

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	6
Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER	7
2.1 Europees beleid	7
2.2 Rijksbeleid	8
2.3 Provinciaal beleid	11
2.4 Beleid waterschap	16
2.5 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED	29
3.1 Historische analyse van de Wouwse Plantage	29
3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied	30
Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN	36
4.1 Bedrijven- en milieuzonering	36
4.2 Geur	37
4.3 Luchtkwaliteit	38
4.4 Geluid	40
4.5 Externe veiligheid	40
4.6 Bodem	44
4.7 Flora en fauna	45
4.8 M.e.r.	47
4.9 Water	47
4.10 Archeologie en monumenten	53
Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED	59
5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden	59
5.2 Ruimtelijke streefbeelden	59
5.3 Functionele streefbeelden	64
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	65
6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)	65
6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	65
6.3 Regeling woonpercelen	66
6.4 Regeling overige bestemmingen	69
6.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	70
Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	72
Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK	73
8.1 Overleg	73
8.2 Inspraak	73

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Roosendaal is gestart met een programma om te komen tot een actueel plannenbestand in de hele gemeente mede naar aanleiding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Als de bestemmingsplannen de termijn van tien jaar in 2013 hebben overschreden is het in het kader van de Wro wettelijk verplicht om deze bestemmingsplannen te actualiseren (artikel 3.1 Wro).

Het voorliggende bestemmingsplan omvat het dorp Wouwse Plantage. Hierdoor worden de vroegere bestemmingsplannen, waaronder "Kom Wouwse Plantage", geactualiseerd.

1.2 Doel

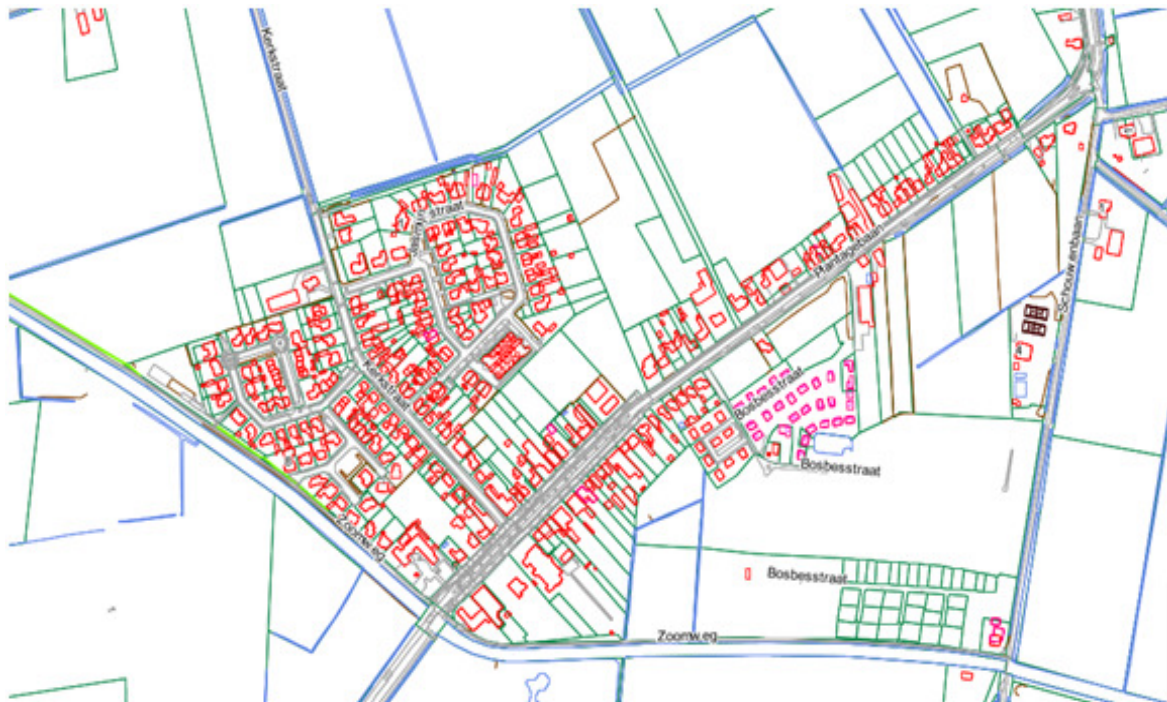
Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actuele uniforme juridische regeling voor het hele dorp Wouwse Plantage. Omdat het bestemmingsplan vrijwel alleen bestaand bebouwd gebied omvat, legt de regeling vooral de bestaande situatie en bouwrechten vast.

Dit bestemmingsplan betreft een actualisatieplan. De recent vastgestelde bestemmingsplannen 'Plantagebaan 179, Wouwse Plantage' en 'Plantagebaan 192, Wouwse Plantage' zullen in dit bestemmingsplan worden meegenomen om tot een logisch en volledig gebied te komen.

Voorts zal een ontwikkellocatie voor twee woningen worden opgenomen, gelegen ten noorden van de Ganzerikstraat en de Kamperfoeliestraat.

1.3 Ligging plangebied

Wouwse Plantage is de meest zuidelijke kern van de vier kernen van de gemeente Roosendaal. Het ligt ongeveer 2,5 km ten zuiden van de A58 tussen Bergen op Zoom en Roosendaal. De situatie is op bijgaande kaart aangegeven.



Afbeelding: ligging plangebied

1.4 Geldende bestemmingsregeling

Ter plaatse van het plangebied gelden momenteel 6 bestemmingsplannen. Het gaat om de volgende plannen:

- Wouwse Plantage West (1011) vastgesteld op 25-01-1979 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28-11-1979;
- De Zoom, uitwerking (1026), vastgesteld op 23-01-1989 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15-03-1989;
- De Zoom II (1039), vastgesteld op 30-06-1994 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 01-10-1994;
- Kom Wouwse Plantage (176), vastgesteld op 26-03-1998, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 08-07-1998;
- Plantagebaan 179, Wouwse Plantage (2059) vastgesteld op 1-2-2012, onherroepelijk op 1-5-2012;
- Plantagebaan 192 Wouwse Plantage (2062) vastgesteld op 4-7-2012, onherroepelijk op 28-08-2012.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Europees beleid

2.1.1 Europese kaderrichtlijn Water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn water (KRW) in werking getreden. De KRW gaat uit van een stroomgebiedbenadering 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?

Deze vragen worden in paragraaf 4.9 beantwoord.

2.1.2 Natura 2000

Natuur heeft een belangrijke plek in Nederland en in Europa. Door waardevolle en mooie natuurgebieden te beschermen kunnen zeldzame dier- en plantensoorten beter overleven. Bovendien kunnen Nederlanders daardoor ook in de toekomst genieten van mooie natuur en bijzondere landschappen. Om de natuur te behouden, heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000: een netwerk van Europese natuurgebieden. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit. Nederland kent een internationale verantwoordelijkheid voor de Nederlandse Natura 2000-gebieden. Een Natura-2000-gebied is gebaseerd op de Vogelrichtlijn of de Habitatrichtlijn. Dit zijn twee richtlijnen van de Europese Unie die in Nederland zijn verwerkt in de Natuurbeschermingswet 1998. De Vogelrichtlijn heeft als doel de bescherming van alle in het wild levende vogelsoorten en hun leefgebied binnen het gebied van de EU. Het doel van de Habitatrichtlijn is het behoud van de totale biologische diversiteit van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en wilde flora en fauna in de EU. Meer informatie over de richtlijnen en de criteria voor aanwijzing en de huidige stand van zaken is te vinden op de pagina Natura 2000.

Activiteiten gelegen in of in de omgeving van Natura 2000-gebieden kunnen een negatief effect hebben op de natuurwaarden. Informatie over de ligging van Natura 2000-gebieden is te vinden op de website van het ministerie van LNV (gebiedendatabase). De Gebiedendatabase bevat alle informatie over de beschermde natuurgebieden van Nederland. De Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), Wetlands en Beschermde Natuurmonumenten, Nationale parken, Nationale landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur. Ook activiteiten die zich (ver) buiten een Natura 2000-gebied afspelen, kunnen mogelijk schade aanbrengen. Sommige ingrepen, zoals grondwateronttrekkingen, kunnen zelfs over een grote afstand invloed uitoefenen.

In of in de directe omgeving van het plangebied is geen Natura 2000-gebied aangewezen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

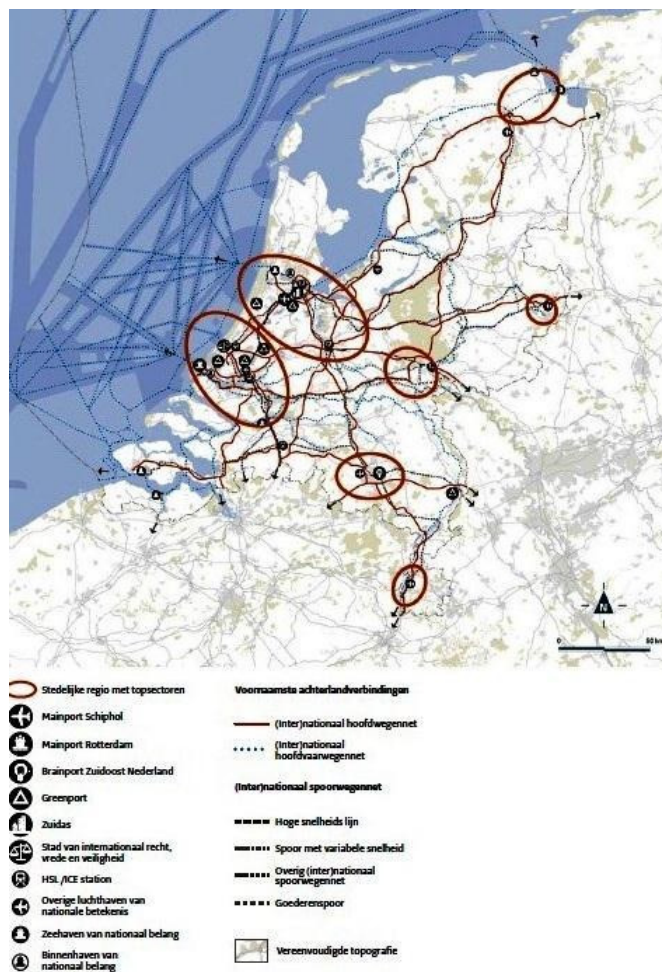
Inleiding

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

Samenhangende visie

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

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



Afbeelding: Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Ontwikkelingen en ambities 2040

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

Concurrentiekracht

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

Bereikbaarheid

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

Leefbaarheid en veiligheid

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

Rijksdoelen en nationale belangen

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

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

Toezicht

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

2.2.2 Nationaal bestuursakkoord water

Op basis van het rapport van de Commissie Waterbeheer 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 waterhuishoudkundige 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 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

Inleiding

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

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

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

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 algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Organisatie waterbeheer

De Waterwet kent formeel slechts twee waterbeheerders: het rijk, als de beheerder van de rijkswateren, en de waterschappen, als de beheerders van de overige wateren. Deze laatste zijn

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

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 natuurbelief.

Door allerlei ontwikkelingen en wensen gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte. De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, Maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant. In het licht van deze opgaven is het vigerende ruimtelijke beleid bekeken. De conclusie is dat een groot deel van het provinciale ruimtelijke beleid nog steeds actueel is en daarom ongewijzigd blijft. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, het verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en het concentratiebeleid voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Relatie met de Agenda van Brabant

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

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

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

Inhoud Structuurvisie

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

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

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

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

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

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

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

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening.

Dit is in de AMvB Ruimte opgenomen. Daarnaast wordt ook een aantal provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan.

De structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten.

2.3.2 Verordening ruimte

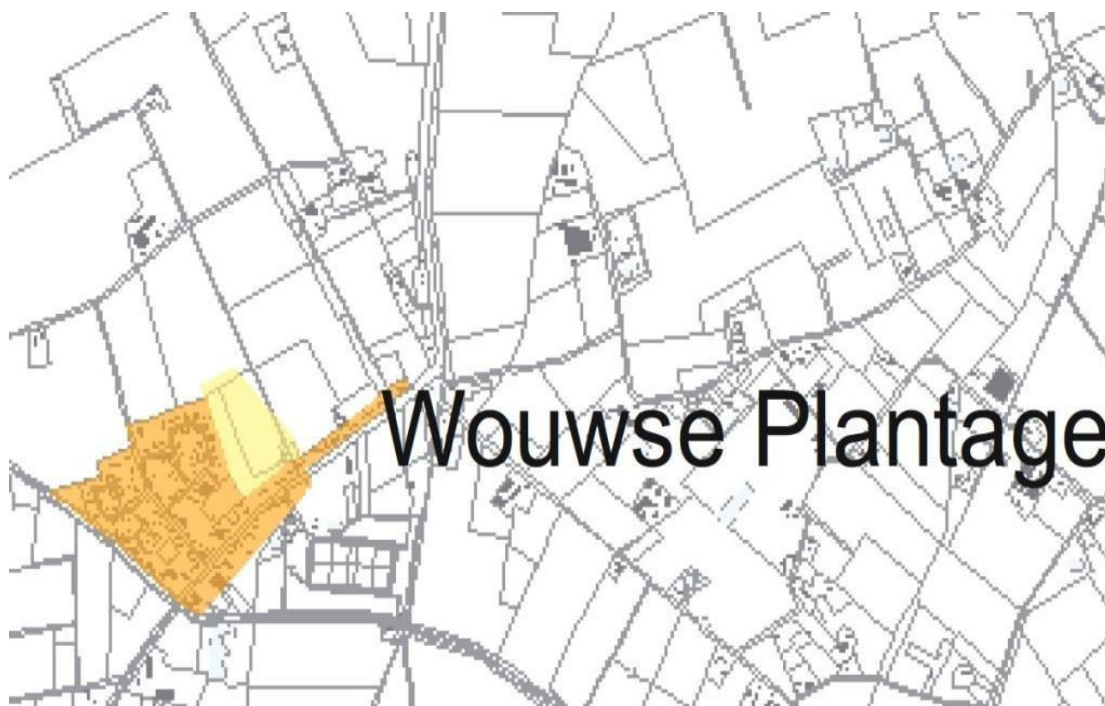
De Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 (vastgesteld op 11 mei 2012 en in werking getreden op 1 juni 2012) bevat in hoofdzaak algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Daarnaast regelt de Verordening ruimte de organisatie van het regionaal ruimtelijk overleg waarin afspraken over woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenlocaties worden gemaakt.

Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

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. Verder regelt de Verordening ruimte dat woningbouw (artikel 3.5) en aanleg van bedrijventerreinen (artikel 3.6 tot en met 3.8) onderdeel worden van bindende afspraken in de vier regionale ruimtelijke overleggen. Daaraan nemen de gemeenten, waterschappen en de provincie deel.



Afbeelding: kaart Verordening Ruimte

Verordening ruimte Noord-Brabant Legenda

Provincie Noord-Brabant

Besluitgebied

Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

Stedelijk concentratiegebied

Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied verstedelijking:

Stedelijk concentratie gebied

Kernen in landelijk gebied

Gebied integratie stad-land

Regionaal bedrijventerrein

Ontwikkeling intensieve veehouderij

Extensiveringsgebied

Verwevingsgebied

Primair landbouwontwikkelingsgebied

Primair landbouwontwikkelingsgebied, aandacht voor struweelvogels / dassen

Secundair landbouwontwikkelingsgebied

Ontheffingsgebied artikel 9.4, lid 4

Specifieke locatie intensieve veehouderij

Overige agrarische ontwikkeling en windturbines

Glastuinbouw:

Glasboomteeltgebied

Mogelijk doorgroeigebied

Vestigingsgebied

Agrarisch gebied

Teeblondersteunende kassen toegestaan

Zoekgebied voor windturbines

Water

Regionaal waterbergingsgebied

Reserveringsgebied waterberging

Waterwingebied

25-jaarszone kwetsbaar

25-jaarszone zeer kwetsbaar

100-jaarszone zeer kwetsbaar

Boringvrije zone

Primaire waterkering en beschermingszone

Aansluiting primaire waterkering

Winterbed

Langetermijnreservering winterbed

Natuur en landschap

Ecologische hoofdstructuur

Zoekgebied voor ecologische verbindingzone

Attentiegebied ehs

Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen

Groenblauwe mantel

Beheergebied ehs

Cultuurhistorie

Het Groene Woud

De Hollandse Waterlinie

Complex van cultuurhistorisch belang

Aardkundig waardevol gebied

Cultuurhistorisch vlak

Afbeeldinglegenda bij kaart Verordening Ruimte

De kom van Wouwse Plantage valt in het door de provincie aangegeven 'bestaand stedelijk gebied' waarbij het aangemerkt wordt als 'kernen in landelijk gebied'. Op dit gedeelte is artikel 3.2 van toepassing: Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

In de verordening ruimte is het bestaand stedelijk gebied van alle Brabantse kernen vast gesteld. Het bestaand stedelijk gebied is verbeeld op kaart.

Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij, binnen de grenzen van andere wetgeving, om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

De ontwikkeling van de twee woningen op de hoek Ganzerikstraat/Kamperfoeliestraat maakt deel uit van het plangebied. Deze locatie is op de Verordeningkaart aangegeven als buitengebied.

In het verleden is reeds een aanzet gedaan op deze locatie op te nemen in de stedelijke kern.

Voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar 5.2.

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

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden afspraken gemaakt over de plancapaciteit voor de gemeente. De gemeentelijke woningbouwprogrammering is afgestemd op deze afspraken. Jaarlijks wordt door middel van een matrix aan de Provincie een overzicht gestuurd met de laatste stand van zaken met betrekking tot woningbouwprojecten zoals ze in de gemeente zijn geprogrammeerd.

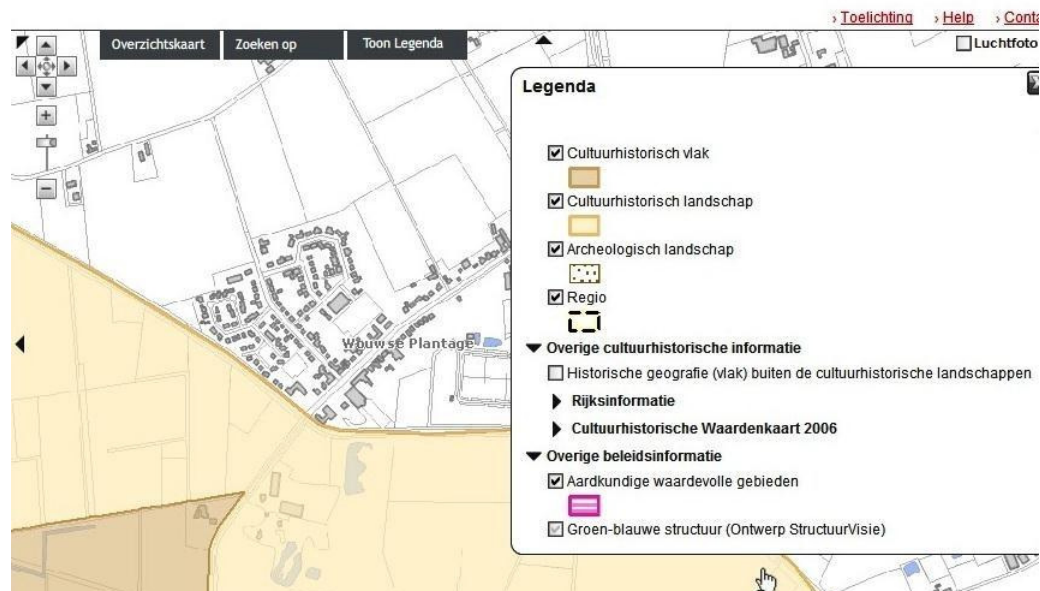
Water

De Verordening ruimte bevat regels voor:

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

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.



Afbeelding Cultuurhistorische Waardenkaart

Andere onderwerpen verordening

Bij deze ontwikkeling zijn de volgende onderwerpen uit de verordening ruimte niet van toepassing: agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en niet agrarische ontwikkelingen in het buitengebied. Hierop zal dan ook niet verder worden ingegaan.

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

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan een 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 wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

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

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

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

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

2.3.4 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 het plangebied zijn geen aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

2.4 Beleid waterschap

2.4.1 Keur waterschap Brabantse Delta

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

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

Zo zijn er regels met betrekking tot:

- handelingen in waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones;
- handelingen in rivieren, beken en sloten en de daarbij behorende onderhoudsstrook;
- waterstaatkundige werken als gemalen, sluizen, stuwen etc.;
- 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 (Commissie Integraal Waterbeheer)-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 een 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 Structuurvisie Roosendaal 2025

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

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

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

Ten tweede is deze structuurvisie opgesteld in een tijd van economische crisis. Die heeft ertoe geleid dat de haalbaarheid en de betaalbaarheid van de ruimtelijke ordening centrale begrippen in het ruimtelijk beleid zijn geworden. De vanzelfsprekendheid dat er vraag is naar gronden voor woningen, winkels en kantoren, is er niet meer.

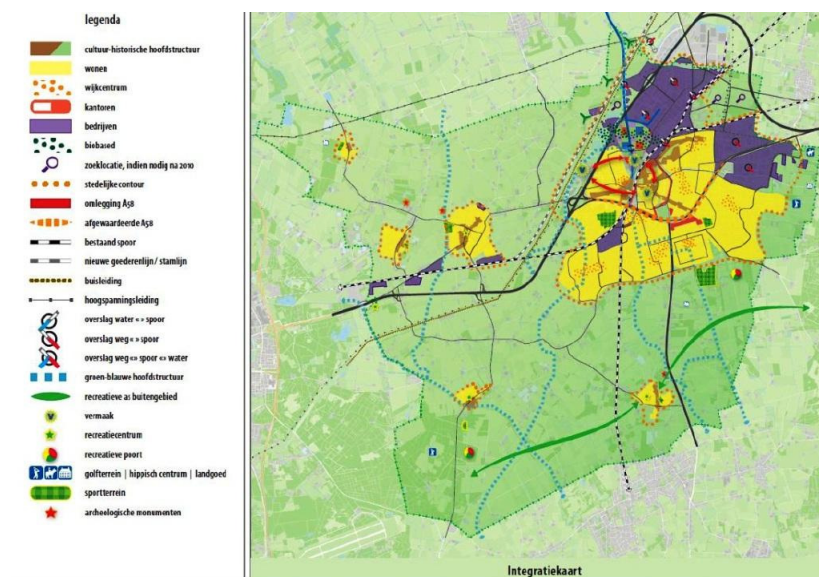
Strategische keuzes voor het toekomstig ruimtegebruik worden onder andere beïnvloed door demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing. Ook die ontwikkelingen leiden ertoe dat Roosendaal niet in de eerste plaats aan méér woningen en méér bedrijventerreinen moet denken, maar aan omvormingen,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

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

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

- Bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuur optimaal te benutten;
- Buitengebied ontzien van verstedelijking; ruimte voor agrarische dynamiek in het noordelijk deel van het buitengebied en toerisme en recreatie in gebieden als Visdonk en Brabantse Wal;
- Zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing het uitgangspunt is;
- Gebruik maken van de kwaliteit van de locatie;
- Leefbaarheid van wijken en dorpen waarborgen door behoud en versterking van collectieve openbare ruimte, het behouden van de groen-blauwe structuren en het wegnemen van infrastructuurle barrières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied;

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



Afbeelding Integratiekaart Structuurvisie Roosendaal 2025

- Niet meer programma in ontwikkeling nemen dan dat de markt kan opnemen;

- Economische druk op de markt genereren door voorzichtig te programmeren;
- Eerst bestaande programma's benutten en pas daarna aan nieuwe beginnen. Nieuwe ontwikkelingen van kantoren en winkels voorlopig bevriezen;
- Flexibel en kleinschalig programmeren en faseren;
- Intensiveren en beter benutten van de bestaande voorraad van stedelijke functies (woningen, bedrijventerreinen, kantoren, maatschappelijk vastgoed);
- Toepassen van de SER/ duurzaamheidsladder bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Uitnodigen, samenwerken en regisseren in plaats van voorschrijven. Verruim de mogelijkheden van bestemmingsplannen (plan vooruit).

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

2.5.2 Thuis in Roosendaal: woonvisie 2010-2020

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

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

Thema I: Binden en perspectief bieden

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

Thema II: Leefbare Wijken en Buurten

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

Thema III: Samenwerking

- a. Van overheid naar partnerschap

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

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

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

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

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

Voor de Wouwse Plantage is als fysieke opgave opgenomen het behouden van het historisch woonmilieu en waar mogelijk versterken. Verder wordt aangegeven dat er beperkte nieuwbouw plaats kan vinden gericht op hogere inkomens.

2.5.3 Woningbouwprogrammering Roosendaal 2012-2020 'Balans op de woningmarkt'

Met de meest actief zijnde woningcorporaties binnen de gemeente zijn, voor de periode 2010-2014 prestatieafspraken gemaakt en is een woonconvenant vastgesteld. Eén van de afspraken is geweest om een woningmarktonderzoek uit te laten voeren. Door de corporaties is daarnaast een woonlasten- en doelgroepenonderzoek uitgevoerd.

De resultaten van beide onderzoeken leveren tezamen met de woonvisie, het woonconvenant en de onlangs door de provincie Noord-Brabant geactualiseerde bevolkings- en woningbehoefteprognose, een belangrijke input voor de herijking van de woningbouwprogrammering in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin. De gemeente heeft hiermee een instrument in handen om in het totale woondossier voor de periode 2012-2020 richtinggevend kaders te stellen, en hiermee dus de woningbouwprogrammering te actualiseren en nadrukkelijk te monitoren.

Met de actualisatie van het bestaande woningbouwprogramma wordt gezorgd voor een adequaat aanbod van woningen waarbij de omvang van de te realiseren woningaantallen de eerste jaren sterk bepaald wordt door vraag en afzetmogelijkheden. Het toekomstig woningaanbod moet meer dan ooit afgestemd worden op een beperkte vraag en er zal in kleinere hoeveelheden opgeleverd gaan worden. De constatering blijft uiteindelijk overeind dat de markt op termijn toch weer aantrekt. De huidige woningmarkt wordt dus gekenschetst door uitstel maar niet door afstel.

Voor de nieuwe huishoudens die moeten worden gehuisvest is het van belang dat de nieuwbouwproductie uiteindelijk weer op gang komt. Dit betekent met visie en realisme op innovatieve en flexibele wijze herprogrammeren.

De huidige dip in de oplevering van de nieuwbouw zal wel consequenties hebben op het verdere verloop van de woningbouwprogrammering. Wordt de productie op termijn nog ingehaald of blijven we uiteindelijk geconfronteerd met lagere woningaantallen dan in de provinciale prognoses tot nu toe worden voorgeschoteld? Een onzekerheid die in de toekomst vaak de revue zal blijven passeren, en waar de gemeente alert op dient te zijn.

In verband met teruglopende investeringscapaciteit zijn niet alleen de projectontwikkelaars momenteel terughoudend; ook de corporaties hebben hier veelvuldig mee te maken. En uiteraard wordt de gemeente eveneens geconfronteerd met teruglopende overheidsfinanciën en fikse bezuinigen zoals in de Agenda van Roosendaal staan opgesomd. Dit leidt tot bijstellingen mede gebaseerd op dit sterk veranderend krachtenspel in de totale woningmarkt.

Op basis van de planning 2008 is er een eerste analyse uitgevoerd van de woningbouwlocaties in de programmering. Hierbij zijn verschillende projecten de revue gepasseerd en is er op basis van de huidige actuele ontwikkelingen een bijstelling uitgevoerd.

De analyse van de in de programmering opgenomen woningbouwlocaties heeft geresulteerd in een overzicht van te realiseren initiatieven voor de termijn t/m 2015 en de periode 2016 t/m 2020.

Een en ander heeft geleid tot een afwaardering van zo'n 600 woningen.

Voor de destijds opgenomen verzamellocaties zoals centrumgebied, credogebied, visiegebied poort van West en de onderwijscarroussel zijn bijvoorbeeld in de loop der jaren ook wat wijzigingen opgetreden, met een vermindering van het aantal woningen tot gevolg.

Prioriteren

Om te kunnen prioriteren van locaties, is een onderscheid gemaakt tussen woningbouwplannen in harde en zachte plancapaciteit, en een categorie “nader te bepalen”. Harde plancapaciteit is woningbouwcapaciteit binnen een onherroepelijk bestemmingsplan of projectbesluit/realisatieovereenkomst. Zachte plancapaciteit is woningbouwcapaciteit binnen ontwerpbestemmingsplannen of ontwerpprojectbesluiten, initiatieven in planologische voorbereiding of potentiële woningbouwcapaciteit, waarbij op basis van aanwezige inzichten, wordt verwacht dat zij in de periode 2016-2020 zullen worden omgezet in harde plancapaciteit.

Een tal van woningen is tenslotte geplaatst in de categorie “nader te bepalen”. Deze woningbouwinitiatieven vallen eveneens onder de noemer zachte plancapaciteit, maar bij deze plannen is er nog onvoldoende zicht op, in welke periode omzetting naar harde plancapaciteit is te verwachten; realisering na 2020 is hierbij ook niet uit te sluiten.

Overigens kunnen woningbouwinitiatieven met een totaal van 5 woningen, tussentijds, en eveneens op grond van de te hanteren criteria, met een collegebesluit worden toegevoegd aan het bouwprogramma.

Toevoegen

Uitgangspunt is, dat nieuwe woningbouwinitiatieven de komende jaren (voorlopig t/m 2015) alleen onder strikte voorwaarden worden toegevoegd aan de nu te hanteren overzichtslijst van woningbouwlocaties.

Het is belangrijk een flexibele aanpak van de woningbouwprogrammering 2012-2020 te kunnen hanteren. In de komende periode zijn de ontwikkelingen in de woningmarkt bepalend en in eerste instantie moet er geconcentreerd worden op de plannen met de grootste realiteitswaarde (harde plancapaciteit). Hierbij is de marktvraag leidend en zijn de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek en de geformuleerde randvoorwaarden richtinggevend. Op basis van monitoring wordt de bouwprogrammering continu gevolgd.

Mede door het hanteren van de gestelde randvoorwaarden zal blijken hoe de programma's van, met name de grotere bouwprojecten zich onderling verhouden ten opzichte van de totale programmering. Dit heeft, zoals eerder aangegeven, nu geleid tot een bijstelling van grondexploitaties op basis van aangepaste woningaantallen, uitgiftetempo en planhorizon.

Om de doorstroming op de woningmarkt in beweging te krijgen wordt naast het bouwen van kleinere hoeveelheden woningen ook meer vraaggericht gebouwd in de komende jaren. Dit vraagt om flexibele bouwconcepten inspelend op de vraag van de consumenten. Hierbij wordt gedacht aan: 'te woon' (huur > koop op termijn), erfpachtconstructies (latere grondafname), atelierwoningen (mengvorm woon-werk), menubouw (modulaire keuzes) etc. Tevens wordt er ingezet op energiebesparing en structureel lagere woonlasten zoals ook in de prestatieafspraken van het woonconvenant zijn opgenomen.

2.5.4 Masterplan Wonen - Welzijn - Zorg 2004-2015

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

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

In de Wouwse Plantage is een gedifferentieerde woonservicezone niet haalbaar. Wel zal er aandacht geschonken moeten worden aan de instandhouding van de leefbaarheid van het dorp.

2.5.5 Detailhandelsnota

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

- 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 Roosendaal, namelijk een duurzame kwaliteitsslag voor de binnenstad.

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

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

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

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

Vanuit de hoofddoelstelling: 'Het bevorderen van een goede en veilige afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor sociaaleconomische activiteiten, waarbij alle vormen van verkeershinder zoveel mogelijk worden beperkt' zijn concrete doel- en taakstellingen geformuleerd naar de volgende vier thema's: mobiliteit, verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. 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.

De nadruk van het GVVP ligt op de kern Roosendaal. Met betrekking tot de kern Wouwse Plantage zijn geen specifieke maatregelen of plannen beschreven. Wel is in het GVVP voor de gehele gemeente een 'Duurzaam Veilig wegcategorisering' vastgesteld, waarbij ook concrete uitspraken worden gedaan over de kern Wouwse Plantage en het buitengebied. Uitgangspunt hierbij is dat de gehele kern verblijfsgebied (30 km/uur) is, met uitzondering van het gedeelte Plantagebaan. De Plantagebaan is functioneel en historisch de ruggengraat van de kern waarop het verkeer uit de woonstraten zich verzameld en is daarom van een hogere verkeerskundige orde (50km/uur). Tevens is de Plantagebaan onderdeel van het primaire fietsnetwerk. De wegen in het buitengebied zijn verkeerskundig (duurzaam veilig) gecategoriseerd als 'erftoegangsweg buiten de bebouwde kom'. Dat wil zeggen dat een snelheid geldt van 60 km/uur.

De Plantagebaan, welke de verbinding vormt met de A58 in het noorden en Huijbergen in het zuiden, is echter een 'gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom' (80km/uur).

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

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

Dit landschapsontwikkelingsplan (LOP) richt zich zowel het buitengebied als op de kernen. De opgave voor het landschapsontwikkelingsplan is een samenhangende beleidsvisie te geven op het landschap

- inclusief het groen in het stedelijke landschap- van Bergen op Zoom en Roosendaal. In de visie worden de bestaande ruimtelijke beleidsvisies en lopende projecten geïntegreerd.

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

Dit resulteert voor het LOP in drie centrale opgaven.

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

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

- De duurzame structuur van reliëf, natuur en water;
- Het agrarische werklandschap;
- De cultuurhistorische structuur;
- Het landschap en de kernen.

Er zijn twee sporen voor de realisatie van de landschapsontwikkelingsvisie.

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

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

Er zijn 9 uitvoeringsprojecten die in het LOP prioriteit hebben gekregen. Ten oosten van de Wouwse Plantage ligt het project 'De Zoom en vesting Bergen op Zoom'. In het kader van dit project is het ook de bedoeling dat de fietsroutestructuur langs de Zoom gecomplementeerd wordt door een fietspad aan te leggen tussen de Wouwse Plantage en de grens.

2.5.8 Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2010-2013

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2010-2013 is een strategisch beheerplan. In het verbreed GRP wordt de integratie van de zorgplichten hemelwater, afvalwater en grondwater, waarvan hemelwater en grondwater een nieuwe zorgplicht zijn, vorm gegeven. In de Wet gemeentelijke watertaken, in werking per 1 januari 2008, worden naast de traditionele gemeentelijke zorg voor afvalwater expliciet zorgplichten benoemd voor hemelwater en grondwater. Er wordt uitgegaan van de verantwoordelijkheid van de 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 rioleringvervanging of hydraulische en / of milieumaatregelen, zullen worden uitgevoerd, worden in latere operationele plannen opgenomen.

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

- 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 rioleringssysteem 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.

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

In 2004 is in Roosendaal gestart met de professionalisering van de handhaving. In dat kader is de beleidsnota Handhaving "Programmatisch handhaven, de manier van werken in Roosendaal" vastgesteld. Het doel van het gemeentelijke handhavingbeleid is het verbeteren van de integraliteit en onderlinge afstemming van de handhaving door middel van het invoeren van programmatisch handhaven. Dit houdt in dat jaarlijks een uitvoeringsprogramma wordt voorbereid en vastgesteld. Uit dit programma blijkt welke handhavingactiviteiten - in welke mate en samenhang - door de verschillende handhavingpartners worden uitgevoerd. De prioriteiten zijn neergelegd in de nota "Verbreiding 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 regels 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 "Verbreding en verdieping programmatisch handhaven in Roosendaal". In deze nota zijn, op basis van een probleem- en risicoanalyse, prioriteiten bepaald. De keuze wanneer wel en wanneer niet wordt gehandhaafd is hierdoor terug te voeren op een vastgestelde lijn waardoor willekeur, ongelijke behandeling en onzorgvuldigheid wordt voorkomen.

2.5.10 Nota Integraal Veiligheidsbeleid

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

De Handboeken Politiekeurmerk Veilig Wonen worden periodiek geactualiseerd.

2.5.11 Welstandsnota

De concept welstandsnota Roosendaal 2012 bevat het toe te passen kader voor de welstandstoets bij aanvragen omgevingsvergunning. Door het herzien van de welstandsnota wordt de gebruiksvriendelijkheid voor de gebruiker (burgers, bedrijven en behandelaars) verbeterd. Het bestuur gaat in de nieuwe nota en het daarin omschreven beleid uit van een grotere eigen verantwoordelijkheid van de burger, die voldoende ruimte moet krijgen voor eigen initiatief. In de nieuwe nota wordt een groot deel van de gemeente minimaal getoetst op welstand. Het doel is in deze gebieden slechts het voorkomen van excessen. Tegelijkertijd leeft de wens enige grip te houden op de gebieden (en routes) die het gezicht van de gemeente bepalen en/of een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen

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



Welstandsnota

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

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

2.5.12 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 Wouwse Plantage, kunnen vanwege hun specifieke situatie niet op dezelfde manier benaderd worden als de wijken wanneer het gaat om het speelvoorzieningenniveau. De dorpen kennen alle een vrije ligging in de directe omgeving, ze zijn omgeven door agrarisch land of natuurgroen en liggen niet tegen de stad. Alle dorpen zijn gevormd rond een relatief drukke straat, welke tevens de belangrijkste barrière vormt.

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

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

Door kinderen al spelend, naast de noodzakelijk traditionele speelvoorzieningen, te laten kennismaken met de meer 'natuurlijke' omgeving (door het thema groen te verbinden met spelen) worden gezondheid, bewegen, jeugd, milieu en sociale cohesie verbeterd en versterkt. Op deze manier verwerven kinderen meer inzicht, begrip en binding met de natuur. Hierdoor ontstaat een situatie waarbij kinderen zich al spelend op een educatieve manier beter ontwikkelen tot volwaardige

burgers met inzicht en begrip voor de waarde van de natuur. Dit heeft mogelijk weer tot gevolg dat ze in de toekomst meer betrokken zullen zijn bij de ontwikkeling van een duurzame meer leefbare buurt.

Ten noordwesten van de Wouwse Plantage bevindt zich, tegen het buitengebied, een ruime speelplek met diverse speelmogelijkheden.



Afbeelding speelplek Wouwse Plantage

2.5.13 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.

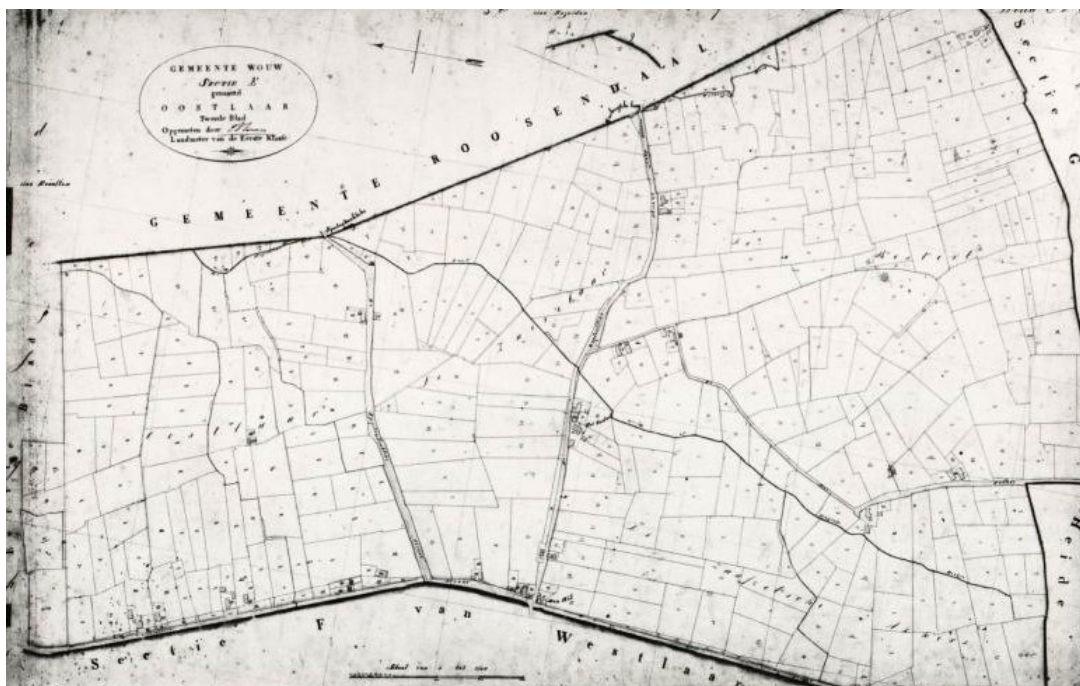
Deze eisen gelden voor bestaande vestigingen na beëindiging door de huidige exploitant. Uit analyse blijkt dat, gelet op de criteria, geen ruimte kan worden geboden voor seksinrichtingen.

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED



Afbeelding luchtfoto plangebied

3.1 Historische analyse van de Wouwse Plantage



Afbeelding kadaster 1835

Het zuidelijk deel van Wouw en Bergen op Zoom was vroeger een groot woest gebied en zal meest uit heide en verwilderde bossen hebben bestaan. De ingebruikname van deze gronden door de mens ligt globaal tegen het einde van de 13e eeuw. Na de veenontginningen in de middeleeuwen restte een nat en onvruchtbaar landschap, dat over het algemeen laat tot landbouwgrond herontwikkeld werd. De voormalige veenbedekking en de daaropvolgende cultivatie tot landbouwgebied is ten noorden van Wouwse Plantage nog herkenbaar aan de radiale percelen ten zuiden van de Westelaarsestraat, die tot de Zure heide en de Plantagebaan reiken. Op de topografische kaart van 1836-1843 vormt de

Plantagebaan de scheiding tot landbouwgrond in het noorden en een groot woest heide- en vennengebied ten zuiden ervan. Ten westen daarvan bevond zich het bos.

De huidige Wouwse Plantage is een opmerkelijk vroegere herontwikkeling van een uitgeveend gebied en dateert uit 1504, toen Jan van Glymes opdracht gaf om bos aan te planten voor houtproductie. De Plantage, de eerste in Nederland, lag zowel aan de oostzijde van de paraboolduinen als op de duinengordel zelf en diende naast de houtproductie (eerst eiken en beuken, later naaldhout voor de kolenmijnen) ook om het verstuiwen van de grond tegen te gaan.

In het kader van de verkoop van een groot aantal domeingoederen kwam de plantage in een openbare verkoop voor het grootste deel in bezit van baron Petrus Joseph de Caters uit Antwerpen. Hij was bankier en investeerde veel in industrialisering en landbouwmodernisering. In 1845 liet hij een kasteeltje in wat tegenwoordig Plantage Centrum heet, bouwen dat dienst deed als zomerverblijf. Deze plek met zijn radiale dreven was op het einde van de 18de eeuw aangelegd. Het dorp Wouwse Plantage is iets jonger dan Plantage Centrum en werd door dezelfde eigenaar kort na 1848 gesticht, aan de uiterste noordoostzijde van het bos, langs een weg die naar Wouw leidde.

Bij de dood van Pierre Joseph in 1861 nam zijn zoon Constantin Pierre de werkzaamheden over. Ook hij ging voortvarend te werk. In 1869 werd er een steenfabriek gebouwd. In 1870 liet Constantin Pierre op eigen kosten een kerkje bouwen. Dit kerkje is vervolgens jaren niet in gebruik geweest omdat aanvankelijk de baron werd gehinderd om van de Wouwse Plantage een zelfstandige parochie te maken. Pas in 1875 werd ingestemd met de oprichting van de nieuwe parochie, die in 1876 in het leven werd geroepen. In 1891 wordt het kerkje vervangen door de huidige met uitbreiding en herstelling in 1925 en 1950.

Ook bouwt baron de Caters in 1872 een school. Deze wordt in 1878 vervangen door een nieuwe, die werd afgebroken en in 1968 plaats maakte voor een nieuw gebouw.

3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

3.2.1 Stedenbouwkundige ontwikkelingen

Op het kadastrale minuutplan uit 1832 is ter plaatse van het latere dorp Wouwse Plantage nog geen bebouwing aangegeven. Pas bij de kadastrale hermeting in 1871 zijn er drie gebouwen aanwezig aan de zuidoostkant van de Plantagebaan. De panden zijn al in de rooilijn geplaatst. Het dorp groeide vervolgens voorspoedig. In 1870, het jaar waarin de kerk gebouwd werd, was opnieuw een kadastrale hermeting. Toen stonden al zeven gebouwen in de kern aangegeven.

Aan de westzijde van het plangebied staan vrijwel alle huizen in de historische rooilijn langs de Plantagebaan, behalve de kerk, de pastorie en de school. Aan de oostkant zijn er meer uitzonderingen (ongeveer 10 woningen), maar staan de woningen voor het grootste gedeelte ook in dezelfde rooilijn.

Wat opvalt aan de Plantagebaan is dat de huizen aan beide zijden van deze straat relatief ver uit elkaar staan. Voor een normale dorpsstraat is hij veel te breed. De meningen over de reden van deze breedte lopen uiteen. Men meende dat De Caters deze afstand mogelijk nodig heeft geacht voor het vervoer per smalspoor naast de verkeersweg van de materialen en producten van en naar het landgoed en de steenbakkerij.

Als de breedte van de Plantagebaan in het dorpscentrum vergeleken wordt met die van de oude, smalle straten in nabijgelegen kernen als Heerle en Wouw, dan is het verschil overduidelijk. Toch is die breedte niet uitzonderlijk, als het wordt gezien in het licht van het tijdperk, waarin de rooilijnen langs de straat zijn uitgezet.

Omstreeks 1870 werden immers in alle grote steden in Europa brede boulevards, brede verkeersstraten, ruim en overzichtelijk, met laanbeplanting en de modernste voorzieningen aangelegd. Hierlangs kwamen nieuwe gebouwen tot stand. Deze boulevards, die nu zo beeldbepalend zijn voor Parijs, zijn dus het product van een welbewuste planning uit de tweede helft van de 19de eeuw. De beplanting met platanen is op veel plaatsen inmiddels uitgegroeid tot een majestueus groen dak boven de promenades langs druk bereden routes.

Baron De Caters heeft waarschijnlijk de maatvoering van de Antwerpse leien (die juist in die tijd gemaakt werden) als voorbeeld genomen voor de Plantagebaan.



Afbeelding Plantagebaan 1912

Het oorspronkelijk straatprofiel van de hoofdstraat van Wouwse Plantage lijkt derhalve in veel opzichten op zijn grootstedelijke voorbeelden. Centraal lag een vrij smalle rijbaan met kasseiënverharding. De rooilijnen lagen op ruime afstand van de as van de weg, waardoor brede stroken aan weersijden overbleven. Er waren geen eigen stoepen of andere onderbrekingen van het doorgaande karakter van de stroken. Deze stroken, die tot 1986 grotendeels onverhard bleven, waren voorzien van laanbeplanting met platanen. Later zijn er ook enkele Amerikaanse eiken geplant.

In het voorjaar van 1986 heeft een ingrijpende reconstructie van de Plantagebaan plaatsgevonden. Het doorgaande verkeer veroorzaakte tevoren overlast en er was gebrek aan formele parkeergelegenheid. Er is een middenberm aangelegd, zodat er nu parkeerplaatsen zijn. De weg is toen wel veiliger geworden, maar het oorspronkelijke boulevardachtige karakter is er wel door aangetast.



Afbeelding Plantagebaan

Huidige karakteristiek randbebouwing.

De huizen zijn veelal in traditionele stijl gebouwd: eenlaags met een zadeldak, veelal symmetrische voorgevels, verticale ramen en zonder veel versiering. Een uitzondering is de pastorie, die twee bouwlagen heeft en voorzien is van versierde bepleistering.

Bestaande na-oorlogse bebouwing

Na de Tweede Wereldoorlog heeft ten noordwesten van de Plantagebaan dorpsuitbreiding plaatsgevonden. Deze dorpsuitbreiding heeft geenszins een grote verandering opgeleverd in het aanzicht van Wouwse Plantage.

Dit gebied wordt gekenmerkt door thematische woningbouw aan de Seringenstraat, Jasmijnstraat, Rozenhof, De Catersstraat en Leliestraat. De bouwwerken zijn overwegend twee-onder-één-kap woningen met twee bouwlagen met een kap in zadelvorm. Het materiaalgebruik is traditioneel en bestaat uit donkerrood of bruin metselwerk en rode of zwarte dakpannen.

Recente ontwikkelingen

Voor deze ontwikkelingen zijn al wel bestemmingsplannen vervaardigd, maar deze ontwikkelingen zijn nog niet feitelijk gerealiseerd. Het gaat om de locaties Plantagebaan 179 en Plantagebaan 192.

Plantagebaan 179

Dit plangebied betreft een braakliggend terrein ten oosten van de Plantagebaan, gesitueerd tussen de panden Plantagebaan 181 en 177. Het plan voorziet in de realisering van vier (maximaal zes) woningen.



Afbeelding ontwikkeling Plantagebaan 179

Plantagebaan 192

Het plangebied betreft een braakliggend terrein ten noorden van de Plantagebaan achter het voormalige perceel Plantagebaan 192 en de panden Plantagebaan 194 tot met 206. Op een gedeelte van het perceel worden nog steeds aardappels verbouwd.

Deze locatie kan worden gezien als een gebied dat schakelt tussen de lintbebouwing van de Plantagebaan en de nieuwbouw uit recentere jaren. De locatie wordt op dit moment omzoomd door veelal achterkanten en achtertuinen. De woningen rondom de openbare ruimte (straatje en plein) en schakelen tussen lint en seniorencomplex in de nieuwbouw.

Het plan voorziet in de realisering van 22 woningen.



Afbeelding ontwikkeling Plantagebaan 192

3.2.2 Verkeer en infrastructuur

Wouwse Plantage is goed ontsloten door de ligging nabij de A58, welke ruim 2,5 km ten noorden van de kern ligt. Via de Plantagebaan is de Wouwse Plantage direct verbonden met de regionale centra Roosendaal en Bergen op Zoom. Aan de zuidzijde is de kern, eveneens via de Plantagebaan, verbonden met Huijbergen en Hoogerheide in het zuidwesten. De overige wegen in het buitengebied hebben een lokaal karakter en hebben een belangrijke functie voor de ontsluiting van het agrarisch gebied en het recreatieve fietsverkeer.

Alle wegen in de kern Wouwse Plantage zijn in verkeerskundige termen 'erftoegangswegen binnen de bebouwde kom'. Dat wil zeggen dat hier een 30 km/uur regime geldt en dat gemotoriseerd- en fietsverkeer gebruik maakt van dezelfde rijbaan.

Functioneel en verkeerskundig is de Plantagebaan van hogere orde en de 'ruggengraat' van het dorp. Hierop komen de meeste woonstraten uit en langs deze weg zijn de meeste functies gesitueerd. Hierdoor heeft de Plantagebaan een relatief 'zwaardere' verkeersfunctie. Op de Plantagebaan rijden ongeveer 4500 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een acceptabele verkeersintensiteit voor dit type weg. Voor 'gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom' geldt grofweg een acceptabele verkeersintensiteit van 8.000 motorvoertuigen per etmaal. Hierbij is reeds rekening gehouden met de rurale omgeving. In stedelijk context geldt namelijk een hogere acceptabele verkeersintensiteit.

3.2.3 Groen

Omgeving Wouwse Plantage

De kern Wouwse Plantage ligt ten noorden van het landgoed Wouwse Plantage. Dit bosgebied strekt zich uit richting Bergen op Zoom en maakt onderdeel uit van het landschap van de Brabantse Wal. Het is een waardevol bos vanwege de grote variatie in boomsoorten en het grote aantal dieren dat het herbergt, waaronder veel broedvogels. In dit beboste gedeelte is tevens een herkenbare structuur van lanen te onderscheiden die cultuurhistorische waarde heeft.

De Zoom die langs de kern en het landgoed loopt, heeft, mede door zijn rijkbegroeide taluds en onverharde wegen een grote landschappelijke en natuurlijke waarde. Deze oude turfvaart is een ecologische verbindingszone.

Ten noorden van de kern Wouwse Plantage ligt een open agrarisch gebied met voor een deel landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Dit open agrarische landschap wordt onderbroken door de laanbeplanting langs de wegen die naar Wouwse Plantage leiden en de wegen in de omgeving van het dorp.

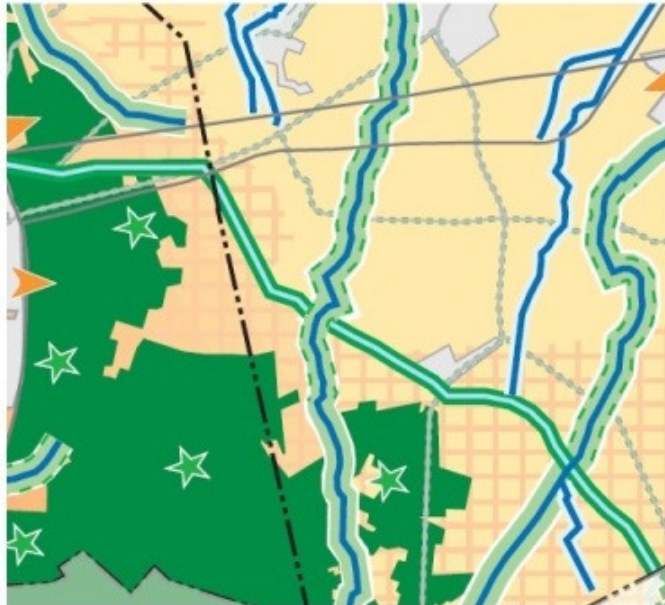
Wouwse Plantage

In het dorp Wouwse Plantage staat een groot aantal (oude) bomen, vooral in de oude dorpsstraat, de Plantagebaan. Deze oudere bomen geven de Plantagebaan het karakter van een ruime boulevard. De oudere bomen in de Plantagebaan bestaan voornamelijk uit majestueuze platanen. Aan de overzijde van de laan staat een rij eikenbomen. Met de reconstructie van 1986 zijn er in de middenberm ook nog enkele bomen bijgeplant.

In de tuinen van de pastorie en de kerk staan nog enkele (treur)beuken. De hoeveelheid gebruiksgroen in de kom Wouwse Plantage is beperkt tot drie speelplekken, waarvan één gecombineerd met een trapveldje. Ook de achtertuin van de pastorie bevat enkele fraaie bomen. Dit groen gaat naadloos over in de groene gordel langs de Zoom.



Afbeelding Bomenkaart en hoofdgroenstructuurkaart Wouwse Plantage



Afbeelding landschapsontwikkelplan De Zoom van West-Brabant

3.2.4 Sociale veiligheid

Kleine dorpen zoals Wouwse Plantage, met hun traditionele opzet van wonen aan de straat en private achtertuinen, voldoen in beginsel in hoge mate aan de moderne eisen die worden gesteld aan sociale veiligheid:

- de dorpen zijn overzichtelijk van afmetingen;
- de woonbebouwing is meestal direct gericht op de openbare buitenruimten;
- de openbare buitenruimten zijn in het algemeen ook de verkeersroutes, zodat er in ruime mate sociale controle plaats vindt;
- er komen geen doodlopende straten en onoverzichtelijke hoeken voor;
- achtererven grenzen in het algemeen niet aan de openbare weg;
- parkeren komt nergens in grote concentraties voor, zodat betrokkenheid vanuit de woonfuncties blijft bestaan.

Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

Inleiding

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, te weten geur, stof, geluid en gevaar.

Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van de paragraaf bedrijven en milieuzonering.

Toelichting

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

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden

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

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

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

Omgevingstype

In het plangebied is zowel sprake van omgevingstype 'rustige woonwijk' als van omgevingstype 'gemengd gebied'. Het gebied direct grenzend aan de Plantagebaan is aan te merken als een gemengd gebied. De Plantagebaan behoort tot de hoofdinfrastructuur van de gemeente Roosendaal. Bovendien blijkt uit de bedrijfsinventarisatie dat alle bedrijfsactiviteiten plaatsvinden aan de Plantagebaan. Het overige deel van het plangebied is te kenschetsen als omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Toelichting

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

1) Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

2) Het omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het

buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Bestaande en nieuwe bedrijven

Het bestemmingsplan Wouwse Plantage heeft, buiten de woningbouwontwikkeling in het verlengde van de Kamperfoeliestraat/Ganzerikstraat, een conserverend karakter. De huidige functies worden vastgelegd.

Binnen het plangebied is één bedrijf in milieucategorie 3.1 aanwezig, te weten Autobedrijf Kerstens, benzineservicestation met aflevering LPG aan de Plantagebaan 170. De overige aanwezige bedrijfsactiviteiten vallen in milieucategorie 1 en 2.

De bedrijven opgenomen in de bedrijvenlijst (zie bijlage 1) zijn ten tijde van de verlening van de milieuvergunning/omgevingsvergunning voor het aspect milieu of de behandeling van de melding ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer, getoetst aan de fysiek bestaande situatie waarbij per milieuaspect een afweging is gemaakt met het oog op de omgeving. Bij vergunningplichtige bedrijven in het kader van milieu is de milieubelasting op basis daarvan door middel voorschriften begrensd. Bij meldingsplichtige bedrijven zijn eventueel, naast de algemeen geldende voorschriften, maatwerkvoorschriften gesteld.

Uitbreiding van bestaande bedrijven of vestiging van nieuwe bedrijven in en om het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Een bedrijf dat uitbreidt of zich vestigt zal moeten voldoen aan de bepalingen in het bestemmingsplan en de milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of aan de omgevingsvergunning voor de milieu-inrichting.

Woningbouwlocatie

In het verlengde van de Kamperfoeliestraat/Ganzerikstraat zijn 2 woningbouwpercelen voorzien. Onderzocht is of aanwezige en/of toegelaten bedrijfsactiviteiten invloed hebben op de ontwikkeling die hier beoogd is. De conclusie luidt dat er vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering geen bezwaren tegen de nieuwe woonbestemming op genoemde locatie zijn.

Conclusie

Het bestemmingsplan heeft een in hoofdzaak conserverend karakter. In de bedrijvenlijst zijn de aanwezige bedrijven opgenomen. Vestiging van nieuwe bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Belemmeringen vanuit bedrijven en milieuzonering zijn, voor wat betreft het conserverende gedeelte van het bestemmingsplan, niet geconstateerd. De projectie van twee nieuwe woningen ten noorden van de Kamperfoeliestraat/Ganzerikstraat ontmoet vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering bezien, evenmin bezwaren.

4.2 Geur

Inleiding

Ondernemingen hebben te maken met milieuvoorschriften. Deze zijn gebaseerd op de Wet milieubeheer en staan in algemene milieuregels zoals het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of in een omgevingsvergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting.

Bestaande bedrijven

Bestaande bedrijven in en om het plangebied zullen moeten voldoen aan de genoemde milieuvoorschriften, zodat de geurhinder die een bestaand bedrijf veroorzaakt bij geurgevoelige objecten in de omgeving een acceptabel niveau heeft.

Uitbreiding van bestaande bedrijven in en om het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Een bedrijf dat uitbreidt zal moeten voldoen aan de bepalingen in het bestemmingsplan en de milieuvoorschriften die verbonden zijn aan

het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of aan de omgevingsvergunning voor de milieu-inrichting.

Nieuwe bedrijven

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 eerder genoemde milieuvoorschriften.

De beoogde locatie voor woningbouw aan de Kamperfoeliestraat/Ganzerikstraat, ligt direct ten noorden van de bestaande woning aan de Kamperfoeliestraat 31. De geurinvloed van de bedrijven in de omgeving reikt niet tot de nieuwbouwlocatie. Op deze locatie is geen geurknelpunt te verwachten.

Conclusie

Knelpunten met betrekking tot geur zijn niet te verwachten. Het aspect geur levert geen beletsel of beperking op voor vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

Inleiding

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

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

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen.

De vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

Toelichting

De grenswaarden van de genoemde stoffen zijn reeds ingegaan, met een uitzondering: voor stikstofdioxide (NO₂) gaat de grenswaarde in op 1 januari 2015. Voor de kleinere fractie van de zwevende deeltjes, die met PM_{2,5} wordt aangeduid, zal de grenswaarde op 1 januari 2015 ingaan. Tot 1 januari 2015 blijft het toetsen aan die grenswaarde buiten beschouwing bij de uitoefening van een bevoegdheid of toepassing van een wettelijk voorschrift. Dit is ongeacht of een besluit van vóór 1 januari 2015 ook na de genoemde datum gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft of kan hebben.

Niet in betekenende mate

De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig is.

Toelichting

In dit geval gaat het om de vaststelling van een bestemmingsplan dat grotendeels conserverend is. Het is aannemelijk dat de concentratie van stoffen in de buitenlucht als gevolg van het plan per saldo gelijk blijft.

Het plan omvat één ontwikkelingslocatie waar de bouw van twee woningen mogelijk wordt gemaakt. In artikel 5.16 Wm is geregeld dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', en de

'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen. 'Niet in betekenende mate' wordt vaak afgekort tot 'nibm'.

Een woningbouwlocatie valt onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. Hier is sprake van één ontsluitingsweg. Aangezien het plan twee woningen omvat, betekent dit dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet aan de orde.

Achtergrondconcentraties

De achtergrondconcentraties in het plangebied voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn relatief laag, aanzienlijk lager dan de grenswaarden, zodat luchtkwaliteitsknelpunten niet te verwachten zijn.

Toelichting

Om een indruk te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied, zijn de concentraties van de twee belangrijkste stoffen bepaald met behulp van het computerprogramma CAR II versie 11.0 van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Dit is gedaan op vier punten aan de rand van het plangebied: aan de noordzijde, de oostzijde, de zuidzijde en de westzijde.

In onderstaande twee tabellen wordt voor NO₂ en PM₁₀ inzicht gegeven in de achtergrondconcentraties voor 2015 en 2020, overgenomen uit CAR, versie 11.0. Het rekenjaar 2015 is gekozen omdat dan de grenswaarde voor NO₂ van kracht wordt en het rekenjaar 2020 is gekozen om een indruk te geven van de luchtkwaliteit verder in de toekomst. In deze tabellen zijn de resultaten voor PM₁₀ weergegeven inclusief de zeezout-af trek voor fijnstof (voor de gemeente Roosendaal bedraagt deze af trek 4 µg/m³ voor het jaargemiddelde van PM₁₀ en zes dagen voor het etmaalgemiddelde van PM₁₀). In bijlage 2 is nadere informatie terug te vinden. In de onderste rij van de tabellen zijn de grenswaarden vermeld.

Tabel: Concentraties 2015 Wouwse Plantage (incl. zeezoutcorrectie)

Locatie	NO ₂ jaargem. µg/m ³	PM ₁₀ jaargem. µg/m ³	PM ₁₀ etmaalgemiddelde aantal dagen per jaar*
(noordzijde plangebied)	17,1	21,4	7
(oostzijde plangebied)	16,6	21,1	7
(zuidzijde plangebied)	16,9	21,4	7
(westzijde plangebied)	17,1	21,4	7
grenswaarden	40,0	40,0	35

Tabel: Concentraties 2020 Wouwse Plantage (incl. zeezoutcorrectie)

Locatie	NO ₂ jaargem. µg/m ³	PM ₁₀ jaargem. µg/m ³	PM ₁₀ etmaalgemiddelde aantal dagen per jaar*
(noordzijde plangebied)	14,6	20,6	6
(oostzijde plangebied)	14,0	20,5	6
(zuidzijde plangebied)	14,5	20,6	6
(westzijde plangebied)	14,6	20,6	6
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.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen beletsel of beperking is voor vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4 Geluid

Inleiding

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 Wouwse Plantage is voor het grootste deel conserverend van karakter. Uitzondering hierop vormt een ontwikkelingslocatie in het noordwesten van het plangebied, waar twee woningen mogelijk worden gemaakt.

Bestaande bedrijven

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

Ten aanzien van het conserverende deel van het plangebied is geen akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van bedrijven uitgevoerd. Zoals blijkt uit hoofdstuk 2 over bedrijven en milieuzonering, liggen de twee geprojecteerde woningen niet binnen de richtafstand voor het milieuaspect geluid, van een nabijgelegen bedrijf.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een industrieterrein. Derhalve is geen akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van Industrielawaai uitgevoerd.

Wegverkeerslawaaai

Het plangebied is gelegen binnen de zone van verschillende bestaande wegen. Omdat het bestemmingsplan overwegend conserverend van karakter is, is geen akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Uitzondering hierop vormt de ontwikkeling in het noordwestelijk deel van het plangebied. Voor de twee geprojecteerde woningen is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De woningbouwlocatie is gelegen binnen het aandachtsgebied van de Kerkstraat en de Ganzerikstraat. In de notitie waarin de resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven is de geluidbelasting vanwege deze twee wegen op de planontwikkeling in beeld gebracht. De notitie is opgenomen in bijlage 3 van het Milieuraapport.

Uit de notitie (Geluidbelasting op twee nieuwbouwwoningen Wouwse Plantage', d.d. 19 september 2012) kan worden opgemaakt dat de geluidbelasting vanwege de Kerkstraat en de Ganzerikstraat op de geprojecteerde woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de twee geprojecteerde woningen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het treffen van aanvullende maatregelen als gevolg van het wegverkeer is niet nodig.

Spoorweglawaaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone een spoorweg. Derhalve is geen akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van spoorweglawaaai uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen geconstateerd voor het bestemmingsplan. Noch voor het conserverende deel, noch voor de woningbouwlocatie. Het treffen van maatregelen is niet nodig.

4.5 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het

vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening en de regelgeving omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van de aanwezigheid van risicobronnen in of in de nabijheid van de locatie waarop het Wro-besluit betrekking heeft.

Toetsingskader Bevi-bedrijven

Het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) verplicht het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn, onder meer voor LPG-tankstations, 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.

Aanwezige Bevi-bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, zijn het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) en de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich binnen het plangebied één Bevi-inrichting bevindt, namelijk LPG-tankstation C.P.M. Kerstens, gelegen aan de Plantagebaan 170.

Het groepsrisico ligt ruim onder de oriënterende waarde en neemt als gevolg van het bestemmingsplan niet toe. Wel dient het groepsrisico verantwoord te worden aangezien (een deel van) het plangebied binnen het invloedsgebied is gelegen.

Toelichting

In de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu van tankstation Kerstens is de doorzet aan LPG vastgesteld op maximaal 499 m3 per jaar (beschikkingdatum 3 juli 2007).

Op grond van de Revi zijn de volgende afstanden voor het plaatsgebonden risico (10⁻⁶ per jaar) van toepassing: vulpunt 45 meter, ondergronds LPG-reservoir 25 meter en afleverzuil 15 meter. Binnen het plaatsgebonden risico (10⁻⁶ per jaar) bevinden zich in de feitelijke/bestaande situatie enkele kwetsbare objecten. Bij het nemen van een RO-besluit is sprake van een nieuwe situatie, ook al wordt een feitelijke reeds bestaande situatie opnieuw vastgesteld in een bestemmingsplan.

Het onderscheid tussen nieuwe en bestaande situaties speelt bij LPG-tankstations een rol, in die zin dat bestaande situaties worden getoetst aan de afstanden uit tabel 2a van bijlage 1 van de Revi en dat nieuwe situaties moeten voldoen aan de grotere afstanden uit tabel 1 van bijlage 1 van de Revi.

Voor het vaststellen van het conserverende bestemmingsplan Wouwse Plantage, waarbij aan de feitelijke situatie niets verandert, moet getoetst worden aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar voor nieuwe situaties. Dat wil zeggen dat bovengenoemde afstanden gelden. Aan deze afstanden wordt niet voldaan.

Het LPG-tankstation voldoet echter wel aan de afstanden die gelden voor bestaande situaties (dwz. saneringsafstanden Bevi). Dit betekent minimaal aan te houden afstanden van 25 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het ondergrondse LPG-reservoir en 15 meter vanaf de afleverzuil. Binnen deze afstand van het vulpunt is een woning gelegen welke als tweede bedrijfswoning van het tankstation in gebruik is. In overleg met de inrichtinghouder is de bestemming van de woning in overeenstemming gebracht met de omgevingsvergunning. Deze woning wordt nu bestemd als bedrijfswoning waardoor er sprake is van een beperkt kwetsbaar object.

Voor bestaande situaties gelden kortere afstanden omdat rekening is gehouden met toepassing van risicoreducerende maatregelen. De maatregelen bestaan uit een hittewerende bekleding van de LPG tankwagens en het toepassen van verbeterde vulslangen. Verbeterde vulslangen worden toegepast en aanlevering van LPG door tankwagens die zijn voorzien van een hittewerende bekleding vindt sinds 2010 plaats.

Het ministerie van I&M (voorheen VROM) heeft aangegeven dat het niet wenselijk is dat door het vaststellen van bestemmingsplannen nieuwe saneringssituaties ontstaan. I&M adviseert daarom om bij het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan, waarbij binnen 45 meter vanaf het vulpunt van een LPG-tankstation geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, de bestaande situatie positief te bestemmen, mits de afstanden tussen LPG-tankstation en een kwetsbaar object groter zijn dan de saneringsafstanden. Het betreft de afstanden uit tabel 2 en 2a van bijlage 1 van het Revi: bij een doorzet van maximaal 499 m³ LPG per jaar: 25 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het ondergrondse LPG-reservoir en 15 meter vanaf de afleverzuil.

Artikel 2, vijfde lid van het Revi beoogt een oplossing te bieden voor de vaststelling van bestemmingsplannen die voorzien in het conserverend bestemmen van bestaande kwetsbare objecten. Het convenant LPG-autogas heeft de LPG sector ertoe verplicht ervoor zorg te dragen dat in 2010 alle LPG-autogastankauto's zijn voorzien van een hittewerende bekleding en dat wordt gewerkt met verbeterde vulslangen. Het toepassen van deze maatregelen zou nog juridisch worden verankerd. Hiertoe was een concept LPG-besluit gepubliceerd waarin deze maatregelen waren opgenomen. Vanwege internationale concurrentie blijkt het concept LPG-besluit geen Europees draagvlak te krijgen waarop het concept op 14 februari 2013 door de Staatsecretaris I&M is ingetrokken. Door het ministerie van I&M wordt voor tankstations die nu niet aan de grotere afstanden kunnen voldoen een oplossing voorbereid.

Het ministerie van I&M heeft daarom een wijziging van de regelgeving in voorbereiding. Naar verwachting wordt de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zodanig aangepast dat op bovenstaande toetsing een uitzondering wordt gemaakt voor bestaande situaties. Het betreft hier situaties waar (geprojecteerde) kwetsbare objecten zijn gelegen binnen de grotere afstanden (tabel 1 Revi) maar buiten de kleinere afstanden (tabel 2a Revi). Deze laatste betreffen de saneringsafstanden die gelden voor aflevering door tankwagens voorzien van hittewerende bekleding.

Onder bestaande situaties wordt verstaan LPG tankstations en kwetsbare objecten die op 24 oktober 2004 aanwezig waren of geprojecteerd waren op een kortere afstand van elkaar dan in tabel 1 van de Revi vermelde afstanden.

De uitzonderingsregel mag worden toegepast mits gewaarborgd wordt dat door het treffen van maatregelen aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar wordt voldaan. De afstanden zijn niet kleiner dan de in tabel 2a vermelde afstanden.

Door in de omgevingsvergunning van het LPG tankstation maatregelen op te nemen in een voorschrift wordt e.e.a. gewaarborgd. In de regeling zal voor deze waarborging een termijn worden opgenomen.

Nagegaan is of bij het LPG-tankstation C.P.M. Kerstens uitvoering wordt gegeven aan de maatregelen uit het convenant. Het transport van LPG wordt voor BP verzorgd door Schenk Transport BV uit Barendrecht. Deze transporteur levert LPG vanaf 2010 uitsluitend met tankwagens voorzien van een hittewerende bekleding. In de praktijk blijken de maatregelen dus toegepast te worden waardoor deze eenvoudig ambtshalve in de vergunning kunnen worden opgenomen.

Omdat hiermee is gewaarborgd dat binnen een redelijke termijn, en naar verwachting binnen de termijn die hiervoor zal worden gesteld in de beoogde wijziging van de Revi, kan worden voldaan aan de voorwaarden gesteld aan toepassing van de uitzonderingsregel, kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de afstanden. Toepassing van de risicoreducerende maatregelen is reeds gerealiseerd en wordt gewaarborgd in de omgevingsvergunning (milieu). Hiertoe is een procedure ambtshalve wijziging opgestart.

Groepsrisico

Naast de toetsing van de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico is in het Bevi de verantwoordingsplicht groepsrisico opgenomen. Ten behoeve van het bestemmingsplan moet een groepsrisicoberekening met betrekking tot het tankstation uitgevoerd worden. Deze berekening is reeds op 28 juli 2010 uitgevoerd door middel van de zogenaamde LPG-rekentool. Op basis van deze berekening en met toepassing van de maatregelen uit het convenant LPG-autogas, bedraagt het groepsrisico $0.059 \times$ de oriënterende waarde. Omdat het bestemmingsplan ter plaatse van het LPG-tankstation conserverend is, wijzigt het groepsrisico als gevolg van dit ruimtelijk besluit niet. Wel dient, vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation, het groepsrisico verantwoord te worden.

Toetsingskader transport

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012 zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Op het moment dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking treedt (naar verwachting juli 2013) moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). In het Btev is onder andere beschreven aan welke voorwaarden het bouwen binnen een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 meter van de transportas. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd. Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten wel maatregelen worden overwogen, bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

Beoordeling transport

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen, is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Autowegen, vaarwegen en spoorwegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een Basisnetroute (auto-, vaar- en spoorweg) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Gelet hierop zijn risicoberekeningen (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Over de gemeentelijke wegen –de Plantagebaan- wordt het volgende opgemerkt. Om de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen inzichtelijk te maken, is het niet altijd noodzakelijk om deze risico's te berekenen. Er zijn ondergrenzen waarbij er per definitie geen risiconormen kunnen worden overschreden. Vuistregels geven deze ondergrenzen aan waarbij verdere rekenexercities (middels RBM II) overbodig zijn. Met behulp van de vuistregels uit de concept Handleiding Risicoanalyse Transport en op basis van de op 14 maart 2008 uitgevoerde 'Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen' is vastgesteld dat er ter hoogte van de Plantagebaan geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} bestaat en dat er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde plaatsvindt. Op basis van deze toetsing is een risicoberekening (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in het plangebied of in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied buiten het invloedsgebied (1% letaliteitzone) ligt van een hogedruk aardgasleiding. Gelet hierop zijn risicoberekeningen (zowel

plaatsgebonden als groepsrisico) niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Conclusie

- Bevi-bedrijven

Binnen het plangebied ligt één Bevi-inrichting, namelijk LPG-tankstation, gelegen aan de Plantagebaan 170. Omdat het bestemmingsplan ter plaatse van het LPG-tankstation conserverend is, wijzigt het groepsrisico als gevolg hiervan niet. Gezien de ligging van (een deel van) het plangebied binnen het invloedsgebied van het tankstation, dient het groepsrisico verantwoord te worden.

- Transport

Het maken van risicoberekeningen is niet noodzakelijk. Het opnemen van een (beperkte) groepsrisicoverantwoording is niet aan de orde.

4.6 Bodem

Inleiding

Het bestemmingsplan bevat een beschrijving van de bodemkwaliteit binnen het plangebied, zowel de algemene bodemkwaliteit als lokale bodemverontreinigingen. De reden hiervoor is dat de bodemkwaliteit moet (kunnen) voldoen aan de in het plan beoogde functies.

Bodemopbouw en algemene bodemkwaliteit

Van nature is de bodem in de regio tot een diepte van circa 50 meter beneden maaiveld voornamelijk opgebouwd uit fijn zand ('middelste fijn'). Daaronder wordt tot een diepte van ongeveer 80 meter beneden maaiveld grof zand aangetroffen ('onderste grof'). Op een diepte van circa 80 meter beneden maaiveld bevindt zich een 25 meter dikke scheidende laag, bestaande uit klei. Dit is de 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 veel 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 de infrastructuur en bouw- en slooppactiteiten. 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 bebouwde gebieden, geen onbekend verschijnsel. Door de aanwezigheid van bodemvreemde materialen kunnen plaatselijk verhoogde gehalten aan voornamelijk zware metalen en PAK in de grond worden aangetroffen.

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 verontreinigd is [bron: Bodeminformatiesysteem gemeente Roosendaal].

In 2011 is voor de gemeente Roosendaal (waaronder Wouwse Plantage) een Bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Daaruit blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd kan zijn met verschillende zware metalen, PAK en EOX. De ondergrond wordt in het algemeen als schoon betiteld.

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

Verdachte locaties

Binnen het plangebied zijn en worden (bedrijfs)activiteiten uitgevoerd, waaronder ook bodembedreigende activiteiten. De bodem kan daardoor plaatselijk verontreinigd zijn geraakt. Hierbij moet gedacht worden aan bodemverontreiniging door (voormalige) garagebedrijven, tankstations, opslag van (olie)producten in tanks, opslag en werken met gevaarlijke (afval)stoffen [bron: Historisch bodembestand Roosendaal en Bodemloket]. Bodemonderzoek ter plaatse van verdachte locaties zal uit moeten wijzen of de bodem daadwerkelijk verontreinigd is geraakt als gevolg van de (voormalige) bodembedreigende activiteit.

Bekend is dat op een aantal van deze verdachte locaties in het verleden daadwerkelijk bodemverontreiniging is aangetoond die later is gesaneerd, zoals de locatie aan de Plantagebaan 179.

Er zijn binnen het plangebied geen locaties bekend die vanwege een geval van ernstige bodemverontreiniging en aanwezige risico's, met spoed gesaneerd moeten worden [bron: Bodemloket].

Maatwerk op locatieniveau

Bij toekomstige herinrichtingsplannen binnen het plangebied is 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 voldoende bodeminformatie over de locatie beschikbaar is. Indien blijkt dat er onvoldoende bodeminformatie bekend is zal een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden, rekening houdend met de eventuele potentieel verdachte locaties.

Woningbouwlocatie

Maatwerk is ook van toepassing op de noordwestelijk in het plangebied gesitueerde woningbouwlocatie, waar twee vrijstaande woningen mogelijk worden gemaakt.

Voor zover bekend zijn op deze locatie geen bodembedreigende activiteiten uitgevoerd. Het betreft een agrarisch gebied (akkerbouw). Er is, voor zover kan worden nagegaan, geen bodemonderzoek uitgevoerd [bron: Historisch bodembestand en Bodeminformatiesysteem Roosendaal].

Bodemonderzoek op de ontwikkelingslocatie zal moeten uitwijzen of de milieuhygiënische bodemkwaliteit op het perceel al dan niet een belemmering vormt voor de beoogde bouwplannen. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 bijgevoegd te worden.

Conclusie

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

De algemene bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingen. Dit geldt niet alleen ten aanzien van het conserverende deel van het bestemmingsplan, maar ook ten aanzien van de woningbouwlocatie. Hiervoor dient overigens wel, in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

4.7 Flora en fauna

Inleiding

In een bestemmingsplan worden de beschermde natuurwaarden planologisch-juridisch veiliggesteld en wordt de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de aanwezige natuurwaarden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Voor alle bestemmingsplannen geldt dat onderzoek moet worden uitgevoerd naar mogelijk beschermde plant- en diersoorten en de effecten van een ruimtelijke ingreep hierop. Gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet en de Wet ruimtelijke ordening. Vergelijkbaar met het onderzoek naar beschermde soorten, geldt voor alle bestemmingsplannen dat onderzoek moet worden uitgevoerd naar mogelijke gebiedsbescherming in of nabij het plangebied. Ook dienen eventuele effecten van een ruimtelijke ingreep op beschermde gebieden in kaart te worden gebracht.

Beschrijving plangebied

Het plangebied bestaat uit de bebouwde kom van het dorp Wouwse Plantage. Het betreft een grotendeels bebouwd gebied met woon-, bedrijfs- en verkeersfuncties. Hierbij is de kern sterk verweven met het buitengebied. De plaats waar het nieuwe bestemmingsplan woningen toelaat is nu in intensief agrarisch gebruik als akker.

Werkwijze

Allereerst is nagegaan of het plangebied ligt binnen de Ecologische hoofdstructuur en/of Natura 2000-gebieden dan wel dat de mogelijke bestemmingen een negatief effect kunnen hebben op deze gebieden. Daarnaast is een bronstudie gedaan. Hierbij is op basis van de beschikbare gegevensbronnen gekeken of in (de omgeving van) het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn. De volgende bronnen zijn geraadpleegd:

- Atlas van de West-Brabantse broedvogels;
- Werkatlas amfibieën en reptielen in Noord-Brabant;
- Vissenatlas Noord-Brabant;
- www.zoogdieratlas.nl d.d. 25 september 2012;
- www.waarneming.nl d.d. 25 september 2012.

Op 27 september 2012 heeft een veldbezoek plaatsgevonden.

Gebiedsbescherming

Het gebied maakt geen onderdeel uit van een gebied wat is aangewezen als Natura 2000-gebied. Op enkele honderden meters van het plangebied is wel het Natura 2000-gebied Brabantse Wal gelegen. Doordat sprake is van een conserverend bestemmingsplan met een kleine wijziging om de bouw voor twee woningen te faciliteren is geen sprake van externe invloed op deze gebieden. Vergunningplicht in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is dan ook niet aan de orde. Het gebied is ook geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur.

Natuurwaarden

- Zoogdieren

Binnen het plangebied is in de vorm van bebouwing habitat aanwezig voor strikt beschermde soorten zoogdieren. Het plangebied dient als foerageer- en leefgebied voor vleermuizen. Naar verwachting komen in het plangebied laatvlieger, gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis voor. De binnen het plangebied aanwezige bomen zijn in het algemeen minder geschikt voor boombewonende vleermuizen door een te geringe diameter. Hier en daar zijn uitzonderingen aanwezig zoals de beuk op de hoek bij de kerk.

- Vogels

De gebouwen in het plangebied zijn ook geschikt voor de jaarrond beschermde huismus en gierzwaluw. Tijdens het veldbezoek zijn verspreid over Wouwse Plantage opvallend veel huismussen aangetroffen.

Verder komen algemene broedvogelsoorten van stedelijk gebied zoals tjiftjaf, vink, merel, grasmus, heggenmus, witte kwikstaart en roodborst in het gebied voor. In het zuidwesten van het plangebied is de strikt beschermde steenuil waargenomen. Het is waarschijnlijk dat deze soort ten zuiden van het plangebied foerageert en mogelijk in het open gebied ten zuiden van de bebouwing aan de Plantagebaan.

- Vissen, amfibieën en reptielen

Door het ontbreken van natuurlijke wateren worden geen strikt beschermde amfibieën en vissen verwacht. Wel is tussen de Plantagebaan en Bosbesstraat een poel gelegen. Het is mogelijk dat algemene licht beschermde soorten als kleine watersalamander, gewone pad en bruine kikker in deze poel en in tuinvijvers voorkomen. De poel is op privé-terrein gelegen en kon niet bezocht worden tijdens het veldbezoek. Op grond van luchtfoto's lijkt de poel sterk geëutrofeerd en in gebruik als eendenvijver of karpervijver en daardoor minder geschikt voor amfibieën. Habitat voor reptielen is niet aanwezig.

Conclusie

Het plangebied is geschikt voor de jaarrond beschermde soorten huismus en gierzwaluw. Op basis van veldbezoek en/of literatuurstudie wordt geconcludeerd dat beide soorten in het plangebied voorkomen. De strikt beschermde steenuil kan gebruik maken van het open gebied ten zuiden van de bebouwing aan de Plantagebaan.

Binnen het plandeel waar de bouw van twee woningen wordt toegestaan zijn geen beschermde en/of kwetsbare natuurwaarden aanwezig.

Het bestemmingplan voorziet niet in ontwikkelingen die in strijd zijn met de vigerende wetgeving op het gebied van soortbescherming en gebiedsbescherming. Er zijn geen belemmeringen geconstateerd voor het bestemmingsplan.

4.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Inleiding

De m.e.r.-regelgeving is erop gericht het milieu een volwaardige plaats in besluitvormingsprocessen te geven. Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale afweging. In bepaalde gevallen is de verplichting opgelegd om de milieugevolgen van een voorgenomen activiteit alsmede alternatieven hiervoor en mogelijke maatregelen, te beschrijven. In deze paragraaf is getoetst of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht.

M.e.r.-toetsing

Uit de verstrekte gegevens blijkt dat het op te stellen bestemmingsplan naast de bestaande bebouwde kom (conserverend deel) een uitbreidingslocatie bevat voor de bouw van tweewoningen, gelegen in het noordwesten van het plangebied. Voor zover bekend zijn er geen veehouderijen binnen het plangebied gelegen.

Een m.e.r.-toetsing op basis van de beschikbare gegevens levert het volgende resultaat op.

1. Het plangebied is in de directe nabijheid van het Natura-2000 gebied 'De Brabantse Wal' gelegen. Het plan maakt echter niet zodanige wijzigingen mogelijk dat er een aantasting van het Natura-2000 gebied zou kunnen plaatsvinden. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 voor de realisering van bepaalde projecten binnen het bestemmingsplan is dan ook niet nodig. Er bestaat aldus geen m.e.r.-plicht op grond van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.
2. Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op gevallen van activiteiten genoemd in de eerste/tweede kolom van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (onderdeel C of D) waarvoor bij de vaststelling van een ruimtelijk plan (kolom 3 van het Besluit m.e.r.) een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht bestaat.

Aldus is er geen sprake van een zogenaamd kaderstellend plan waarvoor een milieu-effectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer.

3. Omdat het plan niet voorziet in een uitbreiding/wijziging van een activiteit genoemd in categorie D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage is op basis van het bepaalde in artikel 2, lid 5, aanhef en onder b van het Besluit milieueffectrapportage de noodzaak voor een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling evenmin aan de orde.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen noodzaak bestaat tot het opstellen van een milieu-effectrapportage of het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling.

4.9 Water

4.9.1 Aanleiding

Op dit moment wordt het bestemmingsplan "Kom Wouwse Plantage" geactualiseerd. Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend van aard behoudens drie nieuwbouwlocaties. Voor twee van deze nieuwbouwlocaties zijn reeds afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld (Plantagebaan 179 (4 woningen) en Plantagebaan 192 (22 woningen)). Voor beide bestemmingsplannen is afzonderlijk een waterparagraaf opgesteld. De nieuwbouwlocatie die in dit nieuwe bestemmingsplan "Kom Wouwse Plantage" wordt meegenomen betreft een particulier initiatief op de hoek Ganzerikstraat/Kamperfoeliestraat. Op deze locatie worden twee woningen gerealiseerd. Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure is "watertoetsplichtig". Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.

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

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

- inzameling en afvoer van afvalwater;
- verwerking en/of afvoer van overtollige neerslag;
- relatie met grondwater en bodemeigenschappen;
- relatie met de waterhuishouding;
- risico's en gevolgen voor de chemische en ecologische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater (KRW);
 1. Is het project riskant?
 2. Zijn er relevante chemische gevolgen?
 3. Biedt de ontwikkeling kansen om het ecologisch doel dichterbij te brengen?
- beschrijving van de maatregelen die worden getroffen.

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

4.9.2 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. In dit overleg wordt algemene informatie uitgewisseld, complexe projecten doorgesproken, algemene beleidsuitgangspunten doorgenomen en procesafspraken bijgesteld. Op basis van het (gemeentelijk) beleid en aan de hand van opmerkingen en aanvullingen van de waterbeheerder formuleert de gemeente een waterparagraaf bij de RO-procedure. Ook wordt de waterbeheerder bij een bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om tijdig zijn overlegreactie te geven.

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

Voorliggende waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap. De opmerkingen van het waterschap zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

4.9.3 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit de kern van Wouwse Plantage. De Wouwse Plantage is een dorp binnen de gemeente Roosendaal en is gelegen ten zuidwesten van de stad Roosendaal. De nieuwbouwlocatie is gelegen op de hoek Ganzerikstraat/Kamperfoeliestraat te Wouwse Plantage.

Bodemopbouw

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

Diepte (m-NAP)	Laagaanduiding	Lithologische omschrijving	Samenstelling
0- ca. 10	Deklaag		Veel storende klei/veenlagen met sterk wisselende diepteligging en dikte
ca. 10-40	1e watervoerend pakket [minder goed doorlatend]	"Middelste Fijn"	Fijn zand met klei, leem of zandige kleilaagjes
40-85	1e watervoerend pakket [goed doorlatend]	"Onderste Grof"	Matig grof zand met schelpen of schelpengruis

85-110	Scheidende laag	Afzetting van Kallo	Klei met schelpen of schelpengruis
110->150	2e watervoerende pakket	Zanden van Kattendijk	Matig fijn zand met schelpen of schelpengruis

Aangezien het plangebied grotendeels gelegen is ter plaatse van de bebouwde kom van Wouwse Plantage is de bodem op de Bodemkaart van Nederland niet gekarteerd. Op basis van de beschikbare informatie op de afkoppelkansenkaart valt te concluderen dat de boven- en ondergrond van het zuidoostelijke deel van het plangebied geschikt is voor de infiltratie van neerslagwater. In het noordwestelijke deel van het plangebied is de bovengrond minder geschikt en de ondergrond geschikt voor infiltratie van regenwater.

Oppervlakte water

Langs het plangebied zijn een aantal waterlopen gelegen die zijn aangemerkt als een categorie A of B waterloop op de Legger van het waterschap. Direct aan de zuidzijde van de Wouwse plantage ligt de Zoom. Aan de oostzijde ligt het Haiink beekje. Langs de nieuwbouwlocatie is geen waterloop gelegen. In het oosten van het plangebied nabij de camping zijn een drietal locaties met open water gelegen. Deze locatie zijn op de Legger van het waterschap aangewezen als waternatuur categorie A.

Grondwater

Conform de milieuverordening van de provincie Noord-Brabant, ligt het plangebied niet in een waterbergingsgebied of grondwaterbeschermingsgebied. Wel zijn er in het plangebied een aantal volledig beschermde gebieden gelegen (op basis van de Keur). Dit is niet het geval ter plaatse van de nieuwbouwlocatie.

Op basis van de beschikbare informatie op de afkoppelkansenkaart valt te concluderen dat de grondwaterstand van het plangebied geschikt is voor de infiltratie van neerslagwater.

Verharding

Het plangebied bestaat uit bestaand stedelijk gebied en is grotendeels verhard. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de nieuwbouwlocatie (2.375 m²) in de huidige situatie onverhard is.

Riolering

Het plangebied is gelegen in het rioleringsgebied R1. De nieuwbouwlocatie is naast het rioleringsgebied R1 gelegen. In het rioleringsgebied R1 is een gemengd rioolstelsel aanwezig.

4.9.4 Toekomstige situatie

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard behoudens de ontwikkeling van twee woningen op de hoek Ganzerikstraat/Kamperfoeliestraat.

De oppervlakte van de gehele nieuwbouwlocatie is 2.375 m². In de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak maximaal 337 m² (woningbouw en bestrating) bedragen. De neerslag die afvloeit van "schone" oppervlakken (daken, schone verharding) dient afzonderlijk ingezameld te worden. Dit betreft een oppervlak van 337 m². Op basis van de verkenning op de afkoppelkansenkaart kan worden geconcludeerd dat de bodem en grondwaterstand in het plangebied mogelijkheden biedt voor infiltratie van hemelwater. Om daadwerkelijk te kunnen bepalen of infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk is, is een bodemkundig/hydrologisch onderzoek noodzakelijk. De uitkomsten van het bodemkundig/hydrologisch onderzoek dienen te worden verwerkt in de definitieve waterparagraaf. Wanneer infiltratie mogelijk is, heeft het de voorkeur in het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer om een infiltratievoorziening aan te leggen. De infiltratievoorziening dient zodanig te worden aangelegd dat het hemelwater optimaal kan infiltreren in de bodem. De infiltratievoorziening dient een inhoud van circa 26 m³ (= 780 m³/ha x 0.033 ha) te krijgen, met een overstort op de aanwezige riolering. De inhoud van infiltratievoorziening is gekoppeld aan de eventuele retentieverplichting.

Aangezien het verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkeling met minder dan 2000 m² toeneemt hoeft in dit kader geen vergunning te worden aangevraagd bij waterschap Brabantse Delta. Er dient wel een vergunning aangevraagd te worden voor:

- Werken in, aan in de nabijheid van oppervlaktewater bijvoorbeeld leggen van kabels, verlagen maaiveld).
- Het onttrekken en weer lozen van grondwater tijdens de bouwwerkzaamheden.

Het huishoudelijke afvalwater van de bebouwing dient middels aparte vuilwaterleidingen afgevoerd te worden op de bestaande gemengde riolering van het rioleringsgebied R1.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen bij toekomstige ontwikkelingen 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 vermeld in het hoofdstuk 'aanleiding' hier beantwoord. Gezien de conserverende aard van het plan is het plan niet riskant en heeft het plan geen relevante chemische gevolgen. Daarnaast biedt het plan geen kansen om de ecologische doelen dichterbij te brengen.

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de neerslag die afvloeit van 'schone' oppervlakken afzonderlijk ingezameld te worden.
- Indien uit bodemkundig/hydrologisch onderzoek blijkt dat infiltratie mogelijk is, dient het afzonderlijk ingezameld hemelwater van de nieuwbouwlocatie middels een infiltratievoorziening in de bodem te worden geïnfilterd. De infiltratievoorziening dient een inhoud van circa 780 m³/ha verhard oppervlak te krijgen, met een overstort op het gemengde rioolstelsel. Gemeente is bevoegd gezag voor het eisen van een infiltratievoorziening.
- Het huishoudelijk afvalwater van de nieuwbouwlocatie dient te worden ingezameld en afgevoerd naar de aanwezige gemengde riolering.
- Wanneer infiltratie niet mogelijk is, kan het afzonderlijk ingezameld hemelwater van de nieuwbouwlocatie direct worden aangesloten op de gemengde riolering.
- 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.

Ontwikkeling Plantagebaan 179

Op de locatie Plantagebaan 179 worden 4 (maximaal 6) vrijstaande woningen gerealiseerd. Het totale verhard oppervlak (dak en terrein) bedraagt circa 660 m². De toename van het verhard oppervlak bedraagt, omdat de huidige situatie volledig onverhard is, eveneens 660 m².

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'.

Het huishoudelijk afvalwater van de toekomstige woningen dient middels aparte vuilwaterleidingen afgevoerd te worden op de aanwezige gemengde riolering.

De neerslag die afvloeit van "schone" oppervlakken (daken, schone verharding) dient afzonderlijk ingezameld te worden. Op basis van de verkenning op afkoppelkansenkaart kan worden geconcludeerd dat de bodem en grondwaterstand in het plangebied mogelijkheden biedt voor infiltratie van hemelwater. Om daadwerkelijk te kunnen bepalen of infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk is, is een bodemkundig/hydrologisch onderzoek noodzakelijk.

Wanneer infiltratie mogelijk is, dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd als het mogelijk is om dit privaatrechtelijk te regelen. De infiltratievoorziening dient zodanig te worden aangelegd dat het hemelwater optimaal kan infiltreren in de bodem.

De infiltratievoorziening dient een inhoud van circa (12 mm *660=) 7 m³ te krijgen, met een overstort op de aanwezige gemengde riolering, omdat er geen oppervlaktewater in de nabijheid aanwezig is. Uit verder onderzoek is gebleken dat infiltratie mogelijk is.

Indien infiltratie van hemelwater in de bodem (privaatrechtelijk) niet goed geregeld kan worden, kan het hemelwater middels een aparte hemelwaterleiding direct worden aangesloten op de riolering.

Omdat in de toekomstige situatie het verhard oppervlak met minder dan 2000 m² toeneemt en het hemelwater niet naar oppervlaktewater wordt afgevoerd is conform de Keur geen ontheffing vereist van het waterschap Brabantse Delta.

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 vermeld in het hoofdstuk beleid hier 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.

Ontwikkeling Plantagebaan 192

Afvalwater

Voor de ontwikkeling aan de Plantagebaan 192 wordt een volledig gescheiden riool aangelegd, al het verhard oppervlak wordt aangesloten op de aan te leggen regenwater leidingen, al het vuilwater wordt aangesloten op de aan te leggen vuilwater leidingen.

Het huishoudelijke afvalwater wordt ingezameld door middel van vuilwaterriolering. De nieuwe vuilwaterriolering (DWA) wordt aangesloten op het bestaande gemengde riool in de Baron de Catersstraat

Afvoerend oppervlak

Onderstaand overzicht biedt een overzicht van het verhard oppervlak in het plangebied en een overzicht van de hoeveelheid eenvoudig af te koppelen verhard oppervlak in de Baron de Catersstraat, de Rozenhof en de Jasmijnstraat (gemeentelijk areaal).

	Plangebied (nieuw)	Gemeentelijk areaal (bestaand)
Daken	022 ha	0,09 ha
Wegen	<u>0,30 ha</u>	<u>0,30 ha</u>
Totaal	0,52 ha	0,39 ha

Hieruit blijkt dat er 0,52 ha nieuw verhard oppervlak aan de kern wordt toegevoegd. Dit houdt in dat er inclusief de nieuwe regenwaterriolering ca 406 m³ berging dient te worden gerealiseerd. De berging in de leidingen en de putten is ca. 60 m³. Aan de bestaande totale berging van de sloot dient 346 m³ toegevoegd te worden.

Afvoer overtollig regenwater

Voor zover er geen oppervlakkige afvoer mogelijk is wordt hemelwater ingezameld door middel van een RWA-riool. Doordat er geen directe afwateringsmaatregelen zijn voor het aan te leggen regenwaterriool zal er naast de bestaande gemengde riolering in de Caterstraat, de Rozenhof en de Jasmijnstraat een regenwaterriool worden aangelegd, met een uitstroompunt in de sloot nabij de bestaande randvoorziening.

Al het straatoppervlak in de Baron de Catersstraat, de Rozenhof en de Jasmijnstraat, wordt aangesloten op de nieuw aan te leggen regenwaterriool. Op basis van een veldbezoek is vastgesteld welke dakoppervlakken eenvoudig op het regenwaterriool zijn aan te sluiten, Het regenwater uit het plan wordt afgevoerd via een regenwaterriool en afgevoerd naar de noordelijke gelegen afvoersloot. 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.

Op basis van bovenstaand grondwateronderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem en grondwaterstand in het plangebied geen mogelijkheden biedt voor infiltratie van hemelwater. Indien infiltratie niet mogelijk is dan dient een retentievoorziening te worden gerealiseerd. Omdat bij deze ontwikkeling het verhard oppervlak met meer dan 2000 m² toeneemt dient een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Brabantse Delta. In de vergunning zal bepaald worden dat de afvoer naar oppervlaktewater gedoseerd wordt en retentie gerealiseerd dient te worden.

Waterberging en retentie

Bij in gebruik name van de noordelijke sloot, dan geldt dat het belangrijk is dat de berging c.q. afvoer voldoende goed bereikbaar is voor onderhoud, om zodoende de berging en de doorstroming te kunnen garanderen. De vereisten hiervoor zijn aangegeven in de beleidsregels van het waterschap Brabantse Delta.

Wanneer er in de sloot op een hoogte van NAP+ 9,05 m een drempel wordt geplaatst, dan kan de sloot de benodigde 346 m³ bergen. Op basis van de lengte en het oppervlak van de profielen is de berging berekend. De in de sloot te plaatsen stuw, dient ook te worden voorzien van een doorlaat, welke voldoet aan de norm van de landelijke afvoer (1,67 l/s/ha).

Bij voorkeur wordt de hoogte van de doorlaat in het veld bepaald, bij het bepalen van de hoogte dient rekening te worden gehouden met onderhoudsvriendelijkheid.

Drooglegging, ontwateringsdiepte en drainage

De maaiveldhoogte in het plangebied varieert van ca +10,60 m NAP tot ca +12,60m NAP. Op de door de gemeente aangeleverde tekening met daarop de straat- en bouwpeilen is aangegeven dat de toekomstige straatpeilen variëren van +11,10 m. NAP in het noordwesten tot +11,90 m. NAP in het zuidoosten van het projectgebied. Hiermee wordt op alle punten voldaan aan de vereiste ontwateringsdiepte van 0,70 m –mv.

Uit de grondwaterstandmonitoring is gebleken dat het aanleggen van drainage niet nodig is. Wanneer de exacte bouwpeilen bekend zijn, adviseren we om met name voor de noordelijke hoek van het plangebied de drooglegging te controleren en vervolgens te beoordelen of drainage wel of niet nodig is.

Overig

Voor werkzaamheden in, op, onder of naast oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en het brengen van water naar en onttrekken uit oppervlaktewaterlichamen dient een watervergunning te worden aangevraagd.

Ten behoeve van de Europese Kaderrichtlijn Water zijn de vragen zoals vermeld in het hoofdstuk “aanleiding” hier 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.

4.9.5 Randvoorwaarden

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de neerslag die afvloeit van ‘schone’ oppervlakken afzonderlijk ingezameld te worden.
- Indien uit bodemkundig/hydrologisch onderzoek blijkt dat infiltratie mogelijk is, dient het afzonderlijk ingezameld hemelwater van de nieuwbouwlocatie middels een infiltratievoorziening in de bodem te worden geïnfilteerd. De infiltratievoorziening dient een inhoud van circa 780 m³/ha verhard oppervlak te krijgen, met een overstort op het gemengde rioolstelsel. Gemeente is bevoegd gezag voor het eisen van een infiltratievoorziening.
- Het huishoudelijk afvalwater van de nieuwbouwlocatie dient te worden ingezameld en afgevoerd naar de aanwezige gemengde riolering.
- Wanneer infiltratie niet mogelijk is, kan het afzonderlijk ingezameld hemelwater van de nieuwbouwlocatie direct worden aangesloten op de gemengde riolering.
- Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.

4.10 Archeologie en monumenten

4.10.1 Archeologie

Geomorfologie en bodem

De ondergrond in het plangebied maakt deel uit van het zandgebied van West-Brabant en bestaat uit estuariene en fluviale afzettingen van zand en leem uit het Pleistoceen (de ruim 2 miljoen jaar oude Formaties van Waalre en Stamproy). Daarop ligt een eolische afzetting van dekzand dat in de laatste fase van het glaciaal werd gevormd (Formatie van Boxtel en het Laagpakket van Wierden, 120.000-10.000 jaar geleden). Geomorfologisch is sprake van een terrasafzettingssrest-heuvel, een lichte verhoging binnen de terrasafzettingsswelingen, welke kenmerkend zijn voor het gebied aan de oostzijde van de paraboolduinen van de Brabantse Steilrand. De as van het dorp, gevormd door de Plantagebaan, ligt op een smalle langgerekte verhoging, waarschijnlijk een oude dekzandrug. De hoogte ervan bedraagt ongeveer 12,60 meter, dat is 1,50 tot 2 meter hoger dan het omringende gebied. Ten zuidwesten van het dorp liggen nog meer van dergelijke kleine dekzandruggen.

In het Holoceen (vanaf 10.000 jaar geleden) steeg de temperatuur en nam de invloed van de zee toe. De huidige kustlijn en de strandwallen werden gevormd. Achter de strandwallen vormde zich veen. In de Bronstijd (vanaf ca. 3000 v.Chr.) nam de veenvorming sterk toe, nu ook op de lagere delen van het zandlandschap. In westelijk Noord-Brabant werd de veengroei gestimuleerd door het voorkomen van dikke pleistocene kleilagen in de ondergrond die het water vasthielden. Met name het gebied ten zuiden en oosten van Wouw was rijk aan veen. Volgens historisch geograaf Leenders was een groot deel van het huidige bosgebied van de Wouwse Plantage met veen bedekt. Dit strekte zich uit tot Kalmthoutse Hoek. Het veen werd doorsneden door enkele beken zoals de Smallebeek en de Bieskensloop. Het veen werd vanaf de 13de eeuw als turf afgegraven, waarbij de Moervaart als belangrijke turfvaart voor het Essense gebied fungeerde.

De bodem van het plangebied behoort volledig tot de veldpodzolen: lemige fijne zanden met een dunne humeuze bovenlaag.



Projectie van het plangebied op de voormalige veenbedekking in de middeleeuwen (groen)



Projectie van het plangebied op de hoogtekkaart. Duidelijk tekent zich de smalle dekzandrug af.

Reeds bekende archeologische waarden

Uit het plangebied zijn geen archeologische waarnemingen of vondsten bekend, evenmin uit een straal van 1,5 kilometer daaromheen. Een onbetrouwbare melding van een mesolithische vindplaats uit 1942 heeft mogelijk betrekking op de Borgvlietse Duinen in de gemeente Bergen op Zoom. Op 2 kilometer ten noorden van het plangebied, ten noorden van de Westelaarse straat, bevindt zich een vindplaats uit de Romeinse tijd.

In juni 2009 werd een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen (IVO-B) uitgevoerd op het erf van Plantagebaan 192. Daarbij werden geen archeologische waarden aangetroffen. De boringen tonden wel aan dat het dorp duidelijk op een smalle dekzandrug was gebouwd. Het maaiveld daalde sterk in noordelijke richting. Op de helling werd nog een restant van veen gevonden. Aan de straatzijde, op het hogere terreingedeelte, werd schoon zand op 45 cm diepte aangetroffen. Het oorspronkelijke maaiveld van de veldpodzol was er door moderne graafwerkzaamheden verdwenen.

Archeologische waardebeoordeling

De onteende terreinen vertegenwoordigen over het algemeen een lage archeologische trefkans. Bij het afgraven van het veen zal de ondergrond waarschijnlijk geroerd zijn waardoor oudere sporen (paleolithicum en mesolithicum) verdwenen. De daaropvolgende cultivatie dateert in het plangebied pas uit de tweede helft van de 19de eeuw; daarvoor was het onderdeel van een heidelandschap. Op de smalle zandrug van de Plantagebaan zouden in principe archeologische resten uit de steentijd voor kunnen komen, voor zover de ondergrond niet is vergraven sinds 1850. Daarnaast is er een middelhoge trefkans voor sporen uit de tweede helft van de 19de eeuw, bestaande uit bouwsporen van de vroegste dorpsuitleg, voor zover deze in de 20ste eeuw verdwenen zijn en niet op dezelfde plaats herbebouwd werden.

Op de kaart (zie onder) is de hogere zandrug van het dorp als gebied met een middelhoge trefkans voor sporen uit het paleo- en mesolithicum en de Nieuwe Tijd aangeduid. Het overige deel van het plangebied heeft een lage trefkans voor alle cultuurperioden.



Het plangebied met de zone waarvoor een middelhoge trefkans geldt (groen)

4.10.2 Monumenten

In Wouwse Plantage bevinden zich enkele rijks- en gemeentelijke monumenten. Deze bevinden zich alle aan de Plantagebaan.

Algemeen

De ontwikkelingsgeschiedenis van het landgoed "De Wouwse Plantage" is bepalend geweest voor het ontstaan van het dorp, dat aan de rand ligt van de uitgestrekte bossen van het landgoed als een laan met grote platanen (de Plantagebaan) met lintbebouwing. Aan weerszijde van de Plantagebaan in het dorp bevindt zich een nieuwbouwwijk. De Plantagebaan loopt van de kern van het dorp Wouw over de A 58, door het dorp Wouwse Plantage richting Woensdrecht.

Lange tijd hebben de verspreid gelegen gebouwen langs de Plantagebaan in het buitengebied een agrarische functie gehad. De bebouwing in de kern van het dorp bestaat voornamelijk uit vrijstaande panden uit de periode rond 1900.

Rijksmonumenten

Plantagebaan 221: pastorie

De pastorie is gebouwd in 1877 te Wouwse Plantage. In het begin van de twintigste eeuw is het pand aan de achterzijde in twee fasen uitgebreid (waarschijnlijk eerst blokvorm onder tentdak linksachter ca. 1915, daarna de serre onder plat dak ca. 1925). De pastorie ligt van de straat af en is omgeven door een tuin met onder andere een treurwilg. De tuin wordt van de straat gescheiden door een bakstenen muurtje met ezels.

Het is een tweelaags pand op een rechthoekige plattegrond onder zadeldak waarvan de nok evenwijdig aan de straat loopt. Het geheel is uitgevoerd in baksteen en met uitzondering van de linkerzijgevel gepleisterd, het dak is gedekt met gotische pannen. Beide topgevels hebben een getrapte fries en zijn afgedekt met een rand grestegels.

De pastorie is van algemeen cultuurhistorisch belang als uitdrukking van de sociaal-economische en geestelijke ontwikkeling, met name de bouw van pastorale woningen op het platteland. Het huis heeft ensemblewaarden in samenhang met de ontwikkeling van het negentiende-eeuwse kerkdorp. Het object is in zijn geheel, ook inwendig, gaaf bewaard gebleven. Het is als zodanig zeldzaam.



Afbeelding Plantagebaan 221 Wouwse Plantage

Gemeentelijke monumenten

Plantagebaan 194: boerderij

Het voormalige boerderijcomplex aan de Plantagebaan 194 is in het vierde kwart van de 19e eeuw gebouwd en bestaat uit een boerderij en een schuur die evenwijdig aan de weg liggen. Het complex wordt door een verhard gedeelte, een voetpad en een bomenrij van de weg gescheiden. Voor het woongedeelte van de boerderij is een stoep aangelegd met gewassen grindtegels die met een band worden opgesloten en daarvoor een strook rode klinkers. Het complex wordt omringd door een tuin. In de gevel van het stalgedeelte bevinden zich onder een segmentboog een toegang met dubbele houten opgeklampte deuren, een stalraam en een met metselwerk dichtgezette gevelopening onder een segmentboog. In dit dichtgezet deel is onder een rollaag met een houten latei een houten opgeklampte deur geplaatst.



Afbeelding Plantagebaan 194 Wouwse Plantage

Plantagebaan 219: Rooms-Katholieke Parochie H. Gertrudis Wouwse Plantage

Rooms-Katholieke drie-beukige gotiserende kruiskerk. Onder zadeldaken met gekoppelde spitsboogramen. Vierkante dakruiter op de viering. Sacrestie onder zadeldaken. De kerk is in 1925 gebouwd en is beeldbepalend voor het dorp Wouwse Plantage. In 1950 is het schip van de kerk verlengd met een opzij geplaatste vierkante toren met spits.



Plantagebaan 219 Wouwse Plantage

Plantagebaan 222: woning

Het gedeeltelijke onderkelderde woonhuis aan de Plantagebaan 222 is in 1929 gebouwd in opdracht van mejuffrouw de weduwe G.C. Uitdenwilligen te Wouw en ontworpen door Van Overveld en Vervaart, architecten. Het vrijstaande pand wordt van de openbare weg gescheiden door een tuin en een haag met een hek.

Het pand staat op een rechthoekig grondvlak en omvat een kelder, een begane grond, een verdieping en een zolderverdieping onder een samengesteld dak. Achter de topgevel bevindt zich een zadeldak waarvan de nok haaks op de straat staat, links hiervan bevindt zich een platdak met dakschilden die gedekt zijn met leien in maasdekking. Door de nok van het zadeldak en de dakvlakken breken schoorstenen heen.



Afbeelding Plantagebaan 222 Wouwse Plantage

Plantagebaan 224: woning

Als onderdeel van een schoolcomplex, waarvan de school inmiddels is gesloopt, is het pand Plantagebaan 224 in 1919 gebouwd door de gemeente Wouw als woning voor de hoofdonderwijzer van de school.

In 1947 is het pand hersteld van de oorlogschade die het in de Tweede Wereldoorlog heeft opgelopen. In de muren zijn daarvan nog sporen zichtbaar.

De hoofdonderwijzerwoning Plantagebaan 224 is gebouwd in opdracht van de gemeente Wouw en ontworpen door De Bruijn en Van Hees architecten te Roosendaal in een sobere Neorenaissance bouwstijl. Het pand staat op een nagenoeg vierkant grondvlak en omvat een kelder, een begane grond en een zolder onder kap met plat dak met dakschilden die gedekt zijn met leien in maasdekking. Tegen de linker zijgevel bevindt zich een boven het dakvlak uitstekende traptoren onder een tentdak, dit dak is gedekt met leien in maasdekking. Op de toren is een windwijzer geplaatst.



Afbeelding Plantagebaan 224 Wouwse Plantage

Plantagebaan 225: schoolgebouw, thans horecagelegenheid

Het gebouw heeft een zadeldak met overstek en windveren en makelaar, voorgevel met ommetseld rondbogig venster en drie ronde vensters. Gebouw in de vierde kwart 19e eeuw. Thans is het gebouw in gebruik als horecagelegenheid, café "d'ouwe schuur" welke oorspronkelijk behoort bij Landgoed Wouwse Plantage.



Afbeelding Plantagebaan 225 Wouwse Plantage

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het onderhavige bestemmingsplan beoogt in eerste instantie een nieuwe, aan de hedendaagse eisen beantwoordende planologisch-juridische regeling te bieden voor de Wouwse Plantage. Voor het overgrote deel van het plangebied is vooral het beheer van de bestaande omgeving van belang.

Doelstelling van het bestemmingsplan is het behoud van de bouw mogelijkheden en het gebruik van bebouwing en gronden, welke gericht moeten zijn op het behoud en herstel van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van de Wouwse Plantage. Deze karakteristiek wordt in het bijzonder bepaald door de volgende ruimtelijke en functionele aspecten:

- de brede boulevardachtige Plantagebaan;
- traditionele eenlaagse bebouwing.

5.2 Ruimtelijke streefbeelden

De Plantagebaan, de bomen en de gebouwen aan de hoofdstraat vormen samen een karakteristiek element voor de Wouwse Plantage. Deze boulevard is beeldbepalend voor de kern. De gebouwen zijn in drie soorten karakteristieke gebouwen te verdelen te weten:

- karakteristieke panden;
- panden met karakteristieke elementen;
- gebouwen die in het gebied met cultuurhistorische waarde liggen.

De gebouwen aan de Plantagebaan zijn vrijwel alle losstaande en twee-onder-één-kap woningen. De huizen zijn allemaal in traditionele stijl gebouwd, eenlaags met een zadeldak.

De structuur van de linten en de traditionele bebouwing langs de linten dienen wat maat en schaal betreft te worden veiliggesteld. De lintstructuren worden gekenmerkt door de aanwezigheid van historische bebouwing, individuele herkenbaarheid van panden, kleinschalige bebouwing (1 à 2 bouwlagen met kap), nokrichting over het algemeen loodrecht op de straat, geen of beperkte tussenruimte tussen de panden en bebouwing met een duidelijke rooilijn. Deze kenmerken die bijdragen aan een differentiatie in de bebouwing, maken deze linten aantrekkelijk en het is wenselijk deze in de toekomst te behouden c.q. niet verder aan te tasten.

Dit betekent dat bij nieuwbouw en bij verbouwingen aangesloten wordt op de bestaande bouw massa en hoofdvormen van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Voorkomen dient te worden dat bestaande (individuele) bebouwing wordt vervangen door horizontaal gelede (appartementen)gebouwen of complexen. Bij realisering van grotere complexen dient de oorspronkelijke gevelgeleding tot uitdrukking te worden gebracht.

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 zorgdragen dat mogelijke nieuwbouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of architectonische waarden. Daarnaast is de toetsing door de commissie ruimtelijke kwaliteit een belangrijk middel ter bescherming van de aanwezige waarden.

Bij de ontwikkeling van nieuwbouw in een historische structuur dient derhalve aandacht geschonken te worden aan:

- bouwen in de historische rooilijnen;
- parcellering van panden, breedte/hoogteverhouding;
- materiaaltoepassing
- ingangen zoveel mogelijk aan de straatzijde;
- aandacht voor openbaar/privé.

In het naoorlogse woongebied dient bij ontwikkelingen te worden aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige context. Drie ontwikkelingslocaties, die hierna aan de orde komen, vallen binnen dat gedeelte, nl. Plantagebaan 192, Plantagebaan 179 en Kamperfoeliestraat/Ganzerikstraat.

Ontwikkellocaties

- *Plantagebaan 192 Wouwse Plantage*

Deze ontwikkeling voorziet in de bouw van 22 woningen achter de woningen Plantagebaan 194 tot en met 204.



Afbeelding verkavelingsplan met de parkeerplaatsen

Stedenbouwkundig plan

Centraal staat de organisatie van de woningen rondom een centraal gelegen groen plein. Het plein bindt de ouderenwoningen langs de Baron de Catersstraat aan de het nieuw te ontwikkelen buurtje. Uitgangspunt is het wonen langs de straat. Bij de aantakking van de buurt op de omgeving is gekozen voor een aansluiting op de Plantagebaan.

De opbouw van de bebouwing binnen het straatje wordt gestuurd door de bestaande verhoudingen van het private en openbare gebied.

In het plan is gekozen voor een beperkte hoogte waardoor de privacy van de achtertuinen wordt gewaarborgd. Aan de westzijde van het plangebied is gekozen voor een combinatie van kleine eengezinswoningen waarbij zich in de zijgevel geen ramen bevinden. Zo is de privacy van de omliggende percelen optimaal gewaarborgd.

Om de openbare ruimte zo aangenaam mogelijk te maken is gekozen voor het zo min mogelijk situeren van parkeren in de straat. Daar waar de parkeerdruk het hoogst is (aaneengesloten woningen), is gekozen voor een centrale groene ruimte waarlangs wordt geparkeerd. De opzet van de bebouwing is dorps en de hoogte en massaomvang sluiten aan op de korrelgrootte van de bebouwing in het lint (Plantagebaan). Binnen de uitwerking is gekozen voor een architectonische benadering van alle woningen. Dit versterkt de coherentie en de identiteit.

Het plan voorziet in het behoud van de bestaande monumentale boerderij inclusief de schuur.

Verkeer en parkeren

Voor het autoverkeer worden de woningen ontsloten via de Plantagebaan. Deze straat vormt tevens de ontsluitingsroute van de kern Wouwse Plantage. Verder is evenwijdig aan de Plantagebaan, tussen de weg en het plangebied, een fietspad gelegen. Het autoverkeer van de toekomstige woningen kruist het fietsverkeer van dit fietspad, zoals dit op diverse plaatsen langs het bebouwingslint plaatsvindt. De doorsteek ten zuiden van het pand Baron De Catersstraat 1 zal als noodontsluiting dienen.

Het beleid van de gemeente Roosendaal is er op gericht dat bij elke planontwikkeling voorzien wordt in een voldoende aantal parkeerplaatsen. Overeenkomstig de vastgestelde parkeernormen geldt minimaal twee parkeerplaatsen per woning met uitzondering van de aaneengebouwde woningen. Uitgangspunt is dat bij de vrijstaande en geschakelde woningen de benodigde parkeercapaciteit op eigen terrein dient te worden gerealiseerd. Voorkomen moet worden dat parkeerproblemen worden afgewenteld op de openbare ruimte. Een deel van de parkeerplaatsen ten behoeve van de aaneengesloten woningen en het bezoekersparkeren dient wel in de openbare ruimte gecreëerd te worden (richtlijn bezoekersparkeren: 0,3 parkeerplaats per woning).

De vrijstaande en geschakelde woningen hebben de mogelijkheid een garage met een oprit te realiseren. Deze oprit moet voldoende ruimte bieden aan het parkeren van twee voertuigen en kan samen met een garage meegeteld worden voor 2 parkeerplaatsen. Hiermee wordt aan de gestelde norm van 1,7 parkeerplaats op eigen terrein voldaan.

Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte geldt dat minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte dient te worden gerealiseerd. Dit houdt in dat bij de huidige verkaveling (22 woningen) er 7 parkeerplaatsen ten behoeve van het bezoekersparkeren dienen te worden gerealiseerd. Er worden in het openbaar gebied in de huidige verkaveling 20 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. In het verkavelingsplan zijn vijf aaneengesloten woningen opgenomen. Hiermee wordt ruim aan de norm voldaan.

Groen

In de huidige situatie is de projectlocatie, met uitzondering van de notenboom, braakliggend als gevolg van een sanering van de bodem en het rooien van niet waardevol groen. De notenboom op het terrein is een waardevolle boom en dient als zodanig ook behouden te blijven.

In het plangebied zal groen terug geplant worden. Het groen zal bestaan uit onderstaande planten of bomen of daarmee vergelijkbare planten of bomen.



afbeelding inrichtingsplan groen

- *Ontwikkeling Plantagebaan 179 Wouwse Plantage*

Deze ontwikkeling voorziet in de bouw van vier (maximaal zes) woningen op de voormalige locatie van de feestaccommodatie van de camping. Met deze ontwikkeling wordt versterking van de lintbebouwing langs de Plantagebaan voorgestaan.

Stedenbouw

De bebouwingsstructuur aan de zuidzijde van de Plantagebaan kan verder gecompleteerd worden door de toevoeging van vier tot zes woningen. Daarom is aansluiting gezocht bij de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing langs deze straat. Qua maat, schaal en hoogte van de bebouwing wordt primair aangesloten bij de maat en schaal van de bestaande woningen langs de Plantagebaan.

Verkeer en parkeren

Voor het autoverkeer worden de woningen ontsloten via de Plantagebaan. Deze straat vormt tevens de ontsluitingsroute van de kern Wouwse Plantage. Verder is evenwijdig aan de Plantagebaan, tussen de weg en het plangebied, een fietspad gelegen. Het autoverkeer van de toekomstige woningen kruist het fietsverkeer van dit fietspad, zoals dit op diverse plaatsen langs het bebouwingslint plaatsvindt.

Het beleid van de gemeente Roosendaal is er op gericht dat bij elke planontwikkeling voorzien wordt in een voldoende aantal parkeerplaatsen. Overeenkomstig de vastgestelde parkeernormen geldt minimaal twee parkeerplaatsen per woning (hoge prijsklasse, buiten centrumring). Uitgangspunt is dat de benodigde parkeercapaciteit op eigen terrein dient te worden gerealiseerd. Voorkomen moet worden dat parkeerproblemen worden afgewenteld op de openbare ruimte. Een deel van de parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekersparkeren dient wel in de openbare ruimte gecreëerd te worden (richtlijn: 0,3 parkeerplaats per woning). Dit resulteert in het realiseren van 1,7 parkeerplaats op eigen terrein.

De woningen hebben de mogelijkheid een garage met een oprit te realiseren. Deze oprit moet voldoende ruimte bieden aan het parkeren van twee voertuigen en kan samen met een garage meegeteld worden voor 2 parkeerplaatsen. Hiermee wordt aan de gestelde norm van 1,7 parkeerplaats op eigen terrein voldaan.

Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte geldt dat minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte dient te worden gerealiseerd door de bestaande parkeerstrook enigszins te verlengen en een extra langsparkerplaats aan te leggen.

Groen

In de huidige situatie is de projectlocatie braakliggend als gevolg van een sanering van de bodem.

Ten behoeve van het realiseren van de inritten dient een deel van de langs de Plantagebaan aanwezige haag gerooid te worden. De langs de Plantagebaan aanwezige groenstructuur van Platanen wordt ter plaatse van de projectlocatie in de bestaande situatie reeds onderbroken. Het rooien van Platanen ten behoeve van eventuele inritten is derhalve niet noodzakelijk.

- *Ontwikkeling hoek Kamperfoeliestraat/Ganzerikstraat*

Ten noorden van de Kamperfoeliestraat en de Ganzerikstraat is een ontwikkeling voorzien van twee bouwpercelen. In dit gebied zijn vrijstaande huizen gelegen, de nieuwe ontwikkeling sluit hierbij aan.

Stedenbouw

De locatie ligt in het verlengde van verschillende percelen die met de tuinen grenzen aan het buitengebied. Deze locatie wordt in twee delen gesplitst omdat de Kamperfoeliestraat wordt doorgetrokken om de twee nieuwe woningen te ontsluiten.

Het oostelijk deel van de locatie wordt aan twee zijden begrensd door de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Ganzerikstraat. Dit deel is bestemd als 'Tuin'. Deze wigvormige ruimte kan als groene ruimte worden ingericht en gezien worden als een groene vista tussen stedelijk en landelijk gebied. Hiermee wordt een soepele overgang tussen deze gebieden gerealiseerd. De percelen van de twee nieuwe woningen sluiten aan op de perceelsgrenzen (achtertuinen) van de bestaande woningen aan de Ganzerikstraat 12 en 14, waarbij het doortrekken van de noordelijke perceelsgrenzen van deze percelen gezien kan worden als een logische en beperkte afronding van

het stedelijk gebied, waarbij de rafelrand van het stedelijk gebied wordt opgeheven. Naast het realiseren van een overgang tussen stedelijk en landelijk gebied is het opheffen van deze rafelrand een van de uitgangspunten geweest bij de ontwikkeling van deze locatie.



Afbeelding ontwikkeling hoek Kamperfoeliestraat/Ganzerikstraat

Grenswijziging stedelijk gebied

In een vooroverlegreactie naar aanleiding van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Wouwse Plantage' heeft de provincie aangegeven dat de ontwikkeling van twee nieuwe woningen buiten het bestaand stedelijk gebied én buiten het zoekgebied stedelijke ontwikkeling regelt en dat dit strijdig is met artikel 11.1 van de Verordening ruimte. De gemeente is voornemens de provincie te verzoeken de grens van het stedelijk gebied te wijzigen, omdat het hier gaat om een beperkte afronding van het stedelijk gebied.

Woningbouw en leefbaarheid

In 2008 is de gemeente onderhandelingen gestart over een inbreidingslocatie (22 woningen aan de Plantagebaan) in de Wouwse Plantage. Omdat er in de Wouwse Plantage al jaren geen nieuwe woningen gebouwd waren, was dit een goede mogelijkheid om in de Wouwse Plantage woningbouw te realiseren en daarmee de leefbaarheid in het dorp verder te versterken. De eigenaren van deze inbreidingslocatie wilden zelf graag 2 woningen realiseren op een stuk agrarische grond aan de rand van de kom. Deze grond hebben zij ook in eigendom. Omdat deze woningen net buiten de kom van de Wouwse Plantage vielen is het standpunt van de provincie gevraagd. De provincie heeft in haar overlegreactie aangegeven dat de gemeente om wijziging/aanpassing van de grens van het stedelijk gebied kan verzoeken. Het voornemen hiertoe moet gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Ook heeft de provincie aangegeven dat door de ontwikkelaar een bedrag moet worden betaald voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiertoe is een overeenkomst met ontwikkelaar gesloten.

Bestemmingsplangrens buitengebied Wouw

Naar aanleiding hiervan is er ook voor gekozen om de locatie voor de twee woningen uit het bestemmingsplan buitengebied Wouw te laten en mee te nemen in de actualisering van het bestemmingsplan Wouwse Plantage. De provincie heeft destijds ook ingestemd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw' en de gemeente heeft verondersteld dat de provincie ook in kon stemmen met de verschuiving van de grens van het plangebied, zowel voor de kom als voor het buitengebied.

Compensatie

Door de ontwikkeling zal geen waardevol groen verloren gaan aangezien de woningen gerealiseerd zullen worden op agrarische landbouwgrond. Voor kwaliteitsverbetering van het landschap zal een

bedrag worden geïnvesteerd. Hieromtrent zal met de ontwikkelaar een overeenkomst worden gesloten. Uitvoering van de compensatie zal mede in overleg met de provincie worden uitgevoerd. Gedacht wordt aan een wandelpad ten noorden van de ontwikkellocatie richting de Zoomweg.

Camping Wouwse Plantage

Het gaat om de gronden die gelegen zijn achter de panden van de lintbebouwing van Plantagebaan 177 tot en met 185a en het eigenlijke campingterrein.

Op het terrein zijn 10 vakantiewoningen gerealiseerd. Het was de bedoeling dat het terrein ingevuld zou worden met circa 40 woningen, die onderdeel zouden gaan uitmaken van de camping. Daartoe werd begin deze eeuw een artikel 19 WRO (oud) procedure doorlopen. Al gauw bleek echter dat het realiseren van de vakantiewoningen economisch en exploitatie-technisch niet haalbaar was. Hoewel niet verwacht wordt dat de oorspronkelijke ideeën nog gerealiseerd zullen worden, is er in dit bestemmingsplan bij het ontbreken van een goede alternatieve invulling toch gekozen voor een bestemming gebaseerd op de in der tijd doorlopen artikel 19 procedure en verleende vergunning. Dit betekent dat op deze locatie recreatiewoningen kunnen worden gebouwd.

5.3 Functionele streefbeelden

Wonen

Wouwse Plantage is een kern met voornamelijk woongebied. Deze functie dient te worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. Met uitzondering van de woningbouw aan de Plantagebaan 192-194, Plantagebaan 179 en de twee woningen op de hoek Ganzerikstraat/Kamperfoeliestraat zijn geen herstructureringen van de bestaande woningvoorraad te verwachten.

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen in Wouwse Plantage zijn een school, een buurthuis en een kerk. Deze voorzieningen worden in het onderhavige bestemmingsplan positief bestemd en kunnen binnen de gangbare marges worden uitgebreid.

Gemengde doeleinden

Aan de Plantagebaan zijn verschillende horecazaken gevestigd. In het onderhavige bestemmingsplan is gekozen om voor deze horecazaken de bestemming Gemengd-4 op te nemen. Dit geeft de mogelijkheid voor functieverruiming. Binnen de Gemengd-4 bestemming is/zijn detailhandel, dienstverlening, horecabedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen toegestaan. Het is immers wenselijk wanneer in de Wouwse Plantage ook winkels gevestigd zouden worden. De bestemming Gemengd-4 biedt hiertoe naast horeca in ieder geval de mogelijkheid. De Plantagebaan 218 zal worden bestemd als Gemengd-3, dit houdt in dat hetzelfde mogelijk is als bij de bestemming Gemengd-4 met uitzondering van horecabedrijven.

Bedrijven

De bedrijven die gevestigd zijn in Wouwse Plantage bevinden zich aan de Plantagebaan. Het betreft een tankstation en een timmerbedrijf.

Recreatie

In Wouwse Plantage is een camping aanwezig. De gronden van de camping hebben de bestemming Recreatie-2 gekregen om de bouw van recreatiewoningen mogelijk te maken.

Groen

Het is wenselijk de groenstructuur duurzaam te behouden en waar nodig te versterken.

Verkeer

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

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

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

SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.

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

6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.2.1 Uitgangspunten en doelstellingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met 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 het gehele plangebied niet te bedekken.

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

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

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

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

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

Deze doelstelling is om enerzijds een goede regeling voor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen te bieden ten behoeve van een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds de bestaande ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te handhaven.

6.2.2 Opbouw regels

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

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

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

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

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

6.3 Regeling woonpercelen

In deze paragraaf wordt de bestemmingsregeling voor de woonpercelen beschreven.

6.3.1 Methodiek

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

- Wonen-1: uitsluitend aaneengebouwd;
- Wonen-2: twee-aaneen, geschakeld en vrijstaand;
- Wonen-3: uitsluitend vrijstaand;
- Wonen-4: uitsluitend gestapeld;
- Wonen-5: aaneengebouwd, twee-aaneen, geschakeld en vrijstaand.

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

In de bestemming Wonen zijn de hoofdgebouwen en de bijbehorende bouwwerken binnen het aangegeven bouwvlak of, in het geval van bijbehorende bouwwerken, daarbuiten toegestaan, tenzij anders aangegeven.

Op gronden met de bestemming Tuin mag in principe niet worden gebouwd. Het betreft hier voortuinen en zijtuinen die in het stedenbouwkundig beeld vergelijkbaar zijn met voortuinen (straathoecken).

Voor de diverse gebouwen worden de volgende definities gehanteerd.

Onder een hoofdgebouw wordt verstaan: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Onder een bijbehorend bouwwerk wordt verstaan: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Onder een woning wordt verstaan: een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal drie personen naast de huishouding of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer daarnaast geen huishouding is het gebouw is ondergebracht.

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

Aan hoekpercelen wordt de bestemming Tuinen toegekend om deze perceelsdelen onbebouwd te houden, in verband met het streven naar behoud van ruimtelijke kwaliteit wordt voorgesteld in het algemeen te kiezen voor onbebouwde zijtuinen.

De diepte van hoofdgebouwen zal in beginsel 10 of 12 meter bedragen. Voor de diepte van hoofdgebouwen op grotere woonpercelen, meestal met vrijstaande woningen, kan een andere diepte worden aangehouden.

6.3.2 Bestemming Wonen

- Hoofdgebouwen

Binnen de bestemming Wonen wordt de maximaal toelaatbare goothoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels wordt bepaald dat de bouwhoogte 4 meter hoger mag zijn, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. De vorm van de kap wordt in het kader van de welstandstoetsing beoordeeld. Voor hoofdgebouwen met een platte afdekking die dient te worden gehandhaafd, wordt de maximaal toelaatbare bouwhoogte of een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

De keuze tussen een regeling van hoofdgebouwen in bouwstroken of een regeling met een bestemming per perceel is bepaald door het karakter van het gebied en de intentie van het ruimtelijke beleid (homogeen karakter, heterogeen karakter). De regeling met een bouwstrook leidt tot een bepaalde mate van vrijheid en flexibiliteit bij realisatie van uitbouwen en bijbehorende bouwwerken. De regeling met een bouwblok doet meer recht aan de onderscheiden ruimtelijke kwaliteit (behoud diversiteit). Per deelgebied zijn hiervoor keuzen gemaakt.

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

- Bijbehorende bouwwerken

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

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

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

Indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd, dient de afstand van gebouwen tot de erfscheiding ten minste 1 meter te bedragen ten einde voldoende ruimte voor bekleedende of camouflerende beplanting over te houden.

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

6.3.3 Bestemming Tuin

De 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 tuin en de woningen 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.

6.3.4 Voorwaarden beroep aan huis

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

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

Hieruit volgt dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan.

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

6.3.5 Mantelzorg

De provinciale voorbeeldregeling is in de regels opgenomen.

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 gebouw 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 gebouwen voor zelfstandige bewoning'. In aanvulling hierop is aan de gebruiksregels een nieuwe gebruiksverbod geïntroduceerd, namelijk het verbod tot gebruik van een bijbehorende gebouwen als 'afhankelijke woonruimte'. Dit gebruiksverbod is nodig om een sluitende regeling te verkrijgen. Zonder verbod kan immers geen omgevingsvergunning worden verleend.

Bovendien is de intrekking van de omgevingsvergunning geregeld zodra de op het tijdstip van verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak van mantelzorg niet meer aanwezig is. Deze mogelijkheid tot intrekking is essentieel.

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

6.4 Regeling overige bestemmingen

6.4.1 Groen

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

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

6.4.2 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.

6.4.3 Agrarisch

Aan de Plantagebaan 178 ligt een perceel dat van oudsher een agrarische functie heeft. Dit perceel heeft de bestemming Agrarisch.

6.4.4 Bedrijf

In de Roosendaalse standaard worden vier verschillende bedrijfsbestemmingen onderscheiden. De bestemming 'Bedrijf' wordt gegeven aan solitair gelegen bedrijfsvestigingen. Hoe hoger het getal van de bestemming, des te zwaardere bedrijven zijn toegestaan. De bestemming is namelijk gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten (een bijlage bij de regels). In dit plangebied komt alleen de bestemming 'Bedrijf - 2' voor.

In Wouwse Plantage is een aantal solitair gesitueerde bedrijven aanwezig, welke de bestemming 'Bedrijf - 2' hebben gekregen. Dat houdt in dat daar alleen industriële en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden die vallen in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Dat is het type bedrijf dat tussen of onmiddellijk naast woningen toelaatbaar is. Ook de nutsvoorzieningen aan de Plantagebaan en de Seringenstraat hebben de bestemming Bedrijf -2. Omdat het niet wenselijk is dat zich op de plaats van deze nutsvoorziening een 'echt' bedrijf vestigt, heeft deze de aanduiding 'uitsluitend nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen toegestaan' gekregen.

6.4.5 Gemengd

De Roosendaalse standaard kent vijf bestemmingen 'Gemengd' die oplopen qua 'zwaarte' oftewel het aantal toegestane functies. In 'Gemengd 1' zijn bijvoorbeeld alleen kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan, terwijl 'Gemengd - 4' detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen mogelijk maakt.

In Wouwse Plantage komen de bestemmingen 'Gemengd - 3' en 'Gemengd - 4' voor. De Plantagebaan nummers 225, 216, 211 en 209 hebben de bestemming Gemengd-4 gekregen. Op deze percelen is nu horeca gevestigd. Binnen de bestemming horeca is echter geen detailhandel toegestaan. Hoewel er wel verschillende voorstellen gedaan zijn om op o.a. de Plantagebaan 216 detailhandel mogelijk te maken, zijn er op dit moment geen concrete plannen. Voor de Plantagebaan 218 wordt de bestemming Gemengd-3 opgenomen, hier is een nagelstudio gevestigd.

6.4.6 Maatschappelijk

In Wouwse Plantage bevinden zich verschillende maatschappelijke voorzieningen. Bepaalde functies die worden gerekend tot de bestemming 'Maatschappelijk' zijn als het ware onderling uitwisselbaar. Andere functies wijken qua situeringkenmerken wezenlijk af. De volgende specificatie wordt op grond van het vorenstaande gehanteerd.

- Algemeen toelaatbaar:
 - bibliotheek;
 - gezondheidszorg;
 - jeugd- / kinderopvang;
 - onderwijs;
 - openbare dienstverlening;
 - verenigingsleven;
 - zorginstelling;
 - speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorziening, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband.
- De andere functies zijn alleen toelaatbaar indien hiervoor een aanduiding is opgenomen.

Er wordt geen omschrijving van het begrip maatschappelijke voorzieningen in de begripsbepalingen opgenomen. In de bestemmingsomschrijving zelf worden de toelaatbare functies specifiek benoemd.

6.4.7 Recreatie

De verleende artikel 19 WRO vrijstelling voor 40 recreatiewoningen is meegenomen in de bestemming Recreatie - 2 (de aanwezige camping). Binnen deze bestemming recreatiewoningen toegestaan, alsmede bijbehorende voorzieningen zoals sanitaire voorzieningen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

6.5 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 zijn nu geregeld in de Wabo 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 deze weer terug in het bestemmingsplan is gekomen.

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

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

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

De gemeente Roosendaal heeft ervoor gekozen om de huidige bebouwingsregeling in bestemmingsplannen (nog) niet aan te passen aan de Wabo, omdat de gemeente het stedenbouwkundig wensbeeld als uitgangspunt neemt.

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.

Het bestemmingsplan Wouwse Plantage is een plan dat voortvloeit uit de actualiseringsopgave. Het gaat om een bestemmingsregeling voor een bestaande dorpsbebouwing die nagenoeg geheel is ingevuld overeenkomstig de huidige plannen voor Wouwse Plantage, inclusief de bestemmingsplannen voor Plantagebaan 179 en Plantagebaan 192. De in het bestemmingsplan geboden bouw mogelijkheden wijken niet af van wat er in de voorloper van het bestemmingsplan al mogelijk was. Het kostenverhaal is daarom niet aan de orde.

Voor de bouw van twee woningen op de hoek Ganzerikstraat/Kamperfoeliestraat is een nieuwe ontwikkeling voorzien. Er worden twee bouwkavels gecreeërd op perceel 670 sectie O. Met de eigenaren van dit gebied is een anterieure overeenkomst gesloten.

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 één inspraakreactie ingediend. Een samenvatting van de reactie en de beantwoording hiervan is opgenomen in bijgevoegde inspraak- en overlegrapportage.