

TOELICHTING

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDING	5	
1.1 Aanleiding		5
1.2 Doel	5	
1.3 Ligging plangebied	5	
1.4 Geldende bestemmingsregeling	6	
1.5 Leeswijzer	8	
Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER	9	
2.1 Europees beleid		9
2.2 Rijksbeleid	9	
2.3 Provinciaal beleid	16	
2.4 Beleid waterschap	26	
2.5 Gemeentelijk beleid	27	
Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED	45	
3.1 Historische analyse van het gebied		45
3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied	50	
3.3 Functionele analyse van het gebied	59	
Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN	66	
4.1 Bedrijven- en milieuzonering		66
4.2 Luchtkwaliteit	67	
4.3 Geluid	68	
4.4 Externe veiligheid	69	
4.5 Bodem	72	
4.6 Ecologie	73	
4.7 Water	74	
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	77	
Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED	81	
5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden		81
5.2 Ruimtelijke streefbeelden	81	
5.3 Functionele streefbeelden	83	
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	84	
6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)		84
6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	84	
6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	85	
6.4 Regeling bestemmingen	86	
Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	91	
Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK	92	
8.1 Overleg		92
8.2 Inspraak		92

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Roosendaal is bezig met een programma om te komen tot een actueel bestemmingsplanbestand in de hele gemeente. Het gemeentelijk grondgebied is nu nog versnipperd in een groot aantal bestemmingsplannen. Deze dateren uit verschillende perioden. Door de in de loop van de tijd ontstane versnippering en de ontwikkelingen met betrekking tot de Wet ruimtelijke ordening is het noodzakelijk het grote aantal bestemmingsplannen te herzien.

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de gehele woonwijk Langdonk. Hierdoor worden alle geldende bestemmingsplannen voor de wijk in één keer geactualiseerd.

1.2 Doel

Voor de wijk Langdonk gelden nu vier bestemmingsplannen die sterk uiteenlopende qua grootte, datum en systematiek.

Doel van dit bestemmingsplan Langdonk is het bieden van een actuele juridische regeling voor de gehele wijk. Omdat het bestemmingsplan vrijwel alleen bestaand bebouwd gebied omvat, legt de regeling vooral de bestaande situatie en bouwrechten vast. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen worden niet voorzien, op enkele locaties na. Deze worden in hoofdstuk 5 ([5.2.5](#)) beschreven.

1.3 Ligging plangebied

De wijk Langdonk wordt begrensd door:

- aan de noordzijde Rijksweg A58;
- aan de oostzijde de Zundertseweg;
- aan de westzijde de Antwerpseweg;
- aan de zuidzijde de Visdonkseweg, Kalverstraat en de Willem Dreesweg.

De wijk Langdonk kan ook nog opgesplitst worden in een noordelijk en een zuidelijk gedeelte. De splitsing wordt veroorzaakt door de Burgemeester Schneiderlaan.

De begrenzing van het plan is zodanig dat deze grotendeels overeenkomt met de begrenzing van het huidige bestemmingsplan "Langdonk". De situatie is op afbeelding 1 aangegeven.

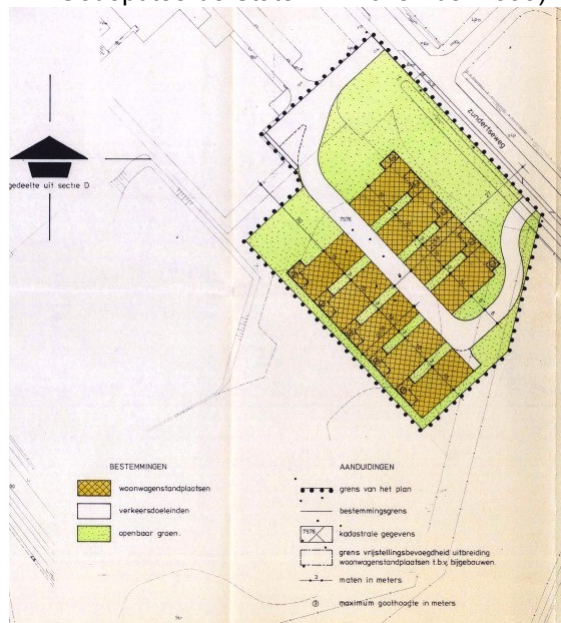


Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.4 Geldende bestemmingsregeling

In de wijk Langdonk gelden op dit moment vier bestemmingsplannen:

1. Woonwagencentrum 't Zand (nr. 149, raad 22 december 1988, Gedeputeerde Staten 3 april 1989);
2. Langdonk (nr. 154, raad 26 oktober 1989, Gedeputeerde Staten 16 mei 1990);
3. De Lindenburg e.o. (nr. 181, raad 7 september 1998, Gedeputeerde Staten 13 november 1998);
4. 1e partiële herziening bestemmingsplan Langdonk kantoren (nr. 190, raad 26 augustus 1999, Gedeputeerde Staten 12 november 1999).



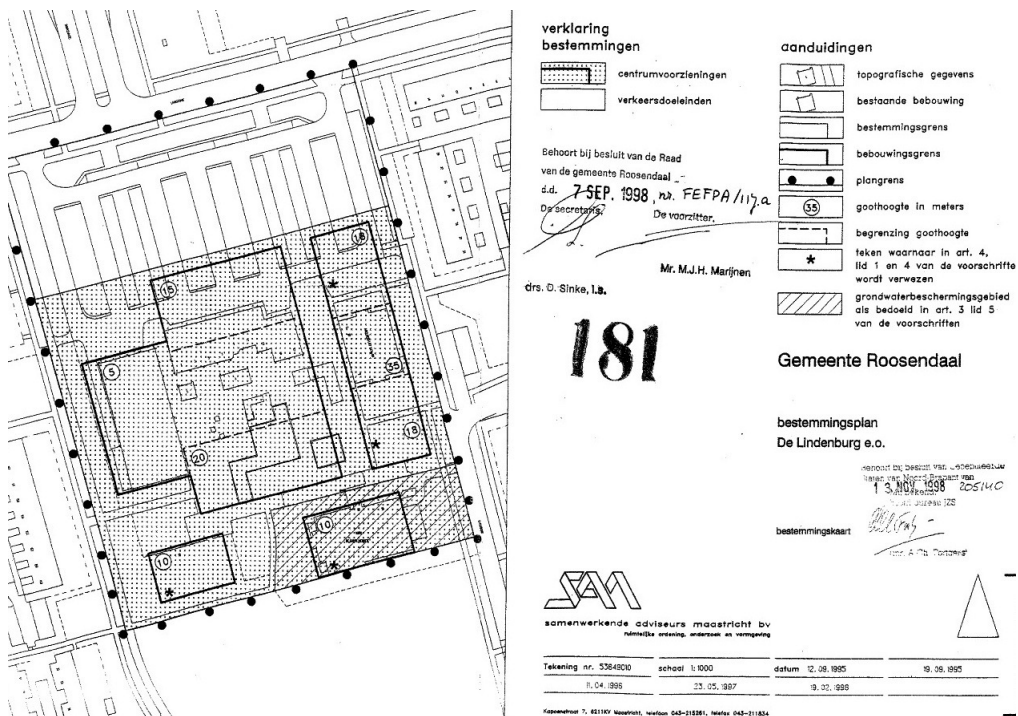
Afbeelding 2: Verbeelding bestemmingsplan Woonwagencentrum 't Zand



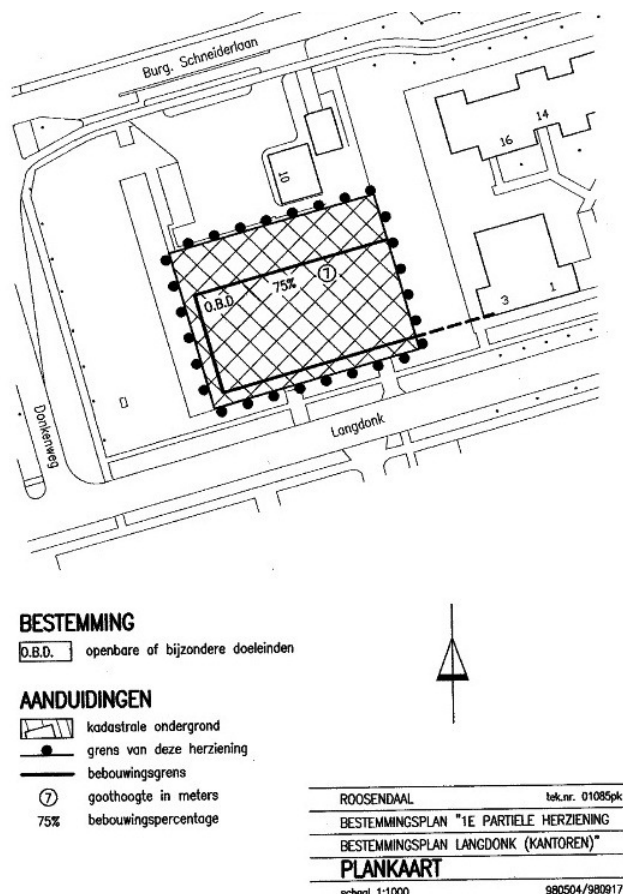
Afbeelding 3: Verbeelding bestemmingsplan Langdonk noord



Afbeelding 4: Verbeelding bestemmingsplan Langdonk zuid



Afbeelding 5: Verbeelding bestemmingsplan De Lindenburg e.o.



Afbeelding 6: Verbeelding bestemmingsplan 1e partiële herziening bpl Langdonk (kantoren).

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk [2](#) wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk [3](#) wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk [4](#) worden alle onderzoeken behandeld met betrekking op het plangebied. Hoofdstuk [5](#) bevat een beschrijving van het plan, waarbij met name de planologische aspecten en de visie ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied aan de orde komen. Hoofdstuk [6](#) bevat de juridische planbeschrijving, waarin de juridische aspecten van het bestemmingsplan worden beschreven. In hoofdstuk [7](#) wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk [8](#) is plaats ingeruimd voor een korte toelichting op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak op het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Europees beleid

2.1.1 Europese kaderrichtlijn Water

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

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

Deze vragen worden in paragraaf [4.7](#) beantwoord.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota ruimte (2006)

Op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling".

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het kabinet richt zich op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland.
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland.
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden.
- Borging van veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. In de Nota Ruimte wordt een aantal uitgangspunten geformuleerd, die voor de concrete doorvertaling van ruimtelijke ordening op gemeentelijk niveau van belang zijn. Zo wordt een ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie verwacht. Ruimtelijke knelpunten voor economische groei worden in de Nota Ruimte zoveel mogelijk weggenomen.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft in de optiek van het kabinet veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut.

Het rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het rijk een stimulerende rol. Ook toetst het rijk of provincies en WGR (Wet gemeenschappelijke regeling)-plusregio's het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten in hun beleidsplannen opnemen. Een plusregio (ook wel stadsregio genoemd) is een regionaal openbaar lichaam van verscheidene Nederlandse gemeenten in een stedelijk gebied waaraan wettelijke taken zijn toebedeeld. Plusregio's moeten de regionale afstemming in de desbetreffende stedelijke gebieden op het terrein van wonen, werken, verkeer en vervoer verbeteren.

Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Om dit te kunnen volgen, gaat het rijk de streek- en bestemmingsplan capaciteit voor wonen 'monitoren'. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het streven is erop gericht dat veertig procent van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen daar tot stand komt, al hanteert het kabinet, met oog op de praktijkervaring van de laatste jaren, als achtergrond voor investeringsbeslissingen een tegenvallende productie binnen bestaand bebouwd gebied, i.c. 25% van het totale uitbreidingsprogramma.

Op dit moment is een Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in procedure. Deze ontwerp Structuurvisie moet de Nota Ruimte gaan vervangen.

2.2.2 Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Inleiding

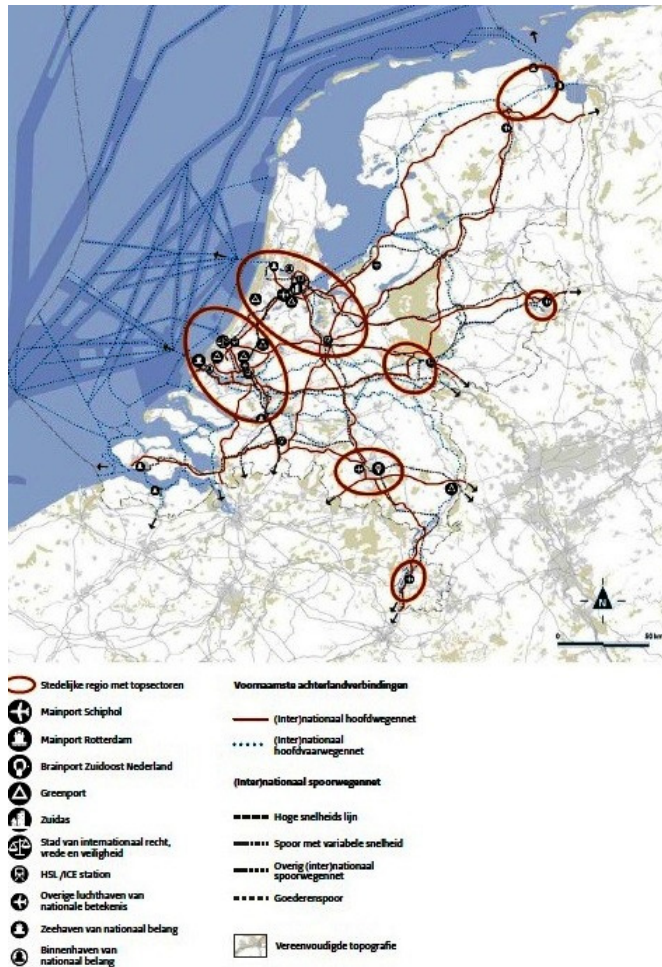
Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten : PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Samenhangende visie

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en selectieve rijksbetrokkenheid.

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik. Daarom brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudige regelgeving.



Afbeelding 7: Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Ontwikkelingen en ambities 2040

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Concurrentiekracht

De ambitie is dat Nederland in 2040 behoort tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Bereikbaarheid

De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Leefbaarheid en veiligheid

De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. Op het gebied van leefbaarheid en veiligheid is de ambitie dat Nederland in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving biedt met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Binnen het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland past het voornemen om de Olympische en Paralympische Spelen in 2028 naar Nederland te halen.

Toezicht

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

2.2.3 Nationaal bestuursakkoord water

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

Relevante aspecten uit het NBW zijn:

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

In het kader van het NBW dient in de toekomst ondermeer de wateropgave (zowel in het stedelijk als ook in het landelijk gebied) te worden uitgewerkt. Hierbij zijn de genoemde werknormen, de kans dat voor een bepaald grondgebruik het peil van het oppervlaktewater het maaiveldniveau mag overschrijden, maatgevend. Ten behoeve van deze wateropgave kan in de toekomst ruimte voor waterberging benodigd zijn binnen de bestemmingsplangrenzen. Op basis van de thans beschikbare informatie is echter hiervoor nog geen ruimtelijke reservering voorzien. In voorkomende gevallen kan de gemeente deze mogelijke functieveranderingen (bijvoorbeeld dubbelbestemming) door middel van een nieuw bestemmingsplan of een projectbesluit wijzigen. De watertoets zal dan worden doorlopen, het betreffende 'plangebied' zal worden besproken in het waterpanel en er zal een waterparagraaf worden opgesteld. Op deze wijze is het aspect water ook in de toekomst op een zorgvuldige wijze ingebed in het bestemmingsplan.

Indien sprake is van nieuw verhard oppervlak, wordt op basis van de werknormen in het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' voor het stedelijk gebied $T=100$ geëist. Het is het meest voor de hand liggend (vaak eenvoudig mogelijk door toestaan van peilstijging tot aan het maaiveld) dat deze wordt meegenomen in de aan te leggen infiltratie / retentievoorziening. Het is echter toegestaan om deze retentie te realiseren in groenstroken en op straat, indien er geen afwenteling plaatsvindt op andere gebieden en geen wateroverlast optreedt in woningen en bedrijven. Dit laatste is vaak alleen mogelijk als er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

2.2.4 Waterwet

Inleiding

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland worden vervangen door deze Waterwet en de zes verschillende vergunningen worden opgenomen in één vergunning. Met de Waterwet hebben het rijk, waterschappen, provincies en gemeenten moderne wetgeving in handen om integraal waterbeheer te realiseren, om te zorgen voor waterveiligheid en om watervervuiling, wateroverlast en watertekorten tegen te gaan.

Ook verplicht de Waterwet waterschappen en gemeenten om hun taken en bevoegdheden onderling af te stemmen, in het bijzonder voor de riolering en de zuivering van afvalwater.

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

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

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

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

De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet Milieubeheer (Wm).

Organisatie waterbeheer

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

Waterwet in Europees verband

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

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

2.2.5 Structuurvisie Buisleidingen

De Structuurvisie Buisleidingen (Ministerie van Infrastructuur en Milieu) moet het vervoer van gevaarlijke stoffen op (inter)nationaal niveau door buisleidingen faciliteren, met een zo beperkt mogelijke aanspraak op de ruimte. In de Structuurvisie wordt een hoofdstructuur vastgelegd van ruimtelijke reserveringen (buisleidingstroken) voor vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland.

De Structuurvisie bevat een integrale ruimtelijk-economische visie op duurzaam buisleidingentransport voor de periode tot 2035. Daarmee wil de overheid duidelijkheid verschaffen aan zowel het bedrijfsleven dat daarmee kan rekenen op goede verbindingen voor buisleidingstransport, als aan provincies en gemeenten die hierop hun ruimtelijke plannen kunnen afstemmen. De Structuurvisie buisleidingen wordt de opvolger van het Structuurschema buisleidingen uit 1985. In het Structuurschema waren ook leidingstroken gereserveerd. De doorwerking van de ruimtereservering in ruimtelijke plannen was destijds echter niet wettelijk geregeld. Gezien de ruimtelijke ontwikkelingen die in de laatste decennia hebben plaatsgevonden (grotere ruimtedruk) en die in de toekomst zullen voortgaan, heeft met name de borging van het beleid in de plannen van andere overheden en in het leidingenbeheer bij leidingexploitanten een zwaarder accent in de Structuurvisie.

De leidingstroken zullen doorvertaald moeten worden in bestemmingsplannen om een onbelemmerde doorgang bij de toenemende ruimtedruk te garanderen. Gemeenten zullen wettelijk worden verplicht om in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de buisleidingstroken. Het ruimtelijk borgen van leidingstroken in bestemmingsplannen geeft initiatiefnemers de zekerheid van een ongestoorde ligging. Er is en komt geen bebouwing op of bij de leidingstrook. Voor gemeenten geeft het vastleggen van de nieuwe hoofdstructuur duidelijkheid en zekerheid over waar wel en geen ruimte moet worden vrijgehouden. Dit kan betekenen dat ruimte vrijkomt die oorspronkelijk werd vrijgehouden op grond van de stroken en veiligheidscontouren in het oude Structuurschema. Het kan ook leiden tot ruimtelijke beperkingen waar nieuwe reserveringen worden neergelegd. In vrijwel alle gevallen geldt echter dat reeds één of meerdere leidingen aanwezig waren. De nieuwe leidingstroken zijn zoveel mogelijk zo gekozen, dat knelpunten worden vermeden, zoals overlap met geplande nieuwbouw. Waar toch knelpunten optreden, wordt bovendien ruimte gegeven aan lokaal maatwerk.

Roosendaals grondgebied

Twee van de hoofdverbindingen zijn gelegen op Roosendaals grondgebied. De verbinding Rijnmond-België-Duitsland ligt aan de zuidzijde van Roosendaal en is essentieel voor een variëteit aan stoffen: aardgas, olie(producten), chemische stoffen en CO₂. Het betreft een verbinding die al was opgenomen in het Structuurschema Buisleidingen van 1985.

De verbinding Rijnmond-Zeeland-België is eveneens essentieel voor een variëteit van stoffen. Op deze verbinding ligt de Buisleidingenstraat. Dit is een buisleidingenstrook die nadrukkelijk bestemd is voor het leggen van leidingen en wordt beheerd door de Stichting Buisleidingenstraat Nederland. De buisleidingenstraat heeft nog voldoende capaciteit voor nieuwe leidingen.

Geen van deze verbindingen heeft invloed op het plangebied.



Afbeelding 8: Concept-visiekaart , hoofdverbindingen op Roosendaals grondgebied

2.2.6 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende regelingen, worden van toepassing op buisleidingen met een extern veiligheidsaspect, zoals hogedruk aardgasleidingen, brandstofleidingen van bepaalde categorieën en overige leidingen met gevaarlijke stoffen. De buisleidingen waarop het Bevb van toepassing wordt, zullen worden aangewezen bij ministeriële regeling. Het Bevb is gebaseerd op het externe veiligheidsbeleid.

Regelgeving m.b.t. buisleidingen

In 2007 is het Registratie-besluit externe veiligheid in werking getreden op basis waarvan risicogegevens van buisleidingen worden geregistreerd en vrijgegeven. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn regels opgenomen waarmee het toezicht op, de registratie van en de afweging van veiligheidsrisico's nabij buisleidingen moet verbeteren. Tevens wordt via een nieuwe Structuurvisie Buisleidingen het strategisch beleid inzake buisleidingen verder uitgewerkt (zie [2.2.5](#)).

Het Bevb bevat regels voor de exploitant, regels voor gemeenten over het opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen en regels voor het melden van ongewone voorvallen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft op deze manier een grondslag in de Wet milieubeheer (Wm) en in de Wro.

Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Het Bevb is niet van toepassing op:

- leidingen zijn gelegen op het continentaal plat of in de territoriale zee;
- gasleidingen die deel uitmaken van het gasdistributienet onder de Gaswet (< 16 bar);
- andere mogelijk planologisch relevante leidingen zoals elektriciteits-, afvalwater- en rioolwaterleidingen (deze leidingen kennen geen waarden voor het PR en GR, dus zijn niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid);
- leidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen binnen een inrichting, tenzij de inrichting geen zeggenschap heeft over deze leidingen.

Regels voor de exploitant en de risiconormering

Voor de exploitant geldt een zorgplicht. Dit betekent dat hij alle maatregelen treft die redelijkerwijs van hem gevergd kunnen worden om de risico's voor de omgeving te beperken.

Bij het in (her)gebruik nemen, uit gebruik nemen of wijzigen van de stof en druk van de leiding geldt een meldingsplicht voor leidingexploitanten. Daarnaast moet bij een wijziging van de leidinggegevens of het in hergebruik nemen van een leiding onderzoek worden verricht naar de invloed van die wijziging op het PR en het GR. Bij een negatieve invloed van de voorgenomen wijziging op het plaatsgebonden risico of het groepsrisico kan deze wijziging slechts worden doorgevoerd, indien deze in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.

De exploitant zal actuele gegevens en berekeningen beschikbaar moeten hebben omtrent het PR van zijn buisleidingen. Bij aanleg van een nieuwe leiding zijn bij de exploitant ook actuele gegevens over het GR aanwezig. Bij een ruimtelijke ontwikkeling in de nabijheid van leidingen kan altijd bij de exploitant naar actuele gegevens worden gevraagd. De verantwoordelijkheid voor het berekenen van het GR ligt echter bij de initiatiefnemer.

Wanneer de leiding niet voldoet aan de eisen uit het besluit, is het verboden om een leiding in werking te hebben (zie artikel 3 Bevb). Op basis van het overgangsrecht heeft de exploitant drie jaar na inwerkingtreding van het besluit de tijd om te zorgen dat de leidingen voldoen aan het PR.

Buisleidingen in bestemmingsplannen

Op basis van het Bevb is het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of de vestiging van een beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, moet in de plantoelichting door het bevoegd gezag worden verantwoord hoe met de richtwaarde voor het PR rekening is gehouden en moet het GR worden verantwoord.

De buisleiding inclusief de belemmeringenstrook wordt bestemd. Binnen de belemmeringenstrook moet een bouwverbod behoudens ontheffing worden opgenomen en een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de ongestoorde ligging van de leiding.

Overgangsrecht

Het bestemmingsplan bevat de ligging van de leidingen die onder de werkingssfeer van het Bevb vallen. Uiterlijk 5 jaar na inwerkingtreding van het Bevb moeten buisleidingen conform de regels van het Bevb zijn opgenomen in bestemmingsplannen. Dit betekent dus onder meer dat de belemmeringenstrook op de verbeelding en in de planregels is opgenomen en dat op grond van de planregels binnen deze strook een verbod voor het oprichten van bouwwerken en een aanlegvergunningstelsel geldt om graafschade te voorkomen.

Ook bij een consoliderend plan dienen buisleidingen op de juiste wijze in het bestemmingsplan geregeld te zijn. Van een consoliderend plan kan in dit geval gesproken worden als geen nieuwe (beperkt) kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt en geen nieuwe functies met een externe veiligheidscontour. Het is voor bestemmingsplanmakers van belang zich bewust te zijn van de vereisten die onder andere het Bevb aan bestemmingsplannen gaan stellen. Ook een consoliderend plan bevat een toetsingskader voor ontwikkelingen die zich (op grond van afwijkingen van het plan) mogelijk in een later stadium voordoen. Daarnaast kunnen zich bij consoliderende plannen knelpunten voordoen die nog niet eerder naar voren zijn gekomen.

In hoofdstuk 4 wordt onder [4.4](#) getoetst aan dit besluit.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Inleiding

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Door allerlei ontwikkelingen en wensen gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte. De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, Maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

In het licht van deze opgaven is het vigerende ruimtelijke beleid bekeken. De conclusie is dat een groot deel van het provinciale ruimtelijke beleid nog steeds actueel is en daarom ongewijzigd blijft. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, het verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en het concentratiebeleid voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Relatie met de Agenda van Brabant

Na vaststelling van de ontwerp structuurvisie in februari 2010, hebben Provinciale Staten in juni 2010 de Agenda van Brabant vastgesteld. Hierin zijn de opgaven voor de provincie voor de komende jaren en de rol die de provincie daarin neemt beschreven. Dit heeft direct invloed op de structuurvisie. De structuurvisie is de eerste van vier strategische beleidsdocumenten (Provinciaal Waterplan, Provinciaal Verkeers en Vervoersplan en het Provinciaal Milieu Plan) dat na de Agenda van Brabant wordt vastgesteld. In de structuurvisie komen de ruimtelijk-fysieke opgaven uit de drie andere strategische plannen samen. In die zin is de structuurvisie een integratiekader voor die plannen en bepalend voor de rol die de provincie neemt in het ruimtelijk fysieke domein. De Agenda van Brabant benoemt het ruimtelijk-fysieke domein als één van de kerntaken voor de provincie.

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

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

Inhoud Structuurvisie

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

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

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

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

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

Het laatste onderdeel van de structuurvisie is de uitwerking gebiedspaspoorten. De gebiedspaspoorten geven aan wat het provinciale belang van landschap is. Ook wordt in de structuurvisie aangegeven hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en de versterking van de landschapskenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype.

De uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 zijn ingetrokken. In de Verordening ruimte zijn het verstedelijkingsbeleid en de zoekgebieden voor verstedelijking vastgelegd. De sturing op de kwalitatieve opgave per regio is in de structuurvisie opgenomen.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de ontwerp AMvB Ruimte opgenomen. Daarnaast wordt ook een aantal provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan.

Gedeputeerde Staten hebben op 20 juli 2010 de structuurvisie vastgesteld. Hierbij zijn de inspraakreacties betrokken. Op 24 september 2010 volgde eerst de bespreking in de statencommissie Ruimte en Milieu en vervolgens op 1 oktober 2010 de besluitvorming in Provinciale Staten.

2.3.2 Verordening ruimte

De Verordening ruimte 2011 Noord-Brabant (vastgesteld op 17 december 2010 en in werking getreden op 8 maart 2011) bevat in hoofdzaak algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Daarnaast regelt de Verordening ruimte de organisatie van het regionaal ruimtelijk overleg waarin afspraken over woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenlocaties worden gemaakt.

Hierna wordt verder ingegaan op de Verordening voor zover die betrekking heeft op 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). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering niet tot de mogelijkheden behoren, en dan in de zogenaamde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied valt in het door de provincie aangegeven 'stedelijk concentratiegebied'. In de verordening ruimte is het bestaand stedelijk gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld en op kaart verbeeld. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij -binnen de grenzen van andere wetgeving- om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 3.5) en aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 3.6), regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 3.7) en regels voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied (artikel 3.8).

Op het plangebied Langdonk is artikel 3.2 'stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied' van de Verordening van toepassing

De Verordening ruimte bevat specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 3.5). De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijke overleg. Het vereiste van regionale afstemming is gebaseerd op de constatering dat wezenlijke processen met betrekking tot het wonen zich meer en meer afspelen op het regionale schaalniveau. Het wonen moet dan ook steeds meer als een regionale opgave worden gezien. De noodzaak om met betrekking tot de woningbouw tot (meer en betere) regionale afstemming te komen en ook regionale afspraken te maken, wordt alleen maar groter. In lijn hiermee voorziet de Verordening ruimte erin dat, op basis van de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose, in regionaal verband bestuurlijke afspraken worden gemaakt over de gemeentelijke woningbouwprogramma's in samenhang met de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden afspraken gemaakt over de plancapaciteit voor de gemeente. De gemeentelijke woningbouwprogrammering is afgestemd op deze afspraken. Jaarlijks

wordt door middel van een matrix aan de Provincie een overzicht gestuurd met de laatste stand van zaken met betrekking tot woningbouwprojecten zoals ze in de gemeente zijn geprogrammeerd.

Ecologische hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het nationaal en provinciaal beleid is erop gericht dit stelsel in 2018 gereed te hebben. Het doel van het EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebied en zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. Om de ecologische hoofdstructuur als zo'n netwerk te laten functioneren, werkt de provincie ook aan het aanleggen van ecologische verbindingzones en het oplossen van faunaknelpunten in de wegenstructuur.

Het Kletterwater in Langdonk is aangewezen als ecologische verbindingzone. Dat betekent dat artikel 4.3 'Bescherming van het zoekgebied voor ecologische verbindingzone' van de Verordening van toepassing is. Ecologische verbindingzones zijn langgerekte landschapselementen die als groene schakels de Brabantse natuurgebieden met elkaar verbinden. Voor deze zones geldt een beperkt beschermingsregime. Inrichting, beheer en bescherming op perceelsniveau worden nader in het bestemmingsplan uitgewerkt. Hiervoor geldt in bestaand stedelijk gebied dat het bestemmingsplan een ecologische verbindingzone met een breedte van 50 meter moet beschermen.

De verordening maakt geen onderscheid tussen gerealiseerde en niet gerealiseerde ecologische verbindingzones. De bescherming is in beide gevallen hetzelfde. Dit is mogelijk omdat het slechts een beperkte bescherming is. Een gerealiseerde ecologische verbindingzone zal in de praktijk niet altijd over de volle lengte een breedte van 50 meter hebben. Daar bemoeit de verordening zich niet mee, die regelt enkel dat de bescherming 50 meter blijft. Bij een ecologische verbindingzone gaat het namelijk niet alleen om de aanleg, maar ook om het behoud en beheer. Het is belangrijk dat er ook na aanleg een bepaalde mate van bescherming is.

Natuur en landschap

-  Ecologische hoofdstructuur
-  Zoekgebied voor ecologische verbindingszone
-  Attentiegebied ehs
-  Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
-  Groenblauwe mantel
-  Beheergebied ehs



Afbeelding 9: Zoekgebied ecologische verbindingszone en Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen

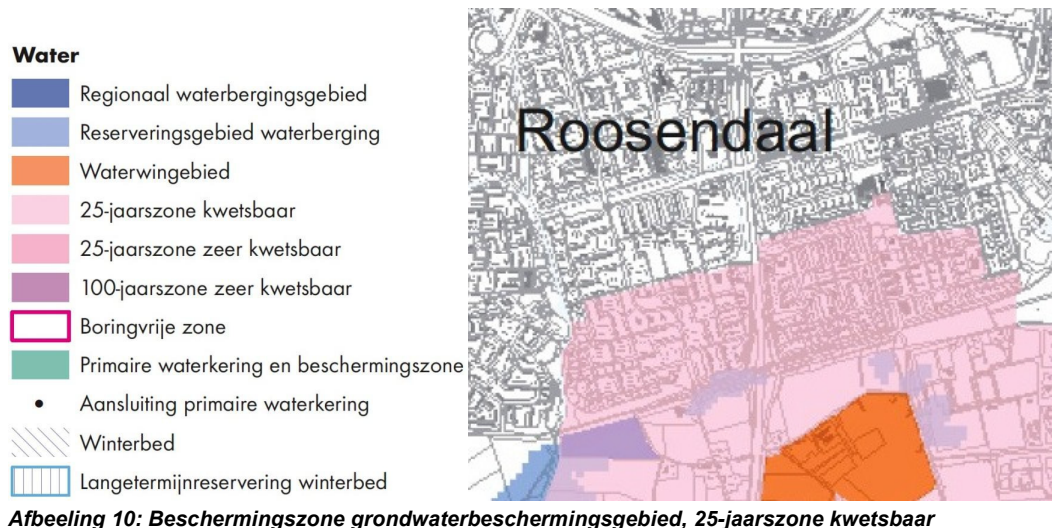
Water

De Verordening ruimte bevat regels voor:

- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging. Hierbij is het doel te zorgen voor behoud van het waterbergend vermogen, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing en ophoging van gronden;
- beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening (waterwingebied, 25- en 100-jaarszone en boringvrije zone). Hierbij is het doel te zorgen voor bescherming van de kwaliteit van het grondwater, onder andere door beperkingen aan stedelijke en agrarische ontwikkelingen;
- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Hierbij is het doel te zorgen voor voldoende ruimte voor watersysteemherstel, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing, oppervlakteverhardingen en ophoging van gronden;
- hoogwaterbescherming. Hierbij is het doel te zorgen voor bescherming van de primaire waterkering en tegengaan van activiteiten in de bodem rondom de aansluiting primaire waterkering die kunnen leiden tot het ondermijnen van de waterkerende functie. In het winterbed en de lange-termijnreservering winterbed is het doel te zorgen voor behoud van het stroomvoerend en bergend vermogen van de rivier, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing.

Het zuidelijke gedeelte van Langdonk valt in de '*grondwaterbeschermingszone voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening, 25-jaarszone kwetsbaar*'. In artikel 5.5

van de Verordening wordt bepaald dat een bestemmingsplan in dergelijke zones uitsluitend strekt tot instandhouding van de openbare drinkwatervoorziening. Vanwege het feit dat het onderhavige bestemmingsplan Langdonk overwegend een consoliderend plan is (bestemming Wonen), blijven de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg gelijk. Vanzelfsprekend is in de regels een artikel opgenomen dat als doel heeft de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening te behouden.



Afbeelding 10: Beschermingszone grondwaterbeschermingsgebied, 25-jaarszone kwetsbaar

Het Kletterwater in Langdonk is aangewezen als 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' (zie afbeelding 9). Het gaat hierbij onder andere om (natte) ecologische verbindingszones. In deze gebieden is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang en de ruimte die daarvoor nodig is. Er is geen onderscheid gemaakt naar gebieden waar al maatregelen zijn uitgevoerd. Het is immers blijvend van belang om deze gebieden te beschermen en de ruimte beschikbaar te houden. Er is ruimte naast de waterloop nodig om de maatregelen die de waterschappen en gemeenten daar nemen, goed te kunnen uitvoeren. Het is van belang om de uitvoering van dergelijke maatregelen, ook in de toekomst, niet onmogelijk te maken en daarvoor ruimte te reserveren. In de aangegeven gebieden gelden ruimtelijke beperkingen aan activiteiten die het realiseren van watersysteemherstel belemmeren of onnodig kostbaar maken. Artikel 5.6 van de Verordening regelt dat in principe een breedte van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop moet worden aangehouden. In sommige gevallen zijn inrichtingsmaatregelen bijvoorbeeld al voorzien aan één zijde van de waterloop en is bescherming aan de andere zijde niet meer over de volle breedte noodzakelijk. Ten aanzien van het Kletterwater wordt veiligheidshalve 25 meter aan weerszijden gehanteerd. In de regels van het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen die in dit verband onder andere betrekking hebben op het reguleren van activiteiten die het realiseren van watersysteemherstel belemmeren of onnodig kostbaar maken.

2.3.3 Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Waar water werkt en leeft'

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De provincie hanteert de volgende hoofddoelstelling voor het waterbeleid in Noord-Brabant:

De provincie wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit vertalen we in de volgende maatschappelijke doelen:

- *Schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen.*
- *Adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen.*
- *Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).*

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

- Functie 'Waternatuur'
- Functie 'verweven voor waterlopen'
- Functie 'ecologische verbindingzone langs waterlopen'
- Functie 'Scheepvaart'
- Functie Zwemwater'
- Functie 'water voor de Groene Hoofdstructuur'
- Functie 'water voor de Agrarische Hoofdstructuur'
- Functie 'water in bebouwd gebied'

In de meeste gevallen betreft het functies die zonder of met slechts beperkte aanpassingen zijn overgenomen uit het vorige Waterhuishoudingsplan (WHP 2003), omdat de evaluatie van het waterbeleid geen aanleiding tot verandering heeft gegeven. De functie 'scheepvaart' daarentegen is nieuw. De functie 'verweven' is een verbreding van de functie 'viswater' uit het WHP 2003, die in dit plan is vervallen.

2.3.4 Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan: Verplaatsen in Brabant

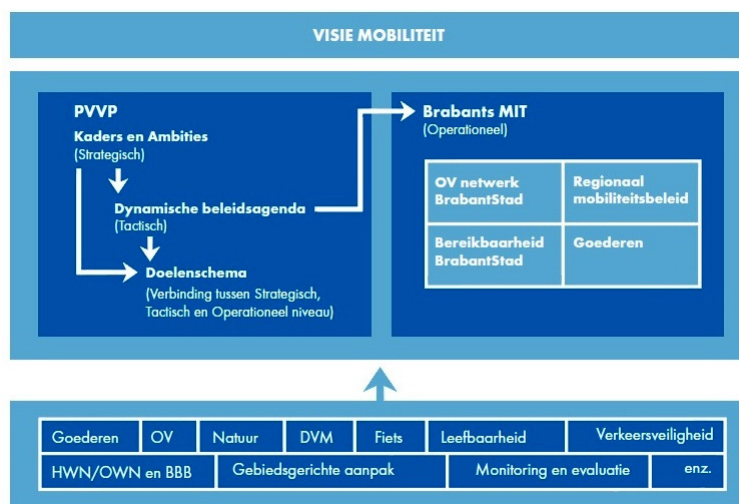
Hoe houden we de Brabantse steden bereikbaar? Hoe voorkomen we dat de provincie dichtslibt? Hoe zorgen we er voor dat reizigers binnen een acceptabele tijd van A naar B komen?

Vanuit verschillende invalshoeken zoekt de provincie naar innovatieve en duurzame antwoorden op deze vragen. In het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) 'Verplaatsen in Brabant' geeft de Provincie haar visie op de mobiliteit voor de komende 15 jaar. Het PVVP gaat uit van de zogeheten 'van deur tot deur'- benadering. De mobiliteitsbehoeften van burgers en bedrijven zijn het uitgangspunt. Stedelingen, dorpelingen en bedrijven hebben verschillende behoeften; hoe is hieraan tegemoet te komen? Stond vroeger de infrastructuur centraal (wegen, fietspaden, busbanen, verkeersdrempels), nu is dat de reiziger.

De Provincie wil burgers en bedrijven acceptabele, betrouwbare reistijden bieden, zodat ze weten waar ze aan toe zijn. Op basis daarvan kunnen gebruikers gerichte keuzes maken. Bijvoorbeeld auto of openbaar vervoer. Nu kan de reiziger niet echt kiezen, mede doordat er onvoldoende actuele informatie is. Dat gaat veranderen. Met het PVVP loopt Noord-Brabant op mobiliteitsgebied voorop in Nederland. Onderscheidend zijn de regionale aanpak en de gebiedsgerichte oplossingen. Dus geen standaardoplossingen voor de hele provincie, maar maatwerk per gebied. Dat is alleen waar te maken door vergaande regionale samenwerking met gemeenten. Samen kijken welke oplossingen er per regio het best passen bij de gebruikers én het gebied. Bij werkelijk 'samen werken' past het niet om als Provincie tal van regels van bovenaf op te leggen. Er is veel ruimte voor de regio's om zelf met oplossingen te komen binnen de mobiliteitskaders die de Provincie stelt. In die zin is het PVVP ook een vorm van deregulering. Minder regels, beter samenwerken. Alleen zo zijn de mobiliteitsdoelen in dit plan te bereiken.

Het PVVP bestaat uit:

1. 'Kaders en Ambities' (de richting van het beleid voor de komende 15 jaar)
2. de 'Dynamische Beleidsagenda' (concrete doelen voor de komende vijf jaar)
3. een jaarlijks 'Uitvoeringsprogramma' (voor de praktische uitvoering van het PVVP)



Afbeelding 11: Opbouw PVVP

Het hoofdrapport 'Kaders en Ambities 2006 – 2020' geeft de richting van het beleid aan met de daarbij te hanteren uitvoeringsstrategie. Dit deel loopt qua geldingsduur gelijk op met het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (de Nota Mobiliteit). Om deze ambities te bereiken, wil de Provincie met haar partners werken aan: verkeersveiligheid, sociale veiligheid, externe veiligheid en sociale bereikbaarheid. Een stiller, schoner en zuiniger verkeers- en vervoerssysteem. Dat is de PVVP-bijdrage aan de ecologische kwaliteit van Brabant. Dat betekent dat in Noord-Brabant de geluids- en luchtkwaliteitsnormen straks niet meer worden overschreden. Ook wordt het verkeer en vervoer energiezuiniger en werken alle wegbeheerders aan ontsnippering van natuurgebieden.

De tactische doelen met de daaraan verbonden projecten voor de komende vijf jaar zijn weergegeven in het document 'Tactisch uitvoeren, Dynamische Beleidsagenda 2008- 2012'. Daarbij is voor elk tactisch doel aangegeven welke partijen betrokken zijn, welke strategische doelen gediend worden, welke projecten eraan bijdragen en welke effecten er verwacht worden. De provincie zal de dynamische beleidsagenda elke twee jaar actualiseren.

Het Doelenschema biedt een bondig overzicht van de strategische en tactische effectdoelen, gekoppeld aan indicatoren waarmee de vorderingen in beeld worden gebracht. Het doelenschema is daarmee het instrument om de monitoring en evaluatie van het PVVP in te vullen.

Daarnaast is als uitwerking van het PVVP op operationeel niveau een Brabants Meerjarenplan Infrastructuur en Transport (BMIT) opgesteld. Dit is het uitvoeringsprogramma voor de periode 2008-2012, waarin jaarlijks een toelichting wordt gegeven op concrete projecten van Rijk, provincie en gemeenten die in uitvoering komen, met een doorkijk naar de daaropvolgende jaren. Het Brabants MIT wordt jaarlijks bijgesteld.

Langdonk

Roosendaal wordt niet concreet genoemd in het PVVP, de dynamische beleidsagenda of het doelenschema, dus Langdonk vanzelfsprekend ook niet.

2.3.5 Provinciaal Milieuplan 2011-2014

Wettelijk kader en doel actualisatie

Het Provinciale Milieuplan (PMP) is de schakel tussen het Nationale Milieubeleidsplan en de Milieuplannen van de in de provincie Noord-Brabant gelegen gemeenten. Het bevat de milieudoelen van de provincie en hoe deze gerealiseerd kunnen worden. Provinciale Staten dienen bij het vaststellen van de Provinciale Milieuverordening rekening te houden met dit plan.

Het ontwerp Provinciaal Milieuplan is gericht op de periode 2011-2014. Het voorgaande provinciale milieuplan, de Integrale Strategie Milieu (ISM) 2006-2010, komt met de vaststelling van het Provinciale

Milieuplan 2011-2014 te vervallen. Het PMP wordt conform de Wet milieubeheer minimaal één keer per vier jaar door Provinciale Staten vastgesteld.

Visie en uitgangspunten

“Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen”, aldus de definitie van de VN-commissie Brundtland uit 1987.

Ondanks dat de provincie haar zegeningen kan tellen bij het milieubeleid, blijft ze kampen met een aantal hardnekkige problemen zoals luchtkwaliteit met fijnstof en ammoniak en veiligheidsproblemen bij het goederenvervoer per spoor. Oude problemen blijken omvangrijker te zijn dan gedacht of er komen nieuwe bij zoals het broeikaseffect.

De provinciale visie kent een aantal basiselementen, randvoorwaarden die gelden voor elk provincieplan, Europese richtlijnen die overgenomen worden en uitgangspunten uit het voorgaande provinciale milieuplan.

In het provinciale milieuplan krijgt 'milieu en gezondheid' een bijzonder accent. Gezondheid is niet alleen de afwezigheid van ziekte of handicap, maar een toestand van compleet fysiek, mentaal en sociaal welbevinden.

Opzet van het PMP

Het PMP biedt een sturend kader voor negen thema's: Externe veiligheid, luchtkwaliteit, geur, geluid, licht, afval, stortplaatsen en concrete onderdelen van water en bodem die niet elders zijn geregeld. Daarnaast is er aansturing van het milieu voor biodiversiteit, energie, water, inrichting en mobiliteit in andere strategische plannen.

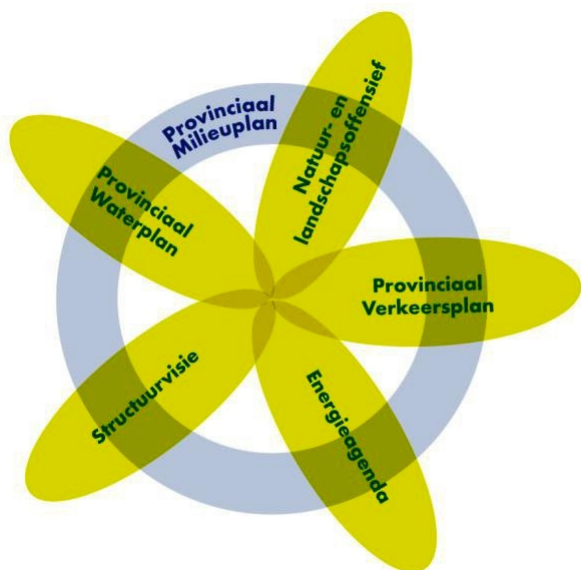
Noord-Brabant kent een paar milieuproblemen met een grotere impact dan elders in Nederland. Deze hebben te maken met de intensieve veehouderij en mobiliteit. Dit heeft gevolgen voor de leefbaarheid en de kwaliteit van natuur en water. In de Agenda van Brabant is een strategie en afweging aangereikt om extra zaken op te pakken. Voor het PMP zijn drie onderwerpen geselecteerd: toepassen van emissiereducerende technieken (luchtwassers) bij veehouderij, verminderen fosfaatdruk (waterkwaliteit) en convenanten voor verbeteren footprint (footprint en biodiversiteit).

Randvoorwaardelijk voor strategische plannen

Het provinciale milieubeleid krijgt niet alleen vorm in het PMP. De provincie heeft naast het PMP nog vijf andere strategische plannen die de inrichting en het gebruik van de leefomgeving regelen:

1. Structuurvisie en Verordening Ruimte
2. Provinciaal Waterplan
3. Provinciaal Verkeers- en Vervoers Plan
4. Energieagenda
5. Natuur- en Landschapsoffensief

In al deze plannen zitten milieumaatregelen. In het PMP wordt het beleid en de onderlinge afstemming voor negen thema's geregeld. Sommige van deze thema's hebben grote invloed op het behalen van doelstellingen in de vijf andere strategische plannen. Anderzijds hebben de vijf plannen ondersteuning nodig vanuit het PMP voor het behalen van de eigen doelstellingen. Over het algemeen is het PMP randvoorwaardelijk en de plannen en projecten kunnen vaak via koppeling met andere belangen in uitvoering genomen worden. Door de onderlinge integrale afstemming en de versterking op kernthema's komt het totale milieubeleid aan bod. Het PMP is gelijkwaardig aan de andere strategische plannen en bevat geen beleidsuitspraken die dwingend of opleggend zijn voor deze plannen. Het PMP is gebaseerd op bestaande ambities, zowel vanuit de thema's van het PMP als van de overige beleidsvelden.



Afbeelding 12: Plannen waarin provinciaal milieubeleid wordt geregeld

Verlagen regeldruk bedrijven

Het terugdringen van regeldruk voor bedrijven en medeoverheden is één van de beleidsdoelstellingen van de provincie. Zij wil een toekomstig milieubeleid realiseren met zo min mogelijk regels en lasten voor het bedrijfsleven. Het is tevens de intentie om de huidige regels en lasten bij het bedrijfsleven te reduceren. Door de komst van de Wabo en ICT-oplossingen ontstaan er op dit vlak nieuwe kansen.

2.3.6 Cultuurhistorische Waardenkaart

Provincie Noord-Brabant heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. Deze kaart is dynamisch en wordt regelmatig aangepast. De CHW is in 2010 geactualiseerd. De kaart is te raadplegen op www.brabant.nl/chw en maakt informatie over ruim 30.000 erfgoedwaarden toegankelijk.

De CHW bestaat uit 3 groepen kaartlagen:

1. Provinciaal cultuurhistorisch belang;
2. Erfgoedinformatie van het Rijk;
3. Erfgoedinformatie van CHW 2006;

Het verschil met de huidige CHW is het benoemen en begrenzen van het provinciaal cultuurhistorisch belang. Hiervoor zijn 21 cultuurhistorische landschappen en de hierin gelegen cultuurhistorische vlakken geselecteerd en begrensd. De huidige CHW is hiervoor de basis geweest. Tegelijkertijd zijn 16 archeologische landschappen geselecteerd en begrensd. Van al deze landschappen zijn beknopte beschrijvingen gemaakt. De bestaande beschrijvingen van de cultuurhistorisch vlakken zijn geactualiseerd. De overige waarden zijn overgenomen van de vorige CHW of betreffen de bestanden van derden.

Roosendaal valt in de regio West-Brabantse Venen.

De CHW 2010 geeft alle informatie die eerder op de CHW 2006 te vinden was. De informatie van de CHW 2006 bestaat uit zeven kaartlagen:

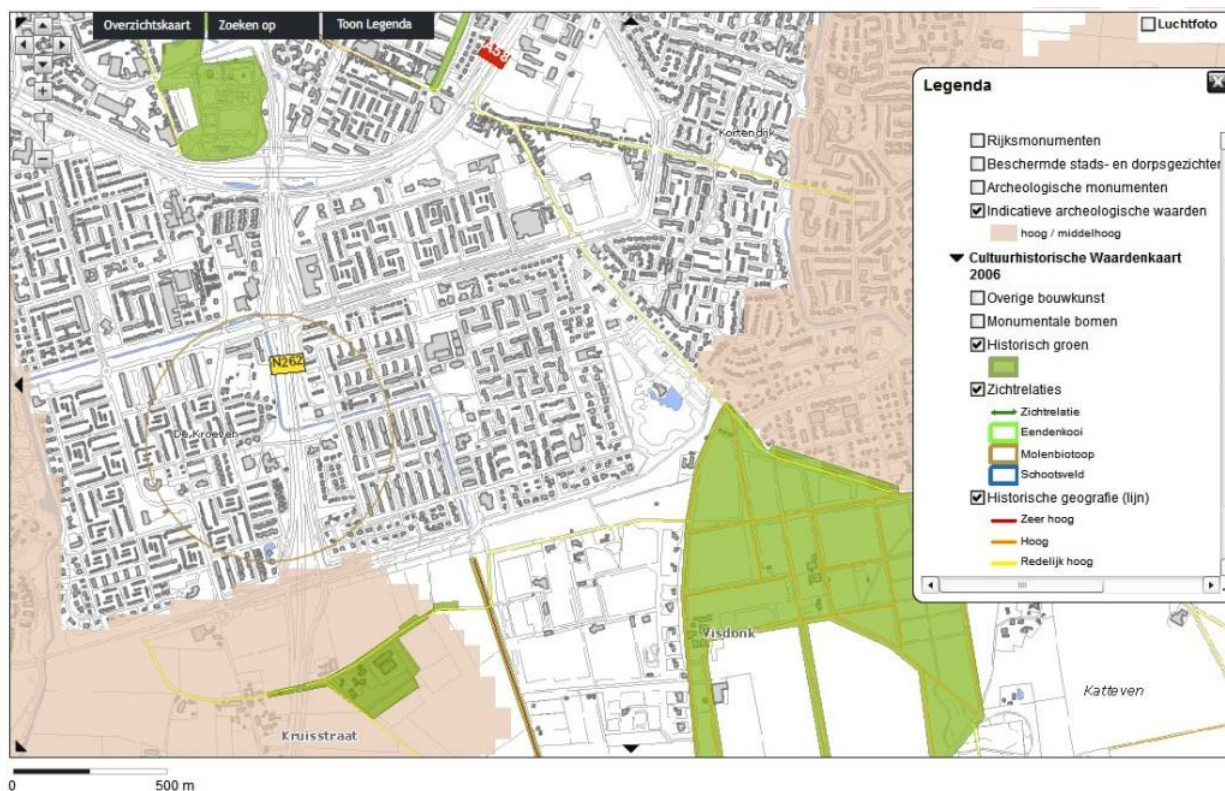
- historische bouwkunst: dit zijn de 'monumenten' uit het dagelijks taalgebruik;
- historische stedenbouw: dit betreft de cominatie van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur en de historische bebouwing. Het kan gaan om een gehucht, dorp, stad, woonwijk of industrieel complex. Selectie en waardering heeft plaatsgevonden op basis van de historische waarde van de structuur en de bebouwing en de onderlinge samenhang daarvan, de herkenbaarheid van beide elementen en de samenhang met de historisch-landschappelijke omgeving.
- historische geografie: aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving, zoals lanen, houtwallen, bossen en parken;
- 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.

Sinds 2011 beschikt de gemeente Roosendaal zelf over een Cultuurhistorische Waardenkaart waarbij de Provinciale CHW is verrijkt en ondersteund wordt met aanvullende gegevens zoals bijvoorbeeld luchtfoto's uit 1934, 1958, 1975 en 1985. Op basis van deze gemeentelijke verrijking zal de Provinciale CHW worden aangepast.

Langdonk

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat in het plangebied sprake is van een molenbiotop over een gedeelte van de wijk. De Turfvaartsestraat is aangemerkt als historisch geografische lijn van zeer hoge waarde begeleid door historisch groen. De historisch geografische lijn Kalverstraat heeft een redelijk hoge waarde. Een gebiedje aan de zuidzijde van het plangebied heeft een hoge/middelhoge indicatieve archeologische waarde. In paragraaf (4.8) wordt hierop nader ingegaan.



Afbeelding 13: Cultuurhistorische Waardenkaart

2.3.7 Aardkundige waardenkaart

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

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

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

2.4 Beleid waterschap

2.4.1 Keur waterschap Brabantse Delta

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

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

Zo zijn er regels met betrekking tot:

- handelingen in waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones;
- handelingen in rivieren, beken en sloten en de daarbij behorende onderhoudsstrook;
- waterstaatkundige werken als gemalen, sluisen, stuwen ect.;
- de scheepvaart;
- uitbreidingen met een toename van > 2000 m² verhard oppervlak.

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

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

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

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

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

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

2.4.2 Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

Het plan is op 22 december 2009 in werking getreden en is geldig tot 22 december 2015. Na zes jaar wordt het plan geactualiseerd.

Wat is de visie op het waterbeheer na 2010?

- *Dynamische samenleving*

Het waterschap heeft drie heel verschillende toekomstbeelden verkend en daaruit afgeleid welke voorbereidingen altijd goed zijn.

- *Verantwoord en duurzaam*

Maatschappelijk verantwoord ondernemen is verankerd in het werkproces. Zuinig omgaan met water en energie en gebruik van duurzame materialen zijn daar onderdelen van.

- *Inhaalslag beheer en onderhoud*

De afgelopen jaren lag het accent op aanleg van nieuwe projecten. De komende jaren krijgen beheer en onderhoud een impuls.

- *Effectief samenwerken*

Veel partijen zijn betrokken bij waterbeheer. Samenwerken op alle niveaus maakt het waterbeheer effectiever en goedkoper.

Wat zijn de kaders voor het waterbeheerplan?

- *Waterplannen op alle niveaus*

Het Nationale Waterplan en het Provinciale Waterhuishoudingsplan vormen de kaders voor het waterbeheerplan, samen met de wet- en regelgeving. Alle waterplannen zijn gelijktijdig in de inspraak gebracht.

- *Gebiedsproces als basis*

Gemeenten en belangengroepen hebben de basis voor het waterbeheerplan gelegd tijdens gebiedsprocessen.

- *Controleren en aanpassen*

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

Via het uitvoeren en opstellen van een watertoets worden de diverse beleidskaders gewaarborgd. Ook voor het onderliggende plan is een watertoets uitgevoerd.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Roosendaal

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

bouwstenen

-  productielandbouw (A-HS)
-  landbouw met beperkingen
-  aangepaste landbouw
-  water zout/zoet
-  loofbos/naaldbos
-  contour: stedelijk gebied
-  stedelijk gebied hoge dichtheid
-  stedelijk knooppunt (hoogw. voorzieningen/kantoren)
-  woongebied lage dichtheid bestaand/nieuw
-  woonlint/gespreide bebouwing
-  bedrijventerrein bestaand/nieuw
-  mogelijke ontwikkelingsrichting op de lange termijn
-  glastuinbouw
-  recreatief knooppunt (incl. hoogw. voorzieningen)
(locatie nader te bepalen)
-  fort Roovere
-  autosnelweg (met afslag en tunnel)
-  regionale weg
-  spoorlijn (met station en tunnel)
-  recreatienetwerk
-  ondergrondse leidingenstrook
-  plangrens

composities

-  grootschalig agrarisch landschap
-  agrarisch coulisselandschap
-  natte natuur op zeeklei
-  natte natuur in beekdal
-  vennen en plassen
-  bossen en landgoederen
-  parklandschap
-  compacte stad
-  verweven stad
-  dorp en woonlint



Afbeelding 14: Structuurvisie Plus

2.5.2 Thuis in Roosendaal: woonvisie 2010-2020

Roosendaal wil de huidige inwoners sterker aan de stad verbinden door te anticiperen op de effecten van de vergrijzing op de woningmarkt, door het aanbieden van differentiatie in woonmilieus en leefstijlen en door inwoners perspectief te bieden op een goede woon- en leef-"carrière" binnen de wijken. Hiervoor is het nodig goede woningen in goede woonomgevingen te hebben en te behouden. Er is daarbij een sterke samenhang is tussen de woning en de fysieke en de sociale woonomgeving. Een inwoner heeft namelijk niets aan een goede woning in een verloederde omgeving of 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 (7 oktober 2010) is vertaald in drie thema's, waaraan doelstellingen en ambities zijn gekoppeld. Deze worden hieronder weergegeven.

Thema I: Binden en perspectief bieden

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

Thema II: Leefbare Wijken en Buurten

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

Thema III: Samenwerking

- a. Van overheid naar partnerschap

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

- verruiming van de woningvoorraad
- de bestaande voorraad
- slaagkansen van doelgroepen

Van visie naar uitvoering

Bij het opstellen van het woningbouwprogramma voor de periode 2010 – 2015 worden algemene uitgangspunten gehanteerd. Ook voor het onderdeel nieuwbouwprogramma in de woningbouwprogrammering zijn uitgangspunten opgesteld.

Om de inwoners aan de stad te blijven binden, is het van belang dat woning en woonomgeving voldoen aan de eisen van deze tijd, dat er diverse woonmilieus zijn die aansluiten op de uiteenlopende leefstijlen en doelgroepen. Dat heeft geleid tot een aantal uitgangspunten bij de kwalitatieve opgaven voor de stad.

De kwalitatieve woningbouwprogrammering kent een programmering die aansluit op de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen in de stad. Dan gaat het niet om aantallen en prijs categorie van de woning maar om woonvormen in relatie tot doelgroep en situering in de stad. Daarvoor is het van belang een volledig beeld te hebben van de bestaande voorraad en welke doelgroepen daarmee bediend worden.

Naast de uitgangspunten voor de kwalitatieve opgave voor de gemeente zijn er per gebied globale woonopgaven geformuleerd, die betrokken worden bij de op te stellen herstructureringsplannen, wijkontwikkelingsplannen (WOP) of integrale dorpsontwikkelingsplannen (IDOP). Deze globale woonopgaven komen mede voort uit de gesprekken met de betrokkenen van de wijken en dorpen.

Het wijkontwikkelingsplan Langdonk (september 2009) heeft de naam 'Keer het tij!'. Inwoners van Langdonk willen het gevoel terug dat ze weer greep krijgen op hun wijk en dat er vanuit gemeente en instellingen meer aandacht wordt besteed aan de wijk. De toekomstvisie gaat uit van een aantrekkelijke gezinswijk, waar nieuwe woonmilieus worden gerealiseerd en waar ruimte is voor ouderen. Ook dient er ruimte te zijn voor groen, binnen de wijk en daarbuiten. Recreatieve activiteiten als wandelen en fietsen worden gecombineerd met wonen. Om dit mogelijk te maken, is voor Langdonk een aantal woonopgaven voor de periode 2008-2020 vastgesteld. Bijvoorbeeld het doorbreken van de eenzijdige uitstraling van de wijk en preventieve maatregelen om achteruitgang van de wijk voor te zijn (alert team).

Maar ook voor de sociale cohesie zijn opgaven gesteld. Hierbij valt te denken aan de aanpak van de pleintjesproblematiek binnenring.

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.

De woonvisie wordt vertaald in een tweetal sturingsinstrumenten. Ten eerste is dat een *kaderovereenkomst* tussen de corporaties en de gemeente waarin afspaken gemaakt worden over het partnerschap en de woonconvenant, waarin weer concrete prestatieafspraken zijn vastgelegd. Het tweede sturingsinstrument is de *woningbouwprogrammering*.

De woonvisie kent een beleidscyclus van 4 jaar. Dat wil zeggen dat begin 2013 gestart zal worden met het opstellen van de uitgangspunten voor de evaluatie van de woonvisie. De resultaten van deze evaluatie zijn vertrekpunt voor de herijking van de woonvisie.

2.5.3 Woningbouwprogrammering Roosendaal 2004-2010

De woningmarkt is steeds aan verandering onderhevig. Het is belangrijk om als gemeente hierop in te spelen door op het juiste tijdstip, de juiste typen woningen op de juiste plekken in onze stad en dorpen te ontwikkelen. Daartoe is een continue afstemming van de vraag naar en het aanbod van woningbouwlocaties noodzakelijk. De Beleidsnota "Kwantitatieve en kwalitatieve Woningbouwprogrammering Roosendaal 2004-2010, kortweg de Beleidsnota Woningbouwprogrammering, beschrijft de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering voor de periode 2004-2010 en is een herijking van de in december 2002 vastgestelde versie. De nota probeert de vele herstructureringsinitiatieven in het bestaand stedelijk gebied van zowel gemeente als ontwikkelaars te kanaliseren. Zij zet de locaties mede op basis van de StructuurvisiePlus in volgorde. Immers niet altijd en overal kan gebouwd worden.

De woningbouwprogrammering is een vertaling van enerzijds de doelstellingen in de woonvisie, anderzijds de uitkomsten van het woningmarktonderzoek en de bevolkings- en woningbehoefteprognoses.

De woningbouwprogrammering wordt periodiek geïnterpreteerd. Bij deze periodieke inventarisatie wordt bekeken of het overzicht met mogelijke woningbouwlocaties in de programmering dient te worden geactualiseerd.

Langdonk

Voor Langdonk is de locatie 't Zand opgenomen als potentiële woningbouwlocatie voor ongeveer 130 woningen. Op dit moment is geen concreet zicht op ontwikkeling van de locatie en daarom is het gebied in dit bestemmingsplan in overeenstemming met het huidige gebruik bestemd. Als de ontwikkeling van het gebied aan de orde is, wordt hiervoor een apart bestemmingsplan opgesteld.

2.5.4 Masterplan Wonen - Welzijn - Zorg 2004-2015

Dit Masterplan is de kadernota met betrekking tot het samenhangende Roosendaalse beleid ten aanzien van de terreinen wonen, welzijn/dienstverlening en zorg. Dit beleid is afgestemd op de behoefteontwikkeling en vraag van zorgvragers: zorg behoevende ouderen en mensen met een verstandelijke beperking, lichamelijke beperking of psychiatrische achtergrond. Het Masterplan bevat een strategische visie voor de periode tot 2015 met informatie over de ontwikkelingen op de terreinen wonen, welzijn en zorg met bijbehorende oplossingsrichtingen. Daarnaast biedt het houvast voor de uitvoering voor de eerstkomende jaren, gericht op nadere afspraken tussen partners over planning en prioritering van projecten en verantwoordelijkheden en middelen.

Centraal in de visie staat het bereiken van het op de vraag afgestemde integrale aanbod van wonen, welzijn en zorg door het realiseren in de wijken en kernen van woonservicezones. Een woonservicezone is bovenal een gewone woonwijk of een deel ervan, maar wel ingericht met aangepaste en/of aanpasbare woningen en toegerust met voorzieningen op het vlak van welzijnsdiensten en zorg.

Langdonk

In Langdonk is de woonservicezone voorzien rondom het gebied Abeliadonk/Susannadonk. Langdonk is ruim gebouwd met vooral grondgebonden woningen. Het aantal aanwezige voorzieningen dat kan bijdragen aan een integraal wonen-welzijn-zorgbeleid is erg beperkt. Dat is ook een reden dat mensen die zorg nodig hebben nu vaak noodgedwongen huisvesting buiten de wijk zoeken. Bij de voorbereiding van het masterplan is in dat verband het signaal gegeven om in deze wijk tijdig met de invulling van het beleid te beginnen en met een voorstel te komen voor de realisatie van een woonservicezone. Die zal dan centraal in de wijk -omgeving Abeliadonk- zijn beslag moeten krijgen, in de nabijheid van de winkels, de kerk en het openbaar vervoer. SDW zit al ten westen van dit gebied met woonvoorzieningen voor verstandelijk gehandicapte jongeren. Ook hebben de corporaties zodanige grondposities dat bij het centrumgebied de komende jaren een gedifferentieerd woningaanbod kan worden ontwikkeld waarbij naar behoefte meer en minder intensieve zorg kan worden geleverd.

Vanwege de lage woningdichtheid in de wijk, worden binnen een straal van 300 meter vanuit het centrum maar een beperkt aantal woningen bestreken. Lang niet zo veel als bijvoorbeeld in Kalsdonk. Toch is het wenselijk om een centraal gelegen multifunctioneel centrum te krijgen waar alle

zorgdoelgroepen terecht kunnen; een centraal punt waar wonen-welzijn-zorg gecoördineerd kan worden. Een optie is om daar dan niet een te zwaar zorgkruispunt te realiseren, omdat mogelijk elders in de wijk een of meer 'satellieten' kunnen ontstaan van waaruit met name onplanbare zorg kan worden geleverd. Mogelijk kan dit ook vanuit de in het zuidelijk deel van Groot-Kroeven voorziene woonservicezone aan een deel van Langdonk worden geleverd, al zal daarvoor de barrière Antwerpseweg beslecht moeten worden.

2.5.5 Beleidsnota 'Spelen in Roosendaal'

De gemeente Roosendaal geeft ieder jaar veel geld uit aan speelvoorzieningen, reserveert hiervoor ruimte in het openbaar gebied en heeft personeel voor beleid en beheer ervan. In de nota "Spelen in Roosendaal" heeft de gemeente haar beleid voor speelvoorzieningen geformuleerd. Het beleid is met name van toepassing op de stad Roosendaal. De dorpskernen kunnen vanwege hun specifieke situatie niet op dezelfde manier benaderd worden als wijken wanneer het gaat om het speelvoorzieningsniveau.

Uitvoering van de beleidsnota speelvoorzieningen staat garant voor voldoende aanbod van speelvoorzieningen voor kinderen en jeugd tot 19 jaar op een blijvend kwalitatief hoogwaardig niveau, waarbij rekening gehouden wordt met een evenwichtige spreiding van speelvoorzieningen over de stad en de dorpen en waarbij ingespeeld kan worden op de vraag zoals die bestaat bij de bewoners.

Het streven is ter aanvulling van de bestaande traditionele speelvoorzieningen kinderen meer te motiveren om te spelen en lekker te bewegen in het groen, in een "natuurlijke" omgeving, frisse lucht in te ademen en zich te ontspannen.

Door kinderen al spelend, naast de noodzakelijk traditionele speelvoorzieningen, te laten kennismaken met de meer 'natuurlijke' omgeving (door het thema groen te verbinden met spelen), worden gezondheid, bewegen, jeugd, milieu en sociale cohesie verbeterd en versterkt. Op deze manier verwerven kinderen al spelend meer inzicht, begrip en binding met de natuur. Hierdoor ontstaat een situatie ontstaat waarbij kinderen zich al spelend op een educatieve manier beter ontwikkelen tot volwaardige burgers met inzicht en begrip voor de waarde van de natuur. Dit heeft mogelijk weer tot gevolg dat ze in de toekomst meer betrokken zullen zijn bij de ontwikkeling van een duurzame meer leefbare buurt.

Langdonk

De speelvoorzieningen voor de leeftijdscategorie 0-6 jaar zijn onevenwichtig verspreid over de wijk. In het midden van de wijk zijn veel plekken te vinden, waarbij er sprake is van veelvuldige overlap van actieradius. Daarentegen zijn aan de randen van de wijk geen plekken te vinden voor deze doelgroep. Ten noorden van de Burgemeester Schneiderlaan is slechts één plek aanwezig. Voor de groep 6-13 jarigen is de dekking nagenoeg volledig, al zou aan de oostzijde verbetering mogelijk zijn.

2.5.6 Detailhandelsnota

Inleiding

Tegen de achtergrond van de initiatieven in de detailhandel heeft de gemeente Roosendaal één integrale detailhandelsnota opgesteld, als belangrijk afwegingskader voor de vele plannen en initiatieven. In de detailhandelsnota staan de volgende drie concrete doelstellingen centraal:

1. De detailhandelsnota geeft een antwoord op de vraag wat Roosendaal als stad wil bereiken. Daarbij gaat het ook om visie en keuzen ten aanzien van de wenselijke detailhandelsstructuur.
2. De nota dient als toetsingskader om initiatieven uit de markt te beoordelen. Daarnaast is het een praktisch plan om gewenste ontwikkelingen uit te lokken en om coalities te kunnen maken tussen overheid en bedrijfsleven.
3. Door het opstellen van een Ruimtelijk Economisch Actieplan Binnenstad wordt ingehaakt op één van de twee speerpunten uit het Collegeprogramma van de gemeente Roosendaal, namelijk een duurzame kwaliteitsslag voor de binnenstad.

De gemeente Roosendaal heeft een redelijk gefragmenteerde maar wel hiërarchisch opgebouwde voorzieningsstructuur. De verschillende typen centra zijn over de gehele stad gespreid. Aan de top van de hiërarchie staat uiteraard de Roosendaalse binnenstad. Daarnaast is sprake van diverse wijk- en buurtwinkelcentra. Opvallend is dat in de zuidelijke wijken de buurt- en wijkwinkelstructuur met

centra als Tolberg, Kortendijk, Lindenburg en Kroeven sterker is ontwikkeld dan in de noordelijke wijken.

De in Roosendaal aanwezige winkelcentra worden in verschillende categorieën verdeeld. Onderscheiden worden hoofdwinkelcentra, wijkwinkelcentra en buurtwinkelcentra. Daarnaast ook bijzondere concentraties, centra voor doelgerichte aankopen c.q. grootschalige concentraties en dorpscentra. Winkelcentrum Lindenburg wordt beschouwd als een buurtcentrum.

Langdonk

Centraal in Langdonk ligt het overdekte buurtwinkelcentrum Lindenburg. Ondanks het relatief beperkte draagvlak draait het buurtwinkelcentrum in Langdonk goed en heeft het ook een verzorgende functie voor de omliggende wijken (zoals Kortendijk).

Van het totale aanbod bestaat het grootste deel uit dagelijkse artikelenwinkels (1.770 m² vvo). In het centrum is één supermarkt van C1000 (1.250 m² vvo) gevestigd. Deze omvang past bij het profiel en perspectief van het buurtcentrum. De supermarkt functioneert als belangrijkste trekker van het winkelcentrum. Het aanbod is aangevuld met een bakker, slagerij, een drogist en een slijter. Het niet-dagelijks aanbod bestaat uit een Marskramer (280 m² vvo), een bloemwinkel, een computerwinkel en een kantoorboekhandel. De overige voorzieningen in het centrum bestaan uit een kapper, een videotheek en een tweetal horecavoorzieningen.

Het branchepatroon van Lindenburg sluit goed aan bij het profiel van een buurtwinkelcentrum. Het is in 1997 uitgebreid en grondig gerenoveerd en heeft een moderne uitstraling. Bij het centrum is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Dit wordt ervaren als een sterk punt.

Winkelcentrum Lindenburg functioneert momenteel prima. De omvang, branchering en uitstraling van het winkelcentrum zijn bij de tijd. De opschaling van de supermarkt naar circa 1.250 m² v.v.o. past bij het profiel en perspectief van het buurtcentrum.

2.5.7 Ontwikkelingsvisie horeca Roosendaal (2004)

Een aanpassing van het basisconcept van de ontwikkelingsvisie horeca (Van Sprongen, augustus 2003) is in oktober 2004 vastgesteld.

In Langdonk bevinden zich in winkelcentrum De Lindenburg een cafetaria/grillroom en een afhaalchinees. Aan de Bovendonk is het Bastionhotel gevestigd.

De koers voor horeca buiten het centrum van Roosendaal is dat afhankelijk van de grootte van het winkelcentrum ruimte bestaat voor winkelondersteunende horeca. Over het algemeen geldt dat 10% van de totale verkoopvloeroppervlakte in een wijkverzorgend winkelcentrum ingevuld kan worden met winkelondersteunende horeca. Deze bedrijven bestaan met name uit dagzaken, zoals lunchrooms/koffieshops, broodjeszaken etc.

2.5.8 Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan 2008-2015 (Partiële actualisatie)

Roosendaal is strategisch gelegen op een knooppunt van autosnelwegen en spoorlijnen tussen twee van de meest verstedelijkte gebieden van Europa, namelijk de Randstad en de regio Antwerpen-Brussel-Gent-Leuven (de Vlaamse Ruit). Deze ligging geeft de stad en haar omgeving een enorme aantrekkingskracht voor ruimtelijke ontwikkelingen en verkeer.

In 2007 is het GVVP, zoals bij de vaststelling van het plan is bepaald, tussentijds geëvalueerd. De thans voorliggende rapportage bouwt voort op het in 2004 vastgestelde GVVP, aangevuld met de bevindingen uit de evaluatie. De voornaamste conclusie van de evaluatie is dat het GVVP 2004-2015 als beleids- en uitvoeringskader een hoge gebruikswaarde heeft. Doelen zijn gehaald en tal van projecten zijn uitgevoerd.

Het geactualiseerde GVVP is het integrale verkeers- en vervoerskader voor de periode 2008–2015 met een doorkijk tot 2025. Het dient bij lopende en toekomstige ontwikkelingen gehanteerd te worden als leidraad voor het beleid, beleidsuitwerking en uitvoering van projecten. Het betreft hier een partiële actualisatie. Slechts de onderdelen waarin veranderingen zijn opgetreden, zijn in dit GVVP aangepast.

Vanuit de hoofddoelstelling: 'Het bevorderen van een goede en veilige afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor sociaaleconomische activiteiten, waarbij alle vormen van verkeershinder zoveel

mogelijk worden beperkt' zijn concrete doel- en taakstellingen geformuleerd naar de thema's mobiliteit, verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. Verder zijn aanullende doelen en taken geformuleerd en gekoppeld aan effectindicatoren. De toekomstscenario's zijn geactualiseerd op basis van actuele ruimtelijke ontwikkelingen en er is een systeem ontwikkeld voor systematische monitoring.

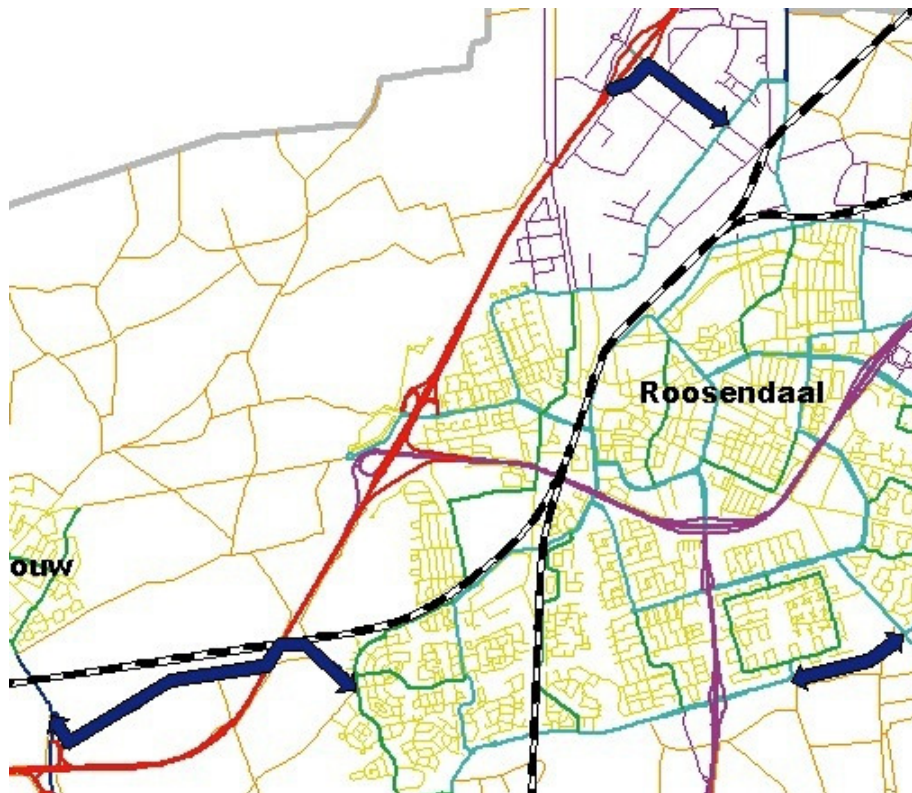
De nadruk van het GVVP ligt op de kern Roosendaal.

Langdonk

In het GVVP wordt een aantal infrastructurele maatregelen voorgesteld tot 2015 die een veilige en vlotte verkeersafwikkeling in Roosendaal moeten waarborgen. Hieronder valt ook de doortrekking van de Willem Dreesweg naar de Onyxdijk (50 km/u). Om een compleet beeld te krijgen van de effecten van diverse maatregelen op de verkeersstromen in en rondom Roosendaal zijn met een verkeersmodel enkele modevarianten doogerekend.

Enerzijds is gebleken is dat het doortrekken van de Willem Dreesweg zal zorgen voor een afname van het verkeer op de Burgemeester Schneiderlaan en de Zundertseweg. Anderzijds zal er op de Onyxdijk en Flintdijk sprake zijn van een ongewenste toename van het verkeer. Deze route door Kortendijk fungeert op deze manier als onderdeel van een zuidelijke ontsluitingsroute.

De voordelen van het doortrekken van de Willem Dreesweg wegen niet op tegen de nadelen ten aanzien van leefbaarheid en verkeersveiligheid in Kortendijk. De planologische reservering in het huidige bestemmingsplan 'Langdonk' moet echter wel gehandhaafd te worden. De groei van de automobilititeit en het functioneren van het hoofdwegennet kunnen namelijk in de toekomst leiden tot een heroverweging van het doortrekken van de Willem Dreesweg. Met het behouden van de planologische reservering wordt de optie om de Willem Dreesweg door te trekken open gehouden. In 2015 zal worden gezien of de planologische reservering voor de periode 2015-2025 nog behouden dient te blijven.



Afbeelding 16: Mogelijke maatregelen wegenstructuur tot 2015

2.5.9 ParkeerUitvoeringsPlan (PUP)

In 2000 is het 'PUP regime' ingevoerd. Daarbij is in het centrum en een zone daaromheen een regime van betaald parkeren en parkeren voor vergunninghouders van kracht geworden. De bezoeker betaalt

aan parkeerapparatuur zijn feitelijk geparkeerde tijd. De bewoner van en de werknemer in de binnenstad kunnen tegen vergoeding een vergunning krijgen in een bepaald gebied om gedurende de gereguleerde uren te mogen parkeren.

De doelen die met het parkeerreguleringsysteem nagestreefd worden zijn de volgende:

- het ontzien van woonstraten binnen het centrum voor wat betreft parkeeroverlast door bezoekers van en werknemers in de binnenstad;
- het aan woonstraten weer (zoveel mogelijk) de kwaliteit geven die een dergelijke straat moet hebben: ruimte voor spelende kinderen, een parkeerplaats voor bewoners in de buurt van de woning, goede bereikbaarheid voor dienstverlening,
- veilig kunnen fietsen, trottoirs gevrijwaard van geparkeerde auto's, geen doorgaand verkeer etc.;
- het opheffen van zoekverkeer;
- het toepassen van een zo simpel mogelijk systeem;
- het creëren van draagvlak bij vergunninghouders/bewoners;
- het eenvoudig en snel afhandelen van betalingen en vragen.

Uit een evaluatie in 2001 is gebleken dat het 'PUP-beleid' goed functioneert. Wel zijn enkele aanbevelingen gedaan om het systeem te verbeteren. Het hier weergegeven PUP-beleid wordt niet vervangen door het hieronder beschreven 'Gebiedsgericht Uitwerkingsplan Parkeren'. Beide documenten functioneren naast elkaar.

2.5.10 Gebiedsgericht Uitwerkingsplan Parkeren

Op 7 maart 2006 heeft het college van B&W ingestemd met het 'Gebiedsgericht Uitwerkingsplan Parkeren'. Hierin zijn de hoofdlijnen uit het GVVP uitgewerkt in concrete maatregelen voor verschillende doelgroepen en gebieden. Het huidige parkeerbeleid voor het centrum en directe omgeving, zoals verwoord in het Parkeer UitvoeringsPlan (PUP), is daarbij als vertrekpunt gehanteerd. In tegenstelling tot het PUP gaat het 'Gebiedsgericht uitwerkingsplan parkeren' niet alleen over parkeermaatregelen in het centrum, maar tevens over maatregelen die problemen in de woonwijken en kernen moeten verminderen of oplossen.

In het plan is rekening gehouden met de verschillen tussen de gebieden qua functionaliteit, opbouw en karakter, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen:

- gebieden zonder gereguleerd parkeren (deel kom Roosendaal en kernen).
- gebieden met gereguleerd parkeren en aangrenzende gebieden. Hiervan maakt het plangebied deel uit. Voor deze gereguleerde gebieden zijn onder meer de volgende doelstellingen geformuleerd:
 1. tegengaan zoekverkeer (doelgroep bewoners);
 2. beperken parkeerdruk van bewonersparkeren in de openbare ruimte (doelgroep bewoners);
 3. bij nieuwe ontwikkelingen parkeercapaciteit deels realiseren in openbaar gebied, zodat ook bezoekers van bewoners er gebruik van kunnen maken (doelgroep bewoners);
 4. stimuleren van geconcentreerd parkeren in garages en grote terreinen en beperken van straatparkeren voor bezoekers (doelgroep bezoekers);
 5. realiseren evenwichtige spreiding van parkeervoorzieningen (doelgroep bezoekers);
 6. onderzoeken parkeermogelijkheden voor bezoekers bij mogelijk nieuwe parkeerlocaties (na sloop of vrijgekomen kavels) (doelgroep bezoekers).

Naast het benoemen van concrete maatregelen per gebied is tevens aandacht voor een aantal gebiedsoverstijgende thema's, zoals:

- parkeren op afstand;
- aanpassing van de parkeerroute en het parkeerverwijssysteem;
- het fietsparkeerbeleid als onderdeel van het streven de concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto te verbeteren;
- parkeernormering. Dit wordt van belang geacht in het kader van het streven naar het 'verlagen van de parkeerdruk in woongebieden' en 'het voorkomen van problemen door nieuwbouw'.

2.5.11 Milieubeleidsplan

Het milieubeleidsplan geeft de ambities en (rand)voorwaarden aan met betrekking tot milieu voor de andere beleidsterreinen. Het plan is daarom vooral intern bindend en richtinggevend voor de gemeente. Het milieubeleidsplan heeft een planperiode van vier jaar. Het beleidsplan bestaat uit twee

delen. Een beleidsmatig deel - het eigenlijke Milieubeleidsplan - en een deel dat bestaat uit het Meerjarenuitvoeringsprogramma en de Milieumonitor.

Deel 1: Het beleidsmatige deel

De kernbegrippen uit het milieubeleidsplan zijn: verinnerlijking, programmatische aanpak, eigen verantwoordelijkheid, kwaliteit, milieurendement en het gebruik van lokale beleidsvrijheid.

Het belangrijkste uitgangspunt is het op een zo goed en efficiënt mogelijke wijze uitvoeren van het milieubeleid, dat wil zeggen het verder inbedden van de uitvoering in de organisatie oftewel het verder verinnerlijken van het milieu in andere beleidsvelden.

Het geformuleerde beleid is een verdere uitwerking van de startnotitie 'Inhoudelijke aandachtspunten voor het nieuwe geactualiseerde milieubeleidsplan 2003-2007' die in april 2003 is vastgesteld. In de startnotitie is de richting aangegeven voor de ambities en de te volgen koers voor het milieubeleid in de komende jaren. Het milieubeleidsplan zet voor een groot deel het reeds in gang gezette beleid voort. De startnotitie resulteerde in de formulering van vijf opgaven. Het milieubeleidsplan is opgebouwd aan de hand van deze opgaven.

- *Verinnerlijkingopgave*

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden/kaders vanuit milieu aan waaraan de beleidsvelden afval, natuur en landschap, water en verkeer en vervoer dienen te voldoen.

- *Bedrijfsgerichte opgave*

In dit hoofdstuk wordt met name in gegaan op de milieuvergunningverlening en de milieuhandhaving van de bedrijven in de gemeente, alsook van de gemeente als bedrijf. Ook wordt aandacht besteed aan de interne milieuzorg in de gemeente.

- *Omgevingsgerichte opgave*

Dit hoofdstuk bestaat uit 9 thema's: externe veiligheid, duurzaam bouwen, duurzame energie, omgevingsbeleid, geluid, geur/lucht, bodem, milieu en gezondheid.

- *Communicatieve opgave*

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieurocommunicatie. Deze milieucommunicatie is onder te verdelen in milieuvoorlichting, milieueducatie en milieuparticipatie.

- *Organisatorische opgave*

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de gewenste organisatievorm om te komen tot een optimale uitvoering. Hierbij wordt aandacht besteed aan het versterken van de externe integratie, versterken van de kaderstellende en sturende rol van de raad met betrekking tot het milieubeleid en het versterken van de klantrelatie gemeente - Regionale Milieudienst (RMD).

Per hoofdstuk (met uitzondering van het laatste) worden de verschillende thema's nader uitgewerkt met als hoofddoelstelling: minimaal behoud, maar liever verbetering van de leefkwaliteit in de gemeente Roosendaal. Per opgave wordt een aantal milieuthema's behandeld. Per milieuthema wordt vervolgens ingegaan op de stand van zaken in de gemeente en wat er op grond van wetgeving en beleid van rijk en provincie van de gemeente wordt verwacht. Per thema zijn op deze wijze de ambities, doelen en activiteiten voor de komende 4 jaren in de gemeente beschreven.

Deel 2: Het Meerjarenuitvoeringsprogramma (MUP) en de Milieumonitor

Het *Meerjarenuitvoeringsprogramma* geeft voor een periode van 4 jaar, de geldigheidsduur van het Milieubeleidsplan, aan welke activiteiten er in welk jaar uitgevoerd zullen worden, om de beleidsdoelen te kunnen halen. Het meerjarenprogramma is niet statisch. Jaarlijks wordt een Milieu-uitvoeringsprogramma opgesteld, eventueel aangevuld met een beleidsparagraaf. Hiermee kan geanticipeerd worden op tussentijdse ontwikkelingen. In het MUP zijn geen activiteiten opgenomen die specifiek op het plangebied betrekking hebben. Met algemene acties zoals het vastleggen van veiligheidsafstanden/risicozones in ruimtelijke plannen, wordt vanzelfsprekend rekening gehouden.

De *Milieumonitor* is een instrument om op systematische wijze de voortgang van de uitvoering van het milieubeleid te volgen. In het Milieubeleidsplan zijn beleidsdoelen en activiteiten met de bijbehorende indicatoren geformuleerd. Door het jaarlijks meten (monitoren) van de indicatoren kan beoordeeld

worden of de doelen gehaald worden of in zicht komen. Ook zijn hier mogelijk trends uit af te leiden. Ook kan hieruit worden afgeleid op welke terreinen nog extra actie nodig is om de doelen te halen/benaderen.

Om de gestelde milieudoelstellingen te halen is de afgelopen jaren een aantal convenanten gesloten.

1. Verklaring van Dussen (tussen 19 gemeenten op het gebied van CO₂-reductie, duurzame energie, energiebesparing).
2. Convenant Duurzaam Bouwen (tussen gemeenten, woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars waarbij is afgesproken een duurzame bijdrage te leveren aan nieuw te bouwen woningen en bij grootonderhoud, renovatie en herstructurering van bestaande woningen).
3. Countdown 2010 (verklaring m.b.t. biodiversiteit, wereldwijd).
4. Verklaring Roosendaal Millenniumgemeente (Roosendaal doet mee met een landelijke, door de VNG internationaal opgezette actie, om mee te helpen om de 8 door de Verenigde Naties in 2000 opgestelde millenniumdoelstellingen voor 2015 te halen).
5. Deelnameverklaring Duurzaam Inkopen (intentie is uitgesproken om duurzaamheid serieus te nemen en te betrekken in het inkoopproces).

Er is gestart met het herijking van het Milieubeleidsplan. Dit moet leiden tot een handleiding waarbij de verbinding tussen sociale, economische en ruimtelijke/milieu thema's voorop staat. Daarnaast wordt een actieprogramma opgesteld waarbij onderscheid wordt gemaakt tot uitvoering van wettelijke milieutaken en taken met meer beleidsvrijheid. De producten gezamenlijk vervangen het huidige milieubeleidsplan.

2.5.12 Groen- en landschapsplan voor de Brabantse buitensteden: De Zoom van West-Brabant

De gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal hebben gezamenlijk de beleidsnota voor groen- en landschapsbeleid, onder de titel 'De Zoom van West Brabant' opgesteld (november 2004).

Dit landschapsontwikkelingsplan (LOP) richt zich zowel het buitengebied als op de kernen. De opgave voor het landschapsontwikkelingsplan is een samenhangende beleidsvisie te geven op het landschap - inclusief het groen in het stedelijke landschap- van Bergen op Zoom en Roosendaal. In de visie worden de bestaande ruimtelijke beleidsvisies en lopende projecten geïntegreerd.

Het LOP geeft antwoord op de vraag hoe de landschappelijke kwaliteiten -belevingswaarde cultuurhistorie, natuur, recreatieve waarde- gewaarborgd kunnen worden. Ook geeft het aan hoe het ruimtelijk beleid en de ontwikkelingen voor een vitaal platteland kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van het landschap.

Dit resulteert voor het LOP in drie centrale opgaven.

- Het LOP omschrijft de *huidige en gewenste kwaliteit en structuur* van het landschap. Het plan geeft bovendien op hoofdlijnen aan, waar en in hoeverre ontwikkeling, bescherming, onderhoud en herstel nodig is. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is hoe het landschap ruimte kan bieden aan uiteenlopende vormen van gebruik -wonen, werken en recreëren -die als vanzelfsprekend horen bij een vitaal platteland.
- Het LOP geeft voorstellen voor de *afstemming van de dynamiek op het landschap*. Essentieel is daarbij hoe en in welke mate de veranderende landbouw en andere al of niet nieuwe functies ruimte en vorm krijgen. Daarbij dient sprake te zijn van behoud, zorgvuldige inpassing en nieuwe ruimtelijke kwaliteit. De landschapsontwikkelingsvisie spreekt zich uit over de mogelijkheden voor ontwikkeling. Met name is de inzet om vernieuwingen tot meer kwaliteit te laten leiden en bedreigingen voor het landschap af te wenden.
- Het LOP geeft aan hoe gemeenten aan *draagvlak en realisatie* kunnen werken. Van belang bij dit onderdeel is om aan te geven wat de taken van de gemeenten zijn en hoe met derden samengewerkt kan worden. Hierbij komt ook aan de orde welke middelen ingezet kunnen worden en welk deel van de opgave prioriteit krijgt.

Vanuit deze centrale opgaven zijn vier thema's voor de landschapsontwikkelingsvisie geformuleerd.

1. De duurzame structuur van reliëf, natuur en water;
2. Het agrarische werklandschap;
3. De cultuurhistorische structuur;

4. Het landschap en de kernen.

Er zijn twee sporen voor de realisatie van de landschapsontwikkelingsvisie.

1. De landschapsontwikkelingsvisie krijgt een doorwerking in ruimtelijk beleid. De gemeenten zullen de inhoudelijke visie over landschapsontwikkeling hanteren bij toetsing en planvorming.
2. De gemeenten initiëren uitvoeringsprojecten. Het zijn meestal samenwerkingsprojecten met derden: het waterschap, terreinbeherende organisatie en particulieren.

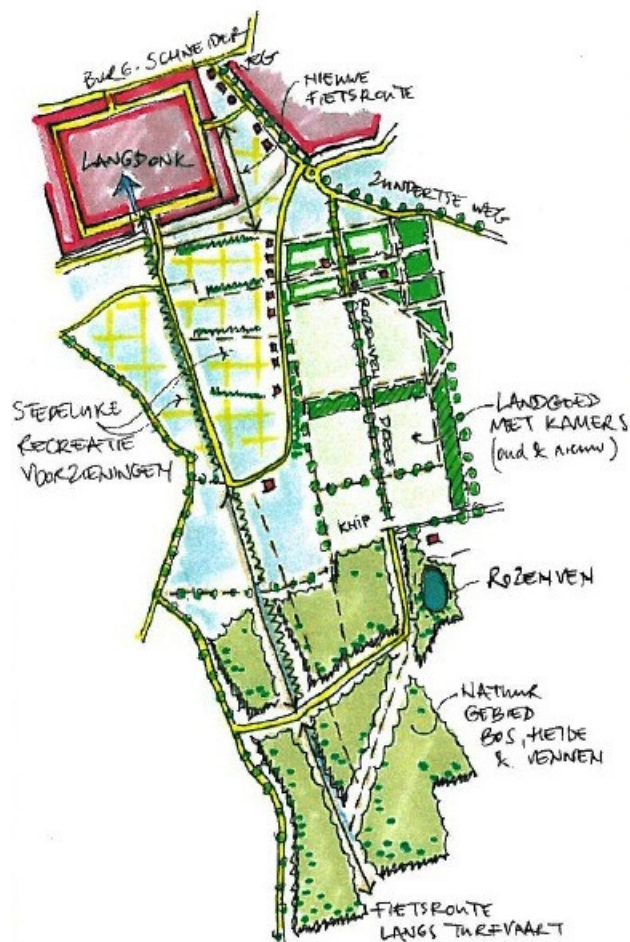
Door beide sporen te volgen, wordt bereikt dat de planologische doorwerking en de actieve kant van het landschapsbeleid elkaar versterken en dat het draagvlak voor de kwaliteit van het landschap zal toenemen.

Er zijn 9 uitvoeringsprojecten die in het LOP prioriteit hebben gekregen op basis van hun betekenis als nieuwe landschappelijke dragers, voor de verschillende thema's en vanwege de spreiding over het plangebied van beide gemeenten.

Langdonk

Een van de genoemde uitvoeringsprojecten heeft gedeeltelijk betrekking op Langdonk. Het gaat om project 4 'Landgoed Visdonk en omgeving Rozeven'. Dit project is een uitwerking van de stedelijke overgang. Het gebruik van het landgoed is steeds intensiever geworden waardoor het te kenschetsen is als een stadsrandpark. De opzet van het landgoed is gebaseerd op de onderliggende landschapstypen. Het streefbeeld is een aantrekkelijk en afwisselend landbouwlandgoed met daarbinnen stedelijke recreatievoorzieningen. In relatie tot Langdonk worden als concrete maatregelen voorgesteld:

- De Eldersche Turfvaart zichtbaar maken: De Natte of Eldersche Turfvaart die aan de zuidkant op het Kletterwater aansluit, wordt indien haalbaar, ook als ecologische verbindingszone (EVZ) ingericht. Vóórdat de turfvaart in het Kletterwater uitmondt, zal dan ook een zandvang worden ingepast om te voorkomen dat grote hoeveelheden zand in het Kletterwater blijven komen. Het project EVZ Eldersche Turfvaart wordt samen met het waterschap aangepakt.
- Gebied 't Zand ontwikkelen als groene vinger in de stad: parkachtig woongebied met beperkte oppervlakte bebouwing;
- Betere stedelijke uitloop realiseren door nieuwe recreatieve verbinding van 't Zand naar Visdonk ('t Zand als voorportaal voor Visdonk);
- Aanleg van afwisselende padenstelsels voor verschillende doelgroepen; ook openstellen randen sportpark.



Afbeelding 16: Project 4 uit het LOP De Zoom van West-Brabant; Landgoed Visdonk en omgeving Roosendaal

2.5.13 Waterplan Roosendaal

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

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

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

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

Algemeen streefbeeld Waterplan Roosendaal

In 2030 moet er in de gemeente Roosendaal sprake zijn van een watersysteem waarin het grondgebruik zodanig is afgestemd op het natuurlijk functioneren van het watersysteem dat daarmee variaties in waterkwantiteit en -kwaliteit eenvoudig kunnen worden opgevangen (veerkracht). Dit houdt in dat de verschillende vormen van grondgebruik en de karakteristieken van het watersysteem meer met elkaar in evenwicht worden gebracht, zodat er een minimum aan ingrepen in het watersysteem nodig is om de gewenste gebruiksfuncties te kunnen uitoefenen. De waterketen is verder geoptimaliseerd waardoor er negatieve kwaliteitsinvloed op het watersysteem tot een aanvaardbaar minimum wordt teruggebracht evenals het verbruik van grondstoffen. Binnen de keten werken de organisaties op efficiënte en doelmatige wijze samen. De intensievere samenwerking beperkt zich niet tot de waterketen. Hierdoor vormen organisatorische grenzen niet langer een belemmering in het operationele waterbeheer, zodat een hoge mate van transparantie wordt bereikt en er geen ruimte resteert voor het onderling afwentelen van problemen. Het waterbeheer wordt door de betrokken organisaties als collectieve verantwoordelijkheid beschouwd en als zodanig inhoud gegeven vanuit de eigen verantwoordelijkheid.

De toekomst van het Roosendaalse water

Het algemene streefbeeld schetst een fraai toekomstbeeld, maar is nog te weinig concreet om maatregelen aan te koppelen. Gelet op het vigerende beleid van de verschillende overheden c.q. waterbeheerders zal de fysieke toestand van het Roosendaalse water de komende jaren sterk verbeteren. Binnen de gehele gemeente wordt daarmee minimaal een algemene basiskwaliteit in het watersysteem bereikt.

Door middel van de vigerende kwaliteitsdoeleinden wordt in alle deelstroomgebieden een meer duurzaam en veerkrachtig functionerend systeem nagestreefd. Binnen de gestelde termijnen van het vigerend beleid wil het waterplan bijdragen aan het realiseren van de basiskwaliteit van de volgende doelstellingen die samen de speerpunten van het waterplan vormen:

- verbetering van de waterkwaliteit;
- verminderen wateroverlast en verlagen inundatierisico (inundatie = het onder water zetten van een stuk land);
- vergroting van landschapsecologische waarden;
- een duurzaam en verantwoord gebruik van (drink)water;
- vergroting van belevingswaarde;
- organisatie, participatie en communicatie.

Boven op deze doelstellingen worden vanuit het Waterplan extra ambities geformuleerd: 'de na te streven kwaliteit'. Deze verschilt per deelstroomgebied. In het ene geval ligt het accent meer op waterkwaliteit en beleving en in het andere stroomgebied hangt deze extra ambitie samen met het doelmatig afvoeren van grote hoeveelheden water. Deze ambitie wordt omschreven in de vorm van typologieën die samenvallen met één of meerdere deelstroomgebieden. Er wordt gebruik gemaakt van vijf typologieën:

1. *'beeklopen in het groen'*: met deze typologie wordt sterk ingezet op een ruimtelijk aantrekkelijke en ecologische verantwoorde integratie met de zuidwestelijke stadsrand;
2. *'robuust en veerkrachtig'*: ten opzichte van het basisniveau wordt extra aandacht besteed aan het tegengaan van wateroverlast;
3. *'behoud van bovenlopen'*: met deze typologie wordt een goed nabuurschap nagestreefd, ofwel het dragen van de eigen verantwoordelijkheid en het niet afwentelen van problemen naar benedenstrooms gebied;
4. Een aantal waterpartijen binnen de kern van Roosendaal wordt getypeerd als *'wijkwaterwensen'*; deze typologie impliceert het streven naar optimalisatie van de belevingswaarde;
5. Binnen de gemeente wordt een aantal wateren in een speciale categorie geplaatst: *'cultuurhistorische turfvaarten'*. Deze wateren zijn kunstmatig en passen in principe niet binnen de stroomgebiedsbenadering. Aanvullend op de basiskwaliteit wordt voor deze vaarten ingezet op een optimale inpassing in het landschap en het benutten van het ecologisch potentieel.

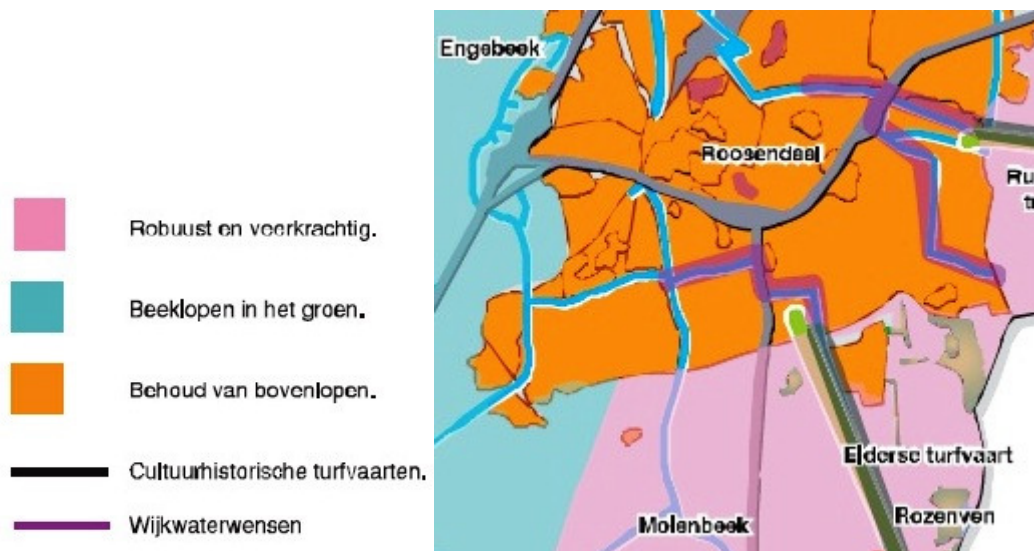
Realisatie van deze aanvullende ambities zal nadrukkelijk aanvullend op de basiskwaliteit plaatsvinden. Mede door de verankering in het vigerend beleid zal de prioriteit liggen bij de basiskwaliteit.

Langdonk

Met name in het westelijk deel van de gemeente ontspringt een aantal beeklopen die noordwaarts stromen en de gemeentegrens met Steenbergen passeren. Voor deze watersystemen wordt met de typologie 'behoud van bovenlopen' een goed nabuurschap nagestreefd. Deze typologie is van toepassing op de gehele wijk Langdonk. Voor het Kletterwater geldt bovenop de typologie 'behoud van bovenlopen' aanvullend de typologie 'wijkwaterwensen'. Deze typologie impliceert het streven naar optimalisatie van de belevingswaarde.

In het uiterste zuiden van het plangebied bevindt zich nog een stukje van de Eldersche Turfvaart. Dit is een gegraven turfvaart die net als een aantal andere wateren in de gemeente in een speciale categorie is geplaatst: 'cultuurhistorische turfvaarten'. Deze wateren zijn kunstmatig en passen in principe niet binnen de stroomgebiedsbenadering. De wateren hebben echter wel potentiële natuurwaarden en worden daarnaast gerekend tot waardevolle cultuurhistorische elementen in het landschap. Aanvullende op de basiskwaliteit wordt voor deze vaarten ingezet op een optimale inpassing in het landschap en het benutten het ecologisch potentieel.

Op de uiterste zuidrand van het plangebied (ten zuiden van de Hubertus-, Gregorius, Floris- en Egbertdonk) is de typologie 'robuust en veerkrachtig' van toepassing. De Molenbeek is voor vele waarschijnlijk de meest aansprekende beek. Het volgen van een stroomgebiedbenadering is ook voor dit systeem wenselijk, maar minder eenvoudig door de relatie met België en het feit dat de Molenbeek door de stad loopt. Om deze reden wordt het Nederlandse deel van het stroomgebied getypeerd als 'robuust en veerkrachtig'. Ten opzichte van het basisniveau wordt extra aandacht besteed aan het tegengaan van wateroverlast.



Afbeelding 17: Waterplan Roosendaal

2.5.14 Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2010-2013

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2010-2013, vastgesteld op 16 december 2009, is een strategisch beheerplan. In het verbreed GRP wordt de integratie van de zorgplichten hemelwater, afvalwater en grondwater, waarvan hemelwater en grondwater een nieuwe zorgplicht zijn, vorm gegeven. In de Wet gemeentelijke watertaken, in werking per 1 januari 2008, worden naast de traditionele gemeentelijke zorg voor afvalwater expliciet zorgplichten benoemd voor hemelwater en grondwater. Er wordt uitgegaan van de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar voor maatregelen op het eigen terrein. Indien in het bebouwd gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand, dan krijgt de gemeente een zorgplicht. Deze gemeentelijke zorgplicht geldt alleen als het gaat om maatregelen die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid van het waterschap of provincie behoren.

In het VGRP 2010-2013 is opgenomen:

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

In het VGRP 2010-2013 zijn doelstellingen voor de komende jaren vastgesteld. Daarbij is op basis van de gekozen strategie op hoofdlijnen aangegeven welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de gestelde doelen te bereiken en welke (financiële) middelen daarvoor nodig zijn.

Hierbij worden ook de gevolgen voor de rioolheffing voor burgers en bedrijven aangegeven. Op welke wijze de noodzakelijke maatregelen, zoals rioleringvervanging of hydraulische en / of milieumaatregelen, zullen worden uitgevoerd, worden in latere operationele plannen opgenomen.

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

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

2.5.15 Nota Integraal Veiligheidsbeleid

In de nota "Integrale veiligheidsbeleid" wordt getracht samenhang te brengen in alle aspecten die een rol spelen bij veiligheid. De nota vormt als zodanig een katalysator om veiligheid gemeentebreed die aandacht te geven waar de burgers om vragen.

De nota geeft een kader aan om de ontwikkeling en uitvoering van het veiligheidsbeleid te begeleiden en aan te sturen. Drie aspecten staan daarin centraal: visie, het operationaliseren van het begrip integrale veiligheid en monitoring. Het strategische beleid wordt uitgewerkt aan de hand van zogenaamde veiligheidsstrategieën rond de belangrijkste activiteiten en ontwikkelingen: sociale veiligheid, kleine (veel voorkomende) criminaliteit, overlast en spanningen in de woonomgeving, verkeer, risicobeheersing. De strategieën worden vertaald in producten en acties voor de komende planperiode. Per veiligheidsstrategie wordt tevens het beleidsdoel aangegeven.

Het Handboek Veiligheid - door de gemeente Roosendaal ontwikkeld - biedt inmiddels ruime mogelijkheden om het kwaliteitsaspect veiligheid daadwerkelijk in het gemeentelijk handelen vorm te geven. Naast de nota "Integraal Veiligheidsbeleid" zijn in dit handboek onder andere opgenomen de monitor Veiligheid, diverse veiligheidskeurmerken en de Veiligheids-Effect-Rapportage (VER).

De nota Integraal Veiligheidsbeleid gaat niet specifiek op wijken in, maar is voor geheel Roosendaal opgesteld.

De Handboeken Politiekeurmerk Veilig Wonen worden periodiek geactualiseerd.

2.5.16 Beleidsnota Handhaving 'Programmatisch handhaven, de manier van werken in Roosendaal'

In 2004 is in Roosendaal gestart met de professionalisering van de handhaving. In dat kader is de beleidsnota Handhaving "Programmatisch handhaven, de manier van werken in Roosendaal" vastgesteld. Het doel van het gemeentelijke handhavingbeleid is het verbeteren van de integraliteit en onderlinge afstemming van de handhaving door middel van het invoeren van programmatisch handhaven. Dit houdt in dat jaarlijks een uitvoeringsprogramma wordt voorbereid en vastgesteld. Uit dit programma blijkt welke handhavingactiviteiten - in welke mate en samenhang - door de

verschillende handhavingpartners worden uitgevoerd. De prioriteiten zijn neergelegd in de nota "Verbreding en verdieping programmatisch handhaven in Roosendaal".

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. Het gemeentebestuur is verantwoordelijk voor de controle en handhaving van de voorschriften die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het ultieme doel van handhaven is het bereiken van normconform gedrag.

Handhaving betreft het toezicht houden op verleende beschikkingen en het toezicht houden op naleving van gebruiksvoorschriften. Bij niet naleving van de voorschriften kan handhavend opgetreden worden. Er kan zowel bestuursrechtelijk als strafrechtelijk gehandhaafd worden. Tussen deze twee vormen van handhaving zit een belangrijk verschil. Bestuursrechtelijk handhaven is er op gericht om de overtreding ongedaan te maken. Deze vorm van handhaven heeft dus een herstellende functie, terwijl strafrechtelijk handhaven er op gericht is om de overtreder te bestraffen. Hoewel beide vormen van handhaven dus voorkomen zal de gemeente doorgaans bestuursrechtelijk handhaven.

Aan elke beslissing op het gebied van handhaving gaat een zorgvuldige belangenafweging vooraf. De bevoegdheid tot het toepassen van een handhavingmiddel is een bevoegdheid en geen plicht. In de jurisprudentie is echter wel bepaald dat gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om handhavend op te treden in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag het bestuursorgaan weigeren dit te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Verder kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in die situatie behoort te worden afgezien.

Handhaving vindt plaats op basis van de nota "Verbreding en verdieping programmatisch handhaven in Roosendaal". In deze nota zijn, op basis van een probleem- en risicoanalyse, prioriteiten bepaald. De keuze wanneer wel en wanneer niet wordt gehandhaafd is hierdoor terug te voeren op een vastgestelde lijn waardoor willekeur, ongelijke behandeling en onzorgvuldigheid wordt voorkomen.

2.5.17 Welstandsnota

Algemeen

Modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht is een belangrijke doelstelling van de per 1 januari in werking getreden herziening van de Woningwet. Belangrijkste wijziging is de bepaling dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. De welstandsnota voor de gemeente Roosendaal is in juni 2004 vastgesteld en wordt jaarlijks geëvalueerd.

Het welstandsbeleid voor Roosendaal is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Roosendaal.

Het doel van het welstandsbeleid is:

'Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.'

Het belangrijkste uitgangspunt voor het formuleren van welstandsbeleid vormt het handhaven van de afzonderlijke ruimtelijke karakteristieken en waardevolle elementen, zonder ontwikkelingen te belemmeren. In welke mate dit mogelijk is, hangt af van de gebiedskarakteristieken, het vigerend beleid en de gewenste ontwikkelingen en is dus met name een politieke keuze.

Voor gebieden met dezelfde functie, (bebouwings)kenmerken en -eigenschappen zijn gebiedsgerichte toetstingskaders opgesteld met een gebiedsbeschrijving, een waardebepaling, het vigerend ruimtelijke beleid en de welstandscriteria.

Langdonk

Langdonk wordt gekenmerkt door woningen die veelal zijn geclusterd rondom woonerven en -pleintjes of hofjes. Langdonk bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen. Aan de randen van de wijk staan de koopwoningen en in de kern hoofdzakelijk de huurwoningen. De wijk is opgebouwd uit een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel en een structuur van woningen in (half)open woonblokken. De met veel groen ingerichte woonwijk wordt gekenmerkt door de openbare ruimte, de centrale parkeerplaatsen en de ontsluiting van de woningen door voetpaden. De wijk kent een duidelijke routing, de Langdonk vormt een rondweg en sluit aan op de Burgemeester Schneiderlaan. Ten noorden van de Burgemeester Schneiderlaan ligt het deelgebied Langdonk (8c) en het deelgebied Langdonk-Bovendonk (8c) ligt ten zuiden hiervan. Beeldbepalende elementen in Langdonk zijn het winkelcentrum Langdonk, appartementencomplex langs de Langdonk (Lodewijkdonk) en de Evelindeflat. De wijk kent hoofdzakelijke introverte woningbouw, echter aan de zuidzijde is er sprake van een schil van individuele woningbouw (10j) en aan de noordrand bevinden zich vooral kantoren en (maatschappelijke) voorzieningen (12k). De onderscheiden deelgebieden in de wijk zijn aangegeven op afbeelding 21.

8b Woonerven en introverte woongebieden (1970-1985): Langdonk

De grootste deel van de wijk Langdonk ligt ten zuiden van de Burgemeester Schneiderlaan en is opgezet in halfopen woonblokken rondom een ringstructuur (de weg Langdonk). De bebouwing bestaat veelal uit twee bouwlagen met uitzondering van enkele flatgebouwen van vier tot vijf bouwlagen. De woonfunctie overheerst, maar er zijn ook enkele wijkvoorzieningen zoals scholen en het winkelcentrum. Er is gestreefd naar homogeniteit in de architectuur en beeldkwaliteit. De woningen bestaan uit eenvormige rijwoningen van twee lagen met zadeldak en twee-onder-één-kap woningen van twee lagen met kap. Ook zijn in de wijk enkele grote gestapelde projecten gerealiseerd.

8c Woonerven en introverte woongebieden (1970-1985): Langdonk-Bovendonk

Het noordelijk gedeelte van Langdonk ligt ingeklemd tussen de Burgermeester Schneiderlaan en de Bovendonk. Het gebied is vergelijkbaar met het zuidelijk deel, behoudens het feit dat hier geen gestapelde woningbouw voorkomt. Binnen de ontsluitende straten zijn de grondgebonden eengezinswoningen gesitueerd.

10j Individuele woningbouw: Langdonk

De Zuidrand van Langdonk functioneert als een groene buffer tussen de kern van de wijk enerzijds en het open agrarisch gebied ten zuiden van Roosendaal en de infrastructuur oost en west van de wijk anderzijds. In deze groene buffer zijn individuele en twee-onder-één-kap woningen gebouwd in een ruime groene verkaveling. Deze bouwwerken uit eind jaren '80 zijn gerealiseerd in twee bouwlagen met een zadeldak in traditionele materialen (metselwerk en dakpannen).

12k Kantoren en voorzieningen: Bovendonk

Aan de noordrand van Langdonk is een groene buffer langs de rijksweg A58 met grootschalige voorzieningen, onder andere de Regionale Milieudienst, het Jan Tinbergen College, het Gertrudiscollege en een dependance van het Da Vinci College. Deze gebouwen zijn vrij gepositioneerd en door hun omvang vormen zij een stedelijke wand naar de A58 toe en tegelijkertijd een bebouwde achtergrond voor de wijk Langdonk. De gebouwen zijn twee tot vijf lagen hoog en hebben voornamelijk een plat dak. Elk pand of complex heeft een eigen individuele uitstraling. De gebouwen zijn opgetrokken met verschillende materialisering en kleurtoepassingen. Zowel metselwerk, keramische geveltegels, gevelbeplating en kozijnpuien met ramen en kozijnpanelen is veelvuldig toegepast.

Welstandsniveaus

Aan deelgebied 12k is een bijzonder welstandsniveau toegekend. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de aanwezige kwaliteit van de bouwwerken. Bij toevoeging of uitbreiding dient de vormgeving van het bestaande hoofdgebouw als uitgangspunt. Nieuwbouw of vervanging van bestaande bebouwing kan individueel ontworpen worden, waarbij expliciete en/of eigentijdse vormgeving mogelijk is.

Op de overige deelgebieden in Langdonk is het reguliere welstandsregime van toepassing. Dit is gericht op handhaving van het oorspronkelijke tijdsbeeld met als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. Het bestaand beleid en de oorspronkelijke architectonische en stedenbouwkundige principes bieden voldoende

aanknopingspunten voor het welstandsbeleid. De welstandscriteria beschrijven daarom de basiskwaliteiten en de belangrijkste beeldaspecten van deze gebieden.

VERKLARING

-  Ruimtelijke eenheid
-  Lintstructuur
-  Groenstructuur
-  Pleinen
-  Kantoren en voorzieningen
-  Bedrijven en industrie
-  Infrastructuur
-  Snelweg
-  Spoor
-  Spoorzone
-  Water
-  Sportvelden
-  Beeldbepalende elementen

LANGDONK

Appartementencomplex

Winkelcentrum Langdonk

Eve Lindeflat

Afbeelding 18: Belangrijkste structuren en ruimtelijke eenheden in Langdonk o.g.v. de Welstandsnota

2.5.18 Prostitutienota

In de Nota prostitutiebeleid (september 2000) is bepaald dat ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de woonwijken geen seksinrichtingen worden toegestaan:

- in of aan woonstraten;
- in straten waar sprake is van concentratie van recreatieactiviteiten, winkels en activiteiten die of belastend zijn voor het woon- of leefklimaat dan wel voor de openbare orde;
- in de directe omgeving van onderwijsinstellingen, sociaal-culturele instellingen of sportaccommodaties waar zich in belangrijke mate minderjarigen bevinden dan wel hun bezigheden hebben.

Deze eisen gelden voor bestaande vestigingen na beëindiging door de huidige exploitant. Uit analyse blijkt dat, gelet op de criteria, in Langdonk geen ruimte kan worden geboden voor seksinrichtingen.

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 Historische analyse van het gebied

Algemeen

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 zogenaamde 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 leidden 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.

Tot ongeveer 1570-1580 kenden de voormalige gemeenten Roosendaal en Wouw een bloeiperiode. Daarna zette de neergang in. Met name de gevolgen van de Tachtigjarige Oorlog (1568-1648) hebben een verwoestend effect gehad. Het was met name de Roosendaalse economie die door deze rampspoed getroffen werd. West-Brabant is in de Tachtigjarige Oorlog een hevig omstreden gebied geweest. Anders dan de steden Bergen op Zoom en Breda waren de dorpen Roosendaal en Wouw niet omringd door enige vestingwerken. De rondtrekkende troepen hadden vrij spel om te plunderen en brand te stichten. Op 31 mei 1572 gingen de kerk, het raadhuis, ruim honderd huizen rondom de Roosendaalse Markt en vele schepen in vlammen op. In 1576 en 1583 plunderden muitende soldaten het dorp en zowel in 1590 als in 1600 brandde de kerk af.

In de jaren tachtig en negentig van de zestiende eeuw was het West-Brabantse platteland vrijwel geheel verlaten. De rondtrekkende soldaten brachten ook besmettelijke ziekten mee. Misschien ook in 1603, maar zeker in 1622 en 1625 werd Roosendaal getroffen door een pestepidemie. Deze gevreesde ziekte kostte in 1625 naar schatting een kwart van alle inwoners het leven. In 1628 telde de stad nog slechts 1200 inwoners. Landbouw, turfnering en scheepvaart hadden ernstig te lijden. Bijna tien jaar lang waren dorpen als Wouw zelfs geheel verlaten. In de tweede helft van de zeventiende eeuw en in de loop van de achttiende eeuw slaat het oorlogsgeweld nog verschillende malen toe. Het herstel van de streek verloopt hierdoor bijzonder traag. Een zekere mate van welvaart ontstond in Roosendaal tussen 1750 en 1850, maar pas in het midden van de negentiende eeuw was er sprake van een echte vooruitgang. 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 voorts 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.

Langdonk

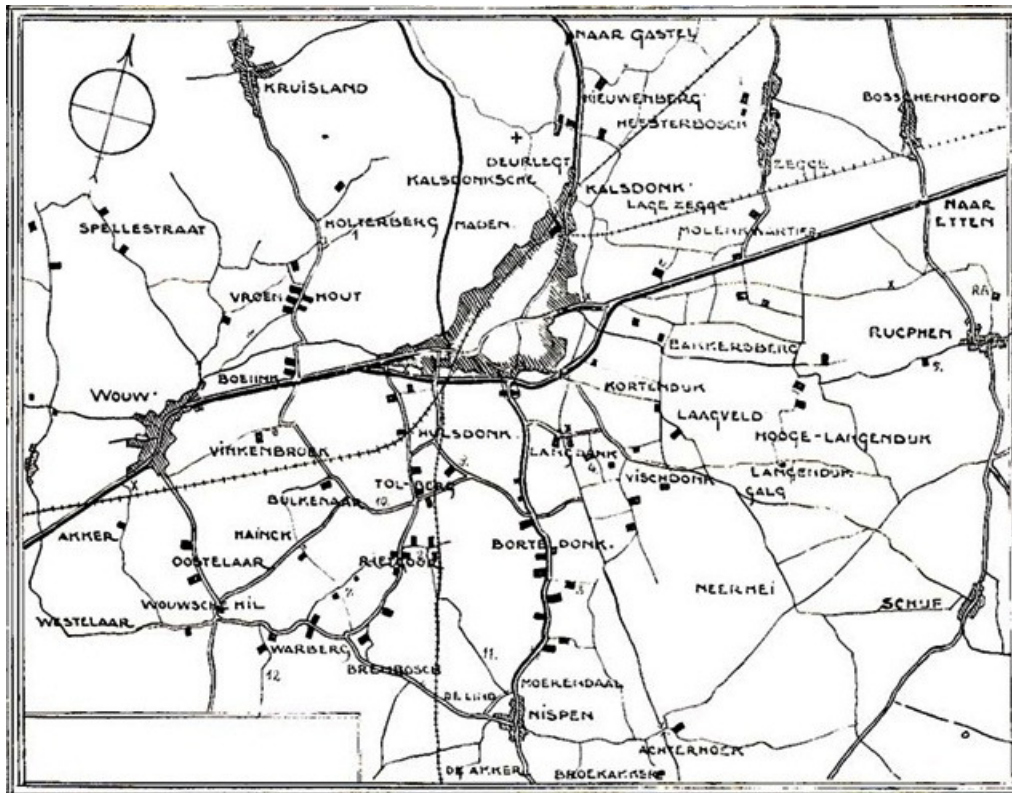
In het jaar 1266 wordt voor het eerst gesproken over de donken. Hulsdonk ten westen, Langdonk ten zuidoosten en Kalsdonk ten noordoosten van Roosendaal behoorden na Nispen tot de oudste bewoonde gebieden in de regio. De donken waren hoger gelegen gronden langs de beekdalen en waren al bewoond toen er van Roosendaal zelf nog geen sprake was. Roosendaal was door de lage ligging aanvankelijk minder geschikt voor bewoning.

De bewoners van de drie donken behoorden kerkelijk tot de parochie van Nispen en moesten daar dan ook naar de kerk gaan. De verbindingswegen waren slecht en bovendien onveilig. Vanwege de grote afstand hadden zij al in 1266 aan de Witheren van de Abdij van Tongerlo, onder wiens kerkelijk gezag Nispen viel, om een dichterbij gelegen kapel verzocht. Die kapel was daarna al in 1268 tot stand gekomen en lag, ongeveer in het midden tussen de drie donken, op een plaats die 'Rosendale' werd genoemd. Met deze kapel, de voorloper van de huidige Sint Janskerk, begon de historie van Roosendaal. De Norbertijnen van de Abdij van Tongerlo bestuurden deze eerste Roosendaalse parochie. Om de kapel droogvoets te kunnen bereiken, werden door de moerassige streekdijkjes aangelegd (bv. de Kortendijk en de Langendijk)

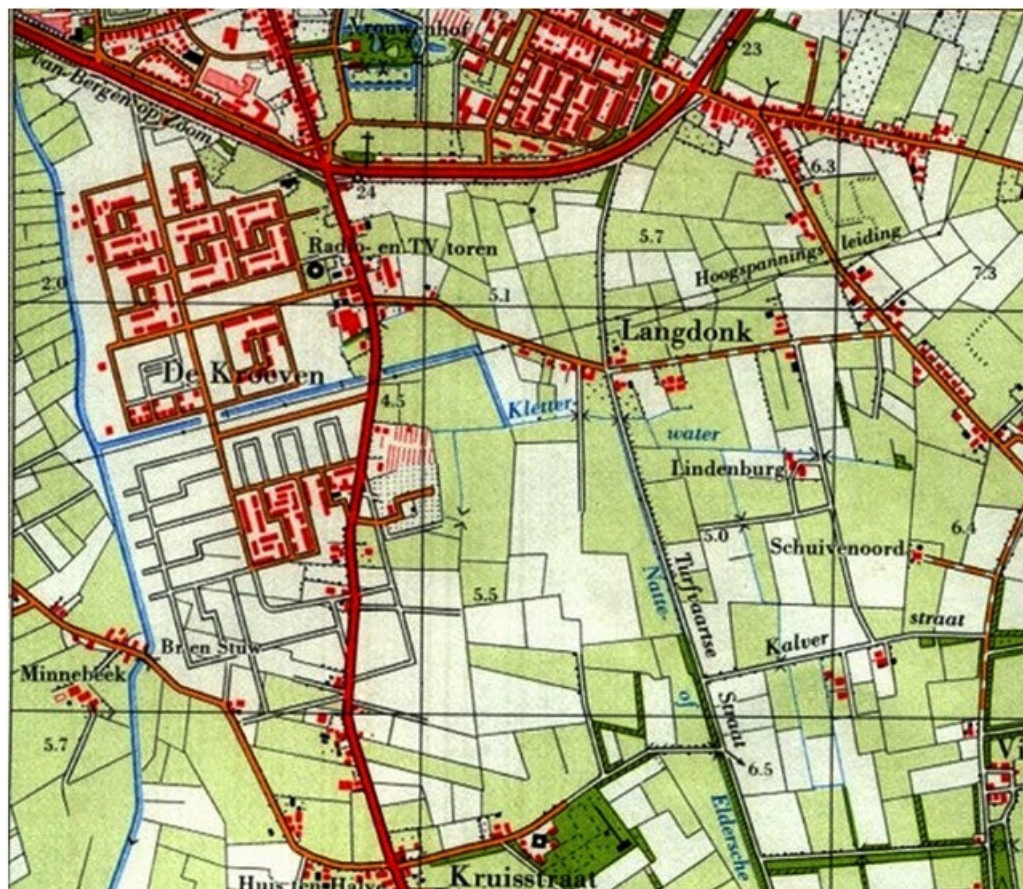
De huidige wijk Langdonk met inbegrip van Landjuweel en de buitenrand van de Kroeven (Laag Borteldonk gelegen tussen de Antwerpseweg en de Gezellelaan) was tot 1970 landelijk gebied met boerderijen (zie afbeelding 23). Het enige wat daaraan nog herinnert, is het Kletterwater, dat uitkomt in de Natte of Eldertse Turfvaart. Ruwweg was het oude Langdonk het gebied afgebakend door de Zundertseweg, Visdonkseweg, Kalverstraat, Kruisstraat (Waterleidingstraat), Nispenseweg (thans Gezellelaan) en de Rondweg (Zeelandweg Rijksweg A58). Aan de Langdonksestraat (gelegen tussen de Zundertseweg en de Nispenseweg) waren de meeste boerderijen en woningen te vinden. Verder was er nog de Lindenburgstraat (verbinding tussen Langdonksestraat en de Kalverstraat) en de Turfvaartsestraat. De straatnamen Gripvelden, Schuivenoord, Vogelenzang en Lindenburg verwijzen nog naar percelen uit het agrarisch verleden van de wijk.



Foto 1: Luchtfoto van Hofstede Lindenburg aan de Lindenburgstraat 2



Afbeelding 19: Oude tekening Tussen Dal en Donken



Afbeelding 20: Topografische kaart uit 1966 (de Kroeven is net in aanbouw)

Begin 1972 verdwenen de laatste bewoners uit de Langdonksestraat. Alleen de 'schuur' van Voermans, waar de supermarkt MCD (thans Agrimarkt) gevestigd is en de villa met de grote tuin van

de familie Veldkamp bleef behouden. Dit oude stukje van de voormalige Langdonksestraat werd nadat ook de kinderkopjes verdwenen waren, omgedoopt tot de Streuvelslaan.



Foto 2: Boerderij aan de Langdonksestraat 10. Links in de verte de schuur van de boerderij aan de Langdonksestraat 14. (Foto genomen op 27 maart 1971 vanaf de kruising Langdonksestraat / Turfvaartsestraat)

Ten oosten van Kroeven en van deze wijk gescheiden door de Antwerpseweg, kwam vanaf 1970 de woonwijk Langdonk tot ontwikkeling. Nadat Gedeputeerde Staten het plan in 1969 hadden goedgekeurd, werd begonnen met de realisatie. Aan de basis van Langdonk lag onder meer een rapportagen over de sociaal-economische uitgangspunten, verzorgd door het Economisch Technologisch Instituut voor Noord-Brabant (ETIN). Hierin constateerde het bureau, dat de groei van de Roosendaalse bevolking zich zou voortzetten en dat de stad in 1985 zo'n 66.000 inwoners zou tellen. Langdonk diende ongeveer 1.700 woningen te bevatten, voor 7.000 inwoners. De wijk is aangelegd als een op zichzelf staande eenheid, die door de Churchillpoort in noordelijk (Bovendonk) en zuidelijk deel wordt gescheiden.



Foto 3: Erf boerderij Langdonksestraat 1 tijdens sloop ca. 1972, in de verte nieuwbouw aan de Gripvelden/Bovendonk



Afbeelding 21: Roosendaal: plattegrond bebouwde kom Roosendaal 1973



Foto 4: Zundertseweg in de 70-er jaren

3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

3.2.1 Stedenbouwkundige analyse

Het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk is zeer ruim opgezet en gaat weliswaar uit van kleine bouwkvavels, maar van een grote oppervlakte openbaar groen. Omdat de wijk verder de kom verwijderd lag dan de Kroeven en het gemeentebestuur een verdere uitbreiding van Roosendaal in zuidelijke richting verwachtte, achtte het ETIN het raadzaam reeds nu ruimte te reserveren voor bovenwijkse voorzieningen. De parkachtige gordel aan Bovendonk, direct ten zuiden van de A58 reserveerde men daarom voor toekomstige gebouwen met een openbare of bijzondere doelstelling.

Aangezien Langdonk vrijwel geheel voorbestemd werd als woongebied, was een centraal gesitueerd winkelapparaat gewenst. Naast de kerk kreeg het winkelcentrum Lindenburg een plek en reserveerde men tevens ruimte voor bedrijven met een wijkverzorgend karakter, zoals ambacht, kleinbedrijf en garagebedrijven (de zogenaamde 'wijkgedachte'). Ook in in Langdonk ligt het rooms-katholieke kerkgebouw dominant in het midden van de nieuwe wijk. Het ware centrum wordt echter gevormd door het winkelapparaat.

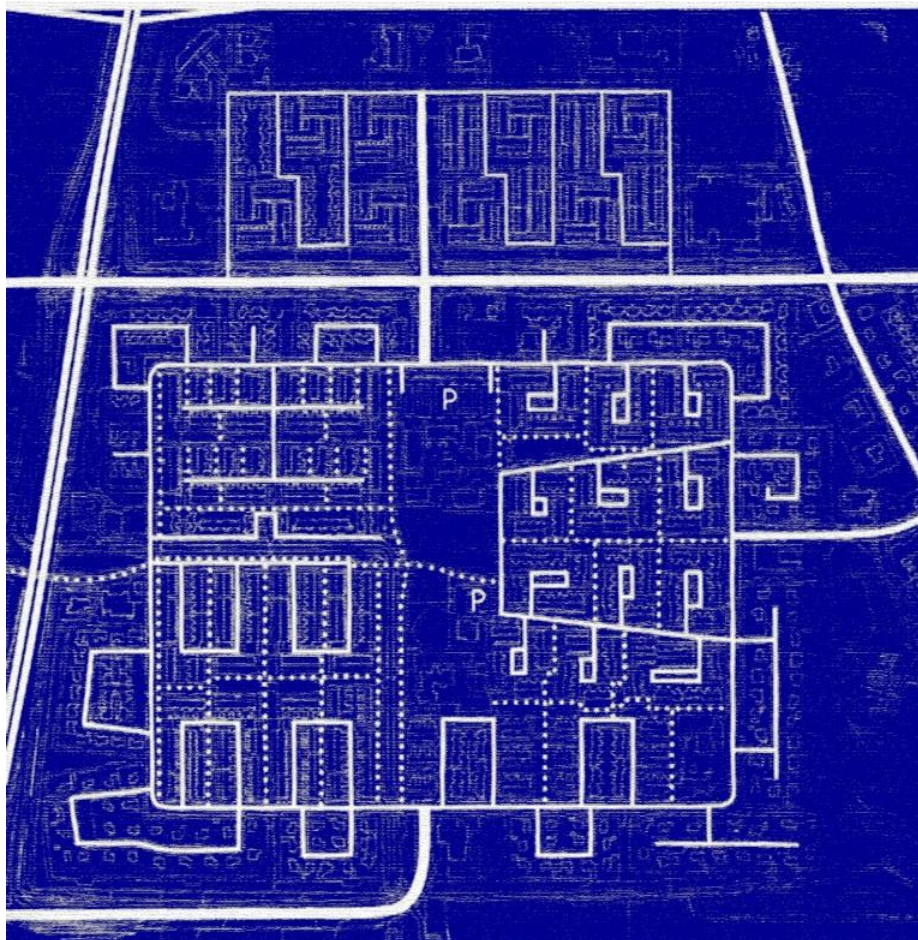
Langdonk is gebouwd vanuit de CIAM traditie (Congres Internationaux d'Architecture Moderne). Uitgangspunten hierbij zijn een sterke ruimtelijke scheiding van functies, open bouwblokken, hoogbouw als markering van bijzondere punten en centrale ligging van de voorzieningen. De Burgemeester Schneiderlaan in combinatie met de ring in Langdonk-Zuid vormen de wijkontsluiting. Op deze hoofdwege komen in de plattegrond U-vormige straten uit, waaraan de woonbebouwing is gelegen. Hierdoor ontstonden in het zuidelijke deel kleinschalige woonbuurten, alle 'Donk' genaamd, die gekenmerkt worden door stroken eengezinswoningen, gelegen aan een straat of hof met laanbeplanting, met garageboxen op de binnenterreinen. In tegenstelling tot Bovendonk hebben de bewoners van het zuidelijke deel nauwelijks verkeer voor de deur, en zeker geen doorgaand verkeer. In de groene randen van Langdonk, in een enigszins parkachtige aanleg, zijn daarnaast ruim 200 vrijstaande herenhuizen en bungalows gebouwd. Deze zijn echter niet kenmerkend voor Langdonk.

Na 180 etagewoningen, verdeeld over 2 flats, zijn in de wijk 1.258 eengezinswoningen in rijen gebouwd, die in alle delen van het in 1974 voltooide plan het straatbeeld domineren. Een groot verschil met bijvoorbeeld Westrand of Kroeven is de ruime voorziening aan groen in de wijk: kleine plantsoenen, gazons, laanbeplantingen. Dit openbare groen leidt, deels via oudere groen(blauw)structuren zoals de Kletterwater in de zuidwestelijke hoek van de wijk (een verlengstuk van de Eldersche Turfvaart), naar het centrale groengebied aan de Elisadonk, voorzien van een speelveld. Bijzonder is dat een stelsel van verkeersvrije wandelpaden de verschillende 'donken' verbindt met dit centrale groengebied en het winkelcentrum.

Eind tachtiger jaren van de vorige eeuw besloot het gemeentebestuur om het winkelcentrum grondig te laten renoveren. Het wijkcentrum functioneerde niet goed omdat het bouwkundig geen echt centrum was, terwijl ook het kunstwerk ten zuiden van het centrum sterk verloederde. Ook bleek de keuze voor kleine kvavels niet altijd een gelukkige; veel particulieren verzochten de gemeente hun huis te mogen uitbreiden ten koste van een stukje plantsoen. Ook zorgde het toegenomen verkeer voor geluidhinder en parkeeroverlast. Vanaf 1989 vond daarom een renovatie plaats, waarbij de gemeente de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet met een 'voor een moderne woonwijk niet meer zo gebruikelijke hoeveelheid groenvoorzieningen' intact wenste te laten.

Globaal kan de wijk Langdonk worden onderverdeeld in een tweetal gebiedsdelen, een noordelijk en een zuidelijk deel. Deze tweedeling wordt bepaald door de Burgemeester Schneiderlaan, die niet alleen een belangrijke ontsluiting vormt voor de wijk maar ook belangrijk is op stadsniveau.

Het noordelijke deel is gelegen tussen de A58 en de Burgemeester Schneiderlaan. De ontsluiting van dit gebied vindt plaats via de Burgemeester Schneiderlaan. Aan de noordzijde zijn nog enkele routes voor langzaam verkeer welke richting stadscentrum lopen. Het plangebied is opgebouwd uit een buiten- en binnengebied. Het binnengebied bestaat uit rijwoningen met enkele geschakelde woningen. Een gedeelte van deze woningen is zo gesitueerd dat binnenterreinen zijn ontstaan waarop een vrij groot aantal garageboxen is gebouwd.



Afbeelding 22: Blauwdruk van de wijk Langdonk



Afbeelding 23: Langdonk noord en Langdonk zuid

Het zuidelijke deel is gelegen tussen de burgemeester Schneiderlaan en de Willem Dreesweg en is weer onder te verdelen in Langdonk-oost en Langdonk-west. In dit plandeel ligt de verkeersring Langdonk ten behoeve van de ontsluiting van dit plandeel. Deze ring heeft aan de noordzijde een verbinding met de Burgermeester Schneiderlaan. Aan de zuidzijde sluit deze ring aan op de Willem Dreesweg. Aan de westzijde bevindt zich nog een langzaam verkeersroute en aan de oostzijde heeft de ring een langzaam verkeers- en openbaar vervoer verbinding. Door de Langdonkring heeft het zuidelijk deel ook een binnen- en buitengebied. Het binnengebied bestaat voornamelijk uit rijenbouw en twee flats. Tevens is in dit binnengebied het wijkcentrum met winkels, kantoren, horeca en een kerk gelegen, samen met twee basisscholen.

“Wonen in het groen” was de bedoeling van het plan en zo is het ook uitgevoerd. Met uitzondering van enkele delen van het gebied valt de ruime stedenbouwkundige opzet op. Vele woningen zijn omgeven door groene ruimten. Dat is een belangrijke kwaliteit van de wijk. Het enige nadeel is, dat de achterkanten van een deel van de woningen tegen de openbare ruimte aan liggen. Bewoners besteden daaraan over het algemeen weinig aandacht. Daardoor ogen die plekken vaak rommelig en niet vriendelijk.

Langdonk-zuid is te verdelen in een binnenring en een buitenring. In de binnenring, de donken met vrouwnamen, staan overwegend de goedkopere huur- en koopwoningen. De woningen zijn vaak aan de achterzijde met de auto bereikbaar terwijl aan de voorzijde een groene route is aangelegd met uitsluitend voetpaden. De overige woningen zijn gebouwd langs normale woonstraten met eventueel parkeerplaatsen erlangs.

In de buitenring - met mannennamen - zijn voor merendeel duurdere vrijstaande, een aantal geschakelde woningen, enkele scholen en een flat gerealiseerd. Deze buitenrand is ruim van opzet en heeft een open karakter, terwijl het plan als geheel een duidelijke structuur heeft.

Er is in de wijk gestreefd naar homogeniteit in de architectuur en de beeldkwaliteit. Het grootste deel van de woningen bestaat uit eenvormige rijwoningen van twee lagen met zadeldak en twee-onder-een-kap woningen van twee lagen met kap. Ook zijn in de wijk enkele grote gestapelde projecten gerealiseerd. Tot slot bestaat het zuidelijk deel uit individuele en twee-onder-een-kap woningen gepositioneerd in een ruime groene verkaveling. Deze bestaan uit één laag met zadeldak.

3.2.2 Verkeer en infrastructuur

Hoofd verkeersstructuur

De bereikbaarheid van Langdonk kent een zeer heldere en hiërarchisch opgebouwde verkeersstructuur. De Langdonkring is hierin het verbindende element dat alle buurten, met uitzondering van Langdonk-noord, met elkaar verbindt. Langdonk-noord wordt namelijk van zuid gescheiden door de Burgemeester Schneiderlaan. Deze bovenwijkse verkeersader vormt ruimtelijk en functioneel een barrière tussen beide delen van Langdonk. Daarnaast vormt de Langdonkring een categorie 'stadsleefgebied'. Dit betekent dat de weg een 50km/uur-regime heeft en voorzien is van snelheidsremmende maatregelen en fietsvoorzieningen de vorm van suggestiestroken. De overige wegen zijn erftoegangswegen en vallen daarmee onder een 30km/uur-regime.



Foto 5: De Burgemeester Schneiderlaan als barrière tussen Langdonk-noord en -zuid

Sinds de intrede van 'de knip in 't Zand' eind 2006, beschikt Langdonk-zuid over twee ontsluitingsmogelijkheden: in het noorden bij het winkelcentrum via de Donkenweg en in het zuiden via de Willem Dreesweg. Langdonk-noord heeft daarentegen drie ontsluitingsmogelijkheden: twee via de Bovendonk en een (centraal) via de Donkenweg. De hiervoor genoemde ontsluitingsmogelijkheden gelden echter voor het gemotoriseerde verkeer. Het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) daarentegen beschikt over meerdere mogelijkheden.



Foto 6: de 'Knip in 't Zand'

Langzaam verkeer

In de wijk is een uitgebreid fiets- en wandelpadennet aanwezig. In het zuidelijk gedeelte van de wijk zijn deze paden vooral gericht op het centrumgebied, waardoor dit gebied dan ook goed bereikbaar is. De wijk Langdonk wordt van noord naar zuid en van oost naar west doorsneden door een fietspadennetwerk dat onderdeel van het primaire fietsnetwerk.

De langzaam verkeersroutes in Langdonk zijn hoofdzakelijk fysiek losgekoppeld van het gemotoriseerde verkeer. Diverse doorsteken voor voetgangers en solitaire (hoofd)fietsverbindingen zorgen ervoor dat de fiets als inter-wijkverbinding veelal sneller en korter is dan de auto. Dit is typerend voor Langdonk en een sterk punt als het gaat om mobiliteit en vervoerswijzekeuze.

Parkeren

Doordat de wijk Langdonk is ontwikkeld in de jaren '70, is in de stedenbouwkundige opzet rekening gehouden met het groeiende autobezit in die tijd. Ook is bij het ontwerp van de wijk specifiek ruimte gereserveerd voor het parkeren van de auto's, dit in tegenstelling tot de oudere wijken in Roosendaal. Het parkeren in Langdonk concentreert zich hoofdzakelijk op de binnenpleinen, in voortuinen en garageboxen. Doordat het autobezit de afgelopen decennia sterk is toegenomen, hebben bepaalde delen van Langdonk te maken met relatief hoge parkeerdruk in de openbare ruimte. Een andere belangrijke oorzaak van de toegenomen parkeerdruk is het feit dat vele bewoners hun garages en/ of andere eigen parkeergelegenheid niet als parkeergelegenheid gebruiken. Veel bewoners gebruiken deze ruimte als berging voor bijvoorbeeld tuinmeubelen, fietsen, ed.. De auto's staan vervolgens in het openbare gebied.

Ten noorden van het winkelcentrum is een groot parkeerterrein gelegen. De totale parkeercapaciteit rondom het winkelcentrum is door de week en op zondag toereikend voor de bewoners van de flats en de bezoekers van het winkelcentrum. Op zaterdag wordt de parkeercapaciteit volledig benut.

Openbaar vervoer

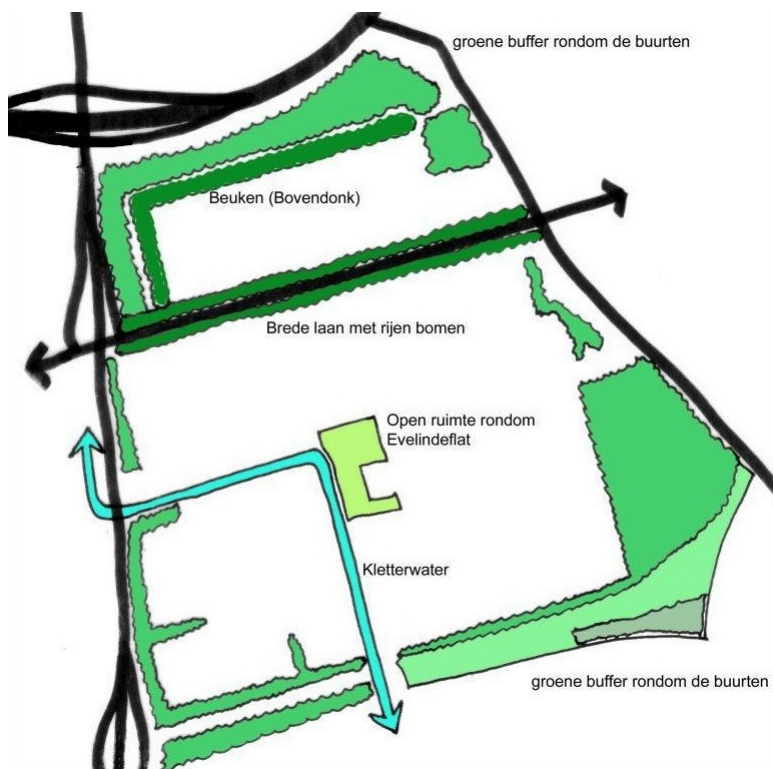
Door de wijk Langdonk rijden op het moment twee lijndiensten. Het betreft lijn 2 'Langdonk' die vanaf de wijk Kortendijk via de Burgemeester Schneiderlaan door het zuidelijk deel van de wijk Langdonk richting Kroeven rijdt. Ter hoogte van de Benedendonk verandert deze lijn 2 in lijn 3 die vervolgens via de Burgemeester Schneiderlaan uit de richting Kroeven komt en via de Donkenweg - 't Zand naar de Zundertseweg rijdt. De wijk is verder voorzien van 10 bushaltes en wordt daarmee voldoende bediend



Foto 7: voorbeeld van de parkeersituatie en –druk in langdonk

3.2.3 Groen, water en ecologie

Het plangebied -dat zich kenmerkt door de aanwezigheid van veel openbaar groen- bestaat uit twee delen, een noordelijk en een zuidelijk deel, die gescheiden worden door de Burgemeester Schneiderlaan. Deze laan heeft een vrij breed profiel met drie rijen bomen als wegbegeleiding. Iedere rij bestaat uit een andere soort.



Afbeelding 24: Groenstructuur in Langdonk

Noordelijk deel

Aan de noordzijde van de Burgemeester Schneiderlaan ligt een afgebakend deel van de wijk, de buurt genaamd "Bovendonk". Daaromheen bevindt zich een groene buffer. Aan de noordkant schermt deze de buurt af van de Rijksweg A58. In deze buffer zijn percelen met kantoorgebouwen en daaromheen ruime landschappelijke bedrijfstuinen gesitueerd. De bomenlaan (populieren) langs het fietspad dwars op de snelweg zijn als "beschermd" op de bomenkaart van Roosendaal opgenomen. Ook een enkele solitaire boom langs de parallelweg is beschermd. Beschermden bomen en houtopstanden mogen niet worden gekapt of slechts in uitzonderlijke gevallen, waarbij bepaalde criteria in acht worden genomen.



Foto 7: Beschermd populierenlaan Bovendonk - A58



Foto 8: Beschermd beukenlaan Bovendonk

Zuidelijk deel

Ten zuiden van de Burgemeester Schneiderlaan liggen twee buurten (Langdonk-west en -oost) met een in zichzelf gekeerd karakter. Op twee plaatsen worden de buurten ontsloten. Alle straten komen uit op de buurtontsluitingsweg de Langdonk. De straten hebben een groen karakter en volwassen bomen.

In het midden van het zuidelijk deel is een grote groene open ruimte gesitueerd, de buitenruimte rondom de Evelindeflat. Het is de grootste open ruimte in de wijk en centraal gelegen. Door de oppervlakte is deze plek erg interessant. De plek is namelijk groot genoeg om diverse functies zoals speelvoorzieningen, bomen of plantsoen volop de ruimte te geven. Dit in tegenstelling tot de meeste plekken in de stad die vaak te klein zijn om er alle gewenste functies te realiseren. De invulling bestaat uit gras met bomen. De huidige inrichting is vanuit landschappelijk oogpunt minimaal en het groene karakter op deze locatie kan kwalitatief versterkt worden.

Rondom deze buurten is een groene buffer gesitueerd aan de achterzijdes van de woningen. Hierin staan bomen en struiken die het zuidelijk deel van de wijk landschappelijk afschermen van de wegen die erom heen liggen.

Aan de zuidzijde bevindt zich een open ruimte met weiland. In het zuidoosten is een recreatief uitloopgebied met veel redelijk volwassen bomen en een grote diversiteit aan soorten. Deze bossage is als “waardevol” aangegeven op de bomenkaart van gemeente Roosendaal. Grenzend aan de zuidzijde hiervan is een groot volkstuintencomplex te vinden.

In het zuidelijk deel van de wijk staan de bomen in groenstroken. Er is een divers assortiment toegepast. Weinig van het groen is landschappelijk gezien waardevol; drie voor de wijk karakteristieke veldjes met boomgroepen in de noordwestelijke hoek (Langdonk-Susannadonk) zijn wel beschermd op de bomenkaart.



Afbeelding 25: Kaart met beschermde bomen

Door de wijk stroomt het Kletterwater. Deze waterloop komt aan de zuidzijde van de wijk binnen als Natte of Eldersche Turfvaart. In de wijk verandert de naam van het water in Kletterwater en maakt ter hoogte van de buitenruimte van de Evelindeflat een haakse bocht. Het Kletterwater verlaat het plangebied richting de ernaast gelegen wijk De Kroeven.

Het Kletterwater is de belangrijkste landschappelijke zone binnen deze wijk. De waterloop heeft de functie van ecologische verbindingszone (EVZ). De EVZ is in 2010 omgevormd van een rechte waterloop met beschoeiing naar een meer natuurlijke waterloop met flauwe en terrasvormige natuurvriendelijke oevers, drassige zones en verspreide bossages. Zo krijgen watergebonden planten en dieren kans om vanuit het buitengebied de stad in te trekken (migratieroute) en er een plek te vinden (potentieel leefgebied). Doelsoorten zijn de Watervleermuis, de Winde, de Riviergrondel en de Weidebeekjuffer. Voor kleine zoogdieren is er een voorziening onder de Antwerpseweg gemaakt (faunapassage).



Afbeelding 26: Visiekaart Kletterwater

Het Kletterwater wordt begeleid door bomen die beeldbepalend zijn voor de wijk. Wandel- en fietspaden en speel- en visplekken zijn gekoppeld aan de structuur.



Foto 9: Trappartij oever Kletterwater/wijkpark Evelindeflat



Foto's 10-11: Faunapassage langs Kletterwater onder Antwerpseweg

3.2.4 Sociale veiligheid

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

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

Bij diefstal, geweld en vandalisme (vernieling auto, openbaar vervoer etc.) worden alleen aangiftes geteld. Bij verkeer, parkeren, sociale problemen en vandalisme (baldadigheid, graffiti, dierenmishandeling) alle incidenten.

Roosendaalse trends

Volgens de bewonersenquête 2009 is een dalende lijn te zien in het aantal vervelende voorvallen die zich vaak voordoen in de buurt. Op een paar uitzonderingen na, waar juist een licht stijging is. Dit betreft 'overlast omwonende', 'graffiti' en 'parkeeroverlast'. Uitschieter is net als voorgaande jaren 'te hard rijden'. Een derde van de bewoners ondervindt hier vaak hinder van. Bijna een kwart van de bewoners ervaart vaak parkeeroverlast.

Langdonk

Door de opbouw van de wijk Langdonk zijn veel woningen 'in zichzelf gekeerd', door de situering van bergingen en garages aan de voor(straat)zijde. Hierdoor is het contact met de straat beperkt. Aangezien de achtertuinen rijkelijk met afschermend groen danwel met erfafscheidingen zijn omgeven, is er ook vanuit deze zijde van de woningen weinig contact met het openbaar gebied.

De wijk kenmerkt zich door een ruime hoeveelheid openbaar groen met een wandel- en fietspadennet. Door plaatselijk dichte beplanting kunnen sociaal onveilige situaties ontstaan. De laatste jaren wordt echter veel aandacht besteed aan de beplanting zodat sociaal onveilige situaties daar waar mogelijk beperkt worden. Het onderhoud van het openbaar groen is structureel en regulier gepland. Jaarlijks wordt per wijk onder andere een snoeijst opgesteld waarin staat aangegeven welke beplantingen het volgende jaar dienen te worden gesnoeid (ter verjonging van de beplanting of ter voorkoming van klachten). Toch is er altijd beplanting die volgens bewoners te hoog is. Deze beplanting wordt dan vaak via de klantenafhandeling alsnog gesnoeid. Dit geldt voor alle wijken.

De wijk scoort relatief hoog op overlast van jeugd, relatie-/burenproblemen, vandalisme en onveiligheidsgevoel. Hoewel de woningen zelf (technisch) goed zijn, geven de bewoners negatieve kwalificaties aan de woning in zijn woonomgeving. Na Kroeven geven de bewoners voor de Langdonkse woningen in 2009 het laagste cijfer (= waardering voor de woning in zijn omgeving). Het algemene oordeel over de buurt is laag, met name in Langdonk-oost (e.a. Elisadonk, Lindenburg en Evelindeflat). Er zijn veel klachten over het openbaar groen, vervuiling (zwerfvuil, hondenpoep) en de zorg van bewoners voor hun huis en tuin. De sociale samenhang is matig, er zijn weinig sociale contacten tussen bewoners en er is weinig betrokkenheid bij de buurt. De rust in de buurt neemt af en ongewenste activiteiten nemen toe. De bewoners zijn erg tevreden over de scholen en de winkelveorzieningen. Voorzieningen voor jongeren en ouderen zijn er echter niet dan wel echt onvoldoende. Een belangrijk deel van de onvrede is daaruit te verklaren. Het aantal meldingen bij de politie over vandalisme en overlast is relatief hoog, met name in Langdonk-oost. Langdonk heeft het grootste aandeel inwoners dat vindt dat de buurt achteruit gaat. De reden die het vaakst wordt gegeven is de toename van het aantal allochtone buurtbewoners.

3.3 Functionele analyse van het gebied

3.3.1 Functionele hoofdstructuur

In het plangebied wordt voornamelijk gewoond, met daaraan verbonden voorzieningen zoals scholen, winkels, kantoren, een kerk en overige maatschappelijke functies.

Bevolkingssamenstelling

Het percentage kinderen (0 t/m 18 jaar) in Langdonk is hoog. Dat komt door het grote aandeel (relatief ruime) rijenwoningen. Vooral voor allochtone gezinnen blijkt de wijk daardoor aantrekkelijk. Het gemiddelde aantal kinderen per gezin is hoog (1,87).

Was in 2000 nog 15 procent van de inwoners van niet-westerse afkomst, in 2010 was dit bijna 25%. Opvallend groot is daarbij de groep 'nieuwe' immigranten (niet van Turkse, Marokkaanse of Surinaamse afkomst). De komende tien jaar zal naar verwachting die instroom veel minder van buitenaf worden aangejaagd door grootschalige sloop-nieuwbouw in andere wijken, zoals dat de afgelopen tien jaar heeft plaatsgevonden. Er komt daardoor meer stabiliteit in de in- en uitstroom in de wijken van Roosendaal. Dit biedt de komende jaren veel kansen om netwerken op te bouwen met zittende bewoners.

Qua inkomenssituatie wijkt de wijk nauwelijks af van de rest van Roosendaal. Wel is het aantal bijstandsgerechtigden, op Kalsdonk na, het hoogste van Roosendaal. Op 1 januari 2009 telt Langdonk 4.858 inwoners. Daarvan wonen er 957 in de Bovendonk, 1.743 in West en 2.158 in Oost. Het aantal niet westerse allochtonen in de Bovendonk is laag. In tegenstelling tot Oost, waar 32 % niet westers allochtoon is. Met 21% is West gemiddeld. Turkse en Marokkaanse allochtonen zijn redelijk grote groepen. De grootste groep is samengesteld uit diverse nationaliteiten (11%). Met 4% in Oost groeit de groep Midden en Oost-Europese allochtonen.

Leeftijdverdeling per 1 januari 2010

	<i>Roosendaal</i>		<i>Langdonk</i>	
inwoners van 0 t/m 12 jaar	11.233	14%	758	16%
inwoners van 13 t/m 18 jaar	5.732	7%	416	9%
inwoners van 19 t/m 24 jaar	5.061	7%	356	7%

inwoners van 25 t/m 34 jaar	8.542	11%	475	10%
inwoners van 35 t/m 44 jaar	11.547	15%	632	13%
inwoners van 45 t/m 54 jaar	11.751	15%	724	15%
inwoners van 55 t/m 64 jaar	10.662	14%	745	15%
inwoners van 65 t/m 74 jaar	7.212	9%	533	11%
inwoners van 75 jaar en ouder	5.839	8%	227	5%
Totale bevolking	77.579	100%	4.866	100%

De leeftijdsopbouw in Langdonk slechts in zeer kleine mate afwijkt van die van de gehele gemeente. In Langdonk wonen bijvoorbeeld iets meer 75-plussers dan gemiddeld in Roosendaal.

In Langdonk wonen vooral (echt)paren zonder kinderen maar het verschil met (echt)paren met kinderen en alleenstaanden is niet groot. 9% van de huishoudens bestaat uit eenoudergezinnen. Er is geen enkele wijk in Roosendaal waar dit aandeel zo groot is. Gemiddeld in Roosendaal bedraagt het percentage 5%.

3.3.2 Wonen

Langdonk is vooral een woonwijk. In de wijk staan voor 58% eigen woningen, 33% van de woningen is corporatiebezit (Aramis AlleeWonen) en 9% particuliere verhuur. Aramis AlleeWonen wil een deel van de woningen in de 'vrouwendonken' in de komende jaren verkopen op het moment dat deze door verhuizing van huurders vrijkomen, waardoor het aandeel particulier bezit en het gevoel van eigenaarschap daar zullen toenemen.

Rijwoningen, woningen van voor 1980 en huurwoningen zijn oververtegenwoordigd; appartementen, vrijstaande woningen en 2-onder-1 kappers en woningen dicht op elkaar zijn ondervertegenwoordigd. Bewoners oordelen neutraal tot negatief over hun huur- of koopwoning, vergeleken met het Roosendaals gemiddelde.

Woningvoorraad naar eigendom per 1 januari 2010

		<i>Roosendaal</i>		<i>Langdonk</i>	
Huur	Vrijstaand	212	1%	5	0%
	2-kap/geschakeld	543	2%	4	0%
	Rijenwoning	6.421	19%	782	39%
	Etagewoning	4.987	15%	52	3%
Koop	Vrijstaand	5.182	15%	148	7%
	2-kap/geschakeld	5.366	16%	186	9%
	Rijenwoning	8.560	26%	622	31%
	Etagewoning	2.232	7%	208	10%
Totaal aantal woningen		33.503	100%	2.007	100%

3.3.3 Speelvoorzieningen

Aan de zuidkant van de wijk (buiten het plangebied) zijn sportpark Vierhoeven en enkele groene zones te vinden. In het midden van de wijk bevinden zich een groenvoorziening en enkele groenstroken. Hier

lopen ook de routes voor langzaam verkeer. Langs de Antwerpseweg en de rijksweg bevinden zich groenstroken en aan de zuidkant bevindt zich veel groen rondom de sportvelden.

In Langdonk woont absoluut gezien een relatief laag aantal jongeren (ong. 1.200), maar zij maakt wel bijna 25% uit van de totale bevolking van de wijk. Dit is in vergelijking met het overig deel van Roosendaal een hoog percentage. Kinderen in de leeftijd 0-6 jaar vormen het kleinste deel van de groep, driekwart van de jeugd is gelijkmatig verdeeld over de categorieën 6-13 en 13-19 jarigen.

De speelvoorzieningen voor de leeftijdscategorie 0-6 jaar zijn onevenwichtig verspreid over de wijk (zie afbeelding 31). In het midden van de wijk zijn veel plekken te vinden, waarbij er sprake is van veelvuldige overlap van actieradius. Daarentegen zijn aan de randen van de wijk geen plekken te vinden voor deze doelgroep. Ten noorden van de Burgemeester Schneiderlaan is slechts één plek aanwezig. Voor de groep 6-13 jarigen is de dekking nagenoeg volledig, al zou aan de oostzijde verbetering mogelijk zijn.

In 2008 is speelvoorziening de Houten Haven - gelegen naast de Evelindeflat - helemaal opgeknapt. De speelheuvel en damwand zijn vernieuwd en de zandondergrond is aangepast. Helaas is vanwege de noodzakelijke bezuinigingen in 2009 tot en met 2011, de toezegging om het daaropvolgende jaar ook enkele nieuwe speeltoestellen tot nu toe niet nagekomen kunnen worden.



Afbeelding 27: Speelvoorzieningen in Langdonk met actieradius 0-6 jarigen en 6-13 jarigen

3.3.4 Detailhandel

Winkelcentrum Lindenburg ligt centraal in de wijk, functioneert goed en heeft het ook een verzorgende functie voor de omliggende wijken (zoals Kortendijk).

In het winkelcentrum zijn op het gebied van dagelijkse boodschappen aanwezig een supermarkt (C1000), een bakker, een slagerij, een drogist en een slijter. Het niet-dagelijks aanbod bestaat uit een Marskramer, een bloemenwinkel, een computerwinkel en een kantoorboekhandel. De overige voorzieningen in het centrum bestaan uit een kapper, een apotheek en een tweetal horecavoorzieningen (een afhaalchinees en een cafetaria/grillroom).

Het branchepatroon van Lindenburg sluit goed aan bij het profiel van een buurtwinkelcentrum. Het is een relatief nieuw centrum en heeft een moderne uitstraling. Bij het centrum is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Dit wordt ervaren als een sterk punt.

De omvang, branchering en uitstraling van het winkelcentrum zijn bij de tijd. Recent is de supermarkt uitgebreid naar circa 1.250 m² v.v.o. Dit past bij het profiel en perspectief van het buurtcentrum. Het

winkelcentrum zal naar de toekomst toe wel enige druk gaan ondervinden van de versterking van de wijkcentra Tolberg en Dijkcentrum.



Foto's 12,13 en 14: Buurtwinkelcentrum Lindenburg

3.3.5 Kantoren

Eind jaren '80 van de vorige eeuw, was het aantal zogenoemde snelweglocaties met een gunstige ligging qua zicht- en bereikbaarheid vanaf de snelweg in Roosendaal beperkt. Dit terwijl een groeiende behoefte werd geconstateerd. Een van de weinige van dergelijke locaties destijds was de omgeving Bovendonk in het noordelijke gedeelte van de wijk Langdonk. Voor deze locatie werd dan ook gedacht aan kantoren in een hoogwaardig milieu, met een aantrekkelijk en een -in verband met de situering langs de snelweg- representatief uiterlijk. Daarnaast werd rekening gehouden met het woonmilieu van de bestaande woningen.

Bij de kantoorontwikkeling lag een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten ten grondslag.

- het moet gaan om een 'open' verkaveling om te voorkomen dat tegenover de woningen een min of meer gesloten wand verrijst;
- er moet gestreefd worden naar een interne ruimtelijke en functionele samenhang;
- het gebied moet op twee plaatsen worden ontsloten;

Naast de algemene stedenbouwkundige uitgangspunten golden de volgende randvoorwaarden:

- terreininrichting: het parkeren mag niet alles-overheersend zijn;
- gebouwen: bij voorkeur kleinschalige gebouwen, met een duidelijk herkenbare, eigentijdse en representatieve vormgeving;
- parkeren; om geen afbreuk te doen aan het woonmilieu behoren voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd;
- de nodige aandacht verdient eveneens de situering van fietsenstallingen, trafo's, containerruimten etc.

Dit alles heeft ertoe geleid dat in het genoemde gebied eind jaren tachtig, begin jaren 90 in een brede groenstrook een aantal vrij forse kantoorgebouwen is gerealiseerd.

Verder zijn in het plangebied tussen de Burgemeester Schneiderlaan en de Langdonkring in de directe omgeving van het motorbrandstofverkooppunt enkele kantoren gevestigd. Er is op deze plaats voor deze functie gekozen omdat vanwege de bij het tankstation aanwezige LPG-tank de bouw van bijvoorbeeld scholen niet mogelijk is.

3.3.6 Horeca

In Langdonk bevinden zich momenteel vier horecagelegenheden, een afhaalchinees en een cafetaria/grillroom in het winkelcentrum, restaurant/partycentrum/vergaderaccommodatie Catszand ('t Zand 10) en het Bastionhotel aan de Bovendonk. Dit driesterren hotel is recentelijk uitgebreid met een toren van vier bouwlagen gerealiseerd met in totaal 40 hotelkamers (een verdubbeling van de huidige capaciteit) boven een vergroting van de bestaande algemene ruimten (lobby, bar restaurant etc.). De totale bouwhoogte komt uit op 18,50 meter. De technische ruimte heeft een hoogte van 3,50 meter zodat het totaal uitkomt op een hoogte van 22 meter.



Foto 15 en 16: Bastionhotel Roosendaal

Restaurant Catszand zal op termijn - naar verwachting in 2012 - verdwijnen uit Langdonk en naar geheel nieuwe locatie aan de Zundertseweg/Rozenvendreef verhuizen. Om onder meer deze ontwikkeling mogelijk te maken, is in juli 2010 het bestemmingsplan 'Onthaalpoort Visdonk' vastgesteld. De nieuwe accommodatie zal bestaan uit een horecavoorziening voor maximaal 250 gasten en een dienstwoning.



Foto 17: Huidig restaurant Catszand

3.3.7 Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied is naast een aantal onderwijsvoorzieningen een aantal andere maatschappelijke functies aanwezig:

- Rooms Katholieke kerk De Goede Herder
- Evangelische Gemeenschap Roosendaal (EGR, Benedendonk 1)
- Dierenhospitaal Visdonk (Visdonkseweg 2a)
- MEE West-Brabant (ondersteuning bij leven met een beperking) (Langdonk 1)
- Kinderdagverblijf Dotjes (Langdonk 43)
- BSO ZaZa ('t Zand 2)
- apotheek Lindenburg (Lindenburg 25),
- SDW Logeerhuis (Susannadonk 83-91)
- Fysiotherapiepraktijk Lindenburg (Lindenburg 87a)
- Geestelijke GezondheidsZorg Westelijk Noord-Brabant deeltijdbehandeling (Albertdonk 1-3 en 16),
- Regionale Kruisvereniging West-Brabant (Albertdonk 4)
- Tandtechnisch Atelier (Zundertseweg 83)



Foto 18: Kerkgebouw De Goede Herder



Foto 19: Gebouw van de Evangelische Gemeenschap Roosendaal

3.3.8 Bedrijven

De bestaande bedrijven in het plangebied zijn in hoofdzaak actief in de detailhandel en de zakelijke dienstverlening. Een uitzondering hierop vormt het motorbrandstofverkooppunt met LPG aan de Burgemeester Schneiderlaan 10.

3.3.9 Sport en recreatie

Aan 't Zand 3 is Sportschool Fitness First gevestigd. Een ruimte van het Da Vinci College aan de Bovendonk wordt tevens gebruikt als lesruimte voor een sportschool in Kick- en thaiboxing.

In het zuiden van het plangebied is sinds 1983 volkstuincomplex 't Zand gelegen. Het complex maakt onderdeel uit van de Roosendaalse Volkstuin Vereniging (RVV), is circa 24.500 m² groot en bestaat uit ongeveer 145 tuintjes en een clubhuis ('t Praethuys). De RVV huurt de ondergrond van het complex van de gemeente.



Foto 20: Volkstuincomplex 't Zand

3.3.10 Onderwijs

In de wijk Langdonk is een drietal basisscholen gehuisvest. Op basis van de huidige leerlingenaantallen en de daaruit volgende prognoses is de verwachting dat aantal leerlingen in de wijk

tot 2030 zal dalen. De scholen waar het om gaat zijn: basisschool het Talent, Luciadonk 65, protestant christelijke basisschool De Kroevendonk, Langdonk 39 en de openbare montessorischool ZieZo aan 't Zand 2. Uitbreiding van het aantal scholen, dan wel het bouwen van een nieuwe school in de wijk ligt tot 2030 niet in het verschiet.

In de wijk is één school voor speciaal basisonderwijs gevestigd, te weten De Sponder, Flaviadonk 1 en 2. Wanneer het gebouw van het Jan Tinbergen College aan de Bovendonk 1 beschikbaar komt, zal dit pand de Unilocatie voor speciaal basisonderwijs De Sponder gaan vormen. Deze beweging maakt deel uit van de "onderwijscarousel". Er is een quickscan gedaan naar onderwijslocaties in de gemeente die als gevolg van de onderwijscarousel vrijkomen, waaronder dus Flaviadonk 1. Dat zal naar verwachting in 2012 het geval zijn. Voor deze locatie zijn als gewenste functies een wijkcentrum en levensloopbestendige woningen genoemd.

In de wijk zijn verder gevestigd drie scholen voor het voortgezet onderwijs. Het betreft: Het Gertrudiscollege, Bovendonk 115, Het Da Vinci College, Bovendonk 111 en het Jan Tinbergen college aan de Bovendonk 1.

Per januari 2012 zal de nieuwbouw voor het Jan Tinbergen College op het Zuidoostkwartier in gebruik worden genomen. Daarmee komt het pand aan de Bovendonk 1 vrij voor vestiging van speciaal basisonderwijs de Sponder.

Het Da Vinci College, dat gevestigd is aan de Bovendonk 111 maakt deel uit van de "onderwijscarousel". Dit betekent dat deze vestiging in de toekomst op het adres Bovendonk 111 zal verdwijnen en met andere onderdelen van het Da Vinci College wordt ondergebracht in de unilocatie in de wijk Stadsoevers. Het gebouw zal overigens wel in gebruik blijven ten behoeve van het middelbaar onderwijs.

Gelet op de daling van het totaal aantal leerlingen van de basisscholen binnen de gemeente, zal dit op termijn ook zijn effect hebben op de omvang van het voortgezet onderwijs.

De terugloop van schoolgaande leerlingen in het primair onderwijs zal bij ongewijzigd beleid leiden tot leegstand binnen de onderwijsgebouwen in de wijk. Om hierop vroegtijdig te anticiperen wordt momenteel met het onderwijsveld een visietraject doorlopen. In eerste instantie met het primair onderwijs en later het voortgezet onderwijs. Doel van dit traject is een visie op onderwijshuisvesting te vormen en leegstand van onderwijsgebouwen zoveel mogelijk te voorkomen. De resultaten van dit traject worden omstreeks zomer 2011 verwacht. Dan zal ook bekend worden of dit verdere gevolgen heeft voor de wijk Langdonk.

Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

4.1.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld.

Richtafstanden

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In tabel 1 zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

Tabel 1 Milieucategorieën en richtafstanden

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

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

De VNG-publicatie geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen een hogere milieubelasting kent.

Voor het plangebied Langdonk is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Wijze van meten

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

4.1.2 Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan Langdonk is hoofdzakelijk conserverend van aard, waarbij de huidige functies worden vastgelegd. Uitzondering hierop is de nieuwbouwwoning aan de Zundertseweg 18.

In bijlage 2 zijn de milieurelevante bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied weergegeven. Uit de bedrijvenlijst blijkt dat de aanwezige bedrijfsactiviteiten voor het merendeel onder milieucategorie 1 en 2 vallen. Uitzondering is het tankstation aan de Burgemeester Schneiderlaan, dat valt onder milieucategorie 3.1.

4.1.3 Conclusie

Voor de herbouw van de woning aan de Zundertseweg 18 is er geen belemmering.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Toetsingskader

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

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

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen. Een besluit om een ruimtelijke ontwikkeling toe te staan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

De grenswaarden van de genoemde stoffen zijn reeds ingegaan, met één uitzondering: voor stikstofdioxide (NO₂) gaat de grenswaarde in op 1 januari 2015.

Voor de kleinere fractie van de zwevende deeltjes, die met PM_{2,5} wordt aangeduid, zal de grenswaarde (een jaargemiddelde concentratie van 25 µg/m³) op 1 januari 2015 ingaan. Tot 1 januari 2015 blijft het toetsen aan die grenswaarde buiten beschouwing bij de uitoefening van een bevoegdheid of toepassing van een wettelijk voorschrift (zie Wm artikel 5.16, lid 2 een opsomming van deze bevoegdheden en wettelijke voorschriften). Dit is ongeacht of een besluit van vóór 1 januari 2015 ook na de genoemde datum gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft of kan hebben (zie Wm bijlage 2 voorschrift 4.4, lid 2).

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

Zo kan een woningbouwlocatie onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën vallen, namelijk indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Dat geldt ook voor een woningbouwlocatie die, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Verder is de bestaande woning aan de Zundertseweg 18 gesloopt en zal op het perceel een nieuwe woning worden gerealiseerd. Tenslotte is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegd opgenomen om de Willem Dreesweg door te kunnen trekken.

4.2.2 Ontwikkelingen

Zundertseweg 18

Ook het slopen van een woning en de nieuwbouw van een woning aan de Zundertseweg draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Doortrekking Willem-Dreesweg

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de doortrekking van de Willem-Dreesweg. In september 2009 is een gecombineerd geluid- en luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd voor de Willem Dreesweg te Roosendaal, naar aanleiding van het doortrekken van deze weg (zie bijlage 4). De akoestische consequenties en de effecten op de luchtkwaliteit in de directe omgeving zijn toen in beeld gebracht. Uit dat luchtonderzoek bleek dat ruimschoots en tijdig aan de van toepassing zijnde luchtkwaliteitsnormen voor de kritische stoffen (PM₁₀ en NO_x) voldaan kon worden.

In augustus 2011 is de genoemde weg opnieuw betrokken in een akoestisch onderzoek in het kader van bestemmingsplan Langdonk (zie milieuaspect geluid). Voor dit onderzoek zijn enigszins andere verkeerscijfers gehanteerd; tot stand gekomen door voortschrijdend inzicht. In het recente onderzoek ligt de etmaalintensiteit ca. 18% hoger dan bij het onderzoek van 2009; de verkeerssamenstelling en de verdeling over de verschillende voertuigtypen en perioden van de dag is nagenoeg gelijk gebleven.

Op basis van bovenstaande gegevens kan, zonder opnieuw een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren, geconcludeerd worden dat ook met de nieuwe verkeerscijfers in de omgeving van de Willem Dreesweg, zeker aan de genoemde luchtkwaliteitsnormen wordt voldaan. De ervaring heeft immers geleerd dat een beperkte verandering in verkeersintensiteit nauwelijks leidt tot een kwantitatieve verandering in de immissieresultaten van genoemde stoffen.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voor wat betreft de luchtkwaliteit geen beletsel of beperking is voor de herbouw van de woning en het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid voor de doortrekking van de Willem Dreesweg.

4.3 Geluid

4.3.1 Toetsingskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. Het bestemmingsplan Langdonk is, met uitzondering van de doortrekking van de Willem Dreesweg en de realisatie van een nieuwe woning aan de Zundertseweg 18, conserverend van karakter. Dit betekent dat op basis van het plan -afgezien van de beschreven ontwikkelingen- de realisatie van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen en de aanleg van een nieuwe weg niet mogelijk is.

Voor de doortrekking van de Willem Dreesweg en de realisatie van een nieuwe woning aan de Zundertseweg 18 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd in 'Akoestisch onderzoek nieuwbouw woning Zundertseweg 18, uitbreiding woonwagendstandplaats aan de Zundertseweg en actualisatie doortrekking Willem Dreesweg gemeente Roosendaal'. Deze rapportage is als bijlage toegevoegd.

Voor de in het plangebied gelegen inrichtingen in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), gelden de geluidvoorschriften, verbonden aan de Wabo vergunning voor de activiteit milieu of de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer. In deze voorschriften worden maxima gesteld aan de geluidniveaus die een inrichting mag veroorzaken, gemeten ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige bestemmingen van derden, dan wel ter plaatse van vastgestelde referentiepunten. Zo wordt geluidhinder voorkomen.

4.3.2 Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een ingevolge de Wet geluidhinder gezoned industrieterrein. Nader akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege Industrielawaai is daarom niet nodig.

4.3.3 Wegverkeerslawaai

Omdat het plangebied Langdonk, met uitzondering van de doortrekking van de Willem Dreesweg en de realisatie van een nieuwe woning aan de Zundertseweg 18, conserverend van karakter is, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het wegverkeer voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang. Voor deze functies is de situatie namelijk niet gewijzigd. In dit bestemmingsplan wordt alleen de huidige situatie vastgelegd. Nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies in het plangebied worden niet toegestaan.

Opgemerkt wordt dat een deel van het plangebied gelegen is binnen de zone van meerdere wegverkeerswegen. Deze wegen hebben diverse zonebreedten. De zonebreedten van de wegen variëren van 200 m tot en met 600 m.

In de rapportage is 'Akoestisch onderzoek nieuwbouw woning Zundertseweg 18, uitbreiding woonwagendstandplaats aan de Zundertseweg en actualisatie doortrekking Willem Dreesweg gemeente Roosendaal', zijn de consequenties van deze ontwikkelingen beschreven.

Ten behoeve van de nieuwe woning aan de Zundertseweg 18 dient, ten gevolge van de rijksweg A58, een hogere waarde te worden verleend.

4.3.4 Spoorweglawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorweg. Nader akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege spoorweglawaaï is daarom niet noodzakelijk.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Toetsingskader

Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel de kans dat mensen in de omgeving van een inrichting overlijden ten gevolge van een ongeval in die inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Het product van kans en effect (overlijden) wordt aangeduid met het begrip risico. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden; letale effecten op lange termijn, de kans op verwonding of materiële schade alsmede milieueffecten in enge zin vallen daar niet onder.

De grens tussen directe gevolgen en indirecte gevolgen is niet scherp te trekken. Bij het maken van een kwantitatieve risicoberekening wordt doorgaans voor wat betreft het overlijdensrisico een termijn van twee tot drie weken aangehouden.

Plaatsgebonden risico

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een inrichting bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke in die inrichting.

Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Het PR leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen een inrichting en kwetsbare bestemmingen, zoals woonwijken en scholen.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep personen van minimaal een bepaalde omvang, komt te overlijden als direct gevolg van één ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde activiteit. Het aantal personen dat in de omgeving van de inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Het GR wordt weergegeven in een zogenaamde fN-curve, op de verticale as staat de cumulatieve kans per jaar f op een ongeval met N of meer slachtoffers en op de horizontale as het aantal slachtoffers. Het GR wordt bijvoorbeeld gebruikt om vast te stellen of de woningdichtheid in een bepaald gebied nog kan worden vergroot.

Beide begrippen vullen elkaar aan: ze maken het mogelijk om vanuit verschillende invalshoeken situaties op risico te beoordelen. Met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de activiteit en kwetsbare functies, zoals woonbebouwing, in de omgeving. Met het GR wordt geëvalueerd of gegeven deze afstand tussen de activiteit en kwetsbare functies er als gevolg van een ongeval een groot aantal slachtoffers kan vallen, doordat er een grote groep personen blootgesteld wordt.

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe situaties moet worden getoetst aan de risiconormen. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR). De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) strekt tot uitvoering van het Bevi. In het Revi staan regels over de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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

Binnen het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van een inrichting mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen. In principe geldt dat ook voor beperkt kwetsbare objecten tenzij er "gewichtige redenen" zijn om daarvan af te wijken. Indien het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een inrichting, dan dient het groepsrisico te worden verantwoord bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Transport

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008 en 1 januari 2010, waarin grens- en

richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Het besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is in werking getreden op 1 januari 2011. Het Bevb regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externerveiligheidsbeleid voor buisleidingen is daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

4.4.2 Bedrijven

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, zijn het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) en de Risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied een LPG-tankstation is gelegen. Het betreft het BP tankstation aan de Burgemeester Schneiderlaan 10. Het invloedsgebied van het LPG-tankstation ligt binnen het plangebied.

Omdat het bestemmingsplan ter plaatse van het LPG-tankstation conserverend is, zal het groepsrisico m.b.t. de huidige als toekomstige situatie niet wijzigen. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat bij eventuele planontwikkeling in de nabijheid van het LPG-tankstation rekening moet worden gehouden met de personendichtheid. Bij een toename van de personendichtheid zal het groepsrisico stijgen waardoor de oriënterende waarde kan worden overschreden. Een toename van het groepsrisico dient op dat moment verantwoord te worden.

Uit de gegevens van de risicokaart blijkt ook dat het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoorwegemplacement Roosendaal. Voor het emplacement wordt geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar berekend. Het maximaal berekende groepsrisico is gelijk aan de oriënterende waarde.

Het bestemmingsplan Langdonk heeft een voornamelijk conserverend karakter. Vanwege de afstand van het plangebied tot aan Spoorwegemplacement, evenals het feit dat de bevolkingsdichtheid ter plaatse van het plangebied beperkt zal toenemen, zal dit niet leiden tot een significante stijging van het groepsrisico. Zowel het plaatsgevonden risico als het groepsrisico vanwege het emplacement leveren geen beperkingen op.

4.4.3 Transport

Hieronder wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan het transport van gevaarlijke stoffen over autowegen, spoorwegen, vaarwegen en door buisleidingen.

Autowegen

De rijksweg A58 ligt minder dan 200 meter van het plangebied, wat betekent dat een risicoberekening noodzakelijk is. Omdat de A58 deel uitmaakt van het Basisnet Weg kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Bij Basisnet Weg gelden namelijk de afstanden die in bijlage 5 van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1 januari 2010" zijn opgenomen. De in tabel 5 opgenomen afstanden markeren de plaats op de weg waar het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedraagt dan 10^{-6} per jaar. Ter hoogte van het bestemmingsplan betreft deze afstand "0", wat betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Een berekening van het groepsrisico zal wel uitgevoerd moeten worden. In 2008 is een risicoberekening uitgevoerd t.b.v. bestemmingsplan langdonk. Omdat de rekenmethodiek is herzien, de vervoeraantallen zijn gewijzigd en het Basisnet weg is vastgesteld, zijn de risicoberekeningen herzien.

Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van de Rijksweg A58 levert geen beperking op ten aanzien van de ruimtelijke invulling van het bestemmingsplan Langdonk.

Randvoorwaarden met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico worden met het basisnet duidelijk omschreven. Is het groepsrisico lager dan 0.1 maal de oriënterende waarde voor het groepsrisico dan hoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord. Indien de toename van het groepsrisico beperkt blijft tot 10 % en het groepsrisico onder de oriënterende waarde is gelegen dan

behoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord. In de overige gevallen is een verantwoording van het groepsrisico wel noodzakelijk.

Spoorwegen en Vaarwegen

Het plangebied is op meer dan 200 meter van een spoor- en vaarweg gelegen, wat betekent dat er geen beperkingen moeten worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Gemeentelijke wegen

Over de gemeentelijke wegen wordt het volgende opgemerkt. Uit de "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen" d.d. 14 maart 2008 blijkt dat nabij het plangebied enkele gemeentelijke wegen zijn gelegen waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft de Antwerpseweg en de Burgemeester Schneiderlaan. Door toepassing van de vuistregels wordt in die rapportage geconcludeerd dat een plaatsgebonden risico op deze wegen niet aanwezig is.

Buisleidingen

Uit raadpleging van de professionele risicokaart blijkt dat er nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen. Gelet hierop hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

4.4.4 Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation en het emplacement. Het groepsrisico van de A58 stijgt in de toekomstige situatie van 0.6 x oriënterende waarde naar 1.1 x oriënterende waarde. Daarom is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Hiertoe is advies gevraagd aan de Regionale Brandweer inzake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening.

4.5 Bodem

4.5.1 Regionale bodemopbouw en grondwaterbeschermingsgebied

De regionale bodemopbouw in de wijk Langdonk kan als volgt worden omschreven:

De bodem in de wijk Langdonk is tot een diepte van circa 65 meter beneden maaiveld voornamelijk opgebouwd uit fijn zand ("middelste fijn"). Daaronder wordt tot een diepte van ongeveer 82 meter beneden maaiveld grof zand aangetroffen ("onderste grof"). Op een diepte van circa 82 meter beneden maaiveld bevindt zich een circa 22 meter dikke scheidende laag, bestaande uit klei ("afzetting van Kallo")

De onderzoekslocatie is deels gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied

4.5.2 Bodemkwaliteitsgegevens

Uitgevoerde bodemonderzoeken

In de wijk Langdonk zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd voor een bestemmingsplanwijziging en bouwvergunningen. Uit deze onderzoeken blijkt dat de grond en het grondwater niet of nauwelijks is verontreinigd.

Bodemkwaliteitskaart

De gemeente Roosendaal heeft een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Hierin wordt de grond (0 tot 2 meter beneden maaiveld) in de wijk Langdonk als schoon betiteld.

4.5.3 Historische informatie

Op de locatie Burgemeester Schneijderlaan 10 is een benzine-servicestation gelegen. Deze locatie is ook opgenomen in het Historisch bodembestand gemeente Roosendaal.

In het kader van de planologisch ruimtelijke reservering ten behoeve van de eventuele doortrekking van de Willem Dreesweg, zijn het historisch bodembestand en het bodeminformatiesysteem van de gemeente Roosendaal geraadpleegd. Dit om na te gaan of binnen het plangebied verdachte locaties aanwezig zijn. Hieruit is gebleken dat zich geen verdachte locaties bevinden op en in de directe omgeving van het tracé van de doortrekking van de Willem Dreesweg.

Bij de aanleg van de nieuwe wegaansluiting moet wel rekening worden gehouden met het volgende. Bij de afvoer van eventuele vrijkomende grond van de locatie, is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor het bepalen van definitieve toepassingsmogelijkheden is het noodzakelijk dat de

vrijkomende grond tegen die tijd gekeurd wordt conform de geldende richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit. Wanneer er bij uitvoering van de plannen grond vrij komt, dan kan deze grond op hetzelfde perceel verwerkt worden zonder dat de kwaliteit ervan bepaald wordt.

4.5.4 Tankenbestand

Uit het tankenbestand van de gemeente Roosendaal blijkt dat in de wijk Langdonk op drie locaties tanks liggen/hebben gelegen. Het betreffen de volgende locaties:

1. Donkenweg 11 te Roosendaal: De tanks zouden zijn gesaneerd voor het in werking treden van het Besluit opslaan in ondergrondse tanks;
2. Luciadonk 65 te Roosendaal: De tanks zouden zijn gesaneerd voor het in werking treden van het Besluit opslaan in ondergrondse tanks;
3. Burgemeester Schneijderlaan 10 te Roosendaal: De locatie betreft een benzine-servicestation.

Deze drie locaties zijn bij herontwikkeling van de locaties verdacht voor eventuele bodemverontreiniging.

4.5.5 Conclusie

Op basis van de beschikbare bodeminformatie wordt verwacht dat de bodem in de wijk Langdonk in het algemeen niet is verontreinigd en geschikt is voor de functie wonen.

4.6 Ecologie

4.6.1 Inleiding

In verband met de herbouw van de woning aan de Zundertseweg 18 en het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de doortrekking van de Willem Dreesweg is een ecologisch onderzoek uitgevoerd.

4.6.2 Bestaande situatie

Met uitzondering van het zuidoostelijk deel ontbreken natuurlijke vegetaties in het plangebied Langdonk. In het zuidoostelijk deel komen bosschages met ondermeer eik, berk en wilg voor. Ook is hier bij restaurant Catszand een laagte gelegen, die in een deel van het jaar waterhoudend is. Deze laagte groeit snel dicht met ondermeer wilgenopslag.

Door het grotendeels ontbreken van wateren en lijnvormige groenstructuren in het gebied is het gebied minder interessant voor vleermuizen. Naar verwachting komen plaatselijk de algemene maar strikt beschermde soorten gewone dwergvleermuis en laatvlieger in lage aantallen voor.

Een uitzondering geldt voor het zuidoostelijk deel van het plangebied. Door de hier gelegen bosschages zullen de aantallen vleermuizen hoger zijn en kunnen ook meer bijzondere soorten voorkomen zoals gewone grootoorvleermuis en franjestaart. In de rondom Catszand gelegen bosschages komen ook andere zoogdieren van bossen als rosse woelmuis en eekhoorn voor. Buiten de genoemde vleermuizen worden op basis van www.zoogdieratlas.nl en de aanwezige habitats geen strikt beschermde soorten verwacht. De gesloopte boerderij aan de Zundertseweg 18 was ongeschikt voor vleermuizen doordat de zolder tochtte.

Binnen de woongebieden komen algemene broedvogels van stedelijke milieus voor zoals merel, koolmees en kauw. Opvallend zijn de hoge aantallen spreeuwen. Daarnaast komt de jaarrond beschermde huismus verspreid in het gebied voor met concentraties in Bovendonk. Dit betekent dat bij renovatie van daken rekening dient te worden gehouden met de toegang voor mussen. Aan de zuidostrand van het gebied vormen de bosschages een geschikte habitat voor soorten als grasmus, winterkoning, heggemus, nachtegaal, zanglijster, grote lijster, spotvogel, braamsluiper, bonte vliegenvanger, kneu en boomkruiper.

De inmiddels gesloopte oude boerderij aan de Zundertseweg 18 bood in potentie een geschikte verblijfplaats aan de steenuil. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat de boerderij niet in gebruik is bij deze soort. Ook in de beschikbare bronnen wordt deze soort niet voor het gebied genoemd.

Binnen de woonwijken kunnen in veelal kunstmatige milieus als tuinvijvers algemene soorten amfibieën als kleine watersalamander, gewone pad en bruine kikker voorkomen.

In het ven bij Catszand is de gewone pad aangetroffen. Doordat het ven vaak droogvalt, is het minder geschikt voor amfibieën. Wel kan het met relatief eenvoudige maatregelen geschikter worden gemaakt door het bijvoorbeeld plaatselijk uit te diepen. Beschermde planten, vissoorten en ongewervelden worden niet verwacht in het plangebied op basis van de lokale verspreiding en de aanwezige habitats.

4.6.3 Ontwikkelingen

Doortrekken Willem Dreesweg

Het doortrekken van de Willem Dreesweg vindt parallel aan het fietspad plaats. Hierbij begrenst de weg de bosschages die ten noorden van de weg gelegen zijn. Door de in het zuidwesten gelegen bosschages zullen de aantallen vleermuizen hoger zijn en kunnen naast algemene soorten als laatvlieger en gewone dwergvleermuis ook meer bijzondere soorten voorkomen zoals gewone grootoorvleermuis en franjestaart. Ook andere zoogdieren van bossen als rosse woelmuis en eekhoorn komen hier voor. Buiten de genoemde vleermuizen worden op basis van www.zoogdieratlas.nl en de aanwezige habitats geen strikt beschermde soorten verwacht.

De bosschages vormen een geschikte habitat voor soorten als grasmus, winterkoning, heggenmus, nachtegaal, zanglijster, grote lijster, spotvogel, braamsluiper, bonte vliegenvanger, kneu en boomkruiper.

In het ven bij Catszand is de gewone pad aangetroffen, deze soort zal buiten het voorplantingsseizoen gebruik maken van de omliggende bosschages. Dit geldt ook voor de kleine watersalamander en de bruine kikker die hier verwacht worden. Beschermde planten, vissoorten en ongewervelden worden niet verwacht in het plangebied op basis van de lokale verspreiding en de aanwezige habitats.

Effecten

Het doortrekken van de Willem Dreesweg zal negatieve effecten hebben op amfibieën, broedvogels en zoogdieren. Dit betreft de volgende negatieve effecten:

Verstoring:

Verstoring door wegen heeft ondermeer een negatieve invloed op de dichtheden aan broedvogels. Langs wegen zijn deze minder hoog. Hierbij hangt de mate van verstoring samen met de verkeersdichtheid en het aanbrengen van wegverlichting. Langs de doortrekking Willem Dreesweg zullen negatieve effecten optreden op de broedvogelbevolking. Ook op vleermuizen hebben wegen een versturende invloed. Binnen het plangebied zullen de negatieve effecten met name een negatief effect hebben op de geschiktheid van het plangebied als foerageergebied voor deze groep.

Versnippering:

Wegen vormen barrières voor de bewegingen van grondgebonden dieren als amfibieën en de meeste zoogdieren. Hierbij kan de aanleg van wegen tot genetische verarming en verkeersslachtoffers leiden. Ook kan een leefgebied zo klein worden dat soorten plaatselijk verdwijnen. Binnen het plangebied worden negatieve effecten op ondermeer eekhoorn, bruine kikker en gewone pad verwacht.

De effecten betreffen grotendeels algemene soorten waarvan het leefgebied of alleen in het broedseizoen beschermd is of waarvoor vrijstelling geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij voor de eekhoorn geldt dat gewerkt dient te worden conform een goedgekeurde gedragscode. Een uitzondering betreffen de vleermuizen die van het plangebied gebruik maken om te foerageren. Doordat de doortrekking van de Willem Dreesweg negatieve effecten op het foerageergebied van vleermuizen hebben kan er mogelijk een significant effect optreden. Om in kaart te brengen of er inderdaad sprake is van een significant effect is uitgebreid onderzoek nodig. Aangezien maatregelen even duur of goedkoper zijn dan aanvullend onderzoek worden waarschijnlijk mitigerende maatregelen genomen.

4.7 Water

4.7.1 Aanleiding

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

Op dit moment wordt het bestemmingsplan voor de wijk Langdonk geactualiseerd. Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie (meerdere vigerende bestemmingsplannen) samen te voegen in één bestemmingsplan. Voorliggende waterparagraaf maakt onderdeel uit van het geactualiseerde bestemmingsplan Langdonk. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.

4.7.2 Proces

Sinds het voorjaar van 2003 worden in de gemeente Roosendaal alle nieuwe gemeentelijke ruimtelijke plannen besproken in het "Waterpanel Roosendaal". De werkwijze van het waterpanel is vastgelegd in het "Handboek bij de watertoets bij de Gemeente Roosendaal". Naast enkele gemeentelijke afdelingen nemen het waterschap en de vaste adviseurs van de Gemeente Roosendaal éénmaal per kwartaal deel aan het overleg. Het waterschap levert in dit overleg alle relevante waterhuishoudkundige informatie over het projectgebied en haar omgeving aan. Aan de hand van opmerkingen en aanvullingen van de waterbeheerder formuleert de gemeente een waterparagraaf bij de RO-procedure. Ook wordt de waterbeheerder (via overleg of e-mail) de mogelijkheid geboden om tijdig zijn zienswijze te geven op concepten. Het definitieve wateradvies van de waterbeheerder zal door middel van een brief plaatsvinden. Bovenstaande is nader vastgelegd in werkafspraken tussen waterschap, gemeente en ARCADIS.

Indien de gemeente in de definitieve waterparagraaf afwijkt van het advies van het waterschap, wordt deze afwijking in de waterparagraaf expliciet gemotiveerd. Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een 'checklist Watertoets (maart 2006)' 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.

4.7.3 Beleid

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

4.7.4 Huidige situatie

Bodemopbouw

De regionale bodemopbouw van de diepere ondergrond ziet er ter plaatse van het plangebied op basis van kaartblad 49 Oost (Grondwaterkaart van Nederland) globaal als volgt uit:

Diepte [m -NAP]	Laagaanduiding	Lithologische omschrijving	Samenstelling
0- ca. 10	Deklaag		Veel storende klei/veenlagen met sterk wisselende diepteligging en dikte
ca. 10-40	1 ^e watervoerend pakket [minder goed doorlatend]	"Middelste Fijn"	Fijn zand met klei, leem of zandige kleilaagjes
40-85	1 ^e watervoerend pakket [goed doorlatend]	"Onderste Grof"	Matig grof zand met schelpen of schelpengruis
85-110	Scheidende laag	Afzetting van Kallo	Klei met schelpen of schelpengruis
110->150	2 ^e watervoerende pakket	Zanden van Kattendijk	Matig fijn zand met schelpen of schelpengruis

Grondwater

Conform de milieuverordening van de provincie Noord-Brabant, ligt het zuidelijk deel van de wijk Langdonk binnen de contouren van een grondwaterbeschermingsgebied, te weten de 25-jaarszone van het waterwingebied Vierhoevenestraat. Bij toekomstige ontwikkelingen in dit gebied dient rekening te worden gehouden met het geldende beleid van provincie Noord-Brabant.

Op basis van de beschikbare informatie bevindt de grondwaterstand in het gehele gebied zich ten minste 0,7 meter beneden maaiveld.

Oppervlaktewater

Volgens het waterplan Roosendaal behoort Langdonk tot het stroomgebied van de Molenbeek. Deze beek heeft een maatgevende afvoer van 4,8 m³/s en mondt uit in de Roosendaalse Vliet. Het enige oppervlaktewater in de wijk Langdonk betreft het Kletterwater. Deze watergang komt aan de zuidzijde de wijk binnen en mondt ten westen van Langdonk uit in de Molenbeek. Via het Kletterwater wordt water vanuit de Eldersche Turfvaart en vanaf Belgisch grondgebied aangevoerd. Uit metingen van het waterschap van de afgelopen decennia blijkt een maximale afvoer (bij binnenkomst in de stad) van 1,5 – 2,0 m³/s te zijn opgetreden.

Langs het Kletterwater ligt een ecologische verbindingszone. Delen langs het Kletterwater zijn aangewezen in de Keur als volledig beschermd gebied. Hier geldt een strenger hydrologisch (neutraal) beleid. Alle onttrekkingen/lozingen (inclusief drainage-uitmondingen) zijn hier vergunningsplichtig.

Rioolstelsel

In het grootste deel van de wijk Langdonk is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De wijk is opgedeeld in de rioleringsgebieden D1, D2 en D3. Middenin de wijk, in rioleringsgebied D3 bevindt zich een klein gebied met een gescheiden stelsel. De hemelwater afvoer van dit gescheiden stelsel loost op het Kletterwater.

Verharding

Het plangebied bestaat uit bestaand stedelijk gebied en is grotendeels verhard.

Infiltratie van hemelwater

Met betrekking tot het vaststellen van de infiltratiemogelijkheden van hemelwater in de bodem is voor de kernen van de gemeente Roosendaal in maart 2004 een afkoppelkansenkaart opgesteld. Op deze kaart zijn de indicatieve infiltratiemogelijkheden in beeld gebracht. Op basis van de verkenning van de afkoppelkansenkaart kan worden geconcludeerd dat de bodem en grondwaterstand in Langdonk mogelijkheden biedt voor infiltratie van hemelwater. In de omgeving van het Kletterwater is afkoppeling naar oppervlaktewater eveneens mogelijk. De afkoppelkansenkaart is een indicatieve beoordeling van de infiltratiemogelijkheden. Voorafgaand aan een geplande reconstructie of in-/uitbreiding is echter aanvullend (bodemkundig/hydrologisch) onderzoek nodig om uit te zoeken of afkoppelen dan wel niet aankoppelen, per locatie, ook werkelijk realiseerbaar is.

4.7.5 Toekomstige situatie

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie (meerdere vigerende bestemmingsplannen) samen te voegen in één bestemmingsplan. Dit betekent dat er vooralsnog geen nieuwe ontwikkelingen zijn gepland binnen de bestemmingsplangrenzen die van invloed zijn op de waterhuishouding. Voor de uitbreiding van het bastionhotel en de C1000 zijn aparte procedures gevolgd, waarbij ook een waterparagraaf is geschreven. Deze worden geïntegreerd binnen het onderhavige bestemmingsplan.

Bij mogelijke functieveranderingen in de toekomstige situatie (bijvoorbeeld dubbelbestemming) zal de gemeente door middel van een bestemmingsplanherziening of een omgevingsvergunning de bestemming wijzigen. De watertoets zal dan worden doorlopen, het betreffende 'plangebied' zal worden besproken in het waterpanel en er zal een waterparagraaf worden opgesteld. Op deze wijze is het aspect water ook in de toekomst op een zorgvuldige wijze ingebed in het bestemmingsplan.

Het beleid is erop gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Voor nieuwbouwinitiatieven en bij grootschalige renovaties is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het hemelwater versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Het hemelwater van de schone oppervlakken wordt bij voorkeur gescheiden van het vuilwater afgevoerd.

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

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

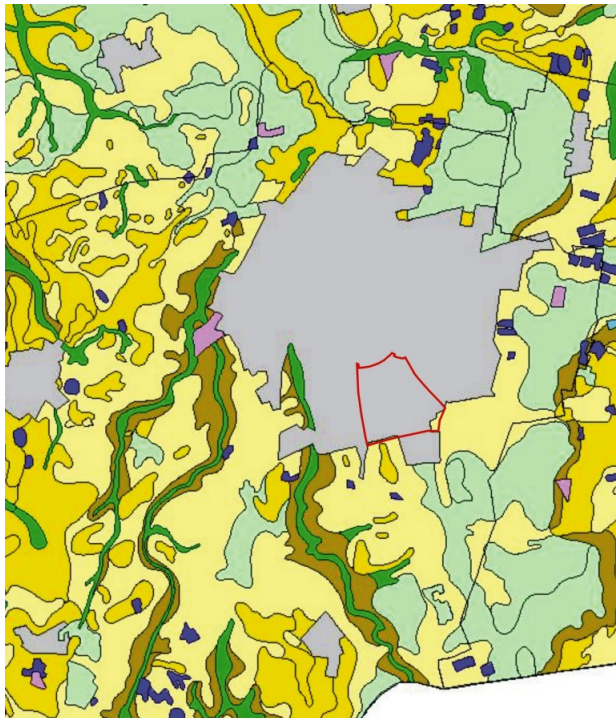
4.8.1 Cultuurhistorie

Geomorfologische situatie

Het landschap ten zuiden van de oude kern van Roosendaal wordt gekenmerkt door een afwisseling van dekzandvlakten, welvingen en kleine zandruggen. Het plangebied ligt ten oosten van het beekdal van de Molenbeek of Roosendaalse Beek. De wijk Langdonk valt binnen de bebouwde kom en is niet gekarteerd. Door extrapolatie van de geomorfologische gegevens buiten de bebouwde kom kan geconcludeerd worden dat het plangebied bestaat uit terrasafzettingen, bedekt met dekzand. Plaatselijk komen hierin kleine dekzandruggen voor.

Binnen het plangebied daalt het maaiveld naar westelijke richting, waar het gebied overgaat in het beekdal van de Molen- of Roosendaalse beek. Een aftakking van deze beek doorsnijdt het plangebied en was vóór 1970 nog herkenbaar als het Kletterwater.

Het is denkbaar dat de naam Langdonk teruggaat tot een situatie van een of meerdere kleine zandruggen. Vanwege het agrarisch gebruik, gevolgd door de aanleg van de woonwijk, zijn deze hoogteverschillen thans niet meer waarneembaar. Waarschijnlijk zette de Langdonk zich ook oostwaarts nog voort, buiten het plangebied.

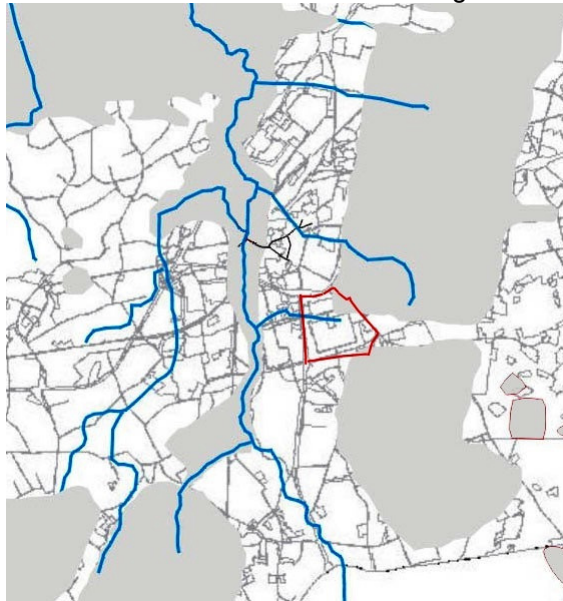


Afbeelding 28: Langdonk op de geomorfologische ondergrond
Bruin en groen = beekdalen, lichtgeel = dekzandvlakten

Bodemkundige situatie

De bebouwde kom van Roosendaal inclusief Langdonk is bodemkundig niet gekarteerd. Ook hier kan alleen op grond van extrapolatie een uitspraak worden gedaan. Ten zuiden van Langdonk komen voornamelijk podzolgronden voor. Dit zijn bodems die gevormd zijn door eeuwenlange uit- en inspoeling van het dekzandoppervlak en bedekt worden met een dunne humuslaag. Aan de zuidwest- en zuidoostzijde van de wijk Langdonk bevinden zich gebieden met eerdgronden, die zijn ontstaan door eeuwenlange bemesting. Door het jaar in jaar uit opbrengen van dierlijke mest, gemengd met heideplaggen of ander strooisel, ontstond een dikke donkere bovenlaag. Dergelijke gronden zijn kenmerkend voor oude bouwlanden. Gelet op de ouderdom van het voormalige gehucht Langdonk, is het te verwachten dat zich ook eerdgronden onder deze woonkern (met name de vroegere lintbebouwing langs de Langdonksestraat) bevinden.

Volgens de reconstructie van het oude veenlandschap door K. Leenders lag het plangebied ingeklemd tussen twee grote veenontginningsterreinen: de Vlaamse moer in het noordoosten en een iets kleinere ontginning (Visdonk-Snolleven) in het zuidoosten. Beide terreinen sneden nog juist in het plangebied. Het veen werd hier vanaf ca. 1260 ontgraven.



Afbeelding 29: Langdonk op de reconstructiekaart van de voormalige veenbedekking (naar Leenders 1996)
lichtgrijs = het veen, blauw = de beken en waterlopen

4.8.2 Archeologie

Historie

De historie van Langdonk gaat terug tot de 13de eeuw. De oudste vermelding dateert van 1265, toen de bewoners van de donkgehuchten rond Roosendaal een eigen kapel wilden laten bouwen.

Aangenomen wordt, dat de gehuchten in de 12de eeuw ontstonden aan de randen van de beekdalen op de overgang van zand naar veen.

Over de vorm van de middeleeuwse nederzetting is vrijwel niets bekend. Op de oudste kadastrale en topografische kaarten wordt Langdonk weergegeven als een lintbebouwing aan de Langdonkseweg, doorsneden door de Elderse turfvaart. Deze vaart werd aangelegd in 1449 en sloot aan op oudere turfvaarten. Via de Elderse turfvaart werden de veengronden in het grensgebied bij Essen-Nispen ontgonnen.

Opvallend is het voorkomen van grote blokvormige percelen ten zuiden van het gehucht Langdonk. Juist onder de Langdonkseweg bevindt zich een oude waterloop, het Kletterwater. De percelen ten noorden daarvan hebben een wat grilliger vorm. Op grond hiervan zou de donk van Langdonk als een smalle oost-west gerichte zandrug kunnen worden gereconstrueerd, liggend tussen de Antwerpseweg en Zundertseweg (zie ook: J. Renes, 1985, West-Brabant: een cultuurhistorisch landschapsonderzoek. Waarle). Waarschijnlijk hoort een deel van de Zundertseweg, nu buiten het plangebied, ook bij het gehucht Langdonk.

In het plangebied kwamen in het begin van de 19de eeuw nog twee boerderijen voor: de hoeven Lindenberg en Schuivenoord. Lindenberg of Lindenburg bestond al in 1696 maar is waarschijnlijk nog iets ouder. In een akte uit 1722 wordt de hoeve genoemd als behorende tot Langdonk. Schuivenoord is mogelijk ook 17de-eeuws.

Na 1970 is het landelijke gebied veranderd in een nieuwbouwwijk. Omdat deze op de tekentafel werd ontworpen, werd de gehele oude structuur teniet gedaan. Alle historische bebouwing van het gehucht Langdonk werd afgebroken. Zelfs de loop van de Elderse turfvaart verdween.

Reeds bekende archeologische waarden

In de wijk Langdonk zijn nooit archeologische vondsten gedaan. In het systeem Archis bevinden zich geen meldingen van vondsten of onderzoekingen. Dit heeft deels te maken met het feit dat de omgeving sinds de jaren '70 volgebouwd is. Bij het bouwen maken zij zover bekend nooit

waarnemingen gedaan. Volgens de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (ROB, 2000) wordt het gebied ten zuiden van de wijk Langdonk aangemerkt als gebied met een relatief lage archeologische trefkans. Daarin bevinden zich evenmin archeologische monumenten. De wijk zelf is als niet-gekarteed gebied opgenomen.



Afbeelding 30: Langdonk op de topografische kaart van 1840

Archeologische waardebepaling

Omdat van het gebied alle sporen van vóór 1970 gewist zijn, is het erg moeilijk om zonder onderzoek de plaats van het oorspronkelijke Langdonk aan te wijzen. Op basis van de bodem (een strook tussen twee voormalige veenontginningen) en de topografie (een gehucht met bebouwing langs een oost-west as) wordt voorlopig geconcludeerd dat de oudste kern van Langdonk ter hoogte van de Langsdonkseweg lag, waar ook in 1960 de bebouwing nog was geconcentreerd. Het voormalige Kletterwater vormde mogelijk de zuidelijke grens van de nederzetting.

Op basis van extrapolatie van de zuidelijker gelegen gronden met een lage archeologische waarde, het ontbreken van eerdgronden en de regelmatige structuur van de percelen, die duiden op een relatief jong ontstaan, wordt aan het zuidelijke gedeelte van de wijk Langdonk een lage archeologische waarde toebedeeld. Uitzonderingen zijn de beide hoeven Lindenberg en Schuivenoord, die in ouderdom waarschijnlijk tot de 17de eeuw of iets vroeger teruggaan.

De voormalige straat Langdonkseweg met de vroegere bebouwing vertegenwoordigt een hoge archeologische waarde. Er is grote kans hierin resten van bewoning aan te treffen uit de Volle Middeleeuwen en Nieuwe Tijd (nederzetting Langdonk). Een zone rond deze kern vertegenwoordigt een middelhoge archeologische waarde. Hier is kans op het aantreffen van bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

De locaties van de voormalige hoeve Schuivenoord en de hoeve Lindenberg vertegenwoordigen een hoge archeologische waarde. Hier is kans op het vinden van sporen uit de Nieuwe Tijd (resten van de oude boerderijen).

De loop van de Elderse turfvaart vertegenwoordigt een middelhoge archeologische waarde. Er is kans om in het tracé van de vaart resten van beschoeiingen, sluisjes en dergelijke aan te treffen. Zij dateren uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Ondanks de transformatie van het plangebied in een compacte woonwijk, is er een redelijke kans dat er nog sporen aanwezig zijn in de groenstroken, tuinen, wegen en paden van de wijk. Bij de voorbereiding van activiteiten die de aanwezige archeologische waarden zouden kunnen verstoren (zoals graafwerkzaamheden ten behoeve van bouwwerken of wegenaanleg) moet met deze hoge en middelhoge waarden rekening worden gehouden. In de rest van het plangebied (lage waarde) gelden geen restricties.



Afbeelding 31: Archeologische verwachtingswaarden

**Rood = hoge archeologische waarde, Groen = middelhoge archeologische waarde
Overig = lage archeologische waarde**

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Langdonk is vooral het aspect beheer van de bestaande omgeving van belang.

Langdonk is een bestaande woonwijk en dat zal in de toekomst zo blijven. Dat betekent dat het bestemmingsplan voorwaardenscheppend is om het goed functioneren van de woonwijk te waarborgen. Het nieuwe bestemmingsplan biedt - met inachtneming van de in het plan opgenomen regels - nog wat beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Eventuele (ver)nieuwbouwplannen worden aan dit bestemmingsplan getoetst.

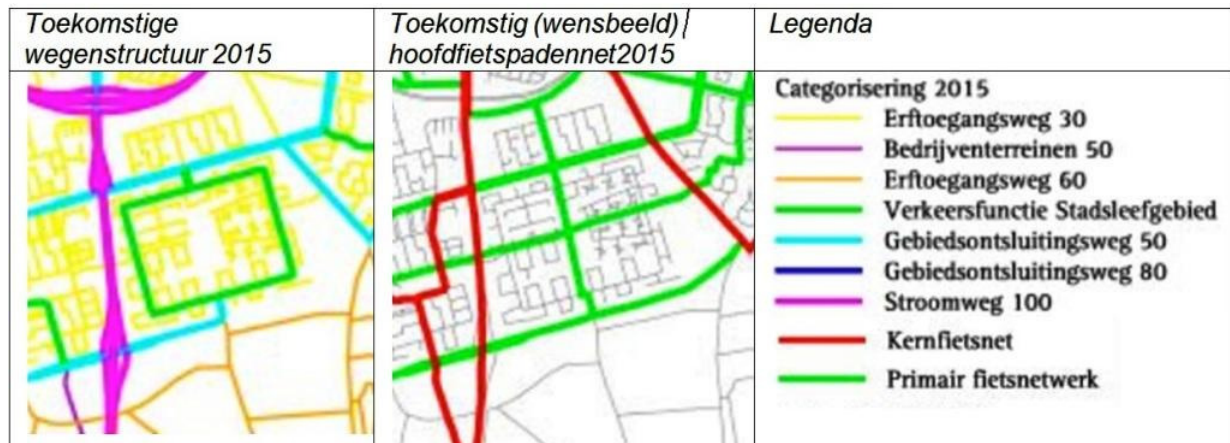
5.2 Ruimtelijke streefbeelden

5.2.1 Stedenbouwkundige analyse

Er zijn in het plangebied op korte termijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten (afgezien van de ontwikkelingen zoals beschreven in [5.2.5](#))

Veel woningen zijn omgeven door groene ruimten. Dat is een belangrijke kwaliteit van de wijk. Het enige nadeel is, dat de achterkanten van een deel van de woningen tegen de openbare ruimte aan liggen. Bewoners besteden daar over het algemeen weinig aandacht aan. Daardoor ogen de plekken vaak rommelig en niet vriendelijk. In het wijkperspectief Langdonk ([2.5.2](#)) is voor dit punt als streefbeeld opgenomen dat de bewoners in gezamenlijkheid zorgen dat de achterkanten die grenzen aan de openbare ruimte mooi worden opgeknapt en met elkaar overleggen hoe zij het fraai kunnen houden.

5.2.2 Verkeer en infrastructuur



Afbeelding 32: Wensbeelden op basis van het GGVP

Op bovenstaande afbeelding zijn de wensbeelden uit het vigerende GGVP (2008-2015) weergegeven voor het gemotoriseerde en het fietsverkeer. Duidelijk waarneembaar zijn de 'losliggende' structuren van gemotoriseerd en langzaam verkeer. Vanuit verkeerskundig oogpunt moeten deze structuren worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. De ruimtelijke structuren dragen namelijk sterk bij aan de vervoerswijze keuze van de bewoners.

Om de relatie tussen beide delen van Langdonk, noord en zuid, te versterken, is het op termijn wenselijk de barrièrewerking van de Burgemeester Schneiderlaan te verkleinen. Bij de herinrichting (die op basis van de huidige inzichten is voorzien in ca 2017) kan wellicht het profiel versmald worden om de oversteekbaarheid te vergroten.



Foto 21: De Langdonkring -verkeerskundig gecategoriseerd als 'stadsleefgebied'- verbindt alle buurten in Langdonk met elkaar en zorgt voor herkenbaarheid, oriëntatie en structuur.

Zoals in [2.5.8](#) al uitvoerig aan de orde is gekomen, zal in 2015 zal worden gezien of de planologische reservering ten behoeve van de doortrekking van de Willem Dreesweg zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen, voor de periode 2015-2025 nog behouden dient te blijven.

5.2.3 Groen, water en ecologie

Met de inrichting van de ecologische verbindingzone Kletterwater en de groenomvormingen in het kader van de Groenbeheervisie (2010/2011) hebben recentelijk al wijzigingen in het groen plaats gevonden. De gemeente wil het vrij groene karakter van de wijk zoveel mogelijk behouden. De groenstroken langs de wegen zijn breed genoeg, zodat de bomen voldoende ruimte hebben om verder te groeien. Het is echter niet noodzakelijk om het assortiment te behouden, dit kan bij een toekomstige renovatie eventueel gewijzigd worden. Dit geldt niet voor de beschermde bomen en boomgroepen die op de Roosendaalse bomenkaart staan en niet voor de beukenlaan van de Bovendonk die in de toekomst kan uitgroeien tot een waardevolle laan. Met de beplanting langs deze laan moet daarom zorgvuldig worden omgegaan.

De groene omranding van de wijk is landschappelijk gezien waardevol. Het karakter van de 'groene lob' tussen Clovisdonk, 't Zand en Zundertseweg (inclusief beschermde boomgroep) dient ook bij toekomstige ontwikkelingen behouden te worden.

De buitenruimte rondom de Evelindeflat heeft veel potenties in zich. Een inrichting met veel kwalitatief groen zou wenselijk kunnen zijn. Op termijn kan dit verder worden uitgezocht. De inrichting kan verbeterd worden zonder dat het de huidige mogelijkheden beperkt.

Het Kletterwater en de zone er omheen hadden in het geldende bestemmingsplan Langdonk de bestemmingen 'Openbaar groen', 'Verkeersdoeleinden' en 'Kernrandgebied'. Het Kletterwater is echter qua vorm veranderd door de inrichting als (natte) ecologische verbindingzone (EVZ). Om deze reden heeft het Kletterwater de dubbelbestemming 'Ecologie' gekregen.

5.2.4 Sociale veiligheid

Dit bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie van een juridische regelgeving te voorzien. Er zijn geen veranderingen gepland die van negatieve invloed zouden kunnen zijn op de veiligheid in het plangebied of daarbuiten. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de veiligheidsaspecten afzonderlijk bij ieder plan bekeken.

Overigens zou het wenselijk zijn om de harde scheiding tussen achtertuinen en openbaar gebied wat 'zachter' te maken. Hieraan wordt ook in [3.2.1](#) en [5.2.1](#) aandacht besteed. Een veilige woonomgeving maakt onderdeel uit van de 'streefbeelden 2018' in het wijkperspectief voor Langdonk.

5.2.5 Nieuwe ontwikkelingen

Woning Zundertseweg 18

De huidige woning aan de Zundertseweg 18 zal worden gesloopt en worden vervangen door een nieuwe. De nieuwe vrijstaande woning moet in de rooilijn van de naastgelegen woningen gebouwd worden.

Het parkeren dient te worden opgelost op het zijerf tussen de woning en het pand aan 16a (uit het zicht, minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein). Ook wordt aandacht gevraagd voor de erfafscheiding. De erfafscheidingen in de voortuinen van de rest van de woningen in de straat zijn allemaal zeer laag en transparant vormgegeven waardoor er een prettig straatbeeld ontstaat. Ook de achtererfafscheiding is door de hoek situatie zeer prominent in beeld en zal dus met voldoende aandacht moeten worden vormgegeven. Een 'groene' afscheiding ligt voor de hand, gezien de duurzame ambitie van het bouwplan.

De nokhoogte mag niet meer dan 9 meter bedragen omdat dit bij meer panden in de straat voorkomt. Qua gevel is het wenselijk deze aan de voorzijde en met name de hoek een open relatie met de straat aan te laten met gaan. De massaopbouw is hetgeen deze woning bijzonder maakt c.q. bijzonder zou moeten maken.

5.3 Functionele streefbeelden

De woonfunctie is de belangrijkste functie in Langdonk en zal dit ook blijven. Het is niet waarschijnlijk dat de hoeveelheid woningen in de wijk aanzienlijk toe of af zal nemen. Afgezien van de ontwikkeling van de locatie van de het voormalige binnenzwembad aan het 't Zand waar in de toekomst wel woningbouw plaats zou kunnen vinden. Deze locatie is op dit moment echter nog onderdeel van studie. Invulling met woningbouw is zeer wel mogelijk maar nog niet uitgewerkt. Voor deze ontwikkeling zal te zijner tijd een apart bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Op het gebied van speelvoorzieningen, detailhandel, kantoren en horeca zal de bestaande situatie gedurende de bestemmingsplanperiode van tien jaar niet wezenlijk veranderen. Kleine aanpassingen en/of verschuivingen zijn natuurlijk altijd mogelijk. Het is mogelijk dat winkels een andere invulling/uitbater krijgen, of een kantoorbedrijf wordt vervangen door een ander, maar daarmee verandert de functie an sich niet. Dit zelfde geldt ook voor maatschappelijke functies.

Gezien de ontwikkelingen op het gebied van onderwijshuisvesting en de onderwijscarrousel is het zeer goed mogelijk dat binnen de planperiode een aantal scholen leeg komt te staan. Het is vervolgens zonder meer mogelijk daar een andere maatschappelijke functie in onder te brengen. Nadere bestudering van de locatie en het gebouw kan ook tot de conclusie leiden dat vestiging van een andere functie of complete herontwikkeling gewenst is. Als dat het geval is, zal daarvoor een planologische procedure doorlopen moeten worden.

Verder zullen de komende 8 jaar de vijf sleutelprojecten die zijn voortgekomen uit het wijkperspectief Langdonk ([2.5.2](#)) uitvoering krijgen.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

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

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

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

6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

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 kan procedures en processen voor de burgers makkelijker en vooral overzichtelijker maken. Eén vergunning, één procedure voor één project waarin meerdere toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten benodigd zijn.

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

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

Wabo en planregels in ruimtelijke plannen

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

In de Wabo wordt niet meer gesproken over ontheffingen, vrijstellingen of wijzigingen, maar van toestemmingen. Door middel van een omgevingsbesluit kan het college van burgemeester en wethouders toestemming verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan. Het vervallen van artikel 7.10 Wro (strijdig gebruik) heeft tot gevolg dat de verbodsbepaling weer terug in het bestemmingsplan is gekomen.

De toevoeging van artikel 3.6a Wro heeft tot gevolg dat in het bestemmingsplan kan worden uitgesloten dat voor een bepaalde termijn kan worden afgeweken van dat bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning. Dit ter bescherming van de daar voorkomende bestemming. De begripsbepalingen en de wijze van meten moesten worden aangepast naar aanleiding van nieuwe of gewijzigde begrippen in de Wabo.

Het meest ingrijpende is het vergunningsvrij bouwen, dat geregeld is in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hier kan onderscheid worden gemaakt tussen het vergunningsvrij bouwen passend binnen de

bepalingen van het bestemmingsplan en het vergunningsvrij bouwen maar strijdig met het gebruik van het bestemmingsplan. In tweede instantie is daarom toch een omgevingsvergunning nodig, al is het slechts een reguliere. Om te vermijden dat onnodige procedures moeten worden doorlopen, heeft de gemeenter ervoor gekozen om de bebouwingsregeling zo veel mogelijk af te stemmen op het Bor.

6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.3.1 Uitgangspunten en doelstellingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan zijn de bestemmingen. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bij behorende 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 niet het gehele plangebied 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:

a. Rechtszekerheid en klantgerichtheid

Dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.

b. Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten

Een plan waaraan bouwaanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.

c. Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan

Dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is op de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

6.3.2 Opbouw regels

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

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 bouw- en gebruiksregels en de wijzigingsbevoegdheden en mogelijke omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) zullen zoveel mogelijk per bestemming worden opgenomen.

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

6.3.3 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels. Dit flexibiliteitinstrumentarium kent zekere begrenzings.

Het is niet mogelijk een omgevingsvergunning te gebruiken om 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. Het is niet mogelijk een rechtstreekse parkeernorm of een voorwaarde met betrekking tot afschermend groen op te nemen. Logisch gevolg is dat dit dus ook niet als nadere eis kan. In een dergelijke situatie is een planherziening de aangewezen weg.

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 planschaderisico meewegen.
- Nadere eisen alleen stellen als er als regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

6.4 Regeling bestemmingen

6.4.1 Bestemmingen Wonen en Tuin

In de Roosendaalse standaard zijn verschillende woonbestemmingen opgenomen. In dit plangebied komen vier van de vijf woonbestemmingen voor, nl. Wonen-1, Wonen-2, Wonen-3 en Wonen-4.

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

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

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

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

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

De nieuwe definitie van het begrip 'woning/wooneenheid' vloeit voort uit in 2009 door de gemeente opgestelde paraplubestemmingsplan "Herijking begripsomschrijving woning (/wooneenheid) en huisvesting tijdelijke werknemers agrarische bedrijven". Met deze nieuwe begripsomschrijving wordt

de huisvesting van personen buiten het verband van een huishouden in woningen eenduidig en uniform geregeld.

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

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

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

Hieruit volgt dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan.

- De woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- Het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- De aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- Detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

De uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en de uitoefening van kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten worden -mits aan vorenstaande voorwaarden is voldaan- rechtstreeks toegelaten (het doorlopen van een omgevingsvergunningenprocedure is dus niet nodig).

Bijzondere woonvormen

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

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

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

Mantelzorg

De regeling zoals die is neergelegd in het paraplubestemmingsplan Mantelzorg is doorvertaald in het bestemmingsplan Langdonk.

- In de voorbeeldregeling wordt aangesloten bij de gangbare begripsomschrijving van een woning.
- In verband hiermee zijn aan de begripsomschrijvingen de begrippen "afhankelijke woonruimte" en "mantelzorg" toegevoegd. In het begrip "afhankelijke woonruimte" is vastgelegd dat het moet gaan om een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning.

Bovendien is kenbaar gemaakt dat het gaat om de huisvesting van een gedeelte van het huishouden. Er kan dus nooit sprake zijn van een zelfstandige woning.

- In de voorbeeldregeling wordt aangesloten bij het gebruikelijke gebruiksverbod tot het gebruik van "vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning". In aanvulling hierop is aan de gebruiksregels een nieuwe gebruiksverbod geïntroduceerd, namelijk het verbod tot gebruik van bijbehorende bouwwerken als "afhankelijke woonruimte". Dit gebruiksverbod is nodig om een sluitende regeling te verkrijgen. Zonder verbod kan immers niet afgeweken worden door middel van een omgevingsvergunningenprocedure.
- Bovendien is de intrekking van de omgevingsvergunning geregeld zodra de op het tijdstip van verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak van mantelzorg niet meer aanwezig is. Deze mogelijkheid tot intrekking is essentieel.

Gelet op het provinciaal beleid wordt terughoudendheid betracht bij de toepassing ervan.

Bijbehorende bouwwerken

De bijbehorende bouwwerken zullen zich qua massa en verschijningsvorm onderscheiden van het hoofdgebouw op het perceel. Om dit verschil te ondersteunen en het contrast tussen het hoofdgebouw en de ruimtelijk ondergeschikte bebouwing te versterken is het gewenst dat beide niet in één lijn komen te staan of zich (onder overhoeks zicht) visueel in één lijn vertonen. Daarvoor is als beleidsuitgangspunt genomen dat de grens van de bebouwing in principe 3 m achter de voorgevel van de woning ligt. Dat betekent ook dat bebouwing aan de voorzijde van de woning, niet mag worden uitgebreid.

Bij aan elkaar grenzende woningen (rijenwoningen en geschakeld gebouwde woningen) is het van belang om schaduw hinder te beperken en zicht- en hemelfactoren te behouden. Daarom is het gewenst dat de afstand van het achter de woning te realiseren bijgebouw in de meeste gevallen wordt beperkt tot ten hoogste 3 m.

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

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

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

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

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

6.4.2 Bestemming Gemengd

De Roosendaalse standaard kent vier bestemmingen 'Gemengd' die oplopen qua 'zwaarte' oftewel het aantal toegestane functies. Ter verduidelijking: in 'Gemengd - 1' zijn slechts kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan, terwijl 'Gemengd - 4' detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen mogelijk maakt.

In Langdonk komen 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - 4' voor.

De buitenrand aan de noordkant van het plangebied heeft de bestemming 'Gemengd - 1' gekregen. Binnen deze bestemming zijn kantoren en maatschappelijke voorziening zoals bijvoorbeeld scholen, mogelijk. Op het aanwezige hotel is de aanduiding 'hotel' gelegd. Voor de sportschool aan 't Zand is een aparte aanduiding 'sportcentrum' nodig.

Ook de locatie 't Zand waar restaurant Catszand (nog) gevestigd is, heeft de bestemming 'Gemengd - 1'. Het restaurant heeft een aanduiding gekregen waarbij ook de huidige in pandige bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt.

De bestemming 'Gemengd - 4' is gelegd op Winkelcentrum De Lindenburg. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond mogelijk: detailhandel, dienstverlening, horeca (categorie 1a en 1b), kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Ook zijn hiermee de aanwezige appartementen geregeld.

6.4.3 Bestemming Maatschappelijk

De bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn als zodanig bestemd. Het gaat hier onder meer om een aantal van de scholen, het dierenhospitaal en een aantal voorzieningen op het gebied van (medische) zorgverlening.

6.4.4 Bestemming Bedrijf - 3

In de Roosendaalse standaard worden vier verschillende bedrijfsbestemmingen onderscheiden. De bestemming 'Bedrijf' wordt gegeven aan solitair gelegen bedrijfsvestigingen. Hoe hoger het getal van de bestemming, des te zwaardere bedrijven zijn toegestaan. De bestemming is namelijk gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten (een bijlage bij de regels). In dit plangebied komt één bedrijfsbestemming voor, nl. Bedrijf - 3.

In Langdonk zijn slechts twee solitair gesitueerde bedrijven aanwezig. Deze hebben de bestemming 'Bedrijf - 3' gekregen. Dit betekent dat alleen industriële en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden die vallen in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Milieucategorie 1, 2 en 3 staan voor lichte bedrijvigheid.

Bedrijven/inrichtingen van categorie 1 en 2 zijn nodig en/of toelaatbaar tussen of onmiddellijk naast woningen. De (richt)afstand die tussen het bedrijf en die woningen moet worden gehanteerd, bedraagt bij categorie 1 10 meter en bij een categorie 2-bedrijf 30 meter.

Bedrijven/inrichtingen van categorie 3 zijn slechts toelaatbaar aan de rand van woonwijken. Een bedrijf in een dergelijke categorie moet zich tenminste op een (richt)afstand van 50 meter vanaf een woonwijk bevinden;

Het benzinestation (BP) aan de Burg. Schneiderlaan is een categorie 3.1 bedrijf (een benzinestation met LPG met een doorzet van minder dan 1.000m³ per jaar). De overige 'bedrijven' (inrichtingen) bestaan uit een drie nutsvoorzieningen (gasdrukregel- en meetstations) die in milieucategorie 2 vallen. Omdat het niet wenselijk is dat zich op de plaats van deze nutsvoorzieningen 'echte' bedrijven vestigen, hebben deze de aanduiding 'uitsluitend nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen toegestaan' gekregen.

6.4.5 Recreatie - 1

Volkstuinencomplex 't Zand aan de Visdonkseweg heeft de bestemming 'Recreatie - 1' gekregen. Binnen deze bestemming is één hoofdgebouw in de vorm van een centrale voorziening (bv een clubgebouw) toegestaan. Per volkstuin mogen bijbehorende bouwwerken - zoals schuurtjes, kassen en kweektunnels - worden opgericht met een maximum van 35 m².

6.4.6 Bestemming Groen

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor beplantingen, bermen en structureel groen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van algemeen nut alsmede ten behoeve van speel- en spelvoorzieningen worden gerealiseerd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de eventuele doortrekking van de Willem Dreesweg binnen de planperiode.

6.4.7 Bestemming Verkeer

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, speel-, spelvoorzieningen, beplantingen, bermen, watergangen en andere waterpartijen, voorzieningen ten behoeve van algemeen nut, zoals bergbezinkbassins en transformatorhuisjes, en afvalinzameling, parkeerplaatsen, geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen kunstwerken en kunstobjecten.

6.4.8 Bestemming Water

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

Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan Langdonk is een plan dat voortvloeit uit de actualiseringsopgaven. Het gaat om een bestemmingsregeling voor een bestaande woonwijk die nagenoeg geheel is ingevuld overeenkomst het bestemmingsplan geldende 'Langdonk'. In het gebied worden geen nieuwe ontwikkelingen die rechtstreeks voortvloeien uit het bestemmingsplan, voorzien. De in het bestemmingsplan geboden bouwmogelijkheden wijken niet noemenswaardig af van wat al in 'Langdonk' werd geboden.

Kostenverhaal is niet aan de orde. Er is dan ook geen exploitatieplan opgesteld.

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. Twee instanties hebben een reactie ingediend. Een samenvatting van de reacties en de beantwoording hiervan is opgenomen in bijgevoegde inspraak- en overlegrapportage.

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 vijf inspraakreacties ingediend. Een samenvatting van de reacties en de beantwoording hiervan is opgenomen in bijgevoegde inspraak- en overlegrapportage.