

Bestemmingsplan Nieuwe LTS Roosendaal

Toelichting



Status vastgesteld

Datum : april 2019

t_NL.IMRO.1674.2096NIEUWELTS-0401

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel	4
1.3 Ligging plangebied	4
1.4 Geldende bestemmingsregeling	8
1.5 Leeswijzer	10
2. BELEIDSKADERS	11
2.1 Europees en Rijksbeleid	11
2.2 Provinciaal beleid	17
2.3 Beleid waterschap	22
2.4 Intergemeentelijk/regionaal beleid	25
2.5 Gemeentelijk beleid	28
3. Beschrijving Plangebied	36
3.1 Historische analyse	36
3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied	38
3.3 Functionele analyse van het gebied	39
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	41
4.1 Bedrijven en milieuzonering	41
4.2 Luchtkwaliteit	43
4.3 Externe veiligheid	45
4.4 Geluid	46
4.5 Bodem	53
4.6 Mer-beoordeling	55
4.7 Waterhuishouding	56
4.8 Natuurwaarden/ecologie	58
4.9 Belemmeringen - Leidingen	59
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	59
5. VISIE OP HET PLANGEBIED	61
5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden	61
5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen	65
5.3 Functionele ontwikkelingen	75
6. JURIDISCHE ASPECTEN	79
6.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (svbp)	79
6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	79
6.3 Regeling woonpercelen	81
6.4 Regeling overige bestemmingen	84
6.5 Overige aspecten	85
6.6 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	85

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	87
8. OVERLEG EN INSPRAAK	88
8.1 Overleg	88
8.2 Inspraak	88
9. BIJLAGEN	89

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

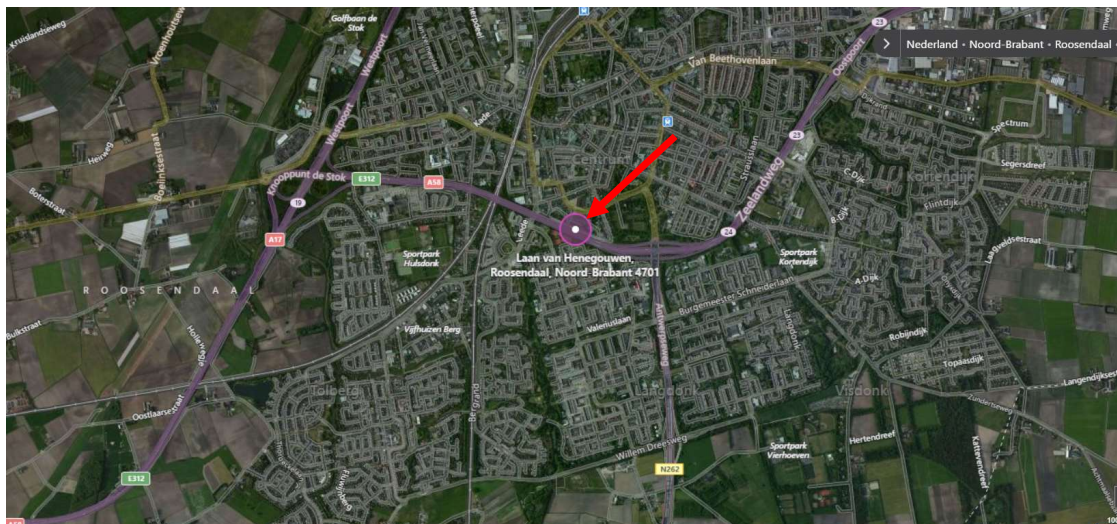
De BVR Groep B.V. te Roosendaal en Stenic Holding B.V. te Dordrecht, hierna samen 'de initiatiefnemer', hebben het voornemen de voormalige school (oude LTS) aan de Laan van Henegouwen te Roosendaal te transformeren tot 94 wooneenheden. In en rond het historisch schoolgebouw worden eengezinswoningen, appartementen en zorgwoningen ontwikkeld. Samen vormen zij de 'Nieuwe LTS': een uniek concept waar wonen, werken en recreëren samengaan met een vleugje kunst en cultuur. Kenmerkend voor dit bijzondere herontwikkelingsproject zijn de intieme hofjes, die voor een prettige sfeer en aangename woonbeleving zorgen. De betreffende locatie heeft thans de bestemming 'Maatschappelijk' en de beoogde functies zijn niet mogelijk binnen deze bestemming. Ook past het nieuwe bouwplan niet binnen het bestaande bouwvlak.

1.2 Doel

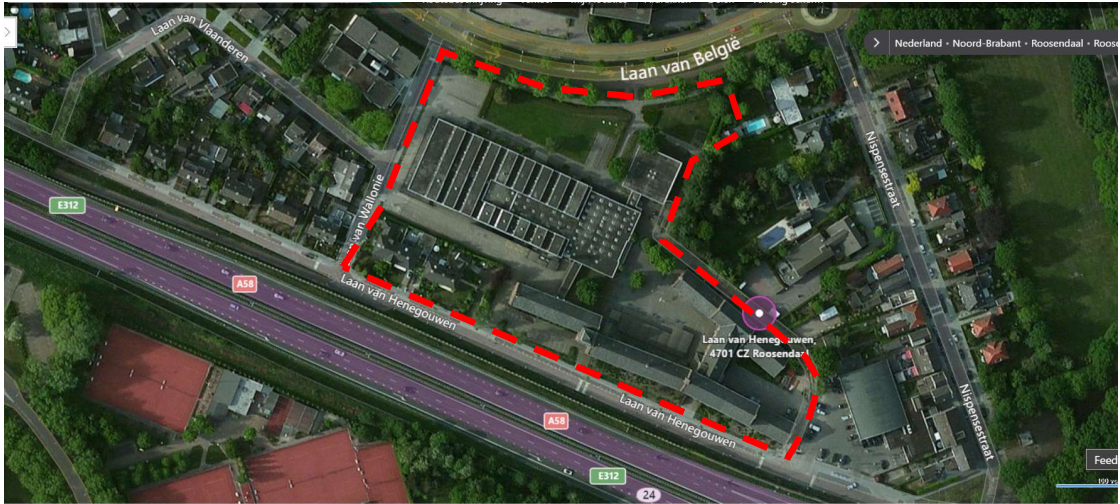
Het voorliggende bestemmingsplan dient het voorgenomen gebruik (wonen en zorg) mogelijk te maken.

1.3 Ligging plangebied

De locatie – hierna ook aangegeven met plangebied – ligt direct ten zuiden van het centrum van Roosendaal en direct ten noorden van de rijksweg A58. Meer direct ligt de locatie tussen de Laan van België, de Laan van Henegouwen en de Laan van Wallonië. Op de volgende beelden is het plangebied globaal aangegeven.



Bron: Bing Maps Plangebied globaal met rode pijl aangegeven



Bron: Bing Maps. Plangebied globaal met rode omlijning aangegeven

Het plangebied ligt verder achter de bebouwing aan Nispensestraat. Het betreft een voormalig onderwijscomplex, bestaande uit een deel oudbouw en later bijgebouwde leslokalen. De oudbouw is gesitueerd aan de Laan van Henegouwen, de later bijgebouwde lokalen/gebouwen zijn voornamelijk aan de zijde van de Laan van Wallonië en de Laan van België gesitueerd. De navolgende beelden geven een indruk van de bestaande bebouwing.



Bron: Google Maps. Oudbouw aan de Laan van Henegouwen, gezien vanaf westelijke kant



Bron: Google Maps. Oudbouw aan de Laan van Henegouwen, gezien vanaf westelijke kant



Bron: Google Maps. Bijgebouwde gebouwen gezien van Laan van België



Bron: Google Maps. Bijgebouwde gebouwen gezien van de hoek Laan van België/Laan van Wallonië



Bron: Google Maps. Bijgebouwde gebouwen gezien van de Laan van Wallonië



Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Roosendaal en Nispen, sectie D, nummer

- 10811, groot 3.580 m²,
- 10812, groot 1.224 m²,
- 10820, groot 884 m²,
- 10821, gedeeltelijk, groot ongeveer 14.300 m²,
samen groot ongeveer 19.988 m².

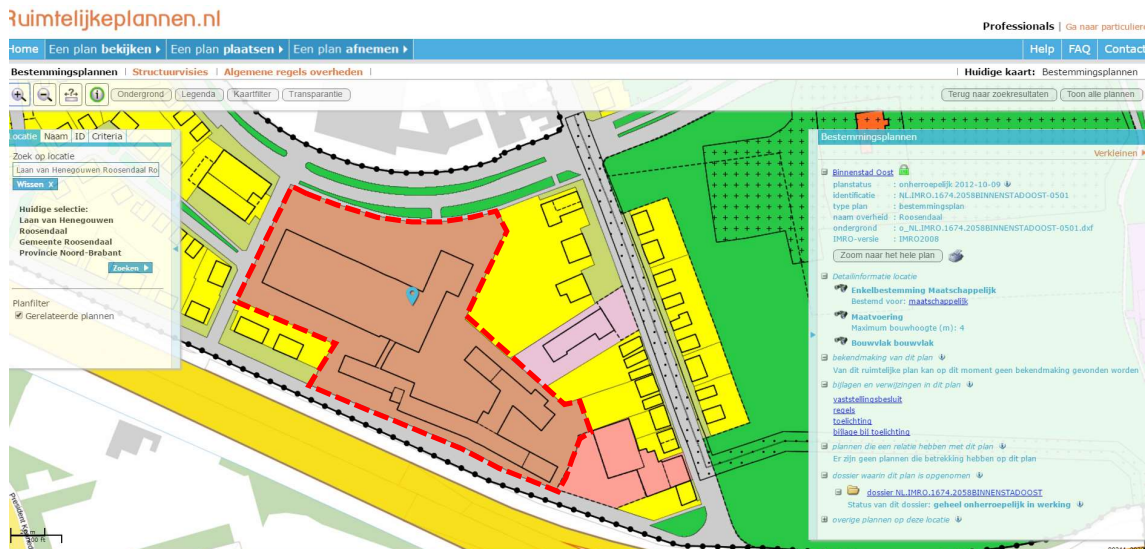
De drie eerstgenoemde percelen zijn nog eigendom van de gemeente Roosendaal, de initiatiefnemer heeft hiervoor een koopovereenkomst met de gemeente gesloten. Het perceelsgedeelte is eigendom van de Victorem Investments N.V. te Roosendaal, de organisatie van appartementsrechtshouders van de oudbouw.

Aan de zuidelijke kant grenst het plangebied aan de Laan van Henegouwen, parallel aan de A58. Aan de zuidoostelijk hoek van het plangebied grenst een supermarkt, Dirk van den Broek. Aan de overzijde van de Laan van België ligt tegenover het plangebied een Praxis Bouwmarkt. Aan de Laan van Wallonië en op de hoek van de Laan van Wallonië en de Laan van Henegouwen liggen voornamelijk woningen. Ook aan de oostzijde grenst het plangebied voornamelijk aan woningen langs de Nispensestraat. Achter de woningen aan de oostzijde van de Nispensestraat ligt een park, het Vrouwenhofpark. .

1.4 Geldende bestemmingsregeling

Het plangebied behoort tot het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad Oost, vastgesteld door de gemeenteraad van Roosendaal op 14 juni 2012.

Op de volgende uitsnede van de verbeelding van genoemd bestemmingsplan is het plangebied globaal met rode onderbroken omlijning aangegeven.



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl. Plangebied globaal met rode omlijning aangegeven

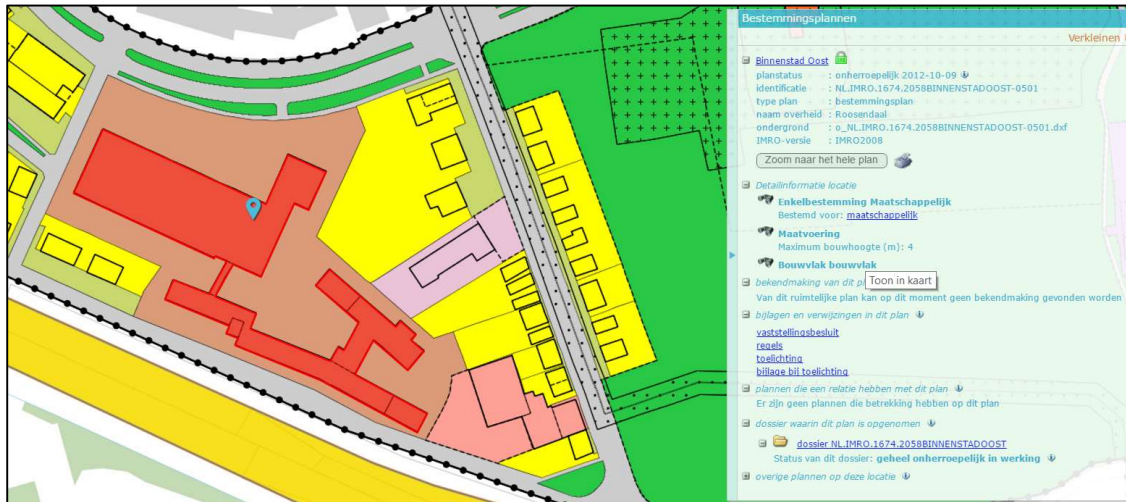
Het plangebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk'.

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- / kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, zorg en welzijn;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - wonen op verdieping' uitsluitend voor wonen op verdieping alsmede de uitoefening van aan-huis-gebonden-bedrijfsactiviteiten;
- bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Het plangebied heeft niet de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – wonen op verdieping'.

Het bouwplan past niet binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding.



De bestemmingsregeling biedt enige ruimte om met omgevingsvergunning de diepte van hoofdgebouwen te verruimen, echter dat is voor het onderhavige bouwplan niet voldoende.

Verder biedt de bestemmingsregeling de mogelijkheid om met omgevingsvergunning af te wijken van de norm om parkeren op eigen terrein te regelen, als daardoor de parkeerdruk in het open-

baar gebied niet onevenredig toeneemt, als het voldoen aan de normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en als op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee delen: verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een (deze) toelichting:

1. de verbeelding: op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden van het plangebied aangegeven;
2. de regels: in de regels wordt per bestemming een omschrijving van de doeleinden gegeven en voorschriften met betrekking tot het bouwen en gebruik van de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
3. de toelichting: in de toelichting worden onder meer de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, evenals een interpretatie/uitleg van de gebruikte bestemmingen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

4. In hoofdstuk 2 (BELEIDSKADER) wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Vooral het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod.
5. In hoofdstuk 3 (BESCHRIJVING PLANGEBIED) wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven.
6. In hoofdstuk 4 (ONDERZOEKEN) worden de resultaten van de relevante onderzoeken beschreven.
7. Hoofdstuk 5 (VISIE OP HET PLANGEBIED) bevat een beschrijving van het plan, waarbij de planologische aspecten en de visie ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied aan de orde komen.
8. Hoofdstuk 6 (JURIDISCHE ASPECTEN) bevat de juridische planbeschrijving.
9. In hoofdstuk 7 (ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID) wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
10. In hoofdstuk 8 (OVERLEG EN INSPRAAK) bevat een korte toelichting op het overleg en de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan

2.1 Europees- en Rijksbeleid

2.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

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

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

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

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

Deze vragen worden in paragraaf 4.7 beantwoord.

2.1.2 Nationaal Bestuursakkoord Water

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

Relevante aspecten uit het NBW zijn:

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

In het kader van het NBW dient in de toekomst ondermeer de wateropgave (zowel in het stedelijk als ook in het landelijk gebied) te worden uitgewerkt. Hierbij zijn de genoemde werknormen, de kans dat voor een bepaald grondgebruik het peil van het oppervlaktewater het maaiveldniveau mag overschrijden, maatgevend. Ten behoeve van deze wateropgave kan in de toekomst ruimte voor waterberging benodigd zijn binnen de bestemmingsplangrenzen. Op basis van de thans beschikbare informatie is echter hiervoor nog geen ruimtelijke reservering voorzien. In voorkomende gevallen kan de gemeente deze mogelijke functieveranderingen (bijvoorbeeld dubbelbestemming) door middel van een nieuw bestemmingsplan of een projectbesluit wijzigen. De wertoets 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.

2.1.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het moet daartoe een excellent internationaal vestigingsklimaat hebben, ruimte geven aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zetten, investeringen scherp prioriteren en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbinden. Dit gebeurt samen andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het Rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan.

Voorts geeft de SVIR aan dat het Rijk verantwoordelijk is voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

2.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

2.1.5 Wet ruimtelijke ordening (Wro)/Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro (artikelen 1.1.1. en 3.1.6). Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid onder meer een omschrijving toegevoegd van 'bestaand stedelijk gebied' (stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur) en 'stedelijke ontwikkeling' (ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen).

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. Lid 2 van dat artikel geeft aan dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet voldoen aan bepaalde voorwaarden. Essentie daarvan is dat overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. In casu is er sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van genoemd artikel, die in bestaand stedelijk gebied, binnen de (vml.) rode contour, plaatsvindt.

In veel zaken die tegenwoordig worden voorgelegd aan de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (hierna de Afdeling) wordt door appellanten een beroep gedaan op de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking. Een motiveringsvereiste met valkuilen dat, naar mate de tijd vordert en de ervaring rijker wordt, steeds minder vaak tot een vernietiging van (een onderdeel) van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning leidt. Als recent voorbeeld: ABRvS 25 mei 2016, zaaknr. 201508654/1/R6.

De ladder kent de volgende treden:

Trede 1: De voorgenomen ontwikkeling moet voorzien in een actuele (regionale) behoefte.

Roosendaal maakt deel uit van de Regio West-Brabant. In 2009 is de Ruimtelijke Visie West-Brabant aangeboden. In deze visie wordt Roosendaal als regionaal verzorgende kern gepositioneerd, met een economisch speerpunt in de logistieke sector. Op het gebied van wonen wil West-Brabant zich openstellen voor mensen die zich in onze regio willen vestigen. De demografische en marktontwikkelingen dwingen de regio en de betrokken gemeenten maatwerk te leveren in nieuw aanbod, herstructurering en woon- en leefmilieus.

Tevens ziet de regio zich met een scenario van stabilisatie en krimp geconfronteerd. Tegen de achtergrond van mogelijke krimp in de toekomst komt er steeds meer nadruk te liggen op de regionale aspecten van de woningmarkt, hetgeen ook binnen West-Brabant aandacht zal gaan krijgen. Roosendaal kiest voor minimaal het bieden van voldoende kansen op passende huisvesting voor de huidige bewoners. De vitaliteit van de bestaande stad, de aanwezigheid van alle belangrijke voorzieningen, is daarbij een belangrijke graadmeter.

Het plan behelst de transformatie van een bestaand gebouw (oude schoolgebouw aan de Laan van Henegouwen) tot 50 wooneenheden, waaronder zorgwoningen, alsmede de nieuwbouw van 44 wooneenheden van diverse woningtypologieën.

Voor zover sprake is van de transformatie van de oudbouw is geen sprake van een 'ladderplichtige' 'stedelijke ontwikkeling'. Op basis van jurisprudentie met betrekking tot de toepassing van de ladder, kan worden gesteld dat een functiewijziging zonder nieuw ruimtebeslag doorgaans niet te beschouwen is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het gaat in casu om de transformatie van een bestaand gebouw, dat leeg komt te staan en door de voorgestane woningbouwontwikkeling weer een duurzame invulling krijgt. Dit betekent, dat de ladder om die reden niet hoeft te worden doorlopen. Ook past de voorgestane realisering van de woningen in de woningbouwprogrammering 2016.

Voor wat betreft de nieuwbouw (44 wooneenheden) is de (regionale) vraag naar woningen van belang. Belangrijke bron daarvoor is de Regionale Agenda Wonen van de Regio West-Brabant. Deze op 8 december 2015 vastgestelde agenda bestaat uit twee delen en geeft de belangrijkste woningbouwontwikkeling van en voor de regio weer, met een doorblik tot 2024/2030. In de Agenda worden ook woningbouwafspraken vastgelegd per gemeente. Daaruit blijkt dat voor Roosendaal voor de periode van 2015 tot en met 2024 een groeiprognoze wordt voorzien van 2915 woningen. Het volgende overzicht is overgenomen uit de Agenda.

5.4. Regionale woningbouwopgave 2015 t/m 2024

Regio West-Brabant				
Regionale woningvoorraad en woningbouwopgave per gemeente 2015 t/m 2024				
	feitelijke woningvoorraad "oude stijl" 2015	feitelijke woningvoorraad "BAG" 2015	prognose woningvoorraad "BAG" 2025	groei woningvoorraad prognose 2014 2015 t/m 2024
Aalburg	4.763	5.020	5.740	720
Alphen-Chaam	4.020	4.149	4.549	400
Baarle-Nassau	2.583	2.744	2.834	90
Bergen op Zoom	29.632	30.010	32.580	2.570
Breda	80.510	81.291	89.476	8.185
Drimmelen	11.165	11.435	12.310	875
Etten-Leur	17.693	18.183	19.678	1.495
Geertruidenberg	9.505	9.560	10.160	600
Halderberge	12.647	12.991	13.881	890
Moerdijk	15.911	16.077	17.567	1.490
Oosterhout	23.756	24.141	26.081	1.940
Roosendaal	33.784	34.437	37.352	2.915
Rucphen	9.296	9.505	10.035	530
Steenbergen	10.049	9.996	10.886	890
Werkendam	10.570	10.415	11.680	1.265
Woensdrecht	9.273	9.647	10.012	365
Woudrichem	5.888	5.888	6.448	560
Zundert	8.512	9.163	9.948	785
West-Brabant	299.557	304.652	331.217	26.565

Bronnen: - Provinciale inventarisatie gemeentelijke woningbouwontwikkelingen in 2012, 2013 en 2014
- De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014
- CBS-Statline, juli 2015 (BAG)

De in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen.

Tabel 6. Regionale woningvoorraad en woningbouwopgave per gemeente 2015 t/m 2024

Bron: Regionale Agenda Wonen 2016 – deel A paragraaf 5.4

Het bouwplan met 94 wooneenheden past binnen de aangegeven prognose. Daarmee is tevens aangetoond dat het plan voorziet in een (regionale) behoefte.

Trede 2: Indien uit de beschrijving van stap 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Het Bro dwingt overheden ertoe om bij nieuwe ruimtelijke initiatieven allereerst te kijken of er mogelijkheden zijn om beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins te benutten. Hierbij kan gedacht worden aan nog niet bebouwde gronden binnen bestaand stedelijk gebied. De planlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied en komt, gezien de beëindiging van het gebruik als school voor herontwikkeling in aanmerking. Leegstand en verpaupering is ongewenst. De oudbouw van het (school)gebouwencomplex blijft in stand en zal worden verbouwd tot woningen. Het onderhavige plan voorziet dus in bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied.

Trede 3: Wanneer de ruimtevraag niet kan worden opgevangen binnen het bestaande stedelijk gebied, dient trede 3 doorlopen te worden.

Trede 3 dient in de onderhavige situatie niet te worden doorlopen.

2.1.6 Wet ruimtelijke ordening/Besluit ruimtelijke ordening

Bij de voorbereiding van bestemmingsplannen en andere planologische besluiten zoals een uitgebreide omgevingsvergunning moeten de treden van de *Ladder voor duurzame verstedelijking* worden doorlopen. Deze verplichting is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de motivering van het plan. De Ladder bevordert dat partijen die zich bezighouden met (toezicht op) bouwen en ontwikkelen, zorgvuldige afwegingen maken en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nastreven. De Ladder wordt inhoudelijk nader beschreven in paragraaf 3.2 (provinciaal beleid).

2.1.7 Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Met de op 1 september 2007 in werking getreden Wet op de Archeologische Monumentenzorg, wordt bepaald dat archeologische waarden een onvervangbaar onderdeel uitmaken van het lokale en regionale culturele erfgoed. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen dient dit expliciet te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen, in situ dus. Voor gebieden waar zich bekende archeologische waarden bevinden, zijn bodemverstorende activiteiten in beginsel uitgesloten. Het Verdrag van Malta, onderdeel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is erop gericht het bodemarchief beter te beschermen. In paragraaf 4.10 wordt nader op dit aspect ingegaan.

2.1.8 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland worden vervangen door deze Waterwet en de zes verschillende vergunningen worden opgenomen in één vergunning. Met de Waterwet hebben het rijk, waterschappen, provincies en gemeenten moderne wetgeving in handen om integraal waterbeheer te realiseren, om te zorgen voor waterveiligheid en om watervervuiling, wateroverlast en watertekorten tegen te gaan. Ook verplicht de Waterwet waterschappen en gemeenten om hun taken en bevoegdheden onderling af te stemmen, in het bijzonder voor de riolering en de zuivering van afvalwater. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

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

Verder kunnen waterbeheerders via waterakkoorden afspraken maken met andere overheden over het te voeren waterbeheer. Dit akkoord is vormvrij en kan over alle onderwerpen van waterbeheer gaan. Ook biedt de wet de mogelijkheid om tot bestuurlijke afspraken te komen tussen een waterschap en een gemeente. Deze laatste mogelijkheid is procedureel eenvoudiger.

Een belangrijke *verandering* na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen

onder het Wm bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het gezag van de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de rijkswateren).

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

Waterwet in Europees verband

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

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

Toetsing/conclusie

Het abstractieniveau van de voornoemde regelgeving en beleidsregels is relatief hoog. Een concreet normenkader voor het plan geven ze niet of nauwelijks. Het Besluit ruimtelijke ordening is iets concreter wat betreft het toetsen aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Op voorhand kan niet gesteld worden dat niet aan het door de ladder gestelde motiveringsvereiste kan worden voldaan. In ieder geval kan gesteld worden dat het plan niet in strijd is met het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De structuurvisie is met ingang van 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie Noord-Brabant 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.

Ontwikkelingen als klimaatverandering, economische specialisatie, achteruitgang van biodiversiteit en een afnemende bevolkingsgroei vragen om een herijking van het ruimtelijke beleid. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het woon-, werk- en leefklimaat in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en de verschillen in identiteit van stad, dorp en landschap staan volop in de aandacht. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte.

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 en het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden.

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 onderstaande dertien provinciale ruimtelijke belangen:

1. regionale contrasten;
2. een multifunctioneel landelijk gebied;
3. een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. een betere waterveiligheid door preventie;
5. koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. ruimte voor duurzame energie;
7. concentratie van verstedelijking;
8. sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. groene geleidingszones tussen steden;
10. goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt, is uitgewerkt in vier manieren van sturen. Dat zijn:

1. Regionaal samenwerken: in vier regio's West, Midden, Noordoost en Zuidoost stelt de provincie samen met de gemeenten regionale agenda's op voor wonen en werken.
2. Ontwikkelen: in negen gebiedsontwikkelingen neemt de provincie het initiatief en is zij bereid ontwikkelingsgerichte instrumenten in te zetten. Daarnaast onderscheidt de provincie een aantal thematische ontwikkelopgaven, zoals de Ecologische Hoofdstructuur en de herstructurering van bedrijventerreinen.
3. Beschermen: De provincie zet de Verordening ruimte in voor het veiligstellen van een aantal provinciale belangen. De kern is de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. Die omvat dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, er rekening wordt gehouden met de omgeving en dat de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

4. Stimuleren: De provincie ondersteunt andere partijen door middel van subsidies en stelt kennis en informatie beschikbaar. De provincie zet actief in op cultuurhistorische landschappen en heeft zogenaamde gebiedspaspoorten opgesteld.

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.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

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

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit
- stedelijke ontwikkelingen
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden
- agrarische ontwikkelingen (zie: BZV)
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

Voor het plangebied zijn vooral de eerste twee van belang.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3 van de verordening stelt regels die de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit beogen.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.
4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen.

Van onderhavig plan kan gesteld worden dat het een stedelijke ontwikkeling betreft die het behoud van een bestaand beeldbepalend pand (de oude school) beoogd. Als zodanig draagt het bij aan het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en haar omgeving. Voor wat betreft de nieuwbouw in het plangebied kan worden gesteld dat oude niet beeldbepalende en ook niet te hergebruiken bebouwing wordt vervangen door een ontwikkeling met woningen die aansluit bij de directe omgeving van het plangebied.

Stedelijke ontwikkeling

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

De verordening bepaalt over stedelijke ontwikkeling en de nieuwbouw van woningen in artikel 4 het volgende:

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied

4.1 Omschrijving

Het bestaand stedelijk gebied van de stedelijke structuur bestaat uit:

- a. stedelijk concentratiegebied;
- b. kernen in landelijk gebied.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel [37.4](#), onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

De kern Roosendaal is aangeduid als stedelijk concentratiegebied. Daarmee valt de planlocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Wat betreft de nieuwbouw van woningen geeft de verordening aan dat de toelichting op het bestemmingsplan een verantwoording moet bevatten van de wijze waarop met het plan de regionale woningbouwafspraken worden nagekomen. In de vorige paragraaf is reeds op dit aspect ingegaan, er wordt korthedshalve naar verwezen. Het met het plan beoogde woonprogramma past binnen het regionale afsprakenkader.

Aardkunde en cultuurhistorie

Met behulp van de Verordening ruimte wil de provincie aardkundig waardevolle gebieden en cultuurhistorische vlakken beschermen, vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. De gemeenten hebben grote vrijheid om zelf vorm te geven aan de wijze van bescherming. Binnen het plangebied is geen sprake van een cultuurhistorisch vlak en/of aardkundig waardevol gebied. In hoofdstuk 4 wordt onder 4.10 hier verder aandacht aan besteed.

2.2.3 Cultuurhistorische Waardenkaart

De Provincie Noord-Brabant heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. Deze kaart is dynamisch en wordt regelmatig aangepast (2006 en 2010). De Cultuurhistorische Waardenkaart is te raadplegen op de site van de provincie Brabant en bestaat uit de volgende onderdelen:

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

- indicatieve archeologische waarden, naast de hierboven genoemde archeologische monumenten zijn op de cultuurhistorische waardenkaart indicatieve archeologische waarden af te lezen.

Deze waarden zijn belangrijk en moeten in beginsel beschermd worden.

De gemeente Roosendaal heeft in 2011, voortvloeiend uit de beleidsnota 'Toekomst voor het verleden' de Erfgoedkaart vastgesteld. Daarbij is de Provinciale CHW is verfijnd en ondersteund met aanvullende gegevens zoals bijvoorbeeld luchtfoto's uit 1934, 1958, 1975 en 1985. In hoofdstuk 4 wordt onder 4.10 hier verder aandacht aan besteed.

2.2.4 Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. De doelen van het PMWP zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht)
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Het PMWP is niet bindend voor andere partijen dan de provincie zelf. Alleen voor een aantal aspecten van het oppervlakte- en grondwater, zoals vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water en de overige wateren, is het PMWP wel rechtstreeks bindend voor waterschappen. Verder biedt het plan gemeenten en waterschappen een kader voor hun eigen beleid. Waterschappen moeten op grond van de Waterwet 'rekening houden' met dit plan. Ook geeft het PMWP ondernemers en burgers zicht op de provinciale koers. Het plan is strategisch van karakter. Er worden doelen in aangegeven, alsmede de weg waarlangs die worden bereikt.

Toetsing

Het plan is gericht op de versterking van het binnenstedelijk gebied. Een karakteristiek pand krijgt een nieuwe stedelijke invulling. In het voorgaande is aangegeven dat er geen provinciale beleidsregels zijn die zich tegen de voorgenomen herontwikkeling verzetten.

Conclusie

Het plan past binnen provinciaal beleid

2.3 Beleid waterschap

2.3.1 Algemeen

Het plangebied behoort tot het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Dit waterschap zorgt voor veilige dijken en kades, zuivert rioolwater, verbetert en bewaakt de kwaliteit van het oppervlaktewater en regelt de hoogte van het water in Midden- en West-Brabant. Bij de uitvoering van deze taken werkt het waterschap samen met inwoners, agrariërs, bedrijven, de gemeenten en anderen. Hierbij houdt het rekening met de belangen van de samenleving en bereidt het zich voor op toekomstige ontwikkelingen.

2.3.2 Keur waterschap Brabantse Delta 2015

De keur van het waterschap is een verordening met wettelijke voorschriften die gelden voor alle oppervlaktewaterlichamen en keringen, op het gebied van waterkwantiteit en –kwaliteit, die in beheer zijn bij het waterschap. De keur is een aanvulling op de Waterwet met verschillende gebods- en verbodsbepalingen. Bij het beoordelen van vergunningaanvragen hanteert het waterschap beleidsregels, waaronder de Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater (2016). Hierin staat aangegeven in welke situaties een watervergunning kan worden verleend, waarop een aanvraag wordt getoetst en welke voorwaarden aan de watervergunning worden verbonden.

Zo zijn er regels met betrekking tot:

- handelingen in waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones;
- handelingen in rivieren, beken en sloten en de daarbij behorende onderhoudstrook;
- waterstaatkundige werken als gemalen, sluizen, stuwen et cetera;
- de scheepvaart;
- uitbreidingen met een toename van > 2.000 m² verhard oppervlak.

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

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak groter dan 2.000 m² tot en met 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:
benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De voorziening voldoet aan de volgende eisen:

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

2.3.3 Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan staan doelen en maatregelen voor de periode van 2016 tot en met 2021. Ook beschrijft het waterschap hoe ze inspelt op de veranderende omstandigheden, zoals het klimaat. In vijf jaar tijd kan er veel veranderen. Daarom controleert het waterschap tijdens de planperiode regelmatig of doelen en maatregelen nog steeds goed gekozen zijn of dat aanpassing nodig is. Het Waterbeheerplan geeft de basis voor dit continue proces van plannen.

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

- Risico's beheersen: Het werk van het waterschap is gericht op het beheersen van risico's voor de mensen, de bedrijven en het (water)milieu en zo de kwaliteit van leven te behouden en waar nodig te verbeteren voor de huidige en toekomstige generaties. Deze invalshoek gaat

uit van de huidige gebruiksfuncties en van de gemaakte afspraken over acceptabele risico's (vastgelegd in wet- en regelgeving of in convenanten).

- Duurzame ontwikkeling: Het waterbeheer is ook gericht op het ondersteunen van een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. Het gaat dan om het gebruik van de openbare ruimte en economische en natuurontwikkelingen. Werken aan een robuust beheer van het watersysteem en de afvalwaterketen is van toegevoegde waarde voor al deze ontwikkelingen.
- Maatschappelijk verantwoord en vernieuwend: Er zijn diverse maatschappelijke ontwikkelingen die om verantwoorde keuzes vragen. Dit plan geeft aan welke rol het waterschap kiest in verschillende maatschappelijke thema's, zoals energie en de ontwikkelingen in de gezondheidszorg. Ook wil het waterschap de maatschappelijke betrokkenheid vergroten.
- Effectief en efficiënt: Het waterschap streeft naar een goede kwaliteit van het werk tegen zo laag mogelijke kosten en een minimale kwetsbaarheid. Samenwerking met diverse partnerorganisaties en het stimuleren van initiatieven van burgers en ondernemers zijn daarbij van groot belang.

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

Nieuwe accenten in het plan zijn:

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

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

Toetsing

Het onderhavige plan betreft de transformatie van een bestaande binnenstedelijke locatie. De hoeveelheid verhard oppervlak wordt minder, zoals uit paragraaf 4.7 volgt.

Conclusie

Niet is te verwachten dat het plan strijdig is met de beleidsuitgangspunten van het waterschap.

2.4 Intergemeentelijk/regionaal beleid

Roosendaal werkt bij het formuleren en uitvoeren van bepaalde beleidsthema's regionaal samen met andere gemeenten. Het samenwerkingsverband is de Regio West-Brabant. Het beleid van de Regio West-Brabant krijgt vorm binnen Programma's.

2.4.1 Programma Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen

Het programma Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen is één van die programma's. Het heeft tot doel:

- Het op doelmatige wijze bewerkstelligen van beleidsinhoudelijke afstemming en samenwerking tussen de deelnemers op verschillende beleidsterrein van Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen.
- Het voor de deelnemende gemeenten die dit wensen, binnen het Thema Wonen uitvoering geven aan de (sub-)regionale volkshuisvestingstaken waarvan de betreffende gemeenten hebben besloten deze gezamenlijk uit te voeren.

Taken van het programma Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen zijn:

- Het zorgdragen voor overleg en advies met betrekking tot de beleidsterreinen Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen.
- Het dienen als platform voor informatie uitwisseling waarop de voortgang van lopende majeure projecten en programma's, voor lobby en het organiseren van netwerken in politiek en samenleving en voor de bepaling van inhoudelijke standpunten en advisering aan bestuur en colleges bij Ruimtelijke Ontwikkelingen en Wonen, zowel op regionaal, provinciaal en rijksniveau.
- Het uitvoeren van de regionale agenda Wonen en het in opdracht van de betrokken gemeenten uitvoeren van het Besluit Woninggebonden Subsidies.

Binnen het programma is een gezamenlijk (regionaal) visiedocument ontwikkeld en vastgesteld, de Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030.

2.4.2 De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft – met een doorkijk naar 2040 - de koers van de regio in een ruimtelijk casco. Dat casco biedt een gemeenschappelijk kader voor de samenwerkingspartners in de aanpak van opgaven die uiteengezet zijn in de ruimtelijke agenda. Het is de koers van West-Brabant, waarin bestaande ambities gekoppeld zijn aan strategische keuzes ten aanzien van structurele veranderingen op langere termijn. De visie schetst een toekomstperspectief, ontstaan vanuit de collectief gevoelde noodzaak om als gemeenten op ruimtelijk gebied meer samen te werken. Maar ook, om op te trekken met andere belanghebbenden zoals de betrokken provincies, waterschappen en maatschappelijke organisaties om een verdere, duurzame ontwikkeling van de regio gestalte te geven.

De ruimtelijke visie is geen ruimtelijk plan in de zin van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening, maar een samenwerkingsprogramma van overheden. De visie krijgt dus geen formele juridische status, maar dient te worden beschouwd als een richtinggevend denkkader en gezamenlijke regionale koers die ook als bouwsteen is ingebracht in de nieuwe structuurvisie RO van de provincie Noord-Brabant. De ruimtelijke visie is daarnaast leidraad bij het opstellen van gemeentelijke structuurvisies en uitvoeringsplannen van de waterschappen.

De visie gaat over het samen werken aan het waarborgen van kwaliteiten, het oplossen van (toekomstige) knelpunten en het verantwoord uitnuttigen van potenties vanuit een actieve houding. De visie is opgetekend in twee delen: visie en inspiratie. Het visiedeel bevat de gezamenlijke wilsuitingen van de samenwerkingspartners, de 19 betrokken gemeenten, waterschappen en het sociaal economisch samenwerkingsverband West-Brabant (SES).

Het verklaart, volgens het voorwoord, de koers van de regio in tien stellingen:

1. Centraal wat moet, decentraal wat kan.
2. West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld.
3. Versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën.
4. Ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid.
5. Water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst.
6. Nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer.
7. Economische structuur wordt versterkt door regionale specialisaties.
8. Een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta.
9. Spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil.
10. Toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

De visie ziet de streek als een aantrekkelijke woonregio die zich actief open stelt voor nieuwe inwoners. Hiermee wordt vooralsnog ingezet op groei van de bevolking, door arbeidsmigratie en het (extra) aantrekken van doelgroepen die passen bij het dubbelprofiel als hecht netwerk in de tuin van de delta. De unieke afwisseling van landelijke en stedelijke gebieden in onderlinge nabijheid en afhankelijkheid en een bijbehorende differentiatie naar nieuwe woon- en leefmilieus past daarbij. De bijbehorende woningbouwopgave wordt gezien als een kwalitatieve markt vraag, waarbij het onderscheid in verschillende subregionale woningmarkten met een eigen, herkenbare problematiek van belang is. De regio onderkent echter ook het vooruitzicht van demografische krimp, die op termijn voor grote delen van Nederland gevolgen zal hebben. Hiervoor wordt een actieplan regionale krimp/groei opgesteld.

Toetsing

Het onderhavig plan geeft invulling aan meerdere doelstellingen van de visie:

- De beoogde ontwikkeling volgt mede vanuit een visie op duurzaamheid; een bestaand beeldbepalend gebouw wordt behouden door er een alternatieve functie (wonen) aan te geven.
- Door een divers woningprogramma te bieden draagt het plan bij aan een aantrekkelijke woonregio.
- Een gedeelte van de te transformeren oudbouw zal worden ingezet voor een woon-zorg-functie. Daarmee wordt spreiding van voorzieningen bewerkstelligd.
- Het plangebied krijgt een hoogwaardige invulling, waarmee een kwaliteitsslag voor het plangebied en de omgeving tot stand komt.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de doelstellingen van het regionale beleid.

2.4.3 Regionale Agenda Wonen 2016

De Regionale Agenda Wonen van de regio West-Brabant (vastgesteld 8 december 2015) is het product van samenwerking van de provincie Noord-Brabant met de Regio West-Brabant. De

Agenda is opgedeeld in 2 delen, deel A en deel B. In deel A is het regio-specifieke gedeelte opgenomen, in de Regionale Agenda Wonen – deel B is een algemeen Brabants beeld geschetst van de woningmarkt en de opgaven die daar de komende jaren liggen.

In deel A (hoofdstuk 3) wordt ingegaan op de ontwikkelingen in de regionale woningvoorraad, de verwachtingen op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, alsook de kwantitatieve en kwalitatieve samenstelling van de gemeentelijke woningbouwprogramma's.

Uit de Agenda volgt

- Vooral stedelijke kernen hebben meer appartementen in hun nieuwbouwprogramma. Opvallend is dat het aandeel appartementen in Roosendaal relatief laag is.
- Roosendaal zet bijna volledig op inbreiding in.
- De benodigde plancapaciteit voor Roosendaal voor de periode 2015 tot en met 2024 3.355 woningen bedraagt, terwijl de capaciteit in plannen 2.375 woningen bedraagt. Er is buiten bestaande plannen nog ruimte voor zo'n 1.000 woningen.

2.4.5 Regionaal convenant duurzaam bouwen

De gemeenten in West-Brabant hebben duurzaam bouwen hoog in het vaandel staan. Door inspanningen in alle gemeenten op dat gebied zijn er al vele energiezuinige woningen gebouwd. De ambitie van de gemeenten in de regio is het verder verduurzamen van de gebouwde omgeving. Niet alleen op het gebied van energiebesparing, maar ook bijvoorbeeld in het gebruik van materialen. Het regionaal convenant duurzaam bouwen draagt hieraan bij. Duurzaam bouwen is meer dan alleen energiebesparing. In het convenant Duurzaam Bouwen West-Brabant worden ook ambities uitgesproken voor het gebruik van materialen, levensloopbestendigheid van woningen, gezondheid, etc.

In het convenant zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De introductie van GPR als toetsingsinstrument maakt alle thema's van duurzaam bouwen meetbaar. GPR Gebouw meet op vijf verschillende duurzaamheidsthema's de prestatie van een gebouwontwerp: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.
- Het hanteren van eenzelfde ambitie voor duurzaam bouwen, zodat initiatiefnemers in de regio weten waar ze aan toe zijn. Er wordt uitgegaan van een GPR score 8 voor energie en gemiddeld een 7,5 op de andere thema's. Vanaf 2015 wordt uitgegaan van een 10% scherpere EPC dan is genoemd in het Bouwbesluit. Daarmee lopen de convenantpartners vooruit op landelijke ontwikkelingen.
- Het convenant zet ook in op verduurzaming van bestaande woningen. Op deze manier wordt er een koppeling gelegd met andere afspraken die regionaal zijn gemaakt, zoals de levensloopbestendigheid van woningen.

Toetsing

Voor het onderhavige plan (herontwikkeling van de locatie vml. LTS) kan gesproken worden over toevoeging van kwaliteit. Dat gebeurt deels in een bestaand object (de oudbouw aan de Laan van Henegouwen). Er is sprake van woningtoevoeging; het gaat om 94 wooneenheden. De Regionale Agenda Wonen toont dat deze woningen binnen de capaciteitsvraag vallen. Het plan voldoet aan de regionale afspraken duurzaam bouwen.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met regionaal beleid.

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 dichtten. 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.

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.

Op het gebied van ruimtelijke ordening wil de gemeente een uitnodigende partij voor maatschappelijke partners zijn. Roosendaal heeft daartoe twee beleidsuitgangspunten geformuleerd:

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

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

- Bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuren 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 groenblauwe structuren en het wegnemen van infrastructuurle 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.
- 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.

Bouwen binnen de bestaande stedelijke contouren wordt gezien als een per definitie duurzame ruimtelijke ordening. Het betreft immers in veel gevallen hergebruik van bestaande panden en het intensiveren van het gebruik van de bestaande stedelijke infrastructuur. Met de transformatie

van het plangebied (vml. LTS Laan van Henegouwen) wordt invulling gegeven aan bovenstaande belangrijke uitgangspunten van de Structuurvisie.

2.5.2 Thuis in Roosendaal, woonvisie 2010-2020

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

De woonvisie is vertaald in drie thema's, waaraan doelstellingen en ambities zijn gekoppeld. Deze worden hierna weergegeven.

A. Thema I: Binden en perspectief bieden

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

B. Thema II: Leefbare Wijken en Buurten

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

C. Thema III: Samenwerking

- a. Van overheid naar partnerschap.

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

- verruiming van de woningvoorraad;
- de bestaande voorraad;
- slaagkansen van doelgroepen;
- leefbaarheid en sociale cohesie.

De woonvisie wordt vertaald in een tweetal sturingsinstrumenten. Ten eerste is dat een kaderovereenkomst tussen de corporaties en de gemeente waarin afspraken gemaakt worden over het partnerschap en de woonconvenant, waarin weer concrete prestatieafspraken zijn vastgelegd. De gemeente kan nooit alleen alle ambities uit de woonvisie realiseren. Daarvoor zoekt zij partnerschap met verschillende partijen. Met corporaties in de vorm van het maken van prestatieafspraken, met bewoners als gesprekspartner in concrete gebiedsontwikkelingen en met ontwikkelaars/beleggers in de vorm van overeenkomsten.

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

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

2.5.3 Woningbouwprogrammering 2016

Op 18 oktober 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van Roosendaal de Woningbouwprogrammering 2016 vastgesteld. Met de woningbouwprogrammering reguleert het college het aanbod van nieuwbouwwoningen. In samenhang met de woningbouwprogrammering onderschrijft het college 5 leidende principes in de regionale samenwerking (het Regionaal Woonperspectief en Woonagenda 2015). Te weten:

- 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.

Volgens deze programmering is er de komende 5 tot 15 jaar nog voldoende vraag naar nieuwe woningen in Roosendaal. Volgens de recente cijfers van het PBL/CBS groeit de bevolking van Roosendaal tot 2030 met zo'n 5,2%. De woningbouwprogrammering helpt om te bepalen wie er waar, wanneer kan bouwen.

2.5.4 Monumentenbeleid 'Toekomst voor het verleden' (2007)

De beleidsnota Toekomst voor het verleden, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in 2007, biedt de beleidsmatige onderlegger voor het gemeentelijk streven naar het behoud van het cultuurhistorisch en monumentaal erfgoed. Het plangebied is weliswaar geen cultuurhistorisch of monumentaal erfgoed, niettemin wordt in het plan het beeldbepalende gebouw aan de Laan van Henegouwen behouden en getransformeerd van schoolgebouw naar woonlocatie.

De gemeente Roosendaal ziet zich in eerste instantie als een moderne stad. Een stad waar het goed wonen, werken en recreëren is. Dit imago heeft onmiskenbaar te maken met de vrij late ontwikkeling van de stad. Pas in de tweede helft van de 19e eeuw is de groei van Roosendaal begonnen. Die groei is met name na de Tweede Wereldoorlog in een stroomversnelling geraakt. Tegelijkertijd wil Roosendaal uitdrukkelijk waardevolle objecten behouden.

Het gemeentebestuur en vele inwoners zijn zich ervan bewust dat ook de bouwkunst vanaf 1850 waardevol is en een fundamentele bijdrage levert aan de identiteit van de stad. Het begrip 'waardevolle objecten' moet in breed verband geplaatst worden: het gaat niet alleen om panden, maar ook om stedenbouwkundige structuren, straatpatronen etc. Ook groen, groenstructuren en archeologie dienen in dat verband de nodige aandacht te krijgen. Integraliteit is een belangrijk begrip: het gaat om de samenhang van allerlei waardevolle elementen. Pas dan ontstaat de meerwaarde van de individuele objecten en elementen.

Behoud en bescherming van monumenten en beeldbepalende objecten is niet een zaak van de overheid alléén. Minstens zo belangrijk is de inzet van particulieren, van instellingen en instanties. Het gaat om het samenspel tussen verschillende actoren om te komen tot een zo goed mogelijk

resultaat. Belangrijk daarbij is dat de overheid niet alleen regels oplegt en stuurt, maar ook communiceert, stimuleert en faciliteert. Daarnaast zullen omgekeerd ook particulieren en instanties een stimulerende rol richting de gemeente vervullen.

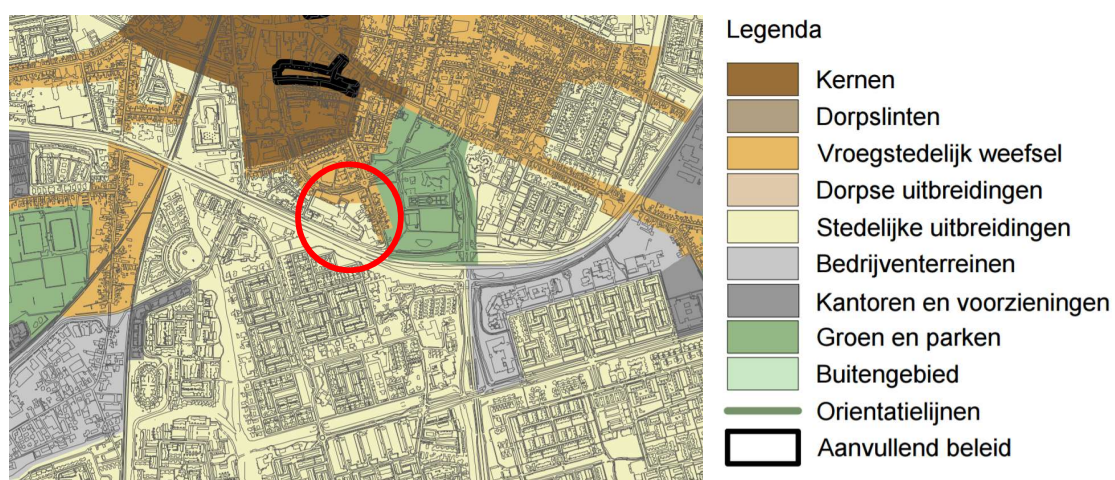
Volgens de Cultuurhistorische Waardenaart van Noord-Brabant heeft het plangebied geen noemenswaardige archeologische waarde. Het plan zal daarom naar verwachting geen archeologische waarden schaden.

2.5.5 Welstandsnota

De welstandsnota Roosendaal 2013 bevat het toe te passen kader voor de welstandstoets bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. De nota benadrukt de eigen verantwoordelijkheid van de burger, die voldoende ruimte moet krijgen voor eigen initiatief. Een groot deel van de gemeente wordt 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

Volgens de wet (Wro) moet een bouwplan voldoen aan redelijke eisen van welstand, tenzij de gemeente van oordeel is dat in afwijking hiervan de vergunning toch moet worden verleend. Deze redelijke eisen van welstand betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. In de welstandsnota is dit vertaald in een nadruk op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en het landschap. Bouwdelen in het zicht zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn. De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog. In de beschrijvingen en criteria wordt daarom in ieder geval de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de gemeente als geheel gewogen. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zo nodig zorgvuldiger worden gewogen.

Het plangebied behoort grotendeels tot het gebied 'stedelijke uitbreidingen'. Langs de Laan van België is een strook aan te merken als 'vroegstedelijk weefsel', zie volgend kaartbeeld uit de Gebiedenkaart bij de welstandsnota.



Bron: Bijlage Gebiedenkaart Welstandsnota 2013 gemeente Roosendaal

Stedelijke uitbreidingen

In de stedelijke uitbreidingen worden rijen woningen afgewisseld met enkele clusters individuele woningen en appartementenblokken in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs

veelal groene straten. De woningbouw heeft een samenhangende compositie door herhaling van rijen en blokken. De rijwoningen hebben in beginsel één tot twee lagen met een kap of drie lagen met een plat dak. De veelal rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen evenwijdig aan de straat. Voorgevels zijn in principe georiënteerd op de straat.

De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw, waarbij hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan tussenwoningen. De herhaling van gevelelementen geeft ritme aan het straatbeeld. Appartementblokken hebben veelal eenvoudige vormen en zijn middelhoog. Detaillering en materialen zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig.

Daarnaast komen architectonische ensembles met een meer uitgesproken architectuur voor. Samenhangend kleurgebruik is standaard. Recente inbreidingen zijn veelal meer verzorgd in uitwerking en detaillering. Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met andere functies zoals scholen, kerken en buurtwinkelcentra. Deze gebouwen en complexen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.

De stedelijke uitbreidingen zijn soepel, gewoon of bijzonder welstandsgebied. De indeling volgens de niveaukaart komt globaal neer op: plannen binnen de invloedssfeer van de Van Beethovenlaan vergen een bijzondere inzet, recent woongebied De Landerije en de randen van woongebieden langs enkele hoofdwegen zijn gewoon welstandsgebied, de overige uitbreidingen zijn soepel welstandsgebied. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het straatbeeld en het aanzien vanuit de omringende gebieden. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het materiaalgebruik.

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

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn:
 - gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit het openbaar toegankelijk gebied:
 - uitbreidingen indien zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa;
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk:
 - bij rijen en blokken aan voorkanten de herhaling behouden
 - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster;
- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster
- uitzonderingen als vrijstaande woningen of gebouwen met bijzondere functies:
 - kunnen een meer vrije positie innemen en een meerzijdige oriëntatie krijgen
 - harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, vorm en uitwerking.

Vroegstedelijk weefsel

Het vroegstedelijk weefsel van Roosendaal heeft gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een

kleinstedelijk tot dorps karakter. Het weefsel heeft meerdere sferen, die deels in elkaar overlopen. Het gebied bestaat onder andere uit (een deel van) de bebouwing aan en in de omgeving van de Wouwseweg, Hulsdonksestraat, Nispensestraat, Burgerhoutsestraat, Zundertseweg, Voorstraat, Parklaan, Kalsdonksestraat en Gastelseweg.

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

Het vroegstedelijk weefsel is bijzonder of gewoon welstandsgebied. De indeling volgens de niveaukaart komt globaal neer op: de omgeving van de Spoorstraat en Julianastraat, Hulsdonksestraat, Heerma van Vosstraat, Zundertseweg, Kortendijksestraat, en een deel van de Gastelseweg is gewoon welstandsgebied, het overige gebied is bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Waar het karakter statig is, is behoud hiervan het uitgangspunt. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken. Individualiteit en zorgvuldigheid zijn belangrijk.

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

Ligging

- het kleinstedelijke karakter van het gebied behouden
- rooilijnen van individuele panden verspringen en zijn bij rijen in samenhang
- hoofdgebouw oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op 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 of complex is deel van het geheel
- gebouwen bestaan in principe uit één tot drie lagen met kap
- uitbreiding als aanbouw of dakkapel vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa, bijgebouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn evenwichtig en variëren van eenvoudig tot zorgvuldig
- de architectuur volgt het beeld van de kleinschalige bebouwing
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- ramen zijn bij voorkeur staand of worden (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend, bij voorkeur traditioneel en per rij of complex in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van (bak)steen, hellende daken gedekt met (keramische) pannen of leien.

2.5.6 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 rioleringsvervanging 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

Toetsing

Het plan behoudt het 'natuurlijke' stedelijke karakter van het gebied. Het past qua functies in een gebied direct ten zuiden van het centrum van Roosendaal. Het ontwerp van het plan wil een relatie met het centrum leggen. Verder wil het plan inzetten op een schaalverkleining; verschillende

grote gebouwen (oude les- en praktijkruimten) worden gesloopt. Een karakteristiek en beeldbepalend pand blijft behouden en krijgt een nieuwe functie. Parkeren vindt plaats op het binnenterrein en wordt daarmee zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Het plan past de voormelde gemeentelijke beleidskaders. Een deel van het plangebied, met de groene functie, wordt toegankelijk voor het publiek.

Conclusie

Het plan voldoet daarmee aan de doelstellingen van gemeentelijk (ruimtelijk) beleid.

Hoofdstuk 3 BESCHIJVING PLANGEBIED

3.1 Historische analyse

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

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

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

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

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

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

Oranjeplein naar de noordzijde in 1907 resulteerde in de Brugstraat en in verlenging van de Stationsstraat.

In 1909 werd er een stratenplan gemaakt voor de grond ten oosten en ten westen van de Brugstraat. In hoog tempo werden deze gronden volgebouwd. Belangrijk was het Uitbreidingsplan uit 1933 (infrastructuur, groensingel, verdichting plekken). Tot 1940 werd voornamelijk de bestaande bebouwing verdicht en uitgroei van lintbebouwing gerealiseerd.

Na de Tweede Wereldoorlog groeide de stad verder uit waarbij de omliggende akkerlanden werden volgebouwd. Hierdoor werden de omliggende gehuchten opgenomen binnen de naoorlogse bebouwing. Bovendien werden er grote bedrijventerreinen aangelegd.

Het huidige pand, althans de oudbouw daarvan, zijnde de school aan de Laan van Henegouwen is gebouwd in 1948 naar een ontwerp van de architecten C.H. de Bever en Jac. Hurks. De school werd ontworpen als gebouw aan de rondweg, de Ceintuurbaan, de huidige A58. Begin jaren '60 bestond behoefte aan uitbreiding van de school en daarvoor werd het terrein ten noorden van de school benut. Dit kon omdat de Laan van België ten opzichte van de oorspronkelijke plannen in de jaren '50 is omgebogen.

Ver voor 1948, omstreeks 1840, lag het plangebied net ten westen van de weg Roosendaal-Nispen. Navolgend kaartbeeld geeft de historische situatie en ligging van het plangebied aan.



Beeld Visie presentatie herontwikkeling LTS Roosendaal

Het volgende kaartbeeld geeft de situatie van het plangebied omstreeks 1933 weer.



Beeld Visie presentatie herontwikkeling LTS Roosendaal

3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

Het plangebied ligt zuidelijk van het centrum van Roosendaal, in de wijk Centrum. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de A58, met direct daarlangs de Laan van Henegouwen (aan de zuidkant) en de Laan van België (aan de noordkant). Oostelijk wordt het plangebied begrensd door de Laan van Wallonië en westelijk aan de achterkant van de woningen aan de Nispensestraat.

Het plangebied bestaat uit een oudbouwdeel, in de zuidoostelijke hoek van het plangebied gesitueerd, langs de Laan van Henegouwen. Langs de Laan van Wallonië en de Laan van België is de latere bebouwing gesitueerd. Het oorspronkelijke schoolgebouw dateert uit 1948. De overige bebouwing (praktijklokalen, etc.) zijn later bijgebouwd. De later bijgebouwde praktijklokalen zijn relatief fors van oppervlakte. Het plangebied is ruim van opzet. Tot voor kort was het plangebied in gebruik als schoollocatie (middelbaar beroepsonderwijs).

Grenzend aan de zuidwestelijke hoek van het plangebied grenzend aan de Laan van Hengouwen bevinden zich 4 twee-onder-een kap woningen. Ook de andere woningen aan de Laan van Henegouwen zijn twee onder een kap woningen. Op de hoek van de Laan van Wallonië en de Laan van België ligt een appartementencomplex (Residentie La Belgique). Verder kenmerkt de bebouwing in de directie omgeving van het plangebied zich voornamelijk als laagbouw, grondgebonden woningen. Aan de overzijde van het plangebied aan de Laan van België is een Praxis bouwmarkt gesitueerd. Verder bevinden zich aan die zijde van de Laan van België een kantoorgebouw en verschillende woningen. Tegen de zuidoostelijke hoek van het plangebied ligt een Dirk van den Broek supermarkt. De bebouwing langs de Nispensestraat heeft hoofdzakelijk een woonfunctie.

Via de Laan van België is het plangebied nagenoeg direct verbonden met de A58. De Laan van België behoort tot het zuidelijk deel van de centrumring. In 2009 heeft een verkeersstudie plaatsgevonden naar het functioneren van de centrumring als uitvloeisel van het GVVP. Op basis van deze studie is gebleken dat de huidige infrastructuur voldoende capaciteit heeft om het verkeersaanbod te kunnen verwerken. Ook de kruispunten kunnen het verkeer op piekmomenten binnen de cyclustijden afwikkelen.

Van de wegen die grenzen aan het plangebied heeft de Laan van België een ontsluitingsfunctie voor het centrum. De andere wegen, de Laan van Henegouwen en de Laan van Wallonië, hebben hoegenaamd geen ontsluitingsfunctie van betekenis, zij het dat bezoekers van de supermarkt Dirk van den Broek deze wegen gebruiken om van en naar deze voorziening te gaan. Verder heeft de Laan van Henegouwen een functie voor doorgaand fietsverkeer. De Laan van België heeft een vrijliggend fietspad; de andere wegen langs het plangebied niet.

Parkeren ten behoeve van het plangebied gebeurt in het plangebied zelf. Het plangebied heeft daartoe verschillende parkeervoorzieningen: een parkeerterreintje aan de oostzijde, ingeklemd tussen de oudbouw en verder parkeervoorziening die voornamelijk in het zuidwestelijke deel van het plangebied liggen.

Omdat het plangebied bovendien grenst aan het winkel- en uitgaansgedeelte van het centrum, bestaat een relatief hoge parkeerdruk. Rond het plangebied geldt een betaald parkeerregime (parkeeruitvoeringsplan). Bewoners en bedrijven kunnen vergunning(en) aanvragen. Om te voorkomen dat de parkeerdruk onacceptabel hoog wordt (>85% o.b.v. het vigerende parkeerbeleid) wordt jaarlijks door of namens de gemeente een parkeerdrukmeting uitgevoerd.

Het plangebied ligt in een vrij 'stenige' wijk met weinig openbare ruimte en weinig groenvoorzieningen. De grote groenvoorziening in de nabijheid van het plangebied is het park Vrouwenhof. Zowel het noordelijk als het zuidelijk parkdeel (met uitzondering van het deel van de huidige speeltuin en de Laan van België) zijn als monumentaal groen aangemerkt en opgenomen op de Roosendaalse bomenlijst. Het gaat met name om de oude lanen richting het huis Vrouwenhof, die een monumentaal karakter hebben.

Het plangebied maakt deel uit van een gebied met (hoofdzakelijk) een gemengd rioolstelsel. Al het huishoudelijke afvalwater en het regenwater wordt gemengd afgevoerd via het gemeentelijk riool naar het gemaal Potendreef (waterschap). Belangrijke verbindingen in het gemengde stelsel zijn het tracé Boulevard-Brugstraat-Stationsstraat en het tracé Burgerhoutsestraat-Nispensestraat-Nieuwstraat-Vughtstraat. Uitzondering vormt de in 2010 gereconstrueerde Laan van Henegouwen en een gedeelte van de Nispensestraat; deze zijn voorzien van een gescheiden stelsel. Het regenwaterriool daarvan loost, via een retentievoorziening in het Vrouwenhof naar de zuidzijde van de A58.

3.3 Functionele analyse van het gebied

Functionele hoofdstructuur

Het plangebied direct zuidelijk van het stadshart van Roosendaal. Door de aanwezigheid van een grote mate van diversiteit in functies heeft het Roosendaalse stadscentrum een regionale en een plaatselijke betekenis. Het centrum is winkelgebied, uitgaansgebied, werkgebied en woongebied.

Winkels, horeca, cultuur, kantoren en wonen komen in dat gebied bij elkaar. Ook de schil om de binnenstad heeft diverse functies, zoals kantoren, wonen, maatschappelijk, onderwijs en ontsluiting (wegen).

Wonen

In de binnenstad, maar ook in de directie ring daar omheen, is wonen een belangrijke functie. De woonfunctie levert een aanzienlijke bijdrage aan de levendigheid en de leefbaarheid van het stadscentrum. Dit is niet vanzelfsprekend geweest. Cityvorming - het gegeven dat in de binnenstad het wonen wordt verdrongen door kantoren, winkels, gebouwen voor het bestuur, culturele voorzieningen en andere publieksfuncties- werd met name na de Tweede Wereldoorlog een planingsideaal. Waar eerst mensen woonden, kwamen kantoren, warenhuizen en hotels.

Het nieuwe model voor de stad was de gelede stad. Die werd gekenmerkt door een hiërarchie van centra; de city werd daardoor topcentrum (met vaak regionale betekenis), daarnaast waren wijk- en buurtcentra. Historische centra vormden van oudsher knooppunten van regionaal verkeer. Daaraan hadden deze locaties hun centrumfunctie te danken. De onverwacht snelle verspreiding van het particulier autobezit sinds de tweede helft van de jaren vijftig ondermijnde de traditionele centrumpositie van de binnensteden: ze moesten concurreren met andere steden en met de centra in de nieuwe, suburbane buitenwijken. Dat leidde tot doorbraken voor verkeerswegen en het opofferen - en het creëren - van tal van pleinen, die als parkeerplaats dienst moesten doen. In Roosendaal werd deze trend niet in extremo doorgevoerd. Hier werd vooral gekozen om naast c.q. in de directe omgeving van het bestaande stadscentrum een nieuw centrum te creëren. Maar ook in de in de jaren vijftig en zestig ontwikkelde gebieden werd ruimte geboden aan de woonfunctie.

De woonfunctie draagt bij aan de levendigheid van een stadscentrum, ook in de avonduren. Woningbouw rond de centrum van de stad levert daar een belangrijke bijdrage aan. De trend om de woonfunctie in en bij de binnenstad te versterken wordt in de jaren negentig nog explicieter, zeker wanneer het gaat om invulling van leegkomende locaties waar bedrijvigheid en maar ook andere, als maatschappelijke, functies waren gesitueerd.

Een gedeelte van de oudbouw zal dienst doen als zorgwonen. In de oudbouw zullen zorgwoningen voor deze doelgroep worden gemaakt. De opzet zal dermate flexibel zijn dan de zorgwoningen met weinig moeite ook als 'gewone' woningen kunnen dienen.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009).

De VNG-publicatie geeft richtafstanden (tussen milieubelastende en milieugevoelige functies), gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Van die afstanden mag in een voorkomend geval gemotiveerd worden afgeweken; het zijn immers 'richtafstanden'. Zo kunnen, indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen een hogere milieubelasting kent.

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. 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.

Naast voorgaande omgevingstypen kent de publicatie ook gebieden met functiemenging. Bij functiemenging kan gedacht worden aan:

- Stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- Horecaconcentratiegebieden;
- Zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

In functiemengingsgebieden is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten wenselijk, omdat de activiteiten qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op een bedrijventerrein. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden woningen en ander gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid.
2. Productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats.
3. De activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig.
4. Activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Keuze van het omgevingstype

Het plangebied bevindt zich even ten zuiden van het stadscentrum van Roosendaal. Er kan gesteld worden dat sprake is van een sterke functiemenging. Direct naast het plangebied ligt aan de Laan van Henegouwen een supermarkt, aan de overzijde van de Laan van België ligt een bouwmarkt. Verder liggen er in de directe omgeving kantoren en woningen. Het plangebied ligt voorts in de directe nabijheid van de A58. De Laan van België kan als stedelijke toegangsweg worden aangemerkt. Er kan worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen in dat geval met één afstandsstep verkleind worden.

Situatie ter plaatse/toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bestemmingen aanwezig/toegestaan:

- Wonen
- Kantoor
- Detailhandel
- Maatschappelijk (afstand ca. 40 m)

De woningen binnen het plangebied bevinden zich op kortste afstand als volgt ten opzichte van de genoemde bedrijven.

Bedrijf	Type bedrijf	Milieu-categorie	Maximale richtafstand in meters volgens VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009, gemengd gebied	Werkelijke afstand in meters
Praxis (Laan van België)	Bouwmarkt (SBI-code 4752)	2	10 (geluid)	Ruim 30
Dirk van den Broek (Laan van Henegouwen)	Supermarkt (SBI-code 471)	1	0 (geluid)	Ca. 7
Shell tankstation (Antwerpseweg)	Benzineservicestation met LPG (SBI-code 473)	4.1	100 (gevaar)	Ca. 350
Kantoor Nispensestraat 102	kantoor (SBI-code 74)	1	0 (geluid)	ca. 65
Laan van België 55	maatschappelijke functies (SBI-code 91)	1	10 (geluid)	ca. 45

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de werkelijke afstanden van tot de woonfuncties in het plan groter zijn dan de richtafstanden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.2 Luchtkwaliteit

Normstelling

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang. In de wet is, door middel van criteria, een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³) voor stikstofdioxide en fijn stof. Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof nl. PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. De achtergrond concentraties langs de omliggende wegen ligt onder de 25 µg/m³.

Situatie ter plaatse/toetsing

Het bouwplan voorziet in de sloop van voormalige (school)praktijklokalen, de nieuwbouw van woningen en de transformatie van een bestaand vml. schoolgebouw tot een gebouw met woon- en zorgfuncties.

Voor de *toename* van verkeer wordt met het volgende gerekend:

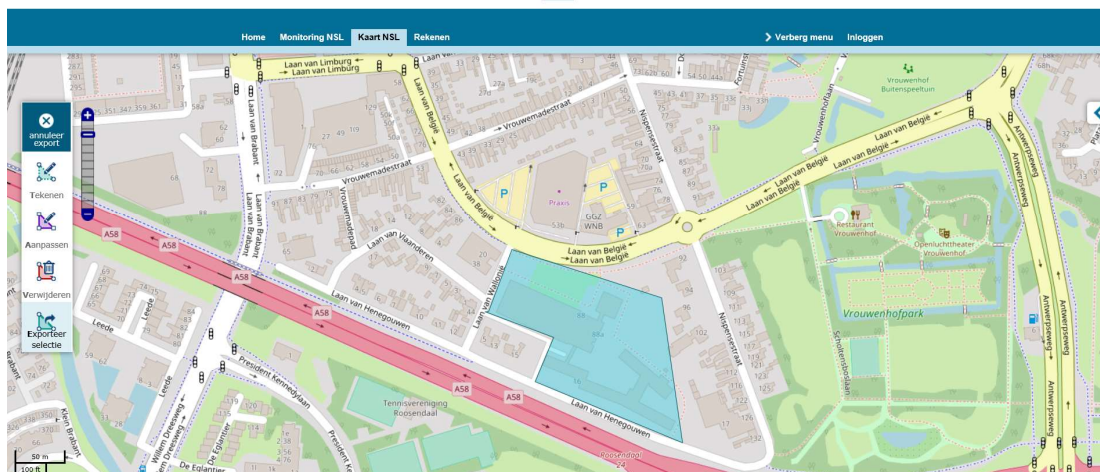
- Aantal wooneenheden: 94
- Aantal auto's per woning: 1,5
- Aantal verkeersbewegingen per auto per dag: 4 (heen en weer)
- Totaal aantal verkeersbewegingen per dag: $94 \times 1,5 \times 4 = 564$
- Af: verkeersbewegingen bij gebruik als school (geschat):
- Personeelsleden school: 100
- Aantal verkeersbewegingen per personeelslid: 2 (heen en weer), inclusief correcties vakanties, etc.
- Totaal aantal verkeersbewegingen per dag bij gebruik als school: 200.
- Geschatte netto toename verkeersbewegingen: 364, afgerond 400.

Gebruikmakend van de NIBM-rekentool van Infomil geeft dit de volgende berekening van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		400
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,38
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;		
geen nader onderzoek nodig		

Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van schadelijke stoffen in de buitenlucht. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Er is daarom geen verder onderzoek nodig naar het aspect luchtkwaliteit. Verder is gebruik gemaakt van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL); <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>. De tool geeft aan dat er geen belemmeringen zijn te verwachten.



Kaartbeeld monitor NSL

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling maakt een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk. De Wet milieubeheer staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.3 Externe veiligheid

Normstelling

Geldend kader voor externe veiligheid is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi). Ingevolge artikel 5 van dit Bevi dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire 'Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (RNVGS).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen:

1. het plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

2. het groepsrisico (GR)

Groepsrisico (GR): Onder het groepsrisico wordt de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen verstaan. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep heeft om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het Bevt vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf

het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Situatie ter plaatse/toetsing

Met name vanwege de ligging van het plangebied dicht langs de A58 is onderzoek ingesteld naar het aspect externe veiligheid in relatie tot het plan. Het rapport, dat als bijlage is toegevoegd, geeft als conclusie aan:

Aan de Laan van Henegouwen 16 te Roosendaal bevindt zich de voormalige LTS locatie. Een deel van de huidige bebouwing zal worden verbouwd (oudbouw). Het overige deel zal worden gesloopt en plaats maken voor nieuwe woningen. Het plangebied bevindt zich op korte afstand van de Rijksweg A58. Over deze rijksweg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Dit vervoer brengt risico's met zich mee voor de directe omgeving. Om de voorgenomen plannen ruimtelijk mogelijk te maken moeten de risico's worden getoetst aan de normen die volgen uit het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Onderstaand zijn de conclusies van deze toetsing beschreven.

Plaatsgebonden risico

De A58 maakt onderdeel uit van het Basisnet weg. Voor transportroutes die onderdeel uit maken van het basisnet kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Voor deze transportroutes geldt dat de plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ per jaar in ieder geval kleiner is dan de veiligheidsafstand als opgenomen in de bijlage van de regeling. Voor de A58 ter hoogte van het plangebied geldt een veiligheidsafstand van 0 meter. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico naast de as van de weg in ieder geval kleiner is dan 10⁻⁶ per jaar. Het plaatsgebonden risico legt hiermee dus geen beperkingen op voor de realisatie van het plangebied.

Plasbrandaandachtsgebied

Voor de A58 ter hoogte van het plangebied geldt een plasbrandaandachtsgebied. Geconcludeerd wordt dat het plasbrandaandachtgebied niet tot over de te realiseren woningen in het plangebied ligt. Met betrekking tot het plasbrandaandachtgebied worden dus geen aanvullende bouwkundige eisen gesteld aan de te realiseren woningen.

Groepsrisico

Het groepsrisico ligt zowel in de huidige situatie als na herinrichting van het plangebied LTS Roosendaal onder de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Het groepsrisico neemt toe van 59,6% naar 60,7% van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico ligt daarmee onder de oriëntatiewaarde en de toename van het groepsrisico is lager dan 10%. Conform het Bevt dient het bevoegd gezag het groepsrisico beperkt (artikel 7 van het Bevt) te verantwoorden.

Conclusie

Vanuit oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het vaststellen van het plan.

4.4 Geluid

Normstelling

De regels (grenswaarden) met betrekking tot de (maximaal) toelaatbare hoeveelheid geluid afkomstig van een industrieterrein, weg of spoorweg zijn opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh).

De Wgh is alleen van toepassing binnen een conform deze wet geldende geluidzone. De grenswaarden (voorkeursgrenswaarde en ten hoogste toelaatbare waarde) uit de Wgh zijn van toepassing op de geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Het plangebied valt binnen de geluidzone van de rijksweg A58.

Situatie ter plaatse/toetsing

De gevolgen van het plan voor de omgeving, evenals naar die van de omgeving op het plan, zijn onderzocht en neergelegd in het als bijlage toegevoegde rapport 'Akoestisch onderzoek herbestemming voormalige LTS Laan van Henegouwen 16 te Roosendaal'. Conclusie en advies van het rapport luiden als volgt:

5.1 Algemeen

...

Het monumentale gebouw op het terrein blijft behouden en zal inpandig worden verbouwd tot 53 wooneenheden. De overige gebouwen worden gesloopt, waarvoor in de plaats 5 blokken met in totaal 29 grondgebonden woningen, 4 twee-onder-een kapwoningen en een appartementengebouw voor 11 wooneenheden worden gerealiseerd.

Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is een wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan om wonen op deze locatie mogelijk te maken. Op grond van de Wet geluidhinder is het verplicht bij wijziging van een bestemmingsplan, waarbij nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt die zijn gelegen binnen een geluidzone, de geluidbelasting middels een akoestisch onderzoek vast te stellen. De 53 wooneenheden en de nieuwbouwwoningen en -appartementen worden hierbij als nieuwe geluidgevoelige objecten aangemerkt.

In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn de Laan van België, Nispensestraat en Rijksweg A58 gelegen en zoneringsplichtig op grond van de Wgh. De onderzoekslocatie ligt net buiten de geluidzones van de spoorlijnen Roosendaal-Vlissingen en Roosendaal-Antwerpen.

Wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur hebben geen zone en vallen zodoende buiten de toetsing aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie is het wel wenselijk de geluidbelasting vanwege deze wegen te beschouwen. In de directe omgeving van de ontwikkellocatie liggen de Laan van Wallonië, Laan van Henegouwen en de Nispensestraat (ten zuiden van Laan van België), waarvoor een maximum rijsnelheid van 30 km/u geldt.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder. Daarnaast zal inzicht worden gegeven of er voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Toets aan de Wet geluidhinder

A58

Wooneenheden hoofdgebouw

Vanwege de A58 is de hoogste geluidbelasting berekend op het hoofdgebouw met de 53 wooneenheden en bedraagt 69 dB. Deze geluidbelasting wordt berekend op de zuidelijk gelegen (voor)gevel (zuidvleugel, 3^e verdiepingshoogte) van de oude school. De overige geluidbelastingen dit gebouw bedraagt 44 tot 66 dB.

Daarmee wordt niet overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt 1 tot 21 dB. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting vanwege de A58 te reduceren is dus noodzakelijk.

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt eveneens bij een aantal wooneenheden overschreden. Deze overschrijding vindt alleen plaats op de verdiepingshoogten (3^e bouwlaag maisonnettewoningen en 3^e/4^e bouwlaag zorgwoningen) van de zuidelijk georiënteerde voor- en zijgevels van het hoofdgebouw.

Grondgebonden woningen in 5 blokken

Voor de grondgebonden woningen geldt een geluidbelasting van 43 tot 58 dB vanwege de A58. Daarmee wordt niet overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt 1 tot 10 dB. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting vanwege de A58 te reduceren is dus noodzakelijk.

De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt eveneens bij een aantal woningen overschreden. Dit betreft de woningen W28 tot en met W33. Hierbij vindt de overschrijding plaats op de tweede verdiepingshoogte van de zuidelijke gevel en op de tweede verdiepingshoogte van de westgevel.

Appartementengebouw en 2/1 kapwoningen

De geluidbelasting op het appartementengebouw bedraagt 42 tot 56 dB. De geluidbelasting op de 2/1 kapwoningen bedraagt 45 tot 58 dB. Hiermee wordt niet overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt 1 tot 10 dB. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting vanwege de A58 te reduceren is dus noodzakelijk.

De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt bij de 2/1 kapwoningen eveneens overschreden. Dit betreft de tweede verdiepingshoogte van de voorgevel van de woningen W1 en W2 en de zuidgevel van de woningen W1 en W3. Bij het appartementengebouw wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschreden op de zuidgevel, de 3^e verdieping.

Laan van België

Vanwege de Laan van België is de berekende geluidbelasting op de grondgebonden woningen W5 tot en met W13 het hoogst en bedraagt ten hoogste 60 dB, berekend op de noordelijke (voor)gevels.

Op de gevels van de grondgebonden woningen W14 t/m W19 bedraagt de geluidbelasting 57 tot 58 dB. Op het appartementengebouw bedraagt de geluidbelasting 55 tot 57 dB op de noordelijke gevels.

De overige woningen en wooneenheden van het hoofdgebouw hebben een geluidbelasting van ten hoogste 48 dB vanwege de Laan van België.

Daarmee wordt niet op alle woningen van het plangebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is niet noodzakelijk.

De maximale ontheffingswaarde (63 dB voor de nieuwbouwwoningen en 68 dB voor het hoofdgebouw voormalige LTS) wordt nergens overschreden.

Nispensestraat (50 km/uur gedeelte)

Vanwege de Nispensestraat is de berekende geluidbelasting op de woningen en wooneenheden ten hoogste 37 dB. Daarmee wordt op het hele plangebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is niet noodzakelijk.

5.3 Maatregelen

Om de geluidbelasting vanwege de A58 op alle woningen en wooneenheden van het plangebied en de geluidbelasting vanwege de Laan van België op de woningen van blok 1 en 2 en het appartementengebouw te reduceren zijn de volgende maatregelen denkbaar:

- bronmaatregelen;
- maatregelen in de overdrachtssfeer.

5.3.1 Bronmaatregelen

Een bronmaatregel is het toepassen van een geluidarme asfaltsoort op wegen. Onderzocht is of het toepassen van een dunne deklaag op de A58 en/of de Laan van België mogelijk is. Een dergelijke maatregel levert ten opzicht van referentiewegdek een geluidreductie op van 3 tot 5 dB. Daarmee wordt nog steeds niet op alle toetspunten langs de Laan van België voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, waarmee deze maatregel op de Laan van België niet doelmatig is. Op de A58 is op de hoofdbaan ZOAB toegepast. Het toepassen van een 'stil' asfalttype op deze weg, noodzakelijk over een grote afstand (ong. 800 meter), levert een geluidreductie op van slechts 2 tot 3 dB. Hiermee wordt op de woningen nog steeds niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar ook de overschrijding van de maximale ontheffingswaarde blijft aanwezig. Deze maatregel is dan ook niet doelmatig op de A58.

Ook het veranderen van de verkeersafwikkeling of het verlagen van de rijsnelheid is voor de A58 niet mogelijk, omdat de weg deel uitmaakt van de Rijks infrastructuur. De maatregel stuit daarmee op overwegende bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard.

In Roosendaal wordt gewerkt aan een nieuwe ring rondom het centrum van Roosendaal, waarbij mogelijk éénrichtingsverkeer wordt ingesteld. Deze maatregel zal invloed hebben op de verkeersintensiteit van de Laan van België. Omdat de plannen nog prematuur zijn, is het niet bekend welk effect deze maatregel zal hebben. Ook heeft er nog geen definitieve besluitvorming plaatsgevonden, waardoor deze maatregel niet in het onderzoek kan worden betrokken.

5.3.2 Overdrachtsmaatregelen

Overdrachtsmaatregelen zijn het plaatsen van een scherm of het zodanig positioneren van de gebouwen dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan.

Het plaatsen van een geluidscherm in een binnenstedelijke situatie stuit op overwegende bezwarende van stedenbouwkundige aard. Langs de A58 zijn reeds schermen aanwezig. Het verder verhogen van deze schermen stuit hoogstwaarschijnlijk op constructieve problemen.

Het wijzigen van de positie van het hoofdgebouw van de voormalige LTS is niet relevant aangezien het in dit geval alleen om een in pandige verbouwing gaat. De geluidbelasting vanwege de A58 is dermate hoog dat het hoofdgebouw de overige nieuwbouw van het plangebied niet volledig kan afschermen.

5.4 Advies

Aangezien het toepassen van maatregelen niet doeltreffend is of op bezwaren stuit van verkeers- en vervoerskundige, praktische of stedenbouwkundige aard, zal een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden bij de gemeente Roosendaal voor de wooneenheden in het hoofdgebouw van de voormalige LTS en de nieuwbouwwoningen van het plangebied vanwege de A58 en voor de woningen van blok 1, 2 en het appartementengebouw vanwege de Laan van België.

Om een hogere waarde vast te stellen mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai niet hoger zijn dan 63 dB voor woningen in stedelijk gebied (geluidzone Laan van België), 53 dB voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied (geluidzone A58) en 58 dB voor vervangende nieuwbouw in buitenstedelijk gebied (wooneenheden in het hoofdgebouw van de voormalige LTS vanwege de A58).

Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting vanwege de A58 op de wooneenheden in het hoofdgebouw 69 dB en op de nieuwe woningen 59 dB bedraagt, wordt aan deze voorwaarde niet voldaan. Om die reden kan voor de wooneenheden in het hoofdgebouw die gelegen zijn aan:

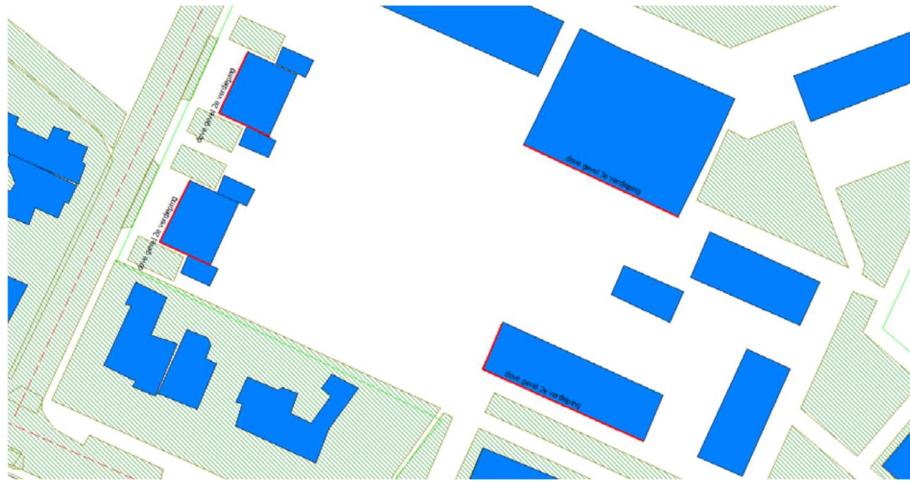
- a) de west- zuid- en oostelijke gevels van de zuidvleugel op de tweede en derde verdieping en
- b) het meest oostelijk deel van de zuidvleugel (toetspunt 01[5]) op de eerste verdieping.

geen hogere waarde worden aangevraagd.

Dit is tevens het geval voor:

- a) de zuid- en westgevel, op de tweede verdiepingshoogte, van de nieuwbouwwoningen W28 t/m W33
- b) de zuidgevel van het appartementengebouw op de 3^e verdieping;
- c) de zuidgevel van de 2/1 kapwoningen W1 en W3 op de 2^e verdieping
- d) de westgevel van alle 2/1 kapwoning op de 2^e verdieping.

In onderstaande figuur zijn de dove gevels voor de nieuwbouw (fase 2) weergegeven.



Figuur 5.1: Weergave dove gevels

Deze gevels zullen als 'dove' gevel moeten worden uitgevoerd indien er zich aangrenzend aan de gevel geluidgevoelige ruimtes bevinden.

Onder dove gevel wordt verstaan:

- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn of waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

De berekende geluidbelastingen op de overige gevels van de herontwikkeling bedraagt ten hoogste 53 of 58 dB vanwege de A58 en 60 dB vanwege de Laan van België. Hierbij vindt geen overschrijding van de maximale ontheffingswaarde plaats en kan een hogere waarde worden aangevraagd.

Naast de voorwaarden uit de Wgh, zal ook aan de gemeentelijke criteria uit het ontheffingsbeleid moeten worden voldaan om een hogere waarde te kunnen vaststellen. In paragraaf 5.3 is het maatregelenonderzoek reeds beschreven, waarbij ingegaan is op de hoofdcriteria van het gemeentelijk beleid. Van de subcriteria zijn de grondgebondenheid, het opvullen van een open plaats en de vervanging van bestaande bebouwing relevant voor onderhavige situatie. Het gaat immers om de herontwikkeling c.q. herinrichting van het terrein van

de voormalige LTS, waarbij het monumentale hoofdgebouw blijft bestaan en getransformeerd wordt naar woonbestemmingen en de overige gebouwen op het terrein zullen worden afgebroken en vervangen voor nieuwbouw, welke de ontstane open ruimte zullen opvullen.

Samengevat:

- dient voor de wooneenheden van het hoofdgebouw van de voormalige LTS een hogere waarde van 63 dB te worden aangevraagd vanwege de Rijksweg A58;
- dient voor de overige nieuwbouw in het plangebied een hogere waarde van 53 dB te worden aangevraagd vanwege de Rijksweg A58;
- dient voor de grondgebonden woningen W5 tot en met W13 een hogere waarde van 60 dB te worden aangevraagd vanwege de Laan van België;
- dient voor de grondgebonden woningen W14 t/m W19 een hogere waarde van 58 dB te worden aangevraagd vanwege de Laan van België;
- dient voor de wooneenheden in het appartementengebouw een hogere waarde van 57 dB te worden aangevraagd vanwege de Laan van België;
- dienen de nieuwbouwwoningen te worden voorzien van 'dove' gevels indien de geluidbelasting hoger is dan 53 en bij de wooneenheden in de voormalige LTS indien de geluidbelasting hoger is dan 63 dB vanwege de A58, zoals hierboven beschreven en weergegeven in figuur 5.1.

Bij de indeling van de nieuw te bouwen woningen en appartementen (fase 2) dient aandacht te worden besteed aan de aanwezigheid van een geluidluwe buitenruimten/-gevels. Dit kan bijvoorbeeld door het creëren van een loggia of het plaatsen van tuinmuren.

Bij de indeling van het hoofdgebouw (fase 1) wordt geconcludeerd dat bij de zorgwoningen geen sprake is van een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte. Geadviseerd wordt dit op te lossen door het creëren van een gezamenlijke geluidluwe buitenruimte.

5.5 Akoestisch woon- en leefklimaat

Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat is de geluidbelasting vanwege alle omliggende wegen gecumuleerd berekend in de toekomstige situatie. De geluidbelasting wordt kwalitatief beoordeeld volgens de milieukwaliteitsmaat, zoals weergegeven in tabel 2.1 van paragraaf 2.6 (zie rapport). Hierbij wordt geen aftrek ingevolge artikel 110g van de Wgh toegepast.

In onderstaande tabel staat de gecumuleerde geluidbelasting per woningtype aangegeven met daarbij de beoordeling volgens de milieukwaliteitsmaat.

Tabel 5.1 Gecumuleerde rekenresultaten per woningtype en beoordeling woon- en leefklimaat

Omschrijving	Geluidbelasting		Kwalificatie
	In L_{den} zonder aftrek		
Wooneenheden zuidvleugel [west-, -zuid en oostgevel]	53 tot 71		Redelijk tot zeer slecht
Wooneenheden zuidvleugel [noordgevel]	48 tot 56		Goed tot matig
Wooneenheden middenvleugel	47 tot 57		Goed tot matig
Eengezinswoningen noordvleugel [noordgevel]	52 tot 55		Redelijk tot matig
Eengezinswoningen noordvleugel [westelijke zijde]	48 tot 56		Goed tot matig
Wooneenheden zorg noordvleugel [oostzijde]	50 tot 60		Redelijk tot tamelijk slecht
Appartementengebouw [11wooneenheden]	51 tot 63		Redelijk tot tamelijk slecht
Grondgebonden woningen W5 t/m W13	52 tot 65		Redelijk tot slecht
Grondgebonden woningen W14 t/m W19	49 tot 63		Redelijk tot tamelijk slecht
Grondgebonden woningen W20 t/m W23	51 tot 57		Redelijk tot matig
Grondgebonden woningen W24 t/m W27	48 tot 56		Goed tot matig
Grondgebonden woningen W28 t/m W33	50 tot 60		Redelijk tot tamelijk slecht
2/1 kapwoningen	50 tot 61		Redelijk tot tamelijk slecht

Geconcludeerd kan worden dat het woon- en leefklimaat van de wooneenheden in het hoofdgebouw aan de zuidelijk georiënteerde zijden als 'matig' tot 'zeer slecht' beoordeeld dienen te worden, terwijl de noordelijk georiënteerde gevels als 'matig' tot 'goed' beoordeeld kunnen worden.

Het woon- en leefklimaat van de overige nieuwbouwwoningen loopt erg uiteen, afhankelijk van de ligging van de gevels, maar is over het algemeen 'redelijk' tot 'matig'. Gezien het stedelijk karakter van het gebied waarin de herontwikkeling wordt gerealiseerd worden geluidbelastingen tot 63 dB aanvaardbaar geacht.

5.6 Toets aan Bouwbesluit

De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering is op grond van het Bouwbesluit 20 dB.

Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting op de woningen W 5 t/m W19, de woningen in het appartementencomplex en de woningen W28 t/m W33 is dermate hoog, dat geadviseerd wordt de benodigde geluidwering van de uitwendige gevelconstructie te bepalen en waar nodig gevelmaatregelen te treffen om de te kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Hoewel het Bouwbesluit niet uitgaat van de gecumuleerde geluidbelasting van de verschillende wegen, wordt geadviseerd dit in dit gevel wel te doen en om zodoende een goed woon- en leefklimaat in de woningen te realiseren.

Om een goed woon- en leefklimaat in alle woonheden en nieuwbouwwoningen te waarborgen, wordt geadviseerd de karakteristieke geluidwering zodanig te dimensioneren dat bij de nieuwbouw voldaan wordt aan een binnenwaarde van 33 dB en bij de wooneenheden in het voormalig LTS hoofdgebouw voldaan wordt aan een binnenwaarde van 38 dB (aangezien er sprake is van een bestaande situatie in het hoofdgebouw kan hier worden uitgegaan van een van rechtens verkregen niveau uit het Bouwbesluit; omwille van het verkrijgen van een goed woon- en leefklimaat wordt daarom uitgegaan van een binnenniveau van 38 dB, zie rapport BA.1706.R013) in geluidgevoelige ruimtes. Hierbij dient uitgegaan te worden van de gecumuleerde geluidbelasting, zoals reeds weergegeven in figuur 4 en bijlage V, waarbij geen aftrek conform artikel 110g van de Wgh is toegepast.

De bedoelde dove gevel aan het appartementengebouw (3^e verdieping) is weergegeven op de navolgende verbeelding.

De Omgevingsdienst heeft het akoestisch onderzoek inhoudelijk en technisch goedgekeurd. Het rapport is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.



Conclusie

Met inachtneming van de conclusie en het advies voormeld akoestisch rapport, het nemen van een hogere waardebesluit als in het rapport aangegeven en het treffen van akoestische maatregelen (voorzien van 'dove' gevels) voor de wooneenheden en nieuwbouwwoningen zijn er vanuit oogpunt van geluid geen belemmeringen van betekenis te verwachten die het vaststellen van het plan in de weg staan.

4.5 Bodem

Normstelling

Wettelijk kader voor de bodemkwaliteit van het plangebied vormt de Wet bodembescherming (Wbb). Deze wet stelt regels om de bodem te beschermen. De Wbb maakt duidelijk dat grondwater een onderdeel van de bodem is. Daarnaast worden de sanering van verontreinigde bodem en grondwater door middel van de Wbb geregeld. Ook lozingen in of op de bodem kunnen op grond van de Wbb worden gereguleerd.

Ook het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) is van toepassing. Het Bbk stelt regels voor het hergebruiken van grond, baggerspecie en steenachtige bouwstoffen. Het Bbk stelt ook kwaliteitseisen aan de uitvoering en geeft richtlijnen voor het uitvoeren van bodemonderzoeken, saneringen, laboratoriumanalyses en samenvoegen van verschillende partijen grond. Tot slot geeft het Bbk regels voor de tijdelijke opslag van grond en baggerspecie (buiten inrichtingen).

Situatie ter plaatse/toetsing

Vanwege de bestemmings- en gebruikswijziging is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van een inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen bouwplannen ter plaatse. Uit het rapport van het onderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd, volgen de volgende conclusies en adviezen.

Conclusies

Wet bodembescherming

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met kwik, lood en PCB. De baksteenhoudende grond bij boring 08a (40-70) is licht verontreinigd met zink en PCB. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met lood en PAK.

Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, som xylenen en naftaleen.

Besluit bodemkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond op het zuidelijk deel indicatief voldoet aan de klasse wonen grond. De overige onderzochte bovengrond voldoet aan achtergrondwaarde grond.

De baksteenhoudende grond nabij boring 08a voldoet indicatief aan klasse industrie grond. De overige onderzochte ondergrond voldoet aan achtergrondwaarde grond.

De eventueel tijdens de bouwactiviteiten vrijkomende (boven)grond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit (aanwezigheid bodemfunctiekaart en/of AP04 onderzoek). Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" formeel gezien verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen en het van nature voorkomen van verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren.

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

Advies

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. Geadviseerd wordt de resultaten van het onderzoek bij de aanvraag om omgevingsvergunning te voegen.

Geadviseerd wordt om rekening te houden met de nog aanwezige afgezande 20.000 liter tank.

De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) heeft als reactie op voornoemd onderzoek aangegeven dat

Tijdens het uitvoeren van het bodemonderzoek was op de locatie nog bebouwing aanwezig is. Als de oude bebouwing wordt gesloopt wordt de toplaag (tot 1,0 m beneden maaiveld) van de locatie verdacht voor het voorkomen van bodemverontreiniging. Zodoende zal voor start van de bouwwerkzaamheden de toplaag nogmaals volgens NEN 5740/NEN 5707 onderzocht moeten worden. Voor start van de werkzaamheden moet dit bodemonderzoek ter goedkeuring aan de gemeente Roosendaal overgelegd worden en pas na goedkeuring mag gestart worden met de bouwwerkzaamheden.

Daarbij heeft de OMWB tevens aangegeven dat de resultaten van het onderzoek geen belemmering vormen om de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren.

Conclusie

De bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor het gebruik van het plangebied als woningbouw- c.q. woonlocatie.

4.6 Mer-beoordeling

Normstelling

Het plan is aan te merken als een wijziging (en uitbreiding) van een stedelijk gebied waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Het plangebied valt namelijk onder activiteit D 11.2 uit de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage:

Onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de [artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is](#)

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
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 bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Sinds 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden waardoor een nieuwe/ge-wijzigde procedure gevolgd moet worden. Voor elke aanvraag/elk plan waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld.
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
- Het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt bij de aanvraag/het ruimtelijk plan ge-voegd.

Situatie ter plaatse/toetsing

De omvang van het plangebied is echter kleiner dan opgenomen in kolom 2 al hiervoor aangege-ven, waardoor volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Die m.e.r.-beoordeling is neergelegd in de notitie van de gemeente Roosendaal en is als bijlage bij deze Toelichting ge-voegd.

Conclusie

In verband met (de omvang van) het plan behoeft geen specifieke m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

4.7 Waterhuishouding

Normstelling

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is daarom noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc. te voorkomen. In het kader van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta. 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;
- beschrijving van de maatregelen die worden getroffen.

Plannen worden getoetst aan het beleid van de gemeente Roosendaal en van waterschap Brabantse Delta. De uitgangspunten van de gemeente zijn door de raad op 18 december 2013 vastgesteld in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP). Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een 'checklist Watertoets' opgesteld. Deze checklist is opgenomen in het door het waterschap opgestelde document 'Op weg naar het waterschap'. Alle in de checklist genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven in voorliggende waterparagraaf.

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. Indien de gemeente in de

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

Beleid

Voor het rijksbeleid en het beleid van het waterschap wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

Huidige situatie

Het plangebied ligt direct ten zuiden van het centrum van Roosendaal. Het gebied heeft een sterk verstedelijkt karakter. Het betreft een bestaand perceel met bestaande bebouwing, namelijk een (oud) schoolgebouw met later bijgebouwde lokalen en praktijkruimten en kelderruimte. De oudbouw (voornamelijk gesitueerd langs de Laan van Henegouwen) blijft staan, de later bijgebouwde praktijkruimten en leslokalen worden gesloopt.

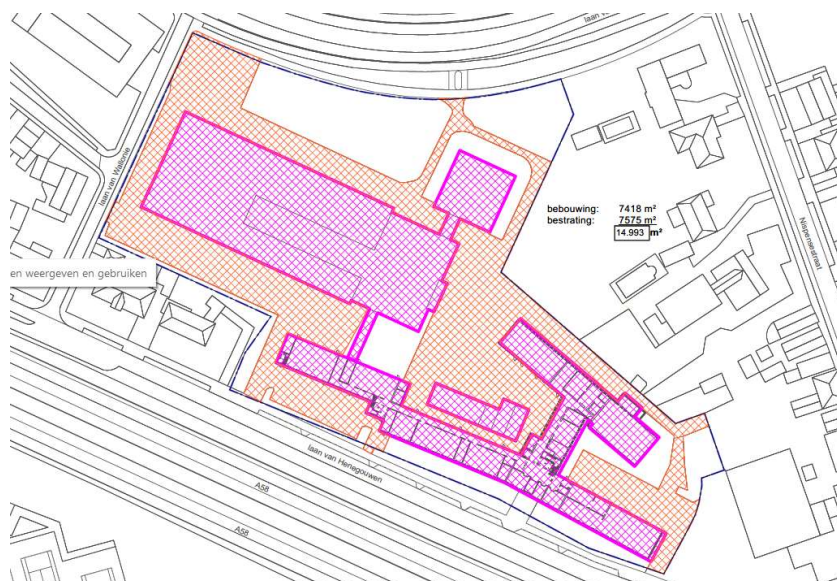
Met betrekking tot het vaststellen van de infiltratiemogelijkheden van hemelwater in de bodem is voor de kernen van de gemeente Roosendaal in maart 2004 een afkoppelkansenkaart opgesteld. Op deze kaart zijn de indicatieve infiltratiemogelijkheden in beeld gebracht. Op basis van de beschikbare informatie op de afkoppelkansenkaart valt te concluderen dat de grondwaterstand relatief hoog is waardoor het gebied minder geschikt is voor infiltratie van hemelwater.

Volgens het VGRP is bij nieuwbouw bij een uitbreiding van het verhard oppervlak met meer dan 2000 m² een infiltratie-/retentievoorziening noodzakelijk. De volgende voorkeursvolgorde wordt hierbij aangehouden:

1. Infiltreren
2. retentie in plangebied
3. retentie buiten plangebied
4. berging in bestaand oppervlaktewatersysteem.

Ten aanzien van verhard oppervlak is de huidige situatie van het plangebied (zie volgend kaartbeeld) als volgt:

- Bebouwing bestaand: 7.575 m²
- Bestrating bestaand: 7.418 m²
- Totaal bestaand: 14.993 m²



Toekomstige situatie

Het onderhavige bestemmingsplan beoogt met behoud en verbouwing van een deel van de huidige bebouwing een functionele transformatie te bewerkstelligen van schoolgebouw naar woongebouw met 50 appartementen. Verder beoogt het plan de sloop van les- en praktijkruimten en de bouw van appartementen en grondgebonden woningen (totaal 44 wooneenheden). Ook worden in het plangebied parkeerplaatsen aangelegd.

In het plangebied is 13.198 m² verhard terrein; het overige deel van het plangebied is onverhard.

Toetsing

Waterhuishouding plangebied

Daaruit kan worden geconcludeerd dat het verhard oppervlak afneemt met 1.795 m² (van 14.993 m² tot 13.198 m²). Compensatie is derhalve niet aan de orde.

De woningen worden op het bestaande riool aangesloten. Daarmee kan gesteld worden dat de transformatie 'waterneutraal' geschiedt. De voorgestane ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering aan het watersysteem.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect waterhuishouding levert het plan geen problemen op.

4.8 Natuurwaarden/ecologie

Normstelling

In het kader van de Flora- en faunawet dient in principe voorafgaand aan de realisatie van voorgenomen plannen onderzoek te worden uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde natuurwaarden. Ook dient een beoordeling gemaakt te worden van eventuele nadelige effecten van de plannen op deze waarden. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Situatie plangebied/toetsing

Het voornemen om de functies van de planlocatie te wijzigen kan samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten en tevens op natuurgebieden. Om die reden is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het rapport van het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het rapport dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd geeft als samenvattende conclusie het volgende weer.

Er zijn plannen voor de reconstructie van het gebied van de LTS Roosendaal om woningbouw te kunnen realiseren. Deze activiteiten zouden kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten.

Er is vastgesteld dat het voorkomen van matig of zwaar beschermde soorten is uitgesloten. De bebouwing bezit geen gaten waarin vleermuizen zich zouden kunnen ophouden. Voor overige soort(groep)en, inclusief

vogels, is het gebied verder volledig ongeschikt. Wel vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Er kunnen daarnaast algemene licht beschermde zoogdieren voorkomen. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op matig en zwaar beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de realisatie en uitvoering van het van de LTS Roosendaal is niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het behoud en de bescherming van natuurwaarden geen belemmering bestaat voor het plan.

4.9 Belemmeringen - Leidingen

In het plangebied bevinden zich voor zover bekend geen andere kabels en/of leidingen die regeling in het bestemmingsplan behoeven. De locatie maakt ook geen deel uit van een stilte- en/of waterwingebied.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

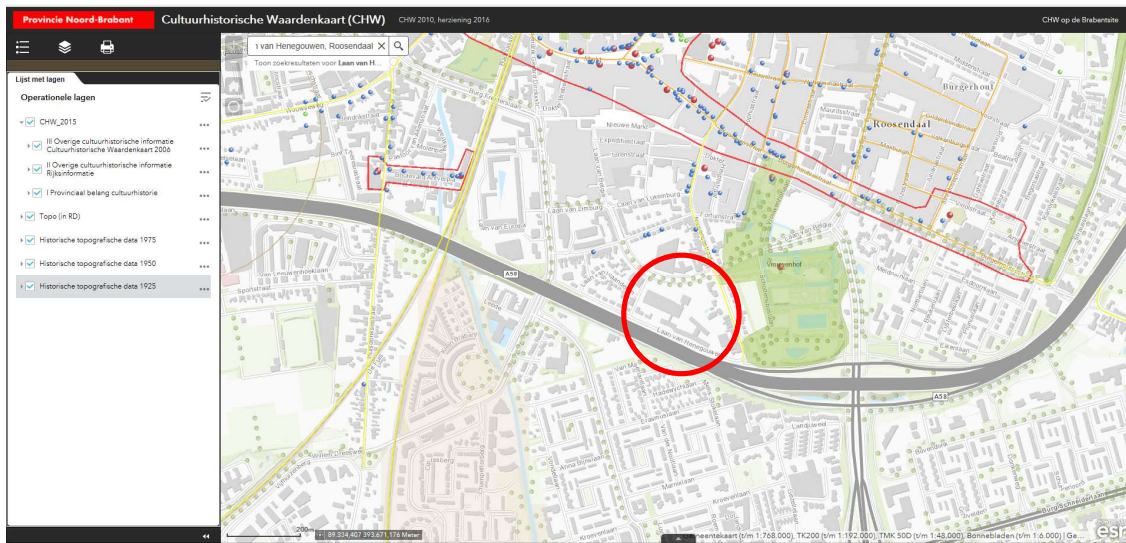
4.10.1 Normstelling archeologie

Algemeen

Beleidskader voor de cultuurhistorie vormt primair de sinds 1 september 2017 geldende Erfgoedwet. Er bestaat een wettelijke verplichting om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Facetten als historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten worden daarin meegenomen. Daarmee is de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed (mede) een taak van de gemeente geworden. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 en op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016. Op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang aangegeven. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. Dit belang hangt nauw samen met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals benoemd in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het provinciaal belang is beperkt tot het landelijk gebied, waar de provincie haar belangrijkste taak heeft. De kaartlagen 'cultuurhistorische vlakken' en 'complexen van cultuurhistorisch belang' zijn ook opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Onderstaand kaartbeeld uit de CHW geeft aan dat ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie voor het plangebied geen provinciale belangen in het geding zijn.



Bron: CHW Noord-Brabant; plangebied globaal met rode cirkel aangegeven

Gemeentelijk beleid

In paragraaf 2.5 is aangegeven dat de beleidsnota Toekomst voor het verleden kader vormt voor de gemeente Roosendaal voor het streven naar het behoud van het cultuurhistorisch en monumentaal erfgoed. Ook is aangegeven dat het plangebied weliswaar geen cultuurhistorisch of monumentaal erfgoed is, maar dat niettemin in het plan het beeldbepalende gebouw aan de Laan van Henegouwen wordt behouden en getransformeerd van schoolgebouw naar woonlocatie.

Toetsing archeologie en cultuurhistorie

Het plan behelst de sloop van gebouwen (oude leslokalen en praktijkruimten) en de nieuwbouw van woningen. Dat houdt in dat wel bodemingrepen worden gedaan, echter gegeven de verwachtingskaarten, is daarbij geen schaden van archeologische waarden te verwachten. Archeologisch onderzoek voor dit bestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan schaadt geen archeologische en cultuurhistorische waarden.

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden*5.1.1 Inleiding*

Aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan Nieuwe LTS vormt het verliezen van de onderwijsfunctie van de locatie. Hergebruik voor onderwijsdoeleinden blijkt niet mogelijk.

Functiewijziging van school naar wonen (en deels zorg) maakt wijziging van het planologisch juridisch kader van het plangebied noodzakelijk.

5.1.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

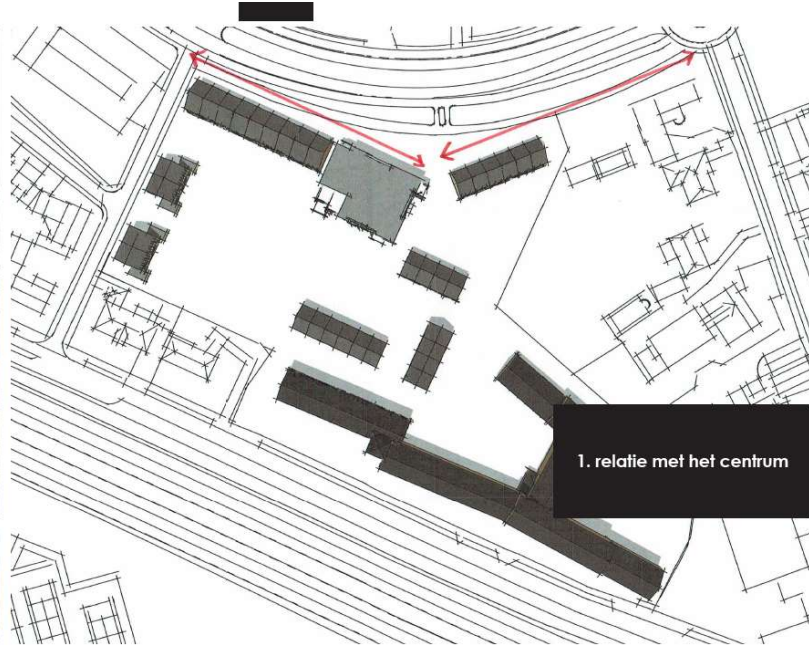
Het formuleren van uitgangspunten en kaders voor de herontwikkeling van het plangebied is als het ware een co-productie van de gemeente en de initiatiefnemer. Wel stond vast dat groot belang wordt gehecht aan het behoud van het bestaande schoolgebouw, het hoofdgebouw, gesitueerd aan de Laan van Henegouwen. Het wordt als karakteristiek, waardevol beschouwd. De later bijgebouwde praktijklokalen aan de Laan van België kunnen worden gesloopt.

Verder gelden als uitgangspunten:

- De nieuwbouw moet qua maat en schaal passen in omgeving casu quo straatbeeld.
- Het plan dient te voorzien in zoveel mogelijk diversiteit aan woningbouwsegmenten.
- Er dient een relatie van de oudbouw met de nieuwbouw te zijn.
- In het plan zullen verschillende hofjes worden gecreëerd.
- Het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden.
- Zorgwonen in een deel van de oudbouw (het bestaande hoofdgebouw) is toegestaan
- Het geheel dient een hoge ruimtelijke kwaliteit te hebben.
- Er dient een relatie met het centrum van Roosendaal te zijn.

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.

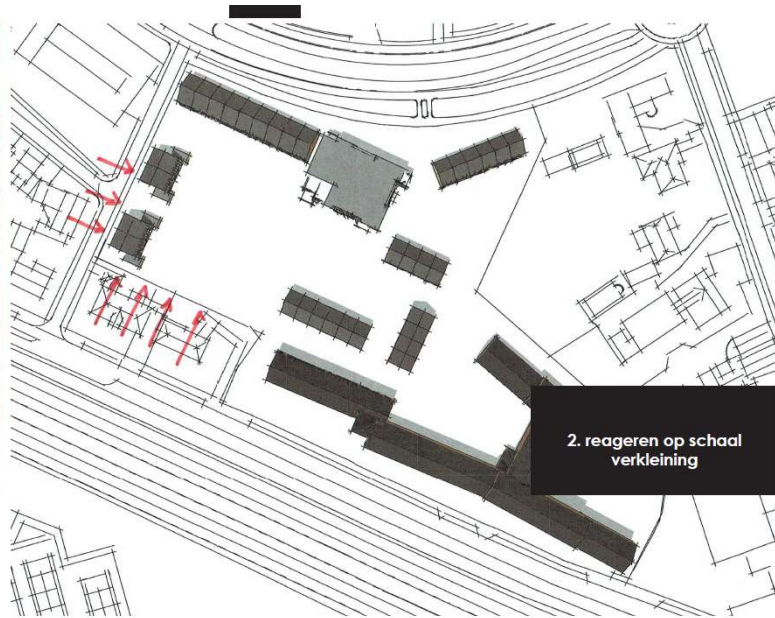
De volgende beelden geven een verbeelding van bovengenoemde uitgangspunten.



1. relatie met het centrum



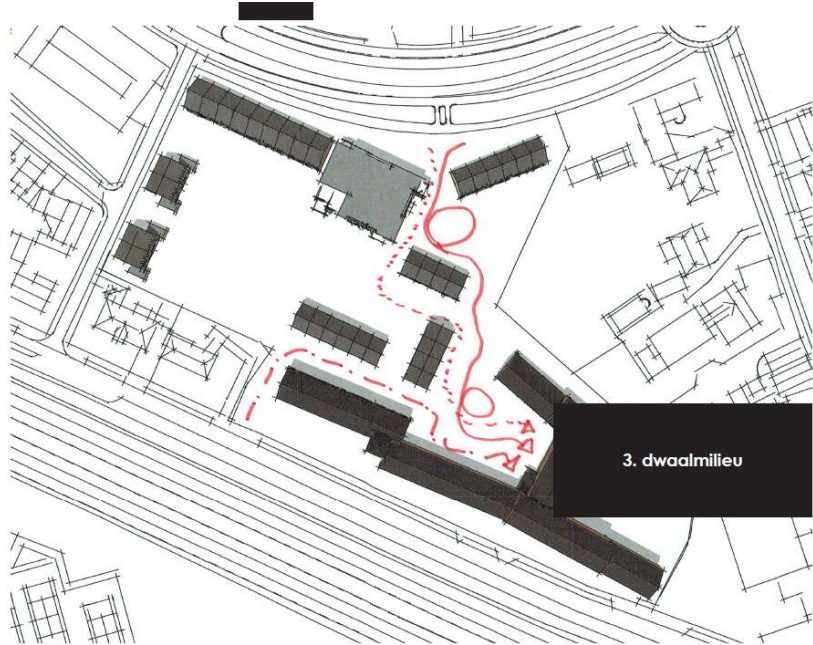
STEDENBOUKUNDIG ONTWERP
UITGANGSPUNTEN



2. reageren op schaal
verkleining



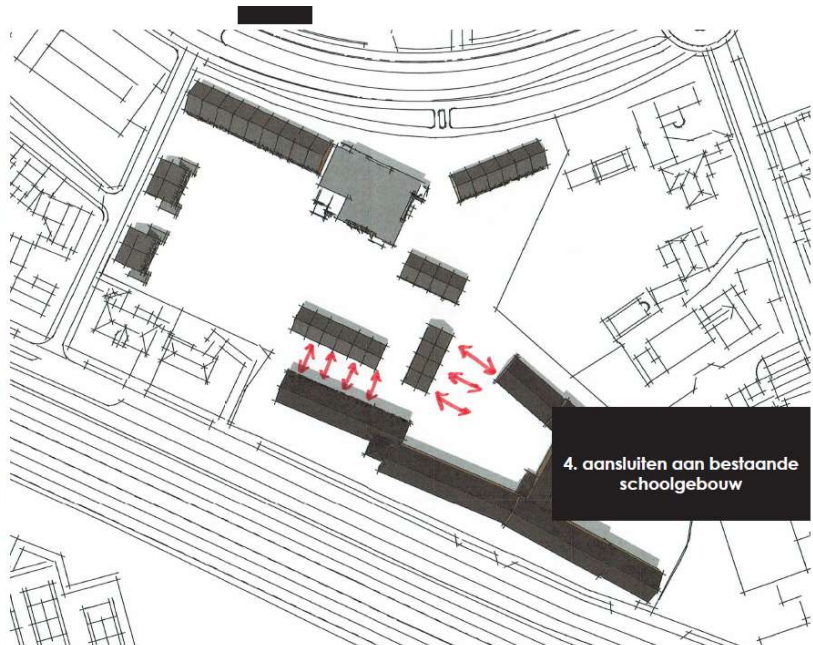
STEDENBOUKUNDIG ONTWERP
UITGANGSPUNTEN



3. dwaalmilieu



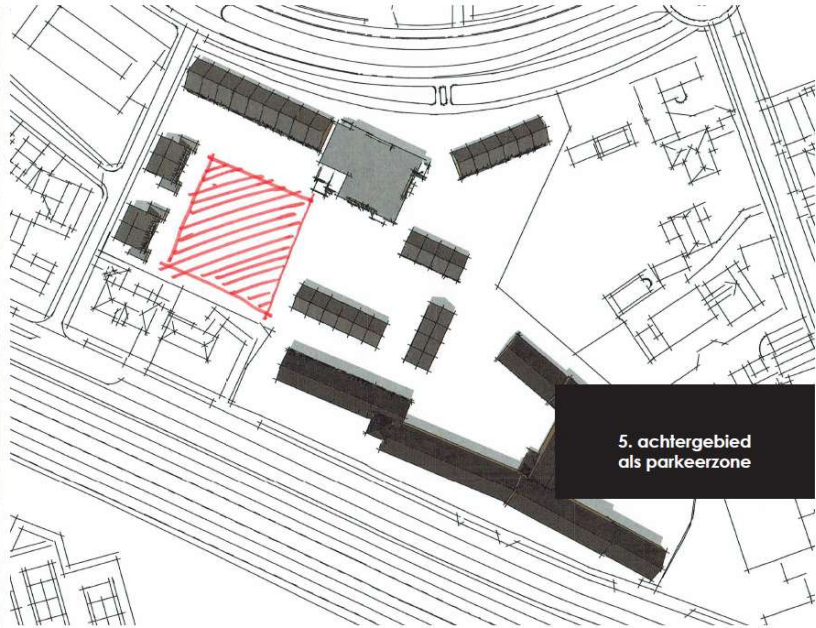
STEDENBOUKUNDIG ONTWERP
UITGANGSPUNTEN



4. aansluiten aan bestaande
schoolgebouw



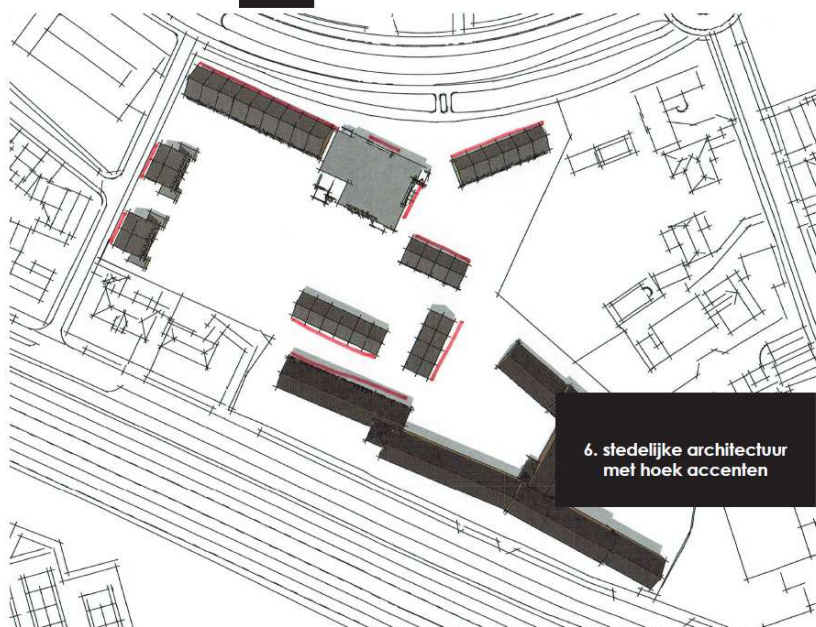
STEDENBOUKUNDIG ONTWERP
UITGANGSPUNTEN



5. achtergebied als parkeerzone



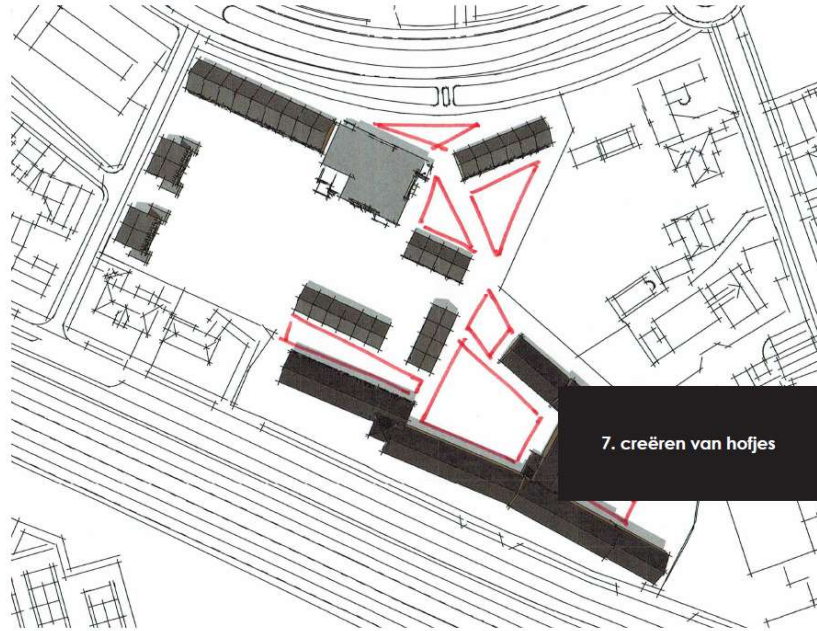
STEDENBOUKUNDIG ONTWERP
UITGANGSPUNTEN



6. stedelijke architectuur met hoek accenten



STEDENBOUKUNDIG ONTWERP
UITGANGSPUNTEN

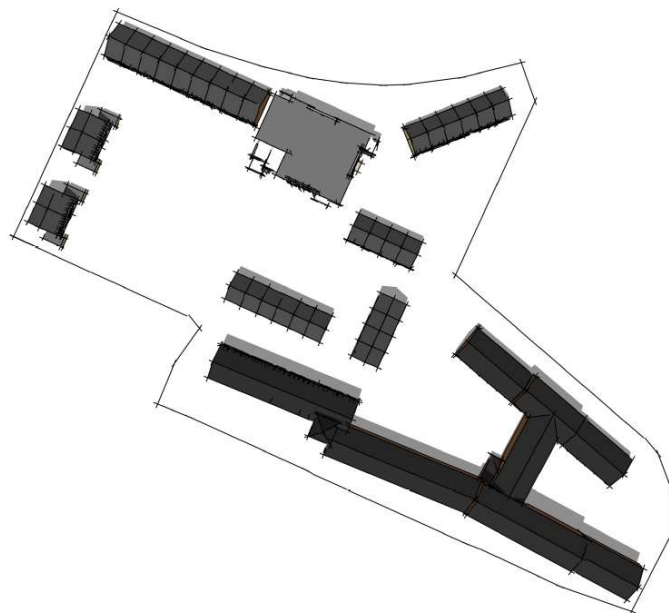


STEDENBOUKUNDIG ONTWERP
UITGANGSPUNTEN

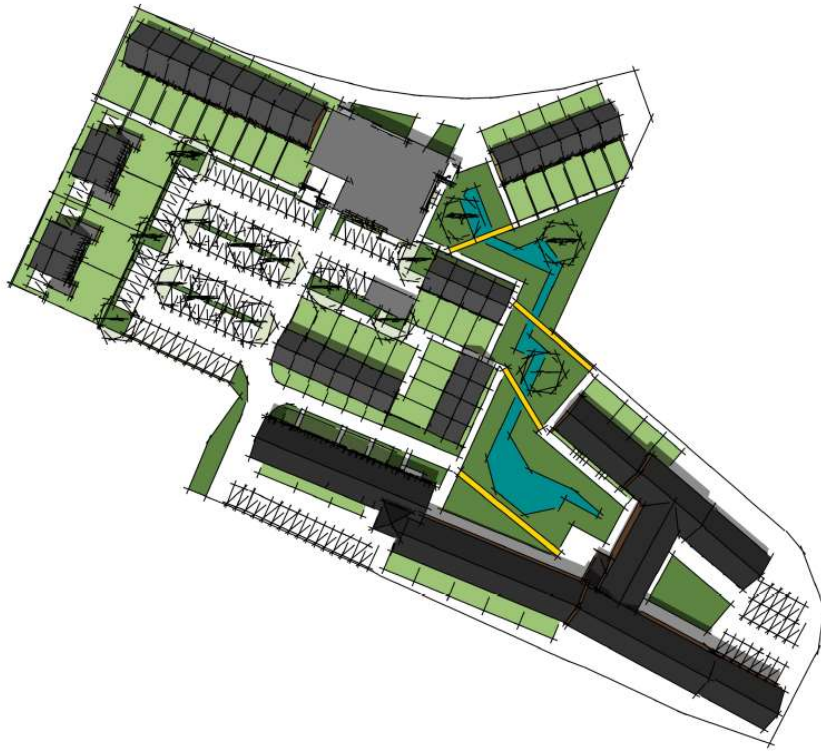
5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

Ruimtelijke hoofdstructuur

Deze uitgangspunten/kaders hebben zich vertaald in het volgende stedenbouwkundig ontwerp.

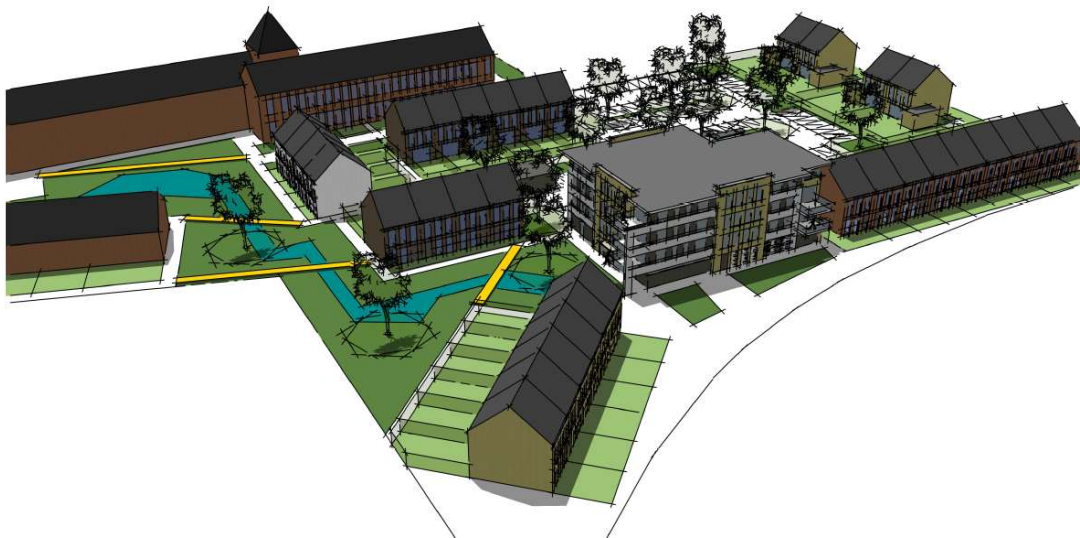


STEDENBOUKUNDIG ONTWERP
bestaande bouw en nieuwbouw



STEDENBOUKUNDIG ONTWERP
totaal

Sfeerimpressies



Impressie plan vanaf Laan van België



Impressie plan vanaf Laan van België hoek Laan van Wallonië



Vogelvlucht vanaf Laan van Henegouwen



Vogelvlucht vanaf Laan van Henegouwen

Oudbouw



De oudbouw is, overeenkomstig uitgangspunt, intact gebleven. Inpandig zal het object worden ongebouwd tot (50) wooneenheden van verschillende typologieën. De navolgende beelden geven een indruk welke delen van het object voor welke functie en hoe worden ingericht.

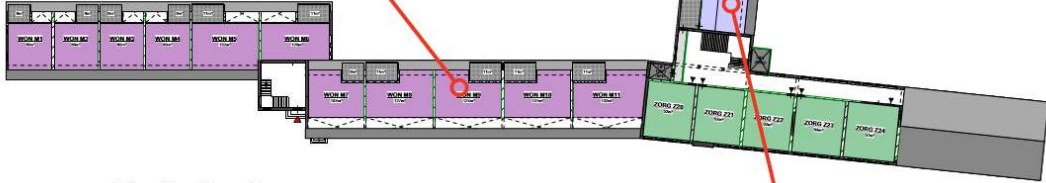


Begane Grond
2746 m²

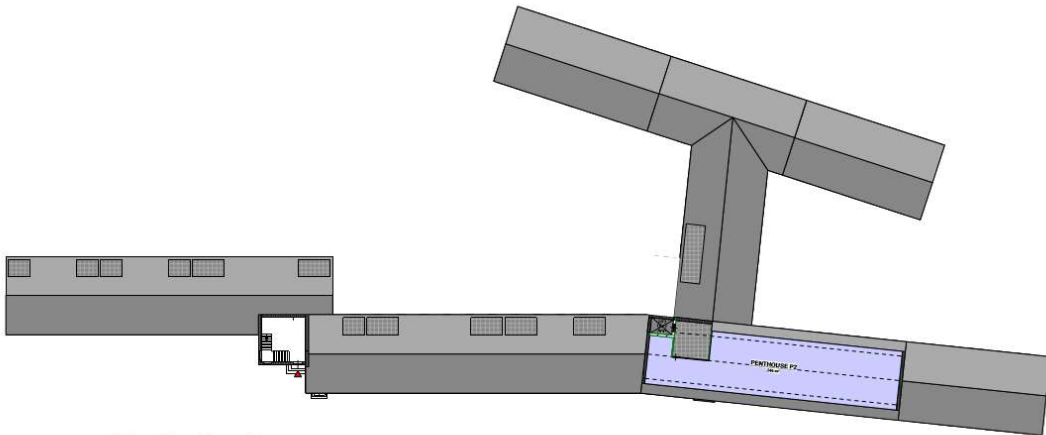


Verdieping 1
2126 m²

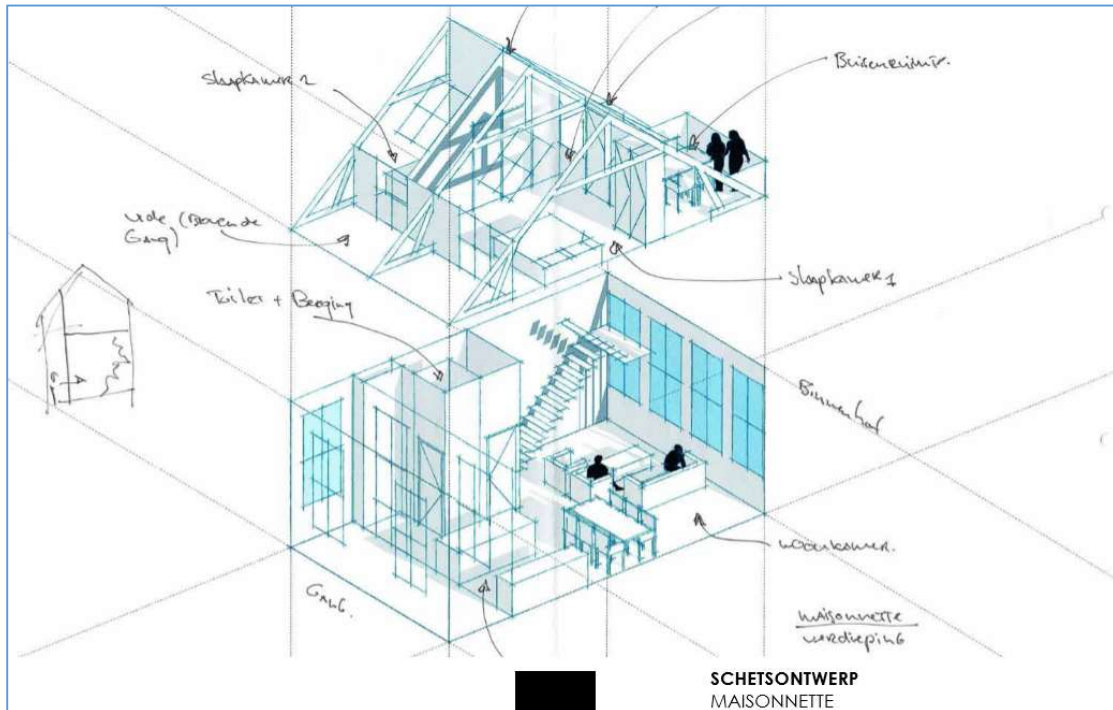




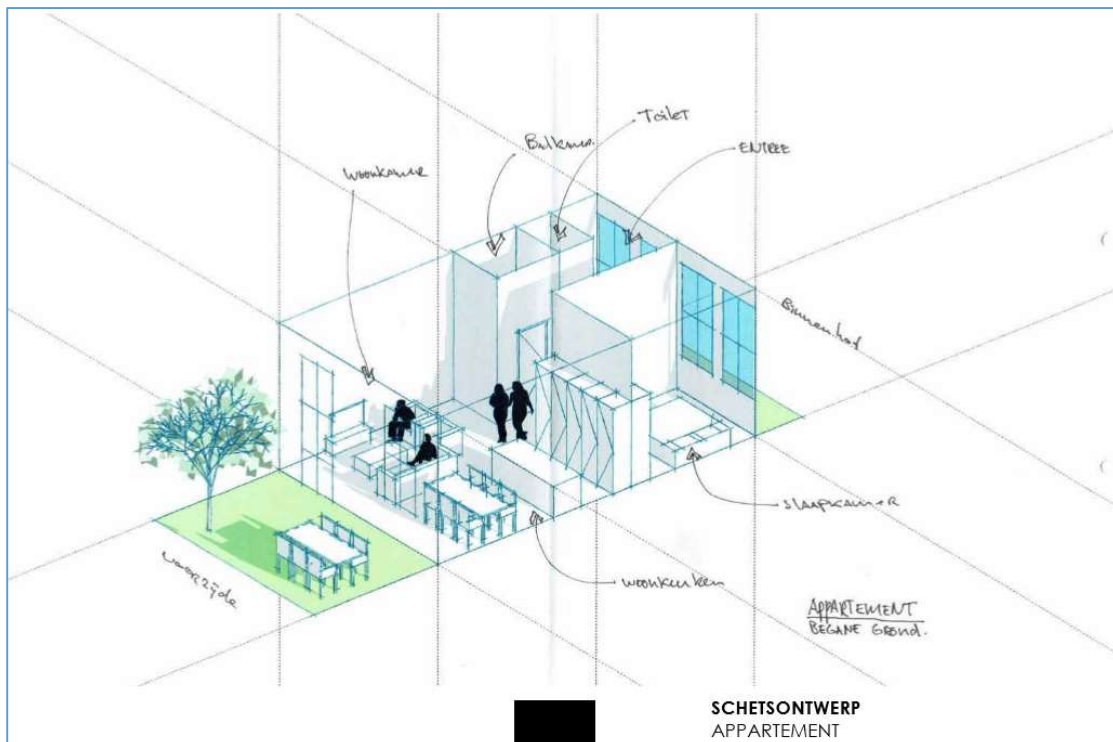
Verdieping 2
453 m²



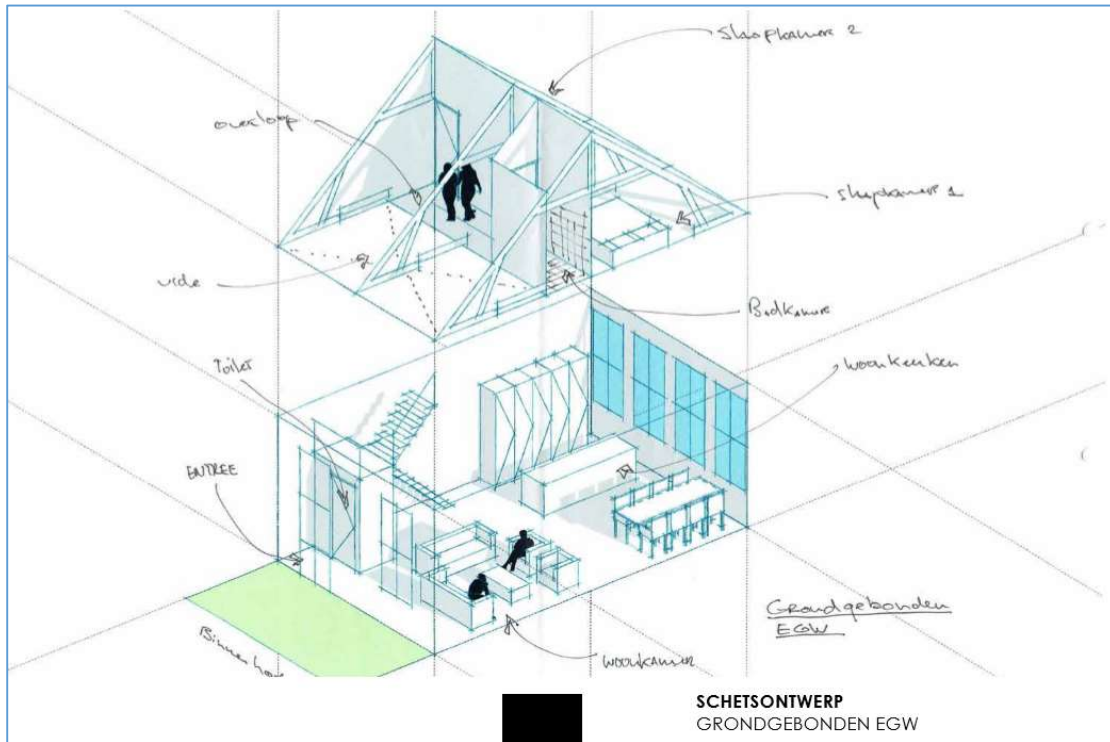
Verdieping 3

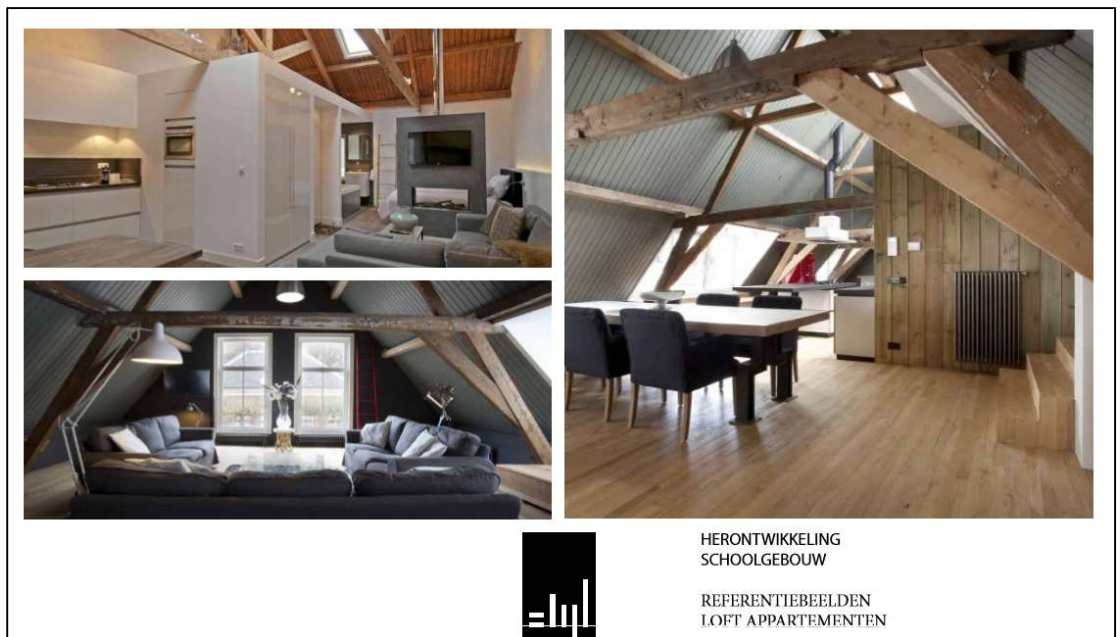


SCHETSONTWERP
MAISONNETTE



SCHETSONTWERP
APPARTEMENT





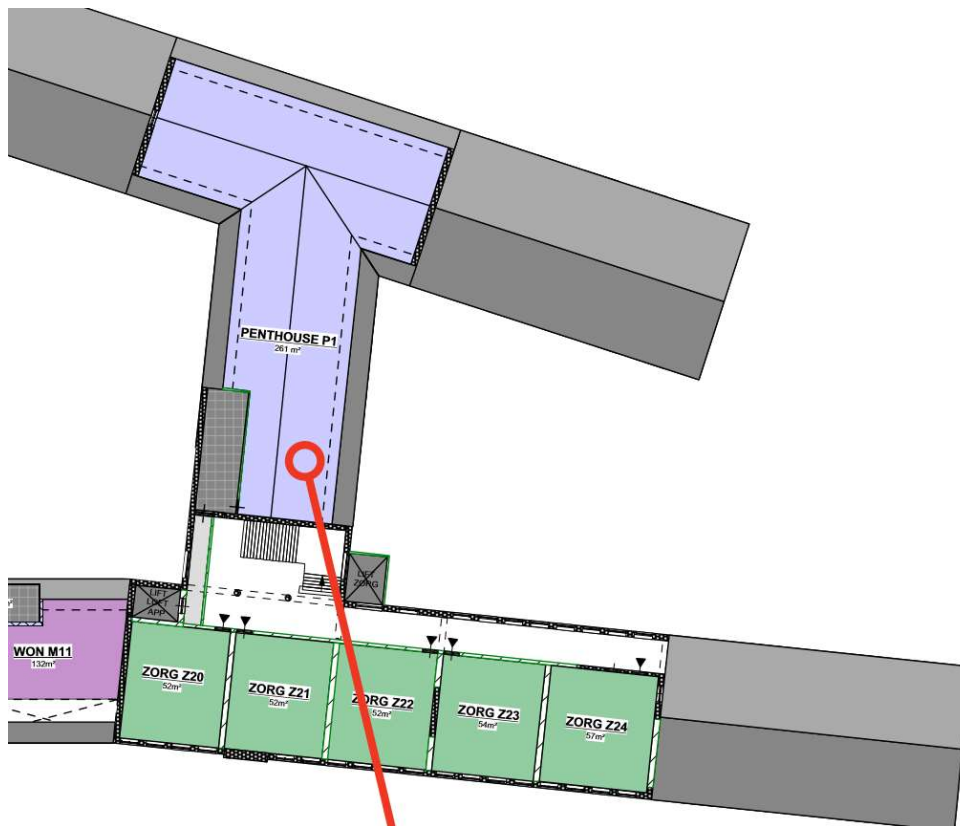
Een deel (het meest oostelijk gelegen) van de oudbouw wordt getransformeerd tot zorg-wonen c.q. zorgappartementen. De navolgende beelden geven de situering en indeling van de zorg-appartementen weer.



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

5.3 Functionele ontwikkelingen

Het hoofddoel van het plan is een binnenstedelijk gebied waar eerst een school voor voortgezet onderwijs was gevestigd te herbestemmen tot een woongebied. Binnen dat woongebied zijn diverse woningtypologieën aanwezig, zowel grondgebonden woningen (2/1 kappers en eengezinswoningen) als appartementen. Ook kent het plan zorgwoningen; een deel van de bestaande oudbouw wordt omgevormd en verbouwd voor deze functie. De zorgwoningen zullen zodanig worden opgezet dat ze, mocht dat nodig zijn, gemakkelijk omgevormd kunnen worden tot gewone woningen.

Wonen

Qua functie ondergaat het plangebied een forse wijziging. School c.q. onderwijs wordt wonen. Hoewel het aantal leerlingen en leerkrachten fors hoger was dan de bewoners van de woningen is de beleving voor de omgeving van het plangebied toch geheel anders. Er zal nu continue sprake zijn van bewoners/aanwezigen, terwijl dat voorheen alleen onder schooltijden was. Hoe dan ook, het is niet mogelijk gebleken de onderwijsfunctie opnieuw in te vullen in het plangebied. Een functie die dan het meest past in de omgeving ligt dan voor de hand. Gezien de omgeving is dat een woonfunctie. Wonen kan (en zal hier ook) zeker een meerwaarde hebben voor de omgeving van het plangebied.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de binnenstad. De woonfunctie is één van de functies die de levendigheid van de binnenstad en het gebied daaromheen verhogen. Ook zorgt de aanwezigheid van woningen 's avonds voor levendigheid. Dit is ook uit een oogpunt van veiligheid wenselijk.

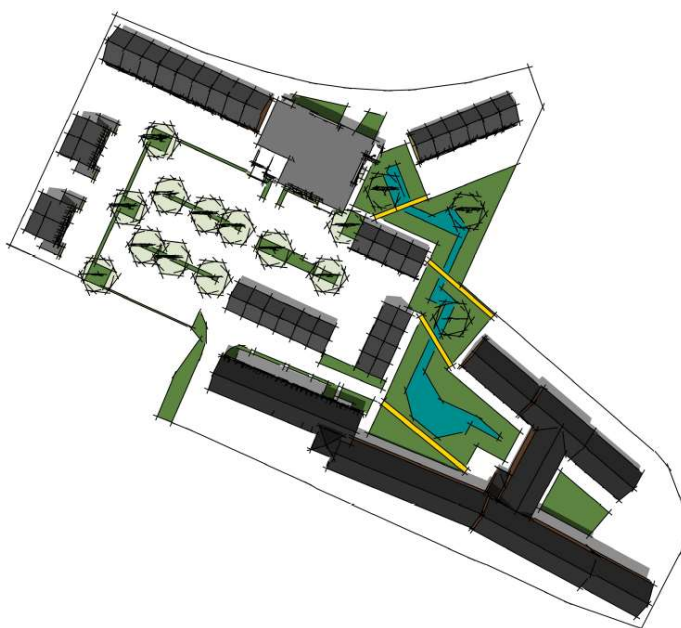
Zorg

Een aantal wooneenheden in het meest zuidoostelijke deel van het plan wordt aangemerkt als zorgwoningen. Ze zijn gesitueerd in het oudbouwgedeelte en vormen als het ware een afgescheiden deel van het plan. Ze beschikken over een 'eigen' parkeerplaats en hebben een 'eigen' binnentuin. Verder zal een deel van de oudbouw ingericht worden als algemeen gedeelte ten behoeve van het zorgwonen, zoals: een gezamenlijke woonkamer, kantoorruimte, een keuken, een personeelskamer, een behandelkamer en bergruimten.

Groen

Door toevoeging van groen in het plangebied wordt de aantrekkelijkheid van het gebied, ook voor de omgeving, vergroot. Bewoners kunnen een ommetje door het plangebied maken. Het is een belangrijke doelstelling om het in de (binnen)stad aanwezig, maar op dit moment nog vaak verborgen groen expliciet te maken. Groen draagt immers bij aan vergroting van de belevingswaarde. Kansen voor vergroening liggen ook op particuliere terreinen waar het 'binnenstadsklimaat' verbeterd kan worden door -waar dit mogelijk is- groene elementen toe te voegen. Het plan voldoet daar zoveel mogelijk aan. Er is ook zo min mogelijk verharding op particulier terrein toegepast. Dit is goed voor zowel waterretentie, minder extreme temperaturen in de stad, isolatie en levensduur van gebouwen, vermindering van hoeveelheid fijnstof en voor de biodiversiteit.

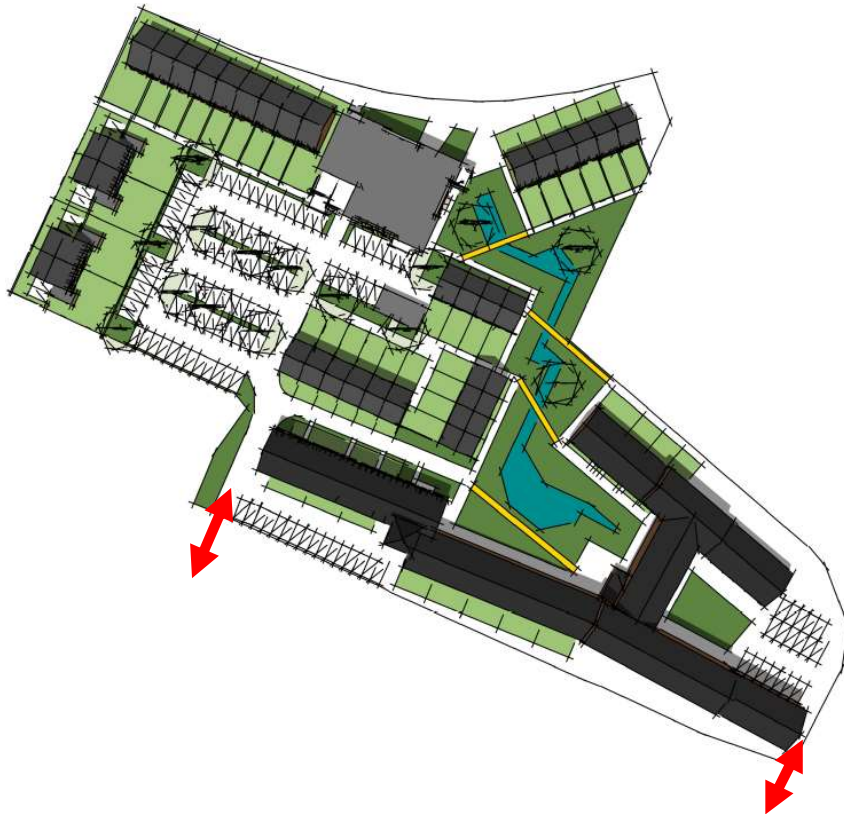
Naast deze voornamelijk om ecologische en waterhuishoudkundige reden ingebrachte groenwens, is ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt groen een wenselijk element in het plan. Het plan bevat als het ware een groen hart. Navolgend kaartbeeld laat de groenstructuur van het plan zien. Het op het kaartbeeld meest rechts aangegeven groen is een besloten binnentuin voor de zorgwoningen.



Plaatje groenstructuur

Verkeer en infrastructuur

Ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de omliggende wegenstructuur. De meest belangrijke ontsluitingsweg voor het plangebied is de Laan van België. Ontsluiting op de Laan van België zal indirect geschieden. Voor auto's zal de ontsluiting in eerste instantie op de Laan van Henegouwen plaatsvinden. Via de Laan van Wallonië of de Nispensestraat zal op de Laan van België ontsloten worden. De ontsluiting van zowel de parkeerkelder als de andere parkeerplaatsen in het plangebied vindt via de Laan van Henegouwen plaats. Volgend kaartbeeld geeft met rode pijlen de (primaire) ontsluitingsplaatsen voor autoverkeer aan.



Parkeren

Parkeren vindt plaats in het plangebied, op eigen terrein. Het volgende overzicht geeft aan hoeveel parkeerplaatsen het plan behelst en het daaropvolgend kaartbeeld waar de parkeerplaatsen zijn gesitueerd.

Overzicht van binnen het plangebied aanwezige parkeerplaatsen

- 8 ten behoeve 2 onder 1 kap woningen
- 11 aan de Laan van Henegouwen
- 11 onder appartementencomplex
- 4 in de garagebox
- 16 op het zorgdeel
- 94 op het binnenplanse parkeerterrein
- **144 totaal**

Er is daarbij getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen zoals die gelden ten tijde van de vaststelling van dit plan. Rekening houdend met de verschikende prijsklassen van de woningen en zorgwoningen zijn volgende normen zijn gehanteerd:

Parkeernorm Roosendaal

Wonen ^d	Norm 2011	Eenhed
Binnen centrumring		
Koop: hoge prijsklasse	1,40	Woning
Koop: middenklasse	1,30	Woning
Koop lagere prijsklasse	1,20	Woning
Huur: vrije sector	1,30	Woning
Huur: sociale sector	1,20	Woning
Buiten centrumring		
Koop: hoge prijsklasse	2,00	Woning
Koop: middenklasse	1,80	Woning
Koop lagere prijsklasse	1,50	Woning
Huur: vrije sector	1,80	Woning
Huur: sociale sector	1,50	Woning
Bijzondere woonvormen^d		
Verpleeg-/verzorgingstehuis	0,60	Woning
Kamerverhuur / 1 persoonswoning	0,40	woning

prijsklasse	# eenheden won/app/mais	# eenheden zorg x 0,6	factor	norm #
€ 275.000	29		2	58
175000 - 275000	38		1,8	68,4
€ 175.000	1		1,5	1,5
		26	0,6	15,6
				143,5

	< 175.000	175.000 - 275.000	> 275.000		
nieuwbouw					
blok 1		5	4		
blok 2		6			
blok 3		4			
blok 4		4			
blok 5		6			
2-kap			4		
app			11		
oudbouw					
E1 t/m E4		3	1		
A1 t/m A8	1	7			
M1 t/m M10		3	7		
P1 / P2			2		
Z1 t/m Z26				26	
Tot woningen	1	38	29	26	94



Uit het vorenstaande volgt dat er daadwerkelijk 144 parkeerplaatsen zijn, terwijl er volgens de normen 143,5 parkeerplaatsen moeten zijn. Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

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 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.2.1 *Uitgangspunten en doelstellingen*

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

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

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

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

- Rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.

- Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten, een plan waaraan bouwaanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.
- Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan, dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is via de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

De aandacht richt zich in eerste instantie op de woonfunctie en de aard en de verschijningsvorm van de woonbebouwing in het plangebied.

6.2.2 *Opbouw van de regels*

Dit bestemmingsplan beoogt het mogelijk maken van een nieuwe functionele ontwikkeling van het plangebied Nieuwe LTS aan de Laan van Henegouwen in de gemeente Roosendaal.

Gestreefd wordt naar de juridische verankering van de nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is opgesteld als een gedetailleerd plan. Het plan is in die zin gedetailleerd, dat in de verbeelding en de regels wordt vastgelegd welke functies en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

In dit bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Deze is met ingang van 1 juli 2013 verplicht voor alle (nieuwe) bestemmingsplannen. In de standaarden zijn verplichtingen opgenomen ten aanzien van de opbouw en presentatie van het bestemmingsplan. De landelijke richtlijn SVBP is opgenomen in de Wro. Daarnaast geldt per 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet introduceert nieuwe begrippen voor bestaande instrumenten, zonder deze (ingrijpend) inhoudelijk te wijzigen. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming.

De opbouw van de regels is als volgt:

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

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

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

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

den opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Het plan is opgesteld volgens de gemeentelijke richtlijnen als aangegeven in het 'Handboek Gemeente Roosendaal, actualisering bestemmingsplannen', d.d. 25 februari 2014.

6.2.3 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid. Dit flexibiliteitinstrumentarium kent zekere begrenzingsen. Het is niet mogelijk om met een omgevingsvergunning een bestemmingswijziging tot stand te brengen. Een nadere eis mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemene regel inhouden. Bovendien moet het bestemmingsplan al een regel bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een nadere eis wordt gesteld.

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

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

6.3 Regeling woonpercelen

In deze paragraaf wordt de bestemmingsregeling voor de woonpercelen beschreven

6.3.1 Methodiek

Woonpercelen worden grotendeels voorzien van de bestemming Wonen. Ter plaatse van de eigenlijke woningen wordt het bouwvlak aangegeven (hoofdgebouwen en bijgebouwen toegestaan). Op het deel van het perceel buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak mogen bijgebouwen worden gerealiseerd, tenzij anders is aangegeven (met de aanduiding 'gebouwen uitgesloten'). De voortuin krijgt de bestemming Tuin.

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

- Wonen - 1: uitsluitend aaneengebouwde grondgebonden woningen;
- Wonen - 2: twee-aaneen, geschakelde en vrijstaande grondgebonden woningen;
- Wonen - 4: uitsluitend gestapeld;
- Wonen - 5: aaneengebouwde, twee-aaneen, geschakelde, vrijstaande en gestapelde woningen.

De basis voor de voorgestelde regeling van de gronden rondom de woning vormt een methodiek met de bestemmingen: Wonen 1, Wonen 2, Wonen 4 en Wonen-5.

Voor de diverse gebouwen worden de volgende definities gehanteerd.

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

6.3.2 Bestemmingen Wonen

- Hoofdgebouwen

Binnen de woonbestemmingen worden de diverse toelaatbare hoogten van de gebouwen op de verbeelding aangegeven

- 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 1 m achter de voor-gevel van de woning ligt, gelijk met de grens die Het Besluit omgevingsrecht aan de grens van het achtererfgebied geeft. Dat betekent ook dat bebouwing aan de voorzijde van de woning, niet mag worden uitgebreid.

Om te voorkomen dat erven bij de woningen in de loop der tijd door wijzigende omstandigheden en veranderende woonwensen zouden 'dichtslippen', wordt een limiet gesteld aan de oppervlakte aan bouwwerken bij woningen. Ten hoogste 50% van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak met de bestemming 'Wonen' mag bebouwd en overdekt worden. Indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd, dient de afstand van gebouwen tot de erfscheiding ten minste 1 m 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.

Wonen-1

De bestemming 'Wonen-1' wordt gegeven aan de gronden van de woningen W5 tot en met W33.

Wonen-2

De bestemming 'Wonen-2' wordt gegeven aan de gronden van de 2 blokken 2-onder-1 kappers aan de Laan van Wallonië (woningen W1 tot en met W4).

Wonen-4

De bestemming 'Wonen-4' wordt gegeven aan de gronden van het appartementengebouw aan de Laan van België. Onder de appartementen wordt op maaiveldniveau geparkeerd.

Wonen-5

De bestemming 'Wonen-5' wordt gegeven aan de gronden van de oudbouw, het schoolgebouw dat dat wordt getransformeerd. Binnen deze gronden is flexibiliteit gewenst voor de indeling van het bestaande gebouw. Een deel zal worden gebruikt voor zorgwoningen. Voor dat deel zal een functieaanduiding 'zorg' gelden. Als deze functie niet langer gewenst is kunnen de zorgwoningen ook voor gewone woningen (welke typologie is niet op voorhand duidelijk) worden ingezet.

6.3.3 Bestemming Tuin

Voortuinen

Uitgangspunt is dat met deze bestemming wordt bereikt dat de voortuin in feite onbebouwd blijft. Door de afwijkende bestemming en kleur is het geen automatisme dat er gebouwd kan worden. Voor toetsers van bouwaanvragen is dergelijk duidelijke informatie op de verbeelding duidelijker dan een bepaling in de voorschriften. Een uitzondering op bebouwing in de bestemming Tuin is de toelaatbaarheid van een erker of iets vergelijkbaars.

Binnentuinen met stedenbouwkundig betekenis

Ook binnentuinen die stedenbouwkundig een belangrijke functie hebben, kunnen de bestemming Tuin krijgen. Op deze manier wordt deze functie optimaal beschermd met betrekking tot bebouwingmogelijkheden en geeft de kleur (lichtgroen) op de verbeelding ook een duidelijk signaal af. Zo mogen er in de zijtuinen geen aan- en uitbouwen worden gerealiseerd.

6.3.4 Voorwaarden beroep aan huis

De toenemende belangstelling voor zelfstandig ondernemerschap, telewerken en het hebben van een werkplek aan huis, hebben, naast de dalende gemiddelde woningbezetting en andere gewijzigde woonwensen, geleid tot de behoefte aan vestigingsmogelijkheden van beroepen aan huis in woonwijken.

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

Hieruit volgt dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan.

- De woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw

en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

- Het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit bestemmingsplan.
- De aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter.
- Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk.
- Detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

6.3.5 *Mantelzorg*

De regeling voor mantelzorg sluit aan op het Besluit omgevingsrecht (Bor). Voor wat betreft de definitie voor mantelzorg wordt aangesloten bij de definitie van de Wet maatschappelijke ondersteuning.

6.3.6 *Bijzondere woonvormen*

Voor bijzondere woonvormen, zoals de zorgwoningen, is geen specifieke regeling opgenomen. Bij de bestemmingsomschrijving is specifiek aangegeven dat, naast 'gewoon' wonen zorgwoningen mede is toegestaan. Naar verwachting wordt het effect op de omgeving vanwege het beperkt aantal zorgwoningen als minimaal ingeschat. Extra verkeers- en parkeerdruk door personeel en bezoekers op de omgeving zal niet of verwaarloosbaar voorkomen. De zorgwoningen hebben een eigen parkeerplaats in het plangebied. Er is dan ook geen afzonderlijke omgevingsvergunning nodig voor het toestaan van de zorgwoningen.

6.4 **Regeling overige bestemmingen**

6.4.1 *Verkeer*

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor (toegangs)wegen, voet- en fietspaden, beplantingen, voorzieningen ten behoeve van algemeen nut, parkeerplaatsen, geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen kunstwerken en kunstobjecten. Voor onderhavig plan heeft liggen de gronden met deze bestemming weliswaar op particulier terrein echter ze dienen als openbare toegang tot casu quo parkeervoorziening voor het plan. De gronden met deze bestemming dienen mede als ontsluiting van de meeste woningen in het plangebied. Daarom is de bestemming Verkeer genomen.

Onder de bestemming Verkeer valt ook het binnengebied. Dat gebied zal, hoewel vallend onder de bestemming Verkeer, een overwegend groen karakter krijgen. Het zal niet toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer.

De functies binnen het binnengebied hebben invloed op de leefbaarheid van zowel het plangebied als de omgeving. In onderhavig plan zijn de gronden met de bestemming Verkeer overdag toegankelijk; 's avonds en 's nachts worden de gronden grotendeels afgesloten. Dat biedt de bewoners van het plangebied meer veiligheid.

Binnen de bestemming Verkeer zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.

Tot slot zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk. Daarbij gaat het bij deze bestemming om erf- en terreinafscheidingen, palen en masten en overige. De regeling voor erf- en terreinafscheidingen is afgestemd op de mogelijkheden die gelden voor vergunningvrij bouwen van het Besluit omgevingsrecht.

6.5 Overige aspecten

In het gemeentelijk beleid zijn parkeernormen opgenomen inzake de nieuwe functies. Deze normen worden gesteld in het kader van de omgevingsvergunningverlening op basis van artikel 2.5.30 van de bouwverordening. Essentieel is dat via dat instrumentarium 'maatwerk' kan worden geleverd. Immers, er kan rekening worden gehouden met de exacte functie, de omgeving en de eventuele consequenties van een te strikte toepassing. In de praktijk blijkt dat dan ook oplossingen denkbaar zijn. Het voordeel van dat instrumentarium is voorts dat het parkeerbeleid kan worden aangepast aan de hand van actuele inzichten. Echter, wanneer de parkeernormen in het bestemmingsplan worden opgenomen, zijn de vorenstaande voordelen juist een beperking voor een praktische en doelmatige toepassing ervan.

6.6 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.

In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situaties een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen.

Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn. De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouw mogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouw mogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

De gemeente kan afzien van het opstellen van een exploitatieplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen (zie art. 6.2.1 Bro), of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is op 11 juli 2016 een anterieure/koopovereenkomst gesloten. Het kostenverhaal is in de koopsom begrepen. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt financieel economische zin haalbaar geacht.

Hoofdstuk 8

OVERLEG EN INSpraak

8.1 Overleg

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

Vooruitlopend op het vooroverleg is het concept voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant. De Omgevingsdienst heeft advies uitgebracht op het akoestisch onderzoek met betrekking tot de in stand te houden oudbouw. Het advies is als bijlage bijgevoegd.

De Omgevingsdienst heeft verder advies uitgebracht over het voorontwerp bestemmingsplan ten aanzien van verschillende milieuaspecten als in het plan benoemd. Dat advies is in het ontwerp-bestemmingsplan verwerkt en als bijlage bijgevoegd.

8.2 Inspraak

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

Er zijn twee informatieavonden georganiseerd om omwonenden te informeren over de planontwikkeling. Op de eerste informatieavond, 13 oktober 2016, waren circa 70 belangstellenden aanwezig en zijn er diverse vragen, opmerkingen en ideeën aangedragen. Deze zijn, waar mogelijk, meegenomen in de verdere planvorming. De tweede informatieavond heeft plaatsgevonden op 23 mei 2017; er waren circa 40 belangstellende aanwezig.

Er zijn zowel mondeling als schriftelijk geen inspraakreacties ingediend.

Vaststelling

Conform artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op [...] in [...] bekend gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan Nieuwe LTS ter inzage ligt. Etc. [...]

Zienswijzen ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Gedurende de termijn van ter visie legging van het bestemmingsplan ... [...]

9. BIJLAGEN

1. Rapport 'Rapportage LTS Roosendaal, Kwantitatieve Risicoanalyse', Ref. I&BBE5504-R001D02, 7 augustus 2017.
2. Akoestisch Onderzoek Herbestemming voormalige LTS Laan van Henegouwen 16 te Roosendaal, projectnummer VL.1602.R01, revisie 6, 22 juni 2018.
3. Eindrapport Quick scan Flora- en faunawet, herontwikkeling LTS Roosendaal, rapportnr. 2016.2177, juli 2016.
4. Verkennend bodemonderzoek 'Laan van Henegouwen 16/Laan van België 88 Roosendaal, projectnr. VBB-50160650, d.d. 30 januari 2017.
5. Notitie functiewijziging voormalige LTS aan de Laan van Henegouwen, Omgevingsdienst Midden- en West Brabant, zaaknummer 7022121, 19 mei 2017.
6. Beoordeling Laan van Henegouwen 16, Roosendaal Nieuwe LTS, Omgevingsdienst Midden- en West Brabant, zaaknummer 7022121, 27 oktober 2017.
7. Beoordeling akoestisch onderzoek woningen Laan van Henegouwen te Roosendaal, zaaknummer 17022121, 29 augustus 2018.
8. M.e.r.-beoordelingsbesluit gemeente Roosendaal.