode rond de eeuwwisseling (1900) gebouwd.
- Panden uit de Wederopbouwperiode: deze bebouwing is vooral te vinden nabij de kruising van de Molenstraat met de Burgemeester Prinsensingel ter vervanging van gebombardeerde bebouwing. De panden hebben een eigen karakteristiek met structuurbepalende details.
- Panden uit de periode 1970-heden.

In de Molenstraat zijn dan ook diverse rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig. Tegelijkertijd moet geconstateerd worden dat ook diverse karakteristieke gebouwen die zeker beeldbepalend zijn, door allerlei toevoegingen en verbouwingen aan monumentaliteit en beeldbepalendheid hebben ingeboet.

De oudere panden in de Molenstraat hebben eenzelfde opbouw: plint-middendeel-dakopbouw, maar bij diverse panden is deze karakteristiek verdwenen dan wel geweld aangedaan.

Groen is in de Molenstraat niet of nauwelijks aanwezig.

De Molenstraat was van oudsher het winkelgebied van Roosendaal, ook het oostelijk gedeelte. Kenmerkend was dat vooral plaatselijke ondernemers gevestigd waren in individuele panden waar op begane grondniveau de winkel werd geëxploiteerd en de ondernemer erboven woonde.



Overzichtsfoto Molenstraat Oost



Wederopbouwarchitectuur Molenstraat Oost

Oliemolen

In dit gebied was tot de sloop in 1978 borstelfabriek Vero (Vermunt Roosendaal) gesitueerd. In 1975 besloot de directie van Vero over te gaan tot concentratie van het gehele bedrijf op het bedrijventerrein Majoppeveld, waarheen in 1940/44 reeds een gedeelte van het bedrijf was overgebracht als gevolg van oorlogsschade. Daardoor kwam een groot binnenstadsgebied vrij voor een nieuwe invulling. Het lag voor de hand dat de nieuwe invulling met woningbouw zou gaan plaatsvinden.

Oliemolen ligt in het verlengde van de Kloosterstraat. Het is een doorlopend erf dat een voetgangersverbinding heeft met de Brugstraat. Daardoor heeft het gebied het karakter van een binnengebied.

De woningbouw is gerealiseerd in de jaren tachtig van de vorige eeuw, vooral in de vorm van appartementencomplexen. Opvallend van deze bebouwing zijn de half opgetilde eerste laag en de voetgangerszone op hetzelfde niveau. De architectuur is typerend voor deze locatie met dunne betonnen lateien en boogconstructies. Rond 1990 is een nieuw blok toegevoegd in soortgelijke architectuur. Nabij de entree van het gebied zijn enkele oudere panden behouden. Het betreft geschakelde eengezinswoningen die verschillen in materiaal en opbouw.



Oliemolen

3.1.3 Verkeer en infrastructuur

In het plangebied hebben de Stationsstraat, Brugstraat en Boulevard een ontsluitende functie en zijn daarom gecategoriseerd als een 50 km/uur weg. Deze wegen zijn ingericht op het verwerken van relatief veel verkeer en gaan uit van scheiding tussen verkeerssoorten. Ook het busvervoer maakt gebruik van deze wegen. De overige wegen in het plangebied hebben een functie voor het bestemmingsverkeer. Op deze wegen maken fietsers en gemotoriseerd verkeer gebruik van dezelfde rijbaan en geldt een 30 km/uur regime.

In het plangebied is het parkeren gereguleerd. Het overgrote deel van de straten is ingericht op het parkeren van vergunninghouders/ bewonersparkeren. Een beperkt aantal straten waar een relatief grote concentratie commerciële activiteiten aanwezig is, geldt kortparkeren, waar bezoekers tegen betaling kunnen parkeren.

3.1.4 Groen, water en ecologie

Roosendaal is een groene gemeente, maar in de binnenstad merkt men daar niet zoveel van. Toch is ook in de Roosendaalse binnenstad veel groen aanwezig. Groen is vaak verborgen.

Tuin klooster Mariadal

Dit betreft een tuin die gedurende lange tijd als kloostertuin, een privé en besloten karakter had. De tuin is weliswaar prominent aanwezig, maar werd omgeven door muren, hekken en hagen. De tuin is van een hoog monumentaal karakter en heeft dan ook een rijksmonumentale status.



Gedeelte tuin Mariadal

Overig groen

Achter diverse panden, met name woonpanden zoals de woning Brugstraat 23, zijn relatief grote tuinen aanwezig, die geheel aan het oog onttrokken zijn. In de binnenstad is meer groen aanwezig dan op het eerste gezicht lijkt.

Het plangebied wordt behoudens deze grotere groengebieden, gekenmerkt door een grote mate van 'stenigheid'.

3.2 Functionele analyse van het gebied

3.2.1 Functionele hoofdstructuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van het noordelijk deel van het Roosendaalse centrum.

Een belangrijk deel van dit gebied is in de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw tot ontwikkeling gebracht als woongebied. Daar waar het gebied grenst aan de Stationsstraat en Brugstraat is sprake van enige functiemenging. In de Stationsstraat betreft het vooral kantoorfuncties en een dansschool,

in de Brugstraat behoudens kantoorfuncties ook enige detailhandel, horeca en dienstverlening naast woningen. Het aantal winkels en horeca is de afgelopen jaren in de Brugstraat sterk afgenomen.

De Molenstraat is eveneens een gemengd gebied met diverse binnenstedelijke functies (winkels en horeca), zij het dat dit gebied sedert de jaren zestig van de vorige eeuw niet meer beschouwd kan worden als het winkelgebied van Roosendaal als gevolg van de realisering van de Nieuwe Markt en winkelcentrum Roselaar.

3.2.2 Wonen

In de binnenstad is wonen een belangrijke functie. De woonfunctie levert een aanzienlijke bijdrage aan de levendigheid en de leefbaarheid van een binnenstad. Het noordelijk deel van het plangebied - de Stationsbuurt - is reeds bij de invulling van het gebied sinds de jaren twintig van de vorige eeuw ingevuld als woongebied. Het gebied Oliemolen is een sinds de jaren tachtig ingevulde woningbouwlocatie. Ook in de Stationsstraat, Brugstraat en Molenstraat zijn veel woningen aanwezig.

Naar het zich laat aanzien, zal de woonfunctie van de binnenstad de komende jaren steeds belangrijker worden, zeker wanneer als gevolg van het teruglopen van detailhandels- en horecafuncties panden vrijkomen.

3.2.3 Detailhandel

De detailhandelsfunctie is een van de meest kenmerkende functies waar binnensteden hun aantrekkelijkheid aan ontlelen. Tot begin jaren zestig van de vorige eeuw maakte de Molenstraat onderdeel uit van het kernwinkelgebied van Roosendaal. Inmiddels is dit allang niet meer het geval. Toch zijn in het gedeelte van de Molenstraat, gelegen tussen de Burgemeester Prinsensingel en de Boulevard/ Brugstraat nog diverse winkels aanwezig. Vaak gaat het daarbij om bedrijven die hier van oudsher al gevestigd zijn, maar ook om speciaalzaken die niet of moeilijk een geschikte plek in het nieuwe kernwinkelgebied kunnen vinden.

Als gevolg van het gemeentelijk beleid is het aantal winkels de afgelopen decennia wel aanzienlijk afgenomen.

3.2.4 Commerciële dienstverlening

In de binnenstad zijn diverse uiteenlopende vormen van dienstverlenende bedrijven gevestigd: kappersbedrijven, persoonlijke verzorging, uitzendorganisaties, makelaarskantoren en dergelijke. Met name de Brugstraat biedt door de aanwezigheid van grote, representatieve panden mogelijkheden voor het huisvesten van zakelijke dienstverlening en kantoorfuncties. Hetzelfde geldt voor de Molenstraat.

3.2.5 Horeca

In het plangebied zijn alleen in de Brugstraat en de Molenstraat nog verspreid liggende horecafuncties aanwezig. In de buurt van het station gaat het daarbij om hotel/restaurants. In de Brugstraat zijn nog diverse cafébedrijven gevestigd. Het aantal is de afgelopen jaren gedaald. Deels komt dit ook omdat een aantal horecafuncties is gesloten vanwege ondermijnende activiteiten. In ieder geval behoort het gebied niet tot het uitgaansgebied van Roosendaal.

3.2.6 Maatschappelijke voorzieningen

Sociaal culturele en maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied is op het adres Stadserf 1 in het verlengde van de Vughtstraat en de Kloosterstraat het Stads kantoor gesitueerd, waar de meeste gemeentelijke diensten zijn gehuisvest en waar ook de publieksbalie is. Nadat daarover enige jaren onduidelijkheid bestond, is inmiddels besloten dat het Stads kantoor ook de komende decennia op deze locatie zal zijn gevestigd. Wel zal het gebouw ingrijpend worden gerenoveerd.

Daarnaast zijn binnen de grenzen van het plangebied diverse medische voorzieningen aanwezig.

Onderwijsvoorzieningen

In de Kloosterstraat is de R.K. basisschool Jeroen Bosch gevestigd, alsmede voorzieningen voor kinderopvang en buitenschoolse opvang. In de Vincentiusstraat staat een school voor middelbaar onderwijs.

In de directe omgeving van het plangebied zijn daarnaast ook diverse onderwijsvoorzieningen gesitueerd, waarvan ook de kinderen van bewoners in het plangebied gebruik kunnen en zullen maken (onder andere obs De Singel). Deze voorzieningen liggen in andere delen van het centrumgebied en zijn in principe op loop- en fietsafstand goed bereikbaar. Het gaat daarbij om basisscholen, maar ook om scholen voor voortgezet onderwijs.

3.2.7 Bedrijven

In het plangebied zijn -behoudens een locatie in de Boomgaardstraat- geen industrieel/ambachtelijke bedrijven meer gevestigd.

3.2.8 Wijkatlas

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.

Veiligheid en de fysieke leefomgeving scoren in het plangebied beduidend ongunstiger dan het gemiddelde in de gemeente.

Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven 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 tabel 1 zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden

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

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

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

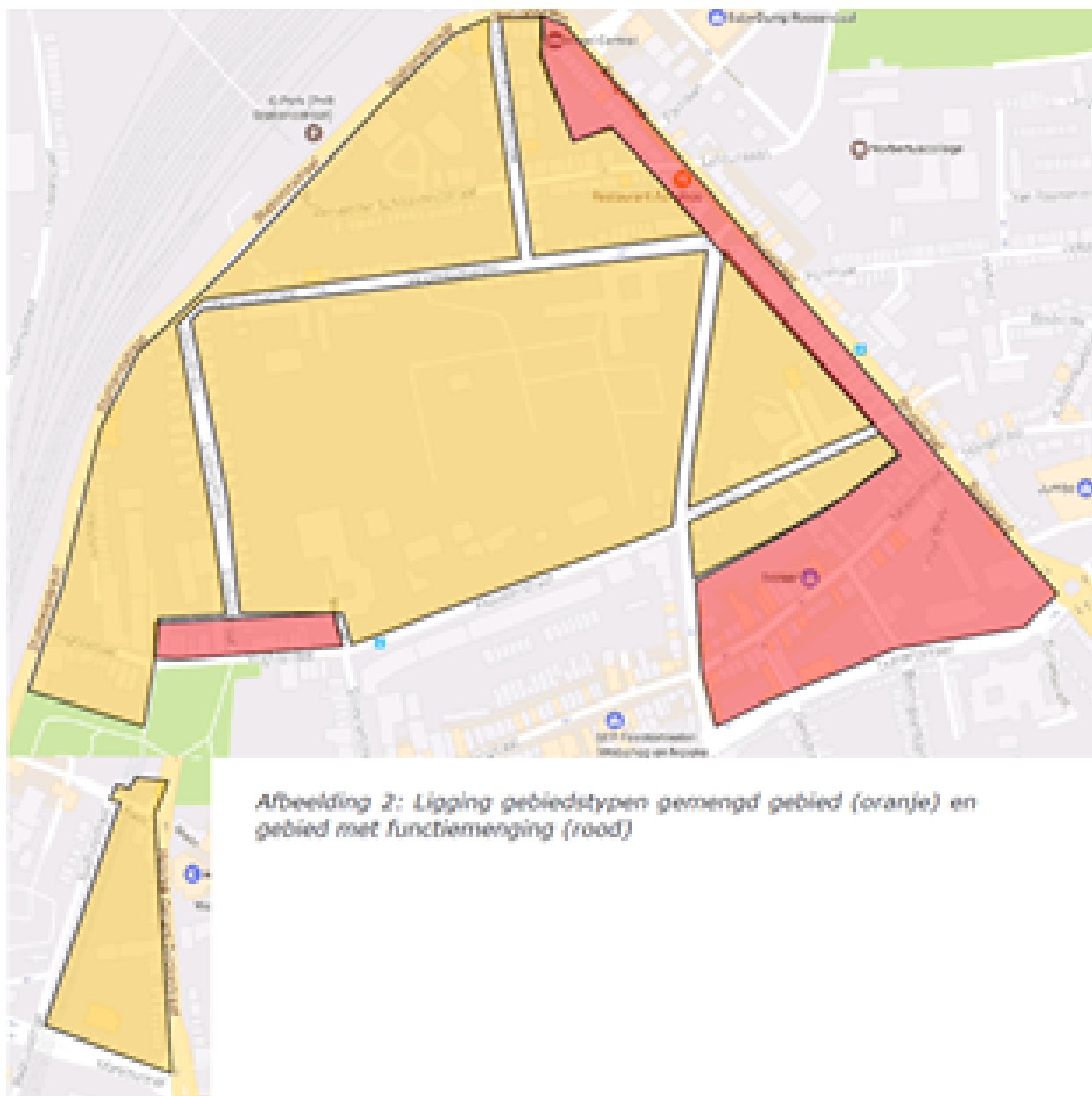
De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het (bestemming)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Situatie ter plaatse

Het plangebied betreft grotendeels een gemengd gebied. Direct naast woningen komen diverse andere functies voor of zijn deze juridisch-planologisch mogelijk. De bestaande functies in het plangebied 'Centrum Noord' zijn zeer verschillend van aard en omvang en behoren tot milieucategorie 1 en 2. In zijn algemeenheid zijn dit functies die goed mengen met woonfuncties.

Het gebied rondom de Brugstraat, Molenstraat en de Vughtstraat (gedeeltelijk) zijn als een gebied met functiemenging aan te merken. In dit gebied kan de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging als uitgangspunt genomen voor milieuzonering.

De Brugstraat komt in een rechte lijn uit op het station. Het belang van de weg als ontsluiting naar het station komt tot uitdrukking in de diversiteit in functies (wonen afgewisseld door kleinschalige detailhandel, horeca en kantoorfuncties). De Molenstraat en Vughtstraat worden in de feitelijke situatie gekenmerkt door vooral de woonfunctie, maar op basis van het bestemmingsplan zijn dienstverlening, kantoren en maatschappelijke functies mogelijk. Op specifieke locaties is eveneens detailhandel en horeca toegestaan. Op basis van de vigerende mogelijkheden is sprake van een gebied met functiemenging. In onderstaande is indicatief inzicht gegeven in de gebiedstypen in het plangebied.



In de brochure is aangegeven dat het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. De activiteiten in de in de VNG-brochure opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen - in gebieden met functiemenging - kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Conclusie

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

4.2 Geur veehouderij

Toetsingskader

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.

Situatie ter plaatse

Belang omliggende veehouderijen

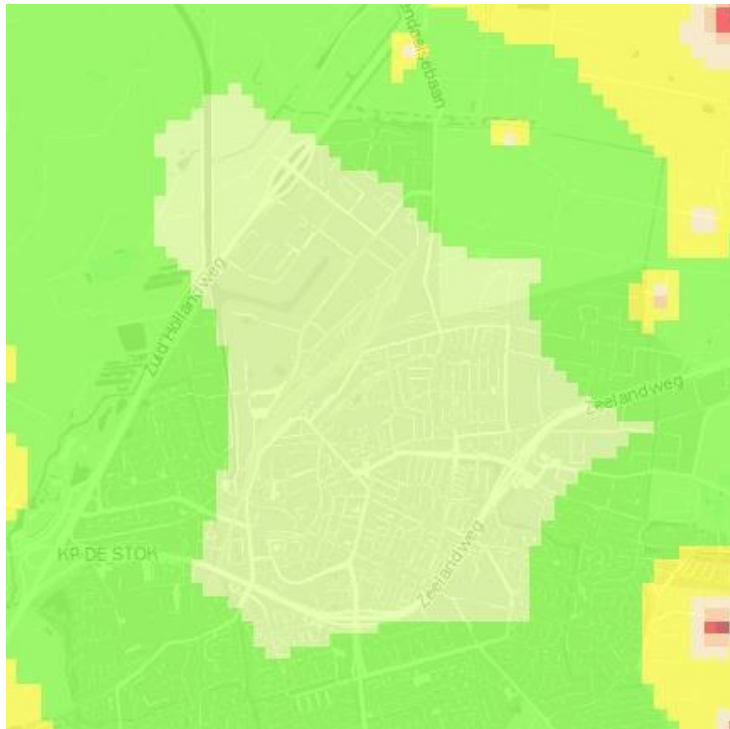
In het plangebied bevinden zich geen veehouderijen of inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden. Binnen een straal van 2 kilometer vanaf het plangebied bevindt zich één inrichting. Het betreft de kinderboerderij Minnebeek aan de Ambrozijenberg 202. Deze kinderboerderij is gelegen op een afstand van circa 1.600 meter.

Het onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan dat geen ontwikkeling van nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk maakt. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de kinderboerderij niet verder beperkt in haar mogelijkheden. Daarnaast zijn er tussen de kinderboerderij en het plangebied in dezelfde windrichting al geurgevoelige objecten gelegen die reeds beperkend(er) zijn voor de ontwikkeling van deze inrichting.

Woon- en leefklimaat

In onderstaande afbeelding (bron: Atlas Leefomgeving) is de GES score (gezondheidseffectscreening-score) in beeld gebracht. Het plangebied is aangeduid met de hoogste score voor het aspect geurhinder. Dit betekent dat aanwezige personen geen geurhinder zullen ervaren.

Hieruit blijkt dat het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting geur ter plaatse van het plangebied als zeer goed te kwalificeren is.



- Ges 0: Zeer goed
- Ges 1: Goed
- Ges 3a: Vrij matig
- Ges 3b: Vrij matig-matig

GES-score geur (Atlas Leefomgeving)

Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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.

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.

Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Inleiding

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

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

Het plaatsgebonden risico (PR10⁻⁶) 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 en beperkt kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Regeling Bouwbesluit, artikel 2.4 lid 2

Een geheel of gedeeltelijk in een plasbrandaandachtsgebied te bouwen bouwwerk dat tevens een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen is, voldoet aan het bepaalde in de artikelen 2.5 tot en met 2.9.

In het bouwbesluit is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen. Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriëntatiewaarde 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.

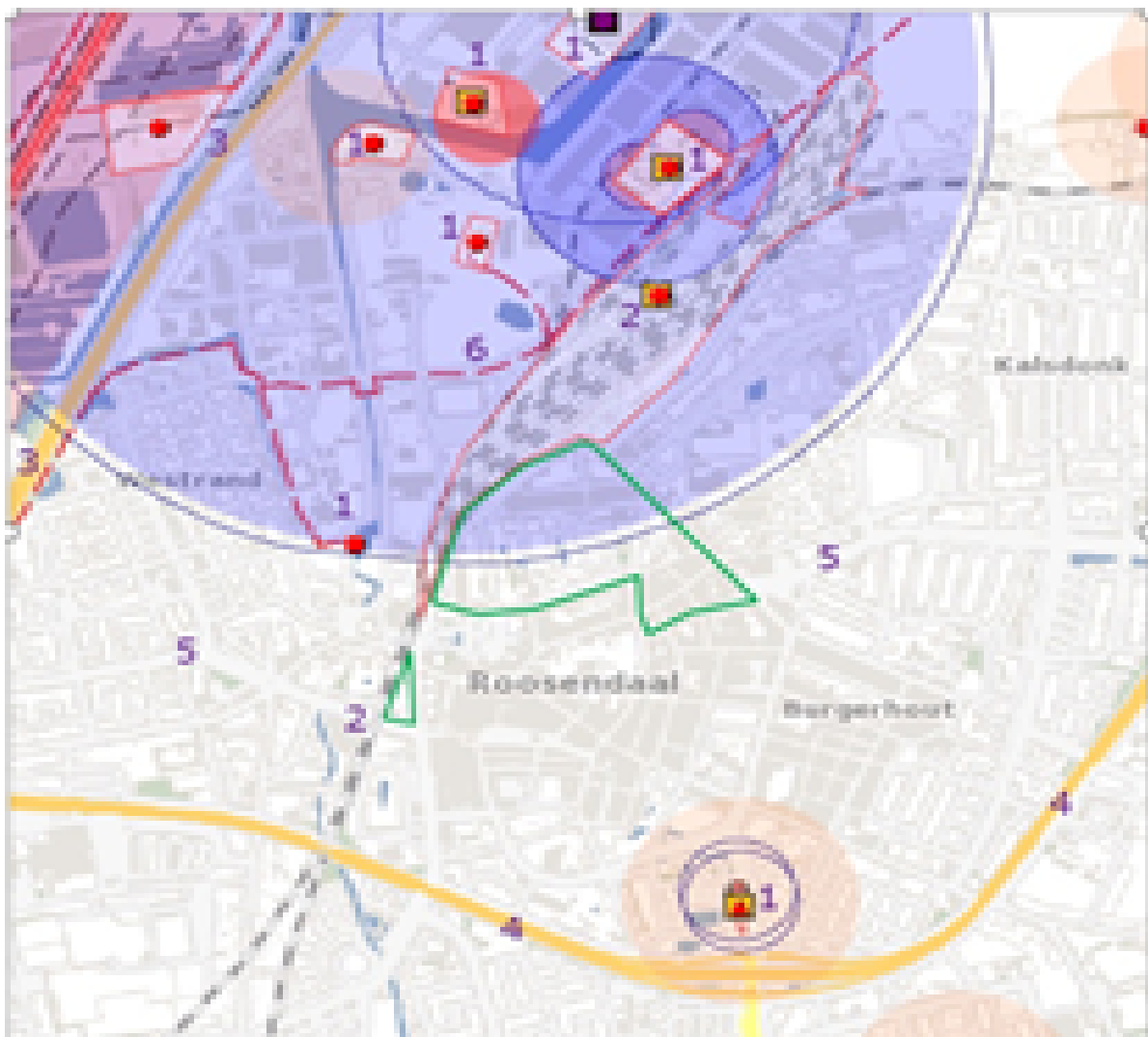
Situatie ter plaatse

Het plangebied is conserverend van aard. Een nieuw bestemmingsplan is een nieuwe situatie in het kader van externe veiligheid en dient daarom opnieuw te worden afgewogen.

Voor de risico-inventarisatie is uitgegaan van de professionele risicokaart. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. De nummers corresponderen met de navolgende opsomming.

In de omgeving van het plangebied liggen meerdere risicobronnen. Het gaat om:

1. Diverse risicovolle inrichtingen en installaties;
2. Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Sloehaven-Roosendaal West en Roosendaal West- Essen (B), inclusief emplacement;
3. Het transport van gevaarlijke stoffen over de A17;
4. Het transport van gevaarlijke stoffen over de A58;
5. Transport over gemeentelijke routes.
6. Hogedruk aardgasleiding Z-529



Ligging risicobronnen en plangebied

Diverse risicovolle inrichtingen en installaties

Ten noordwesten van het plangebied, op bedrijventerrein Borchwerf, zijn meerdere risicovolle inrichtingen gelegen. Specifiek gaat het om:

- Een gasdrukregel- en meetstation aan Kadeplein 4 (> 200 m);
- Een gasdrukregel- en meetstation aan Borchwerf 3 (> 550 m);
- Opslag van gevaarlijke stoffen (PGS15) bij Rust-oleum aan Braak 1 (> 700 m);
- Een LPG-tankstation aan de Antwerpseweg 6 (>780 m);
- Opslag van gevaarlijke stoffen (PGS15) bij Wubben Oliebewerking aan de Tussenriemer 17 (> 930 m);
- Een bovengrondse propaantank bij Heros Aannemersbedrijf (> 940 m);
- Opslag van gevaarlijke stoffen (PGS15) bij van den Anker aan de Tussenriemer 7 (> 1,1 km).

De PR 10^{-6} contouren of veiligheidszones van geen van deze inrichtingen reiken tot het plangebied. Het invloedsgebied van één van de inrichtingen, te weten Wubben Oliebewerking, overlapt het plangebied. De overige inrichtingen zijn derhalve niet van invloed op de planvorming.

Wubben Oliebewerking beschikt over bulkopslag van verwarmde klasse 3-brandbare vloeistoffen. Omdat er eveneens PGS15-opslag plaatsvindt, geldt een invloedsgebied van ruim 1.400 meter in verband met een toxisch incident. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied is gelegen, dient op grond van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen ingegaan te worden op de volgende onderdelen:

- De aanwezige en te verwachten personendichtheid;

- Het groepsrisico;
- Eventuele maatregelen door de inrichting;
- De maatregelen ter beperking van het groepsrisico;
- De voorschriften, die het bevoegd gezag wil verbinden aan de inrichting, ter beperking van het groepsrisico;
- De voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
- De mogelijkheden ter beperking van het groepsrisico;
- De mogelijkheden tot bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Uit een eerder uitgevoerde QRA (28-04-2011) blijkt dat het maximaal berekende groepsrisico (GR) in de huidige situatie minder dan 0,01 x OW (oriëntatiewaarde) bedraagt. Voor de personendichtheid en de uitgangspunten bij het berekende groepsrisico wordt verwezen naar deze QRA.

Het groepsrisico is daarmee als zeer laag te kwalificeren. Het bestemmingsplan Centrum Noord is conserverend van aard en ligt slechts gedeeltelijk binnen het invloedsgebied. Derhalve staat vast dat het bestemmingsplan geen invloed zal hebben op het groepsrisico. Maatregelen door de inrichting of het opleggen van extra voorschriften worden in het kader van de vaststelling van dit conserverende bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht. Maatregelen in het plangebied ten behoeve van het beperken van het groepsrisico zullen niet doelmatig zijn, omdat de afstand tot het plangebied ruim 930 meter bedraagt. Omdat het bestemmingsplan conserverend is en het plangebied op ruime afstand van de risicobron ligt, zijn andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico niet toepasbaar. Derhalve wordt hierna onder het kopje 'Verantwoording groepsrisico' een beschrijving gegeven van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in geval van een incident bij Wubben.

Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Sloehaven-Roosendaal West en Roosendaal West- Essen (B), inclusief emplacement

Deze risicobronnen zijn gelegen ten westen van het plangebied.

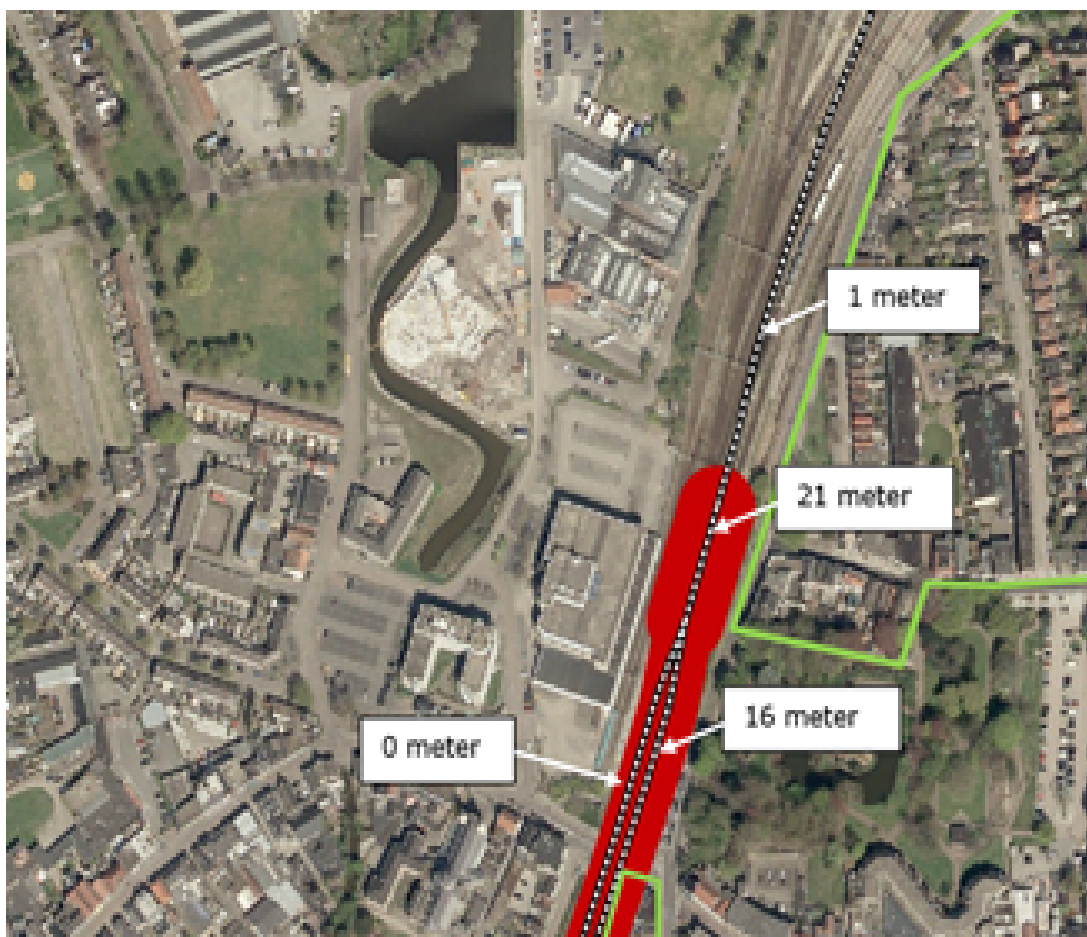
Emplacement

Met betrekking tot het emplacement is de gemeente het bevoegd gezag. Prorail heeft in 2013 de vergunning voor het emplacement Roosendaal voor zover het activiteiten met gevaarlijke stoffen betreft ingetrokken. Het invloedsgebied als gevolg van het emplacement (3 km) is hierdoor komen te vervallen. Het emplacement is derhalve niet meer relevant voor het plangebied.

Spoortrajecten

Gelet op de korte afstand van het plangebied ten opzichte van deze risicovolle transportroutes is, conform het Bevt, inzicht in het groepsrisico benodigd. Tevens moet het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied beschouwd worden. In de komende paragrafen wordt dit uiteengezet.

Bijlage II tabel Basisnet spoor uit de Regeling basisnet geeft aan dat de veiligheidszones (komt overeen met het maximale plaatsgebonden risico van 10-6 per jaar) voor de spoorvakken gelegen nabij het plangebied variëren van 0 tot 21 meter. In onderstaande afbeelding is weergegeven voor welke spoorvakken welke veiligheidsafstanden gelden.



Veiligheidsafstanden spoor met plangebied (groen)

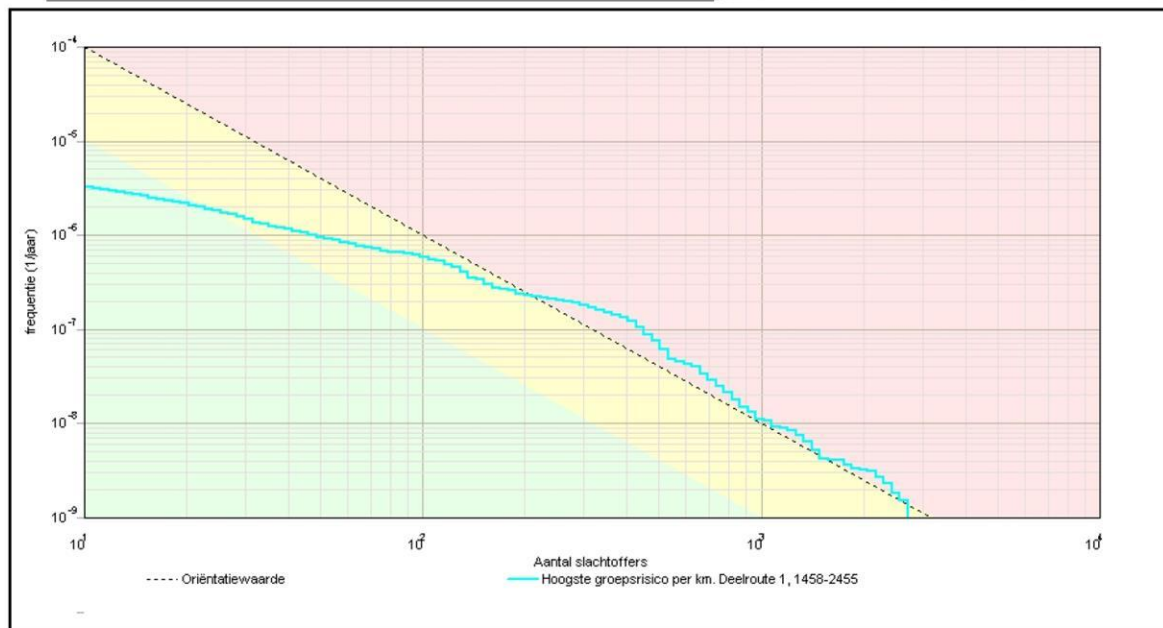
Binnen de PR10⁻⁶ contour zijn twee kwetsbare objecten gesitueerd. Het betreft de panden Markt 91 en 93. Voor deze panden is een bestemmingsregeling voorzien, waarbij de vestiging van kwetsbare objecten, zoals bedoeld in artikel 1.1, onder I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, is uitgesloten.

Op grond van artikel 5 van het Bevt zijn geprojecteerde (nog niet aanwezige) kwetsbare objecten niet toegelaten. Geprojecteerde kwetsbare objecten zijn op basis van het bestemmingsplan Centrum Noord niet mogelijk.

Voor de spoorwegen die hierboven beschreven zijn, moet rekening worden gehouden met de effecten van een ongeval met brandbare vloeistoffen. Over het spoor worden veel brandbare vloeistoffen vervoerd (o.a. benzine, diesel). Bij een ongeval kan zo'n stof uit een tankwagon vrijkomen en in brand vliegen (plasbrand). Dat kan in een zone tot zo'n 30 meter langs het spoor tot slachtoffers leiden. Deze zone is daarom aangeduid als plasbrandaandachtsgebied (PAG), en wordt gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. In het bouwbesluit is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen binnen een PAG moet voldoen. Binnen 30 meter vanaf het spoor worden geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden in het bestemmingsplan, waardoor het aspect 'PAG' (plasbrandaandachtsgebied) in de huidige situatie niet aan de orde is.

Het plangebied is gelegen binnen de zone van 200 meter. Op grond van artikel 8 van het Besluit externe veiligheid dient daarom inzicht te worden gegeven in de personendichtheid en het groepsrisico. In het kader van het ontwikkelingsplan 'Bestemmingsplan Stadsoevers' is een QRA uitgevoerd. Voor een overzicht van de populatie en uitgangspunten wordt verwezen naar deze QRA, die is opgenomen in de bijlage.

Uit de QRA blijkt dat het groepsrisico 2,2 x OW bedraagt. De fN-curve wordt in afbeelding 8 getoond. Er is sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde, waardoor een volledige verantwoording noodzakelijk is. Naast de personendichtheid en het groepsrisico dienen de maatregelen ter beperking van het groepsrisico aan bod te komen en dienen de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico beschouwd te worden.



fN-curve groepsrisico spoortraject

Maatregelen ter beperking van het groepsrisico liggen niet binnen de reikwijdte van dit conserverende bestemmingsplan. Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico zijn niet zinvol te beschouwen, omdat met onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt en er dus ook geen alternatieven zijn.

Conform artikel 7 van het Bevt wordt in paragraaf 6.3 ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Transport van gevaarlijke stoffen over de A17 en A58

Over de A17 en A58 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied is gelegen op circa 1.100 meter van de A17 en circa 400 meter van de A58. De A17 heeft een veiligheidszone (PR 10^{-6} contour) van 19 meter. De A58 heeft ter plaatse geen veiligheidszone. Beide Rijkswegen hebben een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Gezien de afstand tot het plangebied reiken al deze contouren niet tot het plangebied.

Het plangebied ligt eveneens buiten de zone van 200 meter van beide snelwegen waardoor toetsing aan artikel 8 van het Bevt niet aan de orde is. Het invloedsgebied van de A17 en A58 wordt bepaald door de stofgroepen die over deze wegen worden vervoerd.

Het invloedsgebied van de A17 wordt bepaald door de vervoerde gevaarlijke stoffen. De vervoerde stofgroepen en jaarintensiteiten gevaarlijke stoffen zijn opgenomen in de volgende tabel:

Stofgroep	Omschrijving	Jaarintensiteit A17	Jaarintensiteit A58	Invloedsgebied (m)
LF1	Brandbare vloeistoffen	9.466	1.649	45
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	10.735	3.670	45
LT1	Toxische vloeistoffen	1.650	28	730
LT2	Zeer toxische vloeistoffen	619	197	880
LT3	Zeer toxische vloeistoffen	68	-	> 4.000
GF1	Brandbare gassen	307	-	40
GF2	Zeer brandbare gassen	1002	-	280
GF3	Zeer brandbare gassen	3.122	4.000	355
GT3	Zeer toxische gassen	129	-	560
GT4	Zeer toxische gassen	-	-	> 4.000

Tabel: jaarintensiteiten gevaarlijke stoffen over de A17 en A58

Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van een incident met zeer toxische vloeistoffen (LT3) op de A17 en binnen het invloedsgebied van een incident met zeer toxische vloeistoffen (LT2) op de A58. Derhalve dient op basis van artikel 7 van het Bevt ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Transport over gemeentelijke routes

Naast de genoemde routes vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over enkele gemeentelijke wegen. Dit betreft incidenteel lokaal bestemmingsverkeer ter bevoorrading van de omliggende risicobronnen. De OMWB heeft voor de gemeente Roosendaal in beeld gebracht over welke wegen transport van gevaarlijke stoffen te verwachten valt. In de volgende afbeelding is hiervan een uitsnede weergegeven.

Op de wegen Van Beethovenlaan, Oostelijke Havendijk en Markttunnel vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op al deze wegen gaat het om transporten in de stofgroepen LF1 en LF2, de zogenaamde brandbare vloeistoffen. Het invloedsgebied van deze stofgroep bedraagt 45 meter vanuit de as van de weg. Dit invloedsgebied reikt tot enkele woningen in het plangebied.

Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard en is omdat de –voor de hoogte van het groepsrisico - bepalende stofgroep brandbare gassen (GF3) niet vervoerd wordt, staat vast dat het groepsrisico niet zal toenemen en bovendien zeer laag zal zijn. Op basis van artikel 8, lid 2 van het Bevt kan volstaan worden met een beperkte verantwoording indien sprake is van een toename van het groepsrisico van minder dan 10% en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. In onderhavige situatie is hier sprake van. Hierna zal worden ingegaan op de verantwoording.



Lokale gemeentelijke transportroutes van gevaarlijke stoffen (bron: OMWB)

Hogedruk aardgasleiding Z-529

Deze hoge druk aardgasleiding is gelegen ten noordwesten van het plangebied aan de westzijde van het station Roosendaal op een afstand van ten minste 260 meter van het plangebied. De leiding heeft een druk van 40 bar en diameter van 8 inch. De leiding heeft geen PR 10-6 contour. Het invloedsgebied bedraagt 100 meter. Derhalve is het plangebied gelegen buiten het invloedsgebied en gelden er vanuit deze risicobron geen belemmeringen voor de bestemmingsplanprocedure.

Verantwoording groepsrisico

Voor de volgende scenario's wordt ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid:

- Een incident met toxische stoffen bij Wubben Oliebewerking;
- Een incident met brandbare vloeistoffen of gassen of toxische stoffen op het spoor;
- Een incident met toxische vloeistoffen op de A17 en A58;
- Een incident met brandbare vloeistoffen op gemeentelijke transportroutes:

Scenario met brandbare vloeistoffen (spoor en gemeentelijke transportroutes)

Een plasbrand is het effect dat optreedt bij een ongeval met brandbare vloeistoffen. Door een incident op de (spoor)weg met een tankwagen/tankwagon scheurt de tankwand. Een groot deel van de brandbare vloeistof stroomt in korte tijd uit. De brandbare vloeistof vormt een plas en ontsteekt direct. De brand is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken.

Het invloedsgebied van brandbare vloeistoffen bedraagt 45 meter vanaf de weg en 35 meter vanaf het spoor. Daarmee is dit scenario voor enkele (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied relevant. Het gaat om (beperkt) kwetsbare objecten aan de Hendrik Gerard Dirckxstraat, Kade en Boulevard.

Zelfredzaamheid

De plasbrand is zichtbaar en de hittestraling is duidelijk voelbaar voor aanwezigen. De effectieve strategie voor zelfredzaamheid kan door aanwezigen juist worden ingeschat. Zij moeten de locatie (afgeschermd van hittestraling) ontvluchten. Binnen het invloedsgebied van een plasbrand komen in het plangebied geen objecten voor die specifiek bedoeld zijn voor verminderd zelfredzame personen. Derhalve gelden er vanuit zelfredzaamheid geen belemmeringen.

Voor de zelfredzaamheid is het belangrijk dat er ten minste één vluchtroute is, waardoor personen de hittestraling kunnen vermijden. Voor alle objecten geldt dat er voldoende vluchtmogelijkheden zijn. Hierdoor gelden er geen belemmeringen ten aanzien van zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

Aangezien de brandweer na afloop van de plasbrand ter plaatse is, zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding. De brandweerprocessen en taken zijn primair gericht op blussen, uitbreiding voorkomen en redden. Voor een goede bestrijdbaarheid is het noodzakelijk dat:

Het gebied tweezijdig toegankelijk is;

Er beschikking is over een effectieve (grootschalige) bluswatervoorziening;

Er passende slagkracht van de brandweer is.

De Veiligheidsregio wordt om advies gevraagd in hoeverre de omstandigheden aanvaardbaar zijn voor een goede bestrijdbaarheid.

Scenario met brandbare gassen (spoor)

Een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) is een explosie bij brandbare gassen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een warme BLEVE en een koude BLEVE. Een warme BLEVE ontstaat door een incident met een (externe) brand waarbij een tankwagon met bijvoorbeeld LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt de druk in de tankwagon toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdrukeffecten en een grote vuurbal, een BLEVE. De hittestraling is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken.

Een koude BLEVE treedt op wanneer de tankwagon bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het scheuren van de tankwagon wordt veroorzaakt door een plaatselijke verzwakking van de tankwand, de maximale druk en temperatuur worden niet bereikt. Het effect is daarom beperkter dan bij een warme BLEVE, maar er is geen vluchttijd, omdat de explosie direct plaatsvindt.

Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie door de brandweer. Daarom zullen de personen op eigen kracht of door het personeel het gebied moeten ontvluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid moeten daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer worden gezocht. Maatregelen aan de bron liggen niet binnen het bereik van het bestemmingsplan.

Zelfredzaamheid

Een deel van het plangebied is gelegen binnen 150 meter van het spoor. Personen binnen dit gebied zijn (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Voor personen binnen deze afstand is vluchten dus de gewenste optie. Ontsluitingswegen die leiden van de risicobron af zijn geschikte vluchtroutes.

Binnen de afstand van 150 meter zijn geen bijzonder kwetsbare objecten gelegen. Ten aanzien van de zelfredzaamheid gelden derhalve in beginsel geen belemmeringen.

Bestrijdbaarheid

Bestrijding van een dreigende warme BLEVE vereist een goede bereikbaarheid en veel bluswater bedoeld voor het voor het koelen van de tankwagon. Bij voldoende koeling zal een (dreigende) warme BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik

gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet).

Noodzakelijk voor het voorkomen van een (dreigende) warme BLEVE is.

- Tijdige aankomst brandweer;
- Tijdige bereikbaarheid tankwagon;
- Tijdige beschikbaarheid bluswater;
- Inzet waterkanonnen voor tweezijdige koeling tankwagon.

Indien de warme BLEVE niet voorkomen kan worden, is het relevant dat er voldoende bluswatervoorzieningen zijn en dat het gebied tweezijdig toegankelijk is.

Voor effectief optreden na het plaatsvinden van een warme of koude BLEVE is het relevant dat:

- Het gebied tweezijdig toegankelijk is;
- Een effectieve bluswatervoorziening;
- Er passende slagkracht is van de brandweer (in de omgeving).

De Veiligheidsregio wordt in het kader van het vooroverleg om advies gevraagd.

Toxische scenario's (Wubben Oliebewerking, A17, A58 en spoor)

Er komt een wolk met toxische stoffen vrij die zich verspreidt in de omgeving. Deze kan ontstaan als gevolg van:
een brand bij een inrichting met gevaarlijke stoffen (toxische verbrandingsproducten, rookwolk).
het lek raken van een container/tankwagen/etc. met gevaarlijke stoffen (door uitdamping verspreiding in de omgeving).

Aanwezigen in het plangebied die worden blootgesteld aan de toxische wolk kunnen ernstige gezondheidsschade oplopen en kwetsbare groepen (longpatiënten) kunnen in het 'worstcase scenario' overlijden. Overige gevolgen zijn irritatie van de luchtwegen en branderige ogen.

Zelfredzaamheid

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe).

De Veiligheidsregio adviseert in nieuwe bouwwerken een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van gevels, ramen en kozijnen, zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd. De detaillering van gevels, ramen en kozijnen volgt uit het Bouwbesluit 2012. Belangrijk is het controleren van een juiste uitvoering hiervan tijdens de bouw. Het toepassen van een afsluitbare mechanische ventilatie kan niet middels het Bouwbesluit worden afgedwongen. Om de toepassing hiervan te bevorderen wordt, hierover actief gecommuniceerd met initiatiefnemers van bouwprojecten.

De Veiligheidsregio adviseert daarnaast om actief te communiceren met gebruikers/bewoners van het invloedsgebied over de risico's en mogelijk te nemen maatregelen. Dit vraagt om een actief beleid op het gebied van risicocommunicatie.

Bestrijdbaarheid

Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Maatregelen in plangebied

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Bouwkundige maatregelen of maatregelen aan de bron liggen daarom niet binnen het bereik van dit bestemmingsplan. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bepaald te worden in hoeverre de externe veiligheidssituatie (bouwkundige) maatregelen vereist.

Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio is om advies gevraagd. Bij conserverende bestemmingsplannen kan in het algemeen het standaardadvies worden gebruikt. Omdat het plangebied wel binnen de bepalende zones is gelegen en bovendien bijzonder kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen aanwezig zijn binnen het plangebied, is de Veiligheidsregio geconsulteerd.

Conclusie

Een nieuw bestemmingsplan betreft een nieuwe situatie in het kader van externe veiligheid en dient daarom te worden afgewogen.

In de omgeving van het plangebied liggen diverse risicobronnen. De PR 10^{-6} contour van het spoortraject overlapt het plangebied. Er bevindt zich één bestaand kwetsbaar object binnen de PR 10^{-6} contour. Voor dit bestaand kwetsbaar object wordt een saneringsprocedure doorlopen buiten dit bestemmingsplan om. Er bevinden zich geen geprojecteerd kwetsbare objecten binnen het plangebied, waardoor voldaan wordt aan de voorschriften uit het Bevt. Vanuit de overige risicobronnen zijn er geen PR 10^{-6} contouren die het plangebied overlappen.

Het invloedsgebied van diverse risicobronnen reikt tot het plangebied. Het gaat om:

- Wubben Oliebewerking;
- Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Sloehaven-Roosendaal West en Roosendaal West- Essen (B);
- Het transport van gevaarlijke stoffen over de A17, A58 en enkele gemeentelijke transportroutes.

Voor deze risicobronnen is een verantwoording van het groepsrisico gegeven. Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is, kan gesteld worden dat het groepsrisico voor geen van de risicobronnen zal toenemen. De Veiligheidsregio is in het kader van het vooroverleg geconsulteerd.

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad dient verantwoording te nemen voor de waarden van het groepsrisico.

4.5 Geluid

Toetsingskader

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

Situatie ter plaatse

Wegverkeer

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszones van de volgende voor de geluidsbelasting meest relevante gezoneerde wegen (50 km/uur):

- Stationsplein;
- Stationsstraat;
- Brugstraat/Boulevard;
- Hendrik Gerard Dirckxstraat;
- Kade;
- Markttunnel;
- Dunantstraat.

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard met uitzondering van de voorziene nieuwbouw op de hoek Boulevard/Dunantstraat (locatie voormalige Saabgarage). Voor deze locatie is een akoestisch onderzoek opgesteld. De gewenste invulling (met onder andere woningen) is mogelijk, maar de voorkeursgrenswaarden vanwege wegverkeerslawaaï worden overschreden vanwege de Boulevard en de Dunantstraat. Het gaat hier om een situatie in binnenstedelijk gebied

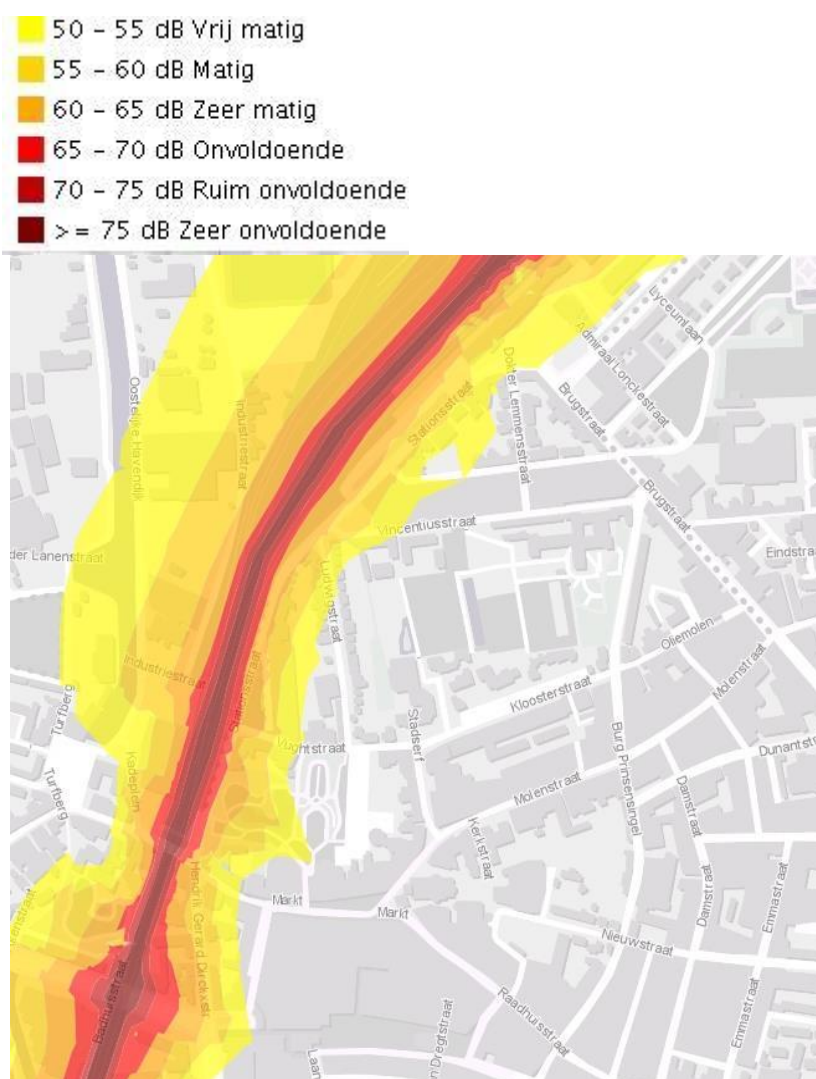
die aan te merken is als vervangende nieuwbouw op grond waarvan het gerechtvaardigd is een hogere waarde vast te stellen.

Een akoestisch onderzoek is voor de overige gebieden niet noodzakelijk. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze onderzoekszones dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

Railverkeer

In en nabij het plangebied zijn de spoorlijnen Roosendaal-Antwerpen en Roosendaal-Bergen op Zoom gelegen. Omdat er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden mogelijk gemaakt, hoeft ook geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. In de volgende afbeelding is indicatief de geluidsbelasting in het plangebied weergegeven als gevolg van railverkeer (gemeten in Lden, een gewogen gemiddelde etmaalwaarde). Hieruit blijkt dat een groot gedeelte van het plangebied een geluidsbelasting kent die lager is dan 50 dB. Tevens voldoet een groot deel van het plangebied aan de maximaal toelaatbare waarde van 55 dB.

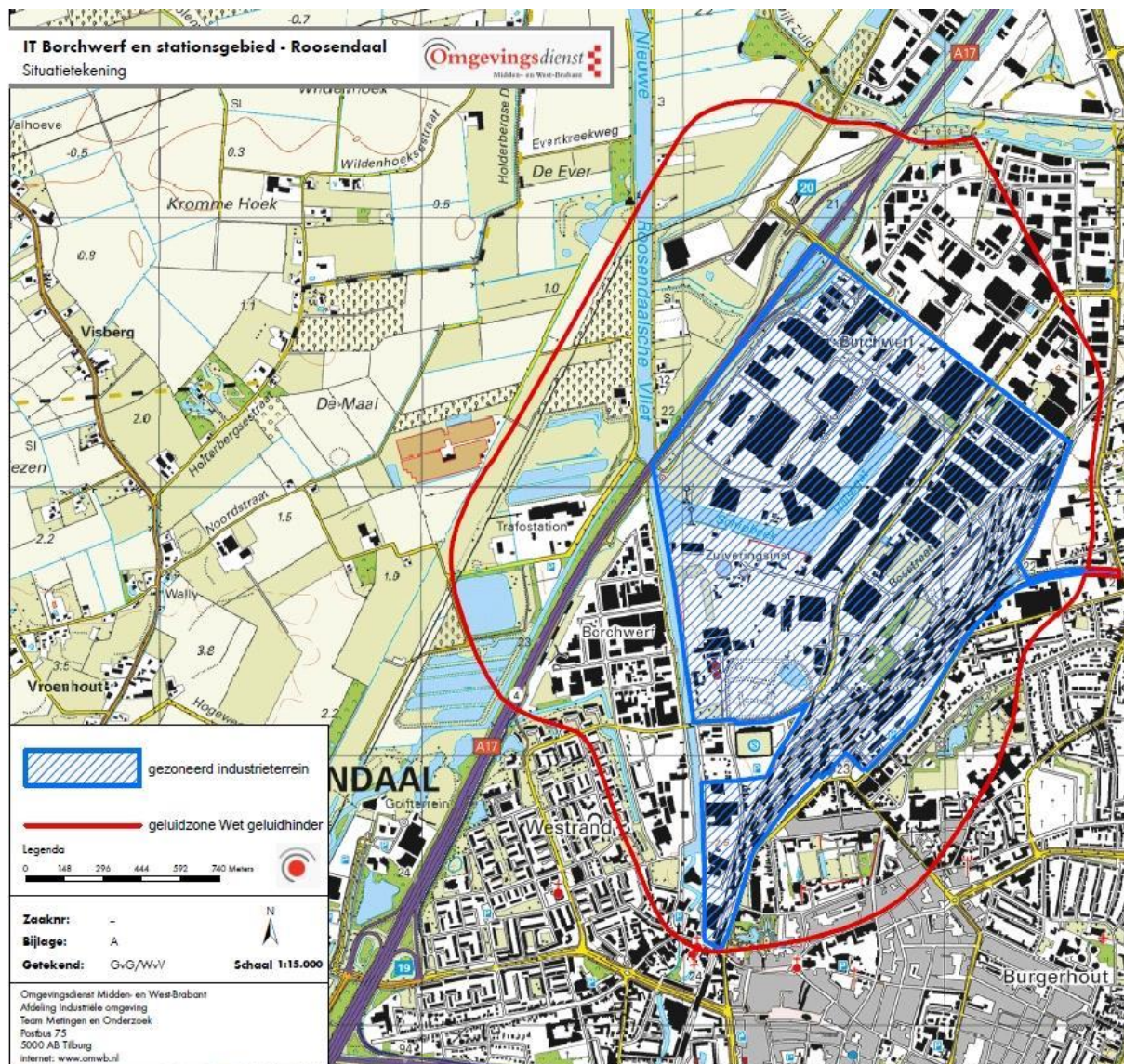
Voor het overige deel varieert de geluidsbelasting in het plangebied van matig tot onvoldoende ter plaatse van geluidsgevoelige objecten. De hoogste geluidsbelastingen komen voor op panden aan de Stationsstraat en Hendrik Gerard Dirckxstraat.



Indicatieve geluidsbelasting vanwege railverkeer (Bron: Atlas Leefomgeving)

Gezoneerde industrieterreinen

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein IT Borchwerf en Stationsgebied. In de volgende afbeelding is de ligging van deze zone (50 dB(A)) opgenomen.



Ligging gezoneerd industrieterrein (blauw), geluidzone (rood) en plangebied (groen)

Omdat er geen nieuwe geluidgevoelige objecten juridisch-planologisch worden mogelijk gemaakt, is een akoestisch onderzoek niet uitgevoerd. Wanneer de bouw en het gebruik van nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk wordt gemaakt, dient middels een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat de geluidbelasting vanwege het industriële lawaai op de gevels van de gebouwen met de geluidgevoelige functies niet hoger is dan de daarvoor geldende maximaal toelaatbare waarde of de maximaal te ontheffen waarde.

Conclusie

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

4.6 Bodem

Toetsingskader

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.

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.

Conclusie

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

4.7 M.e.r.- beoordeling

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is noodzakelijk is. Wijzigingsgebied 3 valt namelijk onder activiteit D 11.2 uit de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage:

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.
-----------	---	---

De omvang van wijzigingsgebied 3 is kleiner dan opgenomen in activiteit D 11.2, waardoor volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bovendien is de oppervlakte van wijzigingsgebied 3 dusdanig dat deze een verkeersaantrekkende werking van een dusdanige omvang kan hebben dat een passende beoordeling (stikstofdepositie en natura 2000) noodzakelijk is.

4.8 Water

Aanleiding

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 siltig
-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 gehele gebied van Centrum Noord is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig.

Oppervlaktewater

In het gehele plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, met uitzondering van een geïsoleerde vijver op het terrein van het voormalige kloostercomplex Mariadal. Het gebied ligt in het stroomgebied van de Molenbeek. De Molenbeek ligt aan de andere zijde van de spoorlijn, ten westen van Centrum Noord. De Molenbeek mondt uit in de Roosendaalse Vliet.

Grondwater

Conform de milieuverordening van de provincie Noord-Brabant ligt Centrum Noord niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Omdat Centrum Noord zich in stedelijk gebied bevindt zijn er geen gegevens bekend over de grondwaterstanden op basis van de bodemkaart. Om deze reden heeft de gemeente Roosendaal een monitoringsnetwerk voor grondwater. In het plangebied van Centrum Noord komen 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 het plangebied van het spoor, zijn de grondwaterstanden te hoog en is de bodem minder geschikt waardoor er nauwelijks afkoppel mogelijkheden zijn.

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.

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

Een flora- en fauna onderzoek hoeft alleen gedaan te worden als het gaat om een nieuwe situatie die niet binnen het geldende bestemmingsplan gerealiseerd kan worden.

4.10 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten

Geomorfologische situatie

Het bestemmingsplan Centrum Noord omvat een deel van de historische kern van Roosendaal en gronden ten noorden daarvan. Ten tijde van de geomorfologische bodemkartering was het plangebied al zodanig verstedelijkt, dat het buiten het gekarteerde oppervlak lag. De geomorfologie kan worden geëxtrapoleerd uit de gegevens buiten het stedelijke gebied. Het uiterst westelijke deel van het bestemmingsplangebied bestaat uit de glooiing van een beekdalzijde (van de Roosendaalse Beek) en het overige gedeelte uit terrasafzettingsswelingen. Het gebied is vrij vlak en helt licht af in westelijke richting. De natuurlijke ondergrond wordt gevormd door pleistoceen zand, waarop zich op het einde van de laatste IJstijd onder invloed van wind een pakket zand heeft afgezet, de zogenaamde dekzanden (formatie van Bostel). Vanaf de midden-steentijd (circa 5500 v.Chr.) begon veen te groeien in de beekdalen. Dit veen breidde zich later uit over de hoger gelegen slecht ontwaterde dekzanden. Van dit veen resteert nu nagenoeg niets meer: het werd sinds het midden van de 13de eeuw voor de turfwinning afgegraven.

Bodemkundige situatie

Vanwege de ligging in volledig verstedelijkt gebied, ontbreken er bodemkundige gegevens. Ook deze kunnen door extrapolatie van de omgeving afgeleid worden. De bodem bestaat uit podzolgronden of uit beekbedgronden. In de historische kern van Roosendaal zijn de gronden over het algemeen in de

middeleeuwen flink opgehoogd voor de bouw van huizen en voor een goede afvloeiing van regenwater. Dat geldt vooral voor de omgeving van de Molenstraat. Het water werd afgevoerd via een systeem van sloten, waarvan de Krampenloop en de Smalle Beek in de 19de eeuw de belangrijkste waren. Mogelijk zijn het zelfs oude ontginningsloten voor de turfwinning. Het overgrote deel van het plangebied buiten de kern bestond tot ver in de 20ste eeuw uit vochtige weilanden, waar de ophogingen ontbreken.



Het rood omlijnde plangebied op de geomorfologische ondergrond. In groen en bruin de beekdalen en in lichtgeel de dekzandvlakten. (bron: Archis)

Archeologie

Archeologische verwachting

In het plangebied werden nog geen archeologische onderzoeken verricht, evenmin zijn er toevallsvondsten bekend. Ook in het grote tuinencomplex van Mariadal werden nooit oude vondsten verzameld, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de kloostertuinen in Huijbergen. In het kerngebied van Roosendaal zijn wel opgravingen gedaan, die sporen opleverden vanaf de 14de eeuw. Een kortdurend onderzoek onder Bloemenmarkt 4-6 in 1992 leverde sporen op die tot de 14de eeuw teruggingen.

Voor het plangebied is de zuidelijke zijde van de stadskern, met name de omgeving van de Nieuwe Markt, een goede vergelijking, omdat de oorspronkelijke inrichting met grote weilanden vrijwel identiek is. Op de Nieuwe Markt werd in 2004 een archeologische inventarisatie uitgevoerd.

Grondboringen in het westen van de Nieuwe Markt hebben het bestaan van een beekeerdgrond opgeleverd. Een beekeerdgrond heeft een hoge grondwaterstand en een minerale eerdlaag, die dunner is dan 40 cm, zodat niet van een eerdgrond of oude akkergrond gesproken kan worden. In het oostelijke gedeelte werd een concentratie van aardewerk uit de Nieuwe Tijd aangetroffen, wat wijst op bewoning dan wel op bemesting aan die zijde. De vondsten dateerden onder meer uit de 14de eeuw. Uit de boorgegevens en de huidige hoogtekaart bleek dit deel van de Markt aan de rand van een dekzandwieling te liggen, waarop thans de Raadhuisstraat en Burgerhoutsestraat liggen. Ook in het bestemmingsplangebied van Centrum Noord zal een overgang zijn van beekeerdgronden in het westen naar de hogere gronden van de Molenstraat en Kloosterstraat in het zuidoosten.

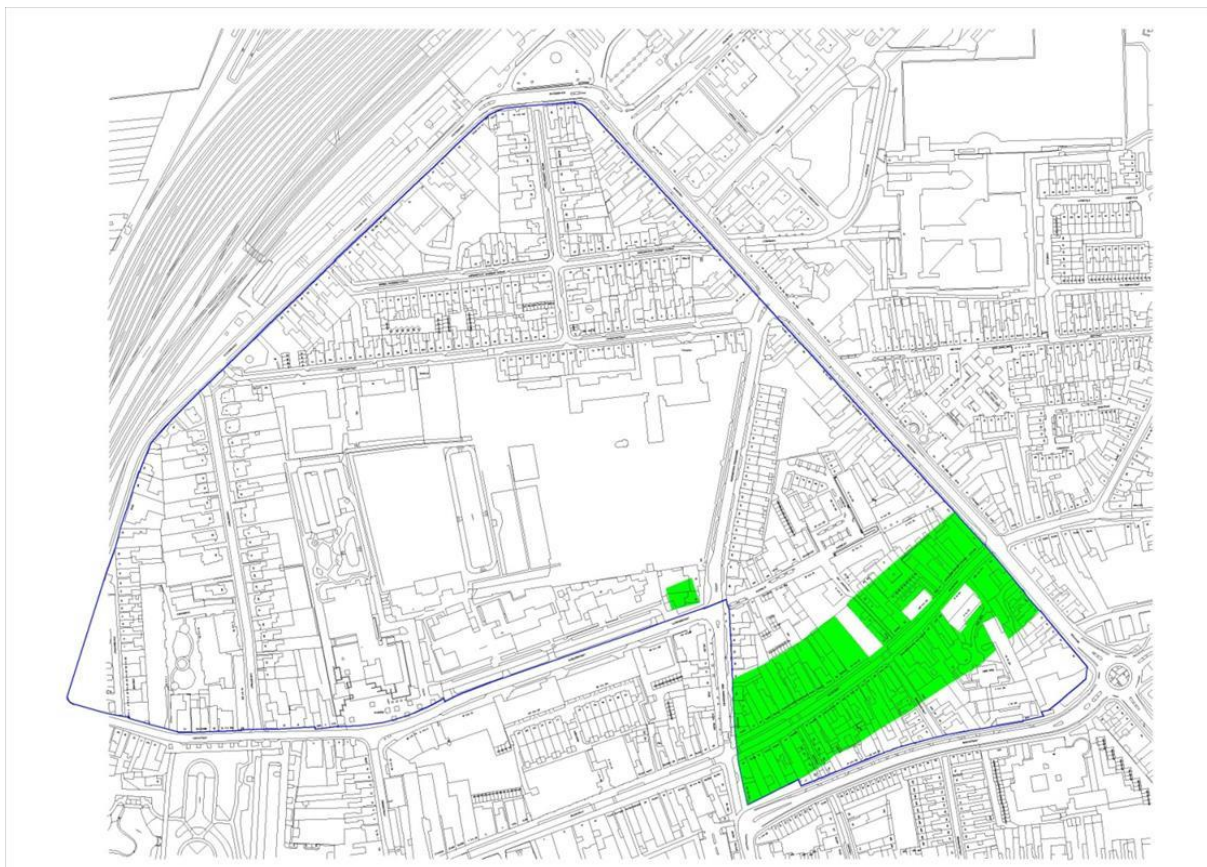
Op basis van de beschikbare archeologische en bodemkundige gegevens wordt geconcludeerd dat de grootste kans op het aantreffen van archeologische resten beperkt is tot het gebied van de Molenstraat. Voor 1830 was er op een enkele uitzondering na geen bebouwing in het gebied ten

noorden van de Molenstraat en Raadhuisstraat. Er is een zeer grote kans om in de lintbebouwing van de Molenstraat archeologische sporen van bewoning vanaf de 13de eeuw aan te treffen, voor zover deze niet werden vergraven door recente nieuwbouw. Deze sporen bestaan uit funderingen, putten, kuilen en greppels.

In het overige gebied van de voormalige Vught is de kans op het aantreffen van sporen uit de prehistorie tot de late middeleeuwen zeer klein. Deze beekbedgronden waren niet geschikt voor permanente bewoning. Mogelijk kwam hier tot de late middeleeuwen nog veen voor, dat later is afgegraven. De gronden werden tot ver in de 19de eeuw als weilanden gebruikt en er waren geen boerderijen gevestigd.

De tuinen van Mariadal gelden als cultuurhistorisch waardevolle elementen, niet als archeologische. In een deel van de Kloosterstraat liggen nog enkele onderaardse gangen en deze zijn, hoewel hun betrekkelijk jonge leeftijd, wel te beschouwen als archeologische relict. Zij zijn hier echter niet opgenomen omdat deze sporen eerder bij rioleringswerk getraceerd werden en niet door ruimtelijke ontwikkelingen bedreigd worden.

De gebieden met een archeologische trefkans zijn op onderstaande figuur aangeduid. Het is van belang om met deze waarden rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de ondergrond dieper dan 50 cm verstoord wordt. Voor de groene gebieden geldt een middelhoge archeologische trefkans, waarbij verstoringen groter dan 100m² alleen mogelijk zijn na een nader archeologisch onderzoek.



De gebieden met een middelhoge archeologische verwachting zijn groen gekleurd.

4.10.1 Monumenten

In het plangebied bevinden zich diverse rijks en gemeentelijke monumenten. Deze zijn met name gesitueerd aan de oude historische straten.

De meeste rijks- en gemeentelijke monumenten zijn niet zo oud. Dat heeft te maken met de geschiedenis van Roosendaal. Als plaats in een open gebied heeft de kern vele malen rampspoed gekend waarbij de oorspronkelijke bebouwing is verwoest. De meeste monumenten dateren uit de

periode na 1850. Dat is voor het onderhavige plangebied ook logisch, omdat het pas na deze periode is ontwikkeld. Vooral rond 1900 zijn diverse panden opgericht die nu de monumentale status hebben gekregen.

Diverse gebieden in het plangebied hebben een bijzondere waarde, ook al zijn niet alle panden tot monument verheven. Naast de Molenstraat, dat onderdeel uitmaakt van het historisch lint, zijn ook de Brugstraat en Stationstraat als vroeg 20ste eeuwse straten en het gebied Stationsbuurt, dat omgrensd wordt door de Stationsstraat, de Brugstraat en de Burgemeester Prinsensingel en met straten als de Burgemeester Schoonheijtstraat, de Dr. Lemmensstraat, de Vincentiusstraat en de Ludwigstraat uit monumentaal en beeldbepalend oogpunt zeer aantrekkelijke gebieden.

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

Rijksmonumenten

Brugstraat 1, Brugstraat 35, Brugstraat 39, Ludwigstraat 1, Ludwigstraat 2, Ludwigstraat 3, Ludwigstraat 7-7A, Ludwigstraat 32, Vincentiusstraat 3, Vincentiusstraat 3A, 5-7.

Gemeentelijke monumenten

Boomgaardstraat 1, Boulevard 2, Brugstraat 1A, Brugstraat 17, Brugstraat 19-21, Brugstraat 23-25, Brugstraat 35, Brugstraat 53-53A, Brugstraat 79, Burgemeester Schoonheijtstraat 1, Ludwigstraat 5, Ludwigstraat 15, Molenstraat 90, Molenstraat 106, Molenstraat 174, Vincentiusstraat 51-53, Vughtstraat 8-8A, Vughtstraat 10-12, Vughtstraat 24.

Wederopbouwarchitectuur

Naast bebouwing van oudere datum is in het plangebied ook Wederopbouwarchitectuur aanwezig. Het is de bebouwing die is gerealiseerd met de aanleg van de Prinsensingel en de bebouwing op het kruispunt Burgemeester Prinsensingel/Molenstraat als gevolg van een bombardement in de Tweede Wereldoorlog. Steeds meer groeit het besef dat met name de periode van de Wederopbouw van groot belang is geweest voor de explosieve groei van Roosendaal. Ook begint men de specifieke architectonische en bouwkundige waarde van deze bouwkunst in te zien, waarbij behoud van de meest in het oog springende objecten middels een beschermde monumentenstatus als wenselijk wordt ervaren.

4.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Met de ladder voor de duurzame verstedelijking kiest het Rijk ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient in de toelichting een onderbouwing te worden opgenomen waarin nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage wordt aangetoond. De ladder voor duurzame verstedelijking, die oorspronkelijk uit drie treden bestond, is per 1 juli 2017 vereenvoudigd en als volgt omschreven:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

In het Bro wordt in artikel 1.1.1, lid 1 een stedelijke ontwikkeling omschreven als: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of een zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De vraag is wanneer sprake is van een 'ladderplichtige' 'stedelijke ontwikkeling' en met name of daarvan sprake is bij het onderhavige bestemmingsplan. In feite worden op basis van het bestemmingsplan geen grote nieuwbouwprojecten mogelijk gemaakt. Het gaat vooral om invullingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden wordt aangesloten op de bouwregels die zijn vastgelegd in het huidige bestemmingsplan. Op basis van

jurisprudentie is de ladder niet van toepassing wanneer het gaat om invulling van bestaande bebouwing.

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

5.1.1 Prealabele opmerkingen: Mariadal, 'Organiseer de krimp'; detailhandel en horeca buiten het centrumgebied

Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan Centrum Noord is dat het vooral een actualiseringsplan betreft. Weliswaar staat voor Mariadal een grootscheepse transformatie voor de deur, maar de planvorming voor dit gebied moet nog volledig worden uitgewerkt. Momenteel is het nog niet mogelijk al een duurzame bestemmingsregeling gericht op de toekomstige ontwikkeling van het gebied vast te leggen. Om die reden is nu gekozen voor het overnemen van de huidige juridisch-planologische regeling met de uitdrukkelijke aantekening, dat het in de lijn der verwachtingen ligt dat voor Mariadal over niet te lange tijd een nieuw bestemmingsplan zal moeten worden opgesteld.

Ook het rapport 'Roosendaal: gezonde stad' is voor Centrum Noord van belang, niet alleen vanwege het feit dat Mariadal daarin een van de 'mandjes' is, maar ook omdat dit rapport gericht is op het versterken van de binnenstad, te weten het gebied gelegen binnen de nieuwe centrumring. Dat impliceert dat de gemeente een proces wil faciliteren - en waar mogelijk ook wil versnellen - dat erop gericht is dat detailhandel en horeca bij voorkeur worden gevestigd in het gebied waar passantenstromen het grootst zijn (dit is het kernwinkelgebied). Voor de gebieden buiten de centrumring betekent dit dat op termijn dat detailhandel en horeca zullen afnemen of in ieder geval worden geconsolideerd op het nu feitelijke niveau. Dit heeft gevolgen voor de in het plangebied vallende straten, waar nu nog diverse winkel- en horecapanden aanwezig zijn: de Brugstraat, de Molenstraat en in iets mindere mate de Boulevard en de Stationsstraat.

Uitgangspunt is wel, dat geen enkele feitelijk aanwezige functie wordt 'wegbestemd'. Dit betekent, dat alle aanwezige functies - ook de winkels en horeca - een bestemmingsregeling krijgen op waarvan voortzetting van deze functies ook in de toekomst juridisch is vastgelegd. Daarmee wordt niet wezenlijk afgeweken van ook al in het bestemmingsplan Centrum Noord van 2008 was geregeld, want ook in dat bestemmingsplan zijn de functies detailhandel en horeca alleen mogelijk waar dit op de verbeelding met een specifieke aanduiding is aangegeven. In dit verband kan er op gewezen worden, dat sinds het begin van de jaren tachtig van de vorige eeuw met de vaststelling van het 'Struktuurplan voor de binnenstad 1980' al een beleid in gang werd gezet dat erop gericht was om het Roosendaalse kernwinkelcircuit en -apparaat te laten inkrimpen, teneinde het winkelgebied 'beloopbaar' te houden voor het winkelend publiek. Daarin werd uitgesproken dat dit met name consequenties zou hebben voor het oostelijk deel van de Molenstraat. Dit beleid is in de jaren daarna - zij het niet altijd geheel consequent - uitgewerkt in diverse bestemmingsplannen waarin dit gedeelte van de Molenstraat was gesitueerd (Oliemolen 1, Hoge Brug, Binnenstad Oost en Centrum Noord van 2008).

In laatstgenoemd bestemmingsplan zijn detailhandel en horeca alleen mogelijk in die panden die van een aanduiding 'd' of 'h' zijn voorzien. Dit betekent, dat ook op basis van het huidige bestemmingsplan Centrum Noord (ongebreidelde) uitbreiding van detailhandel en horeca niet (meer) als wenselijk werd gezien.

Op basis van en voortvloeiend uit het rapport 'Roosendaal: gezonde stad' is het project 'Organiseer de krimp' van start gegaan. Daarmee wordt zeer expliciet tot uitdrukking gebracht, dat de noodzaak tot verdere inkrimping van het detailhandelsgebied de komende jaren zal moeten worden vormgegeven. Dit is sedert de economische crisis die Nederland gedurende een groot aantal jaren in de greep hield, maar wellicht meer nog vanwege veranderend koopgedrag (opkomst internetverkoop en het onder druk komen van de fysieke winkel) alleen nog maar urgenter geworden.

Terwijl het rapport 'Roosendaal: gezonde stad' zich vooral richt op het in dit rapport aangewezen binnenstadsgebied (het gebied binnen de centrumring), waar de binnenstadsfuncties detailhandel en horeca zouden moeten worden geconcentreerd, is het project 'Organiseer de krimp' er juist op gericht de detailhandels- en horecafuncties buiten de centrumring terug te dringen c.q. te consolideren. Dit project richt zich in ieder geval op het 'wegbestemmen' van niet-benutte plancapaciteit. Dit komt erop neer, dat detailhandels- en horecamogelijkheden die toegestaan zijn op basis van een bestemmingsplan, maar die niet feitelijk (meer) plaatsvinden, zullen worden wegbestemd zodat op die

locaties na planherziening de uitoefening van voornoemde functies niet meer tot de mogelijkheden behoort. Dit vergt echter een zorgvuldige procedure en voorbereiding, die de nodige tijd in beslag neemt. Vanwege de actualiseringseis dient het bestemmingsplan Centrum Noord echter in de loop van maart 2018 te worden vastgesteld.

Om die reden is ervoor gekozen in het bestemmingsplan Centrum Noord voor wat betreft de Molenstraat, de Brugstraat en de Boulevard vooralsnog dezelfde detailhandels- en horecamogelijkheden te bieden die in het plan van 2008 zijn vastgelegd.

Verdere uitwerking van het project 'Organiseer de krimp' kan er toe leiden, dat **op termijn** de niet benutte plancapaciteit voor wat betreft detailhandel en horeca in voornoemde straten zal worden 'wegbestemd'. Dit laatste kan echter alleen op basis van een herziening van het bestemmingsplan met alle rechtswaARBorgen en mogelijkheden om zienswijzen in te dienen.

Feitelijk aanwezige winkels en horecazaken ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het onderhavige bestemmingsplan zijn uiteraard positief bestemd en kunnen derhalve voor onbepaalde tijd worden uitgeoefend. Wel voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid om de detailhandels- of horecamogelijkheid van een perceel/pand af te halen wanneer de betreffende functie gedurende een bepaalde tijd (een jaar) niet meer wordt uitgeoefend. Dit geschiedt dan in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid waar burgemeester en wethouders gebruik van kunnen maken. Ook hebben belanghebbenden mogelijkheden om zienswijzen kenbaar te maken.

5.1.2 Hoofddoelstellingen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft twee algemene hoofddoelstellingen.

- *Het bestemmingsplan is een beheerinstrument van de bestaande omgeving*

Hoewel in de binnenstad de komende jaren de nodige ontwikkelingen hun beslag zullen gaan krijgen (deze zullen hierna worden beschreven), is ook een aanzienlijk deel van de binnenstad qua status quo een beheersgebied. Het bestemmingsplan biedt voor deze gebieden een regeling.

- *Het bestemmingsplan als kader voor verdere ontwikkeling van het gebied Centrum Noord*

Ook al behoort het gebied Centrum Noord niet (meer) tot het stadshart van Roosendaal en niet tot het winkel- en uitgaansgebied, wil dat niet zeggen dat in dit gebied geen veranderingen meer zullen plaatsvinden. Naast de woongebieden, waar in de regel nieuwe ontwikkelingen beperkt blijven tot wat meer kleinschalige ingrepen, kunnen met name in de straten waar sprake is van een sterke mate van functiemenging, toch in een groot tempo allerlei veranderingen plaatsvinden. Het bestemmingsplan biedt voor deze straten, de Molenstraat en de Brugstraat en voor gedeelten van de Boulevard en de Stationsstraat, vestigingsmogelijkheden voor diverse andere binnenstedelijke functies zoals dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen in diverse uitingsvormen. Dynamiek is inherent aan een binnenstad, ook in deze delen van de Roosendaalse binnenstad. Om die reden geeft een bestemmingsplan -dat een instrument is dat door het vastleggen in regels een zeker statisch karakter heeft- ruimte aan nieuwe ontwikkelingen. De nagestreefde flexibiliteit past dan ook uitstekend in het nieuwe denken over de binnenstad. Ook wordt in dit gedeelte van de Roosendaalse binnenstad het wonen versterkt. Dit impliceert dan tevens dat aandacht wordt geschonken aan het vergroten van de leefbaarheid.

Gelet op het karakter van een binnenstadsgebied waarin sprake is van een hoge mate van functionele dynamiek, is het wenselijk de bestemmingsregeling daarop af te stemmen. Dit betekent dat voor de gebieden waar sprake is van een bepaalde mate van functiemenging gewerkt wordt met een 'Gemengd'- bestemming, waarbinnen een scala aan binnenstadsfuncties mogelijk wordt gemaakt. Gelet op het in 5.1.1 gestelde: wel met beperkingen als het gaat om de detailhandels- en horecafunctie.

Tegelijkertijd is in diverse beleidsstukken, zoals de Structuurschets Binnenstad Roosendaal, de Welstandsnota en de monumentennota 'Toekomst voor het verleden' geformuleerd, dat de gemeente uitdrukkelijk aandacht wil schenken aan de historische structuur van de Roosendaalse binnenstad met alle elementen die daarvan onderdeel uitmaken: de historische linten, de monumenten en beeldbepalende panden, het karakter van de verschillende delen van de binnenstad, de kwaliteit en herkenbaarheid van het openbare gebied. Het historisch stadshart draagt aanzienlijk bij aan de identiteit van de stad Roosendaal; het is wenselijk deze identiteit te koesteren, te beschermen en

verder uit te bouwen, onder meer door mensen bewust te maken van het eigen en waardevolle karakter van de Roosendaalse binnenstad.

Hoewel het bestemmingsplan niet het enige juridische kader is tot bescherming en verdere uitbouw van vorenstaande elementen, is het wel degelijk een faciliterend instrument. Bovendien kan het door de wijze van bestemmen een kader zijn om de gewenste doelstellingen te bereiken: dit komt vooral tot uitdrukking in de wijze waarop de bouwregels worden geformuleerd. In sommige situaties zullen deze tamelijk gedetailleerd zijn teneinde de gedifferentieerdheid van de bebouwing te beschermen, bijvoorbeeld in het historisch lint zoals de Molenstraat, maar ook in straten en gebieden als de Ludwigstraat, Stationsstraat, de Brugstraat en de Burgemeester Prinsensingel, alsmede de Stationsbuurt. In andere gebieden kunnen bouwregels globaler worden opgesteld.

5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

5.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

In paragraaf 3.1.2 van deze toelichting is het plangebied stedenbouwkundig geanalyseerd ten aanzien van de ruimtelijke kenmerken van de verschillende gebiedsdelen. Uit deze analyse is gebleken dat in de onderscheiden deelgebieden bepaalde aspecten van het bebouwingspatroon kenmerkend zijn voor het karakter en de ruimtelijke kwaliteit van die gebieden. Aspecten als bebouwingstypologie (variatie, stapeling), bebouwingshoogte (één laag, hoogbouw), dakvorm (plat, (flauwe) dakhelling) en tuin/achtergebied, worden voor zover deze bepalend zijn voor het specifieke karakter van het gebied in de bestemmingsregeling vastgelegd.

Nieuwe ontwikkelingen -behoudens de transformatie van het gebied Mariadal en de daar direct aan gelieerde gebieden zoals de gronden van het Stadskantoor en de school aan de Vincentiusstraat- blijven beperkt tot diverse wat meer kleinschalige ingrepen, die deels al werden voorzien en daarmee ook juridisch werden geregeld in het bestemmingsplan van 2008. Het gaat hier om de invulling van de hoek Boulevard/Dunantstraat op de gronden van het inmiddels gesloopte garagebedrijf. Inmiddels is voor deze locatie een bouwplan ontwikkeld overeenkomstig de door de gemeente geformuleerde stedenbouwkundige en functionele randvoorwaarden, zodat de oorspronkelijke globale bestemming nu kan worden omgezet in een rechtstreekse bestemming.

Het project Stationsstraat e.o. (voormalig WVS-terrein) is gedeeltelijk ingevuld. De bouw van het appartementengebouw aan de Stationsstraat moet nog plaatsvinden.

Uiteraard kunnen op basis van de nieuwe bestemmingsregeling ook transformatieprocessen plaatsvinden ter vervanging van bestaande bebouwing. Echter: diverse (nieuwe) ingrepen zijn niet te verwachten.

Er zijn diverse delen van het plangebied, die -onderdeel uitmakend van de oudere binnenstad- zeker als karakteristiek te beschouwen zijn. Dat geldt voor de Molenstraat, die onderdeel uitmaakt van het historisch lint. Ook de Brugstraat die begin twintigste eeuw is aangelegd vanwege de bouw van het toen nieuwe stationsgebied, heeft heel karakteristieke gebouwen. Het woongebied dat ten zuiden van de Brugstraat ligt, is in de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw ingevuld als woongebied. De Ludwigstraat wordt gekenmerkt door een aantal woningen die in de Amsterdamse schoolstijl zijn gebouwd en behoren tot het oeuvre van architect Jacques Hurks.

Het is gerechtvaardigd voor deze gebieden in de planregels rekening te houden met de bijzondere karakteristieken van het gebied. De gemeente voert immers de afgelopen decennia een beleid dat erop gericht is het historisch stadshart te beschermen. Hoewel Roosendaal geen heel uitgesproken monumentenstad is, is het besef gegroeid dat ook Roosendaal op cultuurhistorisch gebied, zeker in bepaalde delen van de stad, het nodige te bieden heeft. Het betreft vooral waardevolle objecten uit de periode van de 'jongere bouwkunst' (de periode 1850-1940). Dit besef komt onder meer tot uitdrukking in de plaatsingsprocedures van tal van gemeentelijke monumenten, maar ook in een wijze van bestemmen waarbij historische structuren in stand blijven, zoals het thans aanwezige rooilijnenverloop en behoud van diverse objecten. Deze bescherming wordt ook in het nieuwe bestemmingsplan geboden. Het is van belang dat de gegroeide ruimtelijke karakteristiek van het Roosendaalse centrumgebied behouden blijft, omdat het onderdeel uitmaakt van de Roosendaalse (stedenbouwkundige) identiteit.

'Historiserende' architectuur wordt bij nieuwbouw in deze gebieden niet nagestreefd, maar bij nieuwe bouwplannen dient wel rekening gehouden te worden met het straatbeeld. De bescherming van de

kenmerkend van het straatbeeld staat daarbij voorop, hetgeen een bijdrage levert aan de versterking van de identiteit van de binnenstad. De bestemmingsplanregeling betreft daarom niet alleen panden, die zijn aangewezen als monument, maar ook panden, die dat niet zijn, maar wel mede bepalend zijn voor de ruimtelijke karakteristiek en/of het historisch straatbeeld.

Dit betekent dat in de bestemmingsregeling onder meer bepalingen omtrent situering van de bebouwing, de goothoogte, de dakhelling en de afstand tot de perceelsgrens bevatten. Deze regeling moet er voor zorg dragen dat mogelijke nieuwbouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of architectonische waarden. Daarnaast is de toetsing door een commissie van deskundigen een belangrijk middel ter bescherming van de aanwezige waarden. Bij de ontwikkeling van nieuwbouw in een historische structuur dient aandacht geschonken te worden aan:

- gesloten wanden en wanden in vast te stellen rooilijnen;
- parcellering van panden, breedte/hoogteverhouding;
- materiaaltoepassing
- ingangen zoveel mogelijk aan de straatzijde;
- aandacht voor openbaar/privé.

5.2.2 Locatie hoek Boulevard - Dunantstraat (voormalige Saabgarage)

Deze locatie is reeds gedurende een groot aantal jaren een ontwikkelingslocatie. Reeds in de jaren tachtig van de vorige eeuw is de oorspronkelijke functie (garagebedrijf met showroom) verdwenen en was sprake van langdurige leegstand. Invulling van deze locatie werd bemoeilijkt door bodemverontreiniging.

Het gaat om een locatie aan de rand van de Roosendaalse binnenstad, gelegen op een markante plek bij de rotonde Boulevard/Van Beethovenlaan/Dunantstraat. Inmiddels is ook de bestaande bebouwing gesloopt.

Inmiddels is voor deze locatie een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in een medisch cluster op de begane grond en de eerste verdieping en 18 koopappartementen in de daarboven gelegen verdiepingen..

De (stedenbouwkundige) uitgangspunten voor de planontwikkeling zijn de volgende:

- De bouwhoogte bedraagt maximaal 17 m. met dien verstande dat tot 10 m van de zijgevels aan de straatkant van de Dunantstraat en de Boulevard de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 14 m.
- Er dient een harmonieuze overgang tussen de bebouwing aan de Boulevard en de complexbebouwing aan de Dunantstraat plaats te vinden;
- De ingang van de woningen/voorzieningen dienen aan de straatzijde te worden gesitueerd.
- Er worden 31 parkeerplaatsen gerealiseerd op het achterterrein dat ontsloten wordt via het bestaande terrein achter de panden aan de Boulevard, dat via deze straat ontsloten wordt.
- Het achterterrein dient zoveel mogelijk een 'groene invulling' te krijgen. Dit geschiedt door het toepassen van half open bestrating van de parkeervakken, nieuwe aanplant van bomen en het realiseren van een groene bodembedekker in de middenzone alsmede de afwerking van belendende bebouwing met begroeiing.

Functionele ontwikkeling

Gelet op de ligging buiten de eigenlijke binnenstad en het streven detailhandel en horeca te concentreren in het stadshart, is het niet de bedoeling dat ter plaatse winkels of horeca worden gevestigd. Omdat het wel om een locatie in binnenstedelijk gebied gaat zijn naast wonen wel andere binnenstedelijke functies toelaatbaar: dienstverlening, kantoren, en maatschappelijke voorzieningen. Concreet wordt een medisch cluster gerealiseerd.

Uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de geluidgevoelige functies een hogere waarde moet worden vastgesteld.

5.2.3 Groen

Het is een belangrijke doelstelling om het in de binnenstad aanwezige, maar op dit moment nog vaak verborgen groen expliciet te maken. Groen draagt immers bij aan vergroting van de beleevingswaarde van de binnenstad. Om die reden worden langs de nieuwe centrumring middelgrote tot grote

laanbomen gerealiseerd. Deze zorgen voor herkenbaarheid van het centrum en dragen bij aan de (seizoens)beleving van de binnenstad.

In alle binnenstadsprojecten speelt groen een belangrijke rol en soms zelfs een hoofdrol. De kloostertuin van Mariadal vormt een belangrijk groen gebied in het plangebied. Ook bij de verdere ontwikkeling en uitwerking van de plannen voor het gebied Mariadal zal behoud en versterking van de tuin een belangrijk uitgangspunt zijn. Een gedeelte van de tuin heeft rijksmonumentale bescherming. Het is de wens de tuin een (semi)openbaar karakter te geven. Daardoor wordt de tuin ook beter bekend en worden de gebruiksmogelijkheden vergroot. Achter het woonhuis Brugstraat 23 is nog een grote privétuin aanwezig. Hoewel deze tuin aan het zicht onttrokken is vanaf de openbare weg, vormt deze tuin een waardevol groen element. Hetzelfde geldt voor de tuin behorend bij Ludwighove. Ook deze tuin heeft alleen waarde voor de bewoners van het complex.

Kansen voor verdere vergroening liggen tevens op particuliere terreinen waar het binnenstadsklimaat verbeterd kan worden door -waar dit mogelijk is- groene daken, groene gevels en minder verhardingen op particuliere terreinen toe te passen. Dit is goed voor zowel waterretentie, minder extreme temperaturen in de stad (urban heat island effect), isolatie en levensduur van gebouwen, vermindering van hoeveelheid fijnstof en voor de biodiversiteit).



5.2.4 Verkeer en infrastructuur

In het GVVP 2015 – 2025 zijn 18 concrete hoofdopgaven benoemd. 5 van deze 18 prioritaire opgaven hebben een directe relatie met het plangebied van voorliggende bestemmingsplan.

- **Nieuwe Centrumring**

Betreft de uitwerking van het principeontwerp vanuit Hart voor de Binnenstad, waarbij eenrichtingsverkeer en meer ruimte voor het fietsverkeer uitgangspunten zijn. De verbetering van de fietsinfrastructuur rondom de binnenstad moet ook bijdragen aan het verminderen van het fietsen door de binnenstad. Met name het doorgaande brom-, snor- en fietsverkeer (vb. over de Markt en Nieuwe Markt) moet zo veel mogelijk geweerd worden om het verblijfsklimaat in het kernwinkel- en horecagebied te verbeteren.

- **Verkeersafwikkeling en veiligheid rotonde Beethovenlaan**

Diverse onderzoeken en prognoses tonen aan dat de capaciteit van deze rotonde rond 2020 aan haar grenzen zit. Belangrijker nog is de verkeersveiligheid op deze rotonde. Er gebeuren relatief veel ongevallen op dit punt. Met name met fietsers. De veiligheid en de doorstroming zijn gebaat bij uitbreiding van deze rotonde, waarbij de fietspaden verder van de rijbaan zouden moeten worden gesitueerd.

- **Uitbreiding fietsparkeren station**

Het fietsgebruik van en naar het station neemt toe. Dit legt een grotere druk op het fietsparkeren. Gezocht moet worden naar betere benutting van de bestaande bewaakte fietsenstalling door bijvoorbeeld toepassing van het principe van 'de eerste 24-uur gratis' stallen, naar voorbeeld van Breda. Uitwerking van deze business case vindt plaats in samenwerking met NS Stations en Prorail.

- **Verkeersafwikkeling Kade - Markt ('De Schuiven')**

Een betere verbinding tussen de binnenstad en het Kadegebied voor fietsers en voetgangers is wenselijk. Door ingrepen in de verkeersstructuur kan ruimte worden vrijgespeeld voor het langzame verkeer. Onderzocht moet worden hoe dit fysiek wordt vormgegeven en of eventueel de verkeerslichten op dit punt kunnen worden opgeheven. Dit laatste is een nadrukkelijke wens van de lokale hulpdiensten ('BranPolance'). Door de verkeerslichten te verwijderen verdwijnt ook de koppeling met de spoorwegovergang. Dit heeft een positief effect op de 'dichtligtijden' van de spoorbomen en daarmee de bereikbaarheid.

- **Overzichtelijkheid kruispunt Brugstraat - Spoorstraat**

Op dit kruispunt komen veel verschillende modaliteiten samen. Fietsers, voetgangers, bussen, auto's, vrachtwagens en taxi's. Ontvlechten van de verkeersstromen is wenselijk, maar fysieke maatregelen zijn alleen mogelijk met ingrijpende keuzes voor bepaalde modaliteiten. Maatregelen moeten zorgen voor meer veiligheid en voor betere samenhang tussen stationsplein en de directe omgeving.

5.3 Functionele ontwikkelingen

In het plangebied Centrum Noord is het wonen een belangrijke functie, zo niet de hoofdfunctie. Het Stationsgebied is in de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw voornamelijk ingevuld met woningbouw als gevolg waarvan een fraai binnenstedelijk woongebied is ontstaan.

Het gebied Oliemolen 1 is een typisch jaren tachtig herstructureringsproject. Na de sloop van oude bedrijfsbebouwing is hier een samenhangend complex gerealiseerd met een combinatie van gestapelde woningen met grondgebonden woningen. In de planperiode van het bestemmingsplan uit 2008 zijn nog enige appartementengebouwen opgericht. Inmiddels zijn de terreinen nagenoeg volledig ingevuld.

De Molenstraat, de Brugstraat en in iets mindere mate de Stationsstraat en de Vughtstraat zijn straten waar sprake is van functiemenging.

Gelet op het gemeentelijk beleid om te komen tot een concentratie van detailhandel en horeca in het gebied binnen de nieuwe centrumring is het beleid erop gericht detailhandel en horeca ook in dit plangebied verder terug te dringen c.q. te consolideren op het huidige niveau.

Dit betekent in eerste instantie het 'wegbestemmen' van niet-benutte plancapaciteit. In paragraaf 5.1.1 is aangegeven, dat het wegbestemmen nog niet plaatsvindt in het voorliggende bestemmingsplan, doch aan de orde komt op het moment dat besluitvorming heeft plaatsgevonden in het kader van het project 'Organiseer de krimp'.

In het plangebied feitelijk gevestigde detailhandel en horeca wordt in het nieuwe bestemmingsplan eveneens positief bestemd. Dit betekent dat deze feitelijk aanwezige vestigingen onder de vigour van het onderhavige bestemmingsplan kunnen blijven functioneren. Wel wordt voorzien in een wijzigingsbevoegdheid, die het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid biedt na beëindiging van de detailhandels- of horecafunctie deze functies te laten vervallen.

Omdat de panden in de Molenstraat en de Brugstraat in een 'Gemengde bestemming' vallen, blijven ook na beëindiging van de detailhandels- en horecafunctie nog diverse functionele mogelijkheden over: dienstverlening, maatschappelijke functies, kantoren en wonen.

Om te voorkomen dat (grote) panden worden opgesplitst in (zeer) kleine wooneenheden, wordt in het bestemmingsplan uitdrukkelijk bepaald dat een wooneenheid in een woongebouw minimaal 60 m² dien te bedragen. Ook gelden voor de woonfuncties in Centrum Noord de parkeernormen, zoals die

van kracht zijn op het moment dat een bouwaanvraag voor de bouw van woningen/wooneenheden aan de orde is. Aldus wordt voorkomen, dat transformatie van een gebouw leidt tot een (te) groot aantal te kleine woningen.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (svbp)

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012), die voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening, maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

De 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Van Wro naar Wabo

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

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

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

Wabo en planregels in ruimtelijke plannen

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

In de Wabo wordt niet meer gesproken over ontheffingen, vrijstellingen of wijzigingen, maar van toestemmingen. Door middel van een omgevingsbesluit kan het college van burgemeester en wethouders toestemming verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan.

Het vervallen van artikel 7.10 Wro (strijdig gebruik) heeft tot gevolg dat de verbodsbepaling weer terug in het bestemmingsplan is gekomen.

De toevoeging van artikel 3.6a Wro heeft tot gevolg dat in het bestemmingsplan kan worden uitgesloten dat voor een bepaalde termijn kan worden afgeweken van dat bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning. Dit ter bescherming van de daar voorkomende bestemming.

De begripsbepalingen en de wijze van meten moesten worden aangepast naar aanleiding van nieuwe of gewijzigde begrippen in de Wabo.

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

6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.3.1 Uitgangspunten en doelstellingen

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

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

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

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

- *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 bouwvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.
- *Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan*, dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is via de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

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

6.3.2 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.

6.3.3 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid. Dit flexibiliteitinstrumentarium kent zekere begrenzings. Het is niet mogelijk om met een omgevingsvergunning een bestemmingswijziging tot stand te brengen.

Een nadere eis mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemene regel inhouden. Bovendien moet het bestemmingsplan al een regel bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een nadere eis wordt gesteld.

Op basis van het 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.

6.4 Regeling bestemmingen

De bestemming Gemengd-2

In het bestemmingsplan komt de bestemming Gemengd - 2 voor.

Deze bestemming biedt de volgende functionele mogelijkheden:

- dienstverlening;
- kantoren;
- maatschappelijke voorzieningen;
- ambachtelijke werkplaatsen;
- wonen.

Uitsluitend daar waar de aanduidingen 'd' of 'h' op de verbeelding zijn opgenomen, behoort de vestiging van een winkel of een horecazaak tot de mogelijkheden. In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding 'd' respectievelijk 'h' te laten vervallen wanneer deze functie(s) al meer dan een jaar niet meer feitelijk worden uitgeoefend. De procedure biedt mogelijkheden voor belanghebbenden om hun belangen te laten meewegen bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Op een tweetal locaties met de bestemming Gemengd - 2 is de aanduiding 'dansschool' gelegd, nl. Stationsstraat 20(a) en Oliemolen 124(a).

Voor de locatie Markt 91 en 93 zijn vanwege het aspect externe veiligheid de functionele mogelijkheden ingeperkt. Vestiging van kwetsbare inrichtingen op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen behoren in ieder geval niet tot de mogelijkheden.

Uitsluitend de volgende functies worden toegestaan:

1. kantoren met dien verstande dat de brutobedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 1500 m²;
2. ambachtelijke werkplaatsen
3. dienstverlening;
4. detailhandel;
5. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, (onder)doorgangen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, alsmede groen en water.

Ook is het bebouwingspercentage buiten het bouwvlak beperkt tot maximaal 50 % per bouwperceel.

De bestemming Maatschappelijk

Deze bestemming is van toepassing op de locatie van het Stadskantoor, het voormalig klooster Mariadal met tuin en de diverse onderwijsvoorzieningen in het plangebied (Kloosterstraat en de Vincentiusstraat).

Voor wat betreft Mariadal is daarbij gekozen voor eenzelfde regeling als in het bestemmingsplan Centrum Noord is opgenomen. Omdat de planvorming voor dit gebied in gang is gezet, maar de richting daarvan nog niet duidelijk is, zal voor deze locatie binnen afzienbare tijd een nieuwe planologisch-juridische regeling noodzakelijk zijn. Hetzelfde geldt tot op zekere hoogte ook voor het Stadskantoor. Inmiddels is besloten dat de gemeente haar huisvesting op deze locatie handhaaft, wel met een ingrijpende aanpassing van het bestaande gebouw.

De bestemmingen Wonen

In de Roosendaalse standaard zijn verschillende woonbestemmingen opgenomen. In dit plangebied is gekozen voor één woonbestemming, namelijk Wonen - 5.

Binnen Wonen - 5 zijn de volgende woningtypes mogelijk: aaneengebouwd, twee-aaneen, geschakeld, vrijstaand en -voor zover dit met een aanduiding op de verbeelding is aangegeven- ook gestapelde woningen.

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

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

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

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

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

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

Om ervoor te zorgen, dat woningen/wooneenheden niet te klein worden, is in de regels expliciet opgenomen, dat een woning/wooneenheid een minimum omvang dient te hebben van 60 m². Deze bepaling is vooral van belang bij gestapelde woningbouw of van situaties waar grotere panden worden getransformeerd naar wooneenheden. Om die reden is eenzelfde bepaling ook opgenomen in de bestemming Gemengd 2.

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

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

Hieruit volgt dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan.

- De woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- Het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het 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;

De uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en de uitoefening van kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten worden -mits aan vorenstaande voorwaarden is voldaan- rechtstreeks toegelaten. .

Bijzondere woonvormen

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

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

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

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 schaduwhinder te beperken en zicht- en hemelfactoren te behouden. Daarom is het gewenst dat de afstand van het achter de woning te realiseren bijbehorende 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 bijbehorende bouwwerken bij woningen. Ten hoogste 50% van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak met de bestemming 'Wonen' mag bebouwd worden. De 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 (afwijking).

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

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

Mantelzorg

Door de wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de regeling voor mantelzorg in het bestemmingsplan veranderd. Allereerst voor wat betreft de definitie: daarmee wordt aangesloten bij de

definitie van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning.

Wat ten opzichte van de 'oude' regeling is gehandhaafd, is de verbodsbepaling, dat het niet is toegestaan om bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte. Daaraan is toegevoegd de zinsnede: 'tenzij het mantelzorg betreft'. De afwijkingsmogelijkheid is komen te vervallen, omdat een en ander nu geregeld is in het Besluit omgevingsrecht.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2

Een gedeelte van het plangebied is mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Het opgenomen vergunningstelsel voorziet in de bescherming van mogelijke archeologische waarden. Indien uit 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.

Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie

Op het historisch gedeelte van de binnenstad is de dubbelbestemming Waarde-cultuurhistorie gelegd, ter bescherming van in dit gebied aanwezige (cultuur)historische (steden)bouwkundige elementen. Daarbij springt vooral in het oog dat de huidige bebouwingshoogten worden gefixeerd.

Tegelijkertijd worden ook afwijkingsmogelijkheden geboden, maar effectuering daarvan is pas mogelijk na afweging van cultuurhistorische aspecten.

In de dubbelbestemming wordt verwezen naar een bij de regels behorende cultuurhistorische bijlage, die toetsingscriteria aanreikt voor de beoordeling van (ver)bouwplannen en sloopplannen waarbij afgeweken wordt of moet worden van de huidige beschermde elementen.

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.

In het plan zijn ten opzichte van de voorganger van het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen te verwachten, reden waarom het kostenverhaal niet aan de orde is.

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.

Er wordt hier verwezen naar de naar aanleiding van inspraak en overleg ingekomen reacties die zijn verwerkt in een bij dit bestemmingsplan behorende overleg- en inspraakrapportage.