

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	7
Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER	8
2.1 Europees beleid	8
2.2 Rijksbeleid	8
2.3 Provinciaal beleid	11
2.4 Beleid waterschap	19
2.5 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED	49
3.1 Historische analyse	49
3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied	50
3.3 Functionele analyse van het gebied	75
Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN	79
4.1 Bedrijven- en milieuzonering	79
4.2 Luchtkwaliteit	81
4.3 Geur	82
4.4 Externe veiligheid	83
4.5 Geluid	88
4.6 Bodem	90
4.7 Water	92
4.8 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten	94
Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED	106
5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden	106
5.2 Ruimtelijke streefbeelden	106
5.3 Functionele ontwikkelingen	110
5.4 Verkeer en infrastructuur	113
5.5 Groen en water	113
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	115
6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)	115
6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	115
6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	116
6.4 Regeling bestemmingen	117
Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	125
Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK	126
8.1 Overleg	126
8.2 Inspraak	126

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Roosendaal is gestart 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 het zuidelijk deel van de Roosendaalse binnenstad binnen de Ring ten westen van de Nispensestraat/Burgemeester Prinsensingel.

1.2 Doel

Voor het zuidelijk gedeelte van het centrum zijn nog diverse planologische regelingen van kracht, waarvan enkele zeer oude regelingen betreffen. Daardoor zijn allerlei regels op de ene locatie anders dan op een vergelijkbare andere locatie, terwijl voor wat betreft de delen waar het uitbreidingsplan uit 1936 van toepassing is, op verschillende plaatsen de Bouwverordening van toepassing is en er derhalve geen bestemmingen vigeren.

Het bestemmingsplan Centrum Zuid biedt een actuele juridische regeling voor het zuidelijk gedeelte van de Roosendaalse binnenstad. In dit gebied hebben de afgelopen jaren veel ontwikkelingen plaatsgevonden, met name op en rondom de Nieuwe Markt. Een van die ontwikkelingen is de bouw van een tweelaagse parkeergarage onder de Nieuwe Markt. In 2004 werd het Blokkerpand door brand verwoest als gevolg waarvan op de leeggekomen locatie een nieuw gebouw, bestaande uit winkelruimte met daarboven appartementen en daaronder een parkeergarage, is ontwikkeld. Deze ontwikkelingen zijn gerealiseerd na gebruikmaking van de in de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening geboden vrijstellingsmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 19 van voornoemde wet. Door concentratie van parkeergelegenheid onder de Nieuwe Markt kwam ook het gebied Dr. van Dregtplein vrij ten behoeve van de ontwikkeling van een binnenstedelijk woongebied. Voor deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

Hoewel de ontwikkelingen nog niet af zijn -zo is het nog de wens om met name het gebied Tussen de Markten op grondige wijze te revitaliseren- moet gesteld worden dat het overgrote gedeelte van het bestemmingsplan inmiddels is te beschouwen als een actualiseringsplan.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Roosendaal en maakt deel uit van het hart van de Roosendaalse binnenstad. Het gebied Centrum Zuid is gelegen tussen de H.G. Dirckxstraat/Laan van Brabant, de Vrouwemadestraat/de Laan van België, Nispensestraat/Burgemeester Prinsensingel en de Raadhuisstraat/Markt.



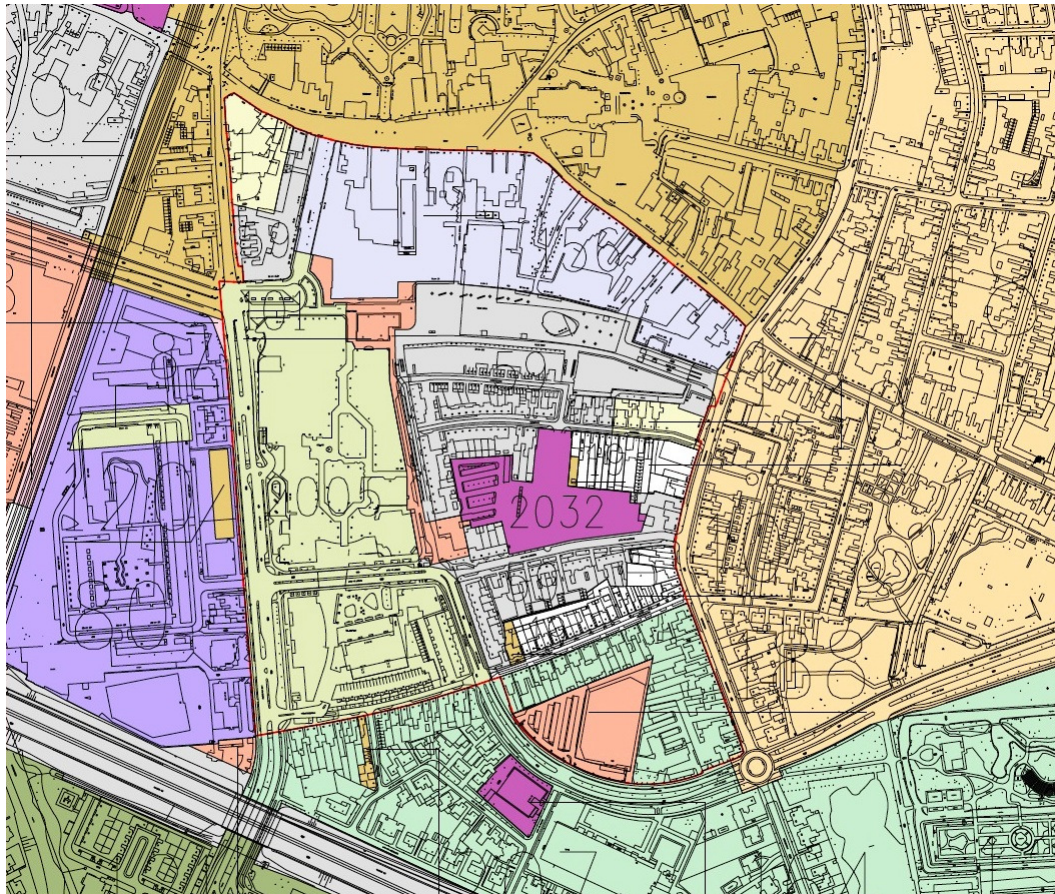
Ligging plangebied

1.4 Geldende bestemmingsregeling

In Centrum Zuid gelden op dit moment de volgende planologische regelingen:

1. Wijziging uitbreidingsplan, wijziging buitenwegen, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 mei 1936 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 14 oktober 1936;
2. Partiële komwijzigingen, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 1940 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 24 april 1940;
3. Partieel plan Nieuwe Markt, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 1946, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 31 december 1947 en gedeeltelijk goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 25 januari 1950;
4. Wijziging Nieuwe Markt Noord, vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 1960 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 26 september 1959;
5. Bestemmingsplan De Rozelaar, vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit 30 juni 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 23 november 1977;
6. Bestemmingsplan Vrouwenhof, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 6 juli 1982;
7. Bestemmingsplan Markt-Raadhuisstraat, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 1991, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 26 september 1991 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit d.d. 13 september 1993;
8. Bestemmingsplan Praxis-Laan van België, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 3 mei 1999;

9. Bestemmingsplan Roselaar - Mill Hill, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 24 maart 2005;
10. Bestemmingsplan Dr. van Dregtplein, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 februari 2009.



Geldende bestemmingsplannen

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 die betrekking hebben 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 korte toelichting op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Europees beleid

2.1.1 Europese kaderrichtlijn Water

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

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

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

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

De vragen worden beantwoord in [4.7](#).

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota ruimte

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 Hoofddlijnenakkoord 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.

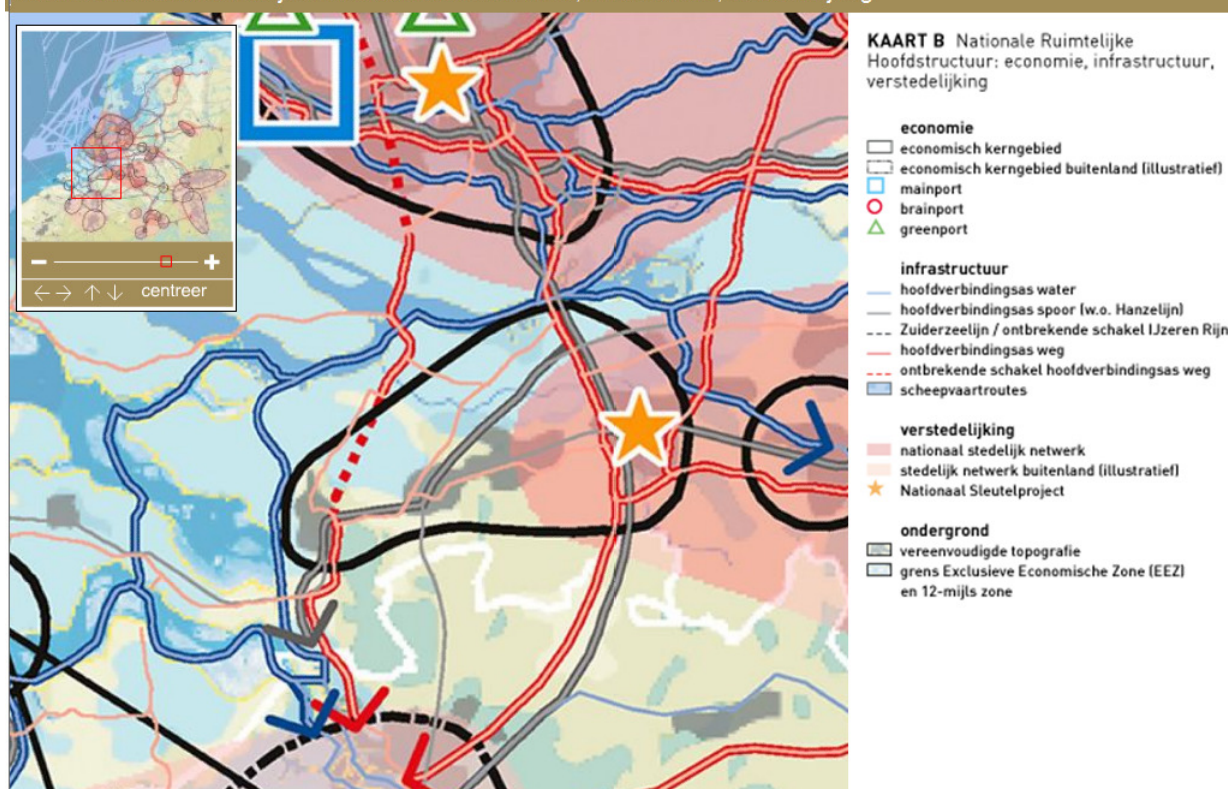
In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut.

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 bestemmingsplancapaciteit 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.

Kaart B: Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking



2.2.2 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.

2.2.3 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland worden vervangen door deze Waterwet en de zes verschillende vergunningen worden opgenomen in één vergunning. Met de Waterwet hebben het rijk, waterschappen, provincies en gemeenten moderne wetgeving in handen om integraal waterbeheer te realiseren, om te zorgen voor waterveiligheid en om watervervuiling, wateroverlast en watertekorten tegen te gaan. Ook verplicht de Waterwet waterschappen en gemeenten om hun taken en bevoegdheden onderling af te stemmen, in het bijzonder voor de riolering en de zuivering van afvalwater.

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

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

Verder kunnen waterbeheerders via waterakkoorden afspraken maken met andere overheden over het te voeren waterbeheer. Dit akkoord is vormvrij en kan over alle onderwerpen van waterbeheer gaan. Ook biedt de wet de mogelijkheid om tot bestuurlijke afspraken te komen tussen een waterschap en een gemeente. Deze laatste mogelijkheid is procedureel eenvoudiger. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wm bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het gezag van de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de rijkswateren).

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

Waterwet in Europees verband

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

2.3 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.

Ontwikkelingen als klimaatverandering, economische specialisatie, achteruitgang van biodiversiteit en een afnemende bevolkingsgroei vragen om een herijking van het ruimtelijke beleid. Ook de wensen met betrekking tot het wonen, werken en recreëren in Noord-Brabant veranderen. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het woon-, werk- en leefklimaat in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en de verschillen in identiteit

van stad, dorp en landschap staan volop in de aandacht. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte. 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 aaneengeschaalde 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.

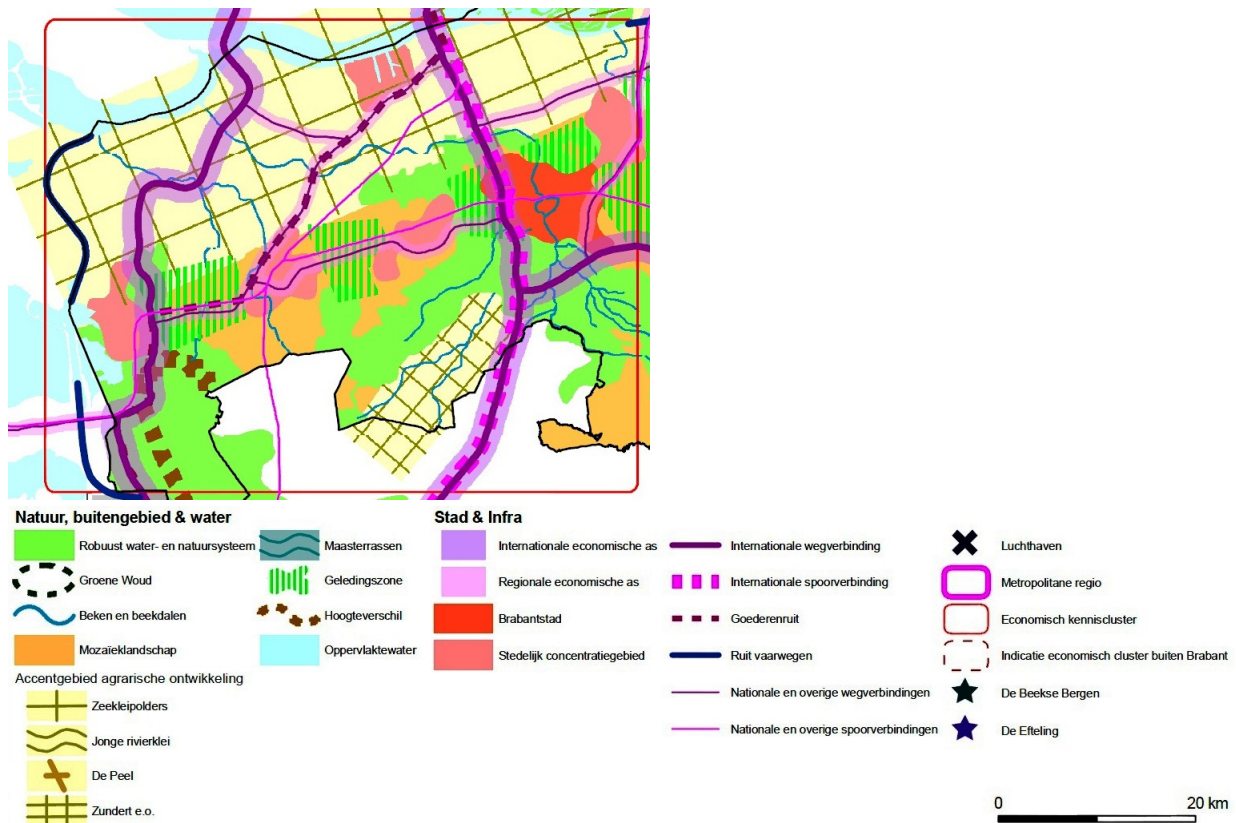
De lijn van de Agenda van Brabant is als volgt in de concept-structuurvisie verwerkt:

- 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 onderstaande dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur;



Structuurvisie Visiekaart

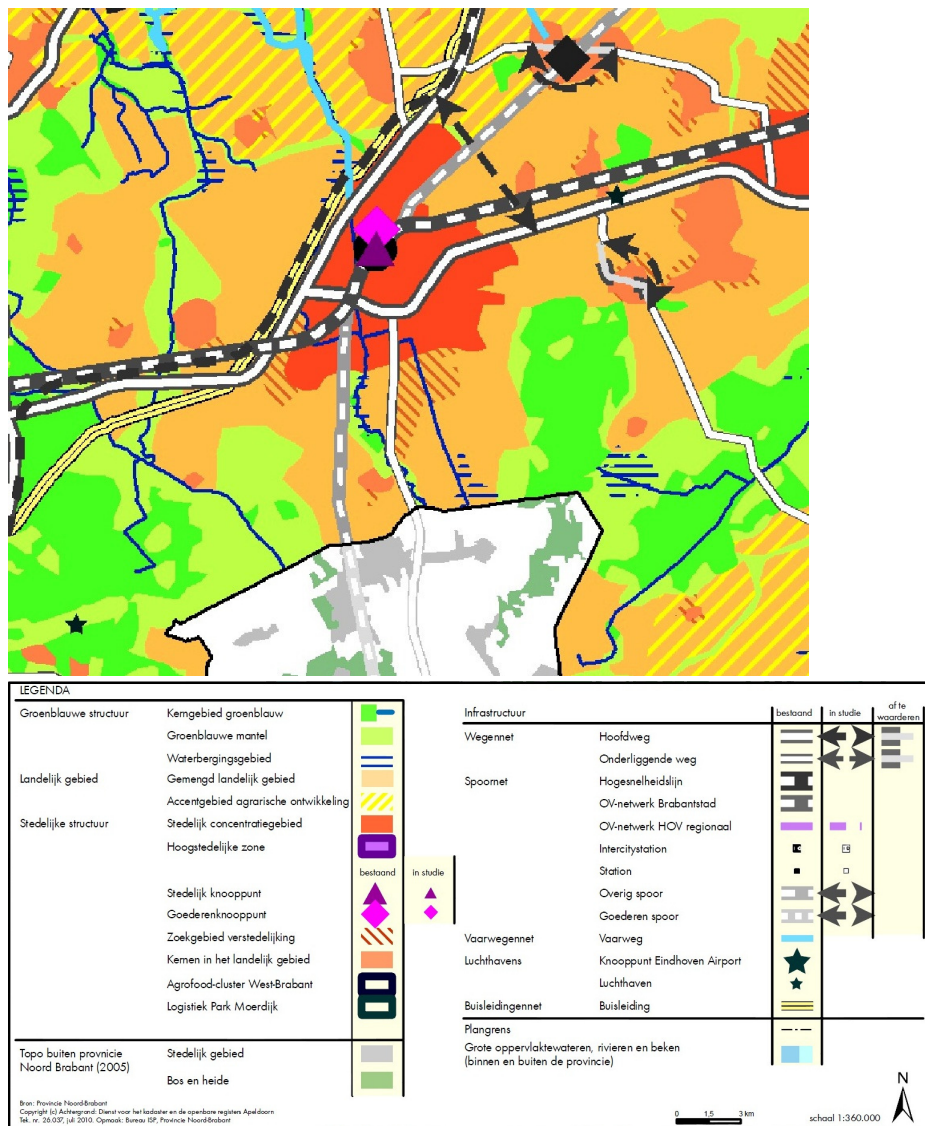
De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt, is uitgewerkt in vier manieren van sturen. Dat zijn:

1. **Regionaal samenwerken:** in vier regio's West, Midden, Noordoost en Zuidoost stelt de provincie samen met de gemeenten regionale agenda's op voor wonen en werken.
2. **Ontwikkelen:** in negen gebiedsontwikkelingen (Brabantse Wal, Oostelijk Langstraat, Groene Woud, Levende Beerze, Brainport Oost, Grenscorridor, Waterpoort, Peelhorst en de As N65) neemt de provincie het initiatief en is zij bereid ontwikkelingsgerichte instrumenten in te zetten. Daarnaast onderscheidt de provincie een aantal thematische ontwikkelopgaven, zoals de Ecologische Hoofdstructuur en de herstructurering van bedrijventerreinen.
3. **Beschermen:** De provincie zet de Verordening ruimte in voor het veiligstellen van een aantal provinciale belangen. De kern is de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. Die omvat dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, er rekening wordt gehouden met de omgeving en dat de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
4. **Stimuleren:** De provincie ondersteunt andere partijen door middel van subsidies en stelt kennis en informatie beschikbaar. De provincie zet actief in op cultuurhistorische landschappen en heeft zogenaamde gebiedspaspoorten opgesteld.

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

Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. De structuren geven een integrale hoofdkeers 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.



Structuurvisie Structurenkaart

Het laatste onderdeel van de structuurvisie is de uitwerking gebiedspaspoorten. De gebiedspaspoorten geven aan wat het provinciale belang van landschap is.

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. De provincie heeft een aantal onderwerpen, die bij het opstellen van de structuurvisie niet ter discussie staan in de Verordening ruimte (fase 1) uitgewerkt. Uit de keuzes die in de structuurvisie worden gemaakt, volgt nog een aantal nieuwe onderwerpen waarvoor de provincie het instrument verordening wil inzetten. Deze zijn opgenomen in de Verordening ruimte (fase 2) en zijn een aanvulling op de Verordening ruimte fase 1. Daarnaast wordt ook een aantal provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan opgenomen in de Verordening ruimte.

Het beleid dat gold op grond van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant is opgenomen in de Paraplunota Ruimtelijke Ordening. Deze Paraplunota (dus inclusief de beleidsnota's die daar deel

vanuit maken) is ingetrokken. Dit betekent een aanzienlijke deregulering en vereenvoudiging van de regelgeving waarmee gemeenten rekening moeten houden in de ruimtelijke besluitvorming.

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 Noord-Brabant

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.

Het bestemmingsplan Centrum Zuid betreft een actualisatieplan binnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied. De verordening ruimte Noord-Brabant geeft voor een bestemmingsplan als Centrum Zuid geen specifieke regels.

Stedelijke ontwikkeling en regionaal ruimtelijk overleg

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.

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 (een gebied ten westen van veld C is aangewezen als 'Reserveringsgebied waterberging';
- 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.

Aardkunde en cultuurhistorie

Met behulp van de Verordening ruimte wil de provincie aardkundig waardevolle gebieden en cultuurhistorische vlakken beschermen. De gemeenten hebben grote vrijheid om zelf vorm te geven aan de wijze van bescherming. Tevens zijn er specifieke beschermregels voor aangewezen cultuurhistorisch waardevolle complexen, zoals kloostercomplexen en oude landgoederen.

2.3.3 Provinciaal Milieuplan 2011-2014 (ontwerp)

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).

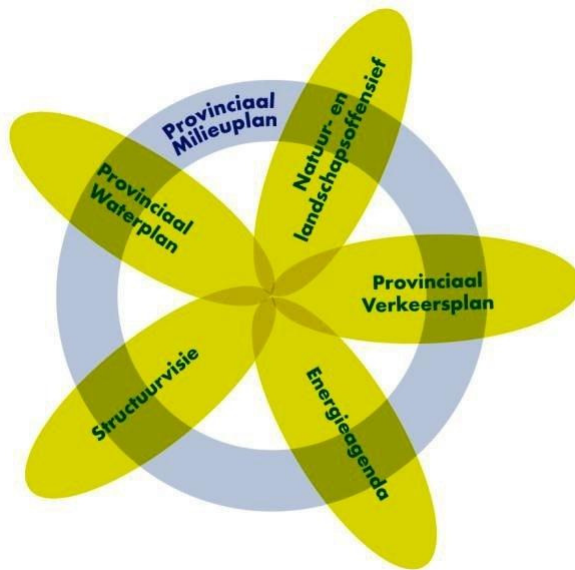
Randvoorwaardelijk voor strategische plannen

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.



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.

2.3.4 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'

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

<i>Milieucategorie</i>	<i>Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'*</i>
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.).*

- 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'

2.3.5 Cultuurhistorische Waardenkaart

De Provincie Noord-Brabant heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld in 2000. Deze kaart is dynamisch en wordt regelmatig aangepast. Inmiddels is de geactualiseerde provinciale CHW is gereed.

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 cultuurhistorische vlakken zijn geactualiseerd. De overige waarden zijn overgenomen van de vorige CHW of betreffen de bestanden van derden.

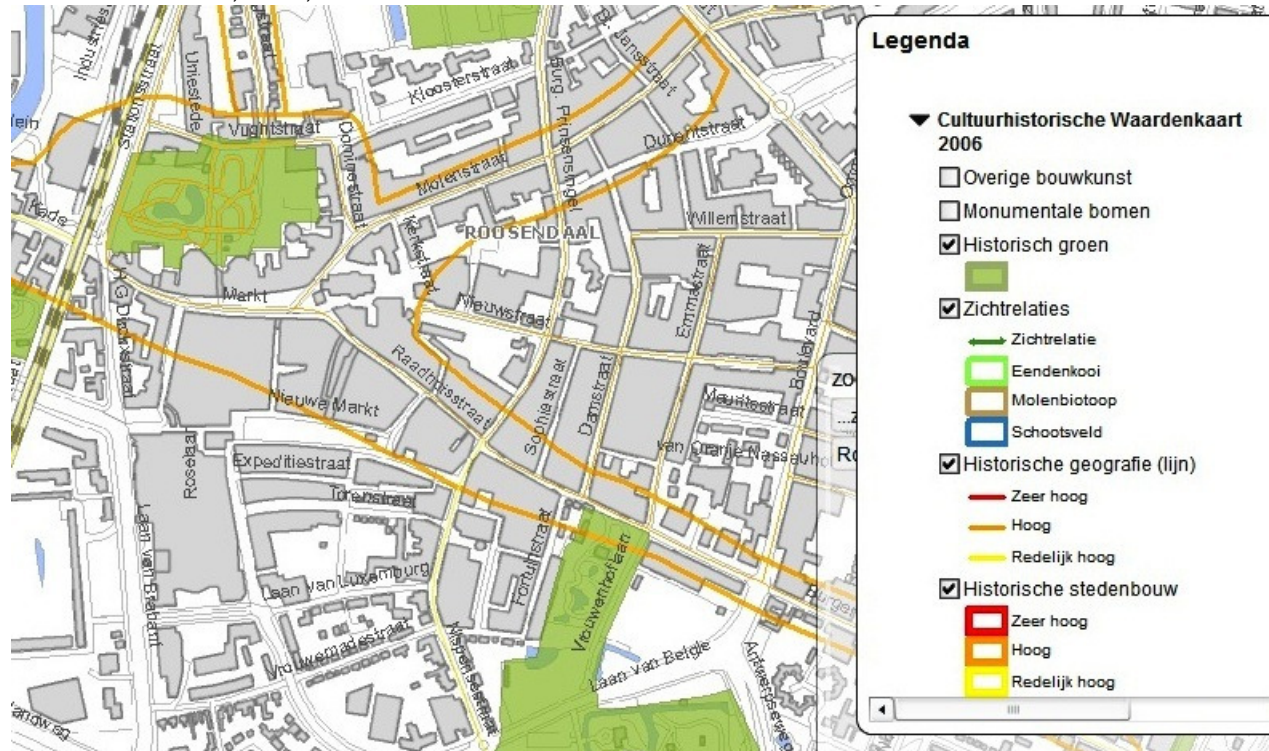
Roosendaal valt in de regio West-Brabantse Venen.

De CHW bestaat uit een aantal onderdelen:

- historische bouwkunst: dit zijn de 'monumenten' uit het dagelijks taalgebruik;
- historische stedenbouw: dit betreft de combinatie 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. Een gedeelte van het plangebied is qua historische stedenbouw als hoog gekwalificeerd.
- historische geografie: aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving;
- historisch groen: de groenelementen en structuren die door ingrepen van de mens ontstaan;
- historische zichtrelaties, hieronder vallen: molenbiotopen, schootsvelden, eendenkooien en zichtrelaties;

- archeologische monumenten: deze kaartlaag bestaat uit de Archeologische Monumenten Kaart Noord-Brabant (AMK);
- indicatieve archeologische waarden, naast de hierboven genoemde archeologische monumenten zijn op de cultuurhistorische waardenkaart indicatieve archeologische waarden af te lezen.

Sinds 2011 beschikt de gemeente Roosendaal zelf over een Cultuurhistorische Waardenkaart, waarin de Provinciale CHW is verfijnd en ondersteund wordt met aanvullende gegevens zoals bijvoorbeeld luchtfoto's uit 1934, 1958, 1975 en 1985.



Cultuurhistorische Waardenkaart

2.3.6 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. Op 3 augustus 2005 is de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Brabant bekendgemaakt. Een dag later is het vaststellingsbesluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in werking getreden. In tegenstelling tot de Cultuurhistorische Waardenkaart is de Aardkundige Waardenkaart geen dynamische kaart die regelmatig wijzigt.

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

2.4 Beleid waterschap

2.4.1 Keur waterkeringen 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, sluizen, 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*

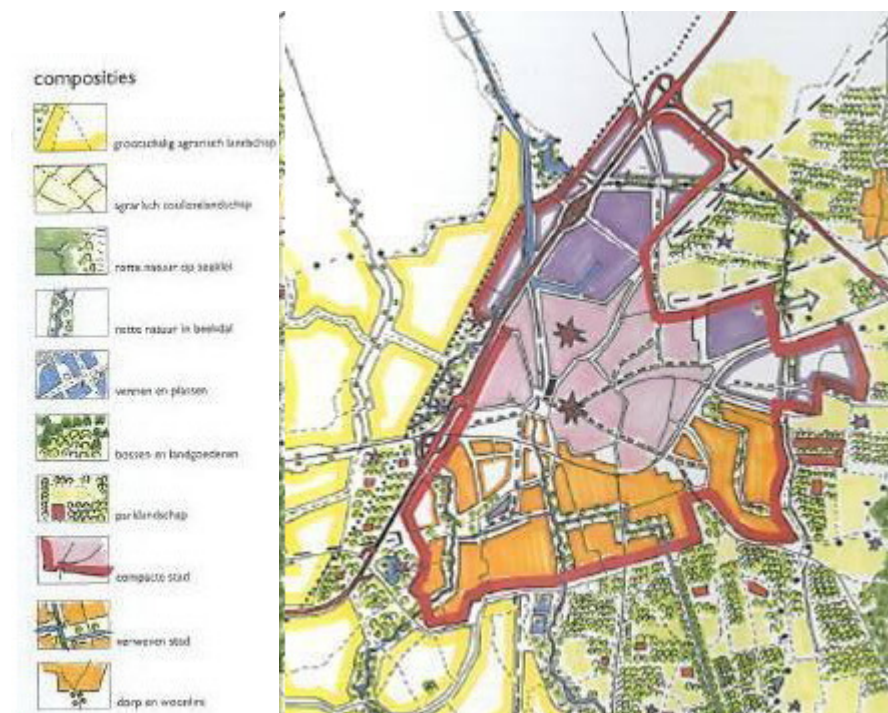
Het waterbeheerplan geeft ruimte voor het continue proces van controleren en aanpassen.

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 Structuurvisie Plus (januari 2001) is een plan waarin op hoofdlijnen wordt aangegeven hoe in de toekomst moet worden omgegaan met zaken als woningbouw, recreatie, bedrijventerrein, natuur, verkeer, water en landbouw voor het grondgebied van de gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal. Voor een groot deel hebben Bergen op Zoom en Roosendaal daar al over nagedacht toen deze gemeenten ieder afzonderlijk een structuurvisie maakten. In Roosendaal is deze visie in 1998 onder de naam Ruimtelijke Ontwikkeling Strategie 2010 (ROS 2030) vastgesteld door de gemeenteraad. Op hoofdlijnen wijkt de Structuurvisie Plus niet af van de afzonderlijke structuurvisies.



Uitsnede StructuurvisiePlus Bergen op Zoom - Roosendaal,

In de Structuurvisie Plus vormen de kwaliteiten van een gebied een zeer belangrijke wegingsfactor bij de keuze van de meest geschikte locaties voor allerlei voorzieningen. In de Structuurvisie Plus-benadering zijn de fysieke dragers van de duurzame kwaliteit van de stad en het landschap conditionerend voor de invulling van een gebied met programma's voor wonen, werken en recreëren. De discussie start derhalve aan de kant van het structuurbeeld alvorens tot de confrontatie met programma's over te gaan. De waterbodem en natuurlaag, de infrastructuurlaag en occupatielaag vormen de duurzame dragers van stad en landschap voor de lange termijn. Het zijn de condities voor de ontwikkelingen aan de kant van de programma's. Daar is de dynamiek hoger. De conjunctuur aan de vraagzijde van de diverse woon-, werk- en voorzieningenmilieus is nu eenmaal aan verandering onderhevig. De resulterende dynamiek valt, zeker voor een periode van 30 jaar, moeilijk te voorspellen. Hier zijn "flexibiliteit", "condities" (in plaats van blauwdrukken), "meeademen met de vraagontwikkeling" toverwoorden. Verandering of aanpassingen in de waterlaag en infrastructuurlaag kosten veel tijd en/of hogere investeringen.

2.5.2 Structuurschets Binnenstad Roosendaal

Algemeen

De Structuurschets voor de binnenstad (vastgesteld februari 2000) geeft de visie op de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de binnenstad. Doelstelling van het gemeentelijk beleid is om de binnenstad te versterken met een veelheid aan (centrum)functies. Hierbij is versterking van gebruik-, belevings- en toekomstwaarde een neven doel. In de structuurschets worden de ambities van de gemeente in hoofdlijnen aangegeven om de vitaliteit en het karakter van het stadscentrum te consolideren en - waar nodig - te versterken. Opgemerkt wordt dat de Structuurschets na tien jaar nog steeds de beleidsmatige onderlegger is voor het binnenstadsbeleid; inmiddels zijn diverse beleidspunten in gang gezet c.q. afgerond.

In de Structuurschets staan twee hoofdthema's centraal:

- Verdere structuurversterking van de Roosendaalse binnenstad in ruimtelijk en functioneel opzicht.
- Handhaving en optimalisering van inmiddels bereikte kwaliteit.

In de structuurschets worden drie deelgebieden onderscheiden:

- het winkelgebied Roselaar/Nieuwe Markt;
- het cultuurgebied Markt/Raadhuisstraat;
- het gemengde woon-, werk- en recreatiegebied Kade Havengebied, thans Stadsoevers geheten.

De eerste twee gebieden vallen (gedeeltelijk) in het plangebied.



Structuurschets Binnenstad Roosendaal

Ruimtelijke inrichting

De structurerende elementen van de Roosendaalse binnenstad zijn:

- het historisch lint
- de pleinen en parken
- de Ring
- het mozaïek van de stadsblokken.

De Roosendaalse binnenstad is opgebouwd uit de Y-vormige lintenstructuur met typisch daarbij behorende bebouwing. De ruimte tussen de linten is in de loop der tijd verdicht tot een stelsel van stadsblokken, waar gebouwd is aan de vroegere paden.

Voor de volgende gebieden die in het plangebied zijn gesitueerd, zijn diverse stedenbouwkundige en functionele uitgangspunten vastgelegd. Deze zijn in de afgelopen tien jaar (deels) gerealiseerd.

- **de Markt.** De Markt vormt het hart van Roosendaal. Bij vernieuwing, verbetering en eventuele vervanging moeten strikte rooi- en hoogtelijnen gehanteerd worden. Verhoudingen in de gevel dienen nauwkeurig beschreven te zijn. De kleurstelling is eveneens een belangrijk aandachtspunt.
- **Verbindingen in en naar het kernwinkelapparaat:** vooral de verbindingen naar het kernwinkelapparaat laten te wensen over. De bebouwing op de hoek Markt-Dokter Brabersstraat moet nader worden beschouwd evenals de winkeldoorgangen Tussen de Markten en de Passage. Deze voor de Roosendaalse binnenstad zo belangrijke verbindingfunctie verdient meer accent op de Markt. Een ruime entree naar de doorgang naar de Nieuwe Markt moet onderdeel zijn van de herstructurering van Tussen de Markten en de Passage.
- **de Ring:** de Laan van België maakt deel uit van de Ring. Deze intensief gebruikte laan vraagt om een stevige inrichting. De H.G. Dirckxstraat behoort qua sfeer en profiel meer tot de binnenstad.
- **de Nieuwe Markt.** De Nieuwe Markt is het winkelplein van Roosendaal. De verbindingen tussen de Nieuwe Markt, de Markt, de Roselaar en de parkeeraccommodaties dienen geoptimaliseerd te worden. De Nieuwe Markt dient beter aan de (oude) Markt te hangen voor een betere verankering. De maat van het plein dient gehandhaafd te worden en vooral qua schaal te passen in de bebouwingshoogten van zowel de noord- als zuidzijde. De wanden van de Nieuwe Markt kunnen een renovatie gebuiken, terwijl op verschillende plekken (vervangende) nieuwbouw wenselijk is, met name in de directe omgeving van Tussen de Markten.
- **het gebied Tussen de Markten.** Een integrale herontwikkeling van dit gebied is hoogst gewenst.
- **Dr. Van Dregtplein.** In de Structuurschets wordt een herontwikkeling van dit gebied voorgestaan tot binnenstedelijk woongebied

Profilering

De Roosendaalse binnenstad profileert zich functioneel met name als een modern koopcentrum en uitgaanscentrum dat een duidelijke regionale functie heeft. Deze functie wordt gedragen door een vrij goed ontwikkeld en gedifferentieerd horeca-apparaat.

De Markt wordt gezien als het centrale stadsplein, het hart van de stad met een sterke historische allure waarbij de Markt het visitekaartje van Roosendaal vormt. Ook is de Markt/Tongerloplein het deelgebied met een zeer hoge verblijfskwaliteit en zonder belangrijke verkeersfunctie (alleen ontsluiting van lokale particuliere parkeergelegenheid).

Het gebied Roselaar/Nieuwe Markt is het winkelgebied van Roosendaal. In dit gebied wordt een hoge concentratie van detailhandel nagestreefd. Ook Dokter Brabersstraat en de Passage en de Raadhuisstraat worden gerekend tot de kern van het Roosendaalse winkelgebied.

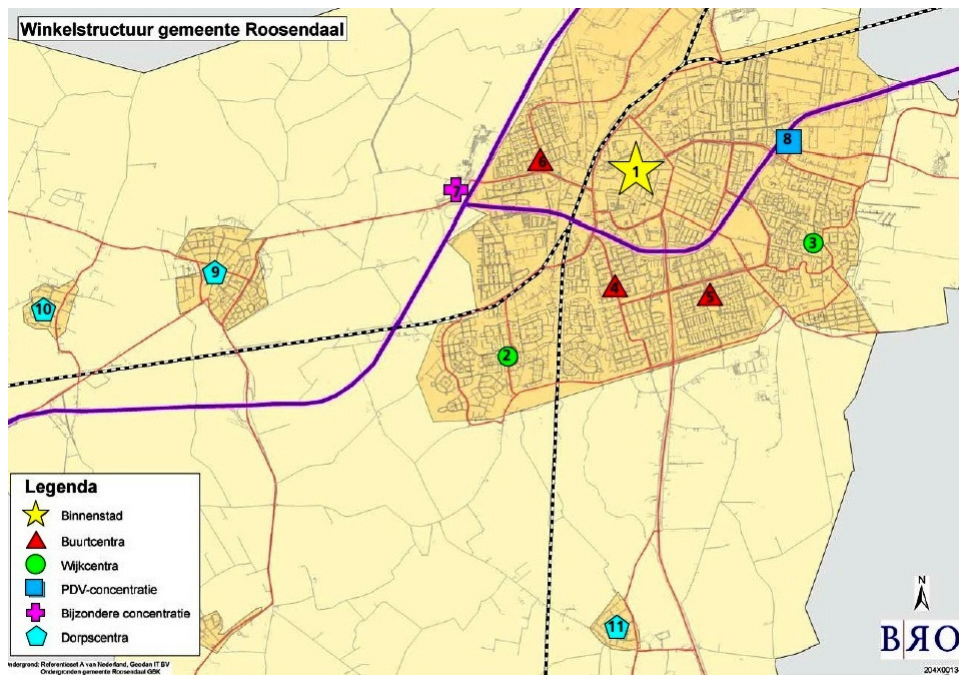
Een gedeelte van de Roosendaalse binnensrtad is echter ook woongebied. Versterking van woongebieden wordt in de Structuurschets eveneens nagestreefd, met name in het gebied ten zuiden van de Nieuwe Markt: Dr. van Dregtplein en omgeving. Ook is het versterken van de woonfunctie op de Nieuwe Markt (boven de winkelvoorzieningen) een belangrijk uitgangspunt.

2.5.3 Detailhandelsnota

Inleiding

Tegen de achtergrond van de initiatieven in de detailhandel heeft de gemeente Roosendaal in 2008 één integrale detailhandelsnota opgesteld als een belangrijk afwegingskader voor de vele plannen en initiatieven. In de detailhandelsnota staan de volgende drie concrete doelstellingen centraal:

- 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.
- 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.



Door het opstellen van een Ruimtelijk Economisch Actieplan Binnenstad wordt ingehaakt op één van de twee speerpunten uit het Collegeprogramma van de gemeente Rosendaal, namelijk een duurzame kwaliteitsslag voor de binnenstad.

Binnenstad

Profiel

De positie van de binnenstad van Rosendaal als hoofdwinkelgebied voor de lokale en regionale consument staat centraal in de Detailhandelsnota, een verdere versterking is absoluut noodzakelijk. Met name de modische en de warenhuisbranche zijn bepalend voor het recreatieve winkelen, maar ook andere branches zijn van belang. De binnenstad dient het onderscheidend vermogen ook uit te bouwen door het aantrekken van specialisten, kleinschaligen en door een vernieuwend aanbod.

Het totaalaanbod dient in voldoende mate compleet en attractief te zijn en zo geconcentreerd mogelijk aangeboden te worden in een goed bereikbare en aangename omgeving.

Naast de recreatieve functie heeft de binnenstad ook een boodschappenfunctie. Mede gelet op de sterke aantrekkingskracht van supermarktaanbod aan de rand van de binnenstad en in de buurten en wijken is verdere toevoeging c.q. uitbreiding van supermarktaanbod centraal in de binnenstad niet wenselijk, anders dan wanneer het bijzonder of kleinschalig aanbod betreft. Juist in deze laatste groep, de speciaalzaken in de dagelijkse sector, liggen nog volop kansen voor versterking.

De ambitie om de regionale positie van Rosendaal verder uit te bouwen, zal voor een belangrijk deel in de binnenstad vorm gegeven moeten worden. Daarvoor moet meer gebeuren dan het puur op peil houden van de binnenstad als breed 'koopcentrum'. Er zal vooral ingespeeld moeten worden op de eerder genoemde pluswaarden zowel op het vlak van het aanbod als op het vlak van de randvoorwaarden. Het creëren van een aantrekkelijk winkelcircuit met een goede 'doorbloeding' vormt hierbij de belangrijkste opgave.

Een en ander heeft als consequentie dat toevoeging van branches buiten de binnenstad, die van belang zijn voor het recreatieve winkelen of de ruimtelijk-functionele opbouw van het centrum, beperkt dient te blijven. Voor de perifere locaties blijven dus branchebeperkingen gelden. Slechts indien grootschalig aanbod ruimtelijk aantoonbaar niet inpasbaar is en wel een belangrijke toevoeging voor de verzorgingsstructuur vormt, zou een locatie elders in beeld kunnen komen.

In het kader van de detailhandelsnota is een overzicht gegeven van de sterke en zwakke punten van de binnenstad. Deze analyse is opgesteld op een moment dat nog tal van ingrijpende werkzaamheden

in het centrumgebied plaatsvonden: de realisering en herprofilering van de Nieuwe Markt, de renovatie van de Passage en de herstraatimpuls van de binnenstad. Omdat deze projecten geheel of nagenoeg geheel zijn afgerond dient de intertijd opgestelde sterkte/zwakte analyse te worden herijkt op basis van voornoemde ingrepen.

Sterke punten van de Roosendaalse binnenstad zijn:

- relatief veel winkelaanbod in de binnenstad ten opzichte van vergelijkbare centra;
- ruime keuzemogelijkheden op het gebied van het recreatieve winkelen
- aanwezigheid van drie overdekte winkelcentra: Roselaar, Passage, Biggelaar;
- horeca geclusterd op de Markt;
- clustering van 'kleinere' ondernemers in De Passage;
- sterke warenmarkt op de maandagen;
- de Nieuwe Markt is herontwikkeld met een tweelaagse parkeergarage en een volledig heringericht plein als ruimte voor verblijf en evenementen
- een grondige opknappbeurt van het openbaar gebied waardoor een aanzienlijke kwaliteitsslag heeft plaatsgevonden.

Aandachtspunten van de Roosendaalse binnenstad waaraan de komende jaren gewerkt moet worden, zijn:

- onduidelijke positionering deelgebieden, waardoor een duidelijke routing ontbreekt
- te weinig spreiding van trekkers
- de Roselaar als belangrijkste onderdeel van de binnenstad voldoet niet meer voor 100% aan de moderne eisen van ruimtelijke inrichting en uitstraling
- de Biggelaar ontbeert specifieke trekkracht
- lang aanloopgebied in de Molenstraat
- lage consumentenwaardering in het algemeen
- dreiging van grootschalige en concurrerende ontwikkelingen buiten de binnenstad, toenemende spanning op de winkelmarkt
- stabilisatie bevolking in de komende jaren
- wandvorming Nieuwe Markt verdient verbetering

Voor de binnenstad van Roosendaal ligt er de komende periode een nadrukkelijke opgave om:

- de lokale consument sterker aan de eigen binnenstad te binden.
Om deze groei te bewerkstelligen zal de binnenstad een meer natuurlijke centrumfunctie (gemak en comfort) dienen te vervullen. De multifunctionaliteit van het centrum (niet alleen winkelen, maar ook horeca, cultuur, leisure en dienstverlening (bibliotheek, gemeentehuis) speelt hierbij een belangrijke rol. Nu nog ondervindt de binnenstad van Roosendaal teveel concurrentie van bijvoorbeeld Bergen op Zoom en Etten-Leur in de basiswaarden. Deze basiswaarden richten zich vooral op de compleetheid van het winkelaanbod (schaalvergroting en het invullen van ontbrekende marktsegmenten en formules), de bereikbaarheid en parkeren.
- de regionale consument sterker aan de binnenstad te binden.
Deze opgave is beduidend moeilijker, gezien de zeer zware concurrentie. Hierbij gaat het vooral om kwaliteit, zowel in aanbod als in structuur. Goede aanknopingspunten zijn momenteel de horeca, de warenmarkt op maandag, de opwaardering van de Nieuwe Markt en de unieke uitstraling van de Passage. In de slag om de regionale consument is ook de juiste positionering in regionale samenhang van belang. Niet alle steden moeten daarbij op elkaar gaan lijken: een eigen, unieke uitstraling is van belang.
- de bovenregionale consument.
Hoe groot deze groep ook is, de doelgroep voor het centrum van Roosendaal is relatief beperkt. Daarvoor beschikt het centrum over te weinig unieke waarden, bijvoorbeeld voor een dagje uit. Kansen liggen er zeer zeker wel in de combinatiebezoeken met de bovenregionale bezoekers van Rosada (ook de Belgen).

De doelgroepenstrategie voor de binnenstad van Roosendaal dient zich dan ook heel sterk te focussen op de lokale en regionale consument. Als de basiswaarden en de pluswaarden goed voor elkaar zijn, zal ook de bovenregionale bezoeker van Rosada worden aangespoord om combinatiebezoeken te maken.

Perspectief

Het perspectief voor de binnenstad van Roosendaal is, onder de gestelde voorwaarden, goed. Er zijn volop kansen om op de marktontwikkelingen en trends van nu in te spelen.

Functionele versterking

De Roosendaalse binnenstad kent een fors winkelaanbod (ruim 67.000 m² winkelvloeroppervlak). Binnen deze meters is ook sprake van relatief veel grootschalig aanbod (zoals bijvoorbeeld speelgoed). Nadere analyse

wijst echter uit dat in en om de binnenstad ook relatief veel verspreide en matig ingevulde meters aanbod zijn vertegenwoordigd. Er zijn dan ook volop kansen om tot een verdere kwalitatieve en functionele versterking te komen. Deze kansen liggen op de volgende vlakken:

- Schaalvergroting gevestigde aanbieders. Zeker in de modische branche zijn meerdere zaken gevestigd die in aanmerking komen voor een schaalsprong. Dit geldt ook voor winkels in andere branches.
- Aantrekken nieuwe (grootschalige) aanbieders in bijvoorbeeld de modische branche, maar ook in de branches bruin- en witgoed, media en wonen (lifestyle).
- Versterken kleinschalig aanbod, formules en speciaalzaken gericht op middenplus en hoger marktsegment.
- Verplaatsing van gevestigde aanbieders naar een betere locatie.

Met een mix van kleinschalig en grootschalig aanbod kan in de Roosendaalse binnenstad een interessante mix ontstaan van grootschalig en kleinschalig winkelaanbod in duidelijk geprofileerde deelgebieden. De huidige ontwikkelingen aan de Nieuwe Markt (grootschalig) en de Passage (kleinschalige speciaalzaken) spelen daar al op in. Naast de versterking van de detailhandel is het ook van belang om de andere functies in de binnenstad te versterken c.q. op te waarderen. Dit geldt voor de horeca, cultuur en waar mogelijk ook kleinschalige leisurefuncties. Voor het laatste onderdeel is afstemming gevraagd met de ontwikkelingen in Stadsoevers en Oostpoort. Juist de multifunctionaliteit van binnensteden wordt steeds meer gewaardeerd door de consument.

Ruimtelijke versterking: circuitvorming essentieel

De ruimtelijke samenhang en de beperkte circuitvorming vormen een belangrijk knelpunt in de huidige detailhandelsstructuur van de Roosendaalse binnenstad. De belangrijke trekkers zijn niet goed gespreid (te eenzijdig in de omgeving van de Roselaar) waardoor de binnenstad een beperkte 'doorbloeding' kent. De herinrichting van de Nieuwe Markt (met ondergronds parkeren een belangrijk bronpunt) en de bijzondere vernieuwing van de Passage vormen prima aanknopingspunten voor de verdere opwaardering van de functie van de Nieuwe Markt (zeker aan de noordzijde) als centraal winkelgebied. Deze functie kan ingevuld worden door een evenwichtige positionering van de belangrijke (sub-)trekkers in het centrum in de driehoek Roselaar e.o., Biggelaar e.o., en oostwand Nieuwe Markt e.o.. Een hoge prioriteit ligt daarbij in het creëren van spanning en een sterkere (functionele) looproute tussen de west- (= de Roselaar) en de oostzijde van de Nieuwe Markt. Op termijn kan dan een hoofdwinkelcircuit ontstaan met aan de noordzijde de Markt-Raadhuisstraat (met de Biggelaar als onderdeel), aan de zuidzijde Roselaar-Nieuwe Markt met drie verbindingen in noord-zuid richting (Tussen de Markten, Passage en de doorgang Nieuwe Markt-Raadhuisstraat).

Initiatieven en marktruimte inzetten over meerdere locaties

Voor het realiseren van het eindbeeld is op meerdere locaties actie gewenst:

- Versterken ruimtelijke en functionele structuur met name in de wand aan de oostzijde van de Nieuwe Markt, maar ook daar waar mogelijk aan de noord- en zuidzijde van de Nieuwe Markt.
- De Roselaar moet zich op gaan maken voor de volgende levenscyclus waarbij zowel naar de interne routing als naar de externe presentatie gekeken dient te worden.
- Opwaarderen van het gebied Tussen de Markten.
- De Biggelaar vraagt zeker op begane grond niveau om een heroriëntatie op de functionele invulling. De relatie vanuit de Biggelaar moet naar twee zijden versterkt worden: richting kernwinkelgebied en richting Tongerloplein.

Het is van groot belang om de ontwikkelingsmogelijkheden die er zijn voor het centrum van Roosendaal te spreiden over de diverse belangrijke locaties. Een eenzijdige ontwikkeling in het gebied Roselaar e.o. moet worden voorkomen, omdat in dat geval het gewenste winkelcircuit niet tot stand komt.

Deelgebieden positioneren in onderlinge samenhang

Naast het hoofdwinkelgebied is het nodig om de andere deelgebieden goed en in onderlinge samenhang te positioneren. De Markt, de Dokter Brabersstraat, het Tongerloplein e.o., de

Molenstraat e.o. en de Kade hebben hierin elk een eigen profiel. Voor de Molenstraat e.o. zal worden aangesloten bij het project Credo (Centrum Roosendaal Enthousiast, Doortastend, Ondernemend) gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en de kwaliteit in het gebied Molenstraat-Brugstraat-Hoogstraat. Binnen het Credo-project worden de verschillende straten in het gebied al geprofileerd. In het Ruimtelijk Economisch Actieplan voor de binnenstad zijn de profielen voor twaalf deelgebieden verder uitgewerkt.

Verdere actiepunten

De ruimtelijke versterking van de binnenstad kan verder nog gezocht worden in onder meer het verbeteren van de entrees van de binnenstad, afbouw van slechte winkellocaties, de kwaliteit openbare ruimte, gevelkwaliteit, parkeren (voor auto maar ook fietsenstallingen) en bereikbaarheid (voor bezoeker, bewoner en bevoorrading). Tot slot liggen er actiepunten op organisatorische vlakken zoals samenwerking tussen en met ondernemers, centrummanagement en citymarketing, promotie, koopzondagen, synergiebevordering met Rosada e.d.

2.5.4 Ontwikkelingsvisie horeca Roosendaal (2004)

Met de Ontwikkelingsvisie horeca Roosendaal wordt een duidelijke kijk geboden op de huidige en de gewenste verdere ontwikkeling van het horeca-aanbod. Om tot een "ideale" horecastructuur te komen zijn de volgende vier thema's van doorslaggevend belang:

- kwaliteit en kwantiteit van het horeca-aanbod;
- concentratie en spreiding van het horeca-aanbod;
- de mate waarin relaties bestaan met andere functies;
- de mate waarin ingespeeld wordt op de omgevingskwaliteiten.

De meest ideale situatie wordt bereikt wanneer de aanwezigheid van horeca, detailhandel en andere functies (cultuur, leisure, etc.) elkaar versterken. Om voor de toekomst een situatie te creëren waarbij het aanbod meerdere doelgroepen blijft bedienen en een maximale bijdrage levert aan de ruimtelijk-functionele structuur, zal worden gezocht naar mogelijkheden om binnen de huidige structuur en bestaande concentraties tot een complementering en kwalitatieve verbetering van de aanbodstructuur te komen.

In de binnenstad van Roosendaal zijn mogelijke locaties waar horeca zowel gewenst als ongewenst tot ontwikkeling kan komen.

Ten aanzien van de diverse gebieden in het onderhavige plangebied wordt in de horecavisie het volgende beleidsmatig verwoord:

Markt - Zuidwand

De zuidzijde van de Markt grenst aan het horecaconcentratiegebied van Roosendaal, dat is gesitueerd aan de noordzijde van de Markt ten oosten van de bibliotheek (Markt 54) en het Tongerloplein. Voor wat betreft de zuidzijde van de Markt is het beleid gericht op ontwikkeling van horeca in de vorm van maaltijdverstrekkers alsmede drankverstrekkers (doelgroep ouder dan 25 jaar). De zuidwand van de Markt is een functioneel gemengd gebied (detailhandel en horeca).

Raadhuisstraat

Het gebied kan als beste worden omschreven als gemengd gebied met winkelen en horeca. De bedrijven hebben overwegend een bovengemiddelde uitstraling. In het gebied bevindt zich een mogelijkheid tot een ontwikkelingslocatie voor maaltijdverstrekkers (met opties voor terraspleintje en autovrij maken).

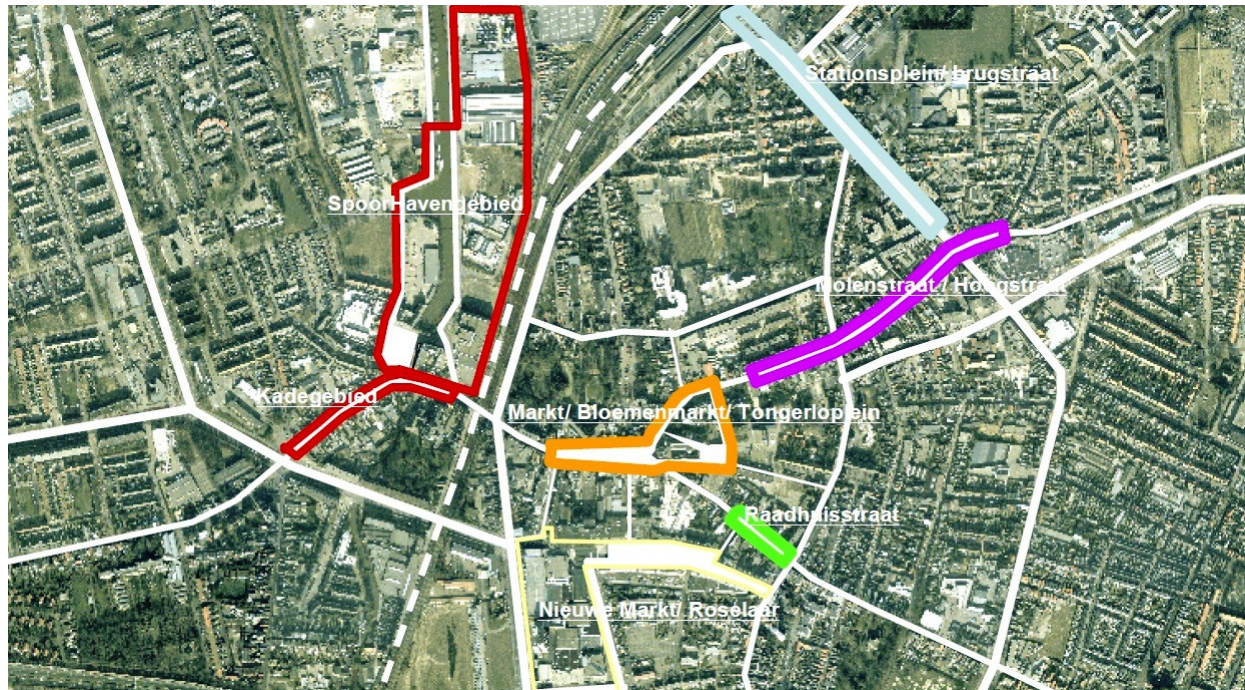
Het beleid richt zich op het verder ontwikkelen van maaltijdverstrekkers (restaurants) en er wordt een verbreding van het aanbod nagestreefd. Overige horecavormen dienen op het huidige niveau te blijven.

Nieuwe Markt / Roselaar/ Dokter Brabersstraat

Het totaalbeeld van het gebied kan het beste worden getypeerd als het kernwinkelgebied van Roosendaal met voornamelijk winkelgebonden daghoreca. De aanwezige "vreemde" horeca (niet specifiek winkelondersteunend) mag zich niet verder uitbreiden om versnippering te voorkomen. Hoewel vraag en aanbod redelijk op elkaar zijn afgestemd is er zeker ruimte voor beperkte ontwikkeling, waarbij wel een meer evenwichtige spreiding binnen het winkelhart wordt nagestreefd.

Nispensestraat

In de Nispensestraat wordt geen nieuwe horeca meer voorgestaan; de bestaande horeca wordt geconsolideerd.



Horecagebieden in de Roosendaalse binnenstad

2.5.5 Herstraatimpuls

De Herstraatimpuls (2008-2009), opgenomen in de Operationele Plannen Reconstructies 2010-2013, is een uitwerking van de Structuurschets Binnenstad en de Welstandsnota. Het project heeft als belangrijkste doel het opknappen van en eenheid brengen in de openbare ruimte:

- het verbeteren van de kwaliteit van de verhardingen;
- het verbeteren van de openbare verlichting;
- het verbeteren van de kwaliteit van het groen
- het verbeteren van de belevingswaarde van de openbare ruimte.

Vóór de Herstraatimpuls werd de binnenstad gekenmerkt door een grote hoeveelheid materialen en meubilair. De herinrichting van de Nieuwe Markt is bepalend geweest voor de vormgeving en uitvoering van de andere straten en gebieden van de binnenstad: de Markt, de Dokter Brabersstraat, het Roselaarplein, Tongerloplein en de Raadhuisstraat.

2.5.6 'Thuis in Roosendaal', woonvisie 2010-2020

Roosendaal wil 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 een 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 prijscategorie 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.

Wijkperspectief Centrum

In 2011 is voor iedere wijk of elk dorp een wijkperspectief opgesteld dus ook voor het centrum. Het wijkperspectief Centrum geeft aan wat de belangrijkste partners in het centrum in de komende acht jaar willen bereiken. Het perspectief is van, voor en door het centrum. In de wijkperspectieven worden kort en bondig de koers en de vijf belangrijkste projecten beschreven. De perspectieven zijn gericht op de middellange termijn toekomst (8 jaar), op samenwerking (bewonersplatforms, buurthuizen, centrumondernemers, een makelaar, een grote vastgoedinvesteerder, MKB-vertegenwoordigers, scholen, ouderen, politie, huurders, gemeente, Aramis, SIW) en iedereen heeft er een rol in.

Samenvattend is het volgende uit het wijkperspectief voor het centrum naar voren gekomen.

'Roosendaal wordt in het wijkperspectief gekenschetst als een organische, compacte, dorpse stad met Brabants plezier en de Oude Markt als huiskamer. Rustig wonen met alles om de hoek. Het centrum is het (nog wat op te poetsen) visitekaartje van Roosendaal. Roosendaal is een stad met dorpse problemen en een dorp met stadse problemen'.

Als *sterke punten* van het Roosendaals centrumgebied worden genoemd: de aanwezigheid van een divers winkelaanbod, evenementen, theater en cultuur, compactheid, gezellig horecaplein en historische panden op de Markt.

Als *zwakke punten* zijn naar voren gekomen: parkeer- en verkeerverlast, de onbekendheid van het centrum in de omgeving, de Roselaar zonder bewoning waardoor het 's nachts een 's avonds doodse indruk maakt.

Het centrum heeft een aantal *kansen*:

- herontwikkeling lege plekken,
- ontwikkeling locaties Molenstraat, Mariadal als groene verbinding tussen station-centrum,
- meer sfeer,
- juiste bedrijven

Als *bedreigingen* worden genoemd:

- leegstand,
- bevolkingskrimp,
- parkeeroverlast,
- terugval courage onder druk van bezuinigingen.

De koers die in het wijkperspectief wordt uitgezet bestaat uit de volgende onderdelen:

- Balans wonen-winkelen, herontwikkeling, concentratie en einde groei
- Gezellig en sfeervol, meer eenheid in de delen
- Beter verkeer en parkeren
- Beheer en handhaving
- Samenwerking tussen ondernemers, bewoners, professioneel betrokken organisaties en de gemeente.

Kernopgave:

- Binnenstad levendiger maken.
- Aanpak leegstand gebouwen en terreinen,
- Logischer systeem verkeersdoorstroming en parkeren,
- Aanpak vban parken en pleinen.

Sleutelprojecten tot 2018:

- Aanpak leegstand (m.n. van winkels en kantoren).
- Verkeersveilig centrum; goede balans in parkeren bewoners / bezoekers.
- Beleef 't in Roosendaal: Bruisende binnenstad, winkelen-horeca-cultuur.
- Lege plekken (zowel winkels als bouwlocaties) inventariseren en aanpakken om verloedering /
- imagoverslechtering en overlast te voorkomen.
- Pleinen- en parkenaanpak als bijdrage aan een bruisende binnenstad met een langere verblijfsduur en een hogere kwaliteit van de belevingssfeer.

2.5.7 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 geïnterviewd. Bij deze periodieke inventarisatie wordt bekeken of het overzicht met mogelijke woningbouwlocaties in de programmering dient te worden geactualiseerd.

2.5.8 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, lichamelijke of psychiatrische beperking.

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.

2.5.9 Onderwijs

Met betrekking tot onderwijs is geen beleidsnota beschikbaar, maar hierover kan wel het volgende gezegd worden. In het plangebied zijn geen onderwijsvoorzieningen aanwezig, maar elders in het centrumgebied zijn deze wel aanwezig (basisonderwijs en middelbaar onderwijs).

2.5.10 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.

De provincie onderscheidt stedelijke en landelijke regio's. Roosendaal is samen met de gemeente Bergen op Zoom zo'n stedelijke regio waar taakstellend ruimte wordt geboden voor economische ontwikkelingen en woningbouw. In de afgelopen decennia is de stad er dankzij de groei in geslaagd een aantrekkelijke vestigingsplaats voor werken, wonen, winkelen en overige activiteiten te blijven. Deze activiteiten (economisch en recreatief) leiden tot mobiliteit.

Om dit proces in de komende decennia in goede banen te leiden, zullen forse inspanningen moeten worden verricht, onder andere vanuit het verkeersoogpunt.

Het GVVP 2004-2015 is op 25 maart 2004 vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de vaststelling van het plan is bepaald dat het GVVP 2004-2015 tussentijds wordt geëvalueerd en zonodig wordt bijgesteld voor de periode 2007-2010. Als gevolg van maatschappelijke, bestuurlijke en demografische ontwikkelingen is het GVVP op enkele onderdelen beperkt houdbaar en dient de ingezette koers tussentijds te worden geëvalueerd en bijgesteld.

In 2007 is het GVVP, zoals bij de vaststelling van het plan is bepaald, tussentijds geëvalueerd. De 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.

Op basis van de conclusies uit de tussentijdse evaluatie heeft het college van burgemeester en wethouders besloten tot een partiële actualisering van het GVVP, waarbij het beleidskader is geactualiseerd en meer integraal is (meer aandacht voor ruimtelijke ontwikkeling, milieu en Wmo). Verder zijn er aanvullende 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.

Het GVVP 2008-2015 is het geactualiseerde 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.

Deze hoofddoelstelling is in de volgende concrete doelstellingen vertaald en voor het plangebied als zodanig relevant:

- Stimuleren langzaam verkeer en openbaar vervoer.
- Terugdringen van het werkgerelateerde autogebruik door het stimuleren van alternatieven binnen het kader van mobiliteitsmanagement.
- Stimuleren fiets- en voetgangersverkeer.
- Investeren in het fietsroutenetwerk in combinatie met het reduceren van de wachttijden voor fietsers bij verkeerslichten.
- Faciliteren recreatief fietsverkeer door onderhoud en uitbreiding van fietsvoorzieningen op de hoofdroutes van het knooppuntensysteem.
- Bereikbaarheid geldt voor iedereen en is belangrijk voor het economisch en sociaal functioneren van Roosendaal.
- Goede bereikbaarheid economische centra en grootschalige voorzieningen en bereikbaarheid.
- Behouden/bevorderen van bereikbaarheid en ontsluiting in de binnenstad in relatie tot de leefbaarheid;
- Geleiding autoverkeer door middel van de drie B's: Benutten, Beprijzen en Bouwen.
- Bij nieuwbouwontwikkeling parkeercapaciteit realiseren op eigen terrein en mogelijkheid bezien voor extra parkeerplaatsen om parkeerdruk voor bestaande functies te verlichten.
- Behouden/bevorderen van parkeren in de binnenstad en de huidige ring als parkeerring laten functioneren met behulp van een goed parkeerverwijssysteem.
- (Integrale) aanpak parkeren op bedrijventerreinen en gezamenlijke parkeermogelijkheden in openbaar gebied oppakken in het kader van parkmanagement.
- Optimaliseren benutting parkeervoorzieningen voordat nieuwe parkeervoorzieningen worden gerealiseerd (principe: eerst benutten, dan bouwen).
- Duurzaam veilig inrichten van gebiedsontsluitingswegen en verblijfsgebieden: verbeteren van de verkeersveiligheid, kruispunten herinrichten en rotondes aanleggen en conflictvrije fietsroutes aanleggen.
- Verminderen ongevallen, met name letselongevallen.
- Beschermen zwakkere verkeersdeelnemers.
- Betere handhaving van foutief parkeren op gevaarlijke locaties.
- Terugdringen van de overlast van geluid en luchtverontreiniging door het verkeer en vroegtijdig anticiperen op milieueffecten waardoor negatieve milieueffecten door de groeiende intensiteit van het autoverkeer zoveel mogelijk worden beperkt.

2.5.11 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 parkeerreguleringssysteem 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.

2.5.12 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'.

2.5.13 Nota '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, waaronder Moerstraten, kunnen vanwege hun specifieke situatie niet op dezelfde manier benaderd worden als de wijken wanneer het gaat om het speelvoorzieningenniveau.

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.

2.5.14 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 ingegaan 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 milieurcommunicatie. Deze milieucommunicatie is onder te verdelen in milieuvoorlichting, milieu-educatie 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 en de Milieumonitor

Het *Meerjarenuitvoeringsprogramma* (MUP) 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 centrumgebied 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.

- Verklaring van Dussen (tussen 19 gemeenten op het gebied van CO2-reductie, duurzame energie, energiebesparing).
- 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).
- Countdown 2010 (verklaring m.b.t. biodiversiteit, wereldwijd).
- 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).
- 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.

2.5.15 Welstandsnota

Algemeen

Modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht is een belangrijke doelstelling van de per 1 januari 2003 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 toestingskaders opgesteld met een gebiedsbeschrijving, een waardebeoordeling, het vigerend ruimtelijke beleid en de welstandscriteria.

Centrum

In de Welstandsnota is opgenomen dat het centrumgebied zich kenmerkt door cultuurhistorische bebouwing (lintstructuur) afgewisseld met stadsvernieuwing en grootschalige voorzieningen, een verscheidenheid aan historische en eigentijdse bouwstijlen en diverse, veelal openbare functies. De linten kennen een grote mate van samenhang in stedenbouwkundige opbouw, waarbij massaopbouw, de verkaveling- en bebouwingsstructuur en de architectonische detaillering onlosmakelijk verbonden zijn aan het karakter van de linten.

Het overgrote deel van het plangebied is gesitueerd in gebied 1.

In de binnenstad zijn twee specifieke ruimten te benoemen: de Markt en de Nieuwe Markt.

De *Markt* wordt getypeerd als het centrale plein, het hart van de stad met een sterke historische allure en een locatie voor evenementen en horeca. De binnenstedelijke bebouwing van Roosendaal dateert behoudens enige wat oudere bouwkundige elementen, voornamelijk uit de periode na 1800. De bouwwerken van de Markt worden gekenmerkt door de gedetailleerde gevels uit verschillende bouwperiodes met veel aandacht voor ornamenten, compositie en samenhang per eenheid.

De *Nieuwe Markt* wordt in de Welstandsnota gekenschetst als een gebied met een eigen bouwstijl, die contrasteert met de historische allure van de Markt. De schaal van de Nieuwe Markt is groot en wordt nog eens versterkt door de toegepaste gevelarchitectuur (grootschalige geveldetaillering, ornamenten, geleding). De eigentijdse bouwstijl kenmerkt zich door eenvoud, weinig ornamenten en veel grote strakke gevels.

De *woonstraten* hebben veelal een smal profiel en de bebouwingsrichting is divers. De dichtbebouwde woonbuurten worden gekenmerkt door geschakelde kleinschalige woningen in gesloten bouwblokken met veelal royale binnengebieden (Raadhuisstraat). Onder invloed van individuele ontwikkelingen in de vorm van woninguitbreidingen en -veranderingen en door de aanwezigheid van bouwwerken uit verschillende bouwperiodes is een gedifferentieerd gevelpatroon ontstaan.

Welstandsniveau Centrumgebied

De belangrijke representatieve functie van het centrum voor de gehele stad alsmede de karakteristieke pleinen en markten maken het centrum Roosendaal tot een zeer waardevol gebied. Dit betekent dat de welstandscriteria zorg dienen te dragen voor extra bescherming gericht op consolidatie van de bestaande context. Het centrum van Roosendaal is hierbij aangewezen als een zeer waardevol gebied, waarvoor een zware toetsing geldt.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- cultuurhistorische herkenbaarheden/ monumentale waarde
- diversiteit in gevelwanden
- positionering t.o.v. de voorgevellijn
- massa en maatvoering
- gevelkenmerken en -opbouw
- detaillering van gevel en dakvlak
- materialen en kleuren
- toevoegingen aan, op en bij het hoofdgebouw
- reclametoevoegingen
- terrasschermen

Welstandscriteria

Onderstaande criteria komen voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De criteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde gebiedsbeschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied, gehanteerd te worden.

Plaatsing

Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie dient men de verkaveling, positie, ontsluiting en oriëntatie zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige stedelijke structuur.

- Behouden van het bestaande stedenbouwkundige patroon;
- Behouden van plaatsing in de bestaande voorgevellijn of verspringingen binnen de uitersten van de belendingen;
- Behouden van gesloten gevelwanden;

- Behouden van oriëntatie op en aansluiting bij de openbare ruimte;

Massa en vorm

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Twee tot drie en een halve bouwlaag met kap of vergelijkbaar respecteren;
- Interpretieren van gevarieerde kapvorm en -richting;
- Behouden van goot- en nokhoogte binnen de marges van de belendingen;
- Accenten op hoeksituaties behouden.

Gevelkarakteristiek

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw interpreteren van de oorspronkelijke gevelopbouw en karakteristieke gevelindeling van architectuur.

- Aanwezige cultuurhistorische en monumentale architectuur van bebouwing en ensembles behouden en bij nieuwbouw interpreteren;
- Interpretieren van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving van panden in een gesloten straatwand;
- Behouden van verticale geleding van gevels en straatwanden;
- Behouden van naar de straat gekeerde voorgevel;
- Uitsluiten van blinde gevels aan straat- of pleinzijde; visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk;
- Gevelritmiek behouden gebaseerd op losse panden van 5 tot 10 meter breed en het aantal bouwlagen;
- Bestaande gevelcomposities en stijlvormen respecteren;
- Nieuwe puin op de begane grond inpassen in het totaalbeeld van de gevel van het pand; toevoeging van luifels alleen boven de entree van een winkel;
- Accenten hoeksituaties en belangrijke locaties binnen het stedenbouwkundig patroon respecteren;
- Samenhang per bouwblok en/ of architectonische eenheid behouden.

Detailering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detailering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende detailering, kleur- en materiaalgebruik mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

- Gebruik van overwegend baksteen met zichtbare voegen voor gevels is wenselijk;
- Geen toepassing van felle kleuren die sterk contrasteren met de gebruikte kleuren van omliggende bebouwing;
- De bestaande karakteristieken per bouwblok en/ of architectonische eenheid respecteren.

Welstandsniveau gebied tussen de Laan van Luxemburg en Laan van België

Een klein gedeelte, het gebied gelegen tussen de Laan van Luxemburg en de Laan van België valt in gebied 4a van de welstandsnota. Dit gebied is aangemerkt als bijzonder welstandsgebied. Dit betekent dat in dit gebied sprake is van normale toetsing. Daarbij is er extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- diversiteit in gevelwanden
- behoud van ritmiek en herhaling
- positionering t.o.v. de voorgevellijn
- gevelkenmerken en -geleding
- toevoegingen aan, op en/ of bij hoofdgebouw
- materialen en kleuren
- reclametoevoegingen

Welstandscriteria

Onderstaande criteria komen voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De criteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied, gehanteerd te worden.

Plaatsing

- Bij nieuwbouw, verbouwing of renovatie dient men de verkaveling, positie
- ontsluiting en oriëntatie en zoveel mogelijk te voegen naar de reeds
- aanwezige stedenbouwkundige structuur.
- Behouden van bestaand verkavelingspatroon van langgerekte samenhangende woonblokken;
- Behouden van individueel vormgegeven complexen/ panden in een straatwand;
- Aanhouden van de voorgevellijn met eventueel verspringingen in middendeel of op hoeken;
- Behouden van langsrichting met accenten door dwarsrichting in middendeel woonblok of op hoeken door middel van topgevels;
- Interpretieren van de bestaande ritmiek door toevoegingen zoals topgevels, schoorstenen en dakkapellen.

Massa en vorm

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Accentuering door afwijking in bouwmassa of vormgeving op stedenbouwkundige geëigende locaties, zoals hoeken en gecentreerd in bouwblok is wenselijk;
- De over het algemeen heersende relatief eenvoudige hoofdvorm en enkelvoudige samenstelling interpreteren;
- De perceels- en pandbreedte dienen te passen in het ritme van de omliggende bebouwing;
- Aanwezige kapvormen interpreteren; verbijzonderingen in kapvorm en -richting en eventuele accenten in hoogte zijn mogelijk.

Gevelkarakteristiek

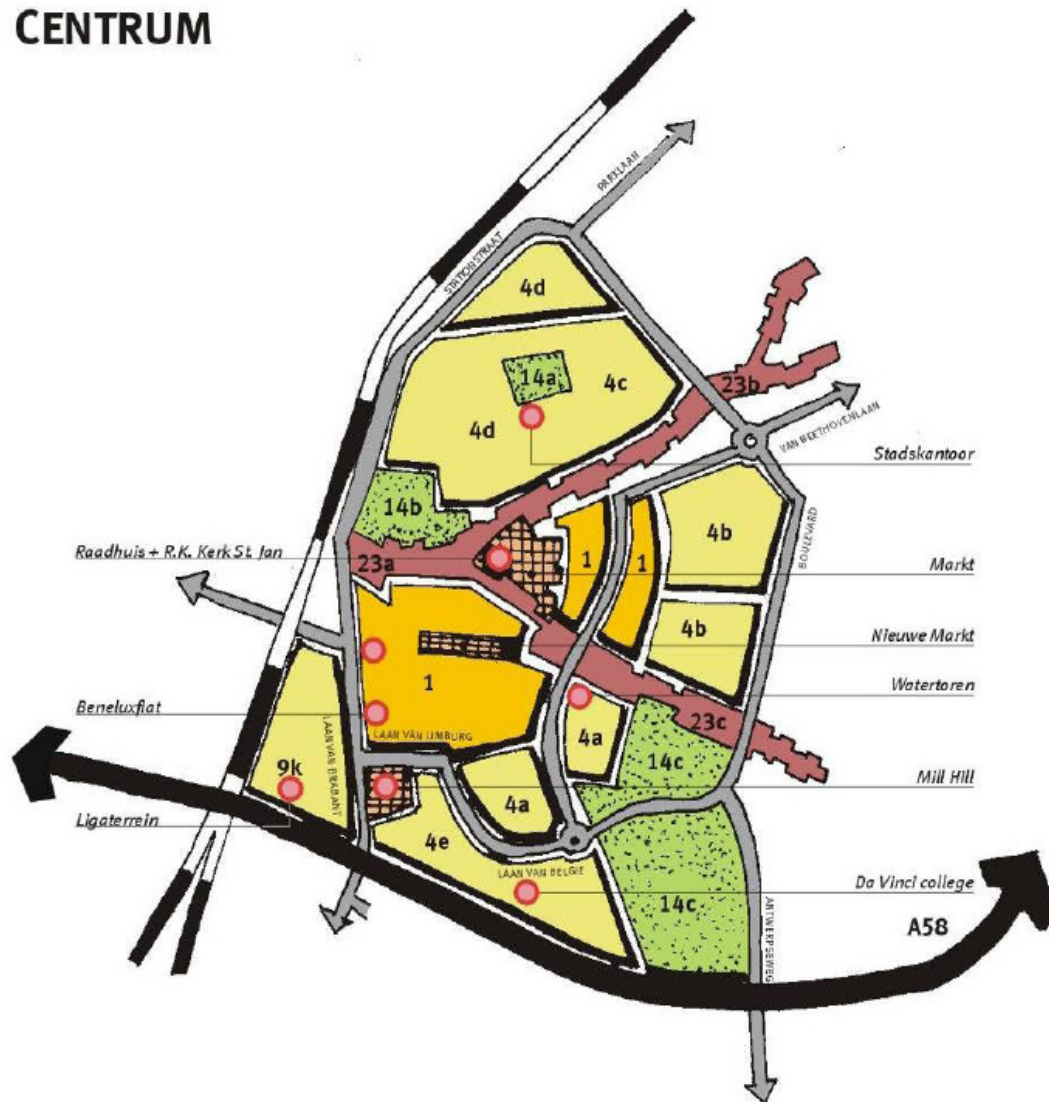
Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Aanwezige cultuurhistorische en monumentale architectuur van bebouwing en ensembles behouden en bij nieuwbouw interpreteren;
- Eenheid en samenhang door ontwerp van hoek tot hoek zijn wenselijk;
- Compositie-eigenschappen van naar de straat gekeerde voorgevel behouden of interpreteren;
- Interpretieren van traditionele en eenvoudige gevelindeling; aandacht voor gespiegelde gevelindeling;
- Visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk.

Detailtering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detaillering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende detaillering, kleur, en materiaal mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk

CENTRUM



2.5.16 Beleidsnota Toekomst voor het verleden

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

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

Deze nota vormt het uitgangspunt van het College voor de uitvoering van de daarin neergelegde beleidsvoornemens.

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

Monumenten en ruimtelijke kwaliteitszorg

Monumentenzorg is nauw verweven met andere beleidssectoren. Een gebouw vormt altijd een onderdeel van een stads- of dorpsbeeld. Zonder de omgeving verliest een gebouw veel van zijn

monumentale waarde. Stedelijke structuren, historische verkavelingen en stratenpatronen zijn belangrijk.

Dit leidt tot het volgende belangrijke uitgangspunt van deze monumentennota:

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

De gemeente Roosendaal bezit momenteel 79 rijksmonumenten (inclusief complexen) en circa 300 gemeentelijke monumenten.

Archeologie

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

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

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

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

Historisch groen

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

Alle monumentale bomen die op de gemeentelijke lijst staan, zijn beschermd. Deze bomen mogen niet gekapt worden.

Cultuurhistorische Waardenkaart

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

2.5.17 Erfgoedkaart gemeente Roosendaal

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

Wat is de erfgoedkaart?

1. De erfgoedkaart is een dynamisch document met informatie inzake cultuurhistorie: het is een verzameling van gegevens die deels al beschikbaar zijn, maar erg verspreid, waardoor het overzicht ontbreekt. Het gaat om de volgende gegevens: archeologie, historisch-geografische elementen en structuren, historische stedenbouw (structuren, rijks- en gemeentelijke monumenten).

2. Het document is van belang voor het nemen van ruimtelijke beslissingen, het opstellen van structuurvisies en bestemmingsplannen. Het is een afwegingskader waarbij het aspect cultuurhistorie in brede zin bij ruimtelijk orderingsbeleid betrokken wordt.

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

Inhoud van de erfgoedkaart

De erfgoedkaart bestaat uit een aantal kaarten en een verklarende en beschrijvende toelichting.

In de inleiding van de erfgoedkaart wordt aangegeven dat het product niet alleen een inventarisatie betreft van de binnen de gemeente aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden, maar ook een waardering bevat.

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

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

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

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

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

Het gaat daarbij om:

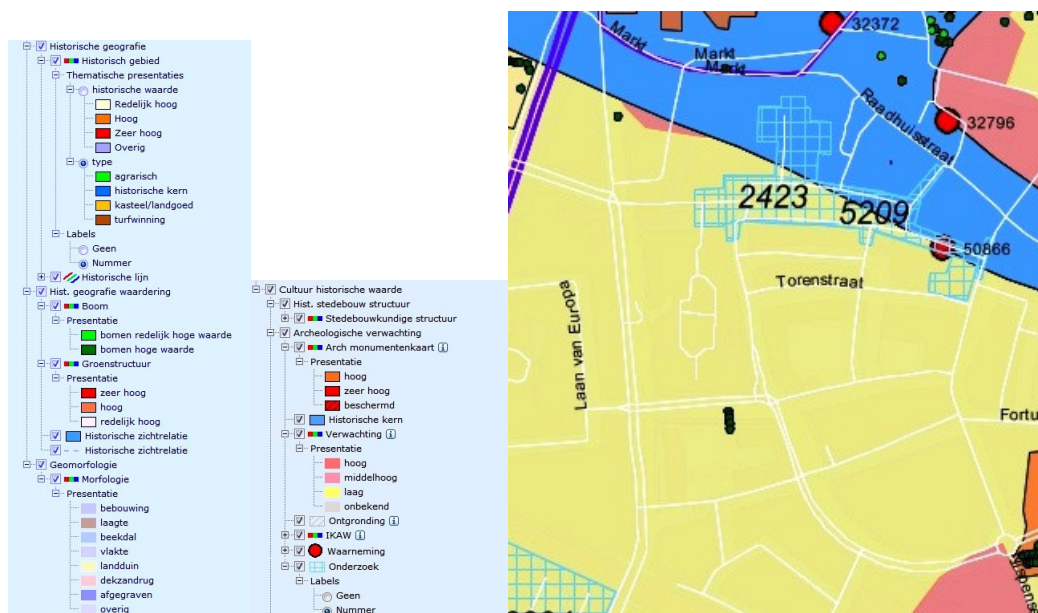
- de nederzettingen (o.a. de kernen, Groot Kalfsdonk, Borteldonk, Vroenhout en dergelijke);
- de akkers, weidegebieden en woeste gronden en turfwinningengebieden
- infrastructuur: belangrijke wegen van oude oorsprong, waarvan de loop nog iets vertelt over de ontwikkeling van het landschap c.q. die een belangrijke verbindingen vormen (bijvoorbeeld verbindingen tussen Bergen op Zoom en Breda die door Roosendaal lopen);
- kastelen, buitenplaatsen en landgoederen zoals de gronden van het kasteel van Wouw, landgoed Wouwsche Plantage, Landgoed Visdonk en dergelijke;
- historische groenstructuren en zichtlijnen: het gaat hier vooral om houtwallen en beplantingen van wegen in het buitengebied, alsmede om bossen en parken;

- historische (steden)bouwkunde: stedenbouwkundige structuren die samenhangende eenheden van gebouwen en structuren vormen die als beschermenswaardig moet worden aangemerkt. Het gaat om: de wederopbouwwijk Kalsdonk, het gebied rondom de Boulevard Antverpia, de Parklaan en omgeving en het stationsgebied (woonwijk) in Roosendaal.

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

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

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



Uitsnede Erfgoedkaart gemeente Roosendaal

2.5.18 Prostitutienota (2000)

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, geen ruimte kan worden geboden voor seksinrichtingen. In het plangebied zijn geen prostitutiebedrijven gesitueerd.

2.5.19 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 beleavingswaarde;
- 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.

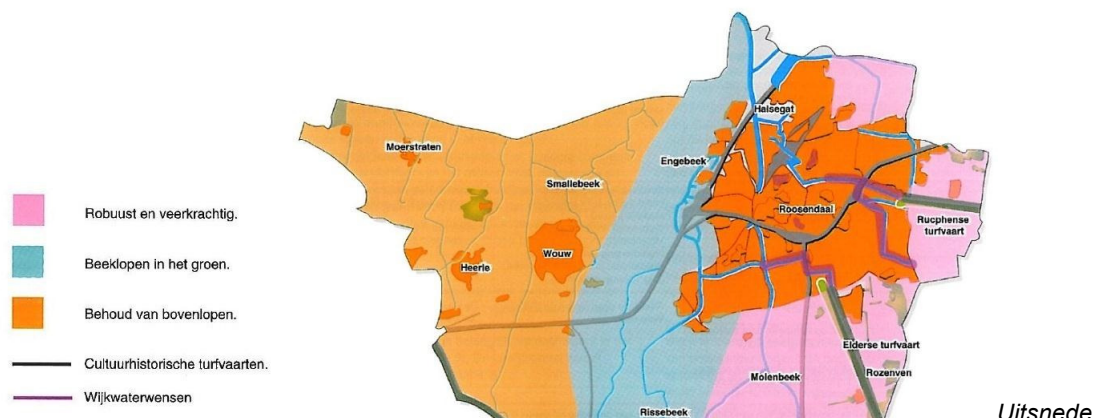
Realisatie van deze aanvullende ambities zal nadrukkelijk aanvullend op de basiskwaliteit plaatsvinden. Mede door de verankering in het vigerend beleid zal de prioriteit liggen bij de basiskwaliteit.

Beleidsnota stedelijk water

Door de gemeente Roosendaal is in 1990 in samenwerking met de waterbeheerders beleid vastgelegd met betrekking tot duurzaam stedelijk waterbeheer in het kader van de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties. Dit beleid is in overeenstemming met het "Beleidsnota stedelijk water" van de gezamenlijke waterschappen in West-Brabant d.d. maart 2002. Als onderdeel van dit beleid wordt het afkoppelen van "schone" verharde en bebouwde oppervlakken altijd overwogen. Hierbij gaat de voorkeur van zowel de gemeente als het waterschap in eerste instantie uit naar infiltratie van hemelwater in de bodem. De mogelijkheid voor infiltratie dient altijd te worden onderzocht en is niet afhankelijk van de omvang van het verhard oppervlak.

Als het afvoerend verhard oppervlak groter is dan 2000 m² en loost op de riolering, dan dient een retentievoorziening te worden gerealiseerd met een inhoud van 120 m³/ha. Een afvoerend verhard oppervlak kleiner dan 2000 m² zal worden meegenomen in het kader van de 'Stedelijke wateropgave'. In het kader van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) voor de periode 2004-2008 is het rapport "Afkoppelkansenkaart kernen gemeente Roosendaal" d.d. 15 maart 2004 opgesteld, waarin de infiltratie- en afkoppelmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied inzichtelijk zijn gemaakt.

Er liggen geen belangrijke waterlopen in de buurt van het plangebied.



Visiekaart Waterplan Roosendaal

Uitsnede

2.5.20 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 - vormgegeven. 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 perceelseigenaar 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:

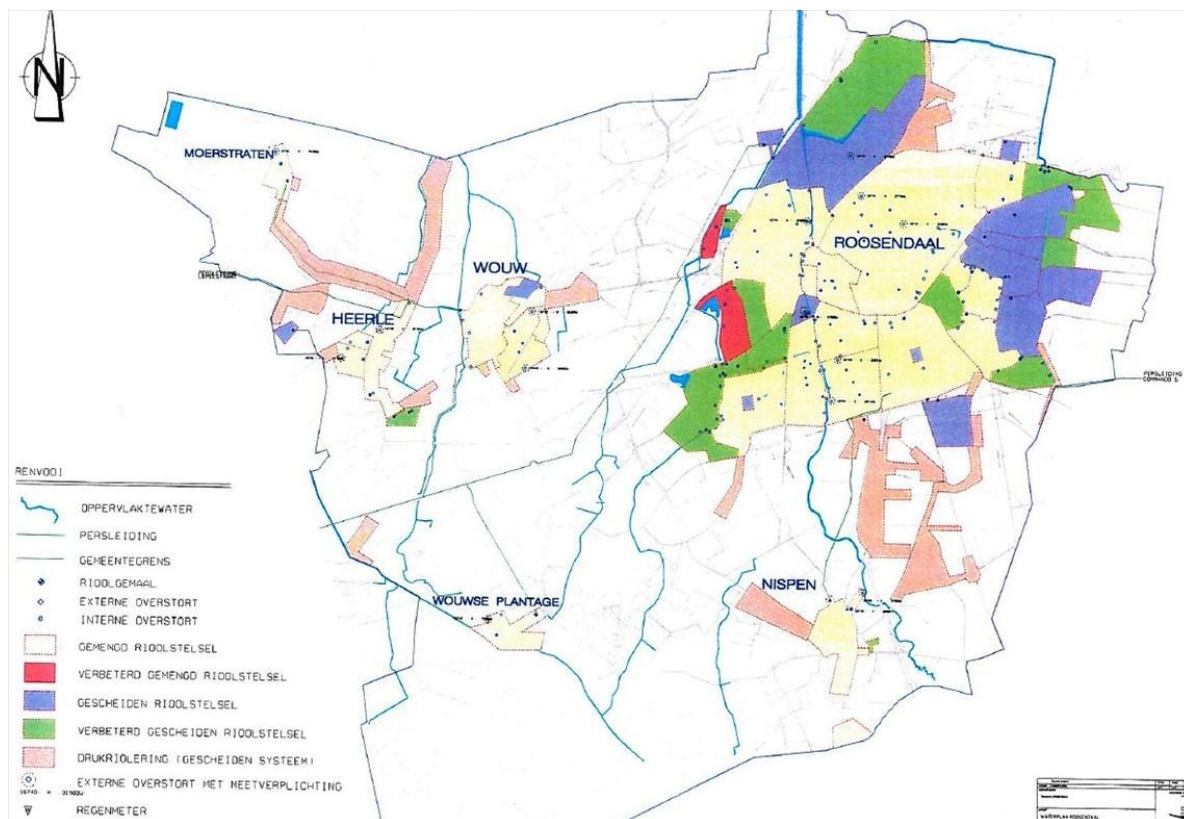
- Hoe de gemeente de komende jaren het gemeentelijk rioleringsstelsel gaat beheren en onderhouden;
- Welke maatregelen de gemeente neemt om wateroverlast door intensieve regenbuien (klimaatverandering) te voorkomen;
- Hoe de gemeente omgaat met de zorg voor regenwater;
- Hoe inzicht verkregen wordt in 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 rioleringsvervanging of hydraulische en / of milieumaatregelen zullen worden uitgevoerd, wordt in latere operationele plannen opgenomen.

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

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

In het vastgestelde VGRP 2010-2013 staat omschreven welke maatregelen en projecten de gemeente de komende vier jaar gaat uitvoeren. Op dit moment heeft de gemeente Roosendaal 465 km. vrijverval riolering in beheer. Van deze riolering bestaat 241 km. (52 %) uit gemengde riolering, 95 km. (20 %) uit regenwaterriolering en 129 km. (28 %) uit vuilwaterriolering. Daarnaast beheert de gemeente circa 125 km. drukriolering, 655 gemalen en 8 randvoorzieningen (bergbezinkbassins).



Waterplan Roosendaal: Bemalingsgebieden

2.5.21 Beleidsnota Handhaving 'Programmatisch handhaven, dé 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, dé 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. Voorts 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 "Verbreiding 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.

2.5.22 Nota Integraal Veiligheidsbeleid

In de nota "Integrale veiligheid" (maart 1999) wordt getracht samenhang te brengen in alle aspecten die een rol spelen bij veiligheid. De nota vormt als zodanig een katalysator om veiligheid gemeentebreed de 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 1999-2002 gaat niet specifiek op wijken in, maar is voor geheel Roosendaal opgesteld.

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 Historische analyse

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. Turf 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 veenaufgraving 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.

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

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

Verplaatsing van het oorspronkelijke station van het huidige Oranjeplein naar de noordzijde in 1907 resulteerde in de Brugstraat en in verlenging van de Stationsstraat. In 1909 werd er een stratenplan gemaakt voor de grond ten oosten en ten westen van de Brugstraat. In hoog tempo werden deze gronden volgebouwd.

In juli 1914 brak de Eerste Wereldoorlog uit. Een van de grootste problemen na de Eerste Wereldoorlog betrof de woningnood. Door het ontbreken van de nodige vaklieden en materialen was er een grote achterstand in de woningbouw ontstaan. De in de jaren 1919-1920 opgerichte woningbouwverenigingen St. Benedictus, Ons Ideaal en St. Joseph kwamen reeds spoedig met plannen om in de nood te voorzien. Daartoe kocht de gemeente verschillende terreinen aan in de Spoorstraat, Waterstraat, Groenstraat en De Knip om deze als bouwgrond aan de

woningbouwverenigingen uit te geven. Op die manier kon een eerste aanzet gemaakt worden met de huizenbouw. Veel van deze huizen zijn in de Tweede Wereldoorlog weer vernield door de bombardementen van de Duitsers. Belangrijk was het Uitbreidingsplan uit 1933 (infrastructuur, groensingel, verdichting plekken). Tot 1940 werd voornamelijk de bestaande bebouwing verdicht en uitgroei van lintbebouwing gerealiseerd.

Na de Tweede Wereldoorlog zet de bevolkingsgroei zich versneld door. Roosendaal, dat in 1945 zo'n 28.000 inwoners telde, groeit in sneltreinvaart uit tot een belangrijke centrumgemeente in West-Brabant die aan het begin van de jaren tachtig van de vorige eeuw qua inwoneraantal praktisch verdubbeld is. Om na de oorlog in de woningnood te voorzien, werden de wijken Kalsdonk, Fatima, Philips (1945-1955), Westrand (1955-1962) en Vrouwenhof (1955-1965) gebouwd. Maar ondanks de vele gerealiseerde nieuwbouwwoningen was nog altijd sprake van woningnood. De toegenomen werkgelegenheid en de steeds belangrijkere woonfunctie voor de regio leverden namelijk een groeiende belangstelling op om in Roosendaal een huis te bemachtigen. De jaren '60 gaven een gedaanteverandering te zien met het plegen van nieuwbouw aan de andere kant van de zuidelijke Rijksronweg, thans A58. In deze periode kwam ook het grootste gedeelte van het plangebied Centrum Zuid tot stand.

De wijken Kroeven, Langdonk (1965-1975), Kortendijk (1970-1980), Tolberg en Weihoek (na 1980) hielpen er in de loop van tijd duizenden mensen aan onderdak. De woonwijk De Landerije vormt (voorlopig) het sluitstuk van de stadsuitleg.

3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

3.2.1 Stedenbouwkundige analyse

Inleiding

De uitvoering van planmatige stedenbouwkundige ontwikkelingen vond pas plaats na 1850. Dit heeft enerzijds te maken met het in werking treden van de Gemeentewet in 1851, waardoor het gemeentelijk apparaat een beter werkende structuur kreeg en anderzijds met de 'tweede periode' van economische welvaart in Roosendaal.

Zoals vorenstaand al werd gesteld, was de aanleg van de spoorlijn Rotterdam-Antwerpen in de periode 1852 tot 1872 heel belangrijk. Als gevolg van de aanleg van deze spoorlijn werd Roosendaal een belangrijk vervoersknooppunt. Het station van Roosendaal was eerst gelegen aan het huidige Oranjeplein. In 1899 werd besloten het station naar het noorden te verplaatsen, omdat men het station te dicht op het centrum vond liggen. In verband met deze verplaatsing werd de Brugstraat aangelegd en werd de verlenging van de Stationsstraat uitgevoerd.

In 1933 werd het in opdracht van de gemeente door W.F.C. Schaap van het gelijknamige Arnhemse Ingenieurs- en architectenbureau vervaardigde uitbreidingsplan vastgesteld. Dit plan, dat overigens vanwege de crisis in 1936 al werd gewijzigd, gaf de aanzet voor een planmatige stedenbouwkundige ontwikkeling van de stad.



Uitbreidingsplan 1933 (plan "Schaap")

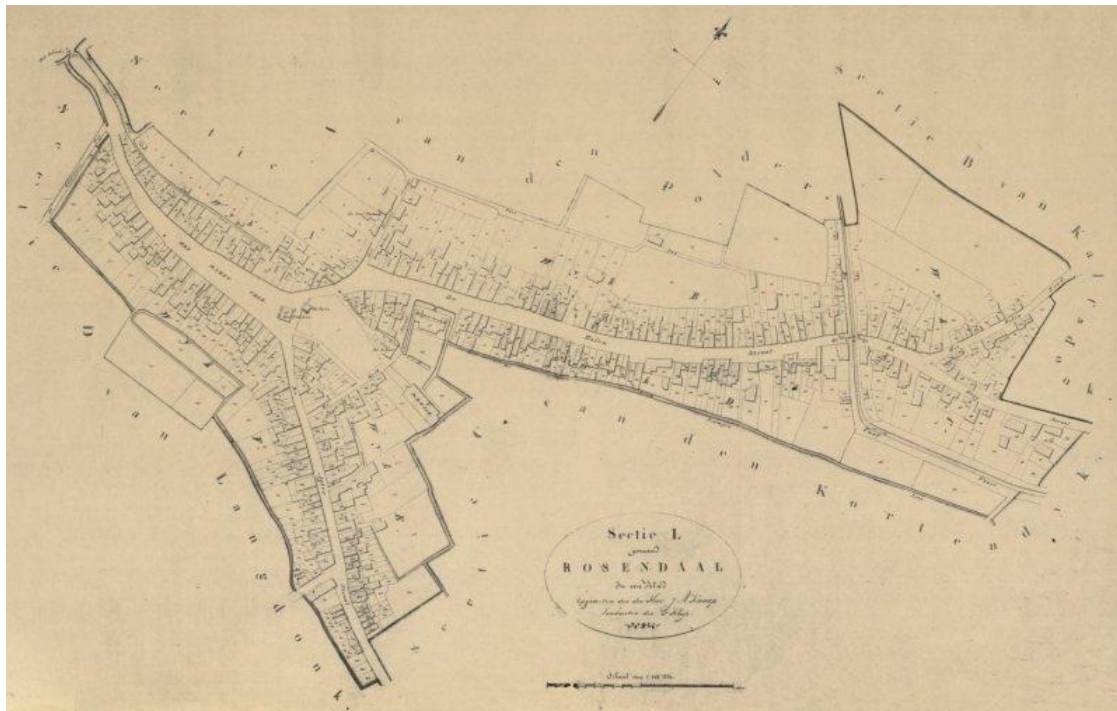
In de periode tot 1940 is vooral sprake van verdichting van de bestaande bebouwing en de uitgroei van de bestaande lintbebouwing, zoals aan de Nispensestraat heeft plaatsgevonden. Rond 1942 werd een gedeelte van de Burgemeester Prinsensingel gerealiseerd als aansluiting op de Nispensestraat en de Brugstraat.

Na de Tweede Wereldoorlog heeft grootschalige stadsuitleg plaatsgevonden. Het zwaartepunt van deze uitleg ligt ten oosten en ten zuiden van de binnenstad. In de binnenstad zelf zijn de belangrijkste veranderingen in het zuidelijk deel binnen de Ring waar te nemen: de realisering van de Nieuwe Markt en De Roselaar. Als gevolg daarvan is het zwaartepunt van de binnenstad steeds meer in het zuiden en zuidwesten komen te liggen.

Stedenbouwkundige analyse

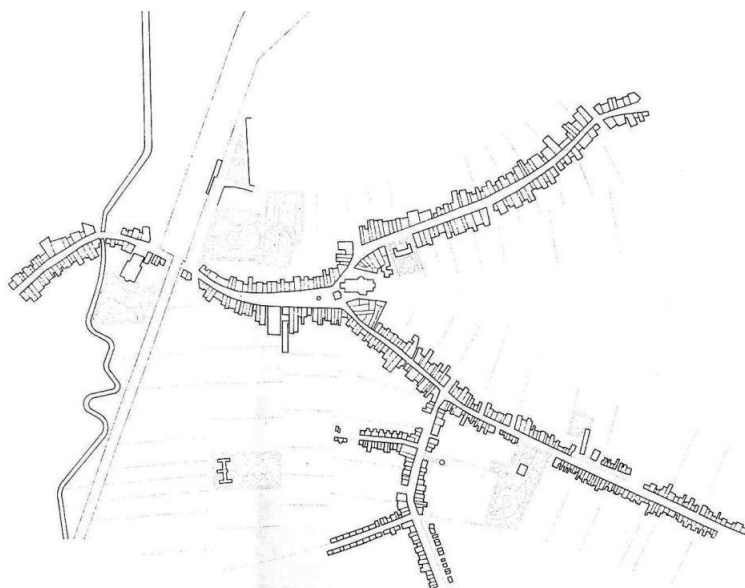
De negentiende eeuwse binnenstad

De structuur van de binnenstad wordt bepaald door de oude licht slingerende wegen: de Molenstraat en de Raadhuisstraat die samenkomen bij de Markt. De Markt is de oude stadskern die in vroeger tijd de 'Cuijpe' werd genoemd. Deze vorkstructuur is kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van de binnenstad. Bij de invoering van het kadaster in 1823 werd een gedetailleerde kaart vervaardigd van de toenmalige stadskern, waardoor een betrouwbaar beeld ontstaat van de stedenbouwkundige structuur. Aangenomen mag worden dat het Roosendaalse marktplein in de 13e, 14e en 15e eeuw zijn huidige vorm heeft gekregen.



'De Cuijpe'

De Markt vormde in de 19e eeuw het centrale punt in Roosendaal. Hier werden de weekmarkten gehouden en aan de Markt lagen de belangrijkste openbare en bijzondere functies: het raadhuis, de kerk en later ook de muziektent. De Markt vormde hiermee het zakelijk, religieus, burgerlijk en culturele centrum. De belangrijkste winkels waren gesitueerd in individuele panden (woonhuizen en winkelpanden) langs de Achterstraat (thans: Raadhuisstraat) en Molenstraat. Deze schakering van panden uit verschillende tijdspannen langs slingerende straten bepaalt ook nu de karakteristiek van deze straten. De Markt is een stedelijke ruimte met een eigen structuur met nog steeds een aantal monumentale panden, de licht gebogen gevelwanden en het zicht op het oude raadhuis en de kerk. Achter de winkelstraten met individuele panden lagen vroeger diepe lommerrijke tuinen met daarachter open weiden.



De negentiende eeuwse binnenstad

De moderne binnenstad: warenhuizen, winkelcircuit en parkeerpleinen

Na de Tweede Wereldoorlog is de Roosendaalse binnenstad gemoderniseerd en uitgebreid. Daarvoor werd het Rotterdamse architectenbureau Kuiper, Gouwetor en De Ranitz ingeschakeld. Dit bureau heeft in verschillende steden een rol vervuld in het kader van de Wederopbouw, waaronder in Roosendaal. Dit leidde in eerste instantie tot de aanleg van de Nieuwe Markt. Er vindt ook een schaalvergroting plaats in de winkelpanden. Het zijn niet meer woon-winkelpanden maar grotere woonblokken met op de begane grond winkels en op de verdiepingen appartementen. De grootwinkelbedrijven worden gesitueerd in grote winkelpanden waar ook op verdiepingen winkels zijn gesitueerd. Het in 1965 in gebruik genomen complex van Vroom & Dreesmann markeerde de entree tot het centrum. Er is dan nog een rechtstreekse verbinding tussen de Nieuwe Markt en de Burgemeester Freijterslaan die was aangelegd als nieuwe ontsluiting in westelijke richting. Het winkelgebied van de binnenstad van Roosendaal wordt in de jaren zestig sterk uitgebreid en er ontstaat een winkelcircuit tussen de Nieuwe Markt en de Markt via de Dokter Brabersstraat en de Raadhuisstraat. De grootwinkelbedrijven liggen verspreid langs de winkelstraten. In het nieuwe stadscentrum werden als gevolg van het toegenomen autobezit (grootschalige) parkeervoorzieningen gerealiseerd op de Markt en op de Nieuwe Markt.



De binnenstad omstreeks 1960

De huidige binnenstad: winkelcentrum, voetgangersgebied en parkeergarages

Aan het eind van de jaren zestig van de vorige eeuw werd het winkelcentrum De Roselaar gebouwd. Daarmee wordt een heel ander winkelcentrum toegevoegd aan de Roosendaalse binnenstad. Het zijn niet meer winkelblokken met woningen langs een straat maar grootwinkelbedrijven en afzonderlijke winkels zonder woningen aan een voetgangersgebied. Het nieuwe winkelcentrum introduceert een looprichting die afbreuk doet aan het oorspronkelijke loopcircuit. In de loop der jaren vestigen vrijwel alle grootwinkelbedrijven zich in en nabij dit winkelcentrum. Hiermee ontstaat een sterke concentratie van winkels die de oorspronkelijke winkelstraten Molenstraat en Raadhuisstraat bedreigen.



De binnenstad nu

Beschrijving deelgebieden/straten in plangebied

De Markt

De Markt wordt gekenmerkt door overwegend kleinschalige bebouwing in een hoge dichtheid en een kleine korrel. De gevelwanden bestaan uit individuele panden langs een licht gebogen rooijlijn. Het zijn typisch negentiende eeuwse panden met een sterke verticale geleding, een kroonlijst en een kap. De architectuur is divers, variërend van kenmerkende architectuur van de vooroorlogse periode tot invullingen die vanaf de jaren zestig zijn gerealiseerd.

De vernieuwde bebouwing die in het kader van de stadsvernieuwing en met het oog op grootschalige voorzieningen is opgericht, doet op verschillende plekken afbreuk aan de oorspronkelijke bebouwing, maar is tegelijkertijd weerslag van een tijdsbeeld. Desondanks is nog steeds sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Door de mix van verschillende bouwstijlen uit verschillende tijden is een gedifferentieerd gevelpatroon ontstaan.

De gebouwen bestaan overwegend uit twee of drie bouwlagen met uiteenlopende verdiepingshoogte, een steile kap met gebakken of gesmoorde rode of zwarte dakpannen. Veelvuldig toegepast gevelmateriaal is baksteen.

Alleen de zuidzijde van de Markt valt in het plangebied van Centrum Zuid. De zuidzijde maakt weliswaar deel uit van het winkelgebied van Roosendaal, maar er is geen aaneengesloten winkelgebied ontstaan. Er zijn diverse grootschalige (winkel)panden aanwezig die vanwege de grootte moeilijk invulbaar bleken te zijn. Diverse panden staan dan ook leeg.

Aan de zuidzijde zijn naast winkelpanden ook kantoren en een aantal horecavoorzieningen gesitueerd. Voor een deel gaat het om horecavoorzieningen die van oudsher ter plaatse aanwezig waren. In de afgelopen jaren zijn in diverse (vaak monumentale) panden nieuwe horecavestigingen gerealiseerd. Ook is een speelautomatenhal gesitueerd aan de zuidzijde van de Markt.

De Nieuwe Markt, Passage, Dokter Brabersstraat en de Roselaar

Reeds in de jaren dertig werd in het plan 'Schaap' een eerste aanzet gegeven voor een stedenbouwkundige ontwikkeling voor het gebied rondom wat nu de Nieuwe Markt is. In dit plan werd de Nieuwe Markt qua profiel nog als straat vormgegeven. Als gevolg van de Tweede Wereldoorlog kon deze ontwikkeling geen doorgang vinden en na de oorlog bleken de inzichten dusdanig veranderd te zijn, dat het plan Schaap niet meer als richtlijn gebruikt kon worden. Als gevolg van de toename van het autobezit werd de noodzaak om parkeervoorzieningen te realiseren steeds groter en door de bevolkingstoename ontstond de behoefte aan meer winkels.

Uiteindelijk is in de vijftiger jaren op het open weidegebied (de 'Wei van Dekkers') ten zuiden van de Markt naar een stedenbouwkundig ontwerp van Bureau Kuiper, Gouwetor en De Ranitz de Nieuwe Markt aangelegd.

De Nieuwe Markt is daarbij vormgegeven als een langgerekte pleinvormige stedelijke ruimte met een lichte kromming als afgeleide van de topografische ondergrond.

De Nieuwe Markt is opgericht in de stijl van de Wederopbouw. Dat wil zeggen dat er veel ruimte (lucht en licht) is gecreëerd in tegenstelling tot de voor die tijd gebouwde kleinschalige structuren. Er heeft eveneens een verandering plaatsgevonden in de structuur van de gebouwen. In het verleden bouwde men langs oudere structuren vooral kleinschalige panden waarvan de maat werd afgeleid uit de gezinsgrootte als het ging om de woonfunctie of kleinschalige werkgelegenheid. Daarbij was veelal sprake van een verticaal geled pand, waarbij de begane grondlaag was verbonden met de verdiepingen erboven.

Op de Nieuwe Markt is bebouwing opgericht waar de begane grond is afgekoppeld van de verdiepingen. De winkels op de begane grond hebben met de appartementen die er boven liggen, geen samenhang. Er is derhalve geen sprake meer van losse kleinschalige panden maar van grote complexen met winkels op de begane grond en appartementen op de verdiepingen.

Als eerste werd naar een ontwerp van architect F.C.J. Dingemans uit Maastricht aan de zuidzijde van de Nieuwe Markt in dit concept een winkelgalerij met bovenwoningen opgericht. Deze bebouwing articuleert de gebogen pleinwand. Deze gevel heeft een sterke plasticiteit met een compositie van horizontale lijnen en banden en verticalen in de vorm van erkers en de schoorstenen. Voor Roosendaalse begrippen is het een lang gebouw, maar door vorenvermelde elementen krijgt het gebouw een subtiele schaalverkleining.



Nieuwe Markt: zuidzijde



Wederopbouw in Roosendaal medio vijftiger jaren

Weldra volgde ook aan de noordzijde diverse winkelgalerijen met bovenwoningen. Aan deze zijde zijn meer afzonderlijke gebouwen gerealiseerd met wisselende architectonische kwaliteit. Het gebouw waar thans Markant is gesitueerd, was in de jaren vijftig van de vorige eeuw een bijzonder gebouw met een geheel eigen expressie, die veroorzaakt werd door een hoge luifel die gedragen werd door ranke kolommen. In de loop der jaren is het gebouw echter zodanig verbouwd, dat de oorspronkelijke architectonische kwaliteit geheel verloren is gegaan en het uiteindelijk in 2004 door brand verwoest werd.

Door de aanleg van de Nieuwe Markt ontstond de noodzaak verbindingen aan te leggen naar het oude centrum. Dit resulteerde in een aantal verbindingen en passages tussen de Markt en de Raadhuisstraat. Consequentie was wel dat een aantal gebouwen gesloopt moest worden. Voorbeelden van deze doorbraken zijn: de Dokter Brabersstraat, Tussen de Markten (voetgangersverbinding), de Passage en de verbinding Nieuwe Markt /Raadhuisstraat.

Het was aanvankelijk de bedoeling de noordwand van de Nieuwe Markt in te vullen met grotere winkels; de zuidzijde van de Nieuwe Markt was bedoeld voor winkelvoorzieningen van kleinschaliger niveau in de vorm van een winkelgalerij.

Om het plein aan beide zijden 'af te sluiten' werden grotere complexen opgericht die functioneerden als pleinafsluitende gebouwen. Aan de oostzijde werd een kantorenflat in zes verdiepingen gerealiseerd, bekend onder de naam 'de flat van Dekkers'.



De Nieuwe Markt in de jaren zestig: zicht op de noordzijde met op de achtergrond 'de flat van Dekkers' als beëindiging van de Nieuwe Markt aan de oostzijde

Aan de westzijde moest ruimte geboden worden aan het in 1965 in gebruik gestelde warenhuis van Vroom & Dreesmann. Omdat dit complex tevens de functie kreeg als regiomagazijn, heeft het een voor (toenmalige) Roosendaalse begrippen een grote omvang. Begin jaren zestig werd begonnen met de bouw van dit complex: een warenhuis bestaande uit winkelvloeroppervlak op diverse verdiepingen. Vroom & Dreesmann markeerde de entree tot het nieuwe centrum van Roosendaal. Op dat moment was nog sprake van een rechtstreekse verbinding tussen de eveneens in de jaren zestig aangelegde Burgemeester Freijterslaan en de Nieuwe Markt.



Vroom & Dreesmann als entree van het winkelgebied en nog met een rechtstreekse verbinding tussen Burgemeester Freijterslaan en Nieuwe Markt



Zicht op Vroom & Dreesmann vanuit de Nieuwe Markt

De Passage, die een verbinding vormt tussen de Nieuwe Markt en de Raadhuisstraat, werd in het begin van de jaren zestig gerealiseerd. Het werd het eerste overdekte winkelcentrum van Roosendaal. Aan de zijde van de Raadhuisstraat zijn twee in-/uitgangen, aan de zijde van de Nieuwe Markt is één in-/uitgang.



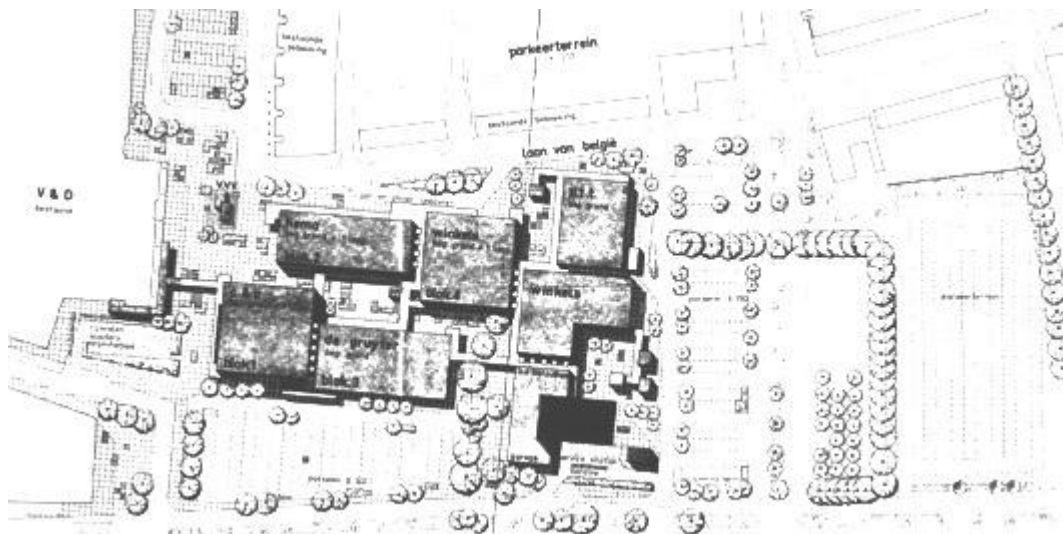
Zicht op de toegang tot De Passage vanuit de Nieuwe Markt



Het interieur van De Passage medio jaren zestig

Aan het einde van de jaren zestig wordt het winkelcentrum Roselaar gebouwd, ontworpen door Architectenbureau Groosman in opdracht van Bouwbedrijf Wilma uit Weert. De gronden waarop De Roselaar werd gebouwd waren vrijgekomen door de sloop van het Mill Hill missiehuis. Met De Roselaar wordt een ander type winkelcentrum toegevoegd aan de Roosendaalse binnenstad: ruimte voor grootwinkelbedrijven en afzonderlijke winkels zonder woningen aan een voetgangersgebied. Aan de zijde van de Laan van Brabant wordt een hoog appartementengebouw toegevoegd. Rondom de Roselaar worden op verschillende terreinen parkeerterreinen aangelegd. Door de stedenbouwkundige opzet en de schaalgrootte was de Roselaar een op zichzelf staand onderdeel van de Roosendaalse binnenstad. Tevens werd het gebied tussen Vroom & Dreesmann en het nieuwe winkelcentrum ingericht als voetgangersgebied. Daardoor kwam de rechtstreekse verbinding tussen de Burgemeester Freijterslaan en de Nieuwe Markt te vervallen.

Het nieuwe winkelcentrum introduceert een loopricting die afbreuk doet aan het oorspronkelijke winkelgebied. Als gevolg van De Roselaar is de winkelfunctie van de Raadhuisstraat, maar vooral van de Molenstraat teruggedrongen.



De Roselaar 1968: losse winkelblokken in een voetgangersgebied





De Roselaar in de oorspronkelijke vormgeving: losse winkelblokken

Recente(re) ontwikkelingen

Een winkelgebied is nooit af, maar dient regelmatig te worden heringericht, gerevitaliseerd en gemoderniseerd als gevolg van veranderende wensen van het winkelend publiek.

Roselaar

Begin jaren tachtig van de vorige eeuw bleek dat het oorspronkelijke concept van De Roselaar door het winkelend publiek minder gewaardeerd werd. De (open) voetgangersgebieden tussen de verschillende winkelblokken werden als onprettig ervaren vanwege klimatologische omstandigheden (regen en wind). Dit leidde ertoe dat in 1984/1985 de Roselaar werd overkapt. Door deze ingreep ontstond in feite één groot overdekt winkelcentrum. Daardoor werd het winkelcentrum een tamelijk introvert element in de stedelijke context met een betrekkelijk kleine hoofdingangspartij aan de zijde van Vroom & Dreesmann.

In de jaren negentig vindt wederom een herstructurering en revitalisering plaats, waarbij aan het complex een parkeergarage wordt toegevoegd.

In aansluiting op de hoofdingang naar de parkeergarage is een nieuwe centrale vide geïntroduceerd en is de loopverharding geactualiseerd.

Aan de noordzijde langs de doorloop tussen Vroom & Dreesmann en De Roselaar is winkelbebouwing in twee bouwlagen opgetrokken. Ter plaatse van het busstation, dat in 1995 is gerealiseerd, is boven de winkelbebouwing kantoorruimte toegevoegd in twee bouwlagen die in hoogte aansluit op de parkeergarage. Door deze ingreep is het oorspronkelijk zeer introverte winkelcentrum meer naar

buiten gericht waardoor De Roselaar weer enigszins contact krijgt met de stedelijke context. Tegelijkertijd wordt aansluitend op het gebouw van Vroom & Dreesmann aan de zijde van de Dokter Brabersstraat de nieuwe Kijkshop gebouwd. Ook is het V&D-complex aan de buitenzijde geheel gerenoveerd door middel van nieuwe beplatingsmaterialen. Hierdoor is het oorspronkelijke architectonische karakter van het pand minder geworden, maar zijn materialen toegepast die meer beantwoorden aan de tijdgeest van de jaren negentig.

Ook aan de zuidzijde zijn op de hoekpunten van het complex twee hogere bebouwingselementen geïntroduceerd: winkelbebouwing in twee lagen en een bankgebouw in drie bouwlagen. Het winkelfront tussen deze elementen en de bebouwing langs de Laan van België is beperkt gebleven tot één bouwlaag. Deze lagere bebouwing ligt terug ten opzichte van de hogere bebouwing zodat een stedelijk plein is ontstaan. Dit stedelijke plein reikt over de Laan van Limburg heen.



De Roselaar na de tweede herstructurering en uitbreiding: uitbreiding aan de zijde van V&D



De Roselaar met zicht op parkeergarage, vanaf Laan van Brabant



De Roselaar, zuidzijde vanaf Laan van Limburg

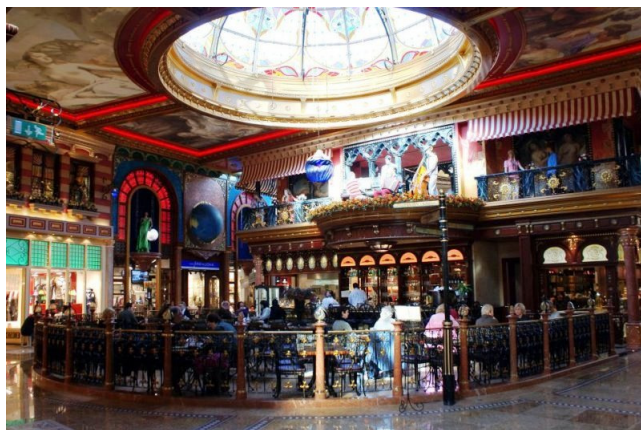


De Roselaar: het nieuwe interieur na de laatste verbouwing

De Passage

Hoewel De Passage in de loop der jaren een aantal keren is opgeknapt, werd zeker na de eeuwwisseling duidelijk dat De Passage het publiek onvoldoende kon prikkelen en steeds meer ging functioneren als doorgang van de Nieuwe Markt naar de Raadhuisstraat. Ook schortte het een en ander aan de veiligheidseisen die aan een dergelijke functie gesteld moeten worden.

Om hier verandering in te brengen is De Passage ingrijpend verbouwd in de stijl van Art Deco, Art Nouveau en Venetiaanse architectuur. Daarbij is gebruik gemaakt van materialen als granieten vloeren, marmeren zuilen, luxueuze houten winkelpuien, frescoafbeeldingen en lichtstraten met glas in lood. De Passage herbergt vooral specialistische zaken van Roosendaalse ondernemers. Het grootwinkelbedrijf is hier niet vertegenwoordigd. Vooral om die reden en vanwege de inrichting is De Passage een geheel eigen element van het Roosendaalse winkelgebied.



Het luxe interieur van de nieuwe Passage

Nieuwe Markt en Tussen de Markten

De meest ingrijpende revitalisering en herstructurering van het Roosendaalse winkelgebied heeft de afgelopen jaren plaatsgevonden op de Nieuwe Markt. Het plein was qua inrichting verouderd en voldeed niet meer aan de behoeftes van een modern winkelcentrum. Er ontbraken sfeer en ontmoetingsruimtes zodat het plein steeds minder interessant werd voor het winkelend publiek. In feite werd het plein gedomineerd door geparkeerde auto's.

Om aan de nieuwe, ingrijpende kwaliteitsimpuls van deze ontwikkelingen gestalte te geven werd in 1997 is de projectopdracht Nieuwe Markt vastgesteld. De projectopdracht omvatte de herontwikkeling van de Nieuwe Markt, het gebied Tussen de Markten en het Dr. Van Dregtplein. De felle brand die in september 2004 het pand van Blokker totaal verwoestte, was de aanzet om de plannen snel vorm en inhoud te geven.

Blokkerlocatie

Het nieuwbouwplan voor de Blokkerlocatie bevat op de begane grond winkelruimtes met een totale bruto bedrijfsvloeroppervlakte van circa 2100 m².

Boven het begane grondniveau is woonbebouwing gerealiseerd in verschillende hoogten. Op de hoek Nieuwe Markt/Tussen de Markten is een appartementengebouw gerealiseerd met deels een totale hoogte van 39,5 m. in een breedte van 14 m. aan de zijde van de Nieuwe Markt en aan de zijde van Tussen de Markten een diepte van circa 21 m. Ter rechterzijde daarvan zijn in drie bouwlagen met een totale hoogte van 14,8 m. wooneenheden gerealiseerd en aansluitend op de bestaande bebouwing Nieuwe Markt 11 vier bouwlagen met een totale hoogte van 18,5 m. In totaal gaat het om 22 woningen.

Het woongebouw is met zijn voorgevel naar de Nieuwe Markt en derhalve naar het zuiden gekeerd. De uitstraling als woongebouw is duidelijk vormgegeven. Loggia's, terrassen en kleine balkons in combinatie met grote en kleine gevelopeningen geven uiting aan stedelijk wonen. Alle buitenruimten zijn binnen de massa vormgegeven. De bekroning van het hoogte accent is eveneens een uitholling van de massa. Doordat het hele gebouw is uitgevoerd in een stevige metselsteen en alle binnenruimten in zachte materialen als hout en gekleurd stucwerk, is een natuurlijke gelaagdheid ontstaan. De vloerafscheidingen in de gevel zijn uitgevoerd in half transparante glasplanken.

Onder het Blokgergebouw is een parkeergarage gerealiseerd in twee bouwlagen. Deze parkeergarage biedt ruimte aan ruim 150 auto's en is aan de zijde van de Nieuwe Markt bereikbaar via de gemeentelijke parkeergarage. Tussen beide garages is een verbinding gemaakt zodat functioneel sprake is van één garage.



Zicht op Markant

Tussen de Markten

Tot het herontwikkelingsgebied behoort ook Tussen de Markten. Dit gebied, dat is aangelegd als een verbinding tussen de Markt en de Nieuwe Markt, bestaat uit twee smalle toegangen, gedeeltelijk (aan de westzijde) langs blinde gevels en een middengebied met winkels. Het is een rommelig gebied,

zeker aan de ene zijde waar de bebouwing wordt gekenmerkt door ouderdom, gedateerdheid en de minimale verschijningsvorm.

Aan Tussen de Markten is aan de oostzijde een buitenterras van het horecapand Markt 17 ingericht en dat heeft een positieve uitstraling op het gebied. Een ander positief punt is dat aan dezelfde zijde het Blokgergebouw is opgericht waardoor een deel van Tussen de Markten qua bebouwing is opgeknapt en een opener karakter heeft gekregen door etalages, toegangen tot de parkeergarage en de boven de winkels gesitueerde woningen. Ook is een voorzijde van een winkel gesitueerd. Het wensbeeld is dat in Tussen de Markten, op termijn, een grondige stedenbouwkundige, architectonische en functionele herstructurering gaat plaatsvinden, waarbij de gedachten uitgaan naar het realiseren van kleinschalige winkels met daarboven woningen. Ook zou de toegang aan de zijde van de Markt breder moeten zijn, zonder dat daardoor afbreuk wordt gedaan aan de gesloten zuidwand van de Markt. Op dit moment is nog onduidelijk op welke wijze de stedenbouwkundige en functionele invulling zal gaan plaatsvinden.

De Nieuwe Markt

Een belangrijke doelstelling van de herontwikkelingsplannen voor de Nieuwe Markt is gericht op verhoging van de verblijfswaarde van de Nieuwe Markt als aantrekkelijk winkel-, woon- en verblijfsgebied. Uitgangspunt daarbij is dat ruimte geboden wordt aan de weekmarkt, de zaterdagmarkt en aan evenementen, die leiden tot verlevendiging van het winkelgebied. Om die verblijfswaarde te verhogen is een gemeentelijke parkeergarage in twee lagen met 359 plaatsen onder de Nieuwe Markt gerealiseerd. De in- en uitgang voor auto's is aan de zijde de Nispensestraat zodat autoverkeer direct via de Nispensestraat kan rijden op de parkeerring. Hierdoor is tevens bereikt dat het plein van de Nieuwe Markt, behoudens tijdens venstertijden voor bevoorradend verkeer, autovrij is geworden.

In de gemeentelijke garage zijn vier in- en uitgangen voor het wandelend bezoekerspubliek gerealiseerd. Eén daarvan komt uit in het paviljoen. De garage onder het gebouw Markant is aangesloten op de gemeentelijke garage. Ook deze garage heeft een openbaar karakter. Wel zijn hier parkeerplaatsen gereserveerd voor de bewoners van het Markantgebouw.

Bij de inrichting van het plein is veel waarde toegekend aan de kwaliteit. Gekozen is voor bestratingmateriaal van hoogwaardige kwaliteit (gebakken klinkers), bijzondere verlichtingselementen, straatmeubilair van louter RVS terwijl op het dak van de garage een grondlaag is aangebracht ten behoeve van beplanting (platanen). De wijze waarop de Nieuwe Markt is ingericht, is richtinggevend gebleken voor de verdere inrichting van de Roosendaalse binnenstad in het kader van de herstraatimpuls.



De heringerichte Nieuwe Markt met zicht op het paviljoen



Zicht op Markant vanaf het paviljoen

Paviljoen Nieuwe Markt

Het paviljoen is een ontwerp van de architect René Zuuk en bestaat uit 3 partiële bouwlagen (getrapte opbouw) met een vide waarbinnen de luchtaanvoer van de parkeergarage is geregeld. De bouwhoogte op het smalste bouwoppervlak aan de oostzijde is 11,5 m. Dit hoogste punt bedraagt ongeveer 20 % van het paviljoenoppervlak. Het paviljoen biedt ruimte aan tal van binnenstadsfuncties: detailhandel, horeca, ontsluiting en een ruime lichttoetreding van de parkeergarage. De begane grond is inmiddels ingevuld met een lunchroom.

Het paviljoen is uitgevoerd in een moderne architectuur in combinaties van hout en staal.



Het paviljoen als bijzonder element op de Nieuwe Markt

Dokter Brabersstraat

De Dokter Brabersstraat is eind jaren vijftig aangelegd als onderdeel van de verbinding tussen de Nieuwe Markt en de Stationsstraat. Een gedeelte van deze verbinding was zelfs door het Emilie van Loonpark geprojecteerd, waardoor een doorbraak door de noordzijde van de Markt zou moeten worden geforceerd. Deze doorbraak is echter -op basis van de hedendaagse inzichten: gelukkig- nooit tot stand gekomen. Wel is als gevolg van de aanleg van de Dokter Brabersstraat een markant pand aan de zuidzijde van de Markt verdwenen.

Het straatbeeld van de Dokter Braberstraat doet modern aan. De ene zijde (oostzijde) wordt geheel in beslag genomen door het complex van Vroom & Dreesmann. Inmiddels is dit complex aan de zijde van de Dokter Brabersstraat ingevuld met diverse winkelvoorzieningen. Boven deze winkels zijn opslagruimten ten behoeve van het warenhuis.

Aan de westzijde is een drielaags winkelgalerij met erboven woningen opgericht. Qua architectuur valt het naar een ontwerp van de Amsterdamse architect P.H. (Sier) van Rhijn gebouwde winkelpand van Van Oorschot als een mooi voorbeeld van Wederopbouwarchitectuur op. Dit gebouw heeft in de loop der jaren nog niets aan expressie ingeboet.

Omdat de straat oorspronkelijk bedoeld was als autoverbinding, is het straatprofiel erg breed. Nadat de straat eind jaren tachtig autoluw en vervolgens autovrij was geworden, was het moeilijk een aantrekkelijk voetgangersgebied te creëren.



De Dokter Brabersstraat in de jaren zestig: alle ruimte voor de auto

In de jaren tachtig is geprobeerd dit profiel enigszins te versmallen door aan één zijde de winkelpanden aan de westzijde naar voren uit te bouwen. Heel recent is het hoekpand Dokter Brabersstraat/Markt gemoderniseerd en ook aan de zijde van de Dokter Brabersstraat uitgebouwd. Daardoor is de kruising met de Markt weliswaar iets versmald, maar nog steeds tamelijk breed.



Het inmiddels gerenoveerde hoekpand Dokter Brabersstraat/Markt

De Raadhuisstraat

De Raadhuisstraat maakt onderdeel uit van de historische structuur van de Roosendaalse binnenstad en heette vroeger Achterstraat. In het algemeen is de stedenbouwkundige structuur van de bebouwing, zeker voor zover vallend in het onderhavige plangebied, tamelijk kleinschalig. Het zijn overwegend individuele panden, een- of tweelaags met kap. De meeste gebouwen in de Raadhuisstraat zijn winkelpanden, maar ook zijn nog diverse woonhuizen aanwezig. Qua winkelveestigingen gaat het vaak om speciaalzaken die geëxploiteerd worden door plaatselijke ondernemers. Dit geeft de Raadhuisstraat een eigen karakter. De bebouwing is deels monumentaal van karakter. Met name het pand Raadhuisstraat 26 is een zeer markant rijksmonumentaal woonhuis.

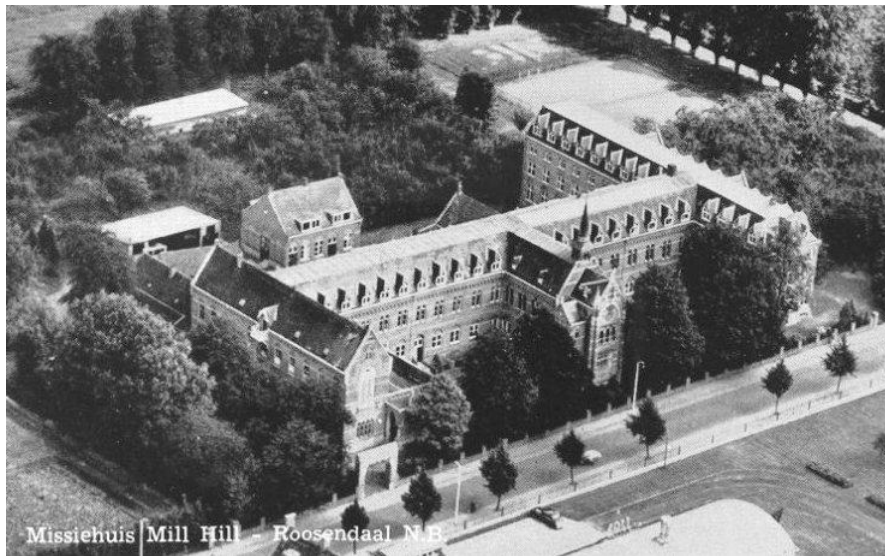


De Raadhuisstraat: individuele panden met specialistische winkelvevoorzieningen

Mill Hill-plein

Het Mill Hill-plein ontleent zijn naam aan het Missiehuis van Mill Hill dat tot medio jaren zestig op het terrein waar nu De Roselaar staat, was gesitueerd, maar dat aan de slopershamer ten prooi is gevallen. Toen werd bepaald dat het dan vrijkomende terrein voorlopig niet bebouwd zou worden. "In afwachting van de toekomstige grote ontwikkeling van Roosendaal tot 80.000 inwoners is het

getuigens van goed beleid in de binnenstad grond te reserveren voor de nu nog niet gedetailleerde maar zeker komende vraag naar bouwterreinen van kantoren e.d. alsmede parkeerterreinen"(bron: toelichting behorende bij de herziening van het partieel uitbreidingsplan in onderdelen Nieuwe Markt Noord, 1961).



Het Mill Hill missiehuis dat zich uitstrekte over het terrein van het huidige Belastingkantoor

Medio jaren negentig is aan de zijde van de Laan van Brabant in opdracht van de Rijksgebouwendienst Directie Zuid een belastingkantoor gerealiseerd naar een ontwerp van Architectenbureau J. Hoogstad. Dit complex omvatte naast een modern vormgegeven kantoor tevens een parkeergarage die bereikbaar is via de Vrouwemadestraat. Qua omvang en allure past dit forse gebouw aan de Laan van Brabant die onderdeel uitmaakt de Ring.



Het Belastingkantoor gezien vanuit de Laan van Brabant

In de daarop volgende jaren werd het Mill Hillplein verder ingevuld met een appartementengebouw met op de begane grond commerciële functies. Dit woongebouw heeft een hoogte van 30 m. Op de hoek Laan van Limburg/Laan van België is een kantoorgebouw ten behoeve van een bankinstelling gerealiseerd. Aan de zijde van de Vrouwemadestraat zijn stadswoningen gerealiseerd zodat deze straat aan twee zijden kleinschalige woonbebouwing heeft gekregen.

Voor het appartementengebouw is het stedelijk plein doorgezet waardoor een verblijfsgebied is ontstaan dat in optische zin één open plein is, maar doorsneden wordt door de Laan van Limburg.



Zicht op bebouwing Mill Hillplein vanuit de zuidzijde van De Roselaar

Dr. van Dregtplein en omgeving

De omgeving van het Dr. van Dregtplein is een kleinschalig woongebied, dat grenst aan de binnenstad. Het is een typisch binnenstedelijk gebied met een relatief hogere bebouwingsdichtheid en een hoge verhardingsgraad. De Torenstraat en de Laan van Luxemburg vormen verbindingen tussen de Nispensestraat en de Laan van België. Deze straten worden gekenmerkt door de aanwezigheid van stadswoningen en eengezinswoningen. Kenmerkend voor de bebouwing is de situering direct aan de straat en de opbouw in twee bouwlagen met (lessenaars)kap. Enkele in het oog springende afwijkingen hiervan zijn de ten westen en noorden gelegen wooncomplexen.

Het Dr. van Dregtplein is tot de openstelling van de parkeergarage onder de Nieuwe Markt in gebruik geweest als parkeerterrein ten behoeve van het winkelend publiek. Op een deel van de gronden stond een schoolgebouw dat met het oog op de geplande woningbouwontwikkeling gesloopt is.

In 2008 is een bestemmingsplan voor het gebied Dr. van Dregtplein opgesteld, dat voorziet in de ontwikkeling van een woningbouwplan bestaande uit de bouw van 8 patio-woningen, 11 stadswoningen, een torenwoning en 40 (stads)appartementen op het terrein dat gevormd wordt door de Torenstraat, de Nispensestraat, de Laan van Luxemburg en de Laan van België.

Daarbij zijn de stadswoningen georiënteerd aan de Laan van Luxemburg en de Dr. van Dregtstraat. De patio-woningen worden gesitueerd aan weerszijden van de Dr. van Dregtstraat. Ook deze woningen worden uitgevoerd in 2 bouwlagen met kap. Op de hoek Torenstraat en de Dr. van Dregtstraat wordt één torenwoning gerealiseerd. Deze woning is wat hoger dan de andere woningen: 3 bouwlagen met kap.



Overzicht op de invulling van het Dr. van Dregtplein



Details van de gewenste woningbouwontwikkeling

Laan van Luxemburg, Vrouwemadestraat en omgeving

Het zuidelijk deel van het plangebied is een homogeen woongebied. Het grootste deel is totstandgekomen in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw en bestaat uit geschakelde woningen van één bouwlaag met kap.

De Vrouwemadestraat is van oudere datum. Deze straat was oorspronkelijk een pad tussen de weilanden door ('made' of 'maai' is een weiland) en werd in het begin van de twintigste eeuw aangelegd. Veel woningen in deze straat zijn in de jaren twintig van de vorige eeuw gerealiseerd en hebben Art Deco invloeden.



Karakteristieke bebouwing Vrouwemadestraat



Art Deco details Vrouwemadestraat

Laan van België

Eén zijde van de Laan van België valt binnen het plangebied. De Laan van België, waarvan een gedeelte vanwege de aanleg van de Nieuwe Markt tot de Nispensestraat (toen nog Nispenscheweg geheten) in de jaren vijftig is aangelegd, maakt onderdeel uit van de Ring. Later is de Laan van België doorgetrokken naar de Boulevard waardoor het park Vrouwenhof in tweeën werd gesplitst.

De Laan van België heeft een sterk wisselende begeleidende bebouwing. Ter hoogte van de Vrouwemadestraat is de lintbebouwing gecombineerd met achterliggende functies. Richting de Nispensestraat is grootschaliger bebouwing te vinden in de vorm van een bouwmarkt en diverse maatschappelijke voorzieningen.



De Laan van België: diversiteit in begeleidende bebouwing



3.2.2 Verkeer en infrastructuur

Verkeersstructuur

De Laan van Limburg, de Laan van Brabant en de Laan van België maken deel uit van de centrumring, die zorgdraagt voor de verkeersafwikkeling rond en bereikbaarheid van de binnenstad. Deze wegen maken ook deel uit van de parkeerroute, die een verdeelfunctie heeft naar de diverse in de binnenstad aanwezige parkeervoorzieningen. Voor de Ring geldt dat een vlotte doorstroming van het verkeer van groot belang is. Daarnaast dient een goede ontsluiting van het busstation en de bevoorrading van het winkelgebied te worden gewaarborgd.

De Nispensestraat maakt onderdeel uit van de parkeerroute en is van cruciaal belang voor de bereikbaarheid van de parkeergarage onder de Nieuwe Markt. Daartoe heeft bij de aanleg van de parkeergarage een reconstructie plaatsgevonden van de kruising Nispensestraat/Burgemeester Prinsensingel/Nieuwe Markt waarbij de Nispensestraat vanuit het zuiden een vloeiende aansluiting heeft gekregen met de parkeergarage.

In 2009 heeft een verkeersstudie plaatsgevonden naar het functioneren van de centrumring als uitvloeisel van het GVVP. Op basis van deze studie is gebleken dat de huidige infrastructuur voldoende capaciteit heeft om het verkeersaanbod te kunnen verwerken. Ook kunnen de kruispunten het verkeer op piekmomenten binnen de cyclustijden afwickelen. Met het oog op de toekomst moet op basis van de huidige (= 2009) inzichten op een tweetal punten capaciteitsuitbreiding worden gerealiseerd. Het gaat daarbij om de rotonde Van Beethovenlaan- Boulevard en de splitsing Vugtstraat – Stationsstraat.

Sinds de opening van de garage Nieuwe Markt zijn de verkeersstromen aan de zuidzijde van het plangebied veranderd. Omdat de entree van de garage aan de oostzijde van de Nieuwe Markt is gesitueerd, vindt de verkeersafwikkeling volledig plaats via de Nispensestraat. In het verleden vond dit meer verspreid plaats. Ook het instellen van een autoluw gebied heeft invloed op de verkeersstromen. Sinds 1 juli 2009 is een groot gedeelte van de Roosendaalse binnenstad autoluw. Het gaat hierbij om het kernwinkelgebied (Raadhuisstraat, Markt, Nieuwe Markt, Roselaarplein, Dokter Brabersstraat en

Bloemenmarkt). Voor dit gebied geldt dat laden en lossen tot 11.00 uur mogelijk is, met als doel het woon- en winkel- en verblijfsklimaat te verbeteren.

Parkeren

Het plangebied is volledig onderdeel van het betaalde parkeerregime (parkeeruitvoeringsplan). Binnen het plangebied bevinden zich de twee grootste parkeergarages van Roosendaal: de garage onder de Nieuwe Markt (520 plaatsen) en de garage die onderdeel uitmaakt van de Roselaar (415 plaatsen). Vlak buiten het plangebied bevinden zich de andere grote parkeergelegenheden: Biggelaargarage (375), Mill Hill-garage (102 regulier, 204 piekcapaciteit), Liga-garage (150 op piekmomenten) en het Emile van Loonpark (145 plaatsen). Daarnaast bevinden zich langs de woonstraten en op het Dr. Van Dregtplein nog parkeerplaatsen voor met name vergunninghouders. Ondanks de vele parkeerplaatsen in en om het plangebied is de parkeerdruk op straat gemiddeld erg hoog. Met name op momenten dat het parkeerregime niet meer in werking is, parkeren veel bezoekers van de diverse functies (o.a. restaurants) hun auto liever gratis op straat in plaats van in de (betaalde) garage.

Langzaam verkeer

De fietspaden langs de Laan van Brabant, de Laan van Limburg en de Laan van België zijn onderdeel van het kernfietsnet. De Nispensestraat is onderdeel van het zgn. primaire fietsnetwerk. Dat wil zeggen dat deze routes, op basis van het GVVP, de belangrijkste schakels zijn voor het fietsverkeer. Tevens geldt dat op deze routes bepaalde kwaliteitseisen gelden (indien mogelijk) ten aanzien van de fysieke infrastructuur. Dit moet uiteindelijk leiden tot verhoging van het fietsgebruik ten opzichte van het autogebruik, hetgeen de leefbaarheid in de binnenstad ('lucht en geluid') ten goede komt. Met de invoering van het autoluwe gebied is het kernwinkelgebied tevens herbestaat, waardoor het gebied visueel meer samenhang krijgt en specifiek is ingericht voor voetgangers. Bij deze 'herstraatimpuls' zijn op diverse plaatsen extra fietsbeugels ('nietjes') neergezet. Ook dit draagt bij aan het stimuleren van het fietsgebruik ten opzichte van het autogebruik.

3.2.3 Groen en water

In het onderhavige gebied komen geen natuurlijke of semi-natuurlijke situaties (meer) voor. De aanwezige flora is geheel aangeplant en wordt als tuin of plantsoen beheerd. Bij het pand Raadhuisstraat 26 behoort een omvangrijke tuin, maar deze is vanuit het openbare gebied geheel aan het oog onttrokken. Ook verschillende individuele woningen aan de Laan van Luxemburg, de Nispensestraat en de Vrouwemadestraat beschikken over diepe en soms opvallend grote achtertuinen, maar deze zijn eveneens grotendeels aan het oog onttrokken. Daardoor heeft het plangebied voor het oog een stedelijk en stenig karakter. Dit beeld wordt in de straten waar de woningen niet of nauwelijks beschikken over voortuinen, nog extra geaccentueerd (Torenstraat, Expeditiestraat, Vrouwemadestraat).

In de openbare ruimte van het gebied komen diverse bomen voor.

Er zijn in het plangebied geen waterpartijen.

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, onderscheiden naar;

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

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

Roosendaalse trends

Volgens de bewonersenquête 2009 is er 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 lichte stijging is, dit zijn 'overlast omwonende', 'graffiti' en 'parkeeroverlast'. Uitschieter is net als voorgaande jaren 'te hard

rijden', een derde van de bewoners ondervindt hier vaak hinder aan. Bijna een kwart van de bewoners ervaart vaak parkeeroverlast.

Centrum

Op basis van het gewogen aantal aangiften en meldingen bij de politie is evenals voorgaande jaren een totaal score gemaakt. In het gehele Centrumgebied is sprake van een kleine verbetering van de aspecten 'veilig voelen' en 'verkeersveiligheid'.

In het gebied Centrum - nieuw is echter ten aanzien van het aspect 'veilig voelen' sprake van een -overigens- lichte daling van het rapportcijfer, nl. 6,9 in 2009 tegenover 7,0 in 2007. Het cijfer voor verkeersveiligheid is daarentegen in Centrum - nieuw gestegen van 5,4 in 2007 naar 6,1 in 2009. Over het geheel genomen scoort Centrum - nieuw een cijfer van 6,4 - 6,9 voor wat betreft het veiligheidsgevoel. Dit is beter dan de score voor Centrum - oud, dat is gesitueerd ten noorden en ten oosten van het plangebied (verklaring: in Centrum - oud zijn de Brugstraat en de Molenstraat gesitueerd met de eigen specifieke problemen zoals drugsoverlast).

3.3 Functionele analyse van het gebied

3.3.1 Functionele hoofdstructuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van het stadshart van Roosendaal. Door de aanwezigheid van een grote mate van diversiteit van functies heeft het Roosendaalse stadscentrum een regionale functie. Het centrum wordt op veel manieren gebruikt. Het centrum is woongebied, winkelgebied, werkgebied en uitgaansgebied. Deze functies kunnen in een spanningsveld met elkaar komen.

3.3.2 Wonen

Een gedeelte van het plangebied is een binnenstedelijk woongebied. Het betreft vooral het zuidelijk deel van het plangebied: de Torenstraat, de Vrouwemadestraat, een gedeelte van de Nispensestraat, een gedeelte van de Laan van België en de Laan van Luxemburg. Op het Dr. van Dregtplein is woningbouw voorzien. Hiervoor is in 2008 een bestemmingsplan opgesteld, maar als gevolg van de economische crisis is feitelijke realisering van een gedeelte van de woningbouw pas in de loop van 2010 van start gegaan.

Ook in het winkelgebied Nieuwe Markt is de woonfunctie ruimschoots aanwezig. Boven de winkels, die nagenoeg alle op het begane grondniveau zijn gevestigd, is meerlaags wonen aanwezig. Het meest recente woningbouwproject is het gebouw Markant, dat is gerealiseerd op de gronden van het in 2004 door brand verwoeste pand van Blokker.

Het plangebied Centrum Zuid maakt onderdeel uit van de buurt Centrum-nieuw, zoals opgenomen in de jaarlijks uitgegeven Wijkatlas. Deze Wijkatlas bevat een groot aantal gegevens over de wijken, buurten en dorpen van de gemeente. Een klein deel, nl. het gebied ten zuiden van de Vrouwemadestraat, maakt onderdeel uit van de buurt Vrouwenhof.

Demografische gegevens

Op 1 januari 2010 woonden in het gebied Centrum - nieuw (waartoe overigens ook het Ligaterrein behoort, maar niet het woongebied tussen de Vrouwemadestraat en de Laan van België) 1051 inwoners.

<i>Leeftijdsoopbouw</i>	<i>Centrum nieuw</i>	<i>Roosendaal</i>
0 - 24	14 %	28 %
25 - 54	32 %	41 %
55+	53 %	31 %

Uit dit overzicht blijkt dat in het Centrumgebied de categorie 55+ in vergelijking met de hele gemeente Roosendaal sterk vertegenwoordigd is.

In het gebied Centrum - nieuw behoort 88 % van de inwoners tot de Nederlandse etniciteit (Centrum totaal 80 %).

Woningvoorraad

Voor wat betreft de woningvoorraad in het gebied Centrum - nieuw bestaat de meerderheid uit etagewoningen. In het zuidelijk deel van het plangebied, dat onderdeel uitmaakt van de woonbuurt Vrouwenhof, zijn vooral grondgebonden woningen aanwezig.

De gemiddelde perceelsoppervlak van de woningen bedraagt 214 m² (voor het gehele centrum bedraagt dit 224 m² en voor de hele gemeente 334 m²).

3.3.3 Detailhandel

Algemeen

Een groot gedeelte van het plangebied is het winkelhart van Roosendaal. Dit winkelhart heeft ook een regionale functie.

Het zwaartepunt van het winkelgebied wordt gevormd door De Roselaar, de Nieuwe Markt en de Passage. Ook de Raadhuisstraat maakt onderdeel uit van het kernwinkelgebied. Net buiten het plangebied staat het Biggelaarcomplex, dat bedoeld is als beëindiging van het kernwinkelgebied van Roosendaal. Op basis van beleid dat sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw is ontwikkeld, is er naar gestreefd het winkelgebied compact te houden teneinde het winkelgebied 'beloopbaar' te houden voor het bezoekerspubliek. Dit betekent, dat in de beleidsvisies van de afgelopen decennia wordt aangegeven in welke gebieden de hoogste concentraties aan detailhandelsfuncties wenselijk en toelaatbaar zijn.

In het plangebied is vooral ook het grootwinkelbedrijf aanwezig, voornamelijk in De Roselaar en in het complex van Vroom & Dreesmann. De Passage is vooral bedoeld voor de 'couleur locale' en biedt daarmee ruimte aan de Roosendaalse speciaalzaken. Hetzelfde geldt voor de winkelpanden aan zuidzijde van de Nieuwe Markt en in de Raadhuisstraat. Ook de zuidzijde van de Markt is primair bedoeld voor de vestiging van detailhandel, maar de concrete invulling van de veelal tamelijk grote winkelpanden is moeizaam gebleken.

Aan de Laan van België is een bouwmarkt gesitueerd. Deze bouwmarkt is enige jaren geleden uitgebreid op basis van een bestemmingsplan dat voor deze locatie was opgesteld en heeft thans een omvang van circa 3500 m² brutobedrijfsvloeroppervlak. Om te komen tot deze uitbreiding is in het kader van de eerdere bestemmingsplanprocedure een op de uitbreiding toegespitst distributieplanologisch onderzoek opgesteld.

Analyse en beoordeling

In de bij de Detailhandelsnota van 2007 opgenomen analyserapportage wordt ten aanzien van de detailhandelsfunctie in de binnenstad van Roosendaal (dat derhalve ruimer is dan het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan) het volgende gesteld.

De omvang van het winkelaanbod in de Roosendaalse binnenstad ligt boven het landelijke gemiddelde van vergelijkbare steden (naar inwoneraantal), nl. circa 67.300 m² winkelvloeroppervlak tegenover circa 41.000 m² winkelvloeroppervlak in vergelijkbare steden. Daarbij past de nuancering dat de begrenzing van de binnenstad breed is vastgelegd met veel verspreid aanbod aan de rand. Met name de keuzemogelijkheden in winkels op het gebied van het recreatieve winkelen zijn in vergelijking met andere grote steden ruim. Vooral in de branches warenhuis, mode, schoenen en lederwaren en sport & spel is een ruim aanbod aanwezig.

Het aanbod in de branche media blijft achter ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Daar staat tegenover dat het aanbod in de branche doe-het-zelf ver boven het landelijke gemiddelde ligt.

De spreiding van de trekkers in het centrum is zwak. Het Roselaarplein is duidelijk het zwaartepunt met een concentratie van de belangrijkste trekkers: Vroom & Dreesmann, C&A en Hema. De Roselaar vormt een circuit op zichzelf, maar de routing is niet geïntegreerd met de rest van de binnenstad. Bovendien voldoet het gebied niet meer voor de volle 100% aan de hedendaagse eisen van ruimtelijke inrichting en uitstraling. Het kernwinkelgebied is relatief beperkt van omvang en de aanloopgebieden waaieren breed uit.

De laatste jaren is de leegstand toegenomen. Naar verwachting zal het winkelareaal de komende jaren verder afnemen. Deels heeft dit ook te maken met veranderend koopgedrag: internetwinkels nemen -zeker in bepaalde branches- in omvang toe.

In het plangebied vinden op de Nieuwe Markt twee warenmarkten plaats. Op de maandagmarkt staan op een hele dag ongeveer 200 kramen van 65 kooplieden opgesteld met een breed assortiment. De zaterdagmarkt is met circa 35 kramen aanzienlijk kleiner en het betreft alleen een versmarkt. De maandagmarkt heeft weliswaar een belangrijke functie voor de inwoners van Roosendaal (70% van de bezoekers komt uit Roosendaal), maar de markt trekt ook consumenten uit omliggende gemeenten en uit België. De zaterdagmarkt is vooral voor bezoekers uit Roosendaal zelf.

3.3.4 Dienstverlening

In de binnenstad zijn diverse uiteenlopende vormen van dienstverlenende bedrijven gevestigd: kappersbedrijven, persoonlijke verzorging, uitzendorganisaties, makelaarskantoren en dergelijke. Er zijn tendenzen tot concentratievorming.

3.3.5 Horeca

In het plangebied komen her en der verspreid horecavestigingen voor. De zuidzijde van de Markt grenst aan het horecagebied dat zich bevindt aan de noordzijde van de Markt. Hoewel op basis van het bestemmingsplan Markt-Raadhuisstraat nog een strikt gelimiteerd horecabeleid was vastgelegd, is aan de zuidzijde van de Markt het aantal horecavestigingen de afgelopen jaren toch uitgebreid met gebruikmaking van de op basis van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening geboden vrijstellingsregelingen. Het betreft vormen van horeca zoals cafébedrijven en restaurants.

In het eigenlijke kernwinkelgebied komt ook horeca voor, maar het betreft vooral horecavormen die in het verlengde van de winkelfunctie liggen zoals koffie- en lunchrooms. Ook zijn diverse afhaalzaken gevestigd. In De Roselaar is op verdieping een chinees restaurant gevestigd. In het gebouw van Vroom & Dreesmann is een La Place-formule gevestigd op de eerste verdieping. Deze vorm van horeca is bereikbaar via de winkeltoegang en heeft dezelfde openings- en sluitingstijden als de winkel, maar fungeert qua assortiment en omvang toch als een zelfstandige horecavestiging.

In de Raadhuisstraat is aan de oostzijde, nl. het gedeelte gelegen tussen Nieuwe Markt en Nispensestraat, een kleine concentratie van horecabedrijven, bestaande uit enkele restaurants en cafébedrijven.

3.3.6 Kantoren en maatschappelijke voorzieningen

Er zijn diverse kantoorconcentratiegebieden binnen het plangebied, waar grootschaliger kantoorcomplexen aanwezig zijn. Diverse kantoren hebben ook een baliefunctie. Naast de eigenlijke kantoorfunctie vindt vaak aldus ook een stuk dienstverlening plaats. Het gaat daarbij onder meer om het bankwezen en de openbare dienstverlening (belastingkantoor):

De grootschaliger kantoorconcentraties betreffen:

- de hoek Markt/H.G.Dirckxstraat, de H.G. Dirckxstraat en de zuidzijde van de Markt (bankgebouw en zelfstandig kantoor)
- de Laan van Brabant/Laan van Luxemburg (het Belastingkantoor)
- de hoeken aan weerszijden van de Laan van Limburg/Laan van België (bankgebouwen)
- het kantoorgebouw aan de oostzijde van de Nieuwe Markt ('flat van Dekkers').

In het plangebied zijn verder her en der verspreid in het algemeen kleinschalige kantoorfuncties aanwezig.

Aan de Laan van België zijn diverse grootschalige maatschappelijke voorzieningen gesitueerd. Deze zijn vooral gerelateerd aan 'gezondheidszorg'.

In het plangebied zijn daarnaast diverse medische en paramedische voorzieningen aanwezig (eerstelijns gezondheidszorg).

3.3.7 Bedrijven

In het plangebied zijn slechts weinig industrieel/ambachtelijke bedrijven gevestigd.

Achter de bebouwing aan de zuidzijde van de Markt is de telefooncentrale van de KPN Telecom gesitueerd. Deze locatie is eind jaren veertig van de vorige eeuw gekozen omdat in het pand Markt 31 het postkantoor was gevestigd (thans is in het rijksmonumentale pand een restaurant ondergebracht).

Aan de Laan van Brabant is een verkooppunt voor motorbrandstoffen gesitueerd. Er wordt geen lpg verkocht. Bij dit bedrijf horen tevens een autowasserij en een faciliteit ten behoeve van het stallen van auto's. Het bedrijf wordt ontsloten via de Laan van Brabant.

3.3.8 Gebouwde parkeervoorzieningen

Het centrumgebied voor zover vallend in dit bestemmingsplan, beschikt over een aantal grootschalige gebouwde parkeervoorzieningen die een functie hebben als parkeerfaciliteit voor alle functies in het plangebied. Het betreft allereerst de in de eerste helft van de jaren negentig als onderdeel van de revitalisering van De Roselaar gebouwde parkeergarage die gesitueerd is aan de zijde van de Laan van Brabant en ook via deze straat ontsloten wordt. Het betreft een drielaagse parkeergarage met in totaal 416 parkeerplaatsen. Op de begane grond is een gedeelte ingericht als fietsenstalling en laad- en losruimte ten behoeve van in de Roselaar aanwezige winkels.

De parkeergarage onder de Nieuwe Markt en het gebouw Markant is een tweelaagse ondergrondse parkeergarage, ontsloten aan de oostzijde van de Nieuwe Markt, met in totaal 520 parkeerplaatsen.

In het plangebied is ook de parkeergarage onder het Belastingkantoor. Deze garage is op de vrijdagavonden/zaterdagen/koopzondagen ter beschikking gesteld aan het bezoekerspubliek van de centrumvoorzieningen. Buiten het plangebied kan op dezelfde basis door het bezoekerspubliek gebruik gemaakt worden van de Ligaparkeergarage, die net buiten het plangebied is gesitueerd.

Buiten het plangebied kan het bezoekerspubliek ook gebruik maken van de Biggelaargarage, ontsloten via de Nieuwstraat. Deze garage ligt aan de noordzijde van de Raadhuisstraat.

Voor het overige zijn er onder diverse in het algemeen wat recenter gerealiseerde (woning)bouwprojecten parkeervoorzieningen onder de grond gerealiseerd of voorzien. Het betreft voornamelijk complexenbouw.

3.3.9 Onderwijsvoorzieningen

In het plangebied zijn geen onderwijsvoorzieningen gevestigd. In de directe omgeving van het plangebied zijn wel diverse onderwijsinstellingen, waarvan ook de kinderen van de bewoners in het plangebied gebruik kunnen maken. Deze voorzieningen liggen in andere delen van het centrumgebied en zijn in principe op loop- of fietsafstand (zeer) goed bereikbaar. Het gaat daarbij om basisscholen, maar ook om scholen voor voortgezet onderwijs.

3.3.9 Onderwijsvoorzieningen

In het plangebied zijn geen onderwijsvoorzieningen gevestigd. In de directe omgeving van het plangebied zijn wel diverse onderwijsinstellingen, waarvan ook de kinderen van de bewoners in het plangebied gebruik kunnen maken. Deze voorzieningen liggen in andere delen van het centrumgebied en zijn in principe op loop- of fietsafstand (zeer) goed bereikbaar. Het gaat daarbij om basisscholen, maar ook om scholen voor voortgezet onderwijs.

3.3.10 Kinderspeelplaatsen

Er zijn in het plangebied geen kinderspeelplaatsen. In grote delen van het plangebied zijn voor de doelgroep geen speelplaatsen binnen acceptabele afstand. In de directe omgeving zijn -buiten het plangebied- speelvoorzieningen (waaronder een grootschalige speeltuin) aanwezig in het park Vrouwenhof.

Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

Toetsingskader

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

De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de (uiterste) gevel van een woning.

In de VNG-publicatie wordt in aanvang uitgegaan van richtafstanden tot een omgevingstype 'rustige woonwijk'. Daarnaast kent de publicatie ook de begrippen 'gemengd gebied' en 'functiemenging'.

Rustige woonwijk

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is (wordt) ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Gemengd gebied

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

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 al een hogere milieubelasting kent.

Functiemenging

De richtafstanden ten opzichte van de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden -hier aangeduid als gebieden met functiemenging- heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op een korte afstand van elkaar zijn gelegen. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn dan niet toepasbaar.

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;

categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;

categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Bestaande situatie

Het bestemmingsplan Centrum Zuid is een consoliderend plan, waarbij de huidige functies worden vastgelegd en geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen.

Uit de door de Regionale Milieudienst opgestelde bedrijvenlijst blijkt dat de aanwezige bedrijfsactiviteiten voor het merendeel onder milieucategorie 1 vallen. Zeven bedrijven vallen in milieucategorie 2 en het busstation Veolia aan het Roselaarplein valt in categorie 3.2. In milieuhygiënische zin is over het algemeen sprake van lichte bedrijvigheid.

Ten tijde van de verlening van de milieuvergunning of de behandeling van de melding in het kader van de Wet milieubeheer voor de aanwezige bedrijven is er getoetst aan de fysieke bestaande situatie waarbij per milieuaspect een afweging is gemaakt met het oog op de omgeving. Bij vergunningsplichtige bedrijven is de milieubelasting op basis daarvan door middel van voorschriften begrensd. Bij meldingsplichtige bedrijven zijn eventueel, naast de algemeen geldende voorschriften, maatwerkvoorschriften (voorheen nadere eisen) gesteld.

Keuze voor het gebiedstype

Het plangebied is, gelet op de ligging in het hart van de stad, onder te verdelen in twee gebiedstypes: Het gebied met 'functiemenging' wordt begrensd door de zuidzijde van de Markt, de Raadhuisstraat, een gedeelte van de Nispensestraat (tussen de Raadhuisstraat en de Nieuwe Markt), de zuidzijde van de Nieuwe Markt, de oostzijde van de Roselaar, de noordzijde van de Laan van Limburg en de oostzijde van de Laan van Brabant en de H.G.D.-straat. Het busstation is hiervan uitgezonderd; Het resterende deel van het plangebied kan, gelet op de aard en functie, worden beschouwd als een gebied van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Nieuwe situatie

Vestiging van nieuwe bedrijven in het plangebied of uitbreiding van bestaande bedrijven is slechts mogelijk indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Daartoe is in het bestemmingsplan vastgelegd welke milieucategorie toelaatbaar is. Vervolgens zullen de bedrijven nog moeten voldoen aan de voorschriften die gesteld worden ingevolge de Wet milieubeheer.

Bij toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied dient, naast de milieu-invloed van de bedrijven in het plangebied, ook de milieu-invloed van bedrijven buiten het plangebied op de ontwikkelingen beschouwd te worden.

4.2 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen. Het vaststellen van een bestemmingsplan is de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm is vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk, indien aannemelijk is gemaakt dat:

- a. als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de grenswaarden niet worden overschreden (artikel 5.16, eerste lid, sub a, van de Wm);
- b. als gevolg van het plan de concentratie van stoffen in de buitenlucht per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (artikel 5.16, eerste lid, sub b1 van de Wm);
- c. als gevolg van het plan bij een beperkte toename van de concentratie van stoffen in de buitenlucht, door een met de activiteiten samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (artikel 5.16, eerste lid, sub b2 van de Wm);
- d. als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de toename van stoffen waarvoor grenswaarden zijn gesteld 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16, eerste lid, sub c van de Wm); of
- e. het te nemen besluit een besluit is dat genoemd of beschreven is in of betrekking heeft op een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een door de Minister (NSL) of andere bestuursorganen vastgesteld programma dat is gericht op het bereiken van de grenswaarden (artikel 5.16, eerste lid, sub d van de Wm).

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

Gelet op artikel 5.16, eerste lid, sub b1 van de Wm is vaststelling van een conserverend bestemmingsplan mogelijk, waarbij toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet aan de orde is.

Bestaande situatie

Om een indruk te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied, zijn de achtergrondconcentraties van de twee belangrijkste stoffen bepaald met behulp van het computerprogramma 'Webbased CAR II versie 9.0' (Calculation of Airpollution from Roadtraffic). Het programma is gemaakt door TNO. Met behulp van CAR kunnen de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen als gevolg van het wegverkeer, worden berekend. In het rekenprogramma zijn gegevens over de achtergrondconcentraties beschikbaar, voor afgelopen jaren en voor toekomstige jaren (geprognosticeerd). Door de verkeersintensiteit in het model op nul te stellen, geeft het programma de achtergrondconcentraties. Dit is gedaan op vier punten aan de rand van het plangebied: aan de noordzijde, de oostzijde, de zuidzijde en de westzijde van het plangebied.

In april 2009 heeft de Europese Commissie aan Nederland uitstel (derogatie) verleend voor het voldoen aan de normen voor zwevende deeltjes tot midden 2011 en voor stikstofdioxide tot 1 januari 2015. Logischerwijs worden deze jaren als rekenjaren gehanteerd.

In de tabellen 1 t/m 3 wordt voor NO₂ en PM₁₀ inzicht gegeven in de achtergrondconcentraties voor 2011, 2015 en 2020, overgenomen uit Webbased CAR II versie 9.0. In deze tabellen zijn de resultaten voor PM₁₀ weergegeven inclusief de zeezout-af trek voor fijnstof (voor de gemeente Roosendaal bedraagt deze aftrek 4 ug/m³ voor het jaargemiddelde van PM₁₀ en 6 dagen voor het

etmaalgemiddelde van PM₁₀). In bijlage 2 zijn de volledige tabellen met resultaten terug te vinden. In de onderste rij van de tabellen 1 t/m 3 zijn de grenswaarden vermeld.

Tabel 1 Achtergrondconcentraties 2011 Centrum Zuid (incl. zeezoutcorrectie)

Locatie	NO ₂ jaargem. µg/m ³	PM ₁₀ jaargem. µg/m ³	PM ₁₀ etmaalgemiddelde aantal dagen per jaar*
Raadhuisstraat	24,4	24,7	9
Nispensestraat	24,1	24,9	9
Laan van België	26,0	24,9	9
Laan van Brabant	24,8	24,9	9
grenswaarden	40,0	40,0	35

Tabel 2 Achtergrondconcentraties 2015 Centrum Zuid (incl. zeezoutcorrectie)

Locatie	NO ₂ jaargem. µg/m ³	PM ₁₀ jaargem. µg/m ³	PM ₁₀ etmaalgemiddelde aantal dagen per jaar*
Raadhuisstraat	21,9	23,8	7
Nispensestraat	21,5	23,9	7
Laan van België	22,9	23,9	7
Laan van Brabant	22,0	23,9	7
grenswaarden	40,0	40,0	35

Tabel 3 Achtergrondconcentraties 2020 Centrum Zuid (incl. zeezoutcorrectie)

Locatie	NO ₂ jaargem. µg/m ³	PM ₁₀ jaargem. µg/m ³	PM ₁₀ etmaalgemiddelde aantal dagen per jaar*
Raadhuisstraat	17,6	22,5	5
Nispensestraat	17,3	22,5	5
Laan van België	18,2	22,5	5
Laan van Brabant	17,7	22,5	5
grenswaarden	40,0	40,0	35

* hier is het aantal dagen per jaar vermeld, waarop de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 µg/m³.

Geconcludeerd kan worden, dat de achtergrondconcentraties in het plangebied Centrum Zuid voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ relatief laag zijn, zodat luchtkwaliteitsknelpunten niet te verwachten zijn.

Nieuwe situatie

In dit geval gaat het om de vaststelling van een conserverend bestemmingsplan, dat wil zeggen dat er naast de autonome groei niet wordt vooruitgelopen op eventuele ruimtelijke ontwikkelingen, omdat daar geen concrete plannen voor bestaan. Het is aannemelijk dat de concentratie van stoffen in de buitenlucht als gevolg van het plan per saldo gelijk blijft.

De achtergrondconcentraties in het plangebied Centrum Zuid voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn relatief laag, zodat luchtkwaliteitsknelpunten niet direct te verwachten zijn. Indien in het plangebied toch ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit, zal -conform de daarvoor geldende landelijke regels- een onderzoek naar de luchtkwaliteit moeten worden uitgevoerd.

4.3 Geur

Bestaande situatie

Bestaande bedrijven in en om het plangebied zullen moeten voldoen aan de voorschriften die gesteld worden ingevolge de Wet milieubeheer, zodat de geurhinder die een bestaand bedrijf veroorzaakt bij naburige bedrijven of woningen, een acceptabel niveau heeft.

Nieuwe situatie

Vestiging van nieuwe bedrijven in en om het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch, onder andere qua geur, acceptabel zijn. Daartoe is in het betreffende bestemmingsplan voor de percelen met bedrijfsbestemmingen vastgelegd welke milieucategorie toelaatbaar is. Vervolgens zullen de betreffende bedrijven nog moeten voldoen aan de voorschriften die gesteld worden ingevolge de Wet milieubeheer.

Uitbreiding van bestaande bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten milieuhygiënisch acceptabel zijn. Een bedrijf dat uitbreidt, zal moeten voldoen aan de voorschriften die gesteld worden ingevolge de Wet milieubeheer.

4.4 Externe veiligheid

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.

Toetsingskader

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico.

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

- Transport

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs wegen en vaarwegen die deel uitmaken van het Basisnet Weg of Basisnet Water 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. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor de situaties waarin de afstand '0' is vermeld, betekent dit dat het plaatsgebonden risico vanwege dat vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Tot bovengenoemde veiligheidsafstanden voor wegen wordt eveneens gerekend het Plasbrand Aandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de weg waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De 30 meter voor het PAG wordt gemeten vanaf de rechterrand van de rechterrijstrook. In het (concept) BTEV (Besluit transport externe veiligheid) is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook het maximale invloedsgebied dat wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd.

Op 19 augustus 2009 heeft het kabinet het ontwerp-Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) toegezonden aan de Tweede Kamer. Dat ontwerpbesluit is op 28 augustus 2009 voorgepubliceerd in de Staatscourant (Stcrt. 2009, nr. 12819). Het ontwerpbesluit regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen wordt daarmee

in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Het ministerie adviseert om te anticiperen op deze toekomstige regelgeving waarbij gebruik gemaakt kan worden van het RRGs (Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen) en de diverse publicaties van VROM en het RIVM.

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer over het spoor (en ook door buisleidingen) dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Voor buisleidingen wordt in principe verwezen naar de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984.

Bestaande situatie

- Bevi

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het spooreplacement Roosendaal. Het binnen het plangebied gelegen benzinestation levert geen LPG, daarom betreft dit geen Bevi-inrichting.

Spooreplacement

Specifiek voor spoorwegemplacements is in het verleden een landelijke aanpak ontwikkeld: Plan van Aanpak Goederenemplacements (PAGE). In de wijziging van de Revi van 1 juli 2007 is in de toelichting aangegeven dat het PAGE-project nog tot 2010 doorloopt, zodat nog steeds rekening gehouden moet worden met de uitgangspunten van PAGE. Inmiddels is in de Revi (juli 2009) de verwijzing opgenomen naar de "Handleiding risicoberekeningen Bevi, versie 3.2" (Hari). In de Hari is aangegeven dat voor spoorwegemplacements nog een rekenmethodiek wordt ontwikkeld die aansluit bij Safeti-NL. Totdat de nieuwe rekenmethode beschikbaar is, wordt geadviseerd om gebruik te maken van het "Rekenprotocol Vervoer gevaarlijke stoffen per spoor, Oranjewoud/ Save 2006". Uit het rekenprotocol blijkt dat het invloedsgebied van toxische stoffen (die op het emplacement behandeld kunnen worden) meerdere kilometers bedraagt (maximaal 3000 meter).

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan "Spoorhaven 1e fase Roosendaal" zijn door Oranjewoud/SAVE risicoberekeningen uitgevoerd voor het goederenemplacement, zowel voor de bestaande als de toekomstige (Spoorhaven) situatie, waarbij gebruik is gemaakt van dit rekenprotocol. Uit het eindrapport (Onderzoek Save Spoorhaven, 25 augustus 2008, revisie 03) blijkt dat er voor het emplacement geen PR (plaatsgebonden risico) 10^{-6} per jaar wordt berekend. Het maximaal berekende groepsrisico (GR), rekening houdend met Spoorhaven fase 1A, is gelijk aan de oriënterende waarde.

- Transport

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

Autowegen

Gemeentelijke wegen

Uit de "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen" (rapport d.d. 14 maart 2008) blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de gemeentelijke wegen in de nabijheid van het plangebied beperkt is. Het betreft maximaal 300 bewegingen benzine en diesel en over de Laan van België en bovendien maximaal 50 bewegingen LPG. Als gevolg van deze transporten is er geen sprake van een plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} per jaar) en is het groepsrisico nihil.

Snelwegen

De rijksweg A58 is gelegen op minder dan 200 meter van het plangebied (ca. 150 meter). Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg voor dit ruimtelijk plan risicorelevant is. Het

betreft het tracé van de A58 vanaf knooppunt De Stok tot aan afrit 24 (Roosendaal) waarvoor geen veiligheidszone geldt. Dat wil zeggen dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Wel is er voor dit wegvak sprake van een Plasbrand Aandachtsgebied (PAG) waardoor er sprake is van een zone van 30 meter. Het plangebied ligt echter buiten deze zone waardoor dit aspect niet aan de orde is.

Voor de bepaling van het groepsrisico dienen berekeningen uitgevoerd te worden uitgaande van het huidige vervoer en het toekomstige vervoer. Voor de toekomst wordt rekening gehouden met de zogenaamde vastgestelde GF3-plafonds. Dat wil zeggen de maximaal vastgestelde gebruiksruimte op basis van GF3 (vervoer LPG en Propaan). Om inzicht te krijgen in het groepsrisico als gevolg van de snelweg zijn daarom berekeningen uitgevoerd met RBM2+ (versie 1.3.0).

Eind 2006 is voor de gemeente Roosendaal een risico-inventarisatie uitgevoerd met RBM2 (versie 1.1.1.7) waarbij de bevolkingsdichtheden nauwkeurig in kaart zijn gebracht en zijn vastgelegd in een RBMII-bestand. Uit de Wijkatlas 2009 van de gemeente Roosendaal blijkt dat gemiddeld gezien de bevolking licht is afgenomen ten opzichte van 2006. De bevolking in het centrum van Roosendaal is afgenomen met 37 personen. Deze afname van de bevolking van 1.5% kan als niet significant worden beschouwd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke gemodelleerde bevolking in RBM nog als representatief kan wordt beschouwd. In de modellering is ook rekening gehouden met het winkelende publiek in het centrum van Roosendaal.

De A58 is in de systematiek van het Basisnet opgedeeld in verschillende tracés. Voor de modellering in RBM zijn beide tracés opgenomen om een goed beeld te krijgen van het groepsrisico in de omgeving van het plangebied. De vervoersgegevens zijn weergegeven in de tabel 'Vervoerscijfers A58'. Voor de omvang van het huidige transport wordt uitgegaan van verkeerstellingen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat uit 2006/2007. Voor de toekomst wordt gerekend met een maximaal gebruiksruimte welke is weergegeven in GF3 (Basisnet GF3-plafond)

	LF1	LF2	LT1	LT2	GF1	GF3	GT3	GT4
B3 (De stok-afrit 24) Huidige transport	1650	3671	29	198	0	1120	0	0
B3 Basisnet	--	--	--	--	--	4000	--	--
B114 (afrit 24 – afrit 19 Vosdonk) Huidige transport	3553	4892	0	121	33	2209	6	66
B114 Basisnet	--	--	--	--	--	4000	--	--

Tabel: Vervoerscijfers A58

Uitgaande van het huidige transport is het groepsrisico ter hoogte van het plangebied gelegen onder de oriënterende waarde ($0.04 \times OW$ bij 37 doden). Het hoogste groepsrisico per km dat wordt berekend is gelegen ter hoogte van het Zuid-Oost kwartier, maar wordt veroorzaakt door de oostelijk gelegen wijk en is derhalve niet relevant voor dit plangebied.

Uitgaande van het Basisnet ligt het groepsrisico voor de toekomstige situatie (maximaal) onder de oriënterende waarde ($0.15 \times OW$ bij 37 doden). Het hoogste groepsrisico per km dat wordt berekend is gelegen ter hoogte van het Zuid-Oost kwartier en ligt boven de oriënterende waarde, maar is niet relevant voor dit plangebied.

Spoorwegen

Het plangebied grenst aan het emplacement Roosendaal en ligt daarmee ook langs de doorgaande spoorlijn Roosendaal–Vlissingen/Essen en dus binnen 200 meter van de doorgaande spoorlijnen. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor voor dit ruimtelijk plan risicorelevant is.

De Rijksoverheid is bezig met de vaststelling van het Basisnet Spoor. Het Ministerie van Verkeer en Waterstaat heeft in een lokale bijeenkomst Basisnet Spoor (3e ronde) in juli 2010 de resultaten van het ontwerp Basisnet Spoor met betrekking tot de gemeente Roosendaal met de gemeente

besproken. Uit deze presentatie blijkt dat er met betrekking tot het plaatsgebonden risico binnen de gemeente Roosendaal enkele knelpunten bestaan. Het betreft een viertal knelpunten waarvan drie in het centrum van Roosendaal zijn gelegen. Deze knelpunten betreffen alle drie de strook bebouwing tussen de spoorlijn en de H.G.Dirckxstraat.

Dit gebied is gelegen buiten het plangebied van bestemmingsplan Centrum-Zuid. In de Basisnet berekeningen is het maximale plaatsgebonden risico maximaal berekend op 16 meter gemeten vanaf het midden van de sporenbundel. Uit de presentatie van Verkeer en Waterstaat kan derhalve worden geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico als gevolg van de doorgaande spoorlijnen niet is gelegen binnen het plangebied.

In het ontwerp Basisnet Spoor wordt er rekening mee gehouden dat er door Roosendaal met het 'warme BLEVE-vrij medium scenario' gereden wordt (dat wil zeggen dat er niet volledig BLEVE-vrij gereden wordt). Tevens is bij de berekeningen gerekend met volledige landelijke implementatie van ATBvv (Automatische Trein Beïnvloeding verbeterde versie). Routekeuzes leiden in principe niet tot veranderingen van de in het Basisnet vastgelegde veiligheidszones en gebruikruimtes, maar geheel uitgesloten wordt dat niet. In geval van noodzaak tot verandering van de nu in het Basisnet Spoor vastgelegde grenzen geldt daarvoor een zware procedure met consolidatie van alle betrokken partijen.

Met betrekking tot het groepsrisico wordt opgemerkt dat de huidige door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgestelde variant leidt tot een overschrijding van de oriënterende waarde met een factor 1,9 ter hoogte van het centrum van Roosendaal. Nieuwe ontwikkelingen als Spoorhaven en andere recente ontwikkelingen binnen Roosendaal zijn in deze beschouwing reeds meegenomen.

Vaarwegen

Het plangebied is op meer dan 200 meter (zelfs buiten het invloedsgebied) gelegen van een risicorelevante vaarweg. Dit aspect is daardoor niet relevant.

Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat binnen het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen die relevant zijn voor het aspect externe veiligheid.

Nieuwe situatie

- BEVI

Spooremplacement

Uiteraard geldt ook voor de nieuwe situatie dat er geen sprake is van een PR van 10^{-6} per jaar als gevolg van het emplacement. In de Wet milieubeheervergunning van het emplacement (20 juli 2004) is opgenomen dat het plaatsgebonden risico op de grens van de inrichting niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen dat ook in de toekomst het plaatsgebonden risico niet binnen het plangebied zal komen te liggen.

Het groepsrisico wordt voor een belangrijk deel bepaald door toxische stoffen en brandbare gassen (BLEVE). Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een BLEVE en tevens van toxische effecten.

Het plangebied grenst min of meer aan het emplacement en ligt net buiten het plaatsgebonden risico van 10^{-8} per jaar. Het plangebied is volledig gelegen binnen het invloedsgebied van het emplacement (maximale effectafstanden toxische stoffen), maar net buiten het gedeelte van het invloedsgebied dat relevant is voor de bepaling van het groepsrisico (PR 10^{-8}).

Het bestemmingsplan is conserverend. Enkele recent gerealiseerde ontwikkelingen (Blok kertoren en parkeergarage Nieuwe Markt zijn middels vrijstellingen mogelijk gemaakt. De invloed op het groepsrisico van de bevolkingstoename door deze plannen is nihil, omdat het plangebied is gelegen buiten het PR van 10^{-8} per jaar van het emplacement.

Uit een nadere analyse ten tijde van de externe veiligheidsonderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan Spoorhaven 1e fase (eind 2008) is gebleken dat het maximale groepsrisico met name wordt veroorzaakt door het BLEVE-scenario en de aanwezige bevolking binnen een afstand van 300 meter van de spoorlijn. Bevolking buiten deze afstand is weliswaar van belang voor de toxische scenario's (zoals ammoniak) maar levert geen bijdrage aan de maximale hoogte van het groepsrisico.

Zoals hiervoor is aangegeven is het maximaal berekende groepsrisico, rekening houdend met Spoorhaven fase 1a, gelijk aan de oriënterende waarde. Het groepsrisico zal als gevolg van het dit nieuwe bestemmingsplan Centrum-Zuid niet toenemen.

- Transport

Autowegen

Gemeentelijke wegen

De relatief beperkte toename van de bevolking binnen het plangebied vanwege de reeds planologisch goedgekeurde en gerealiseerde Blokkertoren en parkeergarage leidt vanwege het lage groepsrisico zeker niet tot een relevant groepsrisico of een significante toename van het groepsrisico.

Snelwegen

Uiteraard geldt ook voor de nieuwe situatie dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar.

De realisering van de parkeergarage heeft geen gevolgen voor de omvang van het winkelend publiek. De bewoners van de Blokkertoren zijn meegenomen in de totale bevolking van de binnenstad. Het betreft 22 appartementen. Het aantal bewoners bedraagt gemiddeld gezien 52 personen. Zoals onder 'bestaande situatie' is aangegeven is de bevolking in de binnenstad afgenomen met 1,5%. In deze afname is de ontwikkeling van de Blokkertoren meegenomen. De afname van de bevolking is echter niet gemodelleerd waardoor feitelijk sprake is van een conservatieve benadering. De resultaten voor de bestaande situatie gelden dus ook voor de nieuwe situatie. Vanwege de zeer beperkte toename van bevolking op een afstand van 500 meter van de snelweg kan gesteld worden dat het groepsrisico niet significant toeneemt.

Spoorwegen

De nieuwe situatie leidt vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan en omdat het bestemmingsplan is meegenomen in de berekeningen voor het Basisnet Spoor, niet tot andere conclusies met betrekking tot het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Er is derhalve geen sprake van een knelpunt.

Het plangebied ligt op circa 35 meter van de spoorlijn en valt daarmee buiten het Plasbrand Aandachtsgebied, waardoor dit aspect niet aan de orde is.

Op basis van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1 januari 2010, dient de brandweer in de gelegenheid te worden gesteld advies uit te brengen over de planning en invulling van eventueel te nemen veiligheidsverhogende maatregelen met betrekking tot het plangebied in relatie tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelweg en de spoorlijnen.

Naar aanleiding van het advies van de Regionale Brandweer en op basis van de uitgevoerde onderzoeken externe veiligheid zal een verdere invulling worden gegeven aan de verantwoordingsplicht met betrekking tot het groepsrisico. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (versie november 2007).

Vaarwegen

Het plangebied is op meer dan 200 meter (zelfs buiten het invloedsgebied) gelegen van een risicorelevante vaarweg. Dit aspect is daardoor niet relevant.

Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat binnen het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen die relevant zijn voor het aspect externe veiligheid.

4.5 Geluid

Toetsingskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. Het bestemmingsplan Centrum Zuid is conserverend van karakter. Dit betekent dat het plan thans niet voorziet in de realisatie van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Om deze reden is geen onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op het plangebied, die veroorzaakt wordt door ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

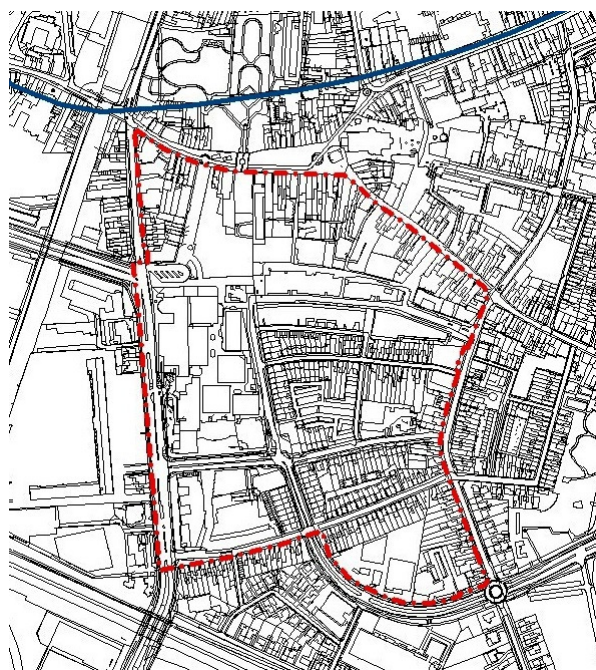
Bestaande situatie

- Bedrijven

Voor de in het plangebied gelegen inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer gelden de geluidvoorschriften, verbonden aan de milieuvergunning 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.

- Industrielawaai

Ten noorden van het plangebied is in de nabijheid van het plangebied het ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Borchwerf/Stationsgebied gelegen. In de figuur met titel 'figuur geluid' is de vastgestelde zonegrens (50 dB(A)-contour) van het gezoneerde industrieterrein ten opzichte van het plangebied grafisch weergegeven. Uit deze figuur blijkt dat het plangebied buiten de vastgestelde zonegrens is gelegen.



Figuur geluid

Toelichting: gezoneerd industrieterrein en de 50 dB(A)-contour

Een gezoneerd industrieterrein is een industrieterrein of een gedeelte daarvan, waarop zich bedrijven bevinden of worden toegestaan die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Het gaat om de bedrijven die zijn omschreven in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit (Ivb). Rondom een gezoneerd industrieterrein wordt een gebied aangewezen waarbuiten het geluidsniveau ten gevolge van de activiteiten van alle bedrijven op het industrieterrein de 50 dB(A) niet mag overschrijden. De 50 dB(A)-contour vormt de grens van dit gebied.

- Wegverkeerslawaaï

Aangezien het bestemmingsplan Centrum Zuid 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 de A58. De zonebreedte van deze weg bedraagt 400 m. Daarnaast zijn binnen en rond het plangebied een groot aantal wegen gelegen met een zonebreedte van 200 meter.

- Railverkeerslawaaï

Het plangebied is voor een deel gelegen binnen de zones van de spoorlijnen met trajectnummers 660 (met een zonebreedte van 600 meter) en 670 (zonebreedte bedraagt 500 meter), alsmede binnen de zone van de spoorlijn met trajectnummer 646 (zonebreedte bedraagt 500 meter). Omdat het bestemmingsplan Centrum Zuid conserverend van karakter is, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het spoorwegverkeer voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang. Voor deze functies wordt de situatie namelijk niet gewijzigd. In dit bestemmingsplan wordt alleen de huidige situatie vastgelegd. Nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies worden in het plangebied niet toegestaan. Een akoestisch onderzoek is daarom niet uitgevoerd.

Nieuwe situatie

Het bestemmingsplan Centrum Zuid is consoliderend van karakter. Binnen het plangebied worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Indien in de toekomst toch de mogelijkheid gecreëerd wordt om geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied te realiseren, dan is het mogelijk dat akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd naar de geluidbelasting veroorzaakt door ingevolge de Wgh gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en/of spoorwegen.

- Zonering industrielawaaï

Opgemerkt wordt dat, indien in het plangebied alsnog de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt wordt en deze bestemmingen een grotere bouwhoogte hebben dan 5 m, de mogelijkheid bestaat dat de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein ter plaatse van deze nieuwbouw meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. In dergelijke gevallen dient dan ook een onderzoek uitgevoerd te worden naar de grootte van de geluidbelasting. Indien uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt, dan is een geluidgevoelige bestemming alleen mogelijk als daar ontheffing voor wordt verleend. Ontheffingen moeten worden aangevraagd bij het College van Burgemeester en Wethouders. Verleende hogere waarden worden ingeschreven in het Kadaster.

- Wegverkeerslawaaï

Als in de toekomst binnen het plangebied toch de mogelijkheid gecreëerd wordt om woningen dan wel andere geluidgevoelige bestemmingen te realiseren, dan dient binnen de wettelijke zones rondom wegen, op basis van de Wet geluidhinder, nader onderzoek plaats te vinden.

Voor wegen waarop een snelheidsregime van meer dan 30 km/h van toepassing is, geldt afhankelijk van de voorgeschreven maximum snelheid een bepaalde zonebreedte, uiteenlopend van 200 tot 600 meter. Voor wegen met een toegestane maximum snelheid van 30 km/h geldt dat deze wegen ingevolge de Wet geluidhinder geen zone hebben en is akoestisch onderzoek formeel niet nodig. Echter, volgens een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (d.d. 3 september 2003 nr. 200203751/1) is het toch noodzakelijk de geluidbelasting in beeld te brengen en te motiveren waarom een eventuele overschrijding van de voorkeursgrenswaarde toelaatbaar wordt geacht.

Ten behoeve van het nader onderzoek zal ter plaatse van de projecties de geluidbelasting vanwege de relevante verkeerswegen bepaald dienen te worden. Wordt als gevolg van een gezoneerde weg de voorkeursgrenswaarde overschreden, dan is een geluidgevoelige bestemming alleen mogelijk als daar ontheffing voor wordt verleend. Ontheffingen moeten worden aangevraagd bij het College van Burgemeester en Wethouders. Verleende hogere waarden worden ingeschreven in het Kadaster.

- Railverkeerslawaaï

Indien in de toekomst binnen het plangebied toch de mogelijkheid gecreëerd wordt om woningen dan wel andere geluidgevoelige bestemmingen te realiseren, dan dient er binnen de wettelijke zones rondom spoorwegen, op basis van de Wet geluidhinder, nader onderzoek plaats te vinden. Het spoortraject 660 heeft een zonebreedte van 600 meter, het traject 670 een zonebreedte van 500 meter en het traject 646 een zonebreedte van 500 meter.

Ten behoeve van het nader onderzoek zal ter plaatse van de projecties de geluidbelasting vanwege de relevante spoortrajecten bepaald dienen te worden. Wordt ten gevolge van een spoortraject de voorkeursgrenswaarde overschreden, dan is een geluidgevoelige bestemming alleen mogelijk als daar ontheffing voor wordt verleend. Ontheffingen moeten worden aangevraagd bij het College van Burgemeester en Wethouders. Verleende hogere waarden worden ingeschreven in het Kadaster.

4.6 Bodem

Toetsingskader

In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat de bodem geschikt dient te zijn voor de gewenste functie.

Bestaande situatie

- *Bodemopbouw en algemene bodemkwaliteit*

Van nature is de bodem in de regio 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, bestaande uit klei ('afzetting van Kallo') [bron: Grondwaterkaart van Nederland, kaartblad 49 oost, 1970, van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO].

In de loop van de eeuwen hebben er vele menselijke activiteiten plaatsgevonden, die van invloed zijn geweest op de samenstelling en de kwaliteit van de bodem. Hierbij moet worden gedacht aan onder andere graaf- en ophoogwerkzaamheden, de aanleg van infrastructuur en bouw- en sloopactiviteiten. Door dergelijke activiteiten is de bovengrond van de bodem vaak heterogeen van samenstelling. Ook zijn bijmengingen met bodemvreemde materialen (zoals puin- en kooldeeltjes) in de bovengrond van de binnenstad geen onbekend verschijnsel.

Door de aanwezigheid van bodemvreemde materialen kunnen plaatselijk verhoogde gehalten aan voornamelijk zware metalen en PAK in de grond worden aangetroffen. Bodemonderzoeken binnen het plangebied bevestigen dat plaatselijk verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK voorkomen.

Uit de bodemonderzoeken, uitgevoerd binnen het bestemmingsplangebied, kan worden opgemaakt dat de bovengrond (0 tot 2 meter beneden maaiveld) in het algemeen niet tot licht is verontreinigd [bron: Bodeminformatiesysteem gemeente Roosendaal].

Het freatische grondwater bevindt zich veelal dieper dan 5 meter onder maaiveld. Echter, er kan ook op geringere diepte bodemwater worden aangetroffen. Het betreft dan veelal schijngrondwaterspiegels. Bekend is dat dergelijke schijngrondwaterspiegels wisselende hoeveelheden water met sterk uiteenlopende samenstellingen bevatten. Licht tot sterk verhoogde concentraties aan zware metalen en een lage zuurgraad zijn kenmerkend voor dit soort water. Bodemonderzoeken in de binnenstad tonen aan dat van nature aanwezige verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater geen onbekend verschijnsel zijn.

Het plangebied Centrum Zuid is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied [bron: Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant, maart 2010].

- Verdachte locaties (puntbronnen)

Binnen het bestemmingsplangebied zijn in het verleden en worden heden ten dage (bedrijfs)activiteiten uitgevoerd, waaronder ook bodembedreigende activiteiten. De bodem kan daardoor plaatselijk verontreinigd zijn geraakt. Hierbij kan gedacht worden aan bodemverontreiniging door (voormalige) chemische wasserijen, garagebedrijven, tankstations en opslag van (olie)producten in tanks. Historisch onderzoek (archiefonderzoek) en bodemonderzoek ter plaatse van verdachte locaties zal uit moeten wijzen of de bodem daadwerkelijk verontreinigd is geraakt als gevolg van de (voormalige) bodembedreigende activiteit.

In het recente verleden heeft onderzoeksbureau ReGister in opdracht van de gemeente archiefonderzoek verricht naar het vóórkomen van verdachte bodembedreigende locaties, als gevolg van voormalige bedrijfsactiviteiten binnen het grondgebied van Roosendaal. De resultaten hiervan zijn vermeld in het 'Historisch bodembestand gemeente Roosendaal'.

Ook binnen het bestemmingsplangebied zijn verdachte locaties aanwezig. Van een aantal verdachte locaties binnen het plangebied is bekend dat de bodem ter plaatse daadwerkelijk is verontreinigd, bijvoorbeeld de twee grote bodemverontreinigingen met vluchtige chloor-koolwaterstoffen bij de locaties Nieuwe Markt 22 en 53.

- Bodemkwaliteitskaart

In 2003 is er binnen het centrum van Roosendaal een bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de Bodemkwaliteitskaart. Uit de resultaten van dit onderzoek is gebleken dat de grond tot 2 m-mv in het algemeen als schoon kan worden betiteld.

- Nieuw stoffenpakket

Opgemerkt wordt dat sinds 1 juli 2008 een nieuw stoffenpakket van toepassing is bij onderzoek naar de kwaliteit van de grond en het grondwater. Hierin is een aantal nieuwe parameters opgenomen, waaronder barium, kobalt, molybdeen (zware metalen) en PCB's. Er zijn nog geen tot weinig onderzoeksgegevens bekend over de aanwezigheid van deze 'nieuwe' parameters in de bodem.

- Conclusie

Algemene bodemkwaliteit

Op basis van de beschikbare bodeminformatie blijkt dat de bodem binnen het bestemmingsplangebied Centrum Zuid in het algemeen niet tot licht is verontreinigd. De lichte verontreinigingen die plaatselijk kunnen worden aangetroffen zijn voornamelijk verontreinigingen met zware metalen en PAK, gerelateerd aan het voorkomen van bodemvreemde materialen, zoals puin- en kooldeeltjes.

Indien grondwater binnen de 5 m-mv wordt aangetroffen zullen hierin verhoogde gehalten zware metalen voor kunnen komen. Deze verhoogde gehalten worden gerelateerd aan van nature verhoogde achtergrondconcentraties.

Verdachte locaties

Binnen het bestemmingsplangebied zijn verdachte locaties aanwezig. Dit zijn locaties waar bodembedreigende activiteiten worden of zijn uitgevoerd. Van een aantal verdachte locaties binnen het plangebied is bekend dat de bodem ter plaatse daadwerkelijk is verontreinigd.

Nieuwe situatie

Aanvullend onderzoek wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht, omdat het een conserverend plan betreft. Indien er herontwikkelingen plaatsvinden binnen het bestemmingsplangebied kan een (actualiserend) bodemonderzoek wenselijk/noodzakelijk zijn.

Gelet op de grootschaligheid van het plangebied is bij toekomstige herontwikkelingsplannen binnen het gebied maatwerk noodzakelijk. Gericht onderzoek zal moeten uitwijzen of de bodemkwaliteit op een bepaalde locatie geschikt is voor de beoogde bestemming en gebruik, of dat er bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zijn. Hierbij zal moeten worden nagegaan of er op de locatie verdachte terreindelen (puntbronnen) aanwezig zijn (geweest), of er al een recent bodemonderzoek is uitgevoerd en of er al voldoende bodeminformatie over de locatie beschikbaar is. Indien blijkt dat er onvoldoende bodeminformatie bekend is zal een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd te worden, rekening houdende met de eventuele potentiële verdachte locaties.

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.

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 in de toelichting van een bestemmingsplan. 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' (september 2009) opgesteld. Deze is opgenomen in het door het waterschap opgestelde document 'Op weg naar het waterschap'. In het geval van Bestemmingsplannen geldt daarnaast de bijlage 'Aandachtspunten voor de toetsing van plankaart en voorschriften'. Alle in de checklist en bijlage genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven in voorliggende waterparagraaf.

Voorliggende waterparagraaf is in concept per e-mail voorgelegd aan het waterschap. Op 3 december 2010 heeft het waterschap laten weten geen aanvullende opmerkingen te hebben.

4.7.3 Huidige situatie

Bodemopbouw

Aangezien het plangebied binnen de bebouwde kom van Roosendaal ligt is de bodem op de Bodemkaart van Nederland niet gekarteerd. Op basis van de beschikbare informatie op de afkoppelkansenkaart zijn de boven- en ondergrond minder geschikt voor de infiltratie van neerslagwater.

Oppervlakte water

Er is geen oppervlaktewater in of nabij het plangebied aanwezig. Het gebied behoort tot het stroomgebied van de Molenbeek.

Grondwater

Conform de milieuverordening van de provincie Noord-Brabant, ligt het plangebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied of kwetsbaar gebied. Op basis van de beschikbare informatie op de afkoppelkansenkaart bevindt de grondwaterstand op minder dan 0,7 meter beneden maaiveld.

Verharding

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

Riolering

Binnen het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel (rioleringsgebied E1). Binnen een aantal nieuwe ontwikkelingen in het plangebied is verbeterd gescheiden riolering toegepast, deze behoren tot rioleringsgebied E4.

4.7.4 Toekomstige situatie

Het onderhavige bestemmingsplan is een actualisatie van de huidige planologische regelingen en de in het verleden doorlopen artikel 19 WRO-procedures. Dit betekent dat er vooralsnog geen veranderingen zijn gepland binnen de plangrenzen die van invloed zijn op de waterhuishouding. Vervangende nieuwbouw binnen de regels van het bestemmingsplan behoort wel tot de mogelijkheden.

In het plan is tevens de woningbouwontwikkeling op het Dr. Van Dregtplein begrepen. Voor deze woningbouwontwikkeling is enige jaren geleden al een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. De woningbouw heeft tot op heden nog geen doorgang gevonden, maar wordt inmiddels gedeeltelijk uitgevoerd.

Bij mogelijke functieveranderingen in de toekomstige situatie kan de gemeente door middel van een bestemmingsplanherziening een bestemming veranderen. 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.

Ten behoeve van de Europese Kaderrichtlijn Water zijn de vragen zoals eerder vermeld onderstaand beantwoord. Gezien de omvang en de aard van het plan, is het project niet riskant en heeft geen relevante chemische gevolgen. Daarnaast biedt de ontwikkeling geen kansen om de ecologische doelen dichterbij te brengen.

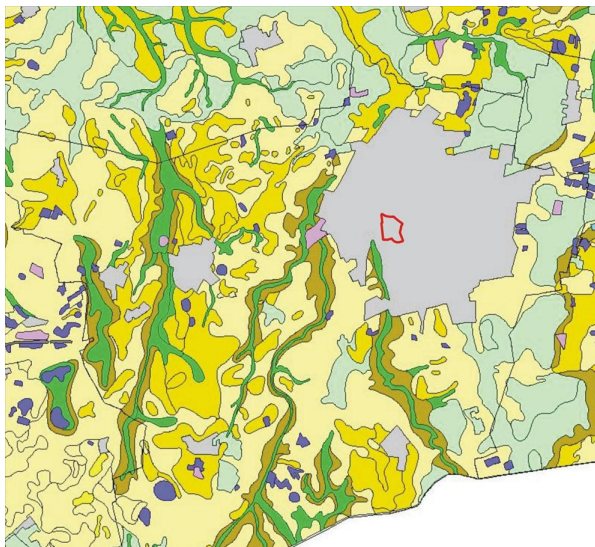
4.8 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten

4.8.1 Geomorfologische situatie

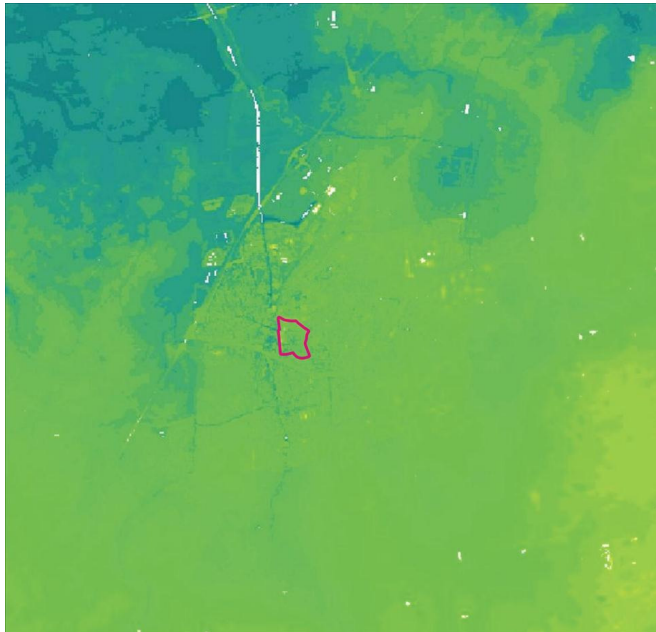
Het plangebied omvat een groot deel van de binnenstad, gelegen aan de zuidzijde van de oudste kern (Markt/Raadhuisstraat) en strekt zich uit tot de Laan van België en Laan van Brabant in het westen en zuiden en tot de Nispensestraat in het oosten. Dit gebied is thans geheel verstedelijkt. Het enige tot voor kort gedeeltelijk 'open' terrein was het Dr. van Dregtplein, dat als parkeerterrein dienst deed. Ook dit plein wordt vanaf 2010 bebouwd.

Ten tijde van de geomorfologische bodemkartering was het plangebied al zodanig verstedelijkt, dat het buiten het gekarteerde oppervlak lag. Door de geomorfologische opbouw buiten de bebouwde kom naar het centrum te extrapoleren, wordt het aannemelijk dat het westelijke gedeelte van het plangebied bestaat uit de glooiing van een beekdalzijde (van de Roosendaalse Beek) en het oostelijke gedeelte uit terrasafzettingen. De natuurlijke ondergrond wordt gevormd door pleistoceen zand, waarop zich op het einde van de laatste IJstijd onder invloed van wind een pakket zand heeft afgezet, de zogenaamde dekzanden. Het dekzandgebied van Wouw en Roosendaal wordt doorsneden door verschillende noord-zuid gerichte beken die naar het noorden afwaterden. De Molenbeek/Rosendaalse Vliet is er één van. In het noorden bevonden zich grote aaneengesloten veengebieden. In het zuiden was er geïsoleerd veen in de beekdalen en in de lagen tussen de dekzandwellingen. Een groot deel van dit veen werd vanaf de 13e eeuw ontgonnen en ontgraven.

Het geleidelijke afdalen van het maaiveld naar westelijke richting (oost ruim 3 meter +NAP en uiterst west 2 meter +NAP) laat zien hoe het plangebied op de beekdalzijde ligt. Van noord naar zuid is er geen noemenswaardig hoogteverschil. Hogere gebiedsdelen buiten het plangebied zijn Hulsdonk in het zuidwesten en Langdonk in het zuidoosten, beide oude woonkernen. Het is aannemelijk dat ook het dal van de Roosendaalse Beek oorspronkelijk met veen was bedekt en dat alleen de donken redelijk droog waren. Hoeveel dit veen ook het onderhavige plangebied heeft bedekt, valt niet meer te achterhalen.



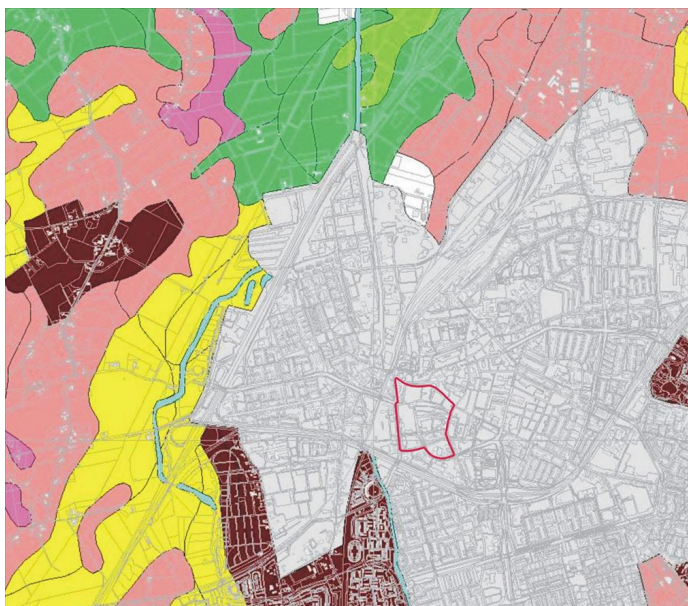
Het rood omlijnde plangebied op de geomorfologische ondergrond. De groen-met-bruine beekdalen contrasteren duidelijk met de lichtgele dekzandvlakten en -wellingen. (bron: Archis)



Het rood omlijnde plangebied op de Actuele Hoogtekaart Nederland (bron: www.ahn.nl)

4.8.2 Bodemkundige situatie

Bodemkundig is er voor de bebouwde kom weinig informatie, aangezien dit gebied niet gekarteerd werd. Het gebied dat direct ten zuiden van het plangebied ligt (Hulsdonk), is gekarteerd als enkeerdgronden. Dit zijn zandgronden waar door eeuwenlange intensieve bemesting met plaggen en stalmest een esdek van tenminste 50 cm dikte is gevormd. Deze esdekken beschermden de ondergrond en de daarin liggende archeologische resten en zijn daarom archeologisch zeer kansrijk. Het is echter twijfelachtig dat de lage beemden (grasweiden) werkelijk als oude akkergronden in gebruik zijn geweest. Effectieve bemesting van dit soort gronden was immers pas mogelijk na de introductie van de kunstmest in de 20ste eeuw. Eerder zal het plangebied behoren tot de (kalkloze) zandgronden of tot de podzolgronden. Dit zijn schrale dekzandgronden waar minerale uitloging heeft plaatsgevonden en waar de humeuze deklaag dunner is dan 50 cm. Deze gronden boden over het algemeen geen gunstige omstandigheden voor permanente vestiging.



Het rood omlijnde plangebied op de bodemkaart. Donkerbruin gekleurd zijn de oude enkeerd- ofwel landbouwgronden. Het grijze deel werd niet gekarteerd. (bron: Archis)

4.8.3 Archeologie

Historie

De oudste structuur van Roosendaal wordt bepaald door de 'vork' van de Markt, Raadhuisstraat en Bloemenmarkt/Molenstraat. Deze structuur is bepaald door de plaats van de kerk en het marktpleintje aan de westzijde daarvan. De Molenstraat en Raadhuisstraat zijn de 'uitgaande' wegen naar Etten en Zundert, de Markt sluit aan op de weg naar Wouw. De plaats werd in 1266 gesticht door het initiatief om een kerk te bouwen die een aantal nederzettingen in de omgeving bediende. De kerk stond op een kleine welving (donk) in een vrij laaggelegen drassig gebied dat deel uitmaakt van het dal van de Roosendaalse- of Molenbeek.

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

Hieraan kwam een einde in de Tachtigjarige Oorlog. Politieke onrust en rondtrekkende soldaten zorgden voor een ontvolking van het platteland. Het herstel in de late 17e en 18e eeuw verliep er, in tegenstelling tot de steden, uiterst langzaam. Het aanzien van Roosendaal in het begin van de 19e eeuw verschilde dan ook weinig van de situatie in de 15e eeuw. Grote veranderingen kwamen pas met de opkomende industrialisatie in de tweede helft van de 19e eeuw en de aanleg van de spoorlijn in 1854. Niet gehinderd door oude vestingwallen, konden zich gemakkelijk bedrijven vestigen aan het water. Ter plaatse van het turfhoofd bouwde men een grote beetwortelsuikerfabriek. De ligging dicht bij de grens en de goede bereikbaarheid via spoorlijn, wegen en water trokken veel productiebedrijven aan gedurende de late 19e en eerste helft van de 20ste eeuw. Maar ook toen veranderde het karakter van de oudste kern nauwelijks. Rondom de straten van de vorkstructuur lag zelfs na de Tweede Wereldoorlog nog een overwegend open landschap, gekenmerkt door weilanden en akkers.

Belangrijk was de vestiging van de Philipsfabriek in 1947 en de opkomst van de dienstverlenende bedrijven in de jaren '70. Vanaf dat moment groeide de stad uit door de bouw van nieuwe wijken en grote winkelcentra. Het stedelijke aanzien van Roosendaal werd dus vooral gevormd in het laatste kwart van de 20ste eeuw.

Het plangebied Centrum Zuid was in de 19e eeuw voor het grootste deel agrarisch ingericht. In het uiterste noorden van het plangebied lag de bebouwing van de zuidzijde van de Markt en van de Raadhuisstraat. Deze bebouwing maakt deel uit van de oudste kern van Roosendaal. Op de oudste kadastrale kaart (1811-1830) hebben de afzonderlijke percelen tientallen meters lange erven, die aan de zuidzijde begrensd worden door een sloot. Deze stond weer in verbinding met de haven.

Ten zuiden van de sloot lag een uitgestrekt weidegebied, dat op de oudste kaart aangeduid wordt als "Hoge Vrouwe Maden". Dit toponiem is afgeleid van het Vrouwenhof, een kasteel of buitenverblijf enkele honderden meters oostwaarts, dat zijn naam dankt aan Hadewich van Strijen, vrouwe van Roosendaal vanaf 1300. Ook de Vrouwenmaden zijn naar haar genoemd. De maden liggen aan het dal van de Roosendaalse beek. De meest westelijke lage gedeelten van de maden dienden overwegend als hooiland, terwijl de oostelijke delen voor de beweiding van vee gebruikt werden. Beide delen werden van elkaar gescheiden door de 'Geldeloze Weg', een landweg die later werd opgenomen in de Laan van Brabant.

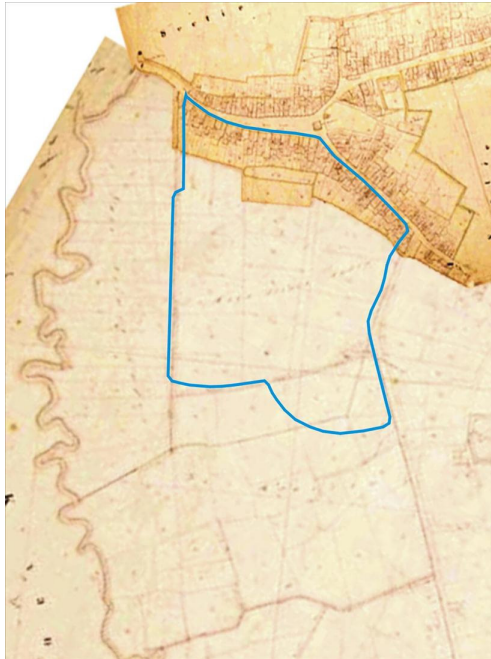
In het zuiden bevond zich in de 19de eeuw het Vrouwemadenstraatje. Die splitste zich af van de weg van Roosendaal naar Nispen (nu Nispensestraat). Op de kruising van beide wegen stond een boerderij met de naam 'Het Groenewoud'. Thans staat hier nog een grote bedrijvenloods.

Op de topografische kaart van 1870 is de situatie ongewijzigd. Het toponiem Groene Woud is dan in de plaats gekomen van Hoge Vrouwen Maden.

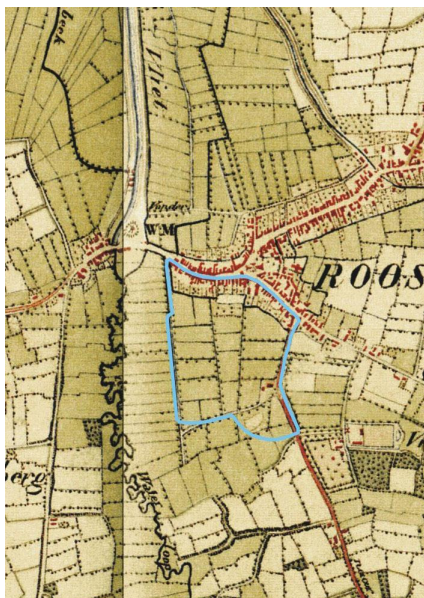
In 1890 werd aan de voormalige Geldeloze Weg het missiehuis van Sint Joseph (paters van Mill Hill) opgericht. Dit enorme gebouwencomplex stond ten noorden van de Laan van Limburg, waar nu de Roselaar is.

Nog voor de Tweede Wereldoorlog kwam enige bebouwing tot stand aan de Vrouwemadestraat en aan de Torenstraat, genoemd naar de pas opgerichte watertoren aan de oostzijde van de Nispenseweg.

Snellere ontwikkelingen vonden plaats in de jaren '50 van de vorige eeuw, met de aanleg van de Nieuwe Markt, de Laan van België en de vestiging van Vroom & Dreesmann. Eind jaren zestig werd de Laan van België zuidwaarts verlengd. Daarna vond een complete verstedelijking van het gebied plaats, onder meer door de bouw van het overdekte winkelcentrum 'Roselaar'. Thans vormt alleen het Dr. van Dregtplein nog een open ruimte in het plangebied.



*Het blauw omlijnde plangebied op de kadastrale kaart van 1811.
Boven de bebouwde kern van Roosendaal en links de meanderende
Molenbeek (bron: gemeentearchief Roosendaal)*



*Het blauw omlijnde plangebied op de topografische
kaart van 1840.*

Eerder verricht onderzoek

Uit het plangebied zijn vrijwel geen archeologische vondsten of waarnemingen bekend. Dit geldt overigens ook voor het hele centrum van Roosendaal. De enige, redelijk omvangrijke opgraving vond in 1989 plaats aan de noordzijde van de Raadhuisstraat (winkelcentrum Biggelaar). De oudste bewoningssporen langs die straat dateerden van rond 1400 en bestonden uit funderingen en een brede sloot achter de erven. In de 16e en 17e eeuw volgde een verdichting van de bebouwing. Dit gedeelte van de straat werd beschouwd als een uitvalsweg vanaf de Markt, die in vergelijking met de Markt wat later bebouwd werd. In oostelijke richting daalde het dekzand zodanig dat de ondergrond bijzonder nat en ongeschikt voor bewoning was (Jaarverslag van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek 1989 [Amersfoort 1990], pag. 174-175).

Voor het gebied Nieuwe Markt is in 2004 een aanvullende archeologische inventarisatie (bureau- en booronderzoek) verricht door SOB Research (A.E. Gazenbeek/SOB Research, 'Aanvullende Archeologische Inventarisatie Plangebied Nieuwe Markt, Roosendaal' Heinenoord 2004). Dit heeft voor het zuidelijke en westelijke deel van de Nieuwe Markt geen archeologische indicatoren opgeleverd. In het oostelijke gedeelte werd een concentratie van aardewerk uit de Nieuwe Tijd aangetroffen, hetgeen wijst op bewoning dan wel op bemesting aan die zijde. Vondsten van baksteen en scherven dateerden onder meer uit de 14e eeuw. Uit de boorgegevens en de huidige hoogtekartaar bleek dit deel van de Markt aan de rand van een dekzandwelling te liggen, waarop thans de Raadhuisstraat en Burgerhoutsestraat liggen. De boringen in het zuiden en westen van de Nieuwe Markt hebben het bestaan van een beekeerdgrond opgeleverd. Een beekeerdgrond heeft een hoge grondwaterstand en een minerale eerdlaag, die dunner is dan 40 cm, zodat niet van een eerdgrond of oude akkergrond gesproken kan worden. Dergelijke oude akkergronden bevinden zich wel ten noorden van de Nieuwe Markt en aan de Raadhuisstraat.

Het onderzoek werd in 2005 uitgebreid met een bureauonderzoek over een iets groter gebied, dat noordwaarts tot aan de zuidzijde van de Markt reikte (J.J.G. Geraeds en K.F.M. Verelst/Grontmij, 'Archeologisch Onderzoek plangebied Nieuwe Markt, Roosendaal (Grontmij archeologische rapporten 124), Eindhoven 2005). De conclusie hiervan was, dat het gebied van de Nieuwe Markt in zijn geheel een lage archeologische waarde bezit, behalve de noordelijke uitbreiding van het plangebied tussen de Nieuwe Markt en de Markt. Hier kunnen resten worden verwacht van de achtererven van de panden aan de Markt, die in ouderdom in principe tot de 13e eeuw terug kunnen gaan.

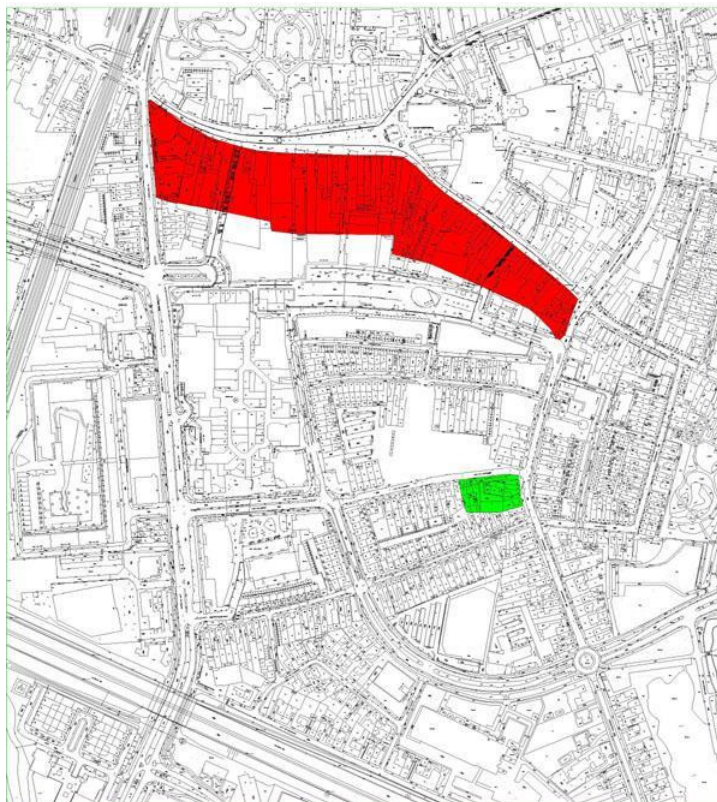
Archeologische verwachting

Op basis van de bodemkundige gegevens wordt geconcludeerd dat het grootste deel van het terrein niet geschikt is geweest voor permanente bewoning. Het gebied lag dicht bij de Molenbeek en bestond uit beekeerdgronden. Het is niet ondenkbaar dat hier tot de late middeleeuwen nog veen voorkwam. In de Nieuwe Tijd (na 1500) was steeds sprake van een maden- of beemdenlandschap, een situatie die tot ver in de 20ste eeuw heeft voortgeduurd. De kans om in dit landschap archeologische sporen aan te treffen, is zeer klein.

Binnen het plangebied zijn twee uitzonderingen. De eerste is de zuidelijke flank van de Markt en Raadhuisstraat. Deze ligt waarschijnlijk aan de zuidwestelijke zijde van een welling in het dekzand. Vanuit de Markt en de Raadhuisstraat werden lange percelen uitgegeven en bebouwd. De zuidgrens van de percelen werd in de 19e eeuw gevormd door een sloot. Er is een zeer grote kans om in dit gebied archeologische sporen van bewoning vanaf de 13e eeuw aan te treffen. Deze sporen bestaan uit funderingen, putten, kuilen en greppels. Daarbij zullen de sporen langs de Markt het oudste zijn. Eerder onderzoek heeft aangetoond dat de sporen aan de Raadhuisstraat wat jonger zijn en van na 1400 dateren. Al deze sporen zijn van belang aangezien ze tot de oudste van Roosendaal behoren. De tweede uitzondering is het terrein van de voormalige hoeve 'Het Groenewoud' op de kruising van de Nispensestraat en de Vrouwenmadestraat. Deze boerderij was de enige in het plangebied in de 19e eeuw, en ligt 250 meter ten noordwesten van het Vrouwenhof. De ouderdom is niet bekend, maar gaat in elk geval terug tot het begin van de 19e eeuw. Mogelijk is hij nog veel ouder. Behalve funderingsresten van de hoeve zelf is er kans op het aantreffen van sporen van bijgebouwen, daterend uit de Nieuwe Tijd.

De gebieden met een archeologische trefkans zijn in onderstaande afbeelding aangeduid. Het is van belang om met deze waarden rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de ondergrond dieper dan 50 cm verstoord wordt. Voor het rode gebied geldt een hoge archeologische

trefkans, waarbij verstoringen groter dan 50m² alleen mogelijk zijn na een nadere archeologische inventarisatie. Voor het groene gebied geldt een middelhoge trefkans en ligt de grens bij 100m².



Gebieden met een hoge archeologische trefkans (rood) en een middelhoge trefkans (groen).

4.8.4 Monumenten

In het centrumgebied van Roosendaal bevinden zich diverse rijks en gemeentelijke monumenten. Deze zijn met name gesitueerd aan de oude historische straten en pleinen: de Markt, de Raadhuisstraat en de Nispensestraat. Aan de Markt is het oudste Roosendaalse pand gesitueerd: De Cleyne Cat, een woonhuis daterend uit de 17e eeuw, dat thans in gebruik is als café. Achter dit pand was distilleerderij 'De Moriaan'; dit pand, dat overigens geen monumentale waarde (meer) heeft, is thans ingevuld met woningen.

Ook in de Raadhuisstraat is op nummer 26 nog een fraai woonhuis met witgepleisterde classicistische gevel uit omstreeks 1830 aanwezig.

De meeste rijks- en gemeentelijke monumenten zijn niet zo oud. Dat heeft te maken met de geschiedenis van Roosendaal. Als plaats in een open gebied heeft de kern vele malen rampspoed gekend waarbij de oorspronkelijke bebouwing is verwoest. De meeste monumenten dateren uit de periode na 1850. Vooral rond 1900 zijn diverse panden opgericht die nu de monumentale status hebben gekregen.

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

Rijksmonumenten



Markt 7



Markt 31



Markt 69



Raadhuisstraat 26

Gemeentelijke monumenten



Markt 3



Markt 17



Markt 45



Nispensestraat 22-24-26



Nispensestraat 32



Nispensestraat 34



Nispensestraat 58



Nispensestraat 74



Raadhuisstraat 10



Raadhuisstraat 18



Raadhuisstraat 62



Raadhuisstraat 74

Een qua architectuur in het oog springende straat binnen het plangebied is de Vrouwemadestraat. Veel woningen zijn in de jaren twintig van de vorige eeuw gerealiseerd door en/of in opdracht van de fabrikant/bouwkundige C.P. van Hensbergen. Veel panden hebben Art Deco invloeden en hebben nog tal van decoratieve elementen waardoor de panden zeker als ensemble een gevelwandwaarde vertegenwoordigen. Het pand Vrouwemadestraat 29 vertoont elementen van de Amsterdamse schoolarchitectuur.



Vrouwemadestraat 29



Woonbebouwing Vrouwemadestraat

Naast bebouwing van oudere datum is in het plangebied dat voor een belangrijk deel is gerealiseerd in de periode van de Wederopbouw, ook voor deze periode kenmerkende bebouwing tot stand gekomen.

Daarbij kan allereerst gewezen worden op de galerijflat aan de zuidzijde van de Nieuwe Markt. Dit langgerekte complex heeft een gevelwand een sterke plastiek met een compositie van horizontale lijnen en banden en verticalen in de vorm van de erkers en de schoorstenen. Het is ontworpen door de bekende wederopbouwarchitect F.C.J. Dingemans (1905-1961) uit Maastricht, van wie één van zijn ontwerpen ((Gemeenteflat in Maastricht) is toegevoegd aan de rijkslijst van het erfgoed van de Wederopbouw. Hoewel aan het complex in de loop der jaren diverse elementen zijn toegevoegd (waaronder -een inmiddels weer verwijderde- luifel) is het complex tamelijk gaaf gebleven.



De gevelwand van de winkelgalerij aan de zuidzijde van de Nieuwe Markt met typerende wederopbouwelementen.

Ook in de Dokter Brabersstraat is een typisch voorbeeld van Wederopbouwarchitectuur te vinden, nl. het pand van Van Oorschot. Dit pand is begin jaren zestig van de vorige eeuw gerealiseerd naar een ontwerp van de Amsterdamse architect P.H. (Sier) van Rhijn (1922-1989). Het was één van de eerste opdrachten van deze architect en werd in 1962-1963 werd gerealiseerd. Voor dezelfde opdrachtgever (Van Oorschot) zou Van Rhijn later ook in Helmond een modecentrum (1969) realiseren. Het lage, rechthoekige pand kenmerkt zich door het gebruik van open, glasgevels in combinatie met buiten het volume geplaatste betonnen trappartijen en luifelbakken.



Pand van Van Oorschot, kort na de oplevering

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Centrum Zuid zijn de volgende aspecten van belang:

- Het bestemmingsplan als beheerinstrument van de bestaande omgeving

In het plangebied Centrum Zuid hebben de afgelopen jaren diverse nieuwe ontwikkelingen plaatsgevonden, zoals de bouw van een parkeergarage onder de Nieuwe Markt, de bouw van het paviljoen op de Nieuwe Markt, de bouw van het gebouw Markant met daarin winkelveorzieningen op begane grond en woningen erboven. Ook is het openbaar gebied grondig heringericht en voorzien van nieuw bestratingsmateriaal en straatmeubilair met het oog op verhoging van herkenbaarheid van het binnenstadsgebied. Wat inmiddels is gerealiseerd dient in eerste instantie zorgvuldig beheerd te worden. Een zorgvuldig beheer draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

- Het bestemmingsplan als kader voor verdere ontwikkeling van de binnenstad

Een binnenstad is echter nooit af. Steeds weer vinden in vaak groot tempo allerlei veranderingen plaats. Vaak gaat het daarbij om mutaties in winkels, maar soms om uitwisseling van functies. Dynamiek is inherent aan een binnenstad, zeker in het hart van de stad: in een snel tempo vinden deze ontwikkelingen plaats en die snelle wisseling van functies is ook geen probleem. Om die reden dient een bestemmingsplan -dat een instrument is dat door het vastleggen in regels een zekere statisch karakter heeft- ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen.

Gelet op het karakter van een binnenstadsgebied waarin sprake is van een hoge mate van functionele dynamiek, is het wenselijk de bestemmingsregeling daarop af te stemmen. Dit betekent dat vooral gewerkt wordt met 'Centrum'- bestemmingen, waarbinnen een scala aan binnenstadsfuncties mogelijk wordt gemaakt.

Bestemmingsplanregels dienen rekening in te spelen op de functionele dynamiek. Tegelijkertijd is in diverse beleidsstukken, zoals de Structuurschets Binnenstad Roosendaal, de Welstandsnota en de monumentennota Toekomst voor het verleden geformuleerd, dat de gemeente uitdrukkelijk aandacht wil schenken aan de historische structuur van de Roosendaalse binnenstad met alle elementen die daarvan onderdeel uitmaken: de historische linten, de monumenten en beeldbepalende panden, het karakter van de verschillende delen van de binnenstad, de kwaliteit en herkenbaarheid van het openbare gebied.

Hoewel het bestemmingsplan niet het enige juridische kader is tot bescherming en verdere uitbouw van vorenstaande elementen, is het wel degelijk een faciliterend instrument. Bovendien kan het door de wijze van bestemmen een kader zijn om de gewenste doelstellingen te bereiken: dit komt vooral tot uitdrukking in de wijze waarop de bouwregels worden geformuleerd. In sommige situaties zullen deze tamelijk gedetailleerd zijn teneinde de gedifferentieerdheid van de bebouwing te beschermen (bijvoorbeeld in het historisch lint zoals Markt en Raadhuisstraat en in oude straten zoals Nispensestraat en Vrouwemadestraat), in andere gevallen kunnen bouwregels globaler worden opgesteld.

5.2 Ruimtelijke streefbeelden

Het is van belang dat de gegroeide ruimtelijke karakteristiek van het Roosendaalse centrumgebied behouden blijft. Het centrumgebied zoals dat vorm gekregen heeft in een langdurig proces zoals beschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting, maakt het Roosendaalse centrum uniek in de zin dat het onderdeel uitmaakt van de Roosendaalse stedenbouwkundige identiteit.

Uit de diversiteit van de bebouwing is duidelijk op te maken dat iedere generatie een eigen stempel drukt op de groei en vormgeving van de stad. Dit komt sterk tot uitdrukking op de Markt, die onderdeel uitmaakt van het oudste gedeelte van het stadscentrum. Naast bebouwing van oudere datum is op de Markt ook bebouwing te vinden die vanaf de jaren vijftig is opgericht. Met name een gedeelte van de bebouwing die dateert uit de jaren zeventig en tachtig, behoort tot de bebouwing die momenteel niet erg gewaardeerd wordt en waarvan vaak gesteld wordt dat die afbreuk doet aan de gewenste architectonische vormgeving. Toch drukken ook deze gebouwen iets uit van het tijdsbeeld waarin ze zijn opgericht. Hetzelfde geldt voor de in de jaren vijftig plaatsgegrepen grootschalige ingrepen waarbij het nieuwe binnenstadsgebied (de Nieuwe Markt) moest worden verbonden met het oude stadsdeel en waarbij de Dokter Brabersstraat, Tussen de Markten en de verbinding tussen de Nieuwe Markt en de Raadhuisstraat zijn gerealiseerd.

De historische ontwikkeling van de ruimtelijke structuur van de kern is bepalend voor de ruimtelijke karakteristiek, zoals die beschreven is in hoofdstuk 3.

De 'oude binnenstad'

Het behoud van de historisch stedelijke structuur zoals dat uitdrukking heeft gekregen in het historisch Y-vormig lint, zoals beschreven in de Structuurschets Binnenstad Roosendaal, maakt onderdeel uit van de na te streven ruimtelijke hoofdstructuur. Hoewel deze structuur slechts voor een deel in het plangebied valt -in feite de noordelijke begrenzing van het plangebied (zuidzijde Markt en zuidzijde Raadhuisstraat)-, dient in de bebouwingsstructuur rekening gehouden te worden met de architectonische, massaopbouw en differentiëring van de bebouwing.

Er zijn nog andere gebieden die onderdeel uitmaken van de oude binnenstad. Gewezen wordt op de Nispensestraat: ook daar is sprake van een grote diversiteit van de bebouwing. Het betreft in het algemeen individuele panden. Alleen in de omgeving van de Nieuwe Markt is bebouwing opgericht die qua architectuur aansluit op de Nieuwe Markt.

Ook de Vrouwemadestraat is een woonstraat, waarin de bebouwing een grote mate van diversiteit -ook qua hoogte- heeft en waarbij juist die diversiteit een hoge ruimtelijke kwaliteit vertegenwoordigt.

'Historiserende' architectuur wordt bij nieuwbouw in deze gebieden niet nagestreefd, maar bij nieuwe bouwplannen dient wel rekening gehouden te worden met het straatbeeld. De bescherming van de karakteristiek van het straatbeeld staat daarbij voorop. De bestemmingsplanregeling betreft daarom niet alleen panden, die zijn aangewezen als monument, maar ook panden, die dat niet zijn, maar wel mede bepalend zijn voor de ruimtelijke karakteristiek en/of het historisch straatbeeld.

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

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

'De nieuwe binnenstad'

De Nieuwe Markt is een geheel ander gebied dan de (oude) Markt en dit vraagt om een andere benadering van de na te streven ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Ook hier is het wenselijk dat veranderingsprocessen plaatsvinden in de context van het gebied. Na de ingrijpende herstructurering in de vorm van de bouw van de ondergrondse parkeergarage, het gebouw Markant en het paviljoen, is het wenselijk dat de in de komende jaren de wanden van de Nieuwe Markt aandacht zullen krijgen. Het bestemmingsplan dient voor verdere uitwerking van ideeën daaromtrent faciliterend te zijn.

Er zijn al aanzetten gegeven om te komen tot het opknappen van de wanden van de Nieuwe Markt. In september 2008 is in opdracht van de gemeente een gevelstudie verricht. In deze studie worden

diverse handvatten aangereikt voor verbetering van de wanden van de Nieuwe Markt. Diverse voorstellen hebben betrekking op de geveltypologie en kleurstelling van de bebouwing. Het verbeteren van de plasticiteit van de bebouwing door middel van voorgehangen constructies in combinatie met naar achteren geschoven etalages vormen in dit verband belangrijke elementen.

Impressies voor verbetering bebouwing zuidwand Nieuwe Markt

De kenmerkende geveltypologie van de galerijflat wordt gehandhaafd en waar nodig geaccentueerd. Qua ritmiek van de gevelindeling wordt de open, teruggelegen begane grond gehandhaafd (galerij).

Door op de (eerste) verdieping van het bouwblok gelegen tussen de Dr. van Dregtstraat en de Nispensestraat extra gevelelementen (loggia's, wintertuinen of erkers) toe te voegen, ontstaat ook bij dit gebouw een galerij waardoor de plasticiteit van de huidige galerijflat wordt voortgezet.



Zicht op gehele zuidwand na integrale herinrichting gevels



Toevoeging plasticiteit d.m.v. voorgehangen constructie in combinatie met naar achter geschoven etalages



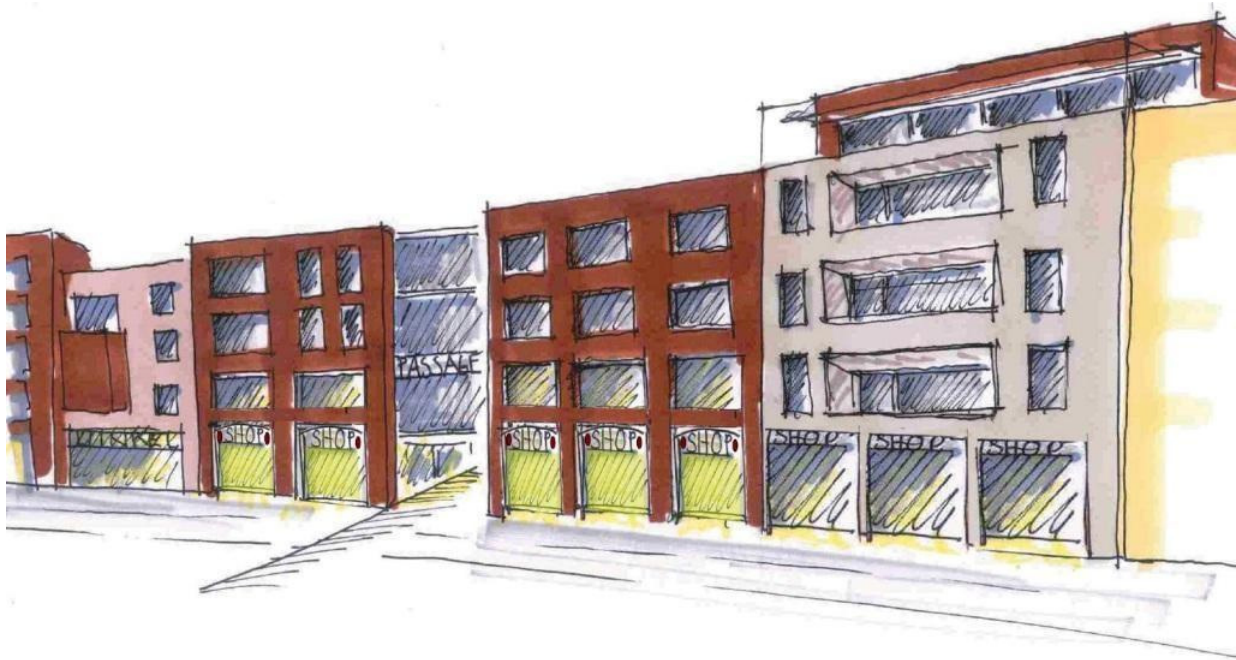
ondersteunen van de bestaande plasticiteit d.m.v. kleurcontrasten



toevoegen plasticiteit d.m.v. voorgehangen gevelconstructie met loggia's, wintertuinen of erkers.

Impressies verbetering bebouwing noordwand Nieuwe Markt

Aan de wanden van de noordzijde van de Nieuwe Markt is het wenselijk om 'het niet bij elkaar horen' van de begane grond en de verdiepingen te doorbreken. Dit is mogelijk door de verticaliteit van de gebouwen te accentueren. Er wordt aan deze zijde een sobere, zakelijke architectuur voorgestaan (herinterpretatie van het 'nieuwe bouwen'). Accenten in hoogten zijn wenselijk.



*Accentuering verticaliteit leidt tot een ander beeld
Gedifferentieerde gevelritmiek en kleurstelling*



Tot de 'nieuwe binnenstad' worden ook de Dokter Brabersstraat, de Roselaar en het Mill Hillplein gerekend. In deze gebieden zijn echter de komende jaren geen (ingrijpende) ontwikkelingen te verwachten. Kleinschalige ingrepen dienen te passen binnen de context van de omgeving.

Het is zeer wenselijk dat het gebied Tussen de Markten een grondige stedenbouwkundige en functionele revitalisering zal ondergaan. Concrete plannen zijn nog niet gemaakt. Uitgangspunt voor de verdere planvorming is, dat op begane grondniveau van de nieuw op te richten bebouwing dagwinkels gevestigd kunnen worden en daarboven in maximaal twee lagen woningbouw. Het terras in de tuin achter het horecapand Markt 17 blijft gehandhaafd. Een gedeelte van het gebied is met het gebouw Markant op orde gebracht. Het is wenselijk dat aan de andere zijde de nu nog blinde gevel wordt opengemaakt met etalages.

Voor de woningbouwontwikkeling aan het Dr. van Dregtplein is enige jaren geleden reeds een bestemmingsplan opgesteld. De daarin neergelegde uitgangspunten en de juridische vertaling ervan in regels en verbeelding zijn integraal opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

5.3 Functionele ontwikkelingen

5.3.1 Wonen

De woonfunctie is één van de functies die de levendigheid van de binnenstad verhogen. Ook zorgt de aanwezigheid van woningen 's avonds voor een zekere mate van levendigheid. Dit is uit een oogpunt van veiligheid alleszins wenselijk.

Het is echter niet wenselijk dat in het eigenlijke winkelgebied ook op grootschalig niveau op de begane grond gewoond wordt, omdat in een winkelgebied een zoveel mogelijk gesloten winkelfront met horecavoorzieningen wordt nagestreefd. Het streefbeeld is om het wonen aan de Markt, de Raadhuisstraat, de Nieuwe Markt en de Dokter Brabersstraat zoveel mogelijk boven het begane grondniveau te laten plaatsvinden. Versterking van de woonfunctie is wenselijk in het gebied Tussen de Markten.

Het gebied ten zuiden van de Nieuwe Markt is aan te merken als een binnenstedelijk woongebied. In dit gebied dienen daarom zo min mogelijk niet-woonfuncties te worden gesitueerd. Dit laatste geldt niet voor de bebouwing langs de Laan van België. Aan deze straat, die onderdeel uitmaakt van de Ring, zijn ook andere functies aanwezig. Hetzelfde geldt voor de Nispensestraat: hoewel overwegend een woonstraat zijn hier verspreid ook andere binnenstedelijke functies gesitueerd.

5.3.2 Detailhandel

Nagenoeg het gehele kernwinkelgebied valt binnen de grenzen van dit bestemmingsplan. Dit impliceert dat in het winkelgebied aan de verdere uitbouw en ontwikkeling van de detailhandelsfunctie alle ruimte gegeven dient te worden. Daarbij geldt dat het totaalaanbod in voldoende mate compleet en attractief dient te zijn en zo geconcentreerd mogelijk wordt aangeboden in een goed bereikbare en aangename omgeving.

Voor wat betreft de compleetheid van het aanbod kan een bestemmingsplan maar een beperkte rol vervullen. Veel hangt af in dat verband af van het ondernemerschap en het samenspel van het bedrijfsleven met de gemeente. Wel dienen de regels van een bestemmingsplan zodanig te zijn geredigeerd dat ruimte geboden wordt aan de verdere ontwikkeling van de detailhandelsfunctie zodat daarmee een planologische basis wordt aangereikt voor een breedschalige invulling waarmee een compleet aanbod kan worden bereikt.

Die mogelijkheden zijn voor een belangrijk deel in het verleden reeds gecreëerd in de feitelijke ontwikkeling van het winkelgebied. Zo biedt de omgeving van Vroom & Dreesmann en een groot gedeelte van de Roselaar ruimte voor het grootwinkelbedrijf. In andere delen van het winkelgebied is het juist wenselijk dat de 'couleur locale' meer tot zijn recht komt. Zo biedt met name de zuidzijde van de Nieuwe Markt, maar ook de Passage en de Raadhuisstraat door de wat meer kleinschalige opzet juist aan de meer kleinschalige specialist een aantrekkelijke vestigingslocatie. In andere gebieden, zoals in een gedeelte van de Raadhuisstraat al feitelijk gebeurt, vindt een zekere mate van thematisering plaats, waardoor zowel winkels als ook horeca die met elkaar te maken hebben, zich bij elkaar vestigen en daardoor elkaar ook kunnen versterken. Het bestemmingsplan dient deze mogelijkheden ook voor de toekomst veilig te stellen.

De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening bieden de mogelijkheid om in bestemmingsplannen regels op te nemen met betrekking tot branches van detailhandel en horeca mits dit uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan worden onderbouwd. De gemeente wenst hier terughoudend gebruik van te maken. Wel is de gemeente van oordeel dat het wenselijk is dat in het kernwinkelgebied geen substantiële uitbreiding zal plaatsvinden van het supermarktaanbod. Immers: aan de rand van de binnenstad en op buurt- en wijkniveau is sprake van voldoende aanbod. Verdere uitbreiding van het aantal m² in het stadshart zou leiden tot distributieplanologische verstoring (ten koste van supermarkten in de wijkwinkencentra) en tot onnodige verkeersaantrekkende werking. De bestaande supermarkt in De Roselaar is voor de binnenstad een prima, maar tegelijkertijd ook een voldoende voorziening. Uiteraard gelden de voorgestelde beperkingen alleen voor wat betreft supermarkten niet voor het kleinschalige foodaanbieders: juist in deze groep, de speciaalzaken in de dagelijkse sector, liggen nog volop kansen voor verdere versterking.

Binnen het plangebied is aan de Laan van België een bouwmarkt gesitueerd. Deze bouwmarkt is enige jaren geleden nog gemoderniseerd en uitgebreid binnen de regels van het op dat moment vigerende bestemmingsplan. Het is niet de bedoeling dat op deze locatie, die op enige afstand is gelegen van het eigenlijke winkelgebied, behalve een bouwmarkt ook anderssoortige detailhandel mogelijk wordt. Om die reden is de bestemmingsregeling zodanig dat ter plaatse alleen een bouwmarkt gevestigd mag zijn.

Tot slot moet gesteld worden, dat het totale winkelareaal de komende jaren als gevolg van de economische situatie en de opkomst van internetwinkels zal afnemen. Deze tendenzen zijn nu al merkbaar in de Roosendaalse binnenstad. Er is sprake van een aanzienlijke leegstand in sommige delen. Zo lijkt de winkelfunctie in het oostelijke deel van de Nieuwe Markt steeds meer te verdwijnen en daardoor plaats te maken voor uitzendbureaus. Door 'ruimer' te bestemmen (bestemming 'Centrum'), worden in ieder geval planologische mogelijkheden geboden om leegkomende panden ook met andere functies in te gaan vullen.

5.3.3 Horeca

Voor wat betreft de horeca in het plangebied kan onderscheid gemaakt worden in verschillende gebiedsdelen.

Horeca zuidzijde Markt

De zuidwand van de Markt is gesitueerd tegen het Roosendaalse uitgaansgebied dat geconcentreerd is aan de noordzijde van de Markt. In het bestemmingsplan Markt-Raadhuisstraat werd ten aanzien van de horeca gewerkt met een 'blokzijdemethode' waarbij de bestemming 'Gemengde doeleinden' was opgedeeld in een aantal codegebieden waarbinnen het maximaal toelaatbare aantal horecazaken werd aangegeven. Daarbij was uitwisseling van functies mogelijk, maar het aantal horecazaken lag vast. Hoewel dit systeem in de meeste gebiedsdelen consequent is toegepast en in stand is gebleven, moet opgemerkt worden, dat dat niet gold voor de zuidzijde van de Markt. Daar zijn in de loop der jaren wel nieuwe horecazaken toegevoegd door gebruikmaking van de op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening ter beschikking staande vrijstellingsprocedures.

Horeca kernwinkelgebied (Nieuwe Markt, Raadhuistraat, Roselaar, Dokter Brabersstraat)

In het kernwinkelgebied komt verspreid horeca voor, die sterk gerelateerd is aan de winkelfunctie. Het betreft winkelgebonden daghoreca zoals lunchrooms, koffie- en theeschenkerijen, maar ook corners waar snacks verkrijgbaar zijn. Soms komen deze vormen van horeca als zelfstandige vestigingen voor, in andere gevallen maken ze onderdeel uit van bijvoorbeeld een patisserie, banketbakker, een gespecialiseerde foodaanbieder (viszaak) of van een warenhuis zoals bij de Hema (ondersteunende horeca). Opgemerkt wordt dat de formule La Place, dat ondergebracht is in Vroom & Dreesmann, fungeert als een zelfstandige horecazaak, zij het dat de toegang en de openingstijden gekoppeld zijn aan die van het warenhuis. Hetzelfde geldt ook voor de horecavoorziening die is ondergebracht in de Hema.

Ook bij andere vormen van detailhandel is het denkbaar dat ten behoeve van de bezoeker een horecafaciliteit wordt geboden. Dit soort initiatieven dienen niet op voorhand te worden uitgesloten of beperkt. De branche kan zelf bepalen wanneer het plafond van het aantal bereikt is.

In het kernwinkelgebied zijn er gebieden waar de detailhandelsfunctie langzaam maar zeker afneemt. Dit is duidelijk aanwijsbaar in het gebied gelegen tussen de Nispensestraat richting het plein zelf. Deze trend lijkt door te zetten en met de verwachting dat het winkelareaal ook in de Roosendaalse binnenstad als gevolg van verandering van het koopgedrag (internet) in de toekomst verder zal slinken, is het verstandig nu al enigszins te anticiperen op deze trend. Momenteel worden in de leegkomende panden betrekkelijk veel uitzendbureaus ondergebracht, maar het is zeker niet onaanvaardbaar dat op deze locatie ook horecavormen zoals restaurants een vestiging kunnen vinden. Om die reden wordt een dergelijke horeca-ontwikkeling niet onaanvaardbaar geacht.

Horeca Nispensestraat en oostelijk deel Raadhuistraat

In de Nispensestraat komt nog binnen het plangebied één grootschalige horecavestiging in de vorm van een restaurant voor. De Nispensestraat is echter geen horecagebied, zodat uitbreiding van het aantal horecazaken niet wordt voorgestaan.

In De Roselaar is eveneens een zelfstandige horecavestiging in de vorm van een restaurant gesitueerd en daarmee valt deze zaak niet onder de noemer ondersteunende horeca. Deze vestiging

krijgt een specifieke bestemmingsregeling. Het is niet de bedoeling dat deze vorm van horeca in De Roselaar wordt uitgebreid.

Ook wordt geconstateerd dat in het oostelijk deel van de Raadhuisstraat de laatste jaren als horecagebied 'in de lift is'. Dat geldt zowel voor de noordelijke wand (die buiten dit plangebied valt) als voor de zuidwand die in het plangebied valt. Het is echter niet de bedoeling dat hier een 'tweede uitgaansgebied' naast de Markt gaat ontstaan. Een zekere thematisering, bij voorkeur in de vorm van detailhandel en horeca gerelateerd aan 'eten en etensbereiding', is zeker niet bezwaarlijk.

Toelaatbaarheid horeca in de verschillende gebieden

In de bestemmingsregeling voor horeca wordt gelet op praktijkervaringen met de in het verleden gemaakte regelingen en gelet ook op ervaringen binnen andere bestemmingsplannen nu gekozen voor de volgende regeling:

- aan de zuidzijde van de Markt worden horecavoorzieningen in de vorm van cafébedrijven en restaurants toegelaten zonder dat daar specifieke beperkingen worden opgelegd voor wat betreft het aantal toegestane vestigingen;
- in het eigenlijke winkelgebied worden evenmin beperkingen opgelegd ten aanzien van het aantal horecazaken, maar wél aan de soort horeca: alleen winkelgebonden daghoreca is toegestaan; in het meest oostelijk deel van de Nieuwe Markt worden ook restaurants toegestaan;
- de aanwezige horeca in de Nispensestraat wordt positief bestemd, maar uitbreiding wordt niet voorgestaan;
- de horeca in het oostelijk deel van de Raadhuisstraat wordt eveneens positief bestemd, maar verdere uitbreiding van deze vormen van horeca worden verder niet voorgestaan. Hetzelfde geldt voor het in de Roselaar gevestigde restaurant;
- aan de uitoefening van ondersteunende horeca, die in principe op basis van dit bestemmingsplan binnen de Centrum-bestemmingen is toegestaan, zijn specifieke voorwaarden gekoppeld.

Met deze regeling wordt veel overgelaten aan de marktwerking en het vrije ondernemerschap. In de praktijk zal wel blijken hoeveel horecazaken zorgen voor een juiste verhouding.

Ondersteunende horeca

Onder 'ondersteunende horeca' wordt verstaan het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij de hoofdfuncties detailhandel, dienstverlening en/of maatschappelijk, waarbij de ondersteunende horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie qua uitstraling en niet zelfstandig worden uitgeoefend en/of niet toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie.

Onder ondersteunende horeca valt niet:

- a. horeca plaatsvindend binnen het concept van een warenhuis;
- b. horeca die onderdeel uitmaakt van een museum, schouwburg of theater, bibliotheek, bioscoop.

Vaak zal het derhalve gaan om horeca in combinatie met een winkel (winkelondersteunende horeca), maar het kan ook gaan om een horecavoorziening in combinatie met een maatschappelijke functie of een kantoor.

Daarnaast is er ook nog winkelgebonden daghoreca, die als zelfstandige horeca in een winkelgebied wordt uitgeoefend en waarbij de horeca derhalve de hoofdfunctie van een perceel/pand is.

De laatste jaren wordt ondersteunende horeca in panden met een andere hoofdfunctie steeds vaker uitgeoefend. In het algemeen kan gesteld worden dat dergelijke zaken een positieve bijdrage leveren aan het creëren van een aangenaam winkelklimaat. Het maakt onderdeel uit van recreatief winkelen. Om die reden wordt deze vorm van horeca in het onderhavige plangebied, dat het hart van de Roosendaalse binnenstad omvat, toelaatbaar geacht. Wel is het wenselijk voorwaarden te stellen aan de aard en omvang van de horeca-activiteiten die in combinatie met de hoofdfunctie worden uitgeoefend. Voorkomen dient te worden dat horecafacilitering zodanig wordt opgerekt dat het (te) gemakkelijk zou worden ook in winkelpanden op laagdrempelig niveau alcohol te verstrekken c.q. horeca-activiteiten te ontplooiën, terwijl de 'echte' horecazaken voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten moeten voldoen aan allerlei wet- en regelgeving.

Ook is het gebruikelijk 'vervaging of vermenging van functies' enigszins aan regels te onderwerpen, zeker wanneer het een 'gevoelige' functie als horeca betreft.

Nu is het bestemmingsplan niet het enige en in alle opzichten juridisch geschikte kader voor een regeling voor (winkel)ondersteunende horeca. In een bestemmingsplan kunnen immers slechts regels

gesteld worden die 'uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening' nodig zijn. Niet alles wat van belang is voor een goede afgewogen oordeel over de toelaatbaarheid van horeca-activiteiten in winkelpanden valt onder dit criterium. Zo kan alcoholmatigingsbeleid een belangrijke doelstelling van gemeentelijk horecabeleid zijn, maar dit beleidsdoel valt niet onder de reikwijdte van de ruimtelijke ordening. Om het beleidsdoel te kunnen bereiken, is inzet van andere instrumenten naast het bestemmingsplan noodzakelijk. Enerzijds wordt in het bestemmingsplan geregeld of de combinatie horeca met een hoofdfunctie in een pand tot de mogelijkheden behoort, anderszijds worden in een beleidsregel nadere voorwaarden en criteria geformuleerd waaraan een horecafunctie in combinatie met een hoofdfunctie moet voldoen.

5.3.4 Bedrijven

Het is niet de bedoeling dat in een binnenstadsgebied als het onderhavige waarin een gedeelte specifiek het kernwinkelgebied vormt en het andere een min of meer homogeen woongebied, industriële en ambachtelijke functies worden toegevoegd. De bestaande bedrijven -die overigens naar de omgeving toe weinig of geen milieuhinder veroorzaken- kunnen onder de vigore van het bestemmingsplan blijven voortbestaan, maar het is niet de bedoeling dat er op andere locaties nieuwe industriële of ambachtelijke bedrijven worden opgericht of dat op bestaande bedrijfslocaties qua milieucategorie zwaardere bedrijven komen.

5.3.5 Kantoren en maatschappelijke voorzieningen

De bestaande kantorenlocaties krijgen in het bestemmingsplan een positieve bestemming. De meer kleinschalige kantoor- en maatschappelijke voorzieningen worden binnen de bestemming 'Centrum' gebracht. Dat laatste betekent dus dat uitwisseling met andere functies mogelijk is.

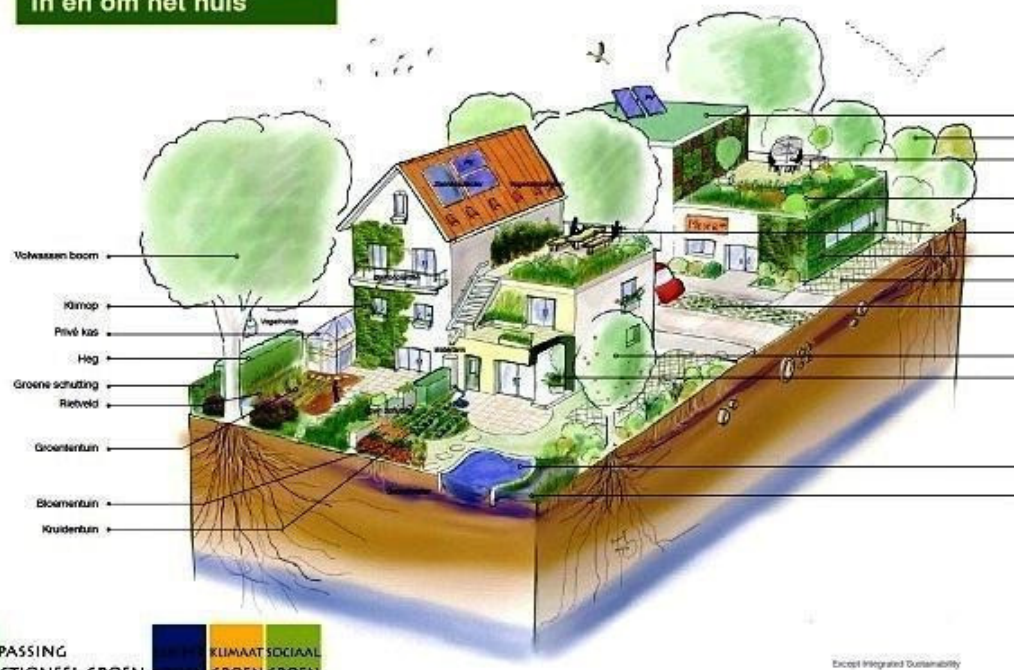
5.4 Verkeer en infrastructuur

Omdat het bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend van karakter is, zullen er geen ingrijpende aanpassingen plaats vinden aan de infrastructuur.

5.5 Groen en water

De binnenstad is een stenig gebied; dit geldt met name voor het plangebied Centrum Zuid, hoewel sommige panden opvallend grote of diepe achtertuinen hebben, die aan het zicht onttrokken zijn. Het is wenselijk dit 'stenige' stadsdeel meer te voorzien van groen. Aanplant van bomen waar dit mogelijk is zonder teveel verlies van parkeerruimte. Door de opbouw van het centrum en de aanwezigheid van oude lintbebouwing is er weinig ruimte om groen toe te voegen aan de beperkte openbare ruimte. De kansen voor vergroening van het plangebied liggen, net als voor de hele binnenstad, meer op particulier terrein waar het binnenstadsklimaat verbeterd kan worden door waar mogelijk groene daken, groene gevels en minder verhardingen op particuliere terreinen toe te passen. Dit is goed voor zowel waterretentie, minder extreme temperaturen in de stad (urban heat island effect), isolatie en levensduur van gebouwen, vermindering van hoeveelheid fijnstof en voor de biodiversiteit.

In en om het huis



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 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 vergunningvrij bouwen passend binnen de

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

6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.3.1 Uitgangspunten en doelstellingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan 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 bouw mogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

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

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

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 bouw aanvragen 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 afwijkmogelijkheden 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 flexibiliteitsinstrumentarium kent zekere begrenzingen.

Het is niet mogelijk een omgevingsvergunning te gebruiken om een bestemmingsplanherziening 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 Centrum-1, Centrum-2, Centrum-3, Detailhandel en Horeca

De bestemmingen Centrum-1, Centrum-2 en Centrum-3

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in een drietal Centrum-bestemmingen. Dit onderscheid vloeit voort uit de diverse functionele mogelijkheden per Centrum-bestemming in de diverse delen van het centrumgebied.

De Centrum-bestemmingen bieden de volgende functionele mogelijkheden:

- detailhandel;
- horeca;
- dienstverlening;
- kantoren;
- maatschappelijke voorzieningen
- wonen.

Een aantal functionele mogelijkheden is voor elke centrum-bestemming dezelfde. Het gaat daarbij om de volgende functies:

- detailhandel
- dienstverlening;
- maatschappelijke voorzieningen

Voor wat betreft de andere functies ontstaan de verschillen binnen de verschillende bestemmingen.

Centrum-1 (Dokter Brabersstraat, Markt ten westen van Dokter Brabersstraat, Raadhuisstraat, gedeelte noordzijde Nieuwe Markt, zuidzijde Nieuwe Markt, Roselaar, V&D-complex tot aan Tussen de Markten)

- wonen alleen op verdieping mogelijk (met uitzondering van het pand Raadhuisstraat 26)
- horeca 1 a
- kantoren, met uitzondering van Roselaar en V&D-complex

Centrum-2 (oostelijk deel Nieuwe Markt, oostelijk deel Raadhuisstraat,)

- wonen alleen op verdieping mogelijk (met uitzondering van het pand Raadhuisstraat 74)
- horeca 1 a en b
- kantoren

Centrum -3 (zuidzijde Markt gelegen tussen Dokter Brabersstraat en Raadhuisstraat)

- wonen alleen op verdieping mogelijk;
- horeca 1 a, b en c, horeca 2;
- kantoren.

Hieronder wordt ingegaan op de binnen de bestemming te onderscheiden functies.

Detailhandel

Binnen alle centrum-bestemmingen is detailhandel mogelijk. Dit is ook logisch want alle gebiedsdelen waarop een centrum-bestemming is gelegd, maken onderdeel uit van het Roosendaalse kernwinkelgebied. Dit kernwinkelgebied dient alle mogelijkheden te krijgen de detailhandelsfunctie te versterken en Roosendaal als regionaal koopcentrum op de kaart te houden.

Om te voorkomen dat er naast de bestaande supermarkt in De Roselaar nog een grootschalige foodzaak in de vorm van een supermarkt binnen het plangebied zou kunnen worden opgericht, is bepaald dat binnen de drie centrum-bestemmingen foodzaken mogen worden gevestigd tot een maximum bruto-bedrijfsvloeroppervlak van 750 m².

Op basis van distributieplanologische inzichten beschikt Roosendaal momenteel over voldoende aanbieders op het gebied van supermarkten. Voor wat betreft de binnenstad zijn daar ook de voorzieningen buiten het plangebied maar die elders in het binnenstadsgebied gevestigd zijn, betrokken. Daarnaast hecht de gemeente aan de aanwezigheid van (een) supermarkt(en) in de diverse wijkwinkelcentra, omdat deze de dragers zijn van een dergelijk centrum. Wanneer een te groot aantal supermarkten in de binnenstad zou worden toegevoegd, zou de distributieplanologische structuur tussen binnenstad en buurt-/wijkcentra worden aangetast en/of verstoord. Bovendien zou verstoring van voornoemde structuur die leidt tot vermindering van het aantal supermarktvoorzieningen in de buurt- en wijkcentra, een aanmerkelijke toename van verkeersbewegingen teweegbrengen.

Het is uiteraard belangrijk dat ook in het centrumgebied een op maat en schaal afgestemde supermarktvoorziening aanwezig is zodat met name de binnenstadsbewoners bediend kunnen worden. Die supermarkt is aanwezig in De Roselaar en heeft op basis van de voorgestelde regeling nog een (beperkte) uitbreidingsmogelijkheid.

Hoewel in de Detailhandelsnota wordt aangegeven op welke wijze het Roosendaalse winkelcentrum zich qua branchering zou moeten ontwikkelen, is een en ander niet doorvertaald in diverse bestemmingen waarbinnen detailhandel wordt mogelijk gemaakt. Een dermate verfijnd onderscheid staat immers op gespannen voet met het criterium van ruimtelijke relevantie. Dit neemt niet weg dat met relevante partijen wél gestreefd kan worden naar thematisering en versterking van bepaalde gebieden binnen het winkelgebied. Het bestemmingsplan biedt daartoe alle mogelijkheden, zonder dat daarbij zaken worden opgelegd.

In de Nispensestraat zijn in enkele panden winkelvoorzieningen aanwezig. De Nispensesstraat behoort echter niet meer tot het winkelgebied van Roosendaal. Om die reden hebben de aanwezige winkels de bestemming 'Detailhandel' gekregen. Een verdere uitbreiding van de detailhandelsfunctie in de Nispensestraat wordt niet voorgestaan en daarom ook niet mogelijk gemaakt.

De bouwmarkt aan de Laan van België heeft eveneens de bestemming 'detailhandel' gekregen, maar dan wel met de specifieke aanduiding 'bouwmarkt'. Dit betekent dat ter plaatse alleen een bouwmarkt is toegestaan met een brutobedrijfsvloeroppervlak van maximaal 3.500 m². Deze bouwmarkt is enige jaren geleden op basis van het daartoe voor de betreffende locatie opgesteld bestemmingsplan uitgebreid tot voornoemde oppervlakte. Tevens is in de bestemmingsregeling opgenomen dat ten behoeve van de functie tenminste 95 parkeerplaatsen op het eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

Horeca

Binnen alle centrum-bestemmingen behoort horeca tot de mogelijkheden, maar er is wel sprake van onderscheid tussen de verschillende gebieden.

In het eigenlijke winkelgebied (Roselaar/Nieuwe Markt/Dokter Brabersstraat/Raadhuisstraat) is alleen horeca 1a toegestaan. Het gaat daarbij om horeca die aan detailhandel verwant is (zoals automatiekens, broodjeszaken, cafetaria's, croissanterietjes, koffiebars, lunchrooms, ijssalons, snackbars, tearooms, traiteurs en dergelijke) en horeca in de vorm van bistro's, restaurants, pensions en hotels. Het betreft de gronden en opstallen die de bestemming Centrum-1 hebben gekregen.

In het oostelijk deel van de Raadhuisstraat en de Nieuwe Markt zijn naast winkelgebonden daghoreca ook restaurants mogelijk (bestemming Centrum-2).

De zuidzijde van de Markt (gelegen tussen de Dokter Brabersstraat en de Raadhuisstraat) grenst aan het eigenlijke uitgaansgebied van Roosendaal, dat gevormd wordt door de noordzijde van de Markt ten oosten van de bibliotheek, de Bloemenmarkt en het Tongerloplein. Aan de zuidzijde van de Markt wordt toevoeging van horeca die niet gerelateerd is aan de detailhandelsfunctie, niet onaanvaardbaar geacht. Om die reden is door middel van de bestemming Centrum-4 in deze wand ook 'middelzware' horeca mogelijk: horeca die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor een grotere impact op de omgeving kunnen hebben (bijvoorbeeld: bars, cafés proeflokalen, en dergelijke).

Dit past ook binnen de beleidsinzichten zoals verwoord in het Horecabeleidsplan waarin een thematisering van horeca in diverse delen van het centrumgebied wordt nagestreefd. Daarbij wordt aangegeven in welke gebieden welke vormen van horeca toelaatbaar zijn.

In de centrum-bestemmingen, waar de verschillende vormen van horeca worden toegestaan, zijn geen bepalingen meer opgenomen ten aanzien van aantallen; evenmin is het aantal huidige vestigingen gefixeerd. De in het verleden gebruikte 'blokzijdemethode' waarbij bestemmingen werden onderverdeeld in codegebieden waarbinnen het aantal horecazaken in numerieke zin werd gemaximeerd of waarbij een maximale gevelbreedte werd opgenomen, is verlaten. In de praktijk leverde deze methode een aantal onduidelijkheden op, waardoor handhaving problematisch werd. Ook werd door middel van ontheffingsprocedures regelmatig afgeweken van de oorspronkelijke bestemmingsplanregeling.

De in dit bestemmingsplan voorgestelde mogelijkheid biedt aan de branche zelf de gelegenheid om tot een gezonde regulering te komen. Uitgangspunt is dat de branche zelf dient uit te maken hoeveel horecazaken van welke soort leiden tot een gezond economisch klimaat.

Het in de Nispensestraat aanwezige en binnen het plangebied vallende restaurant heeft een Horeca-3 bestemming gekregen. Het is niet de bedoeling dat de horecafunctie in numerieke zin verder uitgebreid wordt in deze straat.

Ondersteunende horeca

Onder 'ondersteunende horeca' wordt verstaan 'het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij de hoofdfuncties detailhandel, dienstverlening en/of maatschappelijk, waarbij de ondersteunende horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie qua uitstraling, niet zelfstandig worden uitgeoefend en/of niet toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie en met uitzondering van horeca plaatsvindend binnen het concept van een woonhuis, alsmede met uitzondering van horeca die onderdeel uitmaakt van een museum, schouwburg of theater, bibliotheek en bioscoop.'

Ondersteunende horeca is toegestaan, maar wel onder strikte voorwaarden.

Omdat in het bestemmingsplan Centrum Zuid wordt gewerkt met diverse centrumbestemmingen waarbinnen verschillende functies worden mogelijk gemaakt waaronder in nevenschiktelijke zin zowel detailhandel en dienstverlening als horeca, is er voor gekozen dat wanneer in een pand de feitelijk uitgeoefende hoofdfuncties detailhandel, dienstverlening of maatschappelijk worden uitgeoefend, horeca alleen als 'ondersteunende horeca' mag worden uitgeoefend. Daarmee wordt aangegeven dat in combinatie met de winkel, dienstverlening of maatschappelijke functie horeca-activiteiten slechts in beperkte mate mogen worden ontplooid. In de regels van het bestemmingsplan wordt dit vastgelegd in een maximum te benutten vloeroppervlak c.q. aantal m² ondersteunende horeca in combinatie met de

hoofdfunctie. Ondersteunende horeca mag maximaal 25% bedragen van het bruto-bedrijfsvloeroppervlak van de inrichting tot een maximum van 50 m².

Daarnaast wordt in een door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregel een aantal voorwaarden opgenomen waaraan ondersteunende horeca-activiteiten moeten voldoen.

- De horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdfunctie en moet de hoofdfunctie ondersteunen. *Ondergeschikt wil zeggen dat de horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of completeert en dat die ondergeschiktheid ook waarneembaar moet zijn. Er is derhalve geen sprake van een volledig ingerichte of zelfstandig uitgevoerde horeca-etablisement.*
- De openingstijden van de horeca-activiteiten zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit, in het geval van winkels dus de winkelsluitingstijden. *Wanneer de winkel gesloten is, dan is ook het horecagedeelte voor publiek gesloten.*
- Het horecagedeelte mag uitsluitend bereikbaar zijn via de entree van de hoofdfunctie om te voorkomen dat het horecagedeelte een zelfstandige stroom bezoekers trekt.
- Het is niet toegestaan dat het horecagedeelte wordt verhuurd of anderszins in gebruik wordt gegeven aan derden ten behoeve van feesten en partijen.
- Het is niet toegestaan dat het horecagedeelte door een derde, niet zijnde de exploitant van de hoofdfunctie, wordt geëxploiteerd.
- Voor de horeca-activiteit mag geen reclame aan de buitenkant van de inrichting worden gemaakt.
- Er mag geen alcoholhoudende drank worden verstrekt. *Indien op een locatie waar de hoofdactiviteit geen horeca is, alcoholhoudende drank voor gebruik ter plaatse wordt geserveerd is geen sprake meer van ondergeschikte horeca. De gedachte is dat de verkrijgbaarheid van voor directe consumptie geschikte alcoholische dranken beperkt dient te blijven tot de zogenaamde 'natte horeca' (oftewel: cafés, bars en restaurants). In het licht van alcoholmatigingsbeleid is het niet wenselijk dat in een winkel op laagdrempelige wijze alcohol te verkrijgen is.*
- Er is in het pand een vrij toegankelijke sanitaire ruimte;
- Er is geen terras toegestaan. *Een buitenterras nodigt bezoekers uit de horeca-activiteit zelfstandig te bezoeken, waardoor de horeca-activiteit zijn ondersteunend karakter verliest.*

Bij deze regeling is de navolgende toelichting nog relevant:

- Opgemerkt wordt dat de horecafuncties die plaatsvinden onder de vigeur van warenhuizen buiten de regeling van ondersteunende horeca vallen. Dit heeft te maken met het karakter van de huidige in het centrumgebied aanwezige warenhuizen, waarin feitelijk op dit moment horeca-activiteiten plaatsvinden die als een zelfstandige horecavorm worden beschouwd, zij het dat de toegang plaatsvindt via dezelfde (hoofd)ingang en de sluitingstijden gekoppeld zijn aan die van het warenhuis. Het gaat om de in het Vroom & Dreesmann gevestigde horecafunctie (La Place) en de horecavoorziening bij de Hema.
- Het gratis aanbieden van bijvoorbeeld een kopje koffie behoort tot de normale dienstverlening en is altijd toegestaan.
- Kantines in niet-commerciële maatschappelijke instellingen (buurthuizen, sportkantines, e.d.) vallen buiten de regeling.
- Horecavoorzieningen in de vorm van personeelkantines/bedrijfsrestaurants in winkels, kantoren, bedrijfsgebouwen en commerciële voorzieningen vallen buiten de regeling, omdat deze voorzieningen in de regel niet openbaar toegankelijk zijn.

In die gevallen waarin men de horecafunctie aanzienlijk omvangrijker wil laten zijn, geldt het principe dat de in het onderhavige bestemmingsplan neergelegde centrumbestemmingen sowieso de mogelijkheid bieden voor vestiging van een zelfstandige horecafunctie. Als dat gebeurt in combinatie met een andere hoofdfunctie is de consequentie wel dat het te realiseren horecadeel een zelfstandig karakter ten opzichte van de hoofdfunctie dient te krijgen. Gelet op inrichtingseisen die aan reguliere horeca worden gesteld zal dit in de praktijk leiden tot (ingrijpende) bouwkundige aanpassingen.

In dit verband wordt opgemerkt dat een aantal maatschappelijke voorzieningen buiten de definitie van ondersteunende horeca zijn gelaten zoals theaters, schouwburgen, bibliotheken en musea waarbij het gebruikelijk is dat deze beschikken over een omvangrijkere horecafaciliteit, voortvloeiend uit de hoofdfunctie en waarbij ook alcoholische dranken tot het assortiment gerekend worden (waarvoor derhalve een drank- en horecaverunning nodig is). Hetzelfde geldt ook voor een bioscoop of andere inrichtingen voor ontspanning en leisure. Deze voorzieningen komen weliswaar (op dit moment) in het onderhavige plangebied niet voor en het ligt ook niet in de lijn der verwachtingen dat deze voorzieningen zich binnen de planperiode zullen vestigen in het plangebied, maar in voorkomende gevallen dient een bestemmingsregeling voor het horecadeel behorende bij deze voorzieningen aan te sluiten bij wat in het maatschappelijk verkeer 'common sense' is.

Wonen

Ook in het kernwinkelgebied is de aanwezigheid van de woonfunctie van groot belang. Het draagt bij aan de levendigheid van de stad, het verhoogt de sociale veiligheid, omdat in de avonduren anders sprake is van 'lege gebieden'. Het is echter niet wenselijk dat op de begane grond veel woningen aanwezig zijn, die een na te streven min of meer gesloten winkelfront verstoren. Daarom is in het kernwinkelgebied in de bestemmingen vastgelegd dat de woonfunctie alleen boven de begane grond mag plaatsvinden. Een uitzondering is daarbij gemaakt voor het rijksmonumentale pand Raadhuisstraat 26 en het gemeentelijke monumenten pand Raadhuisstraat 74: deze panden zijn al sinds jaar en dag in gebruik als woonhuis.

Dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen

In het winkelgebied zijn ook dienstverlenende instellingen gevestigd zoals uitzendbureaus, kappersbedrijven, schoonheidsinstituten, reisbureaus en dergelijke. Dergelijke functies maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de functionele diversiteit van een binnenstad, reden waarom ze zijn vervat in de diverse centrum-bestemmingen. Daarbij geldt dat kantoren en maatschappelijke voorzieningen niet mogelijk zijn binnen de bestemming Centrum-2.

6.4.2 Bestemmingen Wonen en Tuin

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

- Wonen-1: uitsluitend aaneengebouwd;
- Wonen-2: twee-aaneen, geschakeld en 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 (met uitzondering van erkers) 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 het paraplubestemmingsplan "Herijking begripsomschrijving woning (/wooneenheid) en huisvesting tijdelijke werknemers agrarische bedrijven". Met deze nieuwe begripsomschrijving wordt de huisvesting van personen buiten het verband van een huishouden in woningen eenduidig en uniform geregeld.

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

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 onaantoonbare parkeerdruk;
- Detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

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

Bijzondere woonvormen

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

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

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

Mantelzorg

De regeling zoals die is neergelegd in het paraplubestemmingsplan Mantelzorg is in de onderhavige regels doorvertaald.

- 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.
- Mantelzorg mag alleen plaatsvinden zolang er sprake is van een aantoonbare behoefte daaraan.

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 3.00 m achter de voorgevel van de woning ligt. Dat betekent ook dat bebouwing aan de voorzijde van de woning, niet mag worden uitgebreid.

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

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

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

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

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

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

6.4.3 Bestemming Bedrijf-2

In het plangebied is slechts een beperkt aantal -solitair gesitueerde- bedrijven aanwezig. Deze hebben in het bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf-2" gekregen. Dit betekent, dat ter plaatse van de bestemming alleen industriële en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden, vallend in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfactiviteiten. De daaronder vallende bedrijvigheid is toelaatbaar in een (overwegende) woongebied.

6.4.4 Bestemming Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen, die gesitueerd zijn aan de Laan van België, hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Boven één van deze voorzieningen wordt ook gewoond (appartementen). Een gedeelte van de achterterreinen is bebouwingsvrij: daar dienen de ten behoeve van de maatschappelijke functies noodzakelijke parkeervoorzieningen te worden gerealiseerd op basis van de parkeernormen voor dit soort voorzieningen.

6.4.5 Bestemming Kantoren

De meer grootschalige kantorenlocaties in het plangebied hebben een kantoorbestemming gekregen. Onder het belastingkantoor aan de Laan van Brabant is een parkeergarage aanwezig. Bij de kantoren Markt/H.G. Dirckxstraat zijn op maaiveld op onbebouwde delen parkeervoorzieningen aanwezig. Deze delen hebben in het bestemmingsplan de bouwaanduiding 'gebouwen uitgesloten' gekregen, teneinde veilig te stellen dat deze gronden niet bebouwd zullen worden om te voorkomen dat parkeerplaatsen zouden verdwijnen. In de bestemming wordt verwezen naar de gemeentelijke parkeernormen voor de kantoorfunctie.

6.4.6 Bestemming Verkeer

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

Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Deze verplichting geldt niet als de situatie zoals genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wro zich voordoet en het kostenverhaal anders is voorzien.

In het gebied worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die rechtstreeks voortvloeien uit het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Centrum Zuid is primair een plan dat voortvloeit uit de actualiseringsopgave.

Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Overleg

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

8.2 Inspraak

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

Er is een Inspraak- en overlegrapport opgesteld dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Zowel inspraak als overleg hebben geleid tot een aanpassing van verschillende onderdelen van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn ook diverse ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.