

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Ligging plangebied	5
1.4 Geldende bestemmingsregeling	6
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER	9
2.1 Europees beleid	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.3 Provinciaal beleid	13
2.4 Beleid waterschap	16
2.5 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED	37
3.1 Historische analyse van het gebied	37
3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied	38
3.3 Functionele analyse van het gebied	55
Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN	59
4.1 Bedrijven- en milieuzonering	59
4.2 Luchtkwaliteit	59
4.3 Geur	60
4.4 Externe veiligheid	61
4.5 Geluid	63
4.6 Bodem	64
4.7 Water	65
4.8 Flora en fauna	67
4.9 MER	68
4.10 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten	69
Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED	75
5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden	75
5.2 Ruimtelijke streefbeelden	75
5.3 Functionele ontwikkelingen	77
5.4 Verkeer en infrastructuur	78
5.5 Groen en water	78
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	81
6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)	81
6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	81
6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	82
6.4 Regeling overige bestemmingen	83
Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	89
Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK	91
8.1 Overleg	91
8.2 Inspraak	91
Hoofdstuk 9 WONINGBOUWLOCATIE VAN DORSTTERREIN	93
9.1 Inleiding	93
9.2 Beschrijving ontwikkelingsgebied	94
9.3 Onderzoeken	98
9.4 Projectbeschrijving	105
Hoofdstuk 10 BIJLAGE	111
10.1 BIJLAGE MILIEUASPECTEN VAN DORSTTERREIN	111

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

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

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de wijk Burgerhout te Roosendaal.

1.2 Doel

Voor wijk Burgerhout is één planologische regeling van toepassing, namelijk het bestemmingsplan Burgerhout, dat dateert uit 1998. Dit plan is inmiddels ouder dan 10 jaar en voldoet niet meer aan de wettelijke normstelling.

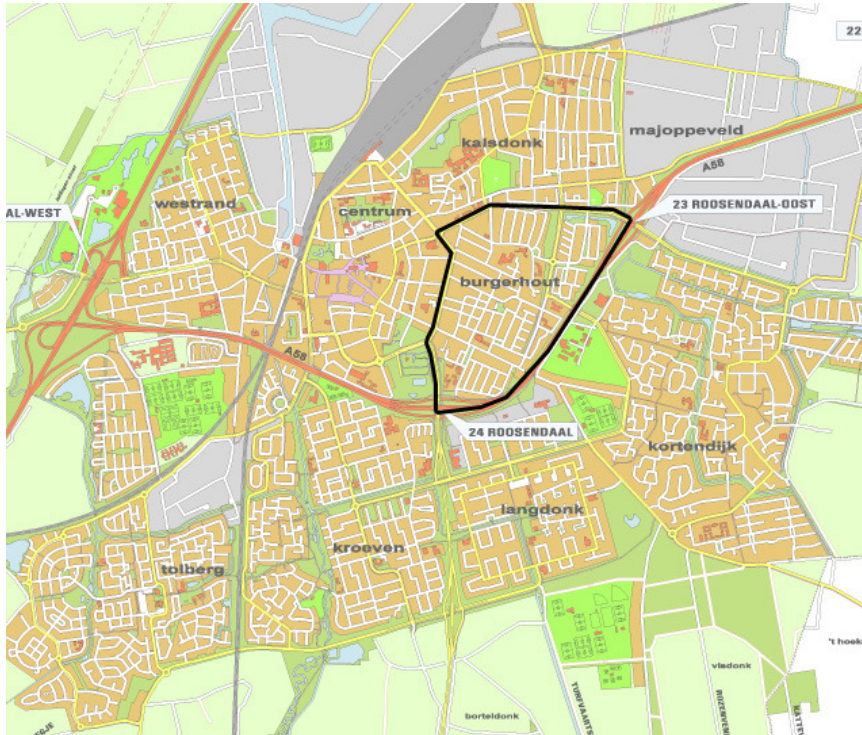
Doel van het bestemmingsplan Burgerhout is het bieden van een actuele juridische regeling voor de wijk Burgerhout. Omdat het bestemmingsplan vrijwel alleen bestaand bebouwd gebied omvat, legt de regeling vooral de bestaande situatie en bouwrechten vast.

In de voorontwerp-versie van dit bestemmingsplan was de ontwikkellocatie Zuidpoort Noord opgenomen als kantorenlocatie. De bestemmingsregeling zoals die in het voorontwerp was neergelegd, was gebaseerd op een concreet stedenbouwkundig plan. Kort na afloop van de inspraakperiode bleek dat deze ontwikkeling op korte termijn geen doorgang meer zal krijgen, omdat de initiatiefnemer besloot af te zien van de verdere ontwikkeling van dit plan. Omdat geen concreet programma voorhanden is op basis waarvan een adequate bestemmingsregeling kan worden gemaakt, is ervoor gekozen een conserverende, op het bestemmingsplan Burgerhout van 1998 gebaseerde bestemming op het gebied te leggen. Mocht in de (nabije) toekomst de ontwikkeling van kantoren aan de orde zijn, dan zal daarvoor een aparte planologische procedure worden doorlopen.

Wel is inmiddels een realiseerbaar en haalbaar stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor het zogenaamde Van Dorstterrein. Dit woningbouwplan voorziet in de bouw van 32 woningen op dit voormalige bedrijfsterrein. In hoofdstuk 9 van deze toelichting wordt specifiek op deze locatie ingegaan.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Roosendaal. De begrenzing van het plangebied wordt in grote lijnen gevormd door de Antwerpseweg en de Boulevard (ring) in het westen, de Rijksweg A58 in het zuiden en oosten en de Van Beethovenlaan in het noorden.



Afbeelding Ligging plangebied

1.4 Geldende bestemmingsregeling

In Burgerhout geldt op dit moment de volgende planologische regeling:

- Bestemmingsplan Burgerhout, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 24 september 1998.



Geldend bestemmingsplan

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In Hoofdstuk 4 worden alle onderzoeken behandeld die betrekking hebben op het plangebied. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van het plan, waarbij met name de planologische aspecten en de visie ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied aan de orde komen. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving, waarin de juridische aspecten van het bestemmingsplan worden beschreven. In hoofdstuk 7 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 8 is plaats ingeruimd voor korte toelichting op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan. Hoofdstuk 9 is geheel gewijd aan het woningbouwplan op het Van Dorstterrein.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Europees beleid

2.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

Deze vragen worden in paragraaf 4.10 beantwoord.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Inleiding

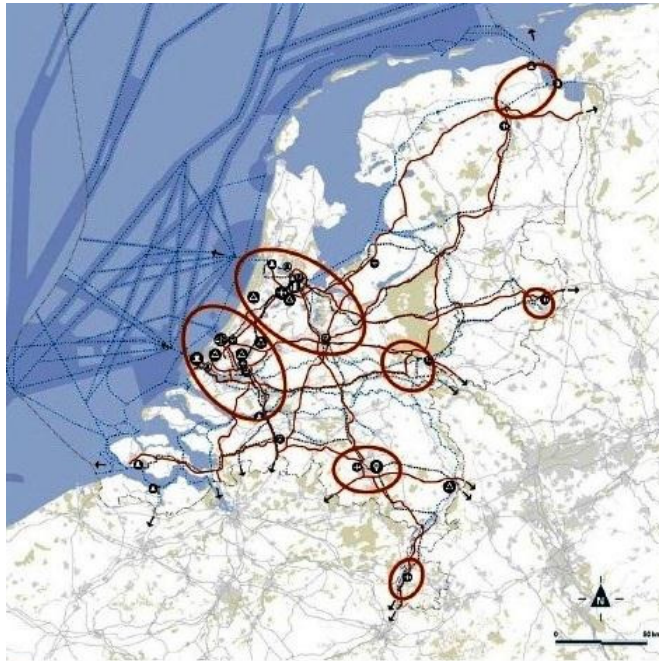
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (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.



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

Relevante aspecten uit het NBW zijn:

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

In het kader van het NBW dient in de toekomst ondermeer de wateropgave (zowel in het stedelijk als ook in het landelijk gebied) te worden uitgewerkt. Hierbij zijn de genoemde werknormen, de kans dat voor een bepaald grondgebruik het peil van het oppervlaktewater het maaiveldniveau mag overschrijden, maatgevend. Ten behoeve van deze wateropgave kan in de toekomst ruimte voor waterberging benodigd zijn binnen de bestemmingsplangrenzen. Op basis van de thans beschikbare informatie is echter hiervoor nog geen ruimtelijke reservering voorzien. In voorkomende gevallen kan de gemeente deze mogelijke functieveranderingen (bijvoorbeeld dubbelbestemming) door middel van een nieuw bestemmingsplan of een projectbesluit wijzigen. De 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 handliggend (vaak eenvoudig mogelijk door toestaan van peilstijging tot aan het maaiveld) dat deze wordt meegenomen in de aan te leggen infiltratie / retentievoorziening. Het is echter toegestaan om deze retentie te realiseren in groenstroken en op straat, indien er geen afwenteling plaatsvindt op andere gebieden en geen wateroverlast optreedt in woningen en bedrijven. Dit laatste is vaak alleen mogelijk als er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

2.2.3 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland worden vervangen door deze Waterwet en de zes verschillende vergunningen worden opgenomen in één vergunning.

Met de Waterwet hebben het rijk, waterschappen, provincies en gemeenten moderne wetgeving in handen om integraal waterbeheer te realiseren, om te zorgen voor waterveiligheid en om watervervuiling, wateroverlast en watertekorten tegen te gaan. Ook verplicht de Waterwet waterschappen en gemeenten om hun taken en bevoegdheden onderling af te stemmen, in het bijzonder voor de riolering en de zuivering van afvalwater.

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

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

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

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

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

Organisatie waterbeheer

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

Waterwet in Europees verband

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

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Inleiding

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

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

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

Relatie met de Agenda van Brabant

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

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

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

Inhoud Structuurvisie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

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.

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

Stedelijke ontwikkeling en regionaal ruimtelijk overleg

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering niet tot de mogelijkheden behoren, en dan in de zogenaamde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling.

Water

De Verordening ruimte bevat regels voor:

- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging. Hierbij is het doel te zorgen voor behoud van het waterbergend vermogen, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing en ophoging van gronden;
- 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 stroomvoerende en bergend vermogen van de rivier, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing.

Aardkunde en cultuurhistorie

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

2.3.3 Provinciaal Waterplan '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 vertalen we in de volgende maatschappelijke doelen:

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

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

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

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

2.3.4 Cultuurhistorische Waardenkaart

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

- historische bouwkunst: dit zijn de 'monumenten' uit het dagelijks taalgebruik;
- historische stedenbouw: het kan gaan om een gehucht, dorp, stad, woonwijk of industrieel complex;
- historische geografie: aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving;

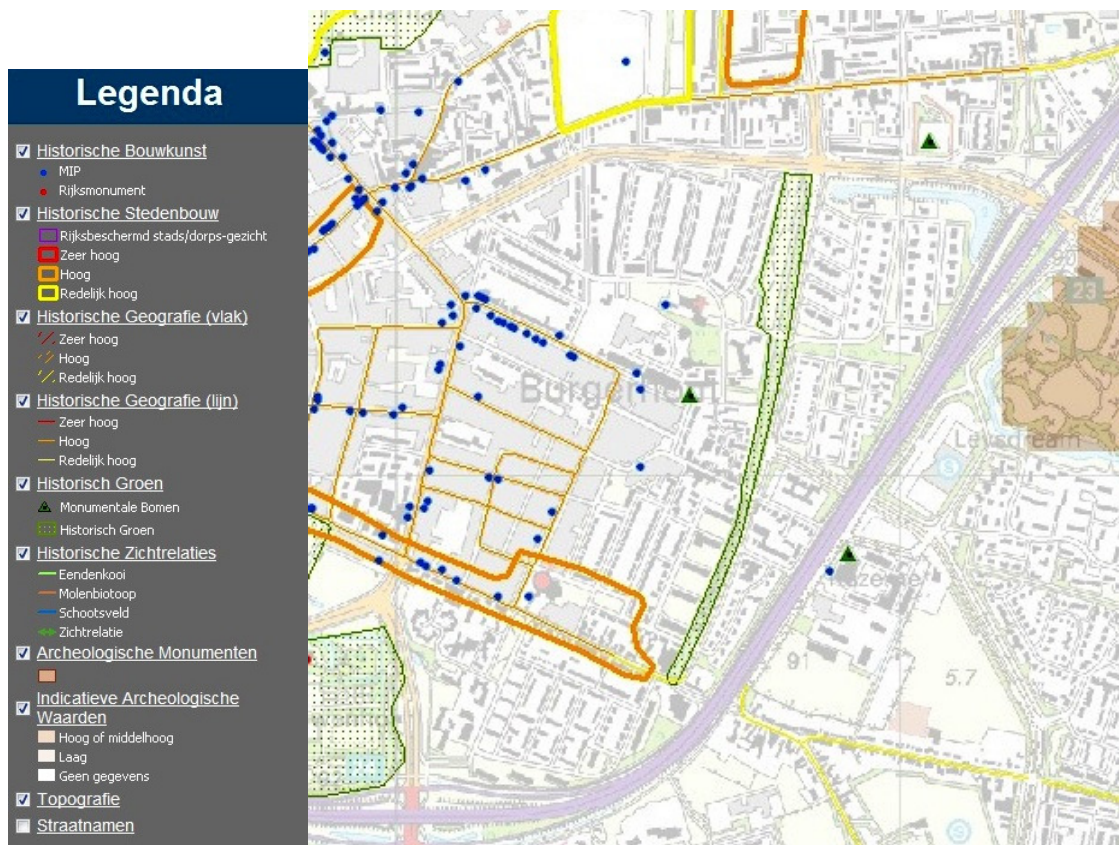
- historisch groen: de groenelementen en structuren die door ingrepen van de mens ontstaan;
- historische zichtrelaties, hieronder vallen: molenbiotopen, schootsvelden, eendenkooien en zichtrelaties;
- archeologische monumenten: deze kaartlaag bestaat uit de Archeologische Monumenten Kaart Noord-Brabant (AMK);
- indicatieve archeologische waarden, naast de hierboven genoemde archeologische monumenten zijn op de cultuurhistorische waardenkaart indicatieve archeologische waarden af te lezen.

Deze waarden zijn belangrijk en moeten in beginsel beschermd worden.

De gemeente Roosendaal zal in de loop van 2011 zelf een Cultuurhistorische Waardenkaart presenteren via internet, waarbij de Provinciale CHW is verfijnd en ondersteund wordt met aanvullende gegevens zoals bijvoorbeeld luchtfoto's uit 1934, 1958, 1975 en 1985. Op basis van deze gemeentelijke verfijning zal de Provinciale CHW worden aangepast.

Burgerhout

Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat in het plangebied het Rozenpad wordt aangeduid als historisch groen. De volgende straten zijn aangemerkt als historische geografische lijn van hoge waarden: Van Gilselaan, St. Josephsstraat, Voorstraat, Valkenburgstraat, Gildenbondstraat, Maxburgh, Rozenstraat en Tulpstraat. De Burgerhoutsestraat wordt aangemerkt als hoge historische stedenbouw. In paragraaf (4.10) wordt nader ingegaan op de cultuurhistorie, archeologie en monumenten.



Cultuurhistorische Waardenkaart

2.4 Beleid waterschap

2.4.1 Keur waterschap Brabantse Delta

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

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

Zo zijn er regels met betrekking tot:

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

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

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

Bij de dimensionering van de retentie-/infiltratievoorziening dient rekening te worden gehouden met het frequentiebereik van neerslaghoeveelheden met een herhalingsstijd van 1 tot 100 jaar. De retentiebehoefte is het grootst bij T=100 en hierdoor is deze waarde maatgevend voor de planvorming. Waterkwaliteitsaspecten spelen ook een belangrijke rol voor de waterbeheerder. Voor het grootste deel wordt hierin voorzien door landelijke regelgeving in de vorm van AMvB's (Algemene Maatregel van Bestuur). Het beleid van het waterschap blijft beperkt tot enkele specifieke onderdelen. Het waterschap hanteert de meest recente versie van de CIW-nota's. Het waterschap voert eigen beleid op de volgende onderdelen:

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

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

2.4.2 Waterbeheerplan 2010-2015

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

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

Wat is de visie op het waterbeheer na 2010?

- *Dynamische samenleving*

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

- *Verantwoord en duurzaam*

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

- *Inhaalslag beheer en onderhoud*

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

- *Effectief samenwerken*

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

Wat zijn de kaders voor het waterbeheerplan?

- *Waterplannen op alle niveaus*

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

- *Gebiedsproces als basis*

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

- *Controleren en aanpassen*

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

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

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

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

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

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.

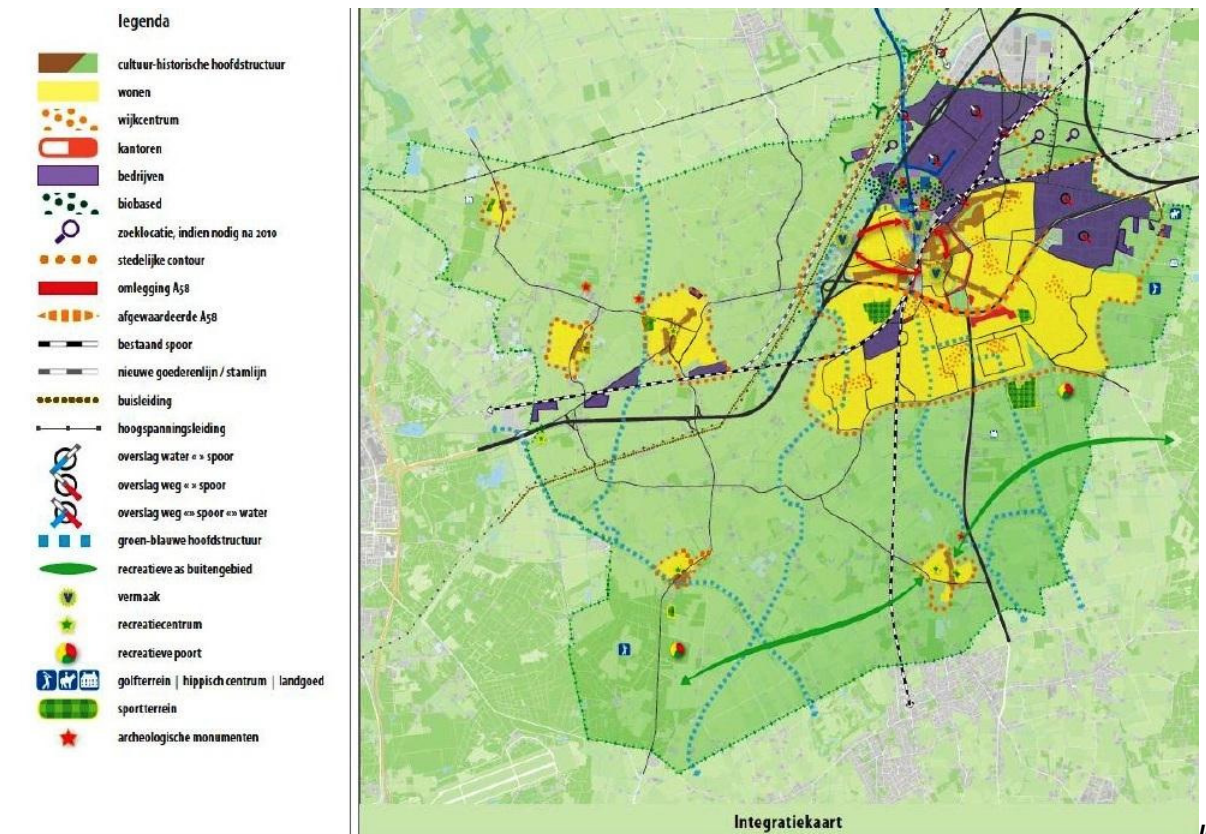
Tot slot is er maatschappelijk een fundamenteel ander idee ontstaan over het functioneren van de gemeente. De gemeente is niet langer de dominante partij in maatschappelijke ontwikkelingen, maar onderdeel van een netwerkmaatschappij waarin de gemeente een rol op zich neemt. Op het gebied van ruimtelijke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

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

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

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

- Bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuren 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 infrastructuurle 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.



Integratiekaart Structuurvisie Roosendaal 2025

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

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

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

2.5.2 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 (7 oktober 2010) is vertaald in drie thema's, waaraan doelstellingen en ambities zijn gekoppeld. Deze worden hier onder weergegeven.

Thema I: Binden en perseptief bieden

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

Thema II: Leefbare Wijken en Buurten

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

Thema III: Samenwerking

- a. Van overheid naar partnerschap

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

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

Van visie naar uitvoering

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

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

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

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

Voor Burgerhout zijn de volgende globale woonopgaven geformuleerd:

- *Fysieke opgaven*: starten met planontwikkeling t.b.v. gerichte woningverbetering in enkele buurten. Behoud en versterken historische karakter.
- *Sociale opgaven*: investeren in ontwikkeling bewoners (scholing, werk, integratie).
- *Kwalitatieve richtlijn herstructurering / nieuwbouw*: voorkom sloop jaren '50 - woningen. Fatima; sloop / nieuwbouw (ook) goedkoop / klein terugbouwen.

De gemeente kan nooit alleen alle ambities uit de woonvisie realiseren. Daarvoor zoekt zij partnerschap met verschillende partijen. Met corporaties in de vorm van het maken van prestatieafspraken, met bewoners als gesprekspartner in concrete gebiedsontwikkelingen en met ontwikkelaars /beleggers in de vorm van overeenkomsten.

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

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

Wijkperspectief Burgerhout

In 2011 is voor iedere wijk of elk dorp een wijkperspectief opgesteld dus ook voor Burgerhout. Zo'n perspectief geeft aan wat de belangrijkste partners in de wijk of dorp in de komende acht jaar willen bereiken. Het perspectief is van, voor en door het dorp of de wijk. In de wijkperspectieven worden kort en bondig de koers en de vijf belangrijkste projecten beschreven. De perspectieven zijn gericht op de middelange termijn (8 jaar), op samenwerking (bewonersplatforms, buurthuizen, ondernemers, scholen, ouderen, SIW, politie, huurders, gemeente, Aramis) en iedereen heeft er een rol in.

De kernkoers voor Burgerhout is voor de komende 8 jaar gebaseerd op 4 elementen:

- *Een veilige en leefbare wijk*: Burgerhout blijft en versterkt zich als een veilige en leefbare wijk waar jong en oud veilig op en over straat kunnen. Drugsoverlast in de wijk wordt voorkomen. De sociale cohesie binnen de wijk en de buurten in de wijk wordt versterkt. De vrijwilligers in de wijk blijven daar, naast de professionele partijen, een belangrijke rol in houden.
- *Rustig stedelijk wonen nabij centrum*: Burgerhout is een wijk waar een wooncarrière mogelijk is. Van jong tot oud. Van gezond tot behulpbehoevend. Aramis Allee Wonen onderzoekt of de woningen in de Josephbuurt opgeknapt zullen gaan worden. Particuliere woningeigenaren investeren in het verbeteren van de eigen woning. Een nieuwe toekomst voor oude panden. Het koesteren van cultuurhistorie. Wonen gaat ook om de woonomgeving. Er wordt gewerkt aan een bruisende winkelstrip en mogelijkheden voor spelen, bewegen en recreëren in de wijk.
- *Een bereikbare en toegankelijke wijk*: de wijk blijft toegankelijk voor openbaar vervoer, langzaam verkeer en auto. Parkeeroverlast wordt tegengegaan. De ontsluiting van het openbaar vervoer is aandachtspunt, met name voor senioren.
- *Samenwerking*: partners die in de wijk investeren doen dat samen. Dat geldt zowel voor de professionele partijen als bewoners(organisaties).

Met de partners in Burgerhout is gekeken welke projecten de komende 8 jaar op de grond van de inzichten nu de hoogste prioriteit verdienen. Dit heeft geleid tot de volgende vijf sleutelprojecten:

In het wijkactieplan Burgerhout 2012 worden 5 sleutelprojecten beschreven.

1. Leren en opvoeden: inzetten op preventief jeugd- en jongerenwerk en verbeteren speelvoorzieningen, met name voor oudere kinderen.
2. Sociaal culturele versterking en versterking voorzieningen:
 - individuele problemen 'achter de voordeur'
 - bewonersgroepen dichterbij elkaar brengen
 - versterken voorzieningen in de wijk
 - veiligheid en overlast in de wijk is aandachtspunt, ook vanuit sociaal-cultureel perspectief
 - intergratie MOE-landers
3. Aanpak drugsoverlast: aanpak overlast, overlastgevers en aanpak panden. Huisvesten verslaafden. Zorgen voor veilige openbare ruimte.
4. Verbeteren verkeersveiligheid en parkeren: het is veiliger voor jongeren om te spelen in de wijk, zowel door goede verkeersveiligheid als door betere speelplekken. De komst van de Rabobank aan de rand van de wijk mag niet leiden tot grotere verkeers(veiligheid)problemen.
5. Mogelijkheden wooncarrière in de wijk versterken: realisatie van ouderenwoningen, duidelijkheid over renovatie (on)mogelijkheden, aanpak van de Fatimabuurt, verkoop huurwoningen en de aanpak van 'rotte kiezels'.

Buiten de sleutelprojecten blijven betrokken bewoners, gemeente en in de wijk actieve organisaties werken aan de realisatie van het eerder vastgestelde Wijkactieplan. Veel van de daarin opgenomen acties, dragen bij aan het realiseren van de streefbeelden in het wijkperspectief.

2.5.3 Woningbouwprogrammering 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 richtinggevende 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 onderwijscarrousel 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.

Burgerhout

- Voor Burgerhout zijn er meerdere locaties opgenomen als potentiële woningbouwlocaties.
- Van Dorstterrein. Het maximaal te realiseren woningen is gesteld op 35. Stedenbouwkundig uitgangspunt voor deze locatie dient gerelateerd te zijn aan de bebouwing in de directe omgeving. *Inmiddels is voor deze locatie een woningbouwplan ontwikkeld voor de realisering van 32 grondgebonden woningen. Deze ontwikkeling wordt beschreven in hoofdstuk 9 van deze toelichting.*
- Van Gilselaan locatie Abbeyfield. Het indicatief aantal te bouwen woningen is 40 (eventueel met zorgcomponent). Als gevolg van veranderingen in de demografische opbouw van de wijk Burgerhout is het noodzakelijk actief te zoeken naar een centraal gelegen ruimte voor het realiseren van een gedifferentieerd aanbod van seniorenwoningen en woonzorgeenheden. In het verleden zijn reeds enkele initiatieven voor realisatie van senioren-, woonzorg- en levensloopbestendige woningen geëffectueerd rondom het Knipplein.
- Schaepmanlaan / visie Knipplein e.o. herontwikkeling Fatimakerk. Het indicatief aantal woningen op deze locatie is vastgesteld op 41. De Fatimakerk is één van de locatie binnen het visiegebied Knipplein en omgeving. Deze kerk is inmiddels aan de eredienst onttrokken. Er dient een juiste / goede invulling gevonden te worden waarbij behoud van het gebouw ("Hurks-gebouw") zoveel mogelijk wordt geborgd. Het betreft een gemeentelijk monument. Bij de plantontwikkeling is behoud van monumentale- en waardevolle bomen een randvoorwaarde.

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.

Burgerhout

In Burgerhout is de woonservicezone voorzien rondom Van Gilselaan / Knipplein / Fatima. Tevens is er een visie opgesteld voor dit gebied. Het ligt redelijk centraal in de wijk, er zijn aangepaste en nieuwe corporatiewoningen en het te vernieuwen Abbeyfield. De beschikbaarheid van het openbaar vervoer is redelijk. Aramis Allee Wonen heeft ideeën om hier in het kader van de ontwikkeling van de woonservicezone een bescheiden aantal clusterwoningen, beschut wonen in enkele tientallen en een veelvoud aan woningen in woonzorgcomplexen toe te voegen aan de al beschikbare beschutte woonvormen en woonzorgcomplexen. Tevens zal er bijbehorende zorg aanwezig zijn. Voor de echte intramurale voorzieningen zal men echter toch op andere wijken moeten terugvallen: Wiekendael in Noord en Bloemschevaert in Kortendijk.

2.5.5 Detailhandelsnota

Inleiding

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

- 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.

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

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

Burgerhout

In Burgerhout is er geen centraal buurtwinkelcentrum aanwezig. In de wijk zijn er wel een aantal winkels verspreid over het plangebied aanwezig met een bepaalde mate van concentratie van winkels aan de Burgerhoutsestraat.

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.

2.5.7 Milieubeleidsplan

Het milieubeleidsplan geeft de ambities en (rand)voorwaarden aan met betrekking tot milieu voor de andere beleidsterreinen. Het plan is daarom vooral intern bindend en richtinggevend voor de gemeente. Het milieubeleidsplan heeft een planperiode van vier jaar. Het beleidsplan bestaat uit twee delen. Een beleidsmatig deel - het eigenlijke Milieubeleidsplan - en een deel dat bestaat uit het Meerjarenuitvoeringsprogramma en de Milieumonitor.

Deel 1: Het beleidsmatige deel

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

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

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

- *Verinnerlijkingopgave*

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

- *Bedrijfsgerichte opgave*

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

- *Omgevingsgerichte opgave*

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

- *Communicatieve opgave*

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuroblicatie. Deze milieuroblicatie is onder te verdelen in milieuroblichting, milieuroblicatie en milieurobparticipatie.

- *Organisatorische opgave*

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

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

Deel 2: Het meerjarenuitvoeringsprogramma en de Milieumonitor

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

De *Milieumonitor* is een instrument om op systematische wijze de voortgang van de uitvoering van het milieubeleid te volgen. In het Milieubeleidsplan zijn beleidsdoelen en activiteiten met de bijbehorende indicatoren geformuleerd. Door het jaarlijks meten (monitoren) van de indicatoren kan beoordeeld worden of de doelen gehaald worden of in zicht komen. Ook zijn hier mogelijk trends uit af te leiden. Ook kan hieruit worden afgeleid op welke terreinen nog extra actie nodig is om de doelen te halen/benaderen.

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

- Verklaring van Dussen (tussen 19 gemeenten op het gebied van CO²-reductie, duurzame energie, energiebesparing)
- Convenant Duurzaam Bouwen (tussen gemeenten, woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars waarbij is afgesproken een duurzame bijdrage te leveren aan nieuw te bouwen woningen en bij grootonderhoud, renovatie en herstructurering van bestaande woningen, epc 0,72),
- Countdown 2010 (verklaring m.b.t. biodiversiteit, wereldwijd)
- Verklaring Roosendaal Millenniumgemeente (Roosendaal doet mee met een landelijke, door de VNG internationaal opgezette actie, om mee te helpen om de 8 door de Verenigde Naties in 2000 opgestelde millenniumdoelstellingen voor 2015 te halen.
- Deelnameverklaring Duurzaam Inkopen (intentie is uitgesproken om duurzaamheid serieus te nemen en te betrekken in het inkoopproces)

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

2.5.8 Waterplan Roosendaal

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

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

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

- het benoemen van ingrepen gericht op het verbeteren van de Roosendaalse waterhuishouding.

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

Algemeen streefbeeld Waterplan Roosendaal

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

De toekomst van het Roosendaalse water

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

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

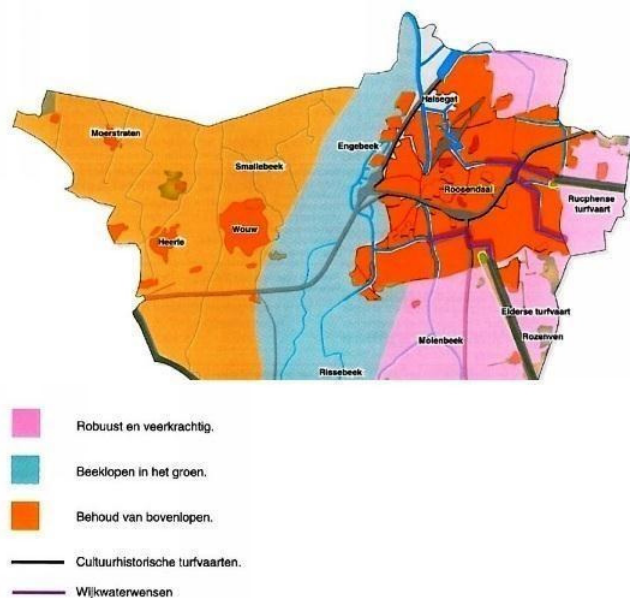
- verbetering van de waterkwaliteit;
- verminderen wateroverlast en verlagen inundatierisico (inundatie = het onder water zetten van een stuk land);
- vergroting van landschapsecologische waarden;
- een duurzaam en verantwoord gebruik van (drink)water;
- vergroting van belevingswaarde;
- organisatie,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

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

1. *'beeklopen in het groen'*: met deze typologie wordt sterk ingezet op een ruimtelijk aantrekkelijke en ecologische verantwoorde integratie met de zuidwestelijke stadsrand;
2. *'robuust en veerkrachtig'*: ten opzichte van het basisniveau wordt extra aandacht besteed aan het tegengaan van wateroverlast;
3. *'behoud van bovenlopen'*: met deze typologie wordt een goed nabuurschap nagestreefd, ofwel het dragen van de eigen verantwoordelijkheid en het niet afwentelen van problemen naar benedenstrooms gebied;
4. Een aantal waterpartijen binnen de kern van Roosendaal wordt getypeerd als 'wijkwaterwensen'; deze typologie impliceert het streven naar optimalisatie van de belevingswaarde;

5. Binnen de gemeente wordt een aantal wateren in een speciale categorie geplaatst: 'cultuurhistorische turfvaarten': Deze wateren zijn kunstmatig en passen in principe niet binnen de stroomgebiedsbenadering. Aanvullend op de basiskwaliteit wordt voor deze vaarten ingezet op een optimale inpassing in het landschap en het benutten van het ecologisch potentieel.

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



Uitsnede visiekaart Waterplan Roosendaal

2.5.9 Beleidsnota stedelijk water

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

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

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

2.5.10 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 meetstelsel en het structureel verzamelen van de meetresultaten.

2.5.11 Beleidsnota Toekomst voor het verleden

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

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

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

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

Monumenten en ruimtelijke kwaliteitszorg

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

Dit leidt tot het volgende belangrijke uitgangspunt van deze monumentennota:

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

De gemeente Roosendaal bezit momenteel 79 rijksmonumenten (inclusief complexen) en circa 300 gemeentelijke monumenten. De rijks- en gemeentelijke monumenten voor Burgerhout zijn in [4.10.3](#) opgenomen.

Archeologie

De dynamiek in de vorm van bouwlocaties, infrastructurele werken en intensivering van de landbouw maakt dat het bodemarchief onder druk staat.

De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) heeft berekend dat bijna eenderde deel van de archeologische vindplaatsen in de laatste vijftig jaar door bodemingrepen is verdwenen, terwijl maar 2% daarvan is onderzocht. Mede om die reden werd in 1992 door de Europese ministers van Cultuur het Verdrag van Valletta (ook wel Malta genoemd) ondertekend.

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

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

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

Historisch groen

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

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

Cultuurhistorische Waardenkaart

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

2.5.12 Erfgoedkaart gemeente Roosendaal

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

Wat is de erfgoedkaart?

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

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

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

Inhoud van de erfgoedkaart

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

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

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

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

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

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

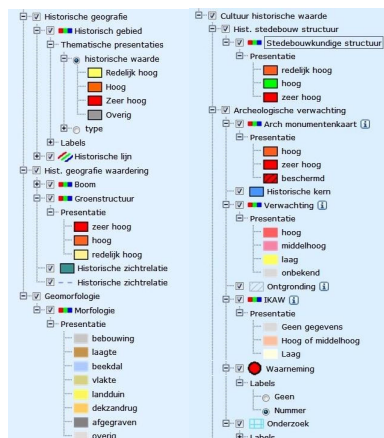
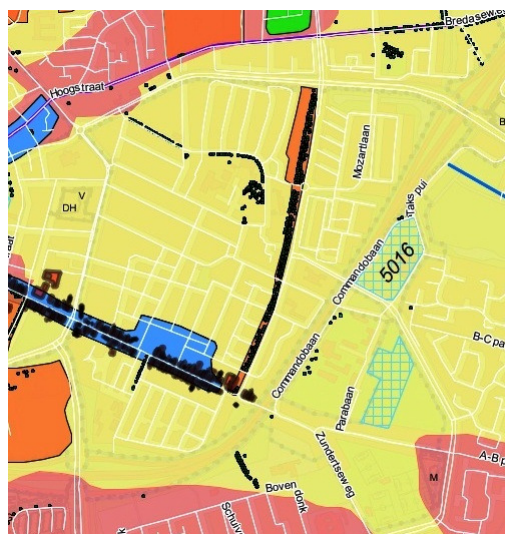
Het gaat daarbij om:

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

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

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

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



Erfgoedkaart gemeente Rosendaal

2.5.13 Welstandsnota

De concept welstandsnota Rosendaal 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.



Legenda

	Bijzonder
	Gewoon
	Soepel
	Vrij

2.5.14 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.

2.5.15 Nota 'Spelen in Roosendaal'

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

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

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

2.5.16 Nota Integraal Veiligheidsbeleid

In de nota "Integrale veiligheid" (maart 1999) wordt getracht samenhang te brengen in alle aspecten die een rol spelen bij veiligheid. De nota vormt als zodanig een katalysator om veiligheid gemeentebreed die aandacht te geven waar de burgers om vragen.

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

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

De nota Integraal Veiligheidsbeleid 1999-2002 gaat niet specifiek op wijken in, maar is voor geheel Roosendaal opgesteld.

De Handboeken Politiekeurmerk Veilig Wonen worden periodiek geactualiseerd.

2.5.17 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 voorschriften die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het ultieme doel van handhaven is het bereiken van normconform gedrag.

Handhaving betreft het toezicht houden op verleende beschikkingen en het toezicht houden op naleving van gebruiksvoorschriften. Bij niet naleving van de voorschriften kan handhavend opgetreden worden. Er kan zowel bestuursrechtelijk als strafrechtelijk gehandhaafd worden. Tussen deze twee vormen van handhaving zit een belangrijk verschil.

Bestuursrechtelijk handhaven is er op gericht om de overtreding ongedaan te maken. Deze vorm van handhaven heeft dus een herstellende functie, terwijl strafrechtelijk handhaven er op gericht is om de overtreder te bestraffen. Hoewel beide vormen van handhaven dus voorkomen zal de gemeente doorgaans bestuursrechtelijk handhaven.

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

Handhaving vindt plaats op basis van de nota "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.

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 Historische analyse van het gebied

Algemeen

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

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

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

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

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

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

Verplaatsing van het oorspronkelijke station van het huidige Oranjeplein naar de noordzijde in 1907 resulteerde in de aanleg van de de Brugstraat en in verlenging van de Stationsstraat. In 1909 werd er een stratenplan gemaakt voor de grond ten oosten en ten westen van de Brugstraat. In hoog tempo werden deze gronden volgebouwd. Belangrijk was het Uitbreidingsplan uit 1933 (infrastructuur, groensingel, verdichting plekken).

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

Daartoe kocht de gemeente verschillende terreinen aan in de Spoorstraat, Waterstraat, Groenstraat en De Knip om deze als bouwgrond aan de woningbouwverenigingen uit te geven. Op die manier kon er een eerste aanzet gemaakt worden met de huizenbouw. Veel van deze huizen zijn in de Tweede Wereldoorlog weer vernield door de bombardementen van de Duitsers.

In de periode tot 1940 vindt de ontwikkeling van de stad nog hoofdzakelijk plaats door middel van verdichting van de bestaande bebouwing en uitgroei van de bestaande lintbebouwing. Tot de enige planmatige aanleg behoort die van de woningbouwverenigingen in de jaren 1920. Naast de kleinschalige ontwikkelingen wordt in deze buurt rond de St. Josephsstraat en Maxburgh gerealiseerd op initiatief van (de toenmalige) woningbouwvereniging St. Joseph. Belangrijk was het Uitbreidingsplan uit 1933 (infrastructuur, groensingel, verdichting plekken). Dit plan was in opdracht van de gemeente werd opgesteld door het Ingenieurs- en architectenbureau Schaap uit Arnhem. In het 'Plan der uitbreiding van wegen' wordt gekozen voor een planmatige aanpak van de stedelijke uitbreiding, waaronder 'Villapark Verfraaiing' in Burgerhout. Ook introduceert het plan een samenhangende stedelijke groenstructuur, alsmede een hiërarchisch patroon van wegen en voorziet het in de aanleg van een rondweg ter ontlasting van het bestaande stedelijk gebied. Deze rondweg (nu de A58) met een brede middenberm en gelijkvloerse kruisingen had een sterke relatie met de aanwezige linten en vormde een duidelijke grens tussen stedelijk en landelijk gebied.

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

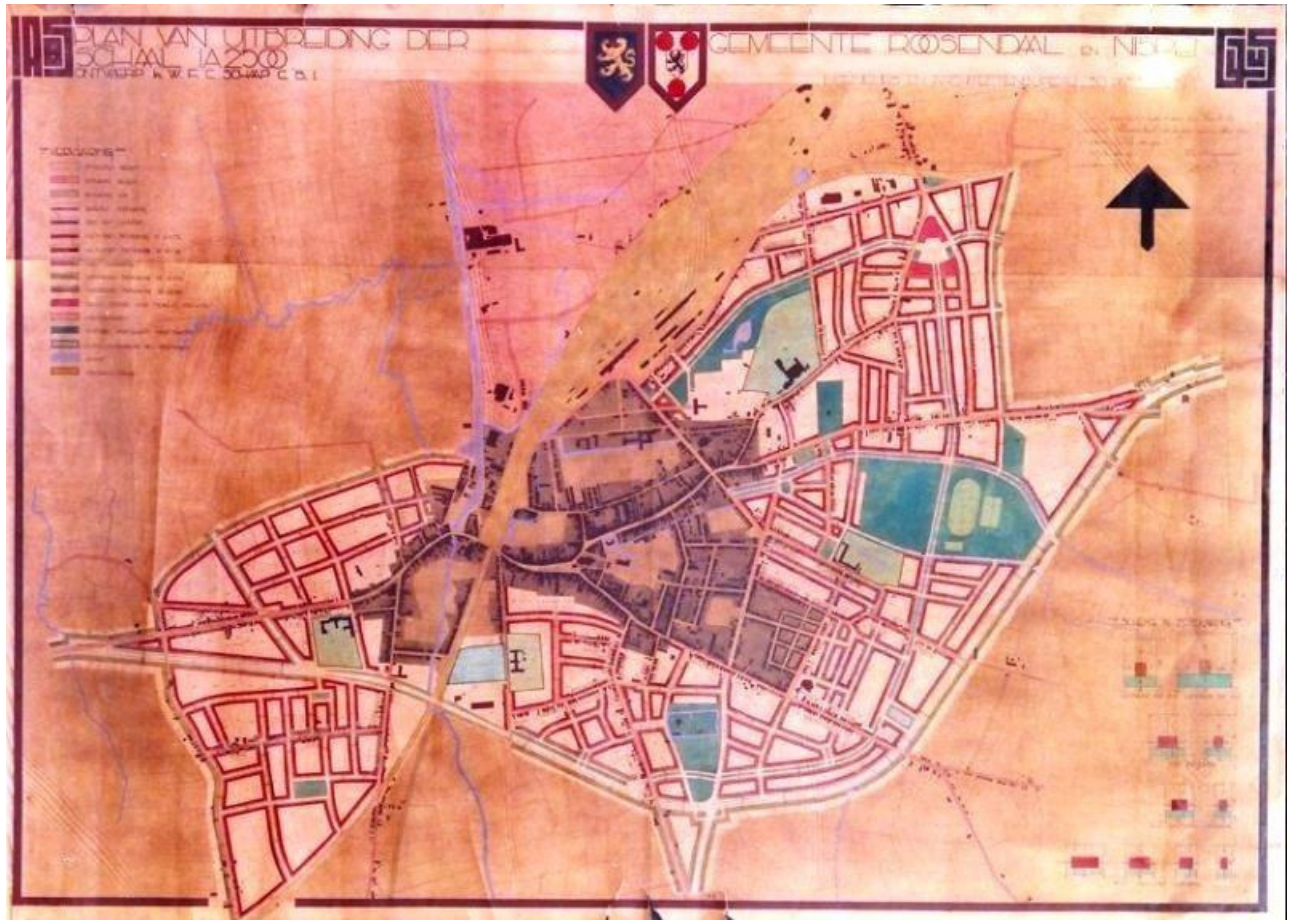
De wijken Kroeven, Langdonk (1965-1975), Kortendijk (1970-1980), Tolberg en Weihoek (na 1980) hielpen er in de loop van tijd duizenden mensen aan onderdak. De woonwijk De Landerijen vormt (voorlopig) het sluitstuk van de stadsuitleg.

3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

3.2.1 Stedenbouwkundige analyse

Inleiding

Burgerhout maakt deel uit van de 'eerste ring' van woonwijken rond de binnenstad. De wijk wordt begrensd door de binnenstadring (Boulevard) en de rijksweg A58. Verder ligt de wijk tussen twee uitvalswegen die van belang zijn op stadsniveau: de Van Beethovenlaan in het noorden en de Antwerpseweg in het zuiden. De bebouwing uit de wijk dateert uit verschillende perioden. De oudste bebouwing dateert uit de tweede helft van de 19de eeuw en ligt langs de oorspronkelijke wegen Burgerhoutsestraat, Voorstraat en Van Gilselaan. Het huidige bebouwingspatroon van Burgerhout is voor een belangrijk deel bepaald door het uitbreidingsplan dat in 1933 is vervaardigd door ir. Schaap. Hierbij wordt uitgegaan van een geordend patroon van straten en bouwblokken. De ontwikkeling van de wijk heeft in verschillende perioden plaatsgevonden. Eind jaren '80 is een gedeelte van de wijk (omgeving Maxburgh) gerenoveerd.



Uitbreidingsplan 1933 (plan "Schaap")

Beschrijving ruimtelijke structuur

In de beschrijving van de ruimtelijke structuur van het plangebied wordt een tweedeling gehanteerd in 'dragerstructuur' (openbare ruimten en oriëntatiepunten) en 'gebieden' (samenhangende eenheden binnen de dragerstructuur). De dragerstructuur in Burgerhout bestaat met name uit structuurlijnen en een aantal oriëntatiepunten. Openbare ruimten in de zin van pleinen ontbreken in de dragerstructuur van de wijk. Er wordt een onderscheid gemaakt naar structuurlijnen en oriëntatiepunten met een betekenis op het niveau van de wijk. In de beschrijving van de gebieden wordt onderscheid gemaakt naar de oorspronkelijke lintstructuren en de als eenheid herkenbare buurten.

Structuurlijnen met een betekenis op het niveau van de stad

De structuurlijnen met een betekenis op niveau van de stad in dit plangebied zijn:

1. Boulevard
2. A58
3. Antwerpseweg
4. Van Beethovenlaan

Boulevard

De Boulevard maakt onderdeel uit van de Binnenstadring. In 1876 is de Boulevard aangelegd door P.A.G. van Gilse. Deze straat diende indertijd als afsluiting van het te bebouwen gebied van Rosendaal. In de jaren daarna werd het gebied tussen de toenmalige kern en de Boulevard verder ingevuld. Het aanleggen van een straat was in die jaren een zaak van particulier initiatief waarbij een strook grond werd geëgaliseerd en vervolgens werd voorzien van koolas. Was een straat aangelegd, dan werd vervolgens bebouwing opgericht. De aanleg van de Boulevard leidde tot demping van een turfvaart ter hoogte van de Hoge Brug (nabij de kruising met de Molenstraat). Deze vaart deed geen dienst meer, omdat de turfhandel in de 19e eeuw verleden tijd was. De Boulevard werd aangelegd van de Hoge Brug naar de Burgerhoutsestraat.

In 1962 werd de Boulevard als gevolg van het toegenomen autoverkeer een tweebaans weg. De Boulevard komt dan nog uit op de Burgerhoutsestraat. Rond 1967 wordt de Laan van België door het park Vrouwenhof doorgetrokken teneinde de Ring rond de binnenstad te completeren. Als gevolg daarvan wordt in een gedeelte van de Burgerhoutstraat de bebouwing gesloopt. Deze doorbraak komt geforceerd over omdat er lange tijd niets gedaan is met het realiseren van hoekoplossingen (zoals dat bijvoorbeeld in de Molenstraat bij de aanleg van de Burgemeester Prinsensingel wel gebeurd was). In het begin van deze eeuw wordt de Boulevard wederom geherprofileerd en voorzien van vrijliggende fietspaden met een parkeerstrook tussen rijbaan en fietspad.

De Boulevard is een van de oude linten van Roosendaal. De bebouwing is heel gevarieerd van karakter qua ouderdom van de panden, verschijningsvorm (grootte en klasse). Er zijn nog diverse oude panden die opgericht zijn kort nadat de straat is aangelegd. Daarnaast is ook veel bebouwing opgericht van veel recenter datum. De bebouwing is heel gemêleerd: de bebouwing varieert van kleinschalige woningen tot villa-achtige woonhuizen. Ook zijn diverse nieuwbouwcomplexen gerealiseerd.



De nog onverharde Boulevard anno 1890

A58

De A58 is een bovenstedelijke infrastructurele voorziening. Oorspronkelijk was dit de rondweg (Ceintuurbaan) die in de tweede helft van de jaren '30 is aangelegd op basis van het plan Schaaap ter ontlasting van het toenemende doorgaande autoverkeer in de stadskern. Met de aanleg van de Ceintuurbaan werd het zuidelijk en het oostelijk deel van de stad voorlopig begrensd. De Ceintuurbaan is aangelegd als snelverkeersweg met ruime berm en parallelwegen voor snelverkeer en met gelijkvloerse kruisingen met de Burgerhoutsestraat en Voorstraat. In de jaren '60 / '70 werd de A58 opgewaardeerd als rijksweg met ongelijkvloerse kruisingen waardoor de oorspronkelijke linten (Burgerhoutsestraat en Voorstraat) abrupt werden afgesneden. De barrièrewerking werd nog versterkt door de realisering van geluidwerende voorzieningen in de jaren '90. De oorspronkelijke verbinding via de Voorstraat is geheel komen te vervallen. De Burgerhoutsestraat is in betekenis sterk afgenomen: er is onder de A58 een fietstunnel aangelegd.

Antwerpseweg

De Antwerpseweg maakt eveneens deel uit van de bovenwijkse ontsluitingsstructuur en vormt vanaf de aansluiting A58/Zuidpoort de verbinding met de Binnenstadring. De weg heeft een profiel van twee maal twee rijbanen en is ruim opgezet, met veel groen aan weerszijden.

Van Beethovenlaan

De van Beethovenlaan, die in de periode 1965 tot 1970 is aangelegd, heeft de functie van de Bredaseweg als belangrijke oostelijke invalsweg overgenomen en vormt de verbinding met de Binnenstadring en de A58/Oostpoort. De weg heeft evenals de Antwerpseweg een profiel van twee maal twee rijbanen en is ruim opgezet met veel groen. Als gevolg van de aanleg van de Van Beethovenlaan werden diverse noord-zuid gerichte straten zoals de Kapellerlaan, de Beeklaan en de Prof. Aalbersestraat afgesneden. Wel zijn er diverse oversteekmogelijkheden.

Structuurlijnen met een betekenis op het niveau van de wijk

Binnen het gebied zijn diverse belangrijke structuurlijnen op wijkniveau te onderscheiden. Er is daarbij een duidelijk patroon van oost-west gerichte structuurlijnen ontstaan met een enkele noord-zuid verbindingen.

De belangrijke structuurlijnen in het plangebied zijn Dr. Schaepmanlaan, de Strausslaan, de Burgerhoutsestraat en het gedeelte van de Burgemeester Schneiderlaan voorzover gesitueerd binnen het plangebied belangrijke structuurlijnen op wijkniveau.

De Dr. Schaepmanlaan is aangelegd met de realisering van het uitbreidingsplan Parochiecentrum, dat een belangrijke invulling zou geven voor de kort na oorlogse Fatimawijk. De straat loopt van west naar oost door het noordelijk deel van het plangebied. De Dr. Schaepmanlaan is met name karakteristiek door het gebogen verloop van de straat, de ruime, groene opzet en het aanliggende parkgebied (Knipplein). Daarbij heeft deze straat een belangrijke functie voor bestemmingsverkeer (scholen, kerk, buurthuis en wijkontsluiting) en ontleent hieraan een deel van de herkenbaarheid.

De Strausslaan heeft een ruim profiel (één rijbaan, fietsstroken aan weerszijden). De functie van deze weg wordt ondersteund door de parkzone aan de westzijde (het Rozenpad), die als groene drager wordt gezien. Ten oosten van de Strausslaan is de bebouwing op een aantal plaatsen zichtbaar tussen de beplanting door.

De Burgemeester Schneiderlaan vormt de verbinding vanaf de Strausslaan met de wijk Kortendijk en heeft hiermee de rol van de Voorstraat en de Burgerhoutsestraat overgenomen. De route Strausslaan-Burgerhoutsestraat maakt ter hoogte van de aansluiting van beide straten een haakse bocht.

De Burgerhoutsestraat is van oudsher een belangrijke verbinding tussen het Roosendaalse stadshart en het buitengebied. Toen in de jaren '30 van de vorige eeuw Burgerhout tot ontwikkeling werd gebracht, werd de Burgerhoutsestraat één van de hoofdontsluitingen van deze wijk. Dit leidde tot een grotere verdichting van de bebouwing aan de Burgerhoutsestraat. Een en ander leidde eveneens tot een toename van het aantal winkels en andere meer stedelijke voorzieningen. Hoewel het aantal voorzieningen in de loop der jaren is afgenomen, zijn er nog steeds verspreid enige winkelvoorzieningen en kleine bedrijfsmatige activiteiten aanwezig. Door het ongelijkvloers worden van de A58 wordt de Burgerhoutsestraat ter hoogte van de A58 als het ware afgesneden. Er is slechts een tunneltje voor fietsverkeer onder de rijksweg; de Burgerhoutsestraat buigt af en vloeit over in de Strausslaan.

Oost-west gerichte straten in de wijk

Naast de Burgerhoutsestraat is de Voorstraat van oorsprong een belangrijke drager in oost-west richting. Daarnaast zijn dragers: Maxburgh, Valkenburgstraat, Middenstraat, Van Gilselaan, Dr. Schaepmanlaan/ Dr. Ariënsstraat en de Anjelierstraat.

De oude oost-west gerichte straten (Burgerhoutsestraat, Voorstraat, Maxburgh, Valkenburgstraat, Middenstraat, Van Gilselaan, Fatimalaan) en de St. Josephsstraat zijn de dragers van een lintstructuur als ruimtelijke eenheid. De bebouwing langs deze straten is mede bepalend voor de herkenbaarheid van de straten in de ruimtelijke structuur van de wijk. Voor de beschrijving wordt verwezen naar de beschrijving van de lintstructuren.

De Anjelierstraat is de belangrijkste ontsluitingsroute voor het woongebied tussen de Strausslaan en de St. Josephsstraat, vanaf de Strausslaan. Deze structuurlijn is van belang in relatie met de St. Josephkerk en de eerste flat aan de Ranonkelstraat, als oriëntatiepunten. De Norbartlaan/Eikenlaan in de meest zuidelijke woonbuurt en de Mozartlaan in de noord-oostelijke woonbuurt hebben met name een functie ter ontsluiting van de wijken. Daarbij is de Nobartlaan/Eikenlaan als drager herkenbaar doordat aan deze route hogere bebouwing is gelegen en de Mozartlaan door de groene begeleiding.

Noord-zuid gerichte straten in de wijk

De belangrijkste noord-zuid structuurlijn vormen de St. Josephsstraat en de Strausslaan. In mindere mate vormen ook de Kapellerlaan/Knipplein en het Ireneplein te noemen. Dragere voor de recentere woonbuurten aan de rand van de wijk zijn de Norbartlaan/Eikenlaan en de Mozartlaan.

Oriëntatiepunten en herkenningspunten

Naast deze structuurlijnen zijn er oriëntatie- en herkenningspunten die beschouwd kunnen worden als dragers. Oriëntatiepunten vervullen een rol op wijkniveau en stadsdeelniveau; herkenningspunten zijn minder dominant en spelen vooral binnen de wijk en op buurtniveau een belangrijke rol in de oriëntatie binnen de ruimtelijke structuur van Burgerhout.

Oriëntatiepunten in de wijk zijn:

- de St. Josephkerk (historische waarde, beeldbepalende architectuur, toren);
- de entree van het klooster aan de Van Gilselaan (historische waarde, beeldbepalende architectuur, torentje);

Herkenningspunten in de wijk zijn:

- de apotheek aan de Van Gilselaan, naast het klooster (historische waarde, beeldbepalende architectuur, kleurgebruik);
- het pand Van Gilselaan 1, op de hoek met de Boulevard en de Ommegangstraat (beeldbepalende architectuur, opvallende ligging ten opzichte van de rooilijnen aan de aanliggende straten, kleurgebruik);
- de flatgebouwen aan de Ranonkelstraat (markeren de rand van de wijk ten oosten van de St. Josephstraat, hoogte, bouwmassa, kleurgebruik/bschildering);
- de kerk Ommegangstraat 18, op de hoek met de Van Beethovenlaan en de Dr. Schaeppmanlaan (bescheiden architectuur, met name door de functie een herkenbaar element);
- het schoolgebouw van de Agnesschool aan de Norbartlaan (statige, jaren '50 bouwstijl, twee bouwlagen plus kap, frontvorming).

Niet herkenbaar als oriëntatie- herkeningspunt is de Fatimakerk, omdat deze verscholen ligt in de groene omgeving van het Knipplein en relatief laag is (zie visie Knipplein e.o. verderop).

Gebieden

In de opzet van de wijk zijn ruimtelijke eenheden of gebieden te onderscheiden. Duidelijk herkenbaar zijn de oorspronkelijke lintstructuren in het westelijk van de Strauslaan gelegen deel van de wijk. Dit deel van de wijk wordt gekenmerkt door een hoge bebouwingsdichtheid. Een tweetal overwegend complexmatig gebouwde woonbuurten werd ontwikkeld in aansluiting op de historische lintbebouwing. In het noordelijk, oostelijk en zuidelijk deel van de wijk wordt het karakter bepaald door een aantal op zichzelf staande woonbuurten.

Lintstructuren

Herkenbare lintstructuren worden gevormd door de bebouwing langs de Burgerhoutsestraat, de Voorstraat, de Boulevard en de gedeelten van de Maxburgh en Valkenburgstraat tussen de Boulevard en de Rozestraat. De bebouwing dateert grotendeels uit eerste helft van de twintigste eeuw en ligt direct aan de straat. Vrijwel elk pand is individueel herkenbaar, waarbij de situering van de nokrichtingen loodrecht op de straat kenmerkend is. Over het algemeen is de bebouwing kleinschalig (1 à 2 bouwlagen met een kap) en vormt een aaneengesloten patroon van individuele panden met beperkte of geen tussenruimten. De straten hebben elk een eigen profiel, dat is afgestemd op de breedte van de straten (inpassing parkeervakken, bomen). Met name aan de Burgerhoutsestraat komt een aantal monumentale panden voor en enkele winkel- en horecapanden, alsmede enkele bedrijfsgebouwen. Het verloop van de Voorstraat, met de 'slinger' ter hoogte van het Beatrixplein, Ireneplein, is historisch bepaald en komt al voor op de kaart van rond 1900. De Voorstraat was reeds in de achttiende eeuw een veldweggetje. Door de verkeersmaatregelen tussen de St. Josephsstraat en het Ireneplein en doordat de gevelwand hier is onderbroken (open 'gat', groene afscherming speeltuin) is de continuïteit van het straatverloop van de Voorstraat verstoord.

Ook de bebouwing aan de Van Gilselaan vormt een duidelijk herkenbaar lint, met een eigen, karakteristiek bebouwingspatroon. De bebouwing is rijker gedecoreerd en alle woningen hebben een voortuin. Aan deze straat ligt een aantal monumentale panden, alsmede het middenstuk van het oude kloostercomplex, dat eind jaren negentig plaats heeft moeten maken voor gestapelde woningbouw, die overigens qua massaliteit en verschijningsvorm nog de beelden van de oorspronkelijke bebouwing ademt. Deze straat met bebouwing en groenstructuur is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.



Van Gilselaan 1911 + Kloostergebouw aan de Van Gilselaan anno nu

De bebouwingsstructuren langs de Middenstraat en de Fatimalaan worden gekenmerkt door een meer planmatige opzet in de stijl van de periode voor en direct na de Tweede Wereldoorlog. De Middenstraat kent een ruime opzet.

De St. Josephsstraat is van oudsher een belangrijke structuurlijn/drager in de wijk, als dwarsverbinding in noord-zuidrichting. De straat wordt aan beide 'koppen' gemarkeerd door belangrijke oriëntatiepunten: de St. Josephkerk en de groene ruimte aan de Norbartlaan aan de zuidzijde en het voormalige klooster aan de noordzijde. Karakteristiek is het afwisselende beeld van woonbebouwing en winkelfuncties, waarbij de winkelfunctie van zuid naar noord geleidelijk afneemt. Aan de straat ligt een aantal karakteristieke winkelpanden. Markant is de vormgeving van de hoeken van het wijkje dat in de twintiger jaren is gerealiseerd rond Maxburgh. Ondanks de verscheidenheid aan bebouwing aan de St. Josephsstraat is door de sterke drager-functie (rechtlijnig verloop, breed en helder profiel, opgespannen tussen twee oriëntatiepunten) een duidelijk herkenbare eenheid binnen de wijk.



Sint Josephkerk



Sint Josephkerk interieur 1930

Buurten

De wijk Burgerhout bestaat uit drie buurten: Sint Josephbuurt, Fatima-villapark en Keijenburg. Binnen deze drie buurten is een onderscheid te maken in ruimtelijk herkenbare eenheden. Deze ruimtelijk herkenbare eenheden in de buurten worden hieronder beschreven:

In het westelijk deel van de wijk vormt het buurtje rond Maxburgh een duidelijk herkenbare eenheid (bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik, straatprofielen).





Omgeving Maxburgh

De woonbuurt tussen de St. Josephsstraat, Voorstraat, Strauslaan, Burgerhoutsestraat is minder goed als ruimtelijke eenheid herkenbaar, als gevolg van de diverse bouwperioden (jaren '50/'60) en het feit dat deze buurt min of meer ligt 'achter' de oorspronkelijke lintstructuur. De buurt wordt aan de oostzijde begrensd door de 5 galerijflats tussen de Ranonkelstraat en de Strauslaan (oriëntatiepunten).





Galerijflats tussen de Ranonkelstraat en Strausslaan

De buurt tussen de Dr. Schaepmanlaan en de Van Beethovenlaan is duidelijk als eenheid herkenbaar doordat de woningen alle in dezelfde periode (jaren '50) zijn gerealiseerd in eenzelfde bouwstijl. Het stratenpatroon, bestaande uit noord-zuid verlopende lijnen, is helder. Variatie ontstaat doordat de straten een iets gebogen verloop hebben, hetgeen een aantrekkelijk perspectief oplevert.



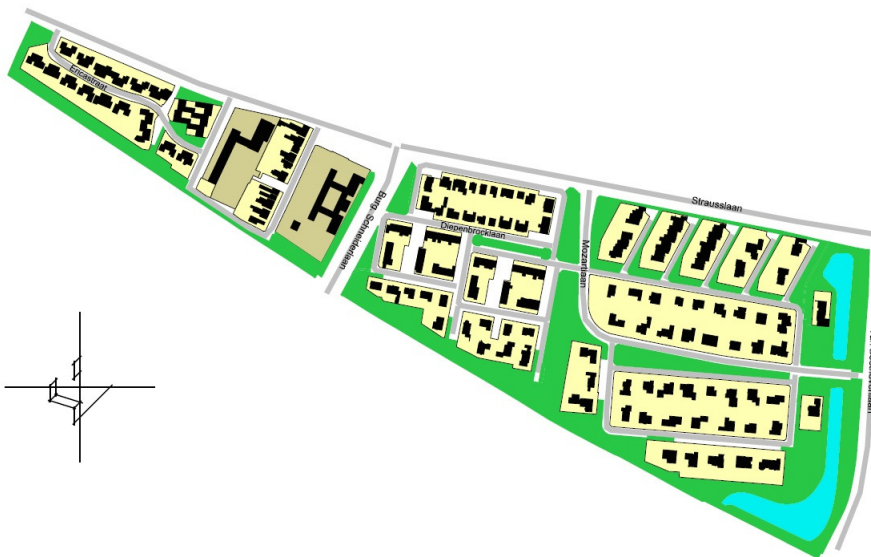
Omgeving Dr. Schaepmanlaan



Prof. Aalbersestraat

Ten oosten van de Strauslaan zijn drie aparte woonbuurten te onderscheiden. De villawijk in het noorden bestaat uit hoofdzakelijk vrijstaande woningen in een ruime, groene opzet. Het gebied wordt ontsloten via de Mozartlaan, vanaf de Strauslaan. De buurt ten zuiden van de Mozartlaan, ontsloten via de Diepenbrocklaan, bestaat uit vrijstaande en geschakelde woningen, in een groene omgeving. Beide buurten hebben een naar binnen gericht karakter. Zij worden van elkaar gescheiden door een groene zone.

Ook de buurt die wordt gevormd door de woningen aan de Ericastraat heeft een naar binnen gericht karakter. De eenheid wordt onderstreept doordat de woningen in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.



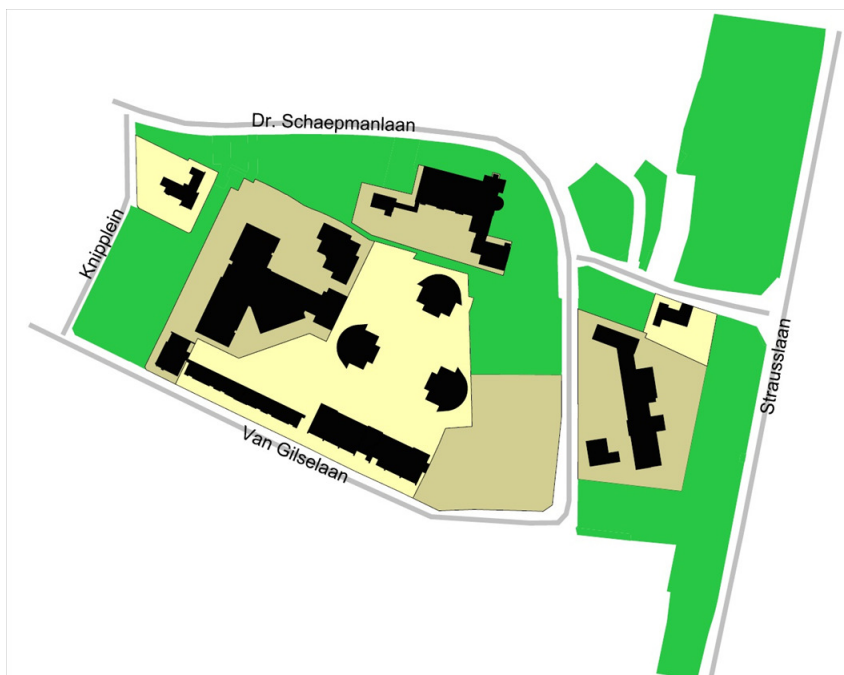
Omgeving Villawijk

Ten zuiden van de Burgerhoutsestraat vormt de 'bomenbuurt' een duidelijk herkenbare eenheid. De bebouwing bestaat uit eengezinswoningen met of zonder kap en lagere flatcomplexen. Herkenbaar is het straatprofiel, waarbij de straatnamen overeenkomen met de gekozen boombeplanting, en de bouwperiode (jaren '50). Kenmerkend voor deze buurt is de opzet in vierzijdige bouwblokken (rijenwoningen aan alle vier de zijden van het bouwblok). Voor- en zijtuinen geven de bouwblokken een aantrekkelijk, groen aanzien.



Omgeving Bomenbuurt

In de zuidwest-hoek van de wijk zijn drie kleinere ruimtelijke eenheden te onderscheiden: de woonbuurt aan de Meidoornlaan, het bedrijfengebied aan de Norbartlaan en het scholencomplex. De woonbuurt is herkenbaar door de naar binnen gerichte oriëntatie en de architectuur.



Omgeving Knipplein

Tenslotte wordt het parkachtige gebied Knipplein en omgeving als ruimtelijke eenheid beschouwd. Dit gebied vormt -samen met de parkzone langs de Strauslaan- de belangrijkste groenstructuur in Burgerhout en speelt een belangrijke rol in de positieve beleving van de wijk.



Knipplein

Ook als uitloopgebied voor de bewoners van de buurt heeft het groen een belangrijke functie. In dit gebied liggen naast het klooster de Fatimakerk en het Zoomvliet College. De kerk en de school hebben een maatschappelijke functie, waarbij de school een regionale uitstraling heeft. Deze functies maken dat de gebouwen een belangrijke rol spelen in de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur van de wijk.





Fatimakerk

Belevingswaarde

Dragers, oriëntatiepunten en gebieden vormen het structuurbeeld van Burgerhout. De vermenging van diverse bouwstijlen, de aanwezigheid van monumenten, de herkenbaarheid van historische straat-, bebouwings- en groenstructuren geven de wijk een afwisselend karakter. Gecombineerd met de functiemenging langs de oorspronkelijke linten en de aanwezigheid van maatschappelijke functies en bedrijvigheid in de wijk ondersteunen dit karakter.

De versterking van de oorspronkelijke linten (Voorstraat, Burgerhoutsestraat) als gevolg van de aanleg van de rijksweg A58, die juist op deze plaatsen duidelijk zichtbaar is, wordt als een verlies beschouwd.

Beeldkwaliteit

De Van Gilselaan, met de twee woonhuizen op de hoek Van Gilselaan-Boulevard (Boulevard 57-59), is één van de gebieden binnen de gemeente met een bijzondere stedenbouwkundige waarde. De Van Gilselaan is een rechte straat met bebouwing uit de periode van ca. 1900 tot 1930. Centraal staan de woonfunctie, de oorspronkelijke klooster- en de schoolfunctie. De straat wordt gekarakteriseerd door de eenlaagse bebouwing met topgevels en de beëindiging door hogere villa- dan wel kloosterbebouwing. De bebouwing toont een grote mate van gaafheid. De panden vertonen een eenvoudige, maar gave vorm stijkenmerken van Neo-Gotiek, Neo-Renaissance, Chatelstijl, Jugendstil en Amsterdamse School hetgeen de straat een toegevoegde waarde geeft.

De bebouwingskarakteristiek van Roosendaal komt, behalve in de Van Gilselaan, naar voren in een aantal andere straten in de wijk Burgerhout: de St. Josephstraat, Rozestraat en Maxburgh. Deze straten voldoen aan een voor Roosendaal kenmerkend principe: het zijn lange straten, met eenlaagse bebouwing met zolderverdieping, gedekt met een zadel- of mansardekap. De nokrichting staat loodrecht op de as van de weg. Het zijn smalle, diepe huizen met aan weerszijden een lange gang, die als achterom dient. Opvallend is dat deze eenvoudige structuur tamelijk rijk is geornamenteerd en van veelkleurige baksteendecoratie is voorzien. Onder meer aan de Burgerhoutsestraat en de Boulevard bevindt zich vergelijkbare bebouwing, in twee, drie en soms vier bouwlagen.

Bij de bouw van huizen is vaak rekening gehouden met het completeren van het straatbeeld door 'spiegeling' van de bebouwing op de tegenoverliggende hoeken, vaak gedaan door het afschuinen van de hoek en het hoger optrekken van dit gedeelte tot een extra topgevel. Voorbeeld hiervan is de Van Gilselaan 45-47 tegenover nr. 49.

De meest gave voorbeelden van woningbouw uit de periode rond 1925, in de vorm van sobere, doorgaande straatwand, zijn onder meer te vinden aan de St. Josephsstraat. ter hoogte van nr. 57 bevindt zich een hardstenen gedenksteen, waarop ondermeer de datum 1925 te lezen valt. In de straat is een betonnen schutting bewaard gebleven met stijlinvloeden van de Art Deco.

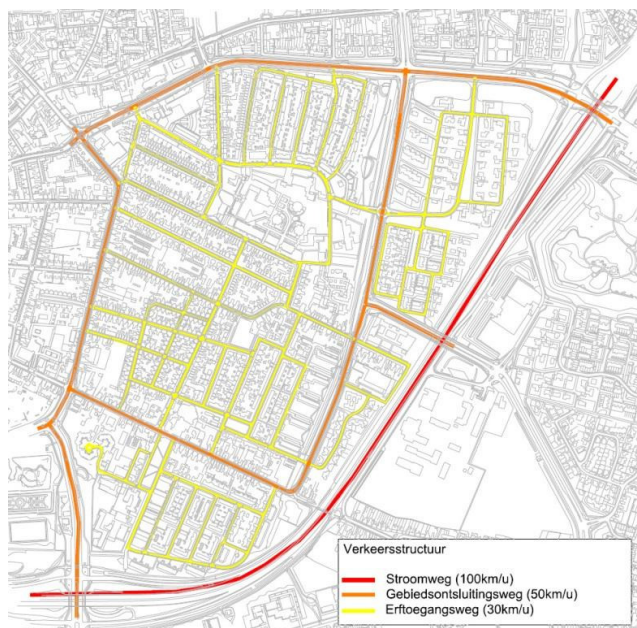
De kerkelijke bebouwing is in Roosendaal van groot belang. Het stadsbeeld wordt in hoge mate bepaald door grote, representatieve gebouwen die door katholieke instellingen zijn opgericht. Vrijwel al deze gebouwen zijn op een uit stedenbouwkundig oogpunt gezien markante plaats gebouwd. In 1923-1924 is gebouwd aan de St. Josephkerk en de pastorie (architecten J. Hurks en W. Vergouwen) aan de St. Josephsstraat. Kenmerkend is het bakstenen koepelgewelf.

J. Hurks is eveneens de architect van de in 1951-1952 gebouwde Onze Lieve Vrouwe van Fatima, met pastorie gelegen aan de Dr. Schaepmanlaan 88-90. De stijl van dit geheel is sterk verwant aan die van Granpré Moliere.

Het St. Josephklooster van de Zusters Franciscanessen met school aan de Van Gilselaan is gebouwd in 1910, maar behoudens de centrale toegangsgebouw recht tegenover de St. Josephsstraat geheel gesloopt.

3.2.2 Verkeer en infrastructuur

De wijk Burgerhout is goed ontsloten door de ligging tussen een tweetal op- en afritten van de A58. Via de Antwerpseweg in het zuiden en de Van Beethovenlaan in het noorden is Burgerhout direct verbonden met de A58. Via beide snelwegaansluitingen is de wijk verbonden met de steden in de directe omgeving Breda en Bergen op Zoom. Door de Boulevard, Laan van België en de Antwerpseweg is de wijk verbonden met de andere wijken van Roosendaal. Deze wegen hebben een bovenwijkse functie. In verkeerskundige termen zijn dit de 'gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom'. Dat wil zeggen dat hier een 50 km/uur regime geldt en dat deze wegen, indien de fysieke ruimte dit toelaat, voorzien zijn van fietsvoorzieningen. Functioneel en verkeerskundig is de route Burgerhoutsestraat – Strauslaan de 'ruggegraat' binnen de wijk waarop de meeste buurten zijn aangetakt. Hierdoor heeft deze route een relatief 'zwaardere' verkeersfunctie. Op deze wegen rijden gemiddeld 4.000 – 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een relatief lage verkeersintensiteit voor dit type weg, zijnde 'Stadsleefgebied', een tussencategorie voor een woonstraat (30 km/uur) en een gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur). De overige wegen in de wijk hebben een lokaal karakter. Deze 'woonstraten' worden in verkeerskundige termen 'erftoegangswegen binnen de bebouwde kom' genoemd. Dat wil zeggen dat hier een 30 km/uur regime geldt en dat gemotoriseerd- en fietsverkeer gebruikmaakt van de zelfde rijbaan.



Verkeersstructuur

In 2009 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de verkeersafwikkeling op de centrumring. In relatie tot Burgerhout is geconstateerd dat de rotonde Beethovenlaan – Boulevard in 2020 mogelijk problemen krijgt om het verkeer acceptabel af te wikkelen. Uitbreiding van de verkeerskundige capaciteit van de rotonde is op termijn noodzakelijk.

Parkeren

Doordat de het plangebied hoofdzakelijk voor de Tweede Wereldoorlog is ontstaan, is de fysiek beschikbare ruimte niet berekend op het huidige autobezit. De wijk Burgerhout is, met uitzondering van een beperkt gedeelte nabij de Beethovenlaan, geen onderdeel van het betaalde parkeerregime (parkeeruitvoeringsplan). De bewoners in Burgerhout ervaren 'uitwijkgedrag' als gevolg van het aangrenzende betaalde parkeerregime. Bezoekers of werkers in de binnenstad parkeren hun auto gratis in Burgerhout en lopen vervolgens naar hun bestemming. Parkeeronderzoek in 2006 en 2011 heeft aangetoond dat beperkt sprake is van dit uitwijkgedrag. De relatief hoge parkeerdruk in Burgerhout is primair een gevolg van het autobezit van de bewoners zelf.

3.2.3 Groen, water en ecologie

Cultuurhistorisch waardevolle groenstructuur

In de periode na 1918 is op initiatief van de boomkweker A. Heerma van Voss een wandelroute aangelegd tussen de Boulevard en de Burgerhoutsestraat. Het gedeelte langs de Rucphense Vaart heette 'de Verfraaiing' en langs de Elderse Vaart 'het Rozenpad'. Het gedeelte tussen de Boulevard en de huidige Bachlaan is later geroid, omdat men vreesde dat de dichte beplanting 'onzedelijkheden in de hand zou werken'. Van de aangelegde wandeling is nog overgebleven de parkzone langs de Strauslaan, tussen de Van Beethovenlaan en de Voorstraat.

De groenvoorziening aan het Knipplein is gerealiseerd in 1933-1935, onder toezicht van landschapsdeskundige J.T.P. Bijhouwer uit Arnhem. De begroeiing is hier dicht en hoog geworden.

Groenstructuur

De belangrijkste groenstructuur in stedelijk verband wordt gevormd door de groene zone ten westen van de Strauslaan en de parkachtige omgeving van het voormalige klooster (Knipplein). Tussen de Dr. Ariënsstraat en de Van Beethovenlaan is de groene zone vrij breed. Hierin ligt een langer gelegen grasveld, dat voorheen 's winters onder water liep en als ijsbaan dienst deed. Deze locatie wordt daarom nu nog de 'Oude Ijsbaan' genoemd. De groenzone langs de Strauslaan heeft voor Roosendaal een historische waarde.

Het parkachtige gebied van het Dr. Poelsplein, de Fatimakerk, het Knipplein en de kloostertuin is in de loop der jaren uitgegroeid tot een 'groene long' binnen het stedelijk gebied. Dit gebied is slechts gedeeltelijk openbaar. In het gebied staan verschillende waardevolle, oude bomen en rondom de Fatimakerk is de zogeheten 'Lindetuin' aangelegd. Het Knipplein heeft tevens een functie als buffer tussen de woonbebouwing en de schoolgebouwen.

Omvangrijke groenstroken zijn verder aanwezig langs de Van Beethovenlaan en de rijksweg A58. Ter hoogte van de Zuidpoort zorgen de groenvoorzieningen, in combinatie met het park 'Vrouwenhof' aan de overzijde van de Antwerpseweg, voor een fraaie entree naar de stad.

Het gedeelte van de wijk ten zuiden van de Burgerhoutsestraat wordt gekenmerkt door een ruime en groene opzet. Op het groene middenplein aan de Norbartlaan staan waardevolle, oude bomen. Het gebied ten westen van de Strauslaan en ten noorden van de Burgerhoutsestraat is compacter van opbouw en minder groen. Vooral in de woonbuurten ten westen van de St. Josephsstraat zijn relatief weinig groenelementen aanwezig. De straten in het noordelijk deel van de wijk worden begeleid met fraaie boombeplanting. Ook zijn in dit gedeelte van de wijk enkele groen plekken aanwezig: tussen de Voorstraat en de Valkenburgstraat (Beatrixplein), groenvoorzieningen in de omgeving van de St. Josephkerk en groenplekken tussen de flats aan de Ranonkelstraat.

Een inventarisatie van de waardevolle bomen in de wijk hebben tevens een recreatieve betekenis. De vijvers in het groengebied langs de Van Beethovenlaan (nabij het villapark) zijn van belang voor de hengelsport. De vijvers zijn in pacht uitgegeven aan de Roosendaalse Hengelsport Agglomeratie.



Hoofdgroenstructuurkaart



Bomenkaart

3.2.4 Sociale veiligheid

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

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

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

Roosendaalse trends

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

Burgerhout

In 2009 ligt de ervaren veiligheid in Burgerhout op hetzelfde niveau als in de gemeente Roosendaal: inwoners waarderen de veiligheid in de buurt met een 6,9. Binnen de wijk bestaan verschillen in de veiligheidsbeleving van inwoners. Inwoners van Keijenburg (7,3) voelen zich het meest veilig, terwijl inwoners van Fatima-villapark (6,2) zich het minst veilig voelen. Bijna een-derde van de inwoners van Burgerhout (32 procent) vermijdt plekken in de buurt vanwege gevoelens van onveiligheid (gemiddeld: 35 procent). Het aantal door de politie geregistreerde incidenten ligt in 2009 in Burgerhout op een vergelijkbaar niveau met het gemeentelijke gemiddelde. Uitzondering hierop wordt gevormd door het aantal geregistreerde sociale problemen: in Burgerhout worden minder sociale problemen geregistreerd dan gemiddeld (5,7 per 100 woningen tegenover 7,3 per 100 woningen). Binnen de wijk is het aantal geregistreerde incidenten het hoogst in Fatima-villapark.

In de Bewonersenquête 2009 is aan inwoners een reeks van vervelende voorvallen voorgelegd, zoals overlast door te hard rijden en overlast door jongeren. In Burgerhout komen verschillende vormen van overlast in 2009 vrijwel even vaak of minder vaak voor als in de gemeente. Alleen drugoverlast en parkeeroverlast komen in Burgerhout duidelijk vaker voor dan gemiddeld (31 procent tegenover 21 procent respectievelijk 66 procent tegenover 53 procent).

Op basis van de Bewonersenquête 2009 zijn vier probleemscores berekend: vermogensdelicten, overlast, verloedering en drugsoverlast¹. Burgerhout wijkt in 2009 ten aanzien van deze probleemscores in beperkte mate af van de gemeente Roosendaal. Uitzondering hierop is de ervaren drugsoverlast: hierop scoort Burgerhout duidelijk hoger dan gemiddeld. Binnen de wijk scoort Keijenburg op de vier probleemscores het meest gunstig. De probleemscores vermogensdelicten en verloedering zijn het hoogst in de Sint Josephbuurt, de probleemscores overlast en drugsoverlast zijn het hoogst in Fatima-villapark.

Uit de veiligheidsanalyse van 2010, die objectieve en subjectieve gegevens combineert, blijkt dat in Burgerhout drugsoverlast en straatroof/zakkenrollen de hoogste prioriteit heeft. Daarna volgen fietsendiefstal en vernieling auto terwijl geweld en vandalisme relatief minder urgent zijn.

Op basis van stellingen die in de Bewonersenquête 2009 aan inwoners zijn voorgelegd, zijn twee scores berekend: algemene evaluatie van de buurt en de sociale cohesie. Burgerhout scoort hierop in 2009 vrijwel gelijk aan de gemeente Roosendaal als geheel (respectievelijk 7,4 tegenover 7,4 en 6,3 tegenover 6,2). Inwoners van Keijenburg zijn het meest positief over deze aspecten, terwijl inwoners van Fatima-villapark hierover het meest negatief zijn.

De waardering van de sociale aspecten van de buurt (sociale contacten in de buurt, rust in de buurt, ontbreken van ongewenste activiteiten en betrokkenheid bij de buurt) door inwoners van Burgerhout wijkt vrijwel niet af van het gemeentelijk gemiddelde. Uitzondering hierop is het ontbreken van ongewenste activiteiten: hierop scoort Burgerhout duidelijk minder goed dan gemiddeld (5,8 tegenover 6,6). Binnen de wijk zijn inwoners van Keijenburg het meest tevreden over de sociale aspecten van de buurt en inwoners van Fatima-villapark zijn hierover het minst tevreden.

3.3 Functionele analyse van het gebied

3.3.1 Functionele hoofdstructuur

Het gebied is te bestempelen als een woongebied. Echter zijn er daarnaast ook een aantal winkels en een aantal over het algemeen kleinschalige bedrijfjes. De wijk telt een flink aantal maatschappelijke voorzieningen, met name scholen.

3.3.2 Wonen

In het plangebied wordt vooral gewoond. Burgerhout is te kenschetsen als een oude buurt: 33 procent van de woningen is gebouwd vóór 1945, 28 procent in de periode 1945 tot en met 1959 en 21 procent in de periode 1960 tot en met 1969.

De Sint Josephbuurt is het meest uiteenlopend wat betreft de ouderdom van de woningen: 69 procent van de woningen in deze buurt is gebouwd vóór 1945 en 24 procent is gebouwd na 1990. Voor de buurten Fatima-villapark en Keijenburg geldt dat het merendeel van de woningen in de periode 1945 tot en met 1969 is gebouwd (respectievelijk 78 en 64 procent). Daarnaast is in Keijenburg 15 procent van de woningen in de jaren zeventig gebouwd. Het soort woningen verschilt in Burgerhout in beperkte mate van de gemeente als geheel. Uitzondering hierop is het aandeel rijenwoningen: Burgerhout telt verhoudingsgewijs minder rijwoningen dan gemiddeld (40 procent tegenover 45 procent). Binnen de wijk is het aandeel rijwoningen het grootst in Fatima-villapark (51 procent) en het aandeel etagewoningen is het grootst in Keijenbrug (35 procent). In Sint Josephbuurt en Fatima-villapark is het aandeel vrijstaande woningen groter dan in Keijenburg (respectievelijk 19 en 18 tegenover 8 procent). In Burgerhout is het aandeel coöperatiewoningen in 2010 wat groter dan gemiddeld: 37 procent tegenover 30 procent. Binnen de wijk is het aandeel eigen woningen in Keijenburg het grootst (62 procent) en in Fatima-villapark het laagst (45 procent).

Bewoners oordelen negatiever dan gemiddeld in Roosendaal over de kwaliteit van de isolatie van de huur- of koopwoning, voor de overige zijn er weinig verschillen met het stedelijk gemiddelde als het gaat om de waardering van de woning. Circa 90 procent vindt dat de woning een goede sfeer ademt en goed is onderhouden.

Waardering woonomgeving

Inwoners van Burgerhout waarderen in 2009 de verschillende aspecten van de woonomgeving (zoals het onderhoud van het openbaar groen) vrijwel hetzelfde als gemiddeld in de gemeente. Binnen de wijk zijn de verschillen het grootst ten aanzien van de zorg van bewoners voor huis en thuis en het ontbreken van vervuiling. Hierover zijn bewoners van Keijenburg het meest tevreden en inwoners van Fatima-villapark het minst.

De waardering van voorzieningen door inwoners van Burgerhout wijkt in 2009 in beperkte mate af van de gemiddelde waardering. Uitzonderingen hierop zijn de waardering van de ouderenvoorzieningen en de waardering van het openbaar vervoer. De ouderenvoorzieningen worden in Burgerhout bovengemiddeld gewaardeerd: 6,9 tegenover 6,3. Het omgekeerde geldt voor het openbaar vervoer: deze voorziening wordt door inwoners van Burgerhout juist benedengemiddeld gewaardeerd (5,8 tegenover 6,7). Dit wordt met name veroorzaakt door de lage waardering die inwoners van Keijenburg geven aan het openbaar vervoer: 4,9. Binnen de wijk zien we met name verschillen tussen de buurten ten aanzien van de waardering van het openbaar vervoer, winkels voor dagelijkse boodschappen, ouderenvoorzieningen en jongerenvoorzieningen.

3.3.3 Detailhandel

In het plangebied zijn de winkelvoorzieningen verspreid over de wijk, waarbij de meeste winkels liggen aan de St. Josephsstraat, Burgerhoutsestraat en Boulevard.

Met name in de periode 1976-1986 is het winkelgebied in Burgerhout sterk teruggelopen. Dit was onder meer een gevolg van de gewijzigde verkeerssituatie na de aanleg van de A58, waarbij de Burgerhoutsestraat en de Voorstraat als belangrijke toevoeraders naar en van het buitengebied zijn komen te vervallen. In de periode daarna is de foodsector nog verder teruggelopen. Twee buurtsupermarkten (aan de Dr. Schaepmanlaan en de St. Josephsstraat) zijn daarbij verdwenen. De foodsector is, gezien inwonertal en marktpotentieel, ondervertegenwoordigd. Het teruglopen van de foodsector was met name een gevolg van de vestiging van een drietal grootschalige en één kleinschalige supermarktvestigingen aan de randen van de wijk (Van Beethovenlaan en Boulevard). Van deze supermarkten valt alleen de Albert Heijn aan de zuidzijde van de Van Beethovenlaan binnen het plangebied. Enkele vestigingen in de wijk staan leeg.

3.3.4 Horeca

Het aantal horeca vestigingen in Burgerhout bestaat uit een café aan de Boulevard, twee cafés met zaal (Burgerhoutsestraat en St. Josephsstraat) en een café met snookercentrum (Burgerhoutsestraat). Eén cafetaria (St. Josephsstraat 6) is eveneens als horeca bestemd, omdat de gelegenheid wordt geboden voor consumptie ter plaatse.

3.3.5 Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn enige peuterspeelzalen. In de wijk zijn twee kerken: de rooms-katholieke Fatimakerk aan de Dr. Schaepmanlaan en de rooms-katholieke kerk St. Joseph aan de St. Josephsstraat. Eerstgenoemde kerk is sedert een aantal jaren aan de eredienst onttrokken.

Er zijn twee buurthuizen in het gebied: buurthuis 'Keyenburg' en buurthuis 'Fatima'. Beide buurthuizen zijn actief en hebben een belangrijke functie in de wijk.

Ook op verscheidene andere plaatsen in de wijk zijn sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen ondergebracht, zoals het dienstencentrum voor ouderen aan de Dr. Schaepmanlaan. Aan het Knipplein ligt de apotheek en aan de Dr. Schaepmanlaan het wijkgebouw van het Kruiswerk West-Brabant. Verder telt het plangebied een aantal praktijken aan huis (met name huisartsen).

3.3.6 Bedrijven

In het plangebied is een aantal bedrijven verspreid aanwezig. In het oog springend zijn een garagebedrijf en een verkooppunt voor motorbrandstoffen aan de Van Beethovenlaan en een garagebedrijf aan de Burgerhoutsestraat. Het garagebedrijf aan de Van Beethovenlaan heeft tevens een werkplaats en showroom. Het bedrijf wordt, gezien de situering aan de Van Beethovenlaan als belangrijke invalsweg, naar schaal passend geacht in de omgeving. Hoewel het bedrijf naar aard minder passend is in een woongebied, is het gezien de afstand tot de woonbebouwing geen storend element. Hetzelfde geldt in feite ook voor het garagebedrijf aan de Burgerhoutsestraat.

In de Voorstraat zijn diverse kleinschalige bedrijfsactiviteiten gesitueerd, waarvan sommige vooral op de achterterreinen. Op het adres Voorstraat 7 is een kaarsenmakerij met showroom gesitueerd. Ter plaatse van Voorstraat 27/29 is van oudsher een loodgietersbedrijf met showroom gevestigd. Ook is aan de Voorstraat een bedrijfsterreintje achter de lintbebouwing aanwezig in de omgeving van Florahove. Dit terreintje is momenteel niet (meer) in gebruik.

Ook elders zijn her en der nog enige kleinschalige bedrijfjes gesitueerd, die in een overwegende woonomgeving geen problematische situatie opleveren. Het betreft een schildersbedrijf aan de Norbartlaan 6a en een verhuurbedrijf van luchtkussens en springmaterialen aan de Burgerhoutsestraat 107.

Op het adres Burgerhoutsestraat 43 was een houthandel gesitueerd, die qua maat en schaal omvangrijk was te noemen, maar dit bedrijf is reeds jaren geleden met de bedrijfsactiviteiten gestopt. De bedrijfsbebouwing is behoudens het monumentale kantoor aan de Burgerhoutsestraat grotendeels gesloopt. Het terrein ligt inmiddels al jaren braak; er is thans een woningbouwplan voor dit gebied ontwikkeld. Ook is een klein gedeelte van het oorspronkelijk bedrijf op dit moment ingevuld als showroom/detailhandel in parketproducten.

3.3.7 Onderwijsvoorzieningen

In Burgerhout is een breed aanbod aan onderwijs-instellingen aanwezig: twee basisscholen, één school voor speciaal onderwijs en twee scholen voor voorgezet onderwijs en een school voor middelbaar beroepsonderwijs.

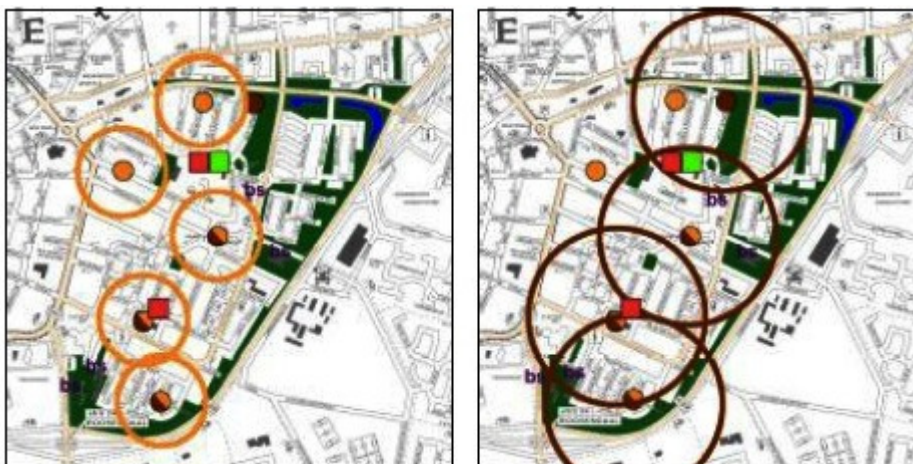
- Basisschool Fatima, Dr. Schaepmanlaan.
- Basisschool Joseph, Meidoornlaan.
- De Sponder, bijzonder speciaal onderwijs, Voorstraat.
- VMBO De Vinci, Nobartlaan.
- Jan Tinbergen College, voorgezet onderwijs, Azaleastraat.
- MBO-instituut het Zoomvliet College, Knipplein.

3.3.8 Kinderspeelplaatsen

Het plangebied Burgerhout valt binnen de beleidsnota speelvoorzieningen binnen het gebied 'Burgerhout'.

In Burgerhout wonen zowel absoluut als procentueel gezien weinig kinderen. Het aantal 1.189 vormt 20% van de bewoners van de wijk. In vergelijking met de rest van de stad is dit laag. De leeftijdsopbouw is evenwichtig, de drie onderscheiden categorieën (bij de jeugd worden de volgende leeftijdsgroepen onderscheiden 0-6 jaar, 6-13 jaar en 13-19 jaar) zijn nagenoeg even groot.

Zowel voor de categorie 0-6 als voor 6-13 jarigen bestaat er in Oost geen complete dekking. Wel is er een speeltuin St. Joseph. Vooral voor de eerste categorie zijn er onvoldoende speelvoorzieningen beschikbaar binnen de gewenste actieradius van 150 meter. In de noord-oosthoek zijn helemaal geen speelplekken te vinden, maar ook op andere plaatsen in de wijk ontbreken deze.



Legenda

-  0-6 jaar
-  7-13 jaar
-  0-13 jaar
-  Trapveld
-  Basketbalveld
-  Skatebaan
-  Speeltuín
-  Basisschool

Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

4.1.1 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: 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. 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. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van dit advies.

Omgevingstype

Bij het opstellen van dit advies is uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied voor de bebouwingsstrook langs de Van Beethovenlaan, de Boulevard, de Antwerpseweg en de rijksweg. Voor het overige deel van het plangebied is uitgegaan van het omgevingstype rustige woonwijk.

4.1.2 Bestaande bedrijven

Het bestemmingsplan Burgerhout is conserverend van aard, waarbij de huidige functies worden vastgelegd.

In de bijlage (milieuparagraaf bestemmingsplan Burgerhout, bijlage 1) zijn de milieurelevante bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied weergegeven. Uit de bedrijvenlijst blijkt dat de aanwezige bedrijfsactiviteiten voor het merendeel onder milieucategorie 1 en 2 vallen. Een uitzondering vormt Installatie- & Servicebedrijf van Kaam B.V. aan de Voorstraat 27-29, dat valt onder milieucategorie 3.1.

4.1.3 Ontwikkelingen

Van Dorstterrein

Verwezen wordt naar hoofdstuk 9, waarin de ontwikkellocatie Van Dorstterrein wordt beschreven inclusief de relevante milieuaspecten.

4.1.4 Conclusie

Het bestemmingsplan heeft overwegend een 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. Daartoe is in het bestemmingsplan vastgelegd welke milieucategorie toelaatbaar is.

Vervolgens zullen de betreffende bedrijven nog moeten voldoen aan de voorschriften die gesteld worden ingevolge de Wet milieubeheer.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Inleiding

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

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

- de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)'.

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

Een besluit om een ruimtelijke ontwikkeling toe te staan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. In artikel 5.16 Wm is voorts 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.

Toetsing grenswaarden

In dit geval gaat het om de vaststelling van een conserverend bestemmingsplan, dat wil zeggen dat er naast de autonome groei niet wordt vooruitgelopen op eventuele ruimtelijke ontwikkelingen. Het is aannemelijk dat de concentratie van stoffen in de buitenlucht als gevolg van het plan per saldo gelijk blijft. Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is niet aan de orde.

4.2.2 Ontwikkelingen

Van Dorstterrein

Verwezen wordt naar hoofdstuk 9, waarin de ontwikkellocatie Van Dorstterrein wordt beschreven inclusief de relevante milieuaspecten.

4.2.3 Conclusies

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

4.3 Geur

4.3.1 Inleiding

Er is geen plaatselijk geurbeleid van toepassing. Voor de beoordeling van de geursituatie wordt in voorkomende gevallen gebruik gemaakt van de hindersystematiek geur uit de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR).

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.

4.3.2 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 naburige bedrijven of woningen 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 aan de van toepassing zijnde milieuvoorschriften.

4.3.3 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. Nieuwe bedrijven moeten voldoen aan de bepalingen in het bestemmingsplan en aan de van toepassing zijnde milieuvoorschriften.

4.3.4 Ontwikkelingen

Van Dorstterrein

Verwezen wordt naar hoofdstuk 9, waarin de ontwikkellocatie Van Dorstterrein wordt beschreven inclusief de relevante milieuaspecten.

4.3.5 Conclusie

Het aspect geur levert geen belemmeringen op.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Inleiding

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

4.4.2 Bevi-bedrijven

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. 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.

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het RRG (Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen) geraadpleegd. Uit het RRG blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het spooreplacement Roosendaal en het LPG-tankstation Vrouwenhof. Van overige risicovolle inrichtingen in- of nabij het plangebied is geen sprake.

A) Spooreplacement

Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar is niet gelegen binnen het bestemmingsplangebied. Dit levert derhalve geen belemmeringen op. Het groepsrisico als gevolg van het emplacement en rekening houdend met Spoorhaven fase 1A, ligt rond de oriënterende waarde en zal niet stijgen ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan Burgerhout.

Het bestemmingsplan ligt in zijn geheel binnen het invloedsgebied van het emplacement. Dientengevolge dient het groepsrisico op grond van het Bevi voor de vaststelling van het bestemmingsplan te worden verantwoord.

B) LPG- tankstation Vrouwenhof

Binnen het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van het LPG-tankstation zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten gelegen of geprojecteerd. Het groepsrisico als gevolg van het LPG-tankstation ligt net boven de oriënterende waarde. Door de overschrijding is er sprake van een groepsrisicoknelpunt.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation, is het groepsrisico op grond van het Bevi verantwoord.

4.4.3 Transport en externe veiligheid

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008 en 1 januari 2010, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

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

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs wegen en vaarwegen die deel uitmaken van het Basisnet Weg of Basisnet Water kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Bij Basisnet Weg gelden bijvoorbeeld de afstanden die in bijlage 5 van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1 januari 2010" zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor de situaties waarin de afstand '0' is vermeld, betekent dit dat het plaatsgebonden risico vanwege dat vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Langs bepaalde (spoor)wegen moeten gemeenten in de toekomst rekening gaan houden met de effecten van een ongeval met brandbare vloeistoffen. Een dergelijk ongeval kan in een zone tot zo'n 30 meter langs de spoorbaan of weg tot slachtoffers leiden. Deze zone is aangeduid als Plasbrand Aandachtsgebied (PAG). In het toekomstige BTEV (Besluit Transportroutes Externe Veiligheid) zal worden beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

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

A) Vaarwegen

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

B) Autoverkeer

- gemeentelijke wegen

Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico is minimaal. De bevolking binnen het plangebied neemt niet significant toe, waardoor het groepsrisico niet groter wordt.

- snelwegen

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg leidt niet tot een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar binnen het plangebied. Het groepsrisico als gevolg van transport over de snelweg neemt niet toe en ligt, uitgaande van het toekomstige vervoer, boven de oriënterende waarde. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door de nieuwe huisvesting van het JTC. Het bestemmingsplan leidt niet tot een toename van het groepsrisico.

In de toekomst zal voor de A58 sprake zijn van een plasbrandaandachtsgebied (PAG), waardoor er sprake is van een PAG-zone van 30 meter.

Binnen het plangebied ligt bestaande bebouwing op een afstand van circa 25 meter. Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing toelaat binnen deze zone, is dit aspect niet aan de orde.

Aangezien het plangebied binnen het invloedsgedebied van de snelweg ligt en sprake is van een overschrijding van het groepsrisico, is de Regionale brandweer (Veiligheidsregio) in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over de planning en invulling van eventueel te nemen veiligheidsverhogende maatregelen. Het advies van de Regionale brandweer is meegenomen in de verantwoording van het groepsrisico.

C) Spoorwegen

Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 800 meter van de doorgaande spoorlijn Roosendaal-Essen. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor voor deze ruimtelijke ontwikkeling niet risicorelevant is. Risicoberekeningen zijn niet nodig en verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde.

Omdat het plangebied gelegen is binnen het invloedsgedebied van de doorgaande spoorlijn, is de Regionale brandweer (Veiligheidsregio) in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over de planning en invulling van eventueel te nemen veiligheidsverhogende maatregelen. Het advies van de Regionale brandweer is meegenomen in de verantwoording van het groepsrisico.

D) Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing is, is het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen (RRGS) geraadpleegd. Uit het RRGS blijkt dat binnen het plangebied en in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen die relevant zijn voor het aspect externe veiligheid.

4.4.4 Conclusie

In het kader van het Bevi zijn het spoorwegemplacement en LPG-tankstation Vrouwenhof relevant. Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van deze inrichtingen levert geen belemmeringen op, omdat er geen kwetsbare objecten binnen deze contour zijn gelegen of geprojecteerd. Het groepsrisico wijzigt vanwege het bestemmingsplan niet ten opzichte van de huidige situatie. Verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk doordat het bestemmingsplan binnen het invloedsgedebied van het emplacement en het tankstation valt. Opgemerkt wordt dat er sprake is van een groepsrisico-knelpunt, aangezien het groepsrisico van het tankstation net boven de oriënterende waarde ligt. Dit knelpunt is er ook in de huidige situatie.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen is geconcludeerd dat er geen risicorelevante vaarwegen of buisleidingen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt niet tot een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar binnen het plangebied. De ligging binnen het invloedsgedebied van de snelweg en de spoorlijn, alsmede overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico vanwege toekomstig vervoer over de snelweg (veroorzaakt door nieuwbouw JTC), vergt advies van de Regionale brandweer. Binnen het plasbrandaandachtsgebied tenslotte, is geen nieuwe bebouwing toegelaten. Dit aspect is derhalve niet aan de orde.

4.5 Geluid

4.5.1 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 Burgerhout is conserverend van aard. Dit betekent dat het plan niet voorziet in de realisatie van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen. Om deze reden is geen onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op het plangebied, die veroorzaakt wordt door ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

4.5.2 Bestaande bedrijven

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

4.5.3 Industrielawaai

Ten noordwesten van het plangebied is in de relatieve nabijheid van het plangebied het ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Borchwerf-Stationsgebied gelegen. In de figuur is de vastgestelde zonegrens (50 dB(A)-contour) van het gezoneerde industrieterrein ten opzichte van het plangebied grafisch weergegeven. Uit deze figuur blijkt dat het plangebied niet binnen de vastgestelde zonegrens is gelegen.

4.5.4 Wegverkeerslawaai

Omdat het bestemmingsplan conserverend van karakter is, uitgezonderd de apart beschreven locatie Van Dorstterrein, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het wegverkeer voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang. Voor deze functies is de situatie namelijk niet gewijzigd. In dit bestemmingsplan wordt alleen de huidige situatie vastgelegd. Nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies in het plangebied worden niet toegestaan.

Opgemerkt wordt dat delen van het plangebied gelegen zijn binnen de zone van meerdere wegverkeerswegen, waarvan de rijksweg A58, de Antwerpseweg, Boulevard, Van Beethovenlaan en Strausslaan als meest relevante wegen genoemd worden.

4.5.5 Spoorweglawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn.

4.5.6 Conclusie

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van karakter. Binnen het plangebied worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Gezien dit uitgangspunt is de invloed van het wegverkeer, railverkeer en industrie voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang en is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

4.6 Bodem

4.6.1 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.

Teneinde te bepalen of de bodemkwaliteit geschikt is, is een vijftal bronnen geraadpleegd:

- Bodeminformatiesysteem Roosendaal;
- Bodemkwaliteitskaart Roosendaal;
- Historisch Bodembestand (HBB2) Roosendaal;
- Tankenbestand Roosendaal;
- Het Bodemloket.

De resultaten zijn als volgt.

4.6.2 Algemene bodemkwaliteit

De algemene bodemkwaliteit binnen het plangebied Burgerhout is geschikt voor de beoogde functies: de bodem is in de meeste gevallen niet tot licht verontreinigd.

4.6.3 Verdachte locaties

Binnen het plangebied bevinden zich locaties die verdacht zijn op het voorkomen van bodemverontreiniging. Soms is er sprake van sterke verontreiniging. Hier zal op enig moment sanering plaats moeten vinden. Veelal is dat op een natuurlijk moment, zoals bij herontwikkeling.

4.6.4 Maatwerk bij herontwikkeling

Bij toekomstige herinrichtingsplannen binnen de wijk is in veel gevallen maatwerk noodzakelijk. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen dient verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

4.6.5 Conclusie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is de bodemkwaliteit in voldoende mate beschreven. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit een belemmering vormt. Nader onderzoek is, in het kader van het bestemmingsplan, niet nodig. Bij herontwikkeling of herinrichting dient bij de aanvraag omgevingsvergunning een verkennend bodemonderzoek plaats te vinden.

4.7 Water

4.7.1 Aanleiding

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

Op dit moment wordt het bestemmingsplan "Burgerhout" opgesteld. Dit bestemmingsplan omvat de wijk Burgerhout te Roosendaal. Met dit bestemmingsplan worden alle vroegere bestemmingsplannen en partiële herzieningen in één slag geactualiseerd. Het doorlopen van een bestemmingsplan procedure is "watertoetsplichtig". Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.

4.7.2 Proces

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

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

Deze checklist is opgenomen in het door het waterschap opgestelde document “Op weg naar het waterschap”. Alle in de checklist genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven in de waterparagraaf.

4.7.3 Huidige situatie

Het plangebied omvat de wijk Burgerhout in de gemeente Roosendaal. De begrenzing van het plangebied wordt in grote lijnen gevormd door de Antwerpseweg en de Boulevard (ring) in het westen, de Rijksweg A58 in het zuiden en oosten en de Van Beethovenlaan in het noorden. Het bestemmingsplan omvat vrijwel alleen bestaand bebouwd gebied en is conserverend van aard. Het bestemmingsplan biedt nog wat beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.

Bodemopbouw

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

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

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

Oppervlakte water

In het noordoosten van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig, dit is de Dijkwetering. De Dijkwetering staat in verbinding met de hoofdwaterloop de Krampenloop.. Deze hoofdwaterloop ligt circa 1600 m ten oosten van het plangebied. Circa 1100 m ten westen van het plangebied ligt de hoofdwaterloop de Molenbeek. Het gebied behoort tot het stroomgebied van de Molenbeek.

Grondwater

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

Verharding

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

Riolering

Het plangebied is gelegen in rioleringsgebied A3. In dit rioleringsgebied is gemengde riolering aanwezig. Het plangebied ligt niet in kwetsbaar gebied.

4.7.4 Toekomstige situatie

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de bestaande situatie samen te voegen in één bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk gericht op het behoud van de bestaande situatie en biedt, met inachtneming van de in het plan opgenomen regels, nog wat beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.

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

Bij toekomstige ontwikkelingen dient de neerslag die afvloeit van "schone" oppervlakken (daken, schone verharding) afzonderlijk ingezameld te worden. Op basis van de verkenning op de afkoppelkansenkaart kan worden geconcludeerd dat de bodem en grondwaterstand in het noordelijk deel 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, 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 te krijgen van circa 780 m³/ha verhard oppervlak, met een overstort op het aanwezige oppervlaktewater of schoonwaterriool.

Indien infiltratie niet mogelijk is dan dient een retentievoorziening te worden gerealiseerd. Indien 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.

De retentievoorziening dient een inhoud van circa 780 m³/ha verhard oppervlak te krijgen, met gestuurde afvoer op het oppervlaktewater.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen bij toekomstige ontwikkelingen 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.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 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.

4.8.2 Natuurwaarden

Het plangebied bestaat grotendeels uit woningen die in de meeste gevallen voorzien zijn van achtertuinen. Opvallend is de aanwezigheid van een goed bestand aan oudere bomen in zowel de achtertuinen als de openbare ruimte. Met name in het noordoostelijk deel van de wijk komen forse groenstructuren voor, waarin oude zomereiken en esdoorns aanwezig zijn. Ook zijn in dit deel enkele waterpartijen aanwezig. De meeste gebouwen hebben pannendaken met uitzondering van de gebouwen in de omgeving van de Tulpstraat (bitumen dakbedekking) en de Mozartlaan waar platte daken aanwezig zijn.

Beschermde planten zijn niet aangetroffen tijdens het veldbezoek. Ook binnen de geraadpleegde bronnen werden geen waarnemingen van beschermde planten aangetroffen. Er wordt op basis van de aanwezige habitats niet verwacht dat binnen het plangebied strikt beschermde soorten voorkomen. Wel kunnen enkele algemenere beschermde soorten voorkomen zoals grote keverorchis en breedbladige wespenorchis.

Binnen het gebied kunnen diverse soorten zoogdieren voorkomen. Naast de gewone dwergvleermuis en eekhoorn, waarvan het voorkomen op basis van bronnen bekend is, worden op basis van de aanwezige habitat ook de soorten laatvlieger, bosmuis, bosspitsmuis huisspitsmuis, rosse woelmuis en veldmuis verwacht. Mogelijk dat op een enkele plaats de gewone grootoorvleermuis voorkomt. Met name zolders van oude gebouwen zoals kerken in een omgeving met veel bomen zijn geschikt. Vooral het noordoosten van het plangebied is door de aanwezigheid van oude boomstructuren interessant voor foeragerende vleermuizen. Doordat zowel de oudere zomereiken als esdoorns een grote aantrekkingskracht op insecten hebben is hier zeer geschikt foerageergebied voor vleermuizen aanwezig.

Binnen de geraadpleegde bronnen zijn uit het plangebied waarnemingen van de vogelsoorten waterhoen, meerkoet, scholekster, witte kwikstaart, winterkoning, heggemus, roodborst, zwarte roodstaart, merel, grote lijster, spotvogel, vink, gierzwaluw, huismus, pimpelmees en koolmees bekend. Van deze soorten zijn (de nestplaatsen van) huismus en gierzwaluw jaarrond beschermd. Tijdens een bezoek zijn diverse soorten vogels van stad en park gezien dan wel gehoord zoals kauw, ekster, merel, huismus, koolmees, winterkoning, spreeuw, meerkoet en goudhaantje. Grote delen van het gebied zijn geschikt voor de jaarrond beschermde soorten huismus en gierzwaluw. Slechts de huizen rondom de Tulpstraat met een bitumen dakbedekking zijn niet geschikt voor deze jaarrond beschermde soorten.

Het plangebied is geschikt voor algemene amfibieën als gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander. Deze soorten zullen zich met name ophouden in tuinen vanwege het grotendeels ontbreken van geschikte voortplantingsplaatsen in de openbare ruimte.

Beschermde soorten vissen en ongewervelden worden op grond van de aanwezige habitats niet binnen het plangebied verwacht.

Het gebied maakt geen onderdeel uit van beschermde natuurgebieden of de Ecologische Hoofdstructuur. Ontheffing van de Natuurbeschermingswet 1998 of vergunning in het kader van planologische bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur is dan ook niet nodig.

4.8.3 Ontwikkelingen

Van Dorstterrein

Verwezen wordt naar hoofdstuk 9 van deze toelichting.

4.8.4 Conclusie

Deze paragraaf geeft een algemene beschrijving van de natuurwaarden van het bestemmingsplangebied. Ingegaan is op de aanwezige habitats, de aanwezige soorten en hun eventuele beschermingsstatus. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, bestemmingswijzigingen worden niet voorzien. Vervolgonderzoek naar flora en fauna is niet aan de orde. Ontheffing van de Natuurbeschermingswet 1998 of vergunning in het kader van planologische bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur evenmin.

4.9 MER

4.9.1 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 echter 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.

4.9.2 Mer-toetsing

Het op te stellen bestemmingsplan is op de eerste plaats bedoeld als actualisatie. Waar mogelijk worden nieuwe ontwikkelingen, voor zover zij binnen de planperiode van 10 jaar hun beslag zullen krijgen, meegenomen.

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

1. In de directe nabijheid van het plangebied is geen Natura-2000 gebied gelegen. Een passende beoordeling op basis van artikel 19f 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 basis 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.
3. Los van het vorenstaande kan er ten slotte ook nog een m.e.r.-beoordelingsplicht bestaan zonder dat de in de bijlage van het besluit milieueffectrapportage opgenomen drempels in onderdeel D worden overschreden in verband met mogelijk aanzienlijke milieugevolgen (bijzondere omstandigheden als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, zoals bepaald in artikel 2. lid 5. aanhef en onder b van het Besluit milieueffectrapportage). Deze omstandigheden betreffen met name de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie. Op basis van de ligging van het plangebied en het advies ter zake van het flora- en fauna-aspect moet vastgesteld worden dat hier van dergelijke omstandigheden geen sprake is.

4.9.3 Conclusie

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen noodzaak bestaat tot het opstellen van een milieu-effectrapportage. Er is evenmin sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

4.10 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten

4.10.1 Cultuurhistorie

Ligging en geofysiologie

Het plangebied ligt ten oosten van de oudste kern van Roosendaal en wordt begrensd door de Van Beethovenlaan, Boulevard en rijksweg A58. Het gebied is onderdeel van de bebouwde kom en thans geheel bebouwd en verstedelijkt.

De ondergrond van het plangebied bestaat uit pleistoceen zand en dekzandafzettingen.

Geomorfologisch is het plangebied niet gekarteerd, maar door extrapolatie van de omgeving zou het grotendeels moeten bestaan uit terrasafzettingen. Of er lokaal ook kleine dekzandruggen in voorkomen, is niet bekend maar wel aannemelijk. Ook het buurtschap Kalsdonk ten noorden van het plangebied ligt op een dergelijke dekzandrug. In de laatste ijstijd werden door wind dekzanden afgezet en plaatselijk ook uitgeblazen in de vorm van grote komvormige laagtes, waardoor de lemige pleistocene ondergrond aan het oppervlak kwam. Dit heeft in het Holoceen, vooral vanaf de Bronstijd, gezorgd voor stagnatie van regenwater en het ontstaan van veengroei. Tot aan de late middeleeuwen was het gebied van Roosendaal zeer veenachtig. Ten noordoosten van het plangebied lag een groot veenbekken (de Vlaamse Moeren). Op de hogere zanden kwam vooral Griedtsveen-veen voor, terwijl het lagere noordwesten met Hollandveen was bedekt. Waarschijnlijk waren alleen de dekzandruggen voldoende droog om voor bewoning in aanmerking te komen.

In de dertiende eeuw en later werd het veen opgeruimd door de turfwinning en bleef een laag drassig landschap over, dat sindsdien als gras- en hooiland diende. Op de drogere delen kwam heide tot ontwikkeling. Landschappelijk ligt het gebied in de overgangszone van een bekenlandschap naar het holocene landschap ten noorden daarvan. De hoogte binnen het gebied varieert van 3,50 tot 4,80 meter +NAP, wat iets hoger is dan de omgeving van de oudste kern van Roosendaal, ten westen van het plangebied.

In het gebied ligt een oude waterloop, de Crampenloop, die aan de oostzijde sterk meandert maar aan de westzijde waarschijnlijk al in de 18de eeuw is rechtgetrokken. Verder wordt het gebied van noord naar zuid doorsneden door een gegraven turfvaart.

De bodem van het plangebied is niet gekarteerd. Waarschijnlijk bestaat deze grotendeels uit podzolgronden. Op plaatsen waar intensief werd bemest, kunnen zich eerdgronden hebben gevormd. Vanwege het ontbreken van oude boerderijen is de kans hierop niet erg groot.

Historie

De ontwikkeling van het huidige Roosendaal, waarvan de kern bestaat uit de drie hoofdstraten Markt, Molenstraat en Raadhuisstraat, voert terug op de beslissing in 1268 om een kerk te stichten die centraal gelegen was tussen de bestaande nederzettingen Hulsdonk, Langdonk en Kalsdonk. Deze bewoningskernen lagen op dekzandwellingen in een natte omgeving van venen en beekdalen. Het is niet duidelijk of deze nederzettingen tot de 12de eeuw teruggaan, of dat zij ontstaan zijn als centra van veenontginning. Het ontginnen van de turf kwam vanaf het midden van de 13de eeuw op gang en was primair een initiatief van Vlamingen.

In de 12de eeuw bestond er een landweg die van Bergen op Zoom via Westelaar onder Wouw naar Nispen voerde, en van daaruit naar Breda. De weg van Wouw naar Roosendaal en de splitsing van wegen naar Zundert en Breda lijken een latere ontwikkeling die samenhangt met de exploitatie van het veen. Wegens het ontbreken van nederzettingsonderzoek bestaat nog veel onzekerheid.

Eerder onderzoek leidde tot de veronderstelling dat de markt deel uitmaakt van een kleine oost-west gerichte pleistocene zandrug in een verder venige omgeving.

Wanneer gekeken wordt naar het grondgebruik in de 18de en 19de eeuw, dan vallen rond deze oudste kern drie gebieden op vanwege hun gebruik als akkerland op onregelmatig gevormde percelen, die van elkaar worden gescheiden door overwegend grasland en beemden met een veel regelmatiger patroon van rechthoekige percelen. Dit zijn de drie kernen Hulsdonk, Langdonk en Kalsdonk.

Een van de grootste veenontginningen vond vanaf 1280 plaats in de Vlaamse Moeren ten oosten van Roosendaal, die verdeeld werden in 8 rechthoekige blokken. De noordelijke vier werden verbonden met de Roosendaalse Beek via de Deurlichtse of Doorlechtse vaart; de zuidelijke via de Jan van Nispenvaart. De huidige Brugstraat markeert nog het verloop van de Jan van Nispenvaart. Deze vaart werd in 1449 uitgebreid met een zuidelijke aftakking, de Natte- of Elderse Vaart, die geleidelijk aan werd doorgetrokken tot Nieuwmoer en Essen. De huidige Strausslaan ligt parallel aan het tracé van deze vaart. De huidige Van Beethovenlaan ligt in het tracé van de Jan van Nispenvaart.

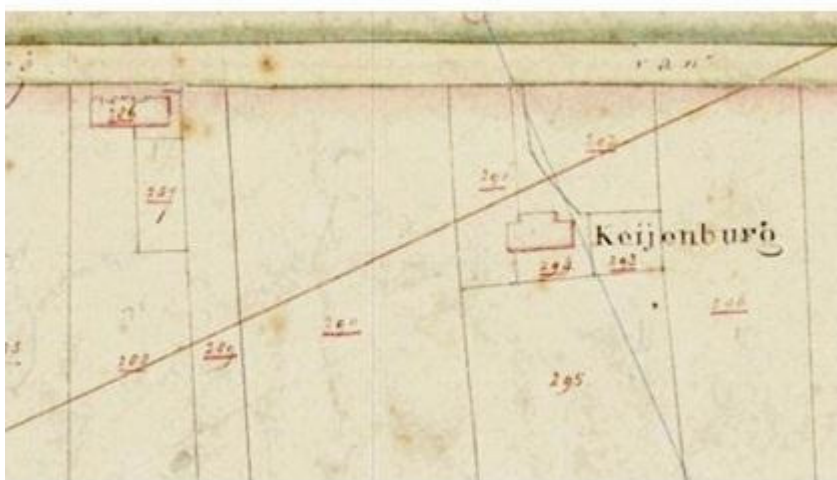
Typisch voor Roosendaal is de zeer late ontwikkeling tot stad. Omstreeks 1800 was er in feite nog sprake van een dorpsstructuur. Volgens de oudst kadastrale kaart van 1811 was het plangebied nog gehele agrarisch ingericht. Er waren alleen het zogenaamde Keutelstraatje (identiek met de huidige Boulevard) en haaks daarop het "Achterstraatje", dat nu de Voorstraat is. Opvallend is de zeer regelmatige rechthoekige vorm van de percelen, wat duidt op een laat ontstaan. Vermoedelijk ging het hierbij voornamelijk om grasland. Vanuit de Burgerhoutsestraat, leidend naar Zundert, ontstond de eerste bebouwing. In het plangebied lagen de boerderijen of landhuizen "Keyenburg" en "Burgerhout". Keyenburg lag aan de zuidzijde van de straat, niet ver van het Vrouwenhof; Burgerhout is weergegeven als enkele gebouwen aan de noordkant, op de kruising van de turfvaart en de Burgerhoutsestraat. De naam Keyenburg leeft voort als naam van een straat ten noorden van de Burgerhoutsestraat.

Op de oudste topografische kaart van 1830 is de situatie niet veranderd. Hierop is zichtbaar dat het noordoostelijke deel van het plangebied voornamelijk uit natte beemden bestond en het midden en zuiden uit akkers en weilanden. De percelen zijn door houtwallen omgeven.

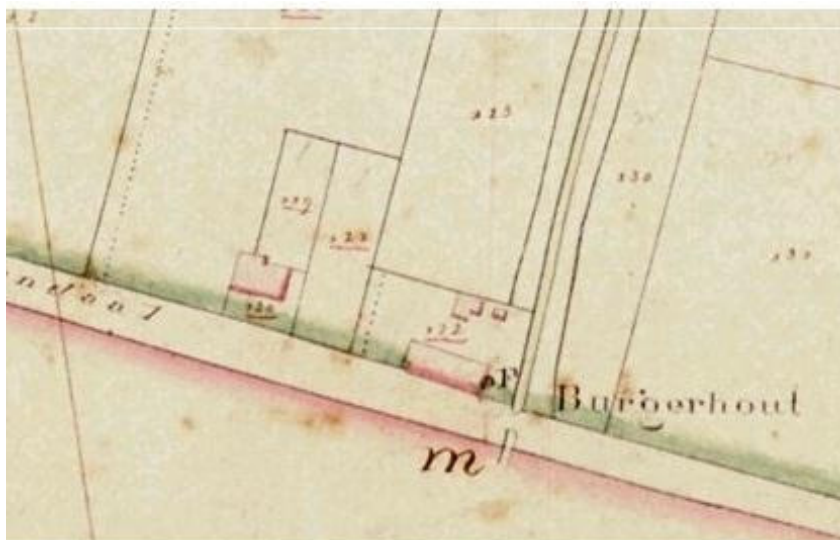
Pas na 1910 begint de verstedelijking en vorming van een wijk (St. Josephsstraat, Fatimastraat, Middenstraat, etc.). Het noordoostelijke deel werd het laatst bebouwd. In 1960 is het hele oppervlak ten westen van de turfvaart (Strausslaan) ingevuld. In 1980 is ook het deel tot aan de A58 volgebouwd.



Het plangebied, rood omlind, geprojecteerd op de topografische kaart van 1840. De donkere lijnen zijn de turfvaarten.



De bebouwing van Keyenburg e.o. aan de Burgerhoutsestraat (detail kadastrale kaart 1811)



De bebouwing van Burgerhout (detail kadastrale kaart 1811)

4.10.2 Archeologie

Reeds bekende archeologische gegevens

Uit het plangebied zijn geen archeologische vondsten bekend. De dichtstbijzijnde vondsten zijn uit het centrum, rond de kerk en de Markt en dateren uit de late middeleeuwen Nieuwe Tijd (14de eeuw en later). Het gebrek aan vondsten is zonder meer te verklaren door het ontbreken van archeologische waarnemingen of karteringen vóór en tijdens de bebouwing van de wijk.

Archeologische waarden

Op basis van geofysische gegevens, gecombineerd met oud kaartmateriaal, kan een zekere voorspelling worden gedaan over de kans dat er archeologische sporen in de bodem te vinden zijn. Voor het onderhavige plangebied lijkt die kans over het algemeen niet groot. Het plangebied bevindt zich buiten de kernen Hulsdonk, Langdonk, Kalsdonk en werd pas zeer laat tot ontginning gebracht. Het noordelijke deel, waar de Crampenloop stroomde, was zeer nat. De zeer regelmatige strook- en blokvormige percelen haaks op de Burgerhoutsestraat doet vermoeden dat er plaatselijk geen dekzandruggen voorkwamen. Dit is wel meer naar het zuiden het geval: de omgeving Lindenburg-Langdonk.

De kans tot het aantreffen van sporen uit de Steentijd tot de Late Middeleeuwen, is klein.

Aangezien het plangebied buiten de 13de eeuwse kernen lag, een "late" perceelsstructuur vertoont en voor een groot deel in de 19de eeuw uit weiden bestond, moet geconcludeerd worden dat het over het algemeen een ongunstige plaats was voor agrarische ontwikkelingen. Daarop wijst ook het ontbreken van boerderijen en hoeven op de oudste kadastrale kaart. Pas na de introductie van kunstmest konden de natte zandgronden voor landbouw geschikt worden gemaakt.

De kans tot het aantreffen van sporen uit de Volle Middeleeuwen is klein. Uitzondering vormen de lopen van de Natte- of Elderse Vaart, een deel van de Jan van Nispenvaart (of Zundertse Vaart) en van de Crampenloop. De turfvaarten zijn nog in het plangebied gefixeerd als watergangen. De bedding zou nog sporen van de vroegste aanleg uit 1449 kunnen bevatten, bijvoorbeeld resten van sluisjes. De Crampenloop biedt hiervoor minder kansen; de loop is ook volledig uitgewist in de huidige bebouwing.

De huizen of boerderijen Keyenburg en Burgerhout bestonden in elk geval in 1811 en gaan mogelijk terug op een vroeg ontstaan (18de eeuw). Keyenburg bestond uit één gebouwen dat gesitueerd was achter de huizen Burgerhoutsestraat 102 t/m 106, ter plaatse van de huidige parkeerplaats en laagbouw ernaast. Er is een middelhoge kans op het aantreffen van sporen van dit gebouw.

Ten westen van Keyenburg stond nog een (naamloze?) boerderij of woning aan de zuidzijde van de Burgerhoutsestraat. Deze stond ter hoogte van de nummers 74 t/m 80. Mogelijk bevinden zich ook hier nog resten in de ondergrond.

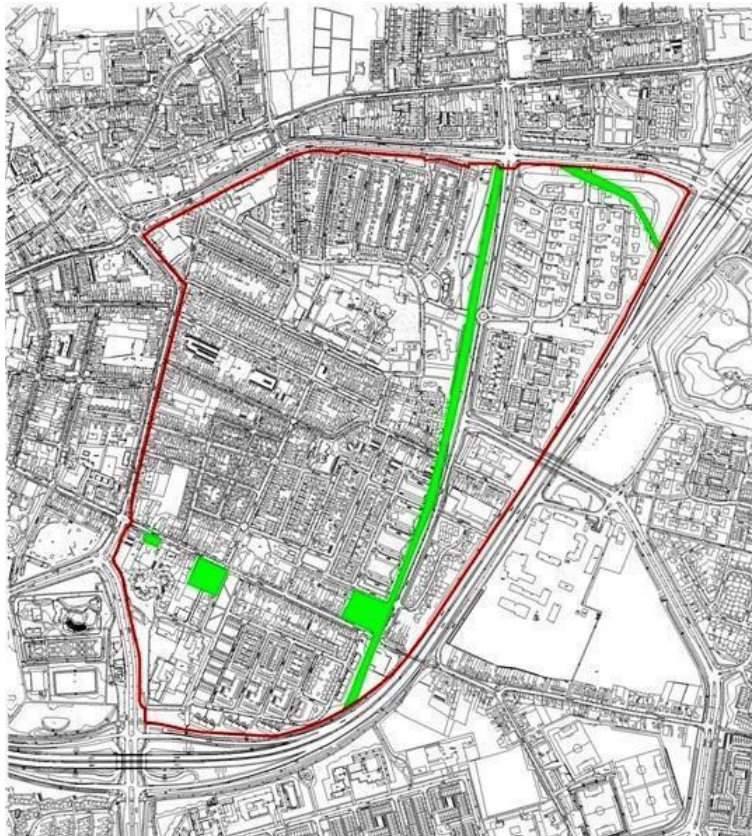
Ter hoogte van Burgerhoutsestraat 153-161 stonden twee panden, die in 1811 met het toponiem Burgerhout werden aangeduid. Mogelijk was dit de naam van de oudste hoeve. Het nog bestaande pand Burgerhoutsestraat 153-155 dateert mogelijk nog van rond 1800 en komt overeen met het bouwvolume van 1811.

Samenvattend bevinden zich in het plangebied vier terreinen met een middelhoge archeologische trefkans;

- Het relict van de Elderse Vaart langs de Strauslaan;
- Een relict van de Jan van Nispenvaart;
- Drie locaties aan de Burgerhoutsestraat met mogelijke resten van bebouwing uit de Nieuwe Tijd (18de eeuw of iets eerder).

Voor het overige heeft het plangebied een lage archeologische trefkans.

Geadviseerd wordt om grondverstorende werkzaamheden groter dan 100 m² én dieper dan 50 cm, aanlegvergunningplichtig te maken.



De archeologische gebieden (groen) in het bestemmingsplan Burgerhout

4.10.3 Monumenten

In het plangebied komen de volgende monumentale panden voor:

Rijksmonumenten:

- Sint Josephsstraat 4

Gemeentelijke monumenten:

- Boulevard 55
- Boulevard 57
- Boulevard 59
- Boulevard 75
- Boulevard 147
- Boulevard 165
- Burgerhoutsestraat 51
- Dr. Schaepmanlaan 90
- Sint Josephsstraat 2
- Valkenburgstraat 34
- Van Gilselaan 1
- Van Gilselaan 3

- Van Gilselaan 5
- Van Gilselaan 32
- Van Gilselaan 45
- Van Gilselaan 47
- Van Gilselaan 80
- Van Gilselaan 82
- Van Gilselaan 84

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Voor het grootste gedeelte van het plangebied geldt dat de bestaande situatie wordt vastgelegd en in de toekomst wordt gehandhaafd.

Burgerhout betreft een bestaande wijk met een aantrekkelijk leefmilieu en een groot aantal waardevolle structuren en elementen, die het behouden waard zijn. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk gericht op het behoud van de bestaande situatie en het geven van richtlijnen voor het beheer. Gestreefd wordt naar behoud van de bestaande bebouwing, verkeersstructuur en groenstructuur. Voor wat betreft de aanwezige functies geldt dat het accent ligt op de woonfunctie.

5.2 Ruimtelijke streefbeelden

5.2.1 Algemeen

Het bestemmingsplan biedt -met inachtneming van de in het plan opgenomen regels -nog wat beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Eventuele (ver)nieuwbouwplannen worden aan dit bestemmingsplan getoetst.

Het is uiteraard wel mogelijk dat op verschillende locaties kleinschalige ontwikkelingen tot stand kunnen komen. Uit de beschrijving van het plangebied (hoofdstuk 3) is gebleken dat Burgerhout een duidelijke stedenbouwkundige structuur kent, met bepaalde structuren en elementen die van waarde voor de stad als geheel uit cultuurhistorisch oogpunt of in de beeldvorming op stadsniveau. Het is van belang voor Burgerhout dat de bestaande ruimtelijke kwaliteiten behouden blijven en zo mogelijk worden versterkt. Uit de diversiteit van de bebouwing is duidelijk op te maken dat iedere generatie een eigen stempel drukt op de groei en vormgeving van de stad. Negatieve karakteristieken worden afgezwakt en zo mogelijk weggenomen. De historische ontwikkeling van de ruimtelijke structuur van de kern is bepalend voor de ruimtelijke karakteristiek, zoals beschreven is in hoofdstuk 3.

Het ruimtelijke concept

Vervolgens wordt hier een ruimtelijke concept beschreven, waarin de uitgangspunten en doelstellingen zijn neergelegd. Het ruimtelijke concept is afgeleid van de bestaande dragerstructuur en de eenheid van herkenbare gebieden. Aan de hand van het ruimtelijke concept worden aanbevelingen gedaan voor het versterken van de bestaande dragerstructuur en de gebieden. Verder dient het ruimtelijk als basis voor de uitwerking van plannen op lagere schaalniveaus.

Het ruimtelijke concept voor Burgerhout is in bijgaand kaartbeeld vastgelegd. In het verlengde van de beschrijving in hoofdstuk 3 is het ruimtelijke concept opgebouwd uit structuurlijnen, oriëntatie- en herkenningpunten en als ruimtelijke eenheid herkenbare lintstructuren en buurten.

Aanbevelingen voor versterking van de structuurlijnen

Voor de Boulevard, als deel van de ring om de binnenstad, wordt versterking van de herkenbaarheid nagestreefd (vormgeving van het profiel en de wanden). Voor de oostelijke wand, vallend binnen het plangebied, wordt gestreefd naar behoud en zo mogelijk versterking van de huidige karakteristiek, die wordt bepaald door afwezigheid van oorspronkelijke bebouwing met een schaalverschil tussen het gedeelte ten noorden en ten zuiden van de Middenstraat.

Het markeren van de aanhakingspunten van de dwarsverbindingen op de Boulevard in de vorm van accenten in de bebouwing wordt niet passend geacht in de opzet van de bestaande (aaneengesloten) straatwand van de Boulevard. Het markeren van deze punten wordt ook niet noodzakelijk geacht.

Voor de wijkbewoners zijn de entrees voldoende herkenbaar.

De A58 met de geluidwerende voorzieningen vormt de oostelijke begrenzing van Burgerhout. Verbetering is mogelijk door de groenzone langs de geluidswal/schermen zodanig aan te planten dat de schermen min of meer aan het zicht worden onttrokken (parkachtige aanleg).

Verder is het gewenst de verbinding met Kortendijk via de Visdonktunnel te verbeteren.

Voor de Antwerpseweg wordt versterking van de bestaande groene karakteristiek nagestreefd, in het kader van de versterking van de Zuidpoort als de groene stadsentree.

Een aandachtsgebied vormt de hoek Antwerpseweg/Laan van België, achter de bebouwing aan de Burgerhoutsestraat en de Meidoornlaan. Op dit punt ontmoet de groenstructuur langs de Antwerpseweg de lintbebouwing langs de Boulevard/Laan van België. Een herkenbare vormgeving is hier gewenst, ter versterking van de beeldvorming van de stadsentree en de centrumring. Uitgegaan wordt van handhaven van de groene invulling van de hoek Antwerpseweg/Laan van België. Op termijn verdient versterking van de gevelwand aan de zijde van de Laan van België, op de hoek met de Burgerhoutsestraat, aanbeveling.

Voor de Van Beethovenlaan wordt behoud van de bestaande, groene karakteristiek voorgestaan, in samenhang met de bovenwijkse functie van de weg als invalsweg. Deze functie beperkt de mogelijkheden de relaties tussen de noord- en zuidzijde van de weg verder te verbeteren (buiten de bestaande oversteekmogelijkheden).

De Strausslaan zal in de toekomst een belangrijke wijkontsluitingsfunctie blijven vervullen. Uitgegaan wordt van behoud van de bestaande groene opzet van de weg.

Het garagebedrijf op de hoek van de Strausslaan en de Burgerhoutsestraat wordt naar aard en schaal minder goed passend geacht in de woonwijk. Op lange termijn, na herstructurering van de A58 tot stedelijke weg, gaat de voorkeur uit naar herstellen van de lintbebouwing langs de Burgerhoutsestraat. Op dat moment is een oriëntatiepunt op deze plaats niet langer noodzakelijk; de doorgaande functie van de Burgerhoutsestraat zal dan van groter belang zijn dan de doorstroom-relatie met de Strausslaan.

Voor de oost-westverbindingen in het westelijk deel van de wijk, alsmede de St. Josephsstraat wordt uitgegaan van versterking van de bestaande karakteristiek. Zie hiervoor de beschrijving onder 'aanbevelingen voor de gebieden'.

Voor de overige dragers staat behoud van de huidige karakteristiek voorop.

Aanbevelingen voor de oriëntatie- en herkenningspunten

Het beleid is erop gericht de weinige oriëntatie-/herkenningspunten die er zijn in de wijk te handhaven. Met name de St. Josephkerk en het klooster hebben naast een functie als oriëntatiepunt een cultuurhistorische waarde en moeten mede om deze reden worden behoed voor aantasting.

Aanbevelingen voor de gebieden

Voor de bestaande lintstructuren wordt uitgegaan van versterking van de bestaande karakteristiek. Deze wordt bepaald door de bestaande bebouwingsstructuur en het bestaande straatprofiel. 'Gaten' in de straatwanden kunnen worden opgevuld met bebouwing in dezelfde schaal en gevelopbouw. De inrichting van de straten wordt positief beoordeeld en het streven is gericht op behoud.

Voor de Voorstraat is het beleid gericht op versterking en continuïteit. Dit wordt met name gezocht in versterking van de gevelwanden en enige aanpassing van het aanwezige groen. Het wordt gewenst geacht de speeltuin een entree te geven aan de Voorstraat, waarmee enerzijds de continuïteit aan de Voorstraat wordt versterkt en anderzijds de herkenbaarheid van de speeltuin wordt vergroot. In de inrichting van het Ireneplein kan de continuïteit worden verbeterd door deze meer te benadrukken in het beplantingspatroon.

Een aandachtspunt in het westelijke gedeelte van de wijk vormen de binnenterreinen tussen de linten. Dit betreft de binnenterreinen achter de bebouwing, tussen de Middenstraat en de Voorstraat, tussen de Voorstraat en de Valkenburgstraat en tussen Maxburgh en de Burgerhoutsestraat. Deze terreinen zijn momenteel grotendeels in gebruik voor bedrijfshal/opslag van aan de linten gelegen bedrijven. Mochten de bedrijfsactiviteiten op termijn worden afgebouwd, dan zijn deze achtergebieden moeilijk te ontwikkelen. Vooral nog wordt primair gedacht aan het benutten van deze terreinen voor opvangen van de parkeerbehoefte in de omringende straten en groen/speelgelegenheid.

Het verdient aanbeveling de toegankelijkheid van het parkachtige gebied Knipplein en omgeving te vergroten, mede met het oog op de beperkte aanwezigheid van groen in de wijk. Met het oog op de toegankelijkheid en de sociale veiligheid verdient het aanbeveling de dichte onderbegroeiing uit te dunnen, Behoud van het parkachtige karakter van dit gebied staat voorop.

Fatimakerk

Deze kerk is een aantal jaren geleden aan de eredienst onttrokken. Er dient een juiste functie/goed invulling gevonden te worden waarbij behoud van het gebouw (Hurksgebouw) zoveel mogelijk wordt geborgd. Het betreft een gemeentelijk monument. Bij de planontwikkeling is behoud van monumentale- en waardevolle bomen een randvoorwaarde.

Onderwijslocaties

Wat op termijn gaat spelen, is dat de onderwijslocatie aan de Azaleastraat naar verwachting in 2016 vrijkomt. Het Jan Tinbergen College heeft met ingang van 1 januari 2012 j.l. de nieuwbouw op het Zuidoostkwartier (overkant A58) in gebruik genomen. De locatie aan de Azaleastraat lijkt nog zeker 5 jaar nodig te zijn als nevenvestiging. Het is op dit moment nog niet duidelijk welke ontwikkelingen ter plaatse hun beslag zullen krijgen, reden waarom vooralsnog in dit bestemmingsplan gekozen is voor een planologisch-juridische regeling overeenkomstig de huidige situatie. Het pand is een Hurkspand en heeft onmiskenbaar monumentale en beeldbepalende waarde. Vooralsnog (tot 2016) behoud als onderwijslocatie. Gezien de ligging nabij de wegen heeft het voorkeur de werkfunctie te laten prevaleren boven de woonfunctie voor de herbestemming van deze locatie (de financiële haalbaarheid zal t.z.t. opnieuw onderzocht moeten worden).

De onderwijslocatie aan de Voorstraat 'De Sponder' komt naar verwachting binnen enkele jaren vrij. Behoud van het gebouw is zeker het overwegen waard: het is een fraai voorbeeld van Wederopbouwarchitectuur en het gebouw past door haar betrekkelijke kleine schaal uitstekend in de omgeving. De ligging aan de A58 en wijkontsluitingswegen maakt woningbouw lastig, maar woningbouw in de vorm van laagbouw is waarschijnlijk wel mogelijk. Hergebruik gebouw als kantoor of kleinschalige bedrijvigheid biedt, vanwege de prima ontsluiting, mogelijkheden (vooral op lange termijn bij 'downgrading' A58). Bij herontwikkeling van het gebied is extensieve woningbouw met als doelgroep senioren vanuit de behoefte van de wijk het meest voor de hand liggend. Echter zijn de mogelijke ontwikkelingen op deze locatie nog niet duidelijk, reden waarom vooralsnog gekozen is voor een regeling overeenkomstig te huidige situatie.

5.3 Functionele ontwikkelingen

De woonfunctie is de belangrijkste functie in het plangebied en zal dit ook blijven. Het is niet waarschijnlijk dat de hoeveelheid woningen in de wijk aanzienlijk toe of af zal nemen. Echter wordt er waar mogelijk is een versterking van de woonfunctie nagestreefd. Enerzijds betekent dit, dat in bepaalde gedeelten (grootschalige) andere functies zoveel mogelijk moeten worden beperkt. Anderzijds wordt de verdere uitwerking van de verdichtinglocaties in de binnenstad gestimuleerd met aandacht voor de inpassing van nieuwe woningbouwlocaties in een veelal historisch gegroeide structuur.

De horeca vestigingen veroorzaken in de huidige situatie geen overmatige overlast en hebben geen dusdanig negatieve uitstraling op het woon- en leefmilieu dat terugdringen noodzakelijk is. Punt van verbetering kan zijn de parkeersituatie. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat de huidige horecavestigingen via een geleidelijk proces uitgroeien tot (grootschalige) discotheken of andere vormen van 'harde' horeca, met een grote publieksaantrekkende werking. In het bestemmingsplan wordt de aard en de omvang van de horecavestiging vastgelegd (bestemd), zoals die aanwezig is op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Wanneer een bestaande horecazaak wordt beëindigd of verplaatst, is het beleid -mede ter bescherming van de overwegende woonfunctie van het plangebied- gericht op: hetzij de hervestiging van horeca die het woon- en leefklimaat in het plangebied en de directe omgeving aantast (dit betreft de zogenaamde 'zachte' horeca, zoals restaurants, cafetaria's en lunchrooms), hetzij het wijzigen van de horecabestemming in een andere functie (winkel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige bedrijvigheid, wonen). Bij (her)vestiging van horeca zal de aard, omvang en ligging (mede i.v.m. de parkeerdruk) van de nieuwe vestiging bij de beoordeling worden betrokken. Hierbij zijn de mogelijkheden in het gemengde gebied ruimer dan de mogelijkheden elders in de wijk.

5.4 Verkeer en infrastructuur

Hoofd verkeersstructuur

Onderstaande afbeeldingen, afkomstig uit het GVVP, geeft het infrastructurele wensbeeld weer van het gemotoriseerde - en het fietsverkeer. In de praktijk komt dit gebruik reeds overeen met het wensbeeld, met de kanttekening dat de inrichtingseisen die in het GVVP genoemd staan fysiek niet overal gerealiseerd kunnen worden. Zo geldt, in principe, voor het kernfietsnet dat deze fietspaden vrijliggend en in twee richtingen moeten worden uitgevoerd. Langs de Boulevard is dit bijvoorbeeld fysiek niet mogelijk aangezien ook het autoverkeer op deze weg een zware functie heeft.



Uitsneden categoriseringskaarten voor fiets- en autoverkeer uit het GVVP 2008 - 2015

Zoals bij de beschrijving van het huidige plangebied is aangegeven wordt verkeerskundig een knelpunt verwacht op de rotonde Van Beethovenlaan – Boulevard. Uitbreiding van de rotonde is hier wenselijk.

Parkeren

Het is wenselijk dat de parkeerdruk in de wijk wordt verminderd. Dit betekent vermindering van het aantal aanwezige auto's in relatie tot het aantal beschikbare parkeerplaatsen. Dit kan worden bereikt door, enerzijds, capaciteit toe te voegen, of anderzijds dat het autobezit van de mensen verminderd. Uitbreiding van het parkeerregime in Burgerhout is niet aan de orde.

5.5 Groen en water

Met betrekking tot de groenstructuur wordt gestreefd naar handhaving en waar mogelijk versterking. Dit met het oog op de verdere ontwikkeling van het groene grid van Roosendaal, d.w.z. de hoofdgroenstructuur die (meer) ruimte biedt aan planten en dieren om te leven, fourageren en migreren. Het uitbreiden van het openbaar groen als zodanig is binnen de bestaande structuur van de wijk niet mogelijk.

Wel liggen er kansen voor vergroening op particulier terrein, zoals het inpassen van groene daken, groene gevels en minder verharding. Dit is goed voor zowel waterretentie (beperken wateroverlast!), minder extreme temperaturen in de stad (urban heat island effect), isolatie en levensduur van gebouwen, vermindering van hoeveelheid fijnstof en voor de biodiversiteit. Toepassing van groene daken en gevels uiteraard zonder afbreuk te doen aan monumentale panden of het stedenbouwkundig karakter van de wijk.

In en om het huis

Building Scale Map
Urban Green Opportunity Mapping



Mogelijkheden vergroening gebouw/huis en tuin (uit: Kansenskaart vergroening binnenstad Roosendaal, dec.2010)

Het groen en het water in de wijk hebben onder andere een rol ten behoeve van de recreatie in de directe woonomgeving (speelgelegenheid, viswater). De bestaande gebruiksmogelijkheden blijven in het plan gehandhaafd.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

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

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

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

6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Van Wro naar Wabo

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

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

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

Wabo en planregels in ruimtelijke plannen

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

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

6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.3.1 Uitgangspunten en doelstellingen

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

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

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

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

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

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

6.3.2 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.

6.3.3 Flexibiliteitsregels

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

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

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

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

6.4 Regeling overige bestemmingen

6.4.1 Bedrijf

Binnen het plangebied is slechts een beperkt aantal bedrijven aanwezig. Deze hebben in het bestemmingsplan de bestemming Bedrijf - 1 of Bedrijf - 2 gekregen.

Dit betekent, dat ter plaatse van de bestemming alleen industriële en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden, vallend in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. De daaronder vallende bedrijvigheid is toelaatbaar in een (overwegend) woongebied.

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

6.4.2 Cultuur en Ontspanning

De speeltuin Sint Joseph heeft de bestemming Cultuur en Ontspanning gekregen. Er mogen bijbehorende bouwwerken, bouwwerken (geen gebouwen zijnde) en speel- en spelvoorzieningen worden opgericht die passen bij de speeltuin Sint Joseph.

6.4.3 Detailhandel

Verspreid in het plangebied komen in diverse straten solitaire winkels voor. Voorzover de winkels niet zijn gesitueerd in de Burgerhoutsestraat of de St. Josephsstraat, hebben deze winkels de bestemming Detailhandel gekregen. Deze straten behoren niet tot het winkelgebied van Roosendaal. Een verdere uitbreiding van de detailhandelsfunctie wordt niet voorgestaan en daarom ook niet mogelijk gemaakt. Binnen de bestemming 'detailhandel' is ook dienstverlening mogelijk.

6.4.4 Gemengd-2

De bestemming Gemengd-2 is toegekend aan de hele bebouwingsstrook langs de Burgerhoutsestraat en de St. Josephsstraat. In deze straten komt tamelijk veel functiemenging voor en het is geen bezwaar dat deze functiemenging ook in de toekomst mogelijk blijft.

Binnen deze bestemming behoren kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen direct tot de mogelijkheden. Ook dienstverlening is mogelijk. Daar waar een horecazaak of winkel is gevestigd worden door middel van een aanduiding deze functies eveneens toegestaan.

6.4.5 Groen

De belangrijkste groenbestemming in het plangebied betreft het Rozenpad, waarop de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' is gelegd. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht dat het Rozenpad een belangrijke waarde vertegenwoordigt.

De overige gronden waarop deze bestemming is gelegd, zijn onder meer bestemd voor beplantingen, bermen en structureel groen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van algemeen nut worden gerealiseerd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.4.6 Horeca

Binnen het plangebied komen drie soorten horecabestemmingen voor, nl. Horeca - 1, Horeca - 2 en Horeca - 4. Binnen Horeca - 1 zijn horecabedrijven, vallend in categorie 1a van de bij de regels horende Staat van horecabedrijven, toegestaan. Binnen de bestemming Horeca - 2 zijn daarnaast ook horecavormen die vallen in categorie 1b van voornoemde Staat toegestaan. En binnen de bestemming Horeca - 4 zijn horecabedrijven, vallend in de categorieën 1a, 1b, 1c en 2 van de bij de regels horende Staat van horecabedrijven, toegestaan.

De horecavestigingen die vallen buiten de bestemming Gemengd-2 hebben de bestemming Horeca gekregen.

6.4.7 Maatschappelijk

De bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn als zodanig bestemd. Het gaat hier onder meer om een aantal maatschappelijke (overheids)voorzieningen, kinder- en jeugdzorg, diverse onderwijsvoorzieningen en voorzieningen op het gebied van (medische) zorgverlening.

6.4.8 Verkeer

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen met ten hoogste 2 keer 1 doorgaande rijstroken, 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.

6.4.9 Water

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

6.4.10 Wonen en tuin

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

- Wonen-1: uitsluitend aaneengebouwd;
- Wonen-2: twee-aaneen, geschakeld en vrijstaand;
- Wonen-3: uitsluitend vrijstaand;
- Wonen-4: uitsluitend gestapeld;
- 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 op het erf toegestaan. Op gronden met de bestemming Tuin mag in principe niet worden gebouwd. Het betreft hier voortuinen en zijtuinen die in het stedenbouwkundig beeld vergelijkbaar zijn met voortuinen (straathoeken).

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

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

De nieuwe definitie van het begrip 'woning/wooneenheid' vloeit voort uit in 2009 door de gemeente opgestelde paraplubestemmingsplan "Herijking begripsomschrijving woning (/wooneenheid) en huisvesting tijdelijke werknemers agrarische bedrijven". Met deze nieuwe begripsomschrijving wordt de huisvesting van personen buiten het verband van een huishouden in woningen eenduidig en uniform geregeld.

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

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

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

Hieruit volgt dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan.

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

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

Bijzondere woonvormen

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

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

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

Mantelzorg

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

- In de voorbeeldregeling wordt aangesloten bij de gangbare begripsomschrijving van een woning.
- In verband hiermee zijn aan de begripsomschrijvingen de begrippen "afhankelijke woonruimte" en "mantelzorg" toegevoegd. In het begrip "afhankelijke woonruimte" is vastgelegd dat het moet gaan om een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning. Bovendien is kenbaar gemaakt dat het gaat om de huisvesting van een gedeelte van het huishouden. Er kan dus nooit sprake zijn van een zelfstandige woning.
- In de voorbeeldregeling wordt aangesloten bij het gebruikelijke gebruiksverbod tot het gebruik van "vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning". In aanvulling hierop is aan de gebruiksregels een nieuwe gebruiksverbod geïntroduceerd, namelijk het verbod tot gebruik van

bijbehorende bouwwerken als "afhankelijke woonruimte". Dit gebruiksverbod is nodig om een sluitende regeling te verkrijgen. Zonder verbod kan immers niet afgeweken worden door middel van een omgevingsvergunningprocedure.

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

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

Bijbehorende bouwwerken

De bijbehorende bouwwerken zullen zich qua massa en verschijningsvorm onderscheiden van het hoofdgebouw op het perceel. Om dit verschil te ondersteunen en het contrast tussen het hoofdgebouw en de ruimtelijk ondergeschikte bebouwing te versterken is het gewenst dat beide niet in één lijn komen te staan of zich (onder overhoeks zicht) visueel in één lijn vertonen. Daarvoor is als beleidsuitgangspunt genomen dat de grens van de bebouwing in principe 3.00 m achter de voorgevel van de woning ligt. Dat betekent ook dat bebouwing aan de voorzijde van de woning, niet mag worden uitgebreid.

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

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

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

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

De gronden tussen de voorgevel van de hoofdgebouwen en de openbare ruimte zijn medebepalend voor het karakter van het woon- en leefmilieu. De kwaliteit van de ruimte tussen de gebouwen is gebaat bij een helder beeld waarbij de plaats van de hoofdgebouwen zichtbaar is. Het ruimtelijk beleid is er meestal op gericht om bebouwing voor de voorgevel van de hoofdgebouwen te voorkomen. Bij specifieke ruimtelijke situaties wordt bij kopwoningen de grens tussen de bestemmingen Tuin en Wonen getrokken in het verlengde van de voorgevel van aangrenzende hoofdgebouwen. Deze "doorgetrokken voorgevel" markeert langs kopgevels de grens tussen zijerven en zijtuinen. In zijtuinen (bestemming Tuin) mag niet worden gebouwd. In andere situaties wordt over het algemeen aan de zijtuinen de bestemming Wonen toegekend.

Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan Burgerhout is een plan dat voortvloeit uit de actualiseringsopgave. In het gebied hebben de afgelopen jaren diverse (woningbouw) ontwikkelingen plaatsgevonden. Een aantal ontwikkelingen, waardoor op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstellingsprocedures zijn doorlopen, zijn juridisch doorvertaald in het onderhavige bestemmingsplan.

Voornamelijk gaat het hier om een conserverend bestemmingsplan. Voor het Van Dorstterrein is het kostenverhaal geregeld door middel van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.

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.

Hoofdstuk 9 WONINGBOUWLOCATIE VAN DORSTTERREIN

9.1 INLEIDING

9.1.1 Aanleiding

Door een combinatie van ontwikkelaars is het initiatief genomen om te komen tot herontwikkeling van het Van Dorstterrein in de gemeente Roosendaal. Het betreffende terrein ligt al jaren ongebruikt. Het initiatief omvat de realisering van 32 grondgebonden woningen op deze locatie.

Inmiddels is de gemeente Roosendaal gestart met een programma om te komen tot een actueel bestemmingsplanbestand in de hele gemeente. Het planinitiatief past, zoals uit het navolgende zal blijken, goed in deze omgeving en in het ruimtelijk beleid van de gemeente Roosendaal. Daarom is het verantwoord om dit initiatief te zijner tijd mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan Burgerhout.

9.1.2 Ligging ontwikkelingsgebied

Het Van Dorstterrein volgt de perceelsgrenzen van het binnenterrein, dat gelegen is tussen de Boulevard, Maxburgh, de Rozestraat en de Burgerhoutsestraat.



Ligging ontwikkelingsgebied

9.1.3 Geldende bestemmingsregeling

Het ontwikkelingsgebied had ingevolge het bestemmingsplan Burgerhout uit 1998 een bedrijfsbestemming. Ook in het voorontwerp-bestemmingsplan Burgerhout was op de betreffende locatie een bedrijfsbestemming gelegd.



Concept-voorontwerpbestemmingsplan Burgerhout

9.2 BESCHRIJVING ONTWIKKELINGSGBIED

9.2.1 Historische analyse

In de periode tot 1940 vond de ontwikkeling van Roosendaal nog hoofdzakelijk plaats door middel van verdichting van de bestaande bebouwing en uitgroei van de bestaande lintbebouwing. Tot de enige planmatige aanleg behoort die van de woningbouwverenigingen in de jaren 1920. Naast de kleinschalige ontwikkelingen werd in deze buurt woningbouw gerealiseerd rond de St. Josephsstraat en Maxburgh op initiatief van de toenmalige woningbouwvereniging St. Joseph. Belangrijk was het Uitbreidingsplan uit 1933, opgesteld door bureau Schaap uit Arnhem in opdracht van de gemeente. Het plan legde onder meer de infrastructuur, de groensingel en verdichting vast. In het 'Plan der uitbreiding van wegen' wordt gekozen voor een planmatige aanpak van de stedelijke uitbreiding, waaronder 'Villapark Verfraaiing' in Burgerhout. Ook introduceert het plan een samenhangende stedelijke groenstructuur, alsmede een hiërarchisch patroon van wegen en voorziet het in de aanleg van een rondweg ter ontlasting van het bestaande stedelijk gebied.

De houthandel Van Dorst vestigde zich lang vóór de Tweede Wereldoorlog op het terrein aan de Burgerhoutsestraat, te midden van de toen al aanwezige lintbebouwing, zoals dat toen te doen gebruikelijk was. In de jaren daarna raakte het terrein omringd door projectmatig gerealiseerde woningen. Het terrein bleef als bedrijfsterrein te midden van de burgerwoningen bestaan tot eind jaren negentig van de vorige eeuw. Vervolgens zijn de bedrijfsgebouwen op het achterterrein afgebroken en kwam het gebied braak te liggen, wachtend op een geschikte invulling. De oude kantoorvilla van het bedrijf (oorspronkelijk de directeurswoning) is inmiddels vervangen door een modern gebouw (Burgerhoutsestraat 45-45A) met commerciële ruimte op de begane grond en woongelegenheid op de bovenverdieping.



Foto van het huidige gebouw aan de Burgerhoutsestraat ter plaatse van de voormalige directeurswoning. Links is het plangebied nog net zichtbaar.

9.2.2 Ruimtelijke analyse

Stedenbouwkundige analyse

Burgerhout maakt deel uit van de 'eerste ring' van woonwijken rond de binnenstad. De wijk wordt begrensd door de binnenstadring (Boulevard) en de rijksweg A58. Verder ligt de wijk tussen twee uitvalswegen die van belang zijn op stadsniveau: de Van Beethovenlaan in het noorden en de Antwerpseweg in het zuiden. De bebouwing uit de wijk dateert uit verschillende perioden. De oudste bebouwing dateert uit de tweede helft van de 19de eeuw en ligt langs de oorspronkelijke wegen Burgerhoutsestraat, Voorstraat en Van Gilselaan. Het huidige bebouwingspatroon van Burgerhout is voor een belangrijk deel bepaald door het uitbreidingsplan dat in 1933 is vervaardigd door ir. Schaap. Hierbij wordt uitgegaan van een geordend patroon van straten en bouwblokken. De ontwikkeling van de wijk heeft in verschillende perioden plaatsgevonden. Eind jaren '80 is een gedeelte van de wijk (omgeving Maxburgh) gerenoveerd.



Uitbreidingsplan 1933 (plan "Schaap")

In de beschrijving van de ruimtelijke structuur van de wijk Burgerhout wordt een tweedeling gehanteerd in 'dragerstructuur' (openbare ruimten en oriëntatiepunten) en 'gebieden' (samenhangende eenheden binnen de dragerstructuur). De dragerstructuur in Burgerhout bestaat met name uit structuurlijnen en een aantal oriëntatiepunten. Openbare ruimten in de zin van pleinen ontbreken in de dragerstructuur van de wijk. Er wordt een onderscheid gemaakt naar structuurlijnen en oriëntatiepunten met een betekenis op het niveau van de wijk. In de beschrijving van de gebieden wordt onderscheid gemaakt naar de oorspronkelijke lintstructuren en de als eenheid herkenbare buurten.

Tot de structuurlijnen met een betekenis op het niveau van de stad, hoort ook de Boulevard, waarachter het plangebied gelegen is. Binnen de directe omgeving van het plangebied zijn daarnaast diverse belangrijke structuurlijnen op wijkniveau te onderscheiden. Er is daarbij een duidelijk patroon van oost-west gerichte structuurlijnen ontstaan met een enkele noord-zuid verbindingen. Tot de belangrijke structuurlijnen in de directe omgeving van het plangebied behoort de Burgerhoutsestraat. Dit is van oudsher een belangrijke verbinding tussen het Roosendaalse stadshart en het buitengebied. Toen in de jaren '30 van de vorige eeuw Burgerhout tot ontwikkeling werd gebracht, werd de Burgerhoutsestraat één van de hoofdontsluitingen van deze wijk. Dit leidde tot een grotere verdichting van de bebouwing aan deze straat en tot een toename van het aantal winkels en andere meer stedelijke voorzieningen. Hoewel het aantal voorzieningen in de loop der jaren is afgenomen, zijn er nog steeds verspreid enige winkelvoorzieningen en kleine bedrijfsmatige activiteiten aanwezig. Het plangebied wordt via de Burgerhoutsestraat ontsloten, maar omdat het een binnenterrein is en vanaf die straat bijna niet zichtbaar, is er in stedenbouwkundig opzicht weinig sprake van beïnvloeding. Verder zijn er nog de oost-west gerichte straten die als dragers kunnen worden aangemerkt, waartoe onder meer Maxburgh behoort. Deze oude oost-west gerichte straten (Burgerhoutsestraat en Maxburgh) zijn de dragers van een lintstructuur als ruimtelijke eenheid. De bebouwing langs deze straten is mede bepalend voor de herkenbaarheid van de straten in de ruimtelijke structuur van de wijk Burgerhout. Het plangebied maakt deel uit van de zuidelijke straatwand van Maxburgh. De daar te bouwen woningen zullen qua stedenbouwkundige structuur worden afgestemd op de bestaande bebouwing aan Maxburgh.

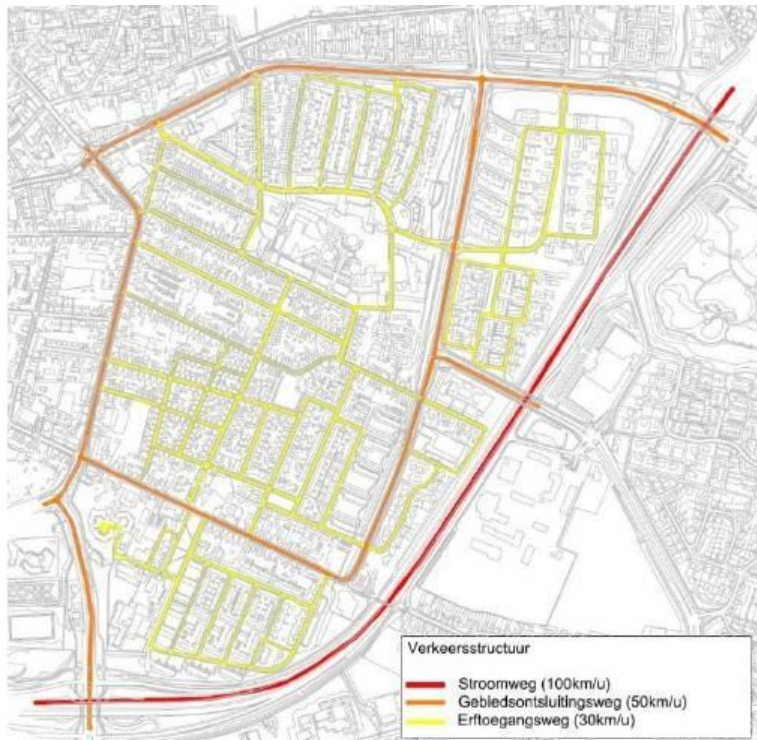
Er zijn in de naaste omgeving van het plangebied geen oriëntatiepunten of herkenningspunten aanwezig.

Herkenbare lintstructuren worden gevormd door de bebouwing langs de Burgerhoutsestraat en het gedeelte van de Maxburgh nabij het plangebied tussen de Boulevard en de Rozestraat. De bebouwing dateert grotendeels uit eerste helft van de twintigste eeuw en ligt direct aan de straat. Vrijwel elk pand is individueel herkenbaar, waarbij de situering van de nokrichtingen loodrecht op de straat kenmerkend is. Over het algemeen is de bebouwing kleinschalig (1 à 2 bouwlagen met een kap) en vormt een aaneengesloten patroon van individuele panden met beperkte of geen tussenruimten. De straten hebben elk een eigen profiel, dat is afgestemd op de breedte van de straten (inpassing parkeervakken, bomen). Met name aan de Burgerhoutsestraat komt een aantal monumentale panden voor en enkele winkel- en horecapanden, alsmede enkele bedrijfsgebouwen. In het westelijk deel van de wijk vormt het buurtje rond Maxburgh een duidelijk herkenbare eenheid (bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik, straatprofielen).

Verkeerstructuur

De wijk Burgerhout is goed ontsloten door de ligging tussen een tweetal op- en afritten van de A58. Via de Antwerpseweg in het zuiden en de Van Beethovenlaan in het noorden is Burgerhout direct verbonden met de A58. Via beide snelwegaansluitingen is de wijk verbonden met de steden in de directe omgeving Breda en Bergen op Zoom. Door de Boulevard, Laan van België en de Antwerpseweg is de wijk verbonden met de andere wijken van Roosendaal.

Het Van Dorstterrein is een binnenterrein op de plaats van een voormalige houthandel. Eertijds vond de ontsluiting van het terrein plaats via een inrit vanaf de Burgerhoutsestraat (gebiedsontsluitingsweg). Op dezelfde plaats zal een nieuwe insteekweg worden gerealiseerd, die in de toekomst het gebied zal ontsluiten. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan Maxburg. Enkele woningen zullen aan deze erftoegangsweg worden gerealiseerd.



Verkeersstructuur

Groen, water en ecologie

Het gebied Burgerhout heeft een waardevolle, deels zelfs cultuurhistorische groenstructuur. Voor het plangebied heeft dit evenwel geen invloed.

Sociale veiligheid

Het plangebied ligt thans braak. In het algemeen geven braakliggende terreinen bij omwonenden een gevoel van onveiligheid. Niet alleen de gevoelsmatige onveiligheid neemt toe, maar ook de feitelijke onveiligheid, doordat particuliere terreinen rondom vrijwel ongemerkt te benaderen zijn via zo'n braakliggend terrein. Daarom betekent uitvoering van het plan een stimulans voor de sociale veiligheid van de omgeving.

9.2.3 Functionele analyse

De omgeving van het plangebied is te bestempelen als een woongebied. Echter zijn er daarnaast ook een aantal winkels en een aantal over het algemeen kleinschalige bedrijfjes. De wijk telt een flink aantal maatschappelijke voorzieningen, met name scholen. Rondom het plangebied zijn uitsluitend woningen aanwezig.

Op het adres Burgerhoutsestraat 43 (het plangebied) was voorheen een houthandel gesitueerd, die qua maat en schaal omvangrijk was te noemen, maar dit bedrijf is reeds jaren geleden met de bedrijfsactiviteiten gestopt. De bedrijfsbebouwing is behoudens het monumentale kantoor aan de Burgerhoutsestraat grotendeels gesloopt. Het terrein ligt inmiddels al geruime tijd braak. Een klein gedeelte van het oorspronkelijk bedrijfsgebouw wordt momenteel gebruikt als showroom/detailhandel in parketproducten.



Houthandel Van Dorst 1991 (bron: gemeente archief Roosendaal)



De huidige situatie van de bestaande bebouwing Burgerhoutsestraat 45A.

9.3 ONDERZOEKEN

De Regionale Milieudienst heeft een onderzoek ingesteld naar de milieu-aspecten van het plan voor het Van Dorstterrein. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In het navolgende zullen, voor zover relevant, de conclusies uit het onderzoek worden aangehaald.

9.3.1 Bedrijven en milieuzonering

De invulling van het Van Dorstterrein omvat alleen woningen en geen bedrijven. In de omgeving bevinden zich wel bedrijven. De grootste richtafstand behorende bij één bedrijfsactiviteit in de directe omgeving van het plangebied, namelijk het uitzendbureau gelegen aan de Burgerhoutsestraat 41, reikt over het plangebied. Omdat de bedrijfsactiviteit echter feitelijk in het hoofdgebouw plaatsvindt en dus op grote afstand van de te bouwen woningen, is er geen sprake van een belemmering voor het initiatief. Overige belemmeringen zijn evenmin geconstateerd.

9.3.2 Luchtkwaliteit

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

De beoogde ontwikkeling op het Van Dorstterrein valt onder de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen', waardoor onderzoek naar de luchtkwaliteit en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet nodig is.

9.3.3 Geur

Knelpunten met betrekking tot geur zijn niet te verwachten. Het aspect geur levert geen beletsel of beperking op voor de invulling van het Van Dorstterrein.

9.3.4 Externe veiligheid

- *Bevi-bedrijven*

Het plangebied van bestemmingsplan Van Dorstterrein ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, namelijk het spooreplacement Roosendaal. Voor het spooreplacement wordt geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar berekend. Het maximaal berekende groepsrisico, rekening houdend met Spoorhaven fase 1A, zal gelijk zijn aan de oriënterende waarde en neemt als gevolg van de ontwikkeling Van Dorstterrein niet toe. Er hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- *Transport*

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een risicorelevante Basisnetroute. Risicoberekeningen zijn derhalve niet noodzakelijk. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het opnemen van een (beperkte) groepsrisicoverantwoording is niet aan de orde.

Voor de gemeentelijke wegen Burgerhoutsestraat en Maxburgh is een risicoberekening (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleiding. Risicoberekeningen (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) zijn niet noodzakelijk en er hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.”

9.3.5 Geluid

Er zijn geen belemmeringen geconstateerd voor het bestemmingsplan. Het treffen van maatregelen is niet nodig.

9.3.6 Bodem

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt geconcludeerd dat de bodem op het terrein tot een diepte van 3 meter beneden maaiveldniveau (maximale boordiepte) is opgebouwd uit matig fijn zand. In vooral de toplaag (0-0,5 meter beneden maaiveldniveau) worden bijmengingen met bodemvreemd materiaal aangetroffen, namelijk puin, baksteen, sintels, kooldeeltjes en dergelijke. Deze bijmengingen komen in verschillende gradaties voor en zijn heterogeen verdeeld over het terrein aanwezig.

De analyses die verricht zijn hebben lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie aangetoond, met plaatselijk een matig verhoogd gehalte zink. Er is geen verontreiniging met asbest aangetoond.

In het grondwater, aanwezig vanaf een diepte van circa 1,5 meter beneden maaiveldniveau, is een licht verhoogd gehalte barium gemeten.

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er is dan ook geen saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bestemming en de voorgenomen bouwactiviteiten. (...).

Gelet op de samenstelling (civieltechnische kwaliteit) van de bovengrond, wordt tenslotte ook nog gewezen op het volgende:

- Bij toekomstige graafwerkzaamheden kunnen plaatselijke afwijkingen in de samenstelling van de grond worden aangetroffen. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook bedacht te zijn op het aantreffen van een onverwachte bodemverontreiniging;
- Bij afvoer van grond van de locatie is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor het definitief bepalen van de hergebruiksmogelijkheden van af te voeren grond is een keuring van deze grond overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit noodzakelijk. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat vrijkomende grond veelal puinhoudend zal zijn en qua chemische kwaliteit waarschijnlijk industriegrond betreft.

9.3.7 Water

Aanleiding

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);
- Is het project riskant?
- Zijn er relevante chemische gevolgen?

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.

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 vakdisciplines 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.

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

Huidige situatie

Bodemopbouw

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

Diepte (m-NAP)	Laagaanduiding	Lithologische omschrijving	Samenstelling
0- ca. 10	Deklaag		Veel storende klei/veenlagen met sterk wisselende diepteligging en dikte
ca. 10-40	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 binnen de bebouwde kom van Roosendaal ligt is de bodem op de Bodemkaart van Nederland niet gekarteerd. Op basis van de beschikbare informatie op de afkoppelkansenkaart valt te concluderen dat de boven- en ondergrond van het gehele plangebied minder geschikt is voor de infiltratie van neerslagwater.

Oppervlaktewater

Er is geen oppervlaktewater in of nabij het plangebied aanwezig.

Grondwater

Conform de milieuverordening van de provincie Noord-Brabant, ligt het plangebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied of kwetsbaar gebied (waterwingebied resp. natuurbescherming zone). Op basis van de beschikbare informatie op de afkoppelkansenkaart valt te concluderen dat de grondwaterstand van het gehele plangebied ongeschikt is voor de infiltratie van neerslagwater.

Verharding

Het plangebied is circa 6.600 m² groot. In het verleden was op het terrein Houdhandel van Dorst gevestigd. Het terrein was volledig verhard.

Riolering

Het plangebied is gelegen in het rioleringsgebied A3. In het rioleringsgebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Onder de Burgerhoutsestraat is een verbeterd gescheiden stelsel aangelegd.

Toekomstige situatie

Het onderhavige bestemmingsplan heeft als doel (32) grondgebonden woningen inclusief openbare ruimte ten behoeve van parkeren en verblijven mogelijk te maken. De hoeveelheid verhard oppervlak bedraagt in de toekomstige situatie 4800 m², waarvan circa 1800 m² dakoppervlak

Het huishoudelijke afvalwater van de bebouwing dient middels aparte vuilwaterleidingen afgevoerd te worden op de bestaande gemengde riolering van het rioleringsgebied A3.

De neerslag die afvloeit van "schone" oppervlakken (daken, schone verharding) dient afzonderlijk ingezameld te worden. Dit betreft een oppervlak van 4.800 m². Op basis van de verkenning op de afkoppelkansenkaart kan worden geconcludeerd dat de bodem en grondwaterstand in het plangebied geen mogelijkheden biedt voor infiltratie van hemelwater.

Omdat bij deze ontwikkeling het verhard oppervlak ten opzichte van de situatie in het verleden afneemt is de aanleg van een retentievoorziening niet noodzakelijk. Het hemelwater dient te worden afgevoerd op de hemelwaterriolering van het Verbeterd gescheiden stelsel onder de Burgerhoutsestraat.

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.

Randvoorwaarden naar aanleiding van waterparagraaf

- Het huishoudelijk afvalwater dient te worden ingezameld en afgevoerd naar de aanwezige gemengde riolering.
- Omdat bij deze ontwikkeling het verhard oppervlak ten opzichte van de situatie in het verleden afneemt is de aanleg van een retentievoorziening niet noodzakelijk. Het hemelwater dient te worden afgevoerd op de hemelwaterriolering van het Verbeterd gescheiden stelsel onder de Burgerhoutsestraat.
- 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.

9.3.8 Flora en fauna

In januari 2010 heeft het bureau Agel Adviseurs een quick-scan flora en fauna uitgevoerd met betrekking tot het plangebied (bijlage 2). Gezien de navolgende conclusies en het feit dat er in de tussentijd zich geen veranderingen in de toestand van het terrein hebben voorgedaan, mag verwacht worden dat de conclusies ook vandaag de dag nog gelden:

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op een afstand van tenminste 8 kilometer ten zuidwesten van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied "Brabantse Wal". Het Natura 2000 "Brabantse Wal" gebied betreft een vogelrichtlijngebied. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met het natuurgebied zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Het plangebied is gelegen in het centrum van Roosendaal, binnen het centrum is op beperkte schaal plaats vrijgemaakt voor een toekomstige uitbreiding van de bestaande ecologische hoofdstructuur. De dichtstbijzijnde gebieden die behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) bevinden zich op een afstand van tenminste 1 km. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als EHS zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Soortenbescherming

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten, buiten deze soorten worden geen andere zoogdieren verwacht. Derhalve is een ontheffing op de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

In het plangebied kunnen mogelijk vleermuizen voorkomen die het plangebied gebruiken als foerageergebied. Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder de Flora- en Faunawet. Echter zal er geen bebouwing worden gesloopt en bomen worden gekapt. Hierdoor dienen er geen voorzorgsmaatregelen getroffen te worden.

Echter zonder uitgebreid onderzoek (een aantal avond- en ochtendbezoeken verspreid over een langere periode, medio mei tot oktober) is de aanwezigheid van vleermuizen niet uit te sluiten. Op basis van een eerste inschatting zijn echter geen indicaties gevonden van de concrete aanwezigheid van vleermuizen.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Met uitzondering op de vogels met een vaste verblijfplaats die jaarrond beschermd zijn. Deze komen echter niet voor in het plangebied.

Op basis van gegevens afkomstig van Ravon, Natuurloket.nl, Waarneming.nl en de provincie kan geconstateerd worden dat het plangebied geen potentiële habitat is voor insecten, vissen, reptielen en amfibieën.

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

9.3.9 Milieu Effect Rapportage (MER)

Inleiding

De regelgeving ten aanzien van de milieu effect rapportage (m.e.r.) 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 echter 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.

Mer-toetsing

Een m.e.r.-toetsing op basis van de beschikbare gegevens levert het volgende resultaat op: In de directe nabijheid van het plangebied is geen Natura2000 gebied gelegen. Een passende beoordeling op basis van artikel 19f van de Natuurbeschermingswet 1998 voor de realisering van het project is dan ook niet nodig. Er bestaat geen m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

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 milieueffectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer.

Omdat het plan niet voorziet in een uitbreiding/wijziging van een activiteit is op grond van het bepaalde in artikel 2, lid 5 aanhef en onder b van het Besluit milieueffectrapportage de noodzaak voor een 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 milieueffectrapportage. Er is evenmin sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

9.3.10 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten

Archeologie

Ligging en geofysiologie

Het terrein ligt aan de Burgerhoutsestraat (achter nrs. 45-51) en strekt zich noordwaarts uit tot Maxburgh.

De ondergrond van het plangebied bestaat uit pleistoceen zand en dekzandafzettingen.

Geomorfologisch is het plangebied niet gekarteerd, maar door extrapolatie van de omgeving zou het grotendeels moeten bestaan uit terrasafzettingen.

Landschappelijk ligt het gebied van de wijk Burgerhout tussen het beekdalgebied van de kern van Roosendaal (Molenbeek) in het westen en een uitgestrekt veengebied in het oosten (de voormalige Vlamingenmoer). De hoogte binnen het gebied varieert van 3,50 tot 4,80 meter +NAP, wat iets hoger is dan de omgeving van de oudste kern van Roosendaal, ten westen van het plangebied.

De bodem van het plangebied is niet gekarteerd. Waarschijnlijk bestaat deze grotendeels uit laarpodzolgronden. Op plaatsen waar intensief werd bemest, kunnen zich eerdgronden hebben gevormd, wanneer het akkerdek dikker is dan 50 cm. Vanwege het ontbreken van oude boerderijen is de kans hierop niet erg groot.

Historie

Volgens de oudst kadastrale kaart van 1811 was het plangebied van Burgerhout volledig agrarisch ingericht. Er waren alleen het zogenaamde Keutelstraatje (identiek met de huidige Boulevard) en haaks daarop het "Achterstraatje", dat nu de Voorstraat heet. Opvallend is de zeer regelmatige rechthoekige vorm van de percelen aan de noordzijde van de Burgerhoutsestraat, wat duidt op een late cultivatie. Vermoedelijk ging het hierbij voornamelijk om grasland. Vanuit de Burgerhoutsestraat, die naar Zundert leidde, ontstond de eerste bebouwing. In de buurt lagen enkele oude boerderijen of landhuizen: "Keyenburg" en "Burgerhout". Keyenburg lag aan de zuidzijde van de straat, niet ver van het Vrouwenhof; Burgerhout is weergegeven als enkele gebouwen aan de noordkant, op de kruising van de turfvaart en de Burgerhoutsestraat.

Op de oudste topografische kaart van 1830 is de situatie niet veranderd. Ter plaatse van het Van Dorstterrein waren in 1870 nog weilanden, omgeven met houtwallen. Korte tijd later was de lintbebouwing tot de Rozestraat gevorderd.

Lang vóór de Tweede Wereldoorlog vestigde houthandel C. van Dorst & zoon zich op het terrein achter nrs. 45 t/m 51.

Reeds bekende archeologische gegevens

Uit het plangebied zijn geen archeologische vondsten bekend. De dichtstbijzijnde vondsten zijn uit het centrum, rond de kerk en de Markt en dateren uit de late middeleeuwen Nieuwe Tijd (14de eeuw en later).

Het gebrek aan vondsten is mede te verklaren door het ontbreken van archeologische waarnemingen of karteringen vóór en tijdens de bebouwing van de diverse wijken.

Archeologische waarden

Op basis van geofysische gegevens, gecombineerd met oud kaartmateriaal, kan een zekere voorspelling worden gedaan over de kans dat er archeologische sporen in de bodem te vinden zijn. Voor het onderhavige terrein lijkt die kans zeer klein. Het terrein bevond zich buiten de kernen Hulsdonk, Langdonk, Kalsdonk en niet ver van het grote veengebied in het oosten. Waarschijnlijk was er tot in de middeleeuwen sprake van een heidegebied op de grens van veen. De omgeving werd pas relatief laat (waarschijnlijk in de late 18de eeuw) tot ontginning gebracht. De regelmatige strook- en blokvormige percelen haaks op de Burgerhoutsestraat wijzen daar ook op.

De archeologische trefkans voor sporen uit de prehistorie tot de Nieuwe Tijd is klein. Vanwege het ontbreken van eerdgronden is de kans groot dat de oorspronkelijke bovenlaag verdwenen is bij de bouw van de huizen en loodsen op het terrein.

Conform het bestemmingsplan Burgerhout is op het terrein geen archeologisch onderzoek verplicht.

Monumenten

Er zijn in en nabij het plangebied geen gebouwen of terreinen aanwezig die beschermd worden krachtens de Monumentenwet 1988 of krachtens een gemeentelijke erfgoed- of monumentenverordening (gemeentelijk monument).

Cultuurhistorie

Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart staat de bebouwing van de Burgerhoutsestraat aangegeven als een gebied met hoge stedenbouw-historische waarden.

De bebouwing bestaat uit een lint van woningen en bedrijfsgebouwen langs de oude verbindingroute met Rucphen. De bebouwing dateert voornamelijk uit de negentiende en vroeg twintigste eeuw. Als stedenbouwkundig geheel heeft de bebouwing aan de Burgerhoutsestraat cultuurhistorische waarde. De beoogde bebouwing op het achterterrein achter de Burgerhoutsestraat 45A heeft daar geen invloed op. De bestaande opening in de gevelwand ter plaatse wordt gebruikt als hoofdonthuizing van het terrein. Het aanwezige gevelbeeld wordt daardoor niet aangetast. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen bebouwing geen negatieve invloed heeft op de historisch-stedenbouwkundige waarde van de bebouwing aan de Burgerhoutsestraat.

9.4 PROJECTBESCHRIJVING

9.4.1 Inleiding

In het navolgende wordt het stedenbouwkundig plan nader toegelicht. Het betreft een inbreiding van 32 woningen te midden van de wijk Burgerhout. Het ruimtelijk beleid van de gemeente Roosendaal is erop gericht nieuwe ontwikkelingen zo veel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied te laten plaatsvinden. Het plan past goed in dat streven. De locatie betreft een open binnenterrein waar in het verleden een bedrijf aanwezig was. Er zijn geen bijzondere ruimtelijke of andere waarden op het terrein aanwezig, zodat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen de invulling is. Het plan bestaat uit 32 eengezinswoningen van voornamelijk twee bouwlagen met kap, net als vrijwel alle omringende woningen. Het plan past dan ook goed in de stedenbouwkundige omgeving. Op hoofdlijnen past het plan dus in de omgeving en in het gemeentelijk ruimtelijk beleid, mits voldaan wordt aan de navolgende uitgangspunten en randvoorwaarden.

Burgerhout, de wijk waarin het project wordt gerealiseerd, is een bestaande wijk met, een groot aantal waardevolle structuren en elementen. Het plangebied is een binnenterrein, begrensd door de achtererven van de woningen aan de Boulevard, de Burgerhoutsestraat, de Rozestraat en Maxburgh. Aan Maxburgh is er een klein stukje van het plangebied (langzaamverkeersontsluiting) dat direct aan deze straat grenst. Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Burgerhoutsestraat.

9.4.2 Stedenbouwkundig plan

Hoofdopzet van het ontwerp



Hoofdopzet van het ruimtelijk ontwerp: het gebied wordt omringd door 2 gebiedsontsluitingswegen (oranje) en 2 erfentluitingswegen (geel); het plangebied wordt begrensd door de achterzijden van de woonbebouwing aan die wegen. Vanuit de Burgerhoutsestraat, de Boulevard en de Maxburgh wordt het plangebied ontsloten, zij het voor verschillende groepen verkeersdeelnemers. Vanaf de Maxburgh geldt een doorrijbeperking. De insteekwegen komen uit op een centrale ruimte (donkergroen), waaromheen de toekomstige woonbebouwing is gegroepeerd.

Het ruimtelijke concept past in de bestaande dragerstructuur van de wijk Burgerhout en de eenheid van herkenbare gebieden. De hoofdstructuur bestaat uit twee insteken vanaf de Maxburgh en vanaf de Burgerhoutsestraat, die samen een middenterrein ontsluiten. De insteek vanaf de Burgerhoutsestraat is bedoeld voor auto- en langzaam verkeer. De insteek vanaf de Maxburgh is uitsluitend bedoeld voor langzaam verkeer. Een derde ontsluiting wordt gerealiseerd vanaf de Boulevard. De ontsluiting aan de Boulevard wordt straks gebruikt als: langzaamverkeersontsluiting, noodontsluiting en eenrichtingsverkeer voor gemotoriseerd verkeer. Rondom het middenterrein worden rijen woningen gesitueerd. Deze rijen sluiten qua lengte en soort woningen aan op de soort woonbebouwing die in de onmiddellijke omgeving van het plangebied aanwezig is en die dus past binnen de opzet van de wijk. Aan de Maxburgh wordt het bestaande gat gesloten door de bouw van een rijtje aaneen gebouwde woningen.

Uitwerking ontwerp

De eenvoudige, doeltreffende hoofdopzet van het ruimtelijk ontwerp is uitgewerkt door een architectenbureau (zie navolgende afbeelding).



Het uitgewerkte stedenbouwkundig ontwerp

De bebouwing bestaat uit 6 blokken, waarvan er 5 gegroepeerd zijn rondom de binnenplaats en 1 blok geplaatst is aan de Maxburgh. De insteekweg vanuit de Burgerhoutsestraat is dubbelzijdig. Het binnenterrein is vanaf die zijde goed toegankelijk voor auto's van bewoners, maar ook voor hulpdiensten, vuilniswagens, verhuishwagens etc.

Vanaf de Maxburgh is er ook een ontsluiting. Deze is uitsluitend bedoeld voor langzaam verkeer.

Het binnenterrein wordt verder ontsloten door een fietsers-insteek, tevens eenrichting-auto-ontsluiting en noodontsluiting vanaf de Boulevard. Deze insteek is slechts in één richting toegankelijk voor autoverkeer. Voor fietsers is de ontsluiting tweezijdig. Bovendien kan deze ontsluiting door middel van een noodvoorziening toegankelijk worden gemaakt voor hulpdiensten en als noodontsluiting fungeren, bijvoorbeeld in geval van brand.



Maxburgh gezien richting Boulevard ca 1990 (bron: gemeente-archief Roosendaal, www.gemeentearchiefroosendaal.nl)



De nieuwe woningen aan de Maxburgh passen qua ritmiek, vormgeving en materiaalgebruik goed in het straatbeeld van de Maxburgh

Vijf van de zes blokken zijn aaneen gebouwde eengezinswoningen. Een blokje bestaat uit twee woningen onder een kap. Alle woningen zijn grondgebonden. Er is in het ruimtelijk ontwerp uitsluitend plaats voor grondgebonden woningen. Winkels, bedrijvigheid en dergelijke passen, mede gezien de aard van de omgeving als rustige woonwijk en omdat het hier gaat om een "in zichzelf gekeerd gebied", niet in het ontwerp.

Een blok woningen is niet aan het binnenterrein gesitueerd, maar aan de Maxburgh. Het betreft blok 6, bestaande uit 5 grondgebonden aaneen gebouwde woningen. Deze woningen zijn met de voorgevel in de rooilijn langs de Maxburgh geplaatst, die in de voorste perceelsgrens ligt. Daardoor is er geen sprake van voorerven of eigen stoepen, zoals die ook bij de andere woningen aan de Maxburgh

ontbreken. De woningen passen qua ritmiek, eenvoudige en bescheiden vormgeving en materiaalgebruik goed in de rest van de bebouwing aan de Maxburgh.

De woningen aan Maxburgh zijn zodanig vormgegeven, dat ze goed passen in het straatbeeld: net als de bestaande woningen in deze straat zijn ze vrij bescheiden van omvang. Er is gekozen voor donkerbruin metselwerk, net als de bestaande woningen ertegenover. Ook zijn er kleine verschillen in de gevels aangebracht, zodat de relatie met de andere woningen in de straat herkenbaar is, maar wel met onderling lichte afwijkingen, net als elders in de straat.

Het binnenterrein binnen het plangebied is vrij ruim van opzet. Er is voldoende ruimte voor parkeren (zie berekening hierna). Bovendien is er ruimte voor een bescheiden groenvoorziening en enkele opgaande bomen. De woningen rondom het binnenplein hebben geen voortuin en vormen zo een duidelijke ruimtelijke begrenzing van het plein. Wel hebben de woningen aan het plein een zogenaamde Delftse Stoep: een smalle zone tussen de gevel en de openbare ruimte die tegelijk met de woningen wordt vormgegeven.



Delftse Stoep



Overzicht

De woningen aan Maxburgh zijn hiervóór al kort besproken. Het betreft een rijtje van vijf woningen, die front maken naar Maxburgh. De woningen omvatten twee bouwlagen zonder kap aan de straatzijde. De voorgevel van deze woningen is qua architectuur en materiaalgebruik zodanig vormgegeven dat deze goed past in het straatbeeld van die straat. De woningen hebben een bescheiden inhoud. Aan de achterzijde zijn ze voorzien van een afgeschuind dak boven één bouwlaag.

De overige woningen zijn opgetrokken in stroken aan vier zijden rondom het centrale plein. Het betreft allemaal eengezinswoningen van twee bouwlagen met een kap. De voorgevels van de afzonderlijke woningen zijn afzonderlijk vormgegeven, waarbij de individuele uitstraling van de afzonderlijke woningen benadrukt wordt. Er is sprake van een afwisselend en levendig gevelbeeld. Als optie wordt een dakkapel aangeboden die uitstekend past in de totale vormgeving van de gevels. De afwisseling die daardoor automatisch wordt verkregen, verlevendigt het straatbeeld verder.

De strook woningen aan de noordzijde van het plein bestaat uit 6 woningen. De strook sluit aan de achterzijde aan op de woningen aan de Maxburgh. Daardoor sluit de strook aan de oostzijde aan op de belendende woningen aan de Rozestraat. Voor de drie meest oostelijke woningen van dit blok is een parkeerpleintje aanwezig, dat de afscheiding vormt van de strook woningen aan de oostzijde van het centrale plein.

Deze strook bestaat uit vijf woningen, die met de achterzijde grenzen aan de woningen aan de Rozestraat. Deze strook ligt tussen twee parkeerpleintjes in, die de afscheiding vormen met de beide andere bouwstroken en een goede hoekoplossing vormen.

De strook aan de zuidkant van het plein bestaat eveneens uit zes woningen. Deze strook grenst aan de westkant aan de toegangsweg tot het centrale plein. Dat wil zeggen dat de zijkant van de woning en van de achtertuinten dus direct zichtbaar is vanaf deze weg. Omdat dit de hoofdtoegang is tot het nieuwe woongebiedje, is extra aandacht voor de vormgeving vereist. De zijkant is daarom voorzien van een afscheidingsmuur, waarvan de vormgeving aansluit bij de architectuur van de rest van het plan. Deze scheidingsmuur loopt door tussen het achterliggende parkeerpleintje en de toegangsweg in. Daardoor is dit pleintje visueel afgeschermd van de straatruimte en tevens in het totale stedenbouwkundig ontwerp geïntegreerd.

De strook aan de westzijde van het plein bestaat uit 10 woningen (blok 1 en blok 2 van het uitgewerkte stedenbouwkundig ontwerp) en wordt onderbroken door een ontsluiting vanaf de Boulevard.

Deze ontsluiting zal worden gebruikt als langzaamverkeersontsluiting, als noodontsluiting en als ontsluiting (éénrichtingsverkeer) voor de ontwikkeling van de panden aan de Boulevard (173-175). Op deze manier worden beide ontwikkelingen optimaal ontsloten.

De erfafscheidingen in het gebied zijn mee ontworpen in het architectonisch ontwerp, waardoor deze een architectonisch geheel vormen met de rest van de bebouwing. De erfafscheidingen zijn half gemetseld en het bovenste deel is voorzien van een raster dat begroeid gaat worden met klimop. Daardoor heeft het geheel een groene uitstraling die vrijwel meteen aanwezig is (bij een haag duurt het geruime tijd voordat deze op hoogte is).

Hoofdstuk 10 BIJLAGE

10.1 BIJLAGE MILIEUASPECTEN VAN DORSTTERREIN

10.1.1 Inleiding

De gemeente Roosendaal heeft de RMD gevraagd een milieuparagraaf op te stellen voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Van Dorstterrein.

De milieuparagraaf omvat de aspecten bedrijven en milieuzonering, geur, luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid.

10.1.2 Bedrijven en milieuzonering

10.1.2.1 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.

10.1.2.2 Omgevingstype

Het plangebied is te kenschetsen als 'rustige woonwijk'. De geprojecteerde woningen liggen ofwel aan de Maxburgh, tussen en tegenover bestaande woningen, ofwel op het binnenterrein dat bijna geheel omsloten is door woningen.

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.

10.1.2.3 Bestaande en nieuwe bedrijven

Voor de invulling van het Van Dorstterrein zijn alleen woningen voorzien en geen bedrijfsactiviteiten.

De bedrijfsactiviteiten die aanwezig zijn binnen een straal van 100 meter van de grens van het plangebied zijn geïnteriseerd. Binnen 10 meter van de grens van het plangebied bevinden zich twee bedrijven. Dit betreft Uitzendbureau Werklijn, Burgerhoutsestraat 41 en Parkethuys 't Oude Ambacht, Burgerhoutsestraat 45. Beide bedrijven vallen in milieucategorie 1 en hebben een grootste richtafstand van 10 meter. Deze richtafstand wordt bij beide bepaald door het milieuaspect geluid. Afwijken van de richtafstand is mogelijk, mits dit wordt onderbouwd.

Het uitzendbureau aan de Burgerhoutsestraat 41 is gevestigd in het hoofdgebouw, direct aan de Burgerhoutsestraat. Achter op het perceel is enkel een garage aanwezig zoals een garage ook op een woonperceel aanwezig kan zijn. De milieubelastende activiteiten van het uitzendbureau bevinden zich in het hoofdgebouw op grote afstand van de woningen in het plangebied, waardoor er geen sprake is van een belemmering.

Het gebouw van het Parkethuys aan de Burgerhoutsestraat 45 reikt tot aan het plangebied. De richtafstand van 10 meter valt echter niet over geprojecteerde woningen. Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er geen sprake van een belemmering.

De grootste richtafstanden behorende bij de overige relevante bedrijven reiken niet over de grens van het plangebied. Zij vormen dan ook in de optiek van bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn ten tijde van de verlening van de milieuvergunning/omgevingsvergunning voor het aspect milieu of de behandeling van de melding in het kader van de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer, getoetst aan de fysieke 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 rond 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.

10.1.2.4 Conclusie

De invulling van het Van Dorstterrein omvat alleen woningen en geen bedrijven. In de omgeving bevinden zich wel bedrijven. De grootste richtafstand behorende bij één bedrijfsactiviteit in de directe omgeving van het plangebied, namelijk het uitzendbureau gelegen aan de Burgerhoutsestraat 41, reikt over twee geprojecteerde woningen. Echter, omdat de bedrijfsactiviteit feitelijk in het hoofdgebouw plaatsvindt en dus op grote afstand van de te bouwen woningen, is er geen sprake is van een belemmering voor het initiatief. Overige belemmeringen zijn evenmin geconstateerd.

10.1.3 Geur

10.1.3.1 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.

10.1.3.2 Bestaande bedrijven

Bestaande bedrijven 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 de nabijheid van 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.

10.1.3.3 Nieuwe bedrijven

Vestiging van nieuwe bedrijven in de omgeving van 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 woningbouwlocatie 'Van Dorstterrein' ligt niet binnen de richtafstanden voor geur van de bedrijven die zich in de directe omgeving van het plangebied bevinden. Op deze locatie is derhalve geen geurknelpunt te verwachten.

10.1.3.4 Conclusie

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

10.1.4 Luchtkwaliteit

10.1.4.1 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.

10.1.4.2 Niet in betekenende mate

Aangezien de beoogde ontwikkeling valt onder de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet noodzakelijk.

Toelichting

Het bestemmingsplan maakt de bouw van tweeëndertig woningen op het terrein tussen de Maxburgh en de Burgerhoutsestraat mogelijk. 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. Het begrip '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, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

In dit geval gaat het om de vaststelling van een bestemmingsplan, dat de mogelijkheid schept voor de bouw van tweeëndertig woningen. Het plan krijgt één ontsluitingsweg.

Aangezien het gaat om een plan voor tweeëndertig woningen en gegeven de eerder genoemde nibm-grens van 1.500 woningen, kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentraties en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

10.1.4.3 Achtergrondconcentraties

De jaargemiddelde concentraties in het plangebied voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn relatief laag (< 26 µg/m³ voor beide stoffen), aanzienlijk lager dan de grenswaarden (40 µg/m³), zodat luchtkwaliteitsknelpunten niet te verwachten zijn. Dit geldt tevens voor de etmaalgemiddelde concentraties.

10.1.4.4 Gevoelige bestemmingen

De voorgestelde planontwikkeling voorziet niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen en het plan ligt niet binnen de zones als bedoeld in dit besluit. Derhalve is vanwege het Besluit gevoelige bestemmingen geen luchtkwaliteitsonderzoek vereist.

Toelichting

Het Besluit gevoelige bestemmingen houdt de verplichting in, om bij bouwplannen voor gevoelige bestemmingen binnen de zones van respectievelijk 300 meter vanaf de rand van een rijksweg en 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg, een luchtkwaliteitsonderzoek te doen. Het gaat bij gevoelige bestemmingen om gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn bestemd of in gebruik zijn ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, of als verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis.

10.1.4.5 Conclusie

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

De beoogde ontwikkeling op het Van Dorstterrein valt onder de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen', waardoor onderzoek naar de luchtkwaliteit en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet nodig is.

10.1.5 Geluid

10.1.5.1 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.

De ontwikkeling op het Van Dorstterrein voorziet in de bouw van 32 woningen. Akoestisch onderzoek ten behoeve van deze woningen is uitgevoerd door AGEL adviseurs. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in de rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Van Dorstterrein te Roosendaal', projectnummer 20070033-03; d.d. 12 oktober 2012.

10.1.5.2 Bestaande bedrijven

In het plangebied bevinden zich geen bedrijven.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die (akoestisch) van invloed zijn. Voor deze 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.

10.1.5.3 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.

10.1.5.4 Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de zone van een aantal bestaande gezoneerde wegen (de Boulevard, Burgerhoutsestraat, Antwerpseweg en de Laan van België) alsmede binnen een aantal niet-gezoneerde wegen (de Rozestraat en Maxburgh). Omdat binnen het plangebied woningen, dus geluidgevoelige bestemmingen, worden gerealiseerd is door AGEL adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. Uit dit onderzoek blijkt dat voor alle woningen aan de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB Lden kan worden voldaan. Er behoeft voor geen enkele woning een hogere-waardenprocedure te worden doorlopen.

Voor het merendeel van de woningen is, afgemeten aan objectieve criteria, sprake van een goede akoestische kwaliteit. Alleen voor de woningen die direct aan de Maxburgh gelegen zijn ('blok 06' uit de ontwerppresentatie, zie bijlage 1) moet de woonkwaliteit, akoestisch gezien, als 'tamelijk slecht' worden gekwalificeerd.

10.1.5.5 Spoorweglawaai

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

10.1.5.6 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen geconstateerd voor het bestemmingsplan. Het treffen van maatregelen is niet nodig.

10.1.6 Externe veiligheid

10.1.6.1 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.

10.1.6.1.1 Toetsingskader Bevi-bedrijven

Het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) verplicht het bevoegd gezag inzake de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro), afstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico.

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

10.1.6.1.2 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 het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van één Bevi-inrichting, namelijk het spooreplacement Roosendaal.

Met betrekking tot deze inrichting is de gemeente Roosendaal het bevoegd gezag. Op basis van de professionele risicokaart is bepaald dat het noordelijk deel van het plangebied op een kleine 1400 meter van het midden van het Spooreplacement ligt. Met een invloedsgebied van 3000 meter ligt het gehele plangebied binnen het invloedsgebied van het emplacement.

Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico leveren geen belemmeringen op voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Omdat het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van het emplacement -een Bevi-inrichting- is op grond van art. 13 van het Bevi verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. PM

Toelichting

Specifiek voor spoorwegemplacements is in het verleden een landelijke aanpak ontwikkeld: Plan aanpak goederenemplacements (PAGE). In de wijziging van de Revi van 1 juli 2007 is in de toelichting aangegeven dat het PAGE-project nog tot 2010 doorloopt zodat nog steeds rekening gehouden moet worden met de uitgangspunten van PAGE. Inmiddels is in de Revi (juli 2009) de verwijzing opgenomen naar de "Handleiding risicoberekeningen Bevi, versie 3.2" (Hari). In de Hari is aangegeven dat voor Spoorwegemplacements nog een rekenmethodiek wordt ontwikkeld die aansluit bij Safeti-NL. Totdat de nieuwe rekenmethode beschikbaar is, wordt geadviseerd om gebruik te maken van het Rekenprotocol Vervoer gevaarlijke stoffen per spoor, Oranjewoud/SAVE 2006.

Uit het rekenprotocol blijkt dat het invloedsgebied van toxische stoffen (die op het emplacement behandeld kunnen worden) meerdere kilometers bedraagt (maximaal 3000 meter).

In het kader van het bestemmingsplan Spoorhaven Roosendaal zijn door Oranjewoud/SAVE risicoberekeningen uitgevoerd voor het goederenemplacement, zowel voor de bestaande als de toekomstige (Spoorhaven) situatie waarbij gebruik is gemaakt van dit rekenprotocol.

Uit het eindrapport (Onderzoek SAVE Spoorhaven, 25 augustus 2008, revisie 03) blijkt dat er voor het emplacement geen plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar wordt berekend. Het maximaal berekende groepsrisico (GR), rekening houdend met Spoorhaven fase 1A, is gelijk aan de oriënterende waarde.

Omdat het plangebied op een grote afstand van het spooreplacement ligt, het centrum van de stad Roosendaal volledig binnen het invloedsgebied ligt (hoge personendichtheid per m^2), zal er geen sprake zijn van een (significante) toename van de bevolking als gevolg van de ontwikkeling. Het maximaal berekende groepsrisico, rekening houdend met Spoorhaven fase 1A, neemt als gevolg van de ontwikkeling Van Dorstterrein niet toe en zal gelijk zijn aan de oriënterende waarde. Het uitvoeren van een Kwantitatieve risicoanalyse (QRA) wordt derhalve niet zinvol geacht. De kwalitatieve analyse zoals hierboven weergegeven, is afdoende.

10.1.6.1.3 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.

10.1.6.1.4 Beoordeling transport

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transport-assen 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 (autoweg, vaarweg of 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, te weten de Burgerhoutsestraat en de Maxburgh, 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 deze vuistregels uit de concept Handleiding Risicoanalyse Transport en op basis van de op 14 maart 2008 door de RMD uitgevoerde Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen is vastgesteld dat ter hoogte van de Burgerhoutsestraat en Maxburgh geen plaatsgebonden risico van 10-6 bestaat en dat er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico 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.

6.4 Conclusie

- Bevi-bedrijven

Het plangebied van bestemmingsplan Van Dorstterrein ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, namelijk het spooreplacement Roosendaal. Voor het spooreplacement wordt geen plaatsgebonden risico van 10-6 per jaar berekend. Het maximaal berekende groepsrisico, rekening houdend met Spoorhaven fase 1A, zal gelijk zijn aan de oriënterende waarde en neemt als gevolg van de ontwikkeling Van Dorstterrein niet toe. Er hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Transport

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een risicorelevante Basisnetroute. Risicoberekeningen zijn derhalve niet noodzakelijk. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het opnemen van een (beperkte) groepsrisicoverantwoording is niet aan de orde.

Voor de gemeentelijke wegen Burgerhoutsestraat en Maxburgh is een risicoberekening (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleiding. Risicoberekeningen (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) zijn niet noodzakelijk en er hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied

10.1.7 Bodem

10.1.7.1 Inleiding

Onderstaande twee bodemonderzoeksrapporten zijn beoordeeld. Daarbij is nagegaan of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Het betreft:

Verkennend bodemonderzoek Van Dorstterrein te Roosendaal, AGEL adviseurs, kenmerk 20070033-02, 19 februari 2010;

Verkennend onderzoek asbest en nader onderzoek zink in bodem Van Dorstterrein te Roosendaal, AGEL adviseurs, kenmerk 20070033-03, 4 juni 2012.

10.1.7.2 Verkennend bodemonderzoek 2010

Het verkennend bodemonderzoek van februari 2010 heeft aangetoond dat in de bovengrond (0-0,5 meter beneden maaiveldniveau) van het terrein veel bijmengingen met bodemvreemde materialen aanwezig zijn. Plaatselijk worden deze bodemvreemde materialen ook in de ondergrond aangetroffen. De bodemvreemde materialen bestaan onder andere uit puin, kooldeeltjes, baksteen en sintels en komen in verschillende gradaties voor (lichte tot sterke bijmengingen).

Uit analytisch onderzoek blijkt dat de bovengrond in het algemeen licht is verontreinigd met zware metalen, PAK en minerale olie. Plaatselijk is in de bovengrond een matige verontreiniging met zink aangetoond.

In de ondergrond (0,5-1,0 meter beneden maaiveldniveau) zijn lichte verontreinigingen met zware metalen gemeten. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium aangetoond.

Tijdens het onderzoek is op één plek een stukje asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Analyse van dit materiaal heeft echter aangetoond dat het asbestvrij materiaal betrof.

In het bodemrapport is geconcludeerd dat de matige verontreiniging met zink in de bovengrond aanleiding is voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de omvang van deze verontreiniging. Tevens is geadviseerd om, gelet op de bodemvreemde materialen in de bodem, een asbestonderzoek uit te voeren.

10.1.7.3 Verkennend onderzoek asbest en nader bodemonderzoek zink

In 2012 is een nader bodemonderzoek naar de aangetroffen matige zinkverontreiniging in de bovengrond uitgevoerd en is er tevens een verkennend asbestonderzoek verricht.

Ter plaatse van de eerder aangetroffen matige zinkverontreiniging zijn 10 extra grondboringen geplaatst. Negen individuele grondmonsters zijn geanalyseerd op zink en daarbij zijn maximaal lichte verontreinigingen met zink aangetoond. Een matige of sterke zinkverontreiniging is niet gemeten.

Het verkennend asbestonderzoek heeft geen bodemverontreiniging met asbest aangetoond. Op één plek is een gewogen asbestconcentratie van 16 mg/kgds aangetoond. Dit gehalte ligt ruim beneden de norm van 100 mg/kgds.

In het bodemrapport is geconcludeerd dat er geen aanleiding is te vermoeden dat er sprake is van een ernstige verontreiniging met asbest in de grond en er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink.

10.1.7.4 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt geconcludeerd dat de bodem op het terrein tot een diepte van 3 meter beneden maaiveldniveau (maximale boordiepte) is opgebouwd uit matig fijn zand. In vooral de toplaag (0-0,5 meter beneden maaiveldniveau) worden bijmengingen met bodemvreemd materiaal aangetroffen, namelijk puin, baksteen, sintels, kooldeeltjes en dergelijke. Deze bijmengingen komen in verschillende gradaties voor en zijn heterogeen verdeeld over het terrein aanwezig.

De analyses die verricht zijn hebben lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie aangetoond, met plaatselijk een matig verhoogd gehalte zink. Er is geen verontreiniging met asbest aangetoond.

In het grondwater, aanwezig vanaf een diepte van circa 1,5 meter beneden maaiveldniveau, is een licht verhoogd gehalte barium gemeten.

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er is dan ook geen saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bestemming en de voorgenomen bouwactiviteiten. Wel wordt geadviseerd om bij de voorgenomen herinrichting na te denken over de civieltechnische kwaliteit (samenstelling) van de huidige bovengrond. Uit de bodemonderzoeken is namelijk gebleken, dat in de bovengrond van het terrein bijmengingen met bodemvreemd materiaal aanwezig zijn. Agevraagd moet worden of de bovengrond zoals die nu op het terrein ligt, qua samenstelling geschikt is voor de beoogde bestemming. Aangezien er grondgebonden woningen gerealiseerd worden, dient men zich af te vragen in hoeverre het gewenst is om ter plaatse van de tuinen een bovengrond te hebben met allerlei bijmengingen, ondanks dat de grond licht is verontreinigd.

Gelet op de samenstelling (civieltechnische kwaliteit) van de bovengrond, wordt tenslotte ook nog gewezen op het volgende:

Bij toekomstige graafwerkzaamheden kunnen plaatselijke afwijkingen in de samenstelling van de grond worden aangetroffen. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook bedacht te zijn op het aantreffen van een onverwachte bodemverontreiniging;

Bij afvoer van grond van de locatie is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor het definitief bepalen van de hergebruiksmogelijkheden van af te voeren grond is een keuring van deze grond overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit noodzakelijk. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat vrijkomende grond veelal puinhoudend zal zijn en qua chemische kwaliteit waarschijnlijk industriegrond betreft.