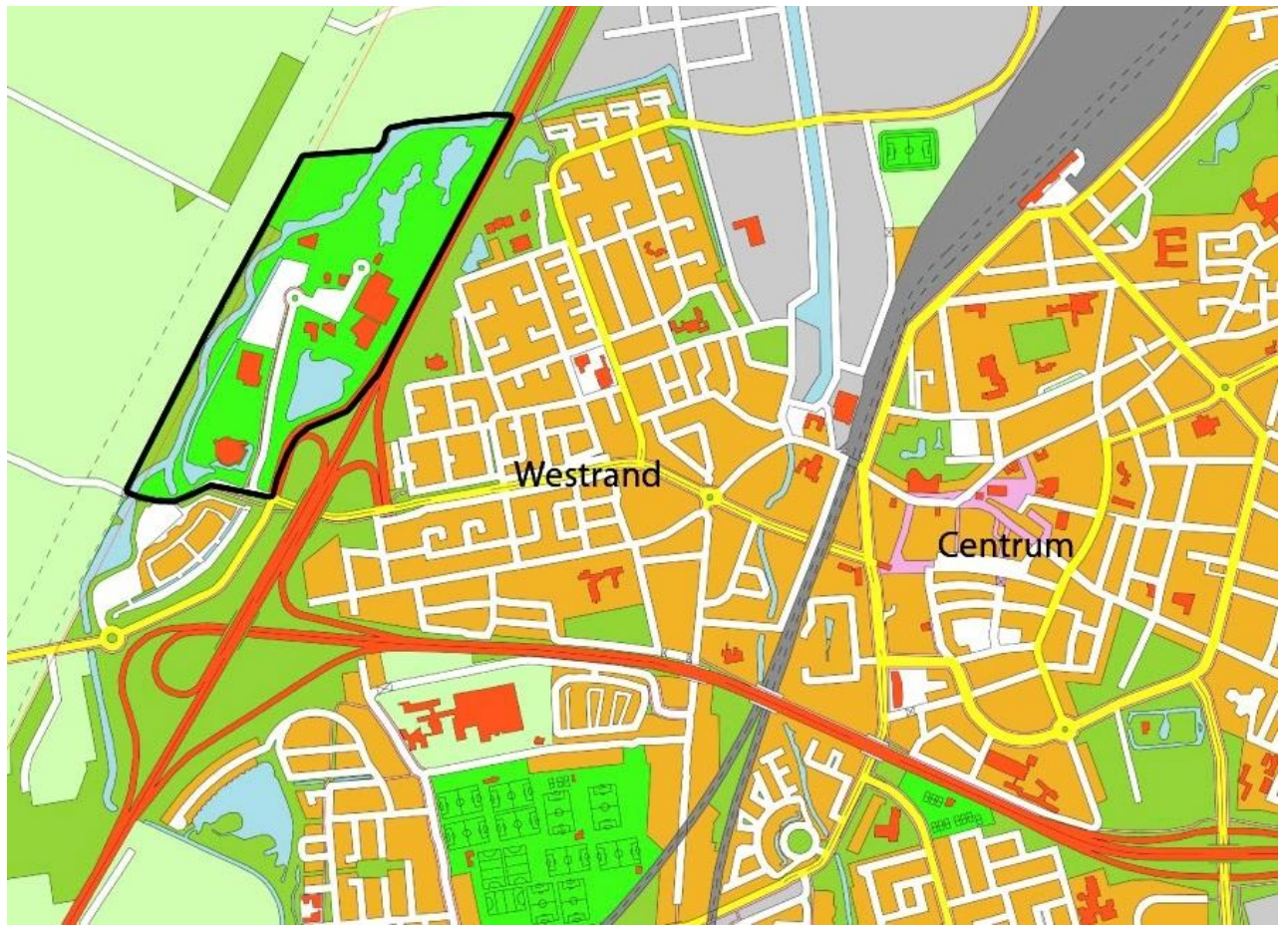


## **Toelichting**

## **Inhoudsopgave**

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1 INLEIDING</b>                          | <b>4</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                        | 4         |
| 1.2 Doel                                              | 4         |
| 1.3 Ligging plangebied                                | 4         |
| 1.4 Geldende bestemmingsregeling                      | 5         |
| 1.5 Leeswijzer                                        | 5         |
| <b>Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER</b>                       | <b>7</b>  |
| 2.1 Rijksbeleid                                       | 7         |
| 2.2 Provinciaal beleid                                | 11        |
| 2.3 Beleid waterschap                                 | 18        |
| 2.4 Gemeentelijk beleid                               | 20        |
| <b>Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED</b>            | <b>28</b> |
| 3.1 Historische analyse van het gebied                | 28        |
| 3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied                | 37        |
| 3.3 Functionele analyse van het gebied                | 45        |
| <b>Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN</b>                        | <b>49</b> |
| 4.1 Bedrijven- en milieuzonering                      | 49        |
| 4.2 Geur                                              | 51        |
| 4.3 Luchtkwaliteit                                    | 52        |
| 4.4 Geluid                                            | 53        |
| 4.5 Externe veiligheid                                | 54        |
| 4.6 Bodem                                             | 64        |
| 4.7 Flora en fauna                                    | 65        |
| 4.8 Mer                                               | 67        |
| 4.9 Water                                             | 68        |
| 4.10 Belemmeringen                                    | 71        |
| 4.11 Archeologie                                      | 72        |
| 4.12 Ladder voor duurzame verstedelijking             | 73        |
| <b>Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED</b>            | <b>80</b> |
| 5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden                 | 80        |
| 5.2 Ruimtelijke streefbeelden                         | 80        |
| 5.3 Functionele ontwikkelingen                        | 82        |
| <b>Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN</b>                | <b>83</b> |
| 6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) | 83        |
| 6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling           | 83        |
| 6.3 Regeling bestemmingen                             | 84        |
| <b>Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>        | <b>88</b> |
| <b>Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK</b>                | <b>89</b> |
| 8.1 Overleg                                           | 89        |
| 8.2 Inspraak                                          | 89        |
| 8.3 Inspraak- en overlegrapportage                    | 89        |



## Deel 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Roosendaal is al geruime tijd bezig met een programma om te komen tot een actueel bestemmingsplanbestand in de hele gemeente. Het gemeentelijke grondgebied was versnipperd in een aanzienlijk aantal bestemmingsplannen. Die uit verschillende perioden dateerden. Door de in de loop van de tijd ontstane versnippering en de ontwikkelingen met betrekking tot de Wet ruimtelijke ordening, was het noodzakelijk het grote aantal bestemmingsplannen te herzien.

Het voorliggende bestemmingsplan omvat het recreatiepark De Stok. Hierdoor wordt de geldende regeling geactualiseerd.

### 1.2 Doel

Voor het gehele plangebied geldt op dit moment bestemmingsplan 'Recreatiepark De Stok-fase 1'.

Doel van dit nieuwe bestemmingsplan 'Recreatiepark De Stok' is het bieden van een actuele juridische regeling voor het gehele gebied. Omdat het bestemmingsplan vrijwel alleen bestaand bebouwd gebied omvat, legt de regeling vooral de bestaande situatie en bouwrechten vast. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen worden niet voorzien.

### 1.3 Ligging plangebied

Het recreatiepark ligt ten westen van de stad en heeft een oppervlakte van ongeveer 25 hectare. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de vloeivelden van de Suiker Unie. De oostelijke begrenzing die wordt gevormd door de A17. In het zuiden vormen de Heirweg en de burgemeester Freijterslaan de grens. De westgrens wordt gevormd door de buisleidingenstraat, die in ruimtelijk opzicht alleen in de lengterichting van het plangebied te onderscheiden is. De buisleidingenstraat vormt tevens de overgang tussen het plangebied en het aangrenzende agrarische buitengebied. De situatie is op onderstaande afbeelding aangegeven.



*Ligging plangebied*

## 1.4 Geldende bestemmingsregeling

Voor het recreatiepark geldt op dit moment 1 bestemmingsplan: 'Recreatiepark de Stok - fase 1' Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 mei 1999 en goedgekeurd op 21 december 1999.



## 1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee delen: verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

- de **verbeelding**: daarop zijn de bestemmingen van de betreffende gronden aangegeven;
- de **regels**: hierin wordt per bestemming een omschrijving van de doeleinden gegeven en voorschriften met betrekking tot het bouwen en gebruik van de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken.
- de **toelichting**: hierin worden onder meer de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, evenals een interpretatie (en voor zover nodig uitleg) van de gebruikte bestemmingen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 (Beleidskader) wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Vooral het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod.
- In hoofdstuk 3 (Beschrijving plangebied) wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven.
- In hoofdstuk 4 (Onderzoeken) worden de resultaten van de relevante onderzoeken beschreven.
- Hoofdstuk 5 (Visie op het plangebied) bevat een beschrijving van het plan, waarbij de planologische aspecten en de visie ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied aan de orde komen.
- Hoofdstuk 6 (Juridische aspecten) bevat de juridische planbeschrijving.

- In hoofdstuk 7 (Economische uitvoerbaarheid) wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 8 (Overleg en inspraak) is plaats ingeruimd voor korte toelichting op het overleg en de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan.

## **Deel 2 BELEIDSKADER**

### **2.1 Rijksbeleid**

#### **2.1.1 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.

##### ***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.

##### ***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.

#### **2.1.2 Nationaal bestuursakkoord water**

Op basis van het rapport van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' hebben het rijk, de provincies, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de

Unie van Waterschappen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ondertekent. Het NBW is doorgevoerd in de provinciale en regionale beleidsplannen.

Relevante aspecten uit het NBW zijn:

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

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

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

Voor een verdere uitwerking hiervan in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan, wordt verwezen naar paragraaf 4.9 van deze plantoelichting.

## 2.1.3 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 algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet milieubeheer (Wm).

## 2.1.4 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

Op 12 oktober 2012 is de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. De Structuurvisie moet het vervoer van gevaarlijke stoffen op (inter)nationaal niveau door buisleidingen faciliteren, met een zo beperkt mogelijke aanspraak op de ruimte. In de Structuurvisie wordt een hoofdstructuur vastgelegd van ruimtelijke reserveringen (buisleidingstroken) voor vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland. Deze structuurvisie geeft aan langs weke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken). De Structuurvisie bevat een integrale ruimtelijk-economische visie op duurzaam buisleidingentransport voor de periode tot 2035. Daarmee wil de overheid duidelijkheid verschaffen aan zowel het bedrijfsleven dat daarmee kan rekenen op goede verbindingen voor buisleidingentransport, als aan provincies en gemeenten die hierop hun ruimtelijke plannen kunnen afstemmen. De Structuurvisie buisleidingen wordt de opvolger van het Structuurschema buisleidingen uit 1985. In het Structuurschema waren ook leidingstroken gereserveerd. De doorwerking van de ruimtereservering in ruimtelijke plannen was destijds echter niet wettelijk geregeld. Gezien de ruimtelijke ontwikkelingen die in de laatste decennia hebben plaatsgevonden (grotere ruimtedruk) en die in de toekomst zullen voortgaan, heeft met name de borging van het beleid in de plannen van andere overheden en in het leidingenbeheer bij leidingexploitanten een zwaarder accent in de Structuurvisie.



Afbeelding - hoofdverbindingen buisleidingen op Roosendaals grondgebied

De leidingstroken zullen doorvertaald moeten worden in bestemmingsplannen om een onbelemmerde doorgang bij de toenemende ruimtedruk te garanderen. Gemeenten zullen wettelijk worden verplicht om in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de buisleidingstroken.

Het ruimtelijk borgen van leidingstroken in bestemmingsplannen geeft initiatiefnemers de zekerheid van een ongestoorde ligging. Er is en komt geen bebouwing op of bij de leidingstrook. Voor

gemeenten geeft het vastleggen van de nieuwe hoofdstructuur duidelijkheid en zekerheid over waar wel en geen ruimte moet worden vrijgehouden.

Dit kan betekenen dat ruimte vrijkomt die oorspronkelijk werd vrijgehouden op grond van de stroken en veiligheidscontouren in het oude Structuurschema. Het kan ook leiden tot ruimtelijke beperkingen waar nieuwe reserveringen worden neergelegd. In vrijwel alle gevallen geldt echter dat reeds één of meerdere leidingen aanwezig waren. De nieuwe leidingstroken zijn zoveel mogelijk zo gekozen, dat knelpunten worden vermeden, zoals overlap met geplande nieuwbouw. Waar toch knelpunten optreden, wordt bovendien ruimte gegeven aan lokaal maatwerk.

De Structuurvisie moet het vervoer van gevaarlijke stoffen op (inter)nationaal niveau door buisleidingen faciliteren, met een zo beperkt mogelijke aanspraak op de ruimte.

## **2.1.5 Besluit externe veiligheid buisleidingen**

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), dat op 1 januari 2011 in werking is getreden en de bijbehorende regelingen, zijn van toepassing op buisleidingen met een extern veiligheidsaspect, zoals hogedruk aardgasleidingen, brandstofleidingen van bepaalde categorieën en overige leidingen met gevaarlijke stoffen. De buisleidingen waarop het Bevb van toepassing wordt, zullen worden aangewezen bij ministeriële regeling. Het Bevb is gebaseerd op het externe veiligheidsbeleid.

### ***Regelgeving m.b.t. buisleidingen***

In 2007 is het Registratie-besluit externe veiligheid in werking getreden op basis waarvan risicogegevens van buisleidingen worden geregistreerd en vrijgegeven. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn regels opgenomen waarmee het toezicht op, de registratie van en de afweging van veiligheidsrisico's nabij buisleidingen moet verbeteren. Tevens wordt via een nieuwe Structuurvisie Buisleidingen het strategisch beleid inzake buisleidingen verder uitgewerkt (zie 2.1.4).

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

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

Het Bevb is niet van toepassing op:

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

### ***Regels voor de exploitant en de risiconormering***

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

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

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

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

### ***Buisleidingen in bestemmingsplannen***

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

De buisleiding inclusief de belemmeringenstrook wordt bestemd. Dit is niet verplicht voor leidingstroken en leidingstraten en in het geval van de buisleidingenstraat ook niet verplicht. Een buisleidingstrook die meerdere buisleidingen toelaat en waarbij het risico is afgewogen, is een manier om de aanleg planologisch mogelijk te maken.

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

### ***Overgangsrecht***

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

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

Het vierde lid van het Bevb bepaalt dat een buisleiding die niet in het geldende bestemmingsplan is opgenomen, niet mag worden aangelegd of vervangen. Dat geldt ook indien een geldend bestemmingsplan ontbreekt. In die situaties moet de buisleiding eerst in een bestemmingsplan worden opgenomen of er is een omgevingsvergunning nodig alvorens aanleg of vervanging mogelijk is. Het is voldoende als de bestemming is geregeld en het risico van de buisleiding is afgewogen. Het is niet altijd vereist dat elke afzonderlijke buisleiding op de plankaart staat. Een buisleidingstrook die meerdere buisleidingen toelaat is een manier om de aanleg planologisch mogelijk te maken.

In hoofdstuk 4 wordt onder 4.5 eveneens getoetst aan dit besluit.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)**

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

Ontwikkelingen als klimaatverandering, economische specialisatie, achteruitgang van biodiversiteit en een afnemende bevolkingsgroei, vragen om een herijking van het ruimtelijke beleid. Ook de wensen

met betrekking tot het wonen, werken en recreëren in Noord-Brabant veranderen. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het woon-, werk- en leefklimaat in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en de verschillen in identiteit van stad, dorp en landschap staan volop in de aandacht. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte. De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden. Maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

### ***Relatie met de Agenda van Brabant***

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

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

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

### ***Inhoud Structuurvisie***

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

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

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

1. Regionaal samenwerken:

in vier regio's West, Midden, Noordoost en Zuidoost stelt de provincie samen met de gemeenten regionale agenda's op voor wonen en werken.

2. Ontwikkelen:

in negen gebiedsontwikkelingen (Brabantse Wal, Oostelijk Langstraat, Groene Woud, Levende Beerze, Brainport Oost, Grenscorridor, Waterpoort, Peelhorst en de As N65) neemt de provincie het

initiatief en is zij bereid ontwikkelingsgerichte instrumenten in te zetten. Daarnaast onderscheidt de provincie een aantal thematische ontwikkelopgaven, zoals de Ecologische Hoofdstructuur en de herstructurering van bedrijventerreinen.

### 3. Beschermen:

De provincie zet de Verordening ruimte in voor het veiligstellen van een aantal provinciale belangen. De kern is de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. Die houdt in dat zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, rekening wordt gehouden met de omgeving en dat de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

### 4. Stimuleren:

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

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld:

1. de groenblauwe structuur,
2. het landelijk gebied,
3. de stedelijke structuur,
4. de infrastructuur.

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

De manier waarop dit perspectief wordt gerealiseerd, is opgenomen in de uitvoeringsparagrafen van de structuren. Daarin komen de vier manieren van sturen terug en is af te lezen voor welke wijze van sturen de provincie kiest bij de realisatie van haar doelen. De ruimtelijke structuren zijn opgenomen in Deel B van de structuurvisie. Samen vormen ze de provinciale ruimtelijke structuur. Het laatste onderdeel van de structuurvisie is de uitwerking gebiedspaspoorten. De gebiedspaspoorten geven aan wat het provinciale belang van landschap is.

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

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de ontwerp AMvB Ruimte opgenomen. De provincie heeft een aantal onderwerpen, die bij het opstellen van de structuurvisie niet ter discussie staan in de Verordening ruimte (fase 1) uitgewerkt. Uit de keuzes die in de structuurvisie worden gemaakt, volgt nog een aantal nieuwe onderwerpen waarvoor de provincie het instrument verordening wil inzetten. Deze zijn opgenomen in de Verordening ruimte (fase 2) en zijn een aanvulling op de Verordening ruimte fase 1. Daarnaast wordt ook een aantal provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgesteld Provinciaal Waterplan opgenomen in de Verordening ruimte.

Het beleid dat gold op grond van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant is opgenomen in de Paraplunota Ruimtelijke Ordening. Deze Paraplunota (dus inclusief de beleidsnota's die daar deel vanuit maken) is ingetrokken. Dit betekent een aanzienlijke deregulering en vereenvoudiging van de regelgeving waarmee gemeenten rekening moeten houden in de ruimtelijke besluitvorming. De Structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. In februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie 2010 - Partiële herziening 2014 vastgesteld.

## 2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

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

Ten opzicht van de Verordening ruimte 2012 omvat de Verordening ruimte 2014 diverse wijzigingen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Verordening ruimte 2014 is gewijzigd waardoor ze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is gekozen voor een directer taalgebruik met meer opsommingen, eenvoudigere zinnen en herkenbare formuleringen.
- wijzigingen vanwege het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen.
- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking.
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid.
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen. De voorgestelde beleidsaanpassingen zijn gebaseerd op de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014.

Voorliggend bestemmingsplan is binnen de kaders van de Verordening ruimte opgesteld. Vanuit de Verordening ruimte zijn de navolgende aspecten van belang voor dit bestemmingsplan.

- stedelijke ontwikkeling;
- ecologische hoofdstructuur;
- water;
- aardkunde en cultuurhistorie

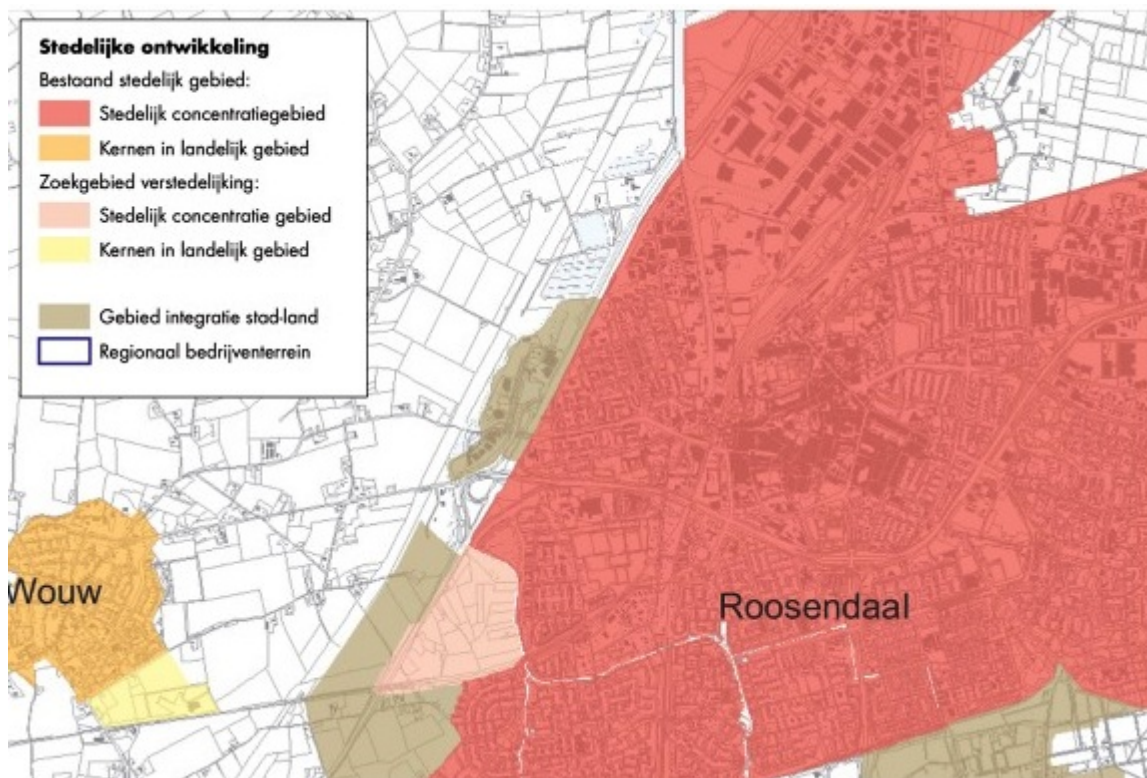
### ***Bevordering van ruimtelijke kwaliteit***

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

### ***Stedelijke ontwikkeling***

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering niet tot de mogelijkheden behoren en dan in de zogenaamde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Verder regelt de Verordening ruimte dat woningbouw (artikel 4.3) en aanleg van bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 4.4 en met 4.6) onderdeel worden van bindende afspraken in de vier regionale ruimtelijke overleggen. Daaraan nemen de gemeenten, waterschappen en de provincie deel. Het gemeentelijk grondgebied is opgedeeld in een tweetal categorieën van deelgebieden: bestaand stedelijk gebied en zoekgebied verstedelijking.

De stad Roosendaal is aangeduid als stedelijk concentratiegebied. Locatie De Stok, het gebied ten westen van Tolberg en het gebied rondom Vierhoeven (richting Nispen) zijn aangeduid als gebied integratie stad-land. Het gebied dat is gelegen ten westen van Weihoek is aangemerkt als zoekgebied verstedelijking, stedelijk concentratiegebied. Nispen is een kern in landelijk gebied. Ten zuiden van Nispen is sprake van een zoekgebied verstedelijking, kern in landelijk gebied.



*Afbeelding - Verordening Ruimte Noord-Brabant: uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling*

Het plangebied valt binnen het 'gebied integratie stad-land'. Binnen een zodanig gebied is onder voorwaarden stedelijke ontwikkeling mogelijk in samenhang met landschapsontwikkeling.

Het bestemmingsplan betreft vooral het juridisch-planologisch consolideren van een bestaande situatie. Het bestemmingsplan strekt ertoe dat de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied en dat bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting ervan rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

### ***Ecologische hoofdstructuur***

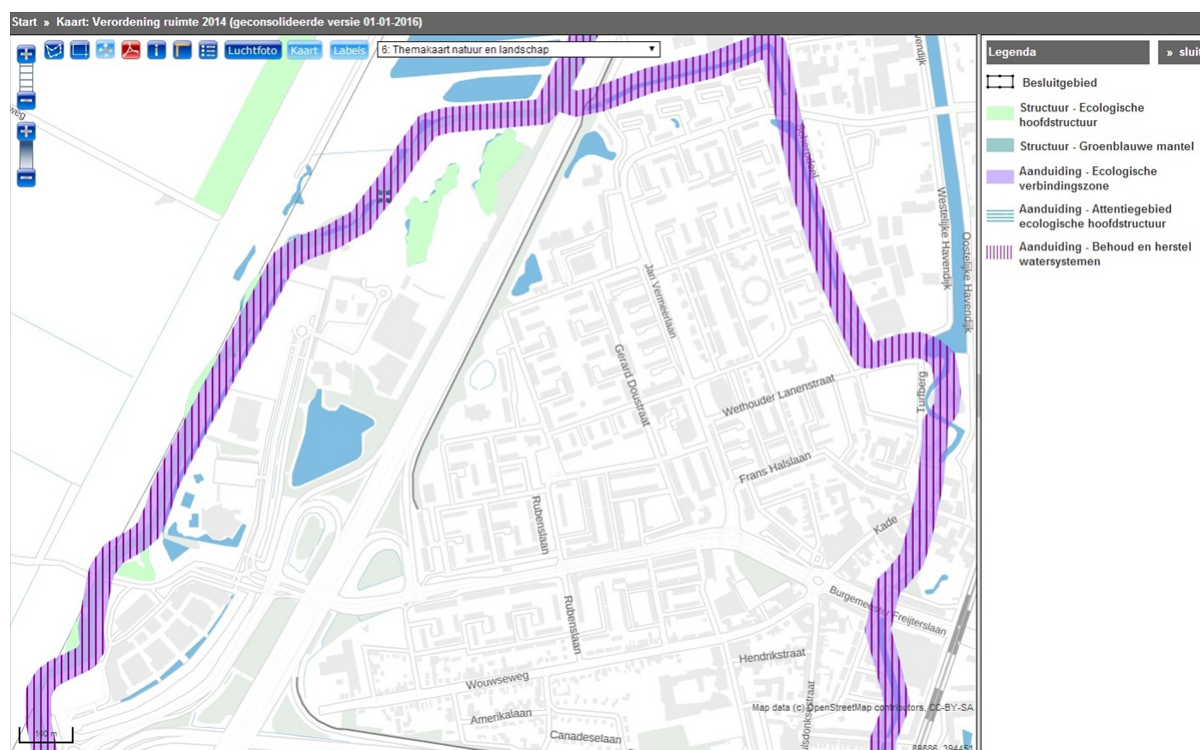
Het kergebied natuur en water bestaat uit de ecologische hoofdstructuur met inbegrip van de ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreken. Dit kerngebied omvat de bestaande natuurgebieden, waaronder de Natura 2000-gebieden en de gebieden die nog omgevormd moeten worden naar natuur en nu nog vaak in agrarisch gebruik zijn. In de Verordening ruimte zijn al deze gebieden begrensd. Ter bescherming van de aanwezige waarden is bepaald dat deze strekken tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Zolang inrichting en beheer van natuur nog niet zeker zijn, worden bestaande rechten echter gerespecteerd. Indien sprake is van aantasting van de aanwezige waarden door activiteiten in of buiten de ecologische hoofdstructuur, geldt een compensatieplicht. Voor ecologische verbindingzones en de attentiegebieden gelden afwijkende regels. Voor wat betreft het plangebied, is de Engebeek in de Verordening aangeduid als Ecologische verbindingzone. De twee vijvers op het terrein van de golf maken onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.

### ***Water***

De Verordening ruimte bevat onder andere regels voor het behoud en herstel van watersystemen. Hierbij is het doel te zorgen voor voldoende ruimte voor watersysteemherstel, onder andere door beperkingen ten aanzien van bebouwing, oppervlakteverhardingen en ophoging van gronden. Relevant voor het plangebied is de aanduiding van de Engebeek als 'Behoud en herstel van watersystemen'.

Er is ruimte nodig voor maatregelen op het gebied van morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel. Er is ruimte naast de waterloop nodig om de maatregelen die de waterschappen en gemeenten daar nemen goed te kunnen uitvoeren. Veel van deze maatregelen zijn een verplichting die voortvloeit uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Het provinciale belang is gelegen in het behalen van deze doelstellingen. Het is van belang om de uitvoering van dergelijke maatregelen, ook in de toekomst, niet onmogelijk te maken en daarvoor ruimte te reserveren.

Artikel 18.1 'Behoud en herstel van watersystemen' regelt in dit verband dat ter plaatse van de betreffende aanduiding een bestemmingsplan mede strekt tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij het gebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop.



**Afbeelding - Verordening Ruimte Noord-Brabant: uitsnede kaart ecologische verbingszone en behoud en herstel watersystemen**

### **Aardkunde en cultuurhistorie**

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

In hoofdstuk 4 wordt onder 4.11 hier verder aandacht aan besteed.

## **2.2.3 Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Waar water werkt en leeft'**

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

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

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

## **2.2.4 Cultuurhistorische Waardenkaart**

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

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

Deze waarden zijn belangrijk en moeten in beginsel beschermd worden.

De gemeente Roosendaal heeft in 2011, voortvloeiend uit de beleidsnota 'Toekomst voor het verleden' de Erfgoedkaart vastgesteld. Daarbij is de Provinciale CHW verfijnd en ondersteund met bijvoorbeeld luchtfoto's uit 1934, 1958, 1975 en 1985.

In hoofdstuk 4 wordt hieraan onder 4.11 verder aandacht besteed.

## **2.2.5 Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant**

Dekzandruggen, stuifduinen en meanderende beeklopen zijn gezichtsbepalend voor het Brabants landschap. Om ze beter te kunnen behouden in het landschap heeft de provincie een 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' gemaakt.

De provincie wil deze onvervangbare gebieden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Daarom zijn 42 gebieden van provinciale of nationale betekenis opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en hebben ze extra ruimtelijke bescherming gekregen in de Verordening ruimte. Samen met andere overheden, aardwetenschappelijke

organisaties en natuur- en milieuverenigingen werkt de provincie aan het behoud en beheer in deze gebieden.

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

## **2.3 Beleid waterschap**

### **2.3.1 Keur waterkeringen en oppervlaktewateren Brabantse Delta**

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

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

Zo zijn er regels met betrekking tot:

- handelingen in waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones;
- handelingen in rivieren, beken en sloten en de daarbij behorende onderhoudsstrook;
- waterstaatkundige werken als gemalen, sluizen, stuwen ect.;
- de scheepvaart;
- uitbreidingen met een toename van > 2000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak.

Op planniveau is het van belang om rekening te houden met eventuele compensatie voor de uitbreiding van verhard oppervlak > 2000 m<sup>2</sup>. De compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde:

1. infiltreren;
2. retentie binnen het plangebied;
3. retentie buiten het plangebied;
4. berging in bestaand watersysteem.

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

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

Bij het opstellen van de watertoets wordt ook gekeken of de Keur van toepassing is. De watertoets is opgenomen in paragraaf 4.9 van deze toelichting.

### **2.3.2 Waterbeheerplan 2016-2021 Grenzeloos verbindend**

In het Waterbeheerplan (in werking getreden op 22 december 2015) staan doelen en maatregelen voor de periode van 2016 tot en met 2021. Ook beschrijft het waterschap hoe ze inspeelt op de

veranderende omstandigheden, zoals het klimaat. In vijf jaar tijd kan er veel veranderen. Daarom controleert het waterschap tijdens de planperiode regelmatig of doelen en maatregelen nog steeds goed gekozen zijn of dat aanpassing nodig is. Het Waterbeheerplan geeft de basis voor dit continue proces van plannen

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

- **Risico's beheersen:** Het werk van het waterschap is gericht op het beheersen van risico's voor de mensen, de bedrijven en het (water)milieu en zo de kwaliteit van leven te behouden en waar nodig te verbeteren voor de huidige en toekomstige generaties. Deze invalshoek gaat uit van de huidige gebruiksfuncties en van de gemaakte afspraken over acceptabele risico's (vastgelegd in wet- en regelgeving of in convenanten).
- **Duurzame ontwikkeling:** Het waterbeheer is ook gericht op het ondersteunen van een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. Het gaat dan om het gebruik van de openbare ruimte en economische en natuurontwikkelingen. Werken aan een robuust beheer van het watersysteem en de afvalwaterketen is van toegevoegde waarde voor al deze ontwikkelingen.
- **Maatschappelijk verantwoord en vernieuwend:** Er zijn diverse maatschappelijke ontwikkelingen die om verantwoorde keuzes vragen. Dit plan geeft aan welke rol het waterschap kiest in verschillende maatschappelijke thema's, zoals energie en de ontwikkelingen in de gezondheidszorg. Ook wil het waterschap de maatschappelijke betrokkenheid vergroten.
- **Effectief en efficiënt:** Het waterschap streeft naar een goede kwaliteit van het werk tegen zo laag mogelijke kosten en een minimale kwetsbaarheid. Samenwerking met diverse partnerorganisaties en het stimuleren van initiatieven van burgers en ondernemers zijn daarbij van groot belang.

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

Nieuwe accenten in het plan zijn:

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

Anders dan het vorige waterbeheerplan beschrijft dit plan niet alleen het beheer van het watersysteem, maar ook het beheer van de zuiveringen en de bijbehorende transportstelsels. De algemene term 'waterbeheer' kan daarbij dus breed worden opgevat.

Via het uitvoeren en opstellen van een watertoets worden de diverse beleidskaders gewaarborgd. Ook voor het onderliggende plan is een watertoets uitgevoerd. De resultaten van de watertoets zijn terug te vinden in paragraaf 4.9.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

#### **Algemeen**

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

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

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

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

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

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

1. Een duurzame ontwikkeling van een compact, compleet en verbonden Roosendaal;
2. Een haalbare en betaalbare locale 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 infrastructuur optimaal te benutten;
- buitengebied ontzien van verstedelijking; ruimte voor agrarische dynamiek in het noordelijk deel van het buitengebied en toerisme en recreatie in gebieden als Visdonk en Brabantse Wal;
- zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing het uitgangspunt is;
- gebruik maken van de kwaliteit van de locatie;
- leefbaarheid van wijken en dorpen waarborgen door behoud en versterking van collectieve openbare ruimten, het behouden van de groen-blauwe structuren en het wegnemen van infrastructurele 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;

#### **Ruimtelijke uitgangspunten**

De structuurvisie begint met grondbeginselen van het ruimtelijk beleid. De stad Roosendaal is qua opbouw compact, compleet en verbonden. Dit compacte karakter komt voort uit het geconcentreerd bouwen van wijken en dorpen in een hiërarchie van wegen en met een geconcentreerde

voorzieningenstructuur. De kwaliteit van het buitengebied, open en weids in het noorden en een parklandschap in het zuiden, komt daardoor goed tot zijn recht. De compleetheid bestaat uit het aanbod van voorzieningen, ruimtelijke kwaliteiten en de complementariteit van stad en buitengebied. Verbondenheid is de mate waarin Roosendaal via netwerken fysiek is verbonden met haar omgeving en sociaal is verbonden met haar samenleving.

De fundamentele uitgangspunten voor de gemeente zijn:

- 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 uitgangspunten zijn;
- 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 infrastructurele barrières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied;
- de kwaliteit van de locatie is mede bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden of initiatieven;
- de identiteit van stad en dorpen versterken door het handhaven en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische basisstructuren in het buitengebied en de bebouwde omgeving;
- groen/blauwe hoofdstructuren in het stedelijk gebied behouden als verbinding met het buitengebied; Het sturen van nieuwbouw op basis van strategisch voorraadbeheer;
- (regionaal) ruimte creëren voor speerpunten/topsectoren van economisch beleid;
- het aanbod van sociaal-maatschappelijke en detailhandelsvoorzieningen in wijken en dorpen behouden, waar mogelijk door concentratie en bundeling van voorzieningen;
- het optimaliseren van infrastructurele verbindingen en het beter benutten van de multimodale ontsluitingsmogelijkheden (weg, water, spoor, buis) van Roosendaal;
- benutten van de strategische ligging van Roosendaal en West-Brabant is de Vlaams Nederlandse Delta;
- bij ruimtelijke ingrepen de mogelijkheden voor energietransitie en bodemenergie optimaliseren;
- bijdragen aan sociale veiligheid door integratie van de beleidsveld in het ruimtelijk ontwerp van gebouwen en openbare ruimte.

## 2.4.2 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2015-2025

Het gemeentelijke verkeer- en vervoersbeleid is het beleids- en toetsingskader voor de gewenste ontwikkelingen op het gebied van verkeer en vervoer in de gemeente Roosendaal tot 2025. Het geeft de kaders waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd.

In 2025 is het verkeer en vervoer in de gemeente Roosendaal schoner, stiller, zuiniger en slimmer. De positie in het landelijke netwerk is sterker en robuuster. Voor de inwoners, ondernemers en bezoekers is Roosendaal optimaal bereikbaar, waarbij wordt ingezet op een breed palet aan vervoerswijzen. Multimodaal is een sleutelbegrip en een voorwaarde voor de verdere ontwikkeling van Roosendaal.

De inhoudelijke hoofddoelstelling van het GVVP is:

*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'.*

Deze algemene hoofddoelstelling wordt aangescherpt door drie kaders:

- A. Verduurzaming;
- B. Innovatie;
- C. Regionale netwerk versterking.

Deze drie kaders geven sturing aan de wijze waarop de hoofddoelstelling wordt ingevuld. Hieronder een korte toelichting op de beleidskoers.

**Ad. A: Verduurzaming**

Lopen en fietsen zijn de meest schone en stille manieren om te verplaatsen. Het lokale leefklimaat en de bereikbaarheid verbetert door hier meer op in te zetten. Deze focus op duurzame mobiliteit wordt concreet vertaald door hier prioriteit aan te geven bij opgaven en ontwikkelingen in de stad en dorpen. Daarnaast is het wenselijk dat het gemotoriseerde verkeer schoner, stiller en zuiniger wordt. Door het elektrisch rijden beter te faciliteren kan de verduurzaming lokaal worden versterkt.

**Ad. B: Innovatie**

Door toepassing van nieuwe slimme ('smart') technieken kunnen verkeersproblemen in de toekomst worden voorkomen. Het weggennet wordt beter en efficiënter benut waardoor fysieke en kostbare maatregelen niet noodzakelijk (meer) zijn. Deze ict-technieken worden zowel bij voertuigen als in de infrastructuur toegepast. Auto's gaan meer en meer 'communiceren', zowel onderling als met hun omgeving. Deze slimme mobiliteitsoplossingen zorgen voor beter doorstroming van het verkeer, voor toename van de verkeersveiligheid (afname ongevallen) en voor verbetering van het leefmilieu.

**Ad. C: Regionale versterking**

De positie van Roosendaal in het (boven)regionale en landelijke netwerk moet worden versterkt door het ontwikkelen en verbinden van economische toplocaties, hoog stedelijke zones en multimodale knooppunten en het verbeteren van de fysieke en/of functionele verbindingen met andere stedelijke regio's. Het gaat hierbij over de afstemming binnen de thema's als ruimte, verstedelijking, werken, natuur en verkeer en vervoer. Dit is goed voor de werkgelegenheid en het woonklimaat. Bedrijven vestigen zich immers op plekken die goed ontsloten zijn en daar waar veel potentiële arbeidsplaatsen binnen bereik liggen. En, mensen wonen graag op een plek waar werkgelegenheid en goede voorzieningen binnen acceptabele afstand en tijd bereikbaar is. Knooppunten in het netwerk, zoals bijvoorbeeld het stationsgebied en multimodale overslagpunten aan water en spoor (logistiek) hebben in het netwerk een belangrijke positie.

Bovenstaande doelstellingen, beleidskaders, procestappen en participatietraject hebben geleid tot de formulering van 17 concrete hoofdopgaven. Deze hoofdopgaven zijn benoemd in het GVVP 2015 - 2025 en worden uitgewerkt en geprioriteerd in de Mobiliteitsagenda 2015 - 2019.

Geen van de hoofdopgaven heeft betrekking op het plangebied.

### **2.4.3 Groen- en landschapsplan voor de Brabantse buitensteden: De Zoom van West-Brabant**

De gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal hebben gezamenlijk de beleidsnota voor groen- en landschapsbeleid, het Landschapsontwikkelingsplan De Zoom van West Brabant opgesteld (december 2010).

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

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

Dit resulteert voor het LOP in drie centrale opgaven.

- Het LOP omschrijft de huidige en gewenste kwaliteit en structuur van het landschap. Het plan geeft bovendien op hoofdlijnen aan, waar en in hoeverre ontwikkeling, bescherming, onderhoud en herstel nodig is. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is hoe het landschap ruimte kan bieden aan uiteenlopende vormen van gebruik -wonen, werken en recreëren -die als vanzelfsprekend horen bij een vitaal platteland.

- Het LOP geeft voorstellen voor de afstemming van de dynamiek op het landschap. Essentieel is daarbij hoe en in welke mate de veranderende landbouw en andere al of niet nieuwe functies ruimte en vorm krijgen. Daarbij dient sprake te zijn van behoud, zorgvuldige inpassing en nieuwe ruimtelijke kwaliteit. De landschapsontwikkelingsvisie spreekt zich uit over de mogelijkheden voor ontwikkeling. Met name is de inzet om vernieuwingen tot meer kwaliteit te laten leiden en bedreigingen voor het landschap af te wenden.
- Het LOP geeft aan hoe gemeenten aan draagvlak en realisatie kunnen werken. Van belang bij dit onderdeel aan te geven wat de taken van de gemeenten zijn en hoe met derden samengewerkt kan worden. Hierbij komt ook aan de orde welke middelen ingezet kunnen worden en welk deel van de opgave prioriteit krijgt.

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

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

Er zijn twee sporen voor de realisatie van de landschapsontwikkelingsvisie.

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

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

Er zijn 9 uitvoeringsprojecten die in het LOP prioriteit hebben gekregen. Project 2 Beekzone Zeepe-Bieskensloop-Rissebeekcomplex heeft betrekking op het plangebied Recreatiepark De Stok. Dit project is ondertussen uitgevoerd.

## 2.4.4 Waterplan Roosendaal

Het Waterplan (2005) 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 doelstellingen, 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:

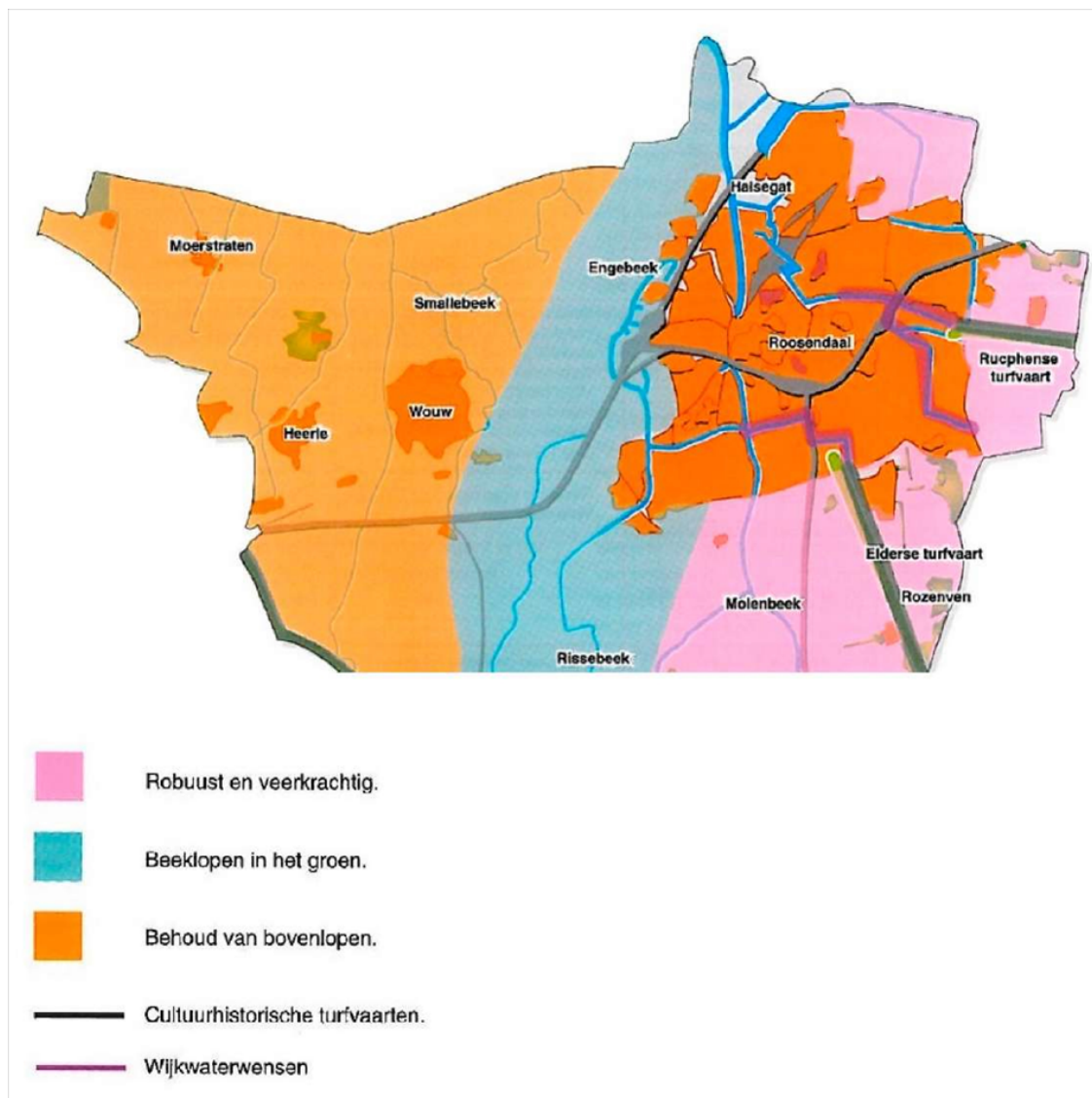
- verbetering van de waterkwaliteit;
- verminderen wateroverlast en verlagen inundatierisico (inundatie = het onder water zetten van een stuk land);
- vergroting van landschapsecologische waarden;
- een duurzaam en verantwoord gebruik van (drink)water;
- vergroting van belevingswaarde;
- organisatie,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

- 'beeklopen in het groen': met deze typologie wordt sterk ingezet op een ruimtelijk aantrekkelijke en ecologische verantwoorde integratie met de zuidwestelijke stadsrand;
- 'robuust en veerkrachtig': ten opzichte van het basisniveau wordt extra aandacht besteed aan het tegengaan van wateroverlast;
- '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;
- Een aantal waterpartijen binnen de kern van Roosendaal wordt getypeerd als 'wijkwaterwensen'; deze typologie impliceert het streven naar optimalisatie van de belevingswaarde;
- 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.

Het plangebied valt in de typologie 'beeklopen in het groen'.



*Afbeelding - Uitsnede Visiekaart Waterplan Roosendaal*

## 2.4.5 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2014-2019

De gemeentelijke zorgplicht voor het afval-, hemel- en grondwater wordt in het vGRP verwoord. Ook al is het vGRP een gemeentelijk plan, toch is het plan opgesteld in nauwe samenwerking met de gemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Steenbergen, Woensdrecht en het waterschap Brabantse Delta, oftewel de WaterkringWest. Met deze samenwerking wordt invulling gegeven aan de afspraken die op landelijk niveau zijn gemaakt in het Nationaal Bestuursakkoord Water. In de planperiode van het vGRP wordt de samenwerking verder uitgebouwd door het uitvoeren van gezamenlijke onderzoeken. Door het delen van kennis en ervaring komen kan tot betere resultaten gekomen worden tegen beperkte kosten.

Het gemeentelijke beleid met betrekking tot het stedelijk waterbeheer is gebaseerd op de drie wettelijke zorgplichten zoals opgenomen in de Wet Milieubeheer (artikel 10.33) en de Waterwet (artikel 3.5 en 3.6). In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) formuleert de gemeente hoe zij deze zorgplicht invult en bekostigt. In de kern komen die zorgplichten op het volgende neer:

1. Het inzamelen en het transporteren van (stedelijk) afvalwater, waarbij overlast voor de gemeenschap en vuilemissie naar andere deelsystemen van het (stedelijke) watersysteem tot een minimum worden beperkt.
2. Het doelmatig inzamelen en transporteren van afvloeiend hemelwater, waarbij hemelwater zoveel mogelijk lokaal wordt vastgehouden, geborgen en afgevoerd naar de bodem of oppervlaktewater.

3. Het treffen van doelmatige maatregelen indien de grondwaterstand in de openbare ruimte structureel nadelige gevolgen heeft voor de bestemming van een perceel en dit bij nieuwbouwlocaties en inbreidingen voorkomen.

De Waterkring West streeft een duurzame en doelmatige invulling van de rioleringszorg na, waarin de bescherming van de volksgezondheid, behoud van droge voeten en een goede waterkwaliteit gewaarborgd zijn. Hieronder wordt voor elk van de drie gemeentelijke zorgplichten de gezamenlijke missie beschreven.

#### **Afvalwater**

Een duurzame en doelmatige inzameling, afvoer en zuivering bewerkstelligen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Het inzamelen en transporteren van afvalwater gebeurt vanuit hygiënisch oogpunt (volksgezondheid), adequaat en emissies naar bodem, lucht en oppervlaktewater wordt zoveel mogelijk voorkomen. Ook overlast voor burgers wordt zoveel mogelijk beperkt.

#### **Hemelwater**

Waterneutraal bouwen is een uitgangspunt. Voor zover burgers en bedrijven redelijkerwijs niet zelf het hemelwater kunnen verwerken, gaat Waterkring West aan de slag met een duurzame en doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater (ten goede laten komen aan het milieu). Dit tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. In de verwerking van hemelwater ligt er een taak voor overige voorzieningen in de openbare ruimte.

Transport en berging van hemelwater over / op straat ("tussen de banden") bij neerslag gelijk of groter dan een maatgevende bui (bui08, Leidraad Riolering) is acceptabel en kan zelfs een doelmatig uitgangspunt zijn. Belangrijke voorwaarde is dat dit beperkt blijft tot een kleine schaal, niet te lang aanhoudt en dat gebieden met een belangrijke economische of veiligheidswaarde niet worden belemmerd (er treedt geen verhoogd veiligheidsrisico en economische schade op). Het is niet wenselijk dat water woningen en andere gebouwen binnenstroomt, of op andere wijze materiële schade tot gevolg heeft.

#### **Grondwater**

Het doel is dat de grondwaterstanden binnen de gestelde randvoorwaarden op natuurlijk wijze kunnen fluctueren zonder dat hierdoor overlast wordt ervaren als gevolg van structureel te hoge of te lage grondwaterstanden.

Het grondwaterbeleid is gericht op het zo min mogelijk verplaatsen van grondwater, ofwel een zogenaamde hydrologisch neutrale inrichting. Indien grondwater toch wordt verplaatst, verdient het de voorkeur dit niet via de riolering af te voeren naar de rioolwaterzuivering, maar naar oppervlaktewater of op een geschikte locatie weer in de bodem te infiltreren.

Er bestaat voldoende inzicht in de grondwaterhuishouding om meldingen en klachten zorgvuldig en adequaat af te handelen. Structurele grondwaterproblemen op nieuwbouwlocaties worden voorkomen door in de wijze van bouwen en bouwrijp maken rekening te houden met de geohydrologische situatie.

In het vGRP zijn geen specifieke (onderzoeks)maatregelen voor Recreatiepark De Stok opgenomen.

## **2.4.6 Welstandsnota Roosendaal 2013**

De Welstandsnota Roosendaal 2013 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. Deze gebieden zijn daardoor voor de stad en de dorpen als geheel van groot belang.

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.

Het gebiedsgericht beleid is efficiënter ingedeeld, de gebieden zijn gestroomlijnd door ze terug te brengen naar vier hoofdtypen en nieuwe ontwikkelingen zijn voor zover mogelijk in de gebieden opgenomen, waarbij de hiervoor opgestelde beeldkwaliteitsplannen uitgangspunt zijn geweest.

In een groot deel van de gemeente wordt minimaal getoetst op welstand (soepel welstandsniveau). Het doel is in deze gebieden slechts het voorkomen excessen. In de meeste woongebieden, groen en parken stelt de gemeente zich wat welstand betreft zeer terughoudend op en laat veel ruimte voor particulier initiatief. Daarnaast zijn diverse bedrijventerreinen gezien hun ligging welstandsvrij met uitzondering van de enkele (snel)wegpanorama's.

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

Voor Recreatiepark De Stok geldt het gewone welstandsniveau. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten vanwege hun beperkte invloed op de openbare ruimte veelal soepeler beoordeeld kunnen worden.

Ter ondersteuning van de verschillende niveaus van welstand is een aantal gebiedsbeschrijvingen gemaakt. Afhankelijk van het gevraagde niveau van welstand zijn er een of meerdere gebieden met onderscheidende karakteristieken beschreven.

Recreatiepark De Stok valt binnen deelgebied 7: groen en parken. In de welstandsnota worden per deelgebied criteria beschreven waaraan getoets wordt bij de beoordeling van bouwplannen.

#### Legenda

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|  | Bijzonder |
|  | Gewoon    |
|  | Soepel    |
|  | Vrij      |



## Deel 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

### 3.1 Historische analyse van het gebied

Het plangebied vormde van oudsher een onderdeel van het agrarische gebied tussen Roosendaal en Wouw. Het gebied werd aan de zuidzijde begrensd door de Heirweg, aan de noordzijde door de Potendreef en aan de westzijde door de Engebeek.

Het gebied maakte deel uit van het vruchtbare West-Brabantse kleigebied dat bij Roosendaal begon en dat zich verder in noordelijke en noordwestelijke richting uitstrekt. Roosendaal ligt op de overgang van de hoger gelegen zandgronden naar het lager gelegen kleigebied. Deze natuurlijke begrenzing was ook de oorspronkelijke begrenzing tussen de Hollanden en Vlaanderen.

Tot het gebied een ander gebruik kreeg, bleef het warrig en kleinschalig verkaveld, maar was het wel in gebruik voor het telen van allerlei soorten gewassen. De luchtfoto van 1934 toont nog een heel goed beeld van hoe het gebied er eeuwenlang heeft uitgezien.



*Luchtfoto plangebied uit 1934*

#### **Aanleg van A58 en A17**

Roosendaal ontwikkelde zich in de jaren van net voor de tweede wereldoorlog, maar vooral erna, steeds meer van dorp tot stad. Roosendaal breidde ook in westelijke richting uit, richting het huidige plangebied.

De eerste echt belangrijke planologische maatregel die direct invloed en effect had op het plangebied, was in de dertiger jaren van de vorige eeuw het plan om een rijkswegennet aan te leggen. Voor Roosendaal betekende dat de aanleg van de A58 aan de zuidzijde en de A 17 aan de westzijde. Beide wegen zouden op elkaar aansluiten, vlakbij het plangebied.

Om de wegen aan te kunnen leggen, werd er in de directe nabijheid zand gewonnen uit de ondergrond, als gevolg waarvan er grote waterputten ontstonden, zo ook in het plangebied. Op de luchtfoto van 1958 zijn die waterputten duidelijk zichtbaar en is al te zien dat de A 58 is aangelegd (toen nog op maaiveldniveau) en dat de voorbereidingen voor de aanleg van de A17 worden getroffen.



*Luchtfoto plangebied uit 1958*

### **Zwembad De Stok**

De aanwezigheid van de waterputten vormde de aanleiding voor de volgende ontwikkeling in het gebied.

Net voor de tweede wereldoorlog ontstond er in Roosendaal de behoefte aan een nieuw zwembad. In die tijd was er alleen Zonneland, (in de omgeving van Nispen, waar nu nog camping Zonneland ligt), maar die locatie werd te klein en men vond dat die ook te ver van Roosendaal af lag.

Tijdens de tweede wereldoorlog werden de plannen voor een nieuw zwembad concreet. Tijdens een besloten raadsvergadering in augustus 1941 kwamen de eerste plannen op tafel om een zwembad te bouwen naast de 'rijksweg nr. 17' (de A58 heette oorspronkelijk ook nog even A17). De bedoeling was om de waterputten te gebruiken die ten gevolge van de zandwinning waren ontstaan. Dat scheelde in ieder geval al heel wat werk en het zwembad kon dan gebouwd worden in het kader van de werkverschaffing. Maar het werd al snel duidelijk dat vanwege schaarste aan bouwmaterialen en het feit dat de arbeiders steeds van de werkverschaffing weg moesten kunnen, de bouw lang zou duren.

Het bleef dus de eerste tijd alleen nog maar bij het maken van plannen. Er werden wel wat tekeningen gemaakt en de kosten werden geraamd op 22.000 gulden. Het werd wel duidelijk dat het nieuwe zwembad een natuurbad zou worden en geen overdekte inrichting en in 1943 werd duidelijk dat men pas na het einde van de oorlog met de aanleg van het bad zou kunnen beginnen. Men kon toen nog niet weten wanneer dat zou zijn. Uiteindelijk kon in 1951 begonnen worden met het definitieve plan en werd het natuurbad op 17 mei 1952 officieel geopend.

Het zwembad werd "De Stok" genoemd. Dit is een toponiem. Het plangebied werd al in 1565 als "de Stock" vermeld. De naam komt waarschijnlijk van het woord stokt, wat staat voor bos met hoogstammige bomen. Nadat ondertussen het zwembad de Stok de definitieve vorm had gekregen, werd de overblijvende waterplas in gebruik genomen als visvijver .



***Grote drukte in De Stok in het openingsjaar 1952***

In de periode 1961-1962 veranderde De Stok van een natuurbad naar een openluchtbad. Er werden namelijk betonnen bassins ingebouwd.



***Na de voltooiing van De Stok in 1962 beschikte Roosendaal eindelijk over een wedstrijdbad.***

Vervolgens duurde het tot 1971 voordat weer een nieuwe grootschalige onderhoudsbeurt nodig was. Deze verbouwing was misschien wel de meest dringende uit de geschiedenis van De Stok. In 1969 werd het zwembad in verband gebracht met ziekteverschijnselen in de warme zomer. Er vond een grootschalige aanpassing plaats, waarbij de bassins volledig werden vervangen. De Stok bestond sindsdien niet meer uit één groot wateroppervlak. De weg De Stok is in die tijd de toegangsweg naar het zwembad. In verband met de toenemende verkeersintensiteit werd deze weg omwille van de verkeersveiligheid voor fietsers en bromfietzers gereconstrueerd. De bestaande weg werd als fiets- en voetpad ingericht en voor auto's werd een nieuwe weg aangelegd. Ook werd een parkeerplaats aangelegd die ruimte bood voor ca. 180 auto's.



**De Stok in 1975**

### ***Buisleidingenstraat***

In 1972 werd een nieuwe planologische maatregel genomen die een groot ruimtelijk effect op het plangebied zou hebben. Eind jaren zestig van de vorige eeuw plukte Nederland de vruchten van de wederopbouw. Voor het eerst sinds lange tijd werd weer ruimte gemaakt voor natuur en recreatieve behoefte. De zich snel uitbreidende industrie in het westen van het land dreigde hier roet in het eten te gooien. Industriespreiding kwam daarom hoog op de politieke agenda te staan. Om de verspreide industriegebieden tussen Rotterdam en Antwerpen met elkaar te verbinden, zonder het landschap aan te tasten, bleek een ondergrondse leidingenstraat noodzakelijk. Deze leidingenverbinding zou bovendien een stimulerend effect hebben op de (nieuwe) industriële kernen.

Er wordt een nutswet in het leven geroepen om de tracégronden, vanuit veiligheidsoverwegingen, in het algemeen belang te kunnen onteigenen. Nadat koningin Juliana op 11 maart 1972 deze nieuwe wet ondertekende was de buisleidingenstraat een feit.

Kort daarna werd er in de directe nabijheid van het zwembad, evenwijdig aan de A17, een buisleidingenstraat aangelegd. Om de aanleg te kunnen realiseren diende de Engebeek voor een gedeelte te worden vergraven. De nieuwe situatie is goed in beeld gebracht op de luchtfoto van 1975.



*Luchtfoto plangebied uit 1975*

### **Verkeersknooppunt De Stok**

Door de toename van het autobezit en de daaruit voortkomende verkeersdruk, was het ondertussen ook noodzakelijk geworden om zowel de A17 als de A58 ten opzichte van het maaiveld verhoogd aan te leggen om het mogelijk te maken om deze wegen, veilig, ongelijkvloers te kunnen kruisen. Ten gevolge van deze maatregel kwam ook het verkeersknooppunt de Stok tot stand, waar de A17 op de A58 aansluit. Dit leidde ook tot een nieuwe ontsluiting van het plangebied richting Roosendaal en Wouw.

Vanaf het midden van de vijftiger jaren van de vorige eeuw was als uitbreiding van Roosendaal ook de Westrand gerealiseerd.

Door de hiervoor genoemde ontwikkelingen, grensde het plangebied in één keer direct aan de stad, slechts hiervan gescheiden door de A17. Door de buisleidingenstraat, de Engebeek en door de A17, was het plangebied ook nauw begrensd en alleen nog maar ontsloten vanaf de Heirweg.

### **Recreatiecentrum De Stok**

In 1977 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Recreatiecentrum De Stok' vastgesteld. Daarin werd gesteld dat door de groei van de Roosendaalse bevolking (op dat moment ruim 52.000) behoefte was ontstaan aan meer en gevarieerdere (actieve) recreatiemogelijkheden. Voornamelijk kleine buitensporten zoals midget-golf en lawn-tennis.

Er werd de bestemmingsplan 'Recreatiedoeleinden' gelegd op een gebied dat grotendeels overeenkomt met het huidige plangebied. Het verschil met de huidige situatie is dat de bebouwingsmogelijkheden uiterst beperkt waren.

In het uiterste zuiden van het plangebied kreeg een perceel de bestemming horecadoeleinden. De bedoeling was dat hier een motel en/of restaurant met eventueel een benzineverkooppunt gerealiseerd zou worden. Dat is echter nooit gebeurd.

### **Volkstuinencomplex 't Bromptje**

Eind jaren zeventig, begin jaren tachtig van de vorige eeuw werd een gedeelte van het plangebied aangewend als volkstuinencomplex, vooral voor mensen die in de wijk West woonden. Dit

volkstuintencomplex kreeg de bijzondere naam 't Bromptje'. Dit complex is ook duidelijk te zien op de luchtfoto van 1985.



*Luchtfoto plangebied uit 1985*

### **Squashcentrum**

In 1993 kon het echtpaar Sieben hun wens realiseren om een squashcentrum te bouwen en te gaan exploiteren, waarvoor ze van de gemeente Roosendaal toestemming kregen om dit in de nabijheid van het zwembad te doen in het plangebied.



*Squashcentrum Sieben*



**Luchtfoto plangebied uit 1999**



**Luchtfoto plangebied actuele situatie**

Het 'oude' zwembad De Stok was in de zomer van 1999 voor het laatst open. Vanaf 2000 kon gebruik gemaakt worden van het nieuwe zwembad.

### ***De ontwikkeling van het huidige recreatiepark***

Voordat het huidige recreatiepark werd ontwikkeld, functioneerden de verschillende recreatieve voorzieningen - het openlucht zwembad, de volkstuinten, de visvijver en het squashcentrum - los van elkaar. Ze lagen als zelfstandige elementen naast elkaar, weggestopt achter groen of muren. De weg die deze voorzieningen verbond, was omgeven door bosschages en liep dood op een parkeerterrein. De overige delen van het gebied De Stok waren in gebruik als weiland, lagen braak en waren sterk verwilderd. Het gebied was sociaal onveilig. Met elkaar gaven de diverse functies geen meerwaarde aan het gebied.

Door de relatieve rust in en de grootte van het gebied, kon het zich als ecologische verbindingszone ontwikkelen. Het gebied vormt de landschappelijke overgang tussen bos, beek en vliet.

In de stuctuurvisie 'op weg naar 2015' van 1994 was het idee opgenomen om een recreatieve zone langs de westzijde van Roosendaal te realiseren. Dit idee is vertaald naar een visie op het gebied als geheel met de nadruk op de ruimtelijke en functionele kant. Verder is ook een verkenning van trends en thema's en uitspraken over de wenselijkheid van bepaalde functies binnen het gekozen overall-concept uitgevoerd. Er had zich toen overigens al een aantal recreatieve projecten aangediend en het was duidelijk dat het zwembad verplaatst zou worden naar elders in het gebied. De initiatieven hadden een meer stedelijk karakter cq. behoefte in meer bebouwing dan op basis van het destijds geldende bestemmingsplan mogelijk was. Het bestemmingsplan voorzag niet in grote gebouwde recreatieve objecten en bevatte ook geen beheersvisie op een samenhang tussen ecologie, grootschalige openluchtrecreatie en verstedelijkte recreatie.

Toen half jaren 90 van de vorige eeuw nagedacht werd over de invulling van het terrein werd er nog vanuit gegaan dat ten westen van de buisleidingenstraat de wijk Vinkenbroek tot ontwikkeling zou worden gebracht. Het was de bedoeling om daar een minimaal aantal van zeker 4.500 woningen te bouwen. Ook werd er toen nog vanuit gegaan dat in Weihoek uiteindelijk 2.000 woningen gebouwd zouden worden en een aantal sportfuncties uit de voorziene woningbouwlocatie zou moeten wijken naar elders. Vinkenbroek is in het geheel niet doorgegaan en in Weihoek zijn uiteindelijk slechts ca. 800 woningen gebouwd. Hierdoor kon het sportpark blijven bestaan.

Recreatiezone De Stok zou in hoofdlijnen drie hoofdfuncties moeten bevatten:

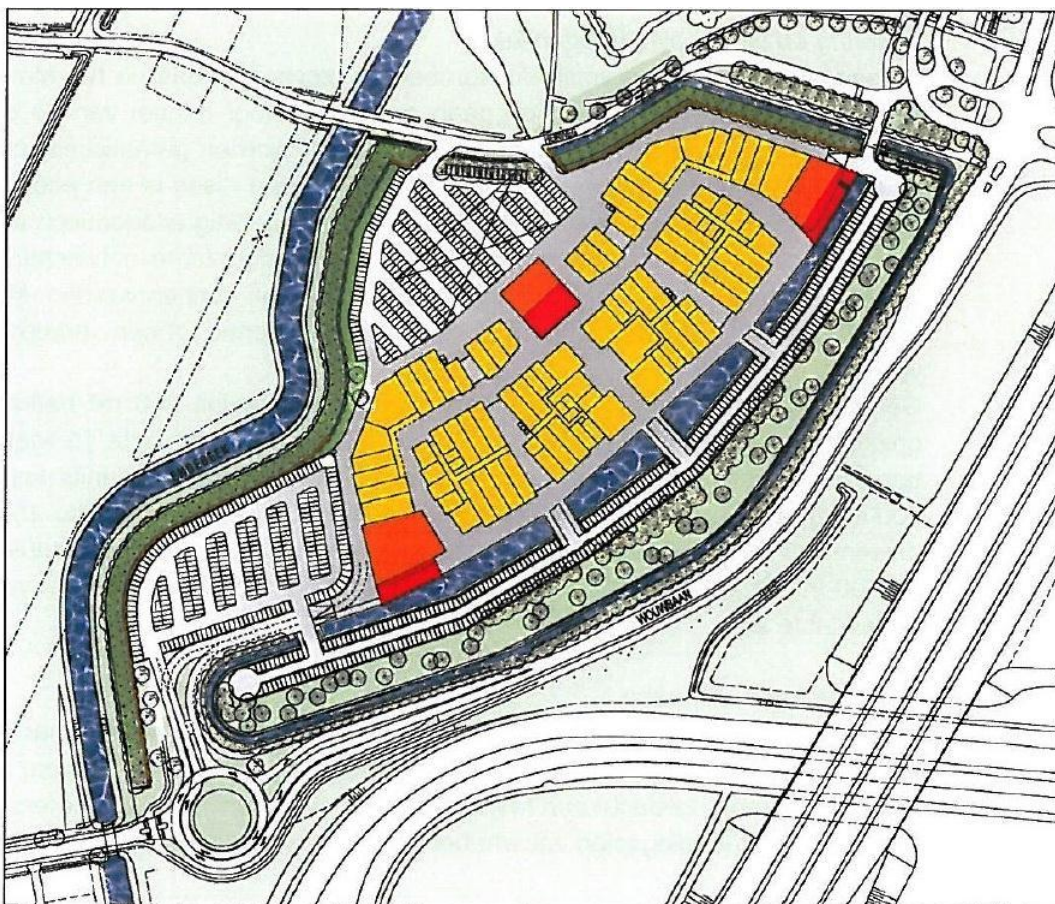
1. Recreatieve (bebouwde en onbebouwde) functies in de stedelijke sfeer;
2. Ecologische verbindingfunctie;
3. Ruimtelijke verbindingszone.

In 1995 is besloten tot de ontwikkeling van Recreatiepark De Stok. De directe aanleiding voor het plan betrof de grote behoefte aan een nieuw zwembad ter vervanging van de bestaande baden. Qua ligging en entourage ging de locatievoorkeur uit naar het gebied 'De Stok' bij het gelijknamige wegenknooppunt ten westen van Roosendaal. Tegelijkertijd was een toenemende behoefte waarneembaar aan nieuwe recreatie- en sportvoorzieningen en toonde de markt interesse voor deze veranderende recreatievraag. Als vervolg hierop is de 'ontwikkelingsvisie Recreatiepark De Stok' opgesteld voor het gebied gelegen tussen de A17/A58, de buisleidingenstraat en de Roosendaalse Vliet. Hiermee in samenhang, vormde het recreatiepark een belangrijk onderdeel van het 'Toeristisch-Recreatief profiel voor de gemeente Roosendaal' en bood het veel perspectief voor de gemeentelijke sportnota's 'De Sport aan Zet' en 'Voorzet op maat'. Verder voorzag de ontwikkeling in de realisatie van een deel van de ecologische verbindingszone langs de Engebeek (onderdeel van de 'Toekomstvisie Rissebeekcomplex').

### ***Rosada Factory Outlet Center***

Belangrijk voor het plangebied is in 2006 de realisatie van het Factory Outlet Center Rosada geweest, op de locatie, aan de zuidzijde, direct grenzend aan het plangebied.

Begin 2003 heeft de McMahon Development Group (MDG), een Amerikaanse onderneming, contact gezocht met de gemeente Roosendaal, inzake het ontwikkelen van een Factory Outlet Center (FOC). De gemeente heeft zich destijds bereid verklaard aan een locatieonderzoek mee te werken. Hier is uiteindelijk de voorkeurslocatie nabij De Stok aan de rand van Roosendaal naar voren gekomen. Op 19 maart 2003 is er vervolgens een "Memorandum of Understanding" ondertekend door de beide partijen. In juni 2003 is vervolgens het locatie-onderzoek in de gemeenteraad behandeld, waar ook is besloten tot ontwikkelen van het Factory Outlet Center bij De Stok, nabij het knooppunt van de A17 en de A58. Het FOC Roosendaal werd daarmee, na Lelystad en Roermond, het derde FOC in Nederland.



*Afbeelding: Masterplan FOC 2004*



*Uitsnede vooraanzicht FOC 2004*

De locatie van Rosada was voor realisatie in twee gebieden op te delen. Het eerste gedeelte, in het noordwesten, was gelegen binnen het plangebied van bestemmingsplan 'Recreatiepark De Stok - fase 1' en lag - met uitzondering van een carpoolplaats - braak. Het tweede, grootste, gedeelte is in gebruik als bos, water tuincentrum en weiland en maakte deel uit van het buitengebied van Roosendaal.



**Rosada Fase 1**

Het terrein van het Factory Outlet Center (FOC) Rosada omvat in de huidige vorm ruim 7 hectare en biedt ruimte aan circa 80 winkelunits (variërend van 80 m<sup>2</sup> tot 700 m<sup>2</sup> slechts één winkelunit mag maximaal 800 m<sup>2</sup> zijn) met bijbehorende voorzieningen.

Het is van meet af aan de bedoeling geweest om Rosada in twee fases te ontwikkelen. De eerste fase bestaat uit 12.500 m<sup>2</sup> en met de tweede fase wordt het FOC worden uitgebreid met 5.000 m<sup>2</sup> tot een verkoopvloeroppervlak van 17.500 m<sup>2</sup>. Ook wordt in deze fase 780 m<sup>2</sup> ondersteunende horeca toegevoegd. De ontwikkeling van deze fase is inmiddels gestart.

## **3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied**

### **3.2.1 Stedenbouwkundige analyse**

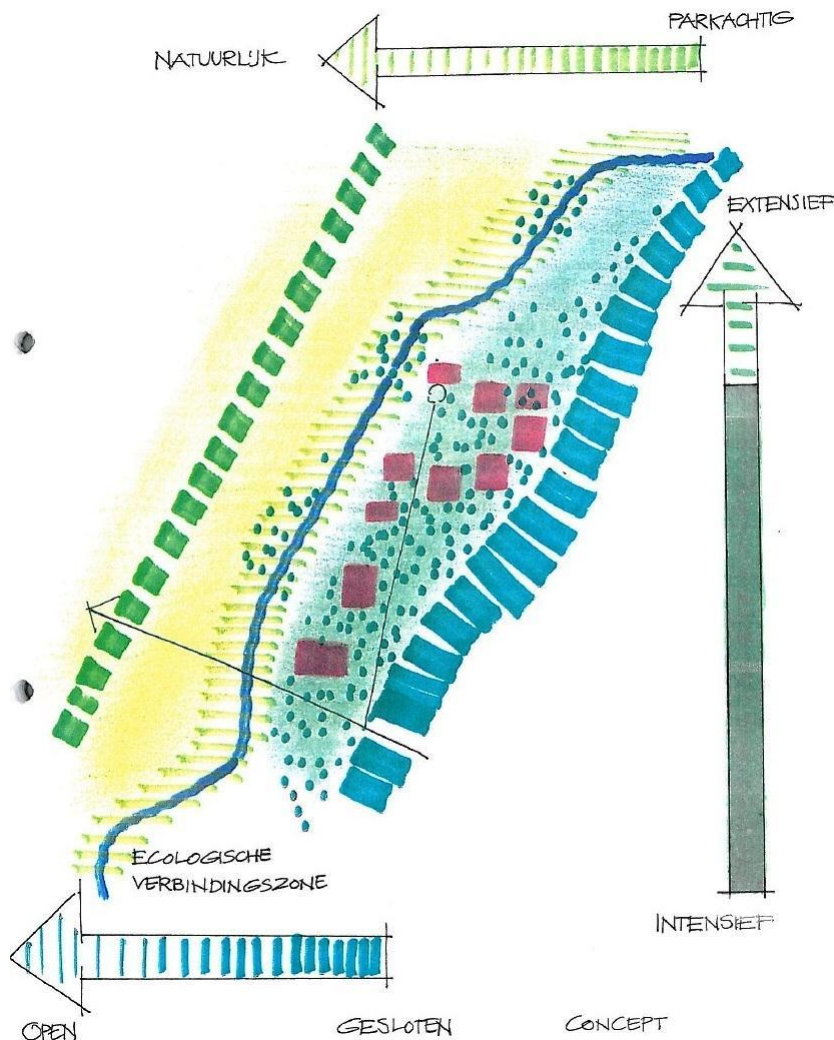
Het uitgangspunt (april 2000) bij de realisering van Recreatiepark De Stok was *'de totstandkoming van een recreatief concentratiegebied, waar diverse ruimteveragende recreatieve voorzieningen van de gemeente Roosendaal zijn gesitueerd. Daarbij speelt de ecologische verbindingsfunctie van het plangebied een wezenlijke rol'*.

Wat betreft de ruimtelijk-functionele hoofdopzet werd gesteld dat het karakter van de groenstructuur grotendeels gehandhaafd moest blijven. Door toename van de bebouwing werd een meer stedelijk karakter nagestreefd. Hierbij stond de gemeente een zonering voor ogen van besloten in het oosten naar een opengebied in het westen. Tevens zou een zonering bestaan van intensieve recreatie aan de zuidzijde naar extensieve functies aan de noordzijde. Het (destijds nog) nieuwe zwembad was beeldbepalend voor het gehele park. Er werd voor de voorzieningen een variatie in aanbod nagestreefd. De visvijver zou in het plan een meer open karakter krijgen aan de zijde van De Stok, zodat de relatie van dit element met het recreatiepark werd versterkt. Verbetering van de aansluiting op openbaar vervoer was een aandachtspunt voor de gemeente.

#### ***Het concept***

Voor het recreatie- en sportgebied 'De Stok' is in 2000 een concept ontwikkeld, dat aansloot op de landschappelijke karakteristiek enerzijds en de stedelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Roosendaal anderzijds. Het gebied, dat onderdeel uitmaakt van de ecologische verbindingszone tussen de hoger gelegen zandgronden met bossen en beken naar het lager gelegen zeekeleigebied, zou door de stedelijke ontwikkelingen het karakter van een stadspark krijgen. De nadruk lag op de recreatieve aspecten.

Onderstaande afbeelding geeft een van de ontwerpconcepten weer (daterend uit 1999). Het park is uiteindelijk grotendeels in overeenstemming met dit concept uitgevoerd.



**Ontwerpconcept recreatiepark De Stok d.d. 2000**

### **De inrichtingsstructuur**

De hoofdopzet van het concept wordt gevormd door de infrastructuur, de waterstructuur en de groenstructuur. Het hele plangebied ligt ingebed in en wordt dooraderd door de groenstructuur en waterpartijen: de Engebeek, de visvijver en de groene houtwal. De ruggegraat van het plan is de De Stok(weg) als stedelijke as. Aan de westzijde hiervan bevinden zich het zwembad en de kartbaan. Aan de oostzijde van deze weg bevinden zich van zuid naar noord achtereenvolgens de visvijver, een concentratiegebied van intensieve sport- en recreatievoorzieningen en de golfbaan.

Even voorbij de visvijver ligt een rotonde. De Stok(weg) wordt na de rotonde voortgezet in de vorm van een eenvoudige ontsluitingsweg. Het markante gebouw van de Skydive vormt de afsluiting van de Stok(weg). Bij de rotonde buigt de hoofdroute naar het oosten. Vanaf hier ontsluit een rondgaande weg het terrein met de concentratie van sport- en recreatievoorzieningen. De grote bouwmassa's bevinden zich aan de oostzijde, als gesloten element met de rug leunend tegen de A17. Richting de Engebeek en de golfbaan hebben de gebouwen een meer gefragmenteerd karakter. Tussen deze fragmenten door lopen zichtlijnen naar het achterliggende open landschap.

Wat betreft de groenstructuur is er in visueel ruimtelijk opzicht van oost naar west sprake van een geleidelijke overgang van zeer gesloten naar een opener park. Bomenlanen bepalen aan de uiterste westrand, op de grens van de leidingenstrook, het ruimtelijk kader.

### ***De groenstructuur***

In algemene zin kenmerkt de groene inrichting zich door een afwisseling van bomenrijen (met name ten behoeve van de laanstructuur langs De Stok(weg)) aaneengesloten boomgroepen en een aantal fraaie solitaire bomen. Een deel van de onderbeplanting op de houtwal heeft plaatsgemaakt voor gazons. Veel van de aanwezige beplanting is gehandhaafd. De westzijde van de bestaande visvijver is meer bij het park betrokken doordat enige dunning heeft plaatsgevonden van de houtwal tussen De Stok(weg) en visvijver. De bestaande bomen zijn zo veel mogelijk gehandhaafd en enkele zijn verplant. De onderbeplanting is op plaatsen verwijderd, waardoor een visueel ruimtelijke relatie is ontstaan met de rest van het gebied.

De Engebeek maakt deel uit van een ecologische verbindingszone in samenhang met de leidingenstrook. De oevers van de beek zijn verlaagd en verbreed, waardoor plas- en draszones zijn ontstaan. De beek is veranderd, is beter waarneembaar geworden en heeft natuurlijke oevers gekregen. Het gehele gebied heeft een veel opener karakter. Enkele grote boomrijke beplantingen liggen als eilanden in de open ruimte. Het gebied is in tegenstelling tot het parkachtige deel beperkter toegankelijk (zwerfpaden).

### ***De verkaveling***

Bij het maken van de opzet voor een stedenbouwkundige verkaveling voor het recreatiepark is rekening gehouden met de huidige situatie en de ontwikkelingen die destijds al gerealiseerd dan wel in gang waren gezet (multifunctionele tennishal, sauna, duikcentrum, binnenspeeltuin en de 9 holes-golfbaan).

De Stok(weg) kreeg hierin het karakter van een stedelijke as. Op de verkavelingstekening is aangegeven dat aan de westzijde van de Stok(weg) de bebouwing vanaf de indoor-kartbaan zo dicht mogelijk aan de weg is gelegen. Wanneer de bebouwingsgrenzen van het huidige bestemmingsplan worden gevolgd, dan verschuift de rooilijn van de gebouwen in noordelijke richting steeds dichterbij de weg toe. Voorbij de rotonde zijn de laatste gebouwen dicht langs de weg geprojecteerd. Hier moest het beeld van de as het meest stedelijk worden. In werkelijkheid is echter na de kartbaan - afgezien van de Skydive - geen bebouwing meer gerealiseerd.

De kavels ten westen van de Stok(weg) verlopen in maat van groot naar klein, van zuid naar noord. In het noorden van het gebied is er regelmatig een doorzicht vanaf De Stok(weg) naar de zone rond de Engebeek. De beek is in haar nieuwe vorm duidelijk zichtbaar. Aan de oostzijde van De Stok(weg) 'beantwoordt' de houtwal, als groene wand, aan de bebouwing. De Stok(weg) wordt beëindigd door middel van een landmark in de vorm van het gebouw van de Skydive dat een bouwhoogte heeft van 23,50 meter en daarmee de overige bebouwing in hoogte overstijgt.

In het middenoosten van het recreatiepark ligt een gebied met intensieve recreatievoorzieningen. De Stokweg buigt hier ter plaatse af naar het oosten om na enkele meters een lus te vormen. De bebouwing ligt hier gegroepeerd rondom een centrale parkeervoorziening. De bebouwing ligt aaneengesloten en volgt de bocht in de weg.

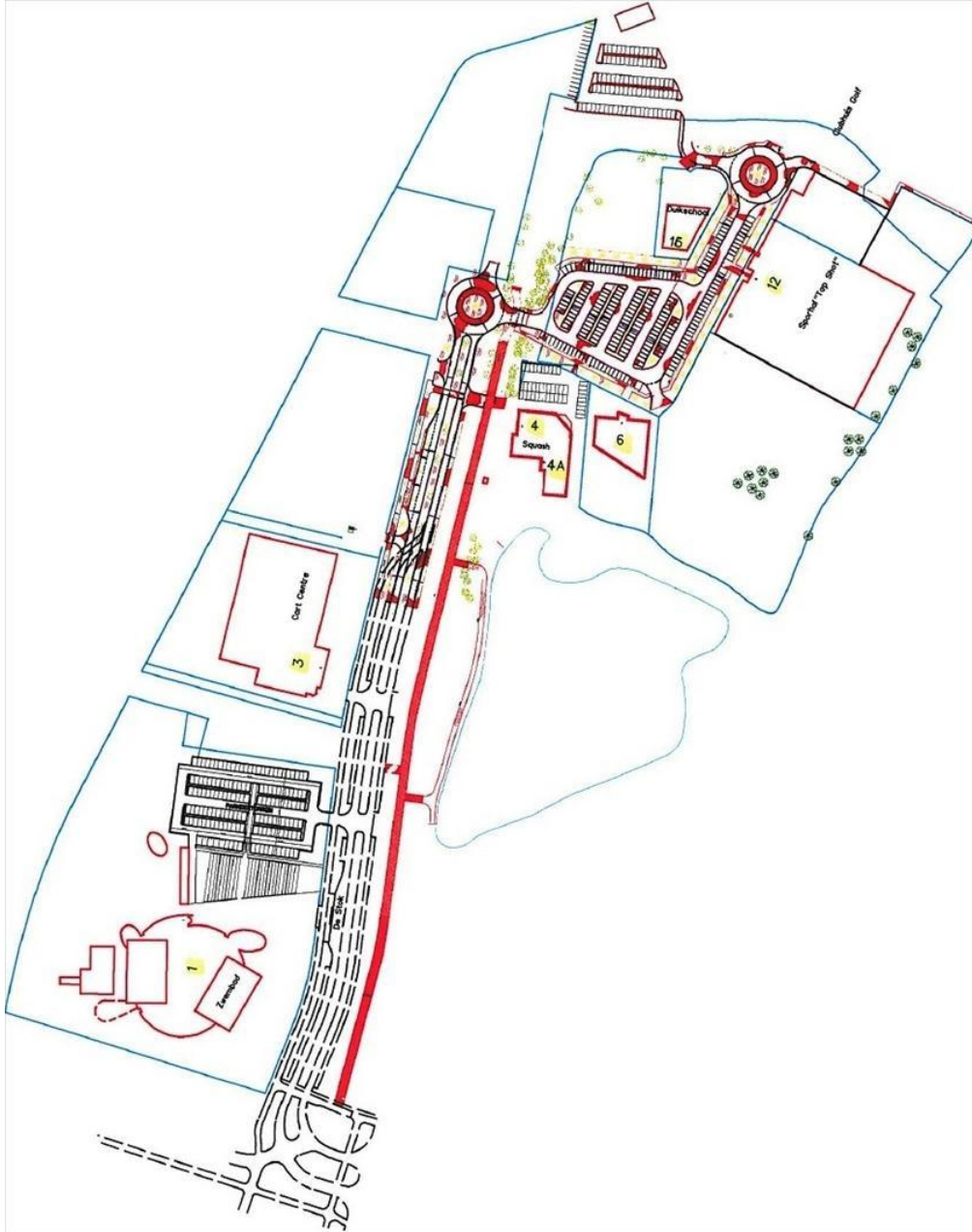
Ten oosten van het squashcentrum ligt de sauna. De lus verder volgend, zijn gerealiseerd de binnenspeeltuin, de tennishal, het clubhuis met brasserie van de golfbaan, het duikcentrum en het restaurant.



### 3.2.2 Verkeer en infrastructuur

#### **Verkeersstructuur**

De ontsluiting van het recreatiepark vindt plaats via De Stok(weg) die - begeleid door fiets- en voetpad - het gebied doorsnijdt. De weg heeft gescheiden rijbanen met een tussenliggende berm van 5 m breed. De fietsroute loopt door tot aan het golfterrein en kruist hier door middel van een fietsbrug de Engebeek. Het fietspad is zodanig gerealiseerd, dat het tevens gebruikt kan worden om te skeeleren.



**Verkaveling en verkeersstructuur Recreatiepark De Stok**

Via de rotonde wordt het gebied in noordelijke en oostelijke richting ontsloten. Tevens kan het verkeer uit het zuiden weer terugrijden. Van een ontsluitingsweg gaat de weg naar de rotonde over in een verblijfsgebied. Voetpaden blijven gescheiden van de rijbaan en de fietsers maken gebruik van de rijweg. In het gebied wordt onderscheid gemaakt in de verschillende typen voet- en fietspaden. Gekoppeld aan De Stok(weg) zijn deze langzaamverkeersroutes in hoofdzaak bedoeld om de bereikbaarheid van de voorzieningen te garanderen.

In toeristisch-recreatief opzicht vervullen deze routes ook een rol. Aan de oostzijde van de Engebeek bevindt zich een toegankelijk gras-/inspectiepad. Aan de westzijde van de beek zijn door de ecologische verbindingssroute zwerfpaden opgenomen. Deze vormen met het voetpad langs de westelijke oever van de visvijver een rondgaand voetpad om het gofterrein een geheel netwerk voor de voetganger.

Fietsroutes sluiten aan op bestaande recreatieve routes vanuit het noorden door gebruik te maken van de verbinding over de Engebeek. Ook aan de zuidzijde vindt aansluiting plaats op de fietsroutes langs de Heirweg. In samenhang met de ontwikkeling van de ecologische verbindingsszone langs de Engebeek is op deze plaats een informatieplek ingericht. Het oude fietstracé is een voetpad geworden; de omgeving, de materialisatie en de afstanden lenen zich hier uitstekend voor.

Ter hoogte van de FOC-locatie zijn op de Wouwbaan en de Heirweg en op de kruising met de Burgemeester Freijterslaan / op- en afrit A17 de nodige inrichtings- en verkeersmaatregelen getroffen. De aanpassing van de infrastructuur is afgestemd op de tweede fase van het outletcenter. Dit geldt ook voor de noodzakelijke verkeersmaatregelen en -regelininstallaties. Hiermee wordt een goede bereikbaarheid en een vlotte en veilige verkeersafwikkeling gewaarborgd.

Met behulp van adequate bewegwijzering worden de bezoekers van buiten de regio via de rijkswegen A17 en A58 naar de afslag 'Roosendaal-West' geleid. Vanaf deze afslag zijn de Burgemeester Freijterslaan, de Wouwbaan en de Heirweg heringericht voor auto- en fietsverkeer. In de omgeving van het FOC zijn de fietspaden uit oogpunt van verkeersveiligheid, vrijliggend aangelegd. Het aantal rijstroken op een gedeelte van de Burgemeester Freijterslaan en de Wouwbaan tot aan de ontsluiting (rotonde) van FOC Rosdada voor autoverkeer is verdubbeld. Deze rotonde is op voldoende afstand van de afrit 'Roosendaal-West' gelegd, om eventuele terugslag op de autosnelweg te voorkomen.



**Verkeersstructuur omgeving Rosada**

### **Parkeren**

Passend in het parkplan zijn de parkeervoorzieningen gecentraliseerd. Het zwembad heeft een groot eigen parkeerterrein en een tweede centrale parkeergelegenheid is gesitueerd binnen de lus.

Bezoekers van de voorzieningen die hier zijn gesitueerd, maken gebruik van deze parkeervoorziening. Voor de ondernemers is het mogelijk om - in overleg op eigen terrein - extra, specifiek en/of aanvullende parkeerruimte te realiseren. Ook kan geparkeerd worden in de berm van De Stok(weg). Dit moet echter beschouwd worden als een 'overflow' voorziening die vooral in het weekend gebruikt wordt door bezoekers van Rosada.

Op het terrein van FOC Rosada is op dit moment een drietal parkeervoorzieningen aanwezig, die samen voorzien in ruim 1.020 parkeerplaatsen. Verder wordt gebruikt gemaakt van een parkeervoorziening op de direct buiten het FOC-terrein gelegen locatie 'Brompotje' -het voormalig volkstuinencomplex-, met 200 'dedicated' (dat wil zeggen aan FOC Rosada gebonden) parkeerplaatsen.

Voor het parkeren op piekmomenten (feestdagen, koopzondagen) is voor de eerste fase destijds uitgegaan van 400 extra parkeerplaatsen. Dat overloop- of piekparkeren vindt eveneens plaats op de locatie 'Brompotje'. Deze locatie biedt dus ruimte om circa 600 auto's te parkeren. In het geval van piekmomenten zullen in eerste instantie de werknemers van FOC Rosada van dit terrein gebruik maken. Daarnaast is op het terrein van het factory outlet center zelf ruimte gereserveerd voor bussen.

In het kader van de realisatie van fase 2 van FOC Rosada wordt in de nieuwe inrichtingsplannen voorzien in ruim 1.334 parkeerplaatsen op eigen terrein:

- de 316 parkeerplaatsen op P1 vervallen vanwege de uitbreiding van FOC Rosada;
- op het parkeerterrein P2 (nu 272) wordt een parkeergarage gerealiseerd van 900 parkeerplaatsen in 3 lagen (300 plaatsen per laag);
- de 434 parkeerplaatsen op P3 blijven gehandhaafd.

Het aantal parkeerplaatsen neemt, als gevolg van fase 2, per saldo met 312 parkeerplaatsen toe (=1.334-1.020). In eerste instantie levert dat een beperkt tekort van 36 parkeerplaatsen (=350-312) op.

In combinatie met de extra 200 'dedicated' (aan FOC Rosada gebonden) parkeerplaatsen op de locatie 'Brompotje' wordt voorzien in bijna 1.550 parkeerplaatsen voor fase 1 en 2. Dit komt neer op een parkeernorm van 8,9 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> vvo, ruimschoots boven de eerder gehanteerde minimumparkeernorm voor het FOC van 7,0 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> vvo.

Voor het piekparkeren (feestdagen, koopzondagen) zijn op locatie 'Brompotje' nog 400 extra parkeerplaatsen beschikbaar, direct buiten het terrein van FOC Rosada. Tot slot zijn op diverse plaatsen in de omgeving openbare bermparkeerplaatsen gerealiseerd.

Hiermee wordt zowel op normale winkeldagen als op piekdagen in ruim voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte van FOC Rosada.

Fietsparkeervoorzieningen zijn gesitueerd bij de hoofdingang van het zwembad, meer verspreid zijn bij de entrees van de diverse voorzieningen ook fietsenstallingen aanwezig.

### **3.2.3 Groen, water en ecologie**

Vanaf de parkeerplaats, de kern van het gebied, is er tussen de fragmenten door uitzicht naar het landschap rondom de Engebeek en het golflandschap.

Het gebied heeft een duidelijke groenstructuur. Van oost naar west zijn er geleidelijke overgangen in het gebied. Van besloten naar open, van droog naar nat, van parkachtig naar natuurlijker. Het gebied ligt met de rug naar de A17. Rondom de visvijver en tegen de weg aan is sprake van een vrij dichte hoogopgaande beplanting.

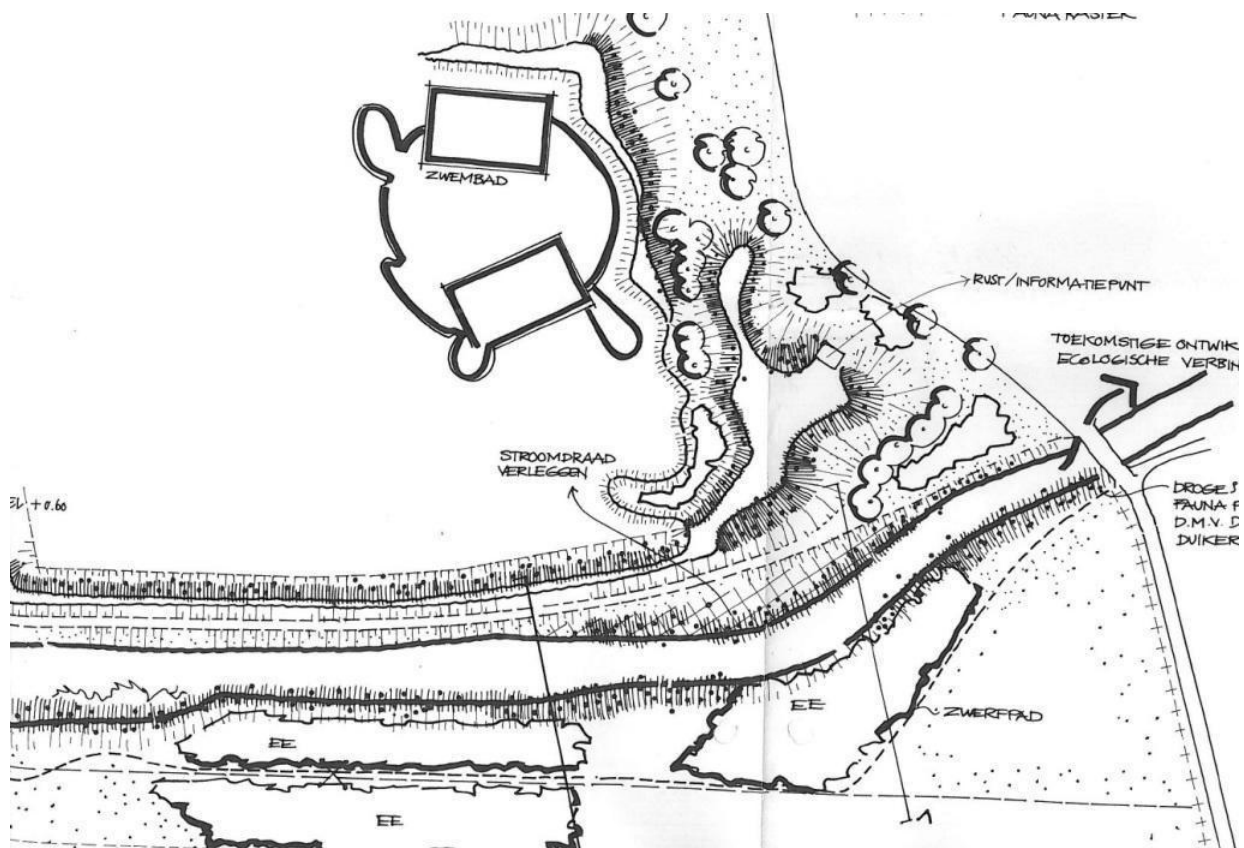
De Engebeek heeft - als onderdeel van het zogenaamde Rissebeekcomplex - de status van ecologische verbindingszone. Voor het totale Rissebeekcomplex is in 1997 een toekomstvisie gemaakt. Daarin is beschreven dat de Engebeek ten noorden van de A58 het karakter van een 'kreekbeek' moet krijgen vanwege de ligging op de overgang van de hogere dekzandgronden naar het kleigebied. Daarbij is het streefbeeld beschreven als een natuurlijke zone die geschikt is als leefgebied voor amfibieën door de aanleg van drassige oevers en rietkragen. Een 20 meter brede strook aan de oostzijde van de Engebeek heeft vooral een functie als bufferzone om de druk van het recreatiepark op te vangen. Een bredere strook van 40 meter aan de westzijde van de Engebeek, is ruim voldoende om de ecologische functie te vervullen. Voor het grootste deel sluit deze direct aan op de buisleidingenstraat die een extensiever gebruik kent en voor een deel grenst aan de golfbaan.

Het inrichtingsplan ging uit van een gedeeltelijke verlegging van de Engebeek. De verlegging hield in dat de beek op drie plaatsen (nabij het zwembad, nabij de kartbaan en ter hoogte van de vroegere volkstuinen) verschoof naar het westen. De oude bedding van beek werd hier opgevuld met grond die elders uit het project vrijkwam. De lage ligging is ook gunstig voor de natuurontwikkeling doordat een drassig gebied is ontstaan waar moerasplanten en amfibieën een goede leefomgeving hebben gekregen. Een bijzondere situatie is aanwezig in de omgeving van het zwembad. Omdat hier een 'restruimte' bestond tussen het gebouw en de Heirweg, is een grillige vijver met rietoevers en enige

opgaande beplanting ontworpen. Deze sluit aan op de brede sloot die als afscheiding van de ligweide dienst doet. Door de ligging van de vijver krijgen passanten op de Heirweg al een goede indruk van de ecologische inrichting langs de beek. De vijver en de brede sloot zorgen er ook voor dat het aantal hekken rond de ligweide van het zwembad beperkt kon blijven. Hierdoor is er vanuit het zwembad vrij zicht gebleven op de omgeving.

Ook de oever aan de westzijde is gedeeltelijk verbreed over over de gehele lengte verflauwd. Hierdoor is een afwisselende zone ontstaan die goede condities biedt voor natuurontwikkeling. Door de rietzones, moerasplanten en opgaande begroeiing is dit deel van de Engebeek ook voor de recreanten aanmerkelijk aantrekkelijker geworden dan in de vroegere situatie.

Tussen de ecologische zone en de golfbaan is een vloeiende overgang gemaakt. Hoewel de golfbaan een kunstmatiger opzet heeft dan de ecologische zone, is door toepassing van inheemse beplanting, de aanwezigheid van water, riet en extensief beheerd gras toch een zekere eenheid bereikt.



**Ontwerp Ecologische Verbindingszone ter hoogte van zwembad De Stok (augustus 2000)**

Voor de herinrichting van de Engebeek aan de zuidzijde van de Heirweg is een globale inrichtingsschets gemaakt in 2003. Omdat de Engebeek ten gevolge van de realisatie van het FOC verlegd moest worden.

De loop van de Engebeek ter hoogte van het FOC is over een lengte van 160 m verlegd om ruimte te scheppen voor het FOC. In de nieuwe situatie buigt de beek naar het noorden af en verschuift het ten opzichte van de oude situatie meer naar het westen. Langs de westkant van de beek is ruimte gereserveerd voor de inrichting van natuurlijkvriendelijke oevers. Deze zijde bestaat uit een geleidelijke overgang van water naar land waardoor plas/dras milieu ontstaat van ondiep water, rietzoom en wilgenzoom. De inrichting van het westelijke deel van de ecologische verbindingszone komt overeen met de natuurvriendelijke inrichting van de Engebeek ten noorden van de Heirweg zoals dat is gebeurd tijdens de ontwikkeling van het recreatiepark De Stok.

Om de ecologische zone van het FOC te scheiden, is een eco-/grondwal opgericht.

De Engebeek kruist zowel de Wouwbaan als de Heirweg. De beek stroomt onder deze wegen door middels duikers. In de vorige situatie vormen deze duikers een barrière voor de migratie van dieren over land. Bij de inrichting van de Engebeek als ecologische verbindingszone is er naar gestreefd om

de barrièrewerking te reduceren zodat kleine zoogdieren en amfibieën de weg kunnen passeren, zonder de weg over te moeten steken.



Afb

Overzicht Ecologische Verbindingszone Engebeek

### 3.3 Functionele analyse van het gebied

In de integrale ontwikkelingsvisie voor recreatiepark De Stok is voor het totale plangebied als hoofddoelstelling geformuleerd: 'het realiseren van een recreatieve en ecologische geleidingszone langs de westzijde van Roosendaal'.

Als afgeleide hiervan is in de startnotitie voor Recreatiepark De Stok voor de eerste planfase de volgende doelstelling geformuleerd:

*'de totstandkoming van een recreatief concentratiegebied, waar diverse ruimtevrage recreatieve voorziening van de gemeente Roosendaal zijn gesitueerd. Het gebied dient in de toekomst echter tevens een groene schakel te gaan vormen tussen de bestaande stad en de nieuwe woonwijk Vroenhout. Daarbij speelt de ecologische verbindingfunctie van het plangebied een wezenlijke rol'.*

#### 3.3.1 Functionele hoofdstructuur

Het recreatiepark bevat vooral functies op het gebied van intensieve recreatie. De visvijver en de golfbaan vallen onder extensieve recreatie.

Recreatiepark De Stok heeft zich ontwikkeld tot recreatief concentratiegebied waar diverse ruimtevrage recreatieve voorzieningen met een lokale en bovenlokale functie zijn gesitueerd. Het betreft dagrecreatieve voorzieningen die voor een belangrijk deel uit bebouwing bestaan. Gevestigd zijn onder andere: een zwembad (binnen en buiten), een squashcentrum, een indoor kartbaan, een binnenspeeltuin, een sporthal, een duikvereniging en een indoor skydive. Het recreatiepark is nagenoeg gevuld.

Ook is in het gebied een zelfstandig restaurant aanwezig.

### 3.3.2 Wonen

Per (recreatie)bedrijf is een in pandige bedrijfswoning toegestaan. Een aantal bedrijven heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt, te weten het zelfstandige restaurant, de golfbaan, de binnenspeeltuin en het squashcentrum. Maar in de toekomst zouden ook de andere bedrijven van deze mogelijkheid gebruik kunnen maken. Zelfstandige woningen zijn in het gebied niet mogelijk.

### 3.3.3 Detailhandel

Zelfstandige detailhandel is op het recreatiepark niet toegestaan. Detailhandel die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, is wel mogelijk.

### 3.3.4 Horeca

Bij de planontwikkeling is destijds afgesproken dat één zelfstandige horecavoorziening in het gebied aanwezig mag zijn. Dat is Restaurant Het Hooihuis geworden. De overige horecavoorzieningen mogen alleen ten dienste staan van het recreatiebedrijf en mogen niet worden geëxploiteerd als zelfstandige horeca-inrichting. Vrijwel alle recreatiebedrijven hebben een ondergeschikt horecagedeelte.



*Restaurant Het Hooihuis*

### 3.3.5 Sport en recreatie

Op dit moment bevinden zich de volgende recreatieve functies op het recreatiepark:

1. Zwembad De Stok
2. Kartcentrum Roosendaal
3. Skydive Roosendaal
4. Sieben squash
5. Restaurant Het Hooihuis
6. Duikvereniging Mega Diving
7. Golfbaan De Stok (golfafslag en 9-holes golfbaan)
8. Sporthal Metsjpoint
9. Binnenspeeltuin Balleland (incl. lasergame)
10. saunacomplex Wellness Roosendaal
11. vis- / kanovijver (tevens retentievoorziening)

***Golfbaan De Stok***

De golfbaan is rond 2005 vergroot door middel van het verplaatsen van 2 holes naar gronden gelegen op de buisleidingenstraat. Het aantal holes is niet toegenomen. Er heeft interne verschuiving plaatsgevonden zodat twee langere holes aangelegd konden worden en de baan nu de officiële B-status van de Nederlandse Golf Federatie heeft. Er kunnen daarmee officiële examens voor het Golf Vaardigheids Bewijs worden afgenomen. De golfbaan heeft een speellengte van ca. 2.000 meter.



*Golfbaan met daarbij de in 2005 gerealiseerde uitbreiding*

### **Sauna Wellness Roosendaal**

De sauna heeft enkele jaren geleden een andere eigenaar gekregen (Fitland) en is toen rigoureus verbouwd.

Er bestaan plannen om de sauna uit te breiden met wellnessfaciliteiten en naast de sauna een hotel te realiseren (inclusief bedrijfswoning). Met dit initiatief wordt het naast de sauna liggende braakliggende terrein bebouwd en wordt totale concept van het recreatiepark de Stok en van Rosada versterkt.

Het realiseren van een hotelfunctie is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk (de bebouwing op zich wel). In dit bestemmingsplan 'Recreatiepark De Stok-fase 1' was de mogelijkheid van een hotel wel opgenomen, alleen niet binnen de bestemming 'Intensieve recreatie'.

Een hotelfunctie past binnen de opzet van het recreatiepark omdat het de recreatiemogelijkheden ondersteunt en versterkt. In 2009/2010 is ook al een een initiatief aan de orde geweest om een zelfstandig hotel op de locatie naast de sauna te realiseren. De gemeente heeft toen het standpunt ingenomen om - onder voorwaarden - mee te willen werken aan de realisatie van een hotel. Dit initiatief is destijds niet doorgegaan.

In dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een hotel naast de sauna planologisch mogelijk gemaakt. Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn diverse milieuonderzoeken uitgevoerd om te bezien of initiatief milieutechnisch haalbaar is. Aan deze onderzoeken wordt in hoofdstuk 4 uitgebreid aandacht geschonken.

### ***Sporthal Metsjpoint***

De eigenaren en de exploitant van Metsjpoint hebben het verzoek gedaan om meer indoor-evenementen te mogen organiseren in de sporthal. De vraag naar overdekte tennisvoorzieningen is afgenomen. Het medegebruik als evenementenhal is van belang voor het voortbestaan van dit multisportcentrum. Sport zal zeker de core-business van het bedrijf blijven.

Roosendaal ontbeert nog steeds een evenementenhal grootschalige beurzen en evenementen gaan momenteel aan Roosendaal voorbij en de behoefte om deze te faciliteren groeit. Eerdere plannen voor een dergelijke voorziening (o.a. in Stadsoevers zijn gestrand). Vooral de mate van omgevingsbelasting (grootschalig ruimtegebruik, parkeerdruk, geluid, etc.) van een evenementenhal is belangrijk bij de uiteindelijke locatiekeuze.

De mate van positieve synergie naar de omgeving is vooral afhankelijk van de specifieke invulling van de evenementenhal. Voor de exploitatie van een evenementenhal gaat het vooral om een geschikte locatie (voldoende ruimte), bereikbaarheid, investeringskosten en de aanwezigheid van andere Het verleiden biedt in deze geen perspectief gelet op de eigendomspositie, gedane investeringen en de bijzondere setting van het multiportcentrum dat zeker de core-business van het bedrijf zal blijven.

Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om per kalenderjaar 24 evenementen in de sporthal te organiseren. Het gaat om 12 eendaagse en 12 meerdaagse evenementen. Onder meerdaags wordt verstaan maximaal 3 aaneengesloten kalenderdagen.

Per evenement zal een evenementenvergunning moeten worden aangevraagd. Daarin worden dan zaken als verkeer, parkeren en geluid geregeld.

## Deel 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, 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.

In deze 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.

#### 4.1.2 Omgevingstype

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de rijksweg A17. In de omgeving bevinden zich diverse, veelal recreatieve voorzieningen met enkele dienstwoningen en detailhandel. Gezien het gemêleerde karakter is bij het opstellen van dit advies uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied.

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.

### 4.1.3 Invloed bedrijfsactiviteiten op omgeving

Het bestemmingsplan 'Recreatiepark De Stok' heeft overwegend een conserverend karakter, waarbij de huidige functies worden vastgelegd. De enige ontwikkeling in het gebied is uitbreiding van het saunacomplex met o.a. een hotel.

De voorgenomen bedrijfsactiviteiten binnen het sauna- en hotelcomplex zijn: het exploiteren van hotel, een sauna met zwembad, restaurant, bedrijfswoning en eventueel een fitnessruimte of kleine vergaderfaciliteit.

Deze activiteiten zijn in de richtafstandenlijst onder te brengen onder:

Sauna met binnenzwembad: SBI-code 2008, 9604 Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden;

Restaurant: SBI-code 2008, 561 Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding;

Hotel: SBI-code 2008, 5510 Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congrescentra.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen ten opzichte van omgevingstype 'gemengd gebied':

| Omschrijving                                                          | SBI code 2008 | Geur (m) | Stof (m) | Geluid (m) | Gevaar (m) | Grootste afstand | Milieu cat. | Verkeer |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|----------|----------|------------|------------|------------------|-------------|---------|
| Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden                                | 9604          | 0        | 0        | 10C        | 0          | 10               | 2           | 1P*     |
| Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding | 561           | 0        | 0        | 0          | 10         | 10               | 1           | 2P*     |
| Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimte en congrescentra   | 5510          | 0        | 0        | 0          | 10         | 10               | 1           | 2P      |

\* **2P staat voor potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking personenvervoer.**

\* **C: de voor geluid bepalende activiteiten zijn meestal continu (dag en nacht) in bedrijf.**

De grootste richtafstand bedraagt 10 meter ten gevolge van de milieuaspecten geluid en gevaar. Deze richtafstand reikt niet over gevoelige objecten in de omgeving van het plangebied (de eigen dienstwoning maakt deel uit van de inrichting en is om deze reden niet relevant). Er zijn derhalve geen knelpunten op het gebied van bedrijven en milieuzonering.

### 4.1.4 Invloed omgeving op bedrijfswoning

In het saunacomplex is een bedrijfswoning voorzien. Nagegaan is of deze woning binnen de richtafstanden van de omliggende bedrijven valt. Uit de bedrijfsinventarisatie, uitgevoerd voor het nieuwe bestemmingsplan 'Recreatiepark De Stok', blijkt dat in de directe omgeving van de geplande bedrijfswoning alleen bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 voorkomen. Op de buurpercelen zijn bedrijven gevestigd in milieucategorie 2, te weten Sieben Recreatie en Kinderspeelparadijs Balleland. De bijbehorende richtafstand ten opzichte van woningen gelegen in omgevingstype gemengd gebied, bedraagt 10 meter. Aangezien de geprojecteerde bedrijfswoning zich op minimaal 10 meter van de

bedrijfsbestemming van de naburige percelen bevindt, is er geen belemmering is voor het oprichten van deze woning.

## **4.1.5 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering geen beperking is voor vaststelling van het bestemmingsplan.

## **4.2 Geur**

### **4.2.1 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.

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).

### **4.2.2 Bestaande bedrijven**

Bestaande bedrijven in en rondom 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 milieuvoorschriften.

### **4.2.3 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 milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of aan de eigen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu.

Het initiatief met betrekking tot de sauna voorziet onder meer in een hotel, restaurant en fitnessruimte. Deze functies vormen over het algemeen geen bron van geurhinder voor andere bedrijven of woningen. In de nieuwe bedrijfswoning kan wel hinder worden ondervonden van andere bedrijven, bijvoorbeeld van geur. Ten westen van het plangebied bevindt zich een veehouderij aan de Heirweg. De afstand tot deze veehouderij bedraagt meer dan 900 meter. Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is voor veehouderijen een richtafstand voor geur van maximaal 200 meter opgenomen, afhankelijk van het soort vee. Er wordt derhalve geen hinder verwacht van deze veehouderij. Verder zijn geen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied gelegen waarvan de invloed met betrekking tot geur reikt tot in het plangebied. Ter plaatse van de geprojecteerde bedrijfswoning zal naar verwachting geen geurhinder optreden als gevolg van omliggende bedrijven.

### **4.2.4 Conclusie**

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

## 4.3 Luchtkwaliteit

### 4.3.1 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 (NO<sub>2</sub>), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>), 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.

### 4.3.2 Niet in betekenende mate

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

### 4.3.3 Achtergrondconcentraties plangebied

De jaargemiddelde concentraties in het plangebied voor de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> zijn laag, aanzienlijk lager dan de grenswaarden (40 µg/m<sup>3</sup>), zodat luchtkwaliteitsknelpunten niet te verwachten zijn. Dit geldt tevens voor de etmaalgemiddelde concentraties.

**Tabel: Achtergrondconcentraties 2015 Recreatiepark De Stok (incl. zeezoutcorrectie)**

| Locatie                 | NO2 jaargem.<br>µg/m3 | PM10 jaargem.<br>µg/m3 | PM10 etmaalgemiddelde<br>aantal dagen per jaar* |
|-------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------------------------|
| De Stok noordelijk punt | 19,4                  | 17,5                   | 9                                               |
| De Stok oostelijk punt  | 23,3                  | 17,8                   | 10                                              |
| De Stok zuidelijk punt  | 21,5                  | 17,7                   | 10                                              |
| grenswaarden            | 40,0                  | 40,0                   | 35                                              |

**Tabel: Achtergrondconcentraties 2020 Recreatiepark De Stok (incl. zeezoutcorrectie)**

| Locatie                 | NO2 jaargem.<br>µg/m3 | PM10 jaargem.<br>µg/m3 | PM10 etmaalgemiddelde<br>aantal dagen per jaar* |
|-------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------------------------|
| De Stok noordelijk punt | 15,5                  | 16,7                   | 8                                               |
| De Stok oostelijk punt  | 17,6                  | 17,0                   | 9                                               |
| De Stok zuidelijk punt  | 16,6                  | 16,9                   | 9                                               |
| grenswaarden            | 40,0                  | 40,0                   | 35                                              |

\* hier is het aantal dagen per jaar vermeld, waarop de etmaalgemiddelde concentratie van PM10 groter is dan 50 µg/m<sup>3</sup>. Het aantal dagen is berekend uit de jaargemiddelde concentratie PM10 (de hoogste waarde uit de CAR II berekening, worstcasebenadering) met behulp van de formule die is gegeven in de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

### 4.3.4 Gevoelige bestemmingen

De planontwikkeling met betrekking tot de sauna voorziet niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen. Derhalve is op grond van dit besluit geen belemmering te verwachten.

### **4.3.5 Conclusie**

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

## **4.4 Geluid**

### **4.4.1 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 beoogde ontwikkeling omvat een sauna met zwembad, een hotel, een restaurant, bedrijfswoning en eventueel een fitnessruimte of kleine vergaderfaciliteit. Het plan voorziet in de realisatie van één geluidgevoelige bestemming, namelijk de bedrijfswoning.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Recreatiepark De Stok-fase 1', is ter plaatse van de ontwikkeling de bestemming 'intensieve recreatie' van toepassing. Binnen deze bestemming is per recreatief bedrijf maximaal één dienstwoning toegestaan. Hieraan is de voorwaarde verbonden dat de voor de vaststelling van het bestemmingsplan door gedeputeerde staten vastgestelde hogere grenswaarden niet worden overschreden. Indien wel sprake is van een overschrijding, dan dienen geluidbeperkende voorzieningen getroffen te worden teneinde overschrijding van de grenswaarden te voorkomen. Om deze reden is onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de nog te realiseren bedrijfswoning, veroorzaakt door ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

### **4.4.2 Bestaande bedrijven**

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

### **4.4.3 Evenementen**

Het parkeerterrein gelegen tussen het Kartcentrum en de Skydive wordt enkele malen per jaar gebruikt als evenemententerrein. Voor de evenementen op het parkeerterrein wordt een vergunning ingevolge de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Roosendaal (APV) verleend. Voordat de vergunning verleend wordt, wordt van gemeentewege nagegaan of het evenement niet zal leiden tot zeer ernstige of onduidbare hinder. In de vergunning worden voorschriften opgenomen waarin maxima gesteld worden aan de geluidniveaus die een evenement mag veroorzaken, gemeten ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige bestemmingen van derden, dan wel ter plaatse van vastgestelde referentiepunten. De nieuw op te richten bedrijfswoning dient bij de vergunningverlening betrokken te worden.

### **4.4.4 Industrielawaai**

Ten noordoosten van het plangebied is het ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Borchwerf/Stationsgebied gelegen. De planontwikkeling is buiten de vastgestelde zonegrens (50 dB(A)-contour) gesitueerd. Een akoestisch onderzoek naar Industrielawaai is daarom niet uitgevoerd.

### **4.4.5 Wegverkeerslawaai**

Het saunacomplex bevindt zich binnen de zone van twee bestaande wegen, te weten De Stok en de rijksweg A17. Ingevolge de Wet geluidhinder dient onderzoek uitgevoerd te worden naar de te

verwachten geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn beschreven in de bijlage.

Uit het onderzoek is gebleken dat voor wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ( $L_{den}$ ) voor de rijksweg A17 wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 53 dB ( $L_{den}$ ) voor rijkswegen wordt eveneens overschreden. Bekeken is wat de mogelijkheden zijn om de geluidbelasting op de gevel te reduceren.

Omdat de rijksweg A17 reeds grotendeels voorzien is van geluidreducerend asfalt is de additioneel te behalen geluidreductie zeer beperkt. Het oprichten van een geluidscherm langs de rijksweg behoort tot de mogelijkheden, echter vanwege de benodigde afmetingen (lengte én hoogte) staan de kosten die hiermee gepaard gaan niet in verhouding tot de te behalen geluidreductie ten behoeve van één woning.

Om de bouw van de bedrijfswoning mogelijk te maken zonder het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen, dienen de zuid- en oostgevel van de woning als dove gevel (= zonder te openen delen) te worden uitgevoerd. Daarnaast dient een hogere-waardeprocedure te worden gevolgd, omdat niet voldaan kan worden aan de door gedeputeerde staten vastgestelde hogere grenswaarden. In de bijlage wordt hier nader op ingegaan. De aan te vragen hogere waarde bedraagt  $L_{den} = 52$  dB ten gevolge van de rijksweg A17.

#### **4.4.6 Spoorweglawaai**

Het plangebied is niet gelegen binnen de zones van spoortrajecten. Een akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai is daarom niet uitgevoerd.

#### **4.4.7 Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen geconstateerd voor het bestemmingsplan, voor zover het de geluidbelasting vanwege industrielawaai en spoorweglawaai betreft. Vanwege wegverkeerslawaai –de geluidbelasting door de A17- dienen ten behoeve van de te realiseren bedrijfswoning, maatregelen getroffen te worden. Tevens zal een hogere-waardeprocedure gevoerd moeten worden om realisatie van de woning mogelijk te maken.

### **4.5 Externe veiligheid**

#### **4.5.1 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. Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk transportroutes (weg, water en spoor) inrichtingen met gevaarlijke stoffen en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek gedaan worden naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aanwezige risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico ( $PR10^{-6}$ ) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden vanwege een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d.

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Om het groepsrisico te berekenen is er inzicht noodzakelijk in de aanwezige populatie binnen het bestemmingsplan en de omgeving ervan. De aanwezigen zijn bepaald op basis van de door de gemeente Roosendaal beschikbaar gestelde bezoekersaantallen van de diverse recreatieve bestaande en toekomstige voorzieningen op het recreatiepark "De Stok", maar ook binnen het

plangebied “De Stok fase 2 en 2A”, waarin o.a. Rosada, een kantoor en een volkstuintencomplex zijn gelegen.

Voor het recreatiepark “De Stok” zijn door de gemeente Roosendaal de aantallen bezoekers van de verschillende functies opgegeven. Het betreft voornamelijk recreatieve voorzieningen die in sommige gevallen seizoensgebonden zijn. Het totaal aantal bezoekers bedraagt ca. 900.000 per jaar.

Hierbij zijn een aantal functies die, voor de modellering, als evenement worden beschouwd (grote aantallen mensen gedurende een relatief korte tijd).

Voor Rosada is uitgegaan van de eindsituatie in 2021 waarbij is uitgegaan van 1,5 miljoen bezoekers per jaar, totaal 600 medewerkers en gedurende 365 dagen per jaar geopend.

Voor een uitgebreide toelichting op de bevolking wordt verwezen naar het rapport “QRA aardgasleidingen” opgenomen in de bijlage.

Er zijn kwalitatieve risicoanalyses uitgevoerd voor de aardgasleidingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg om de waarde van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vast te stellen. In de komende paragrafen worden de resultaten hiervan toegelicht.

## **4.5.2 Toetsingskader Bevi-bedrijven**

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

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

## **4.5.3 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. In het plangebied is het zwembad De Stok gelegen. Dit zwembad wordt aangemerkt als risicovolle inrichting, vanwege de opslag van (en handelingen met) chloorbleekloog. Vanwege de geringe hoeveelheid gevaarlijke stoffen is bij deze inrichting het Bevi niet van toepassing. Bij ruimtelijke plannen kan deze inrichting buiten beschouwing worden gelaten.

Het Bevi is niet van toepassing op dit besluit vanwege het ontbreken van Bevi-inrichtingen in de omgeving.

## **4.5.4 Toetsingskader transport**

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), 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, Basisnet Water of Basisnet Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlagen in de regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10-6 per jaar.

Voor sommige transportassen moet tevens rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een

plasbrand. In het bouwbesluit is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in 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 significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens het Bevt 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.

#### 4.5.5 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.

##### **Vaarwegen**

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

##### **Spoorwegen**

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet nodig en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

##### **Autowegen**

Het plangebied grenst aan de A17 (wegvak B99). De A17 sluit iets nabij het plangebied aan op de A58 (wegvak B2) ter hoogte van knooppunt de Stok. Het plangebied is op enige afstand gelegen van de verbindingbogen van knooppunt de Stok maar ligt wel binnen het invloedsgebied van verschillende stoffen die hier overheen vervoerd worden. Gelet hierop zijn het plaatsgebonden risico, het plasbrandaandachtsgebied en het groepsrisico van deze wegen beschouwt en berekend.

In de regeling basisnet is het onderstaande opgenomen m.b.t. de aanwezige routes nabij het plangebied.

| Basisnetroutes<br>Wegvak (nr.) | Naam Basisnetweg<br>(wegnummer: van - tot)         | PR plafond<br>(in meters) | Plasbrand-aan-<br>dachtsgebied | Vervoershoeveelheden<br>GF3 (in aantallen<br>tankauto's) |
|--------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| B99                            | A17: afrit 21 (Roosendaal<br>Noord) - Knp. De Stok | 19                        | JA                             | 3122                                                     |
| Verbindingsboog<br>B99-B3      |                                                    | 9,5                       | JA                             | 1561                                                     |
| B3                             | A58: Knp. De Stok – afrit 24<br>(Roosendaal)       | 0                         | JA                             | 4000                                                     |
| Verbindingsboog<br>B3-B2       |                                                    | 0                         | JA                             | 2000                                                     |
| B2                             | A58: Knp. Zoomland - Knp. De<br>Stok               | 29                        | JA                             | 3720                                                     |

Tabel basisnet weg: Aantal vervoersbewegingen GF3, PR en PAG indicatie



Figuur: ligging transportroutes

### *Plaatsgebonden risico*

Bijlage 1 "tabel Basisnet weg" uit de Regeling basisnet geeft aan dat de veiligheidszone (d.i. het maximale plaatsgebonden risico van 10-6 per jaar) voor wegvak B99, 19 meter bedraagt. Wegvak B2 heeft een veiligheidszone van 29 meter. Voor wegvak B3 geldt geen veiligheidszone. Voor de verbindingbogen dient conform het Bevt de veiligheidszone waarvan deze route afbuigt gehalveerd te worden. Voor de verbindingsoog B3-B2 is zodoende geen veiligheidszone vastgesteld. Voor de verbindingsoog B99-B3 bedraagt deze 9,5 meter. De grens van de mogelijke bebouwing in het bestemmingsplan ligt hierbuiten. Hiermee wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden uit de Regeling basisnet.

### *Plasbrandaandachtsgebied*

Voor de wegen die hierboven beschreven zijn moet rekening worden gehouden met de effecten van een ongeval met brandbare vloeistoffen. Over de wegen worden veel brandbare vloeistoffen vervoerd (o.a. benzine, diesel). Bij een ongeval kan zo'n stof uit een tankwagen vrijkomen en in brand vliegen (plasbrand). Dat kan in een zone tot 30 meter langs de weg tot slachtoffers leiden. Deze zone is daarom aangeduid als plasbrandaandachtsgebied (PAG), en wordt gemeten vanaf de buitenste kantstrepen. In het bouwbesluit is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen binnen een PAG moet voldoen. Binnen 30 meter vanaf de rijksweg A17 zijn geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden in het bestemmingsplan, waardoor het aspect 'PAG' in de huidige situatie niet aan de orde is.

### *Groepsrisico*

De hoogte van het groepsrisico is berekend met het rekenprogramma RBM-II (v2). De uitgangspunten en de resultaten hieruit zijn hieronder samengevat. Het gehele rapport is bijgevoegd in de bijlagen. Voor de modellering van de bevolking wordt verwezen naar het rapport "QRA buisleidingen Rosada en de Stok".

In de berekening is voor de wegen en de verbindingbogen uitgegaan van de GF3-plafonds zoals deze zijn opgenomen in de regeling basisnet. Er is gerekend conform de handleiding risicoberekeningen transport met de vervoersgegevens van GF3 (LPG). De dodelijke effecten van een ongeluk met deze stof kunnen reiken tot ongeveer 355 meter. Over de wegvakken B2 en B99 worden ook gevaarlijke stoffen met gevaarsindicatie LT3 (liquid Toxisch) vervoerd waarvan de dodelijke effecten kunnen reiken tot verder dan 4000 meter. Omdat deze stoffen beperkt vervoerd worden en de kans op een dergelijk scenario zeer klein is, zijn deze niet meegenomen in de berekening van het

groepsrisico. Bij het beoordelen van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid worden deze stoffen en hun effecten door de veiligheidsregio wel beoordeeld.

Er is een berekening uitgevoerd van de doorgaande route B2 naar B99 om het groepsrisico van de weg ter hoogte van Recreatiepark de Stok te beoordelen. Hieronder is deze route weergegeven. De locatie die met lichtblauw is aangegeven is de kilometer met het hoogste groepsrisico.



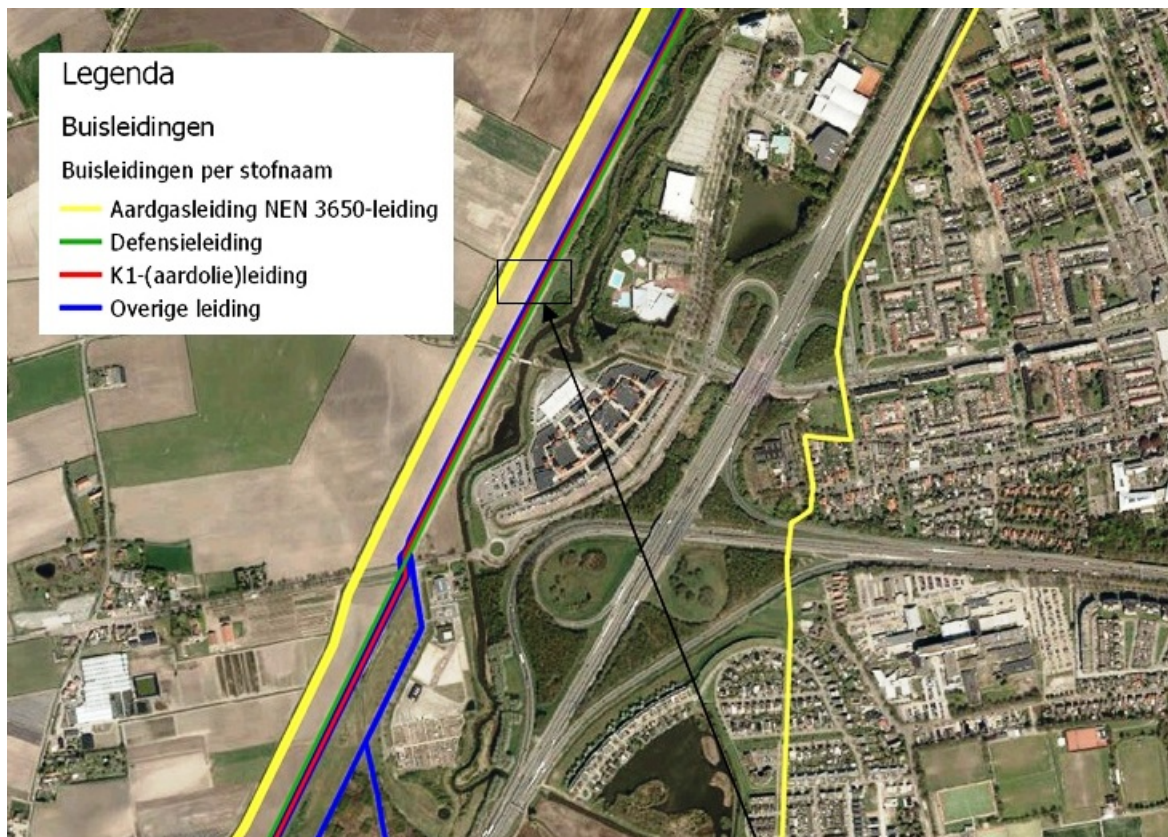
*Figuur: Groepsrisico indicatie wegvakken B2 en B99.*

#### **4.5.6 Toetsingskader buisleidingen**

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. 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.

##### ***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 de Leidingenstraat Nederland, waarin diverse buisleidingen zijn gelegen, aan de rand van het bestemmingsplan gelegen is. In navolgende paragrafen en tabellen zijn alle risicorelevante leidingen opgenomen die in de Leidingenstraat liggen. De onderstaande figuur geeft weer welke soort buisleidingen er gelegen zijn in de nabijheid van het plangebied.



Figuur: ligging buisleidingen nabij het plangebied



Figuur: Uitsnede ligging leidingen in de buisleidingenstraat

Het besluit externe veiligheid buisleidingen maakt onderscheid tussen leidingen met aardgas, aardolie en de “overige gevaarlijke stoffen” ook wel exoten genoemd. In de komende paragrafen worden de buisleidingen per soort uiteengezet en worden de risico’s en invloedsgebieden van deze leidingen beschreven.

#### Aardgasleidingen

In de onderstaande tabel zijn de leidingen, waardoor aardgas wordt getransporteerd, met hun eigenschappen opgenomen. In de figuur is de ligging, de invloedsgebieden en risicocontouren van deze buisleidingen ruimtelijk weergegeven.

### - Hogedruk aardgasleidingen

| Exploitant               | Leidingnaam | Diameter [inch] | Druk [bar] | PR 10-6 (m) | Max. GR t.o.v. OW | 1% letaliteit (m) |
|--------------------------|-------------|-----------------|------------|-------------|-------------------|-------------------|
| N.V. Nederlandse Gasunie | A-614       | 48              | 80         | 0           | < 0.01            | 590               |
| N.V. Nederlandse Gasunie | Z-529-03    | 219.10          | 40         | 0           | < 0.01            | 118               |
| Zebra Gasnetwerk B.V.    | A-503       | 28              | 80         | 250         | < 0.01            | 415               |



Figuur: ligging hogedruk aardgasleidingen nabij het plangebied

Om de risico's van de aardgasleidingen in en rondom het plangebied te bepalen zijn er risicoberekeningen uitgevoerd met het rekenprogramma Carola, deze zijn opgenomen in de bijlage. Voor de berekeningen is leidingdata opgevraagd bij de exploitanten Gasunie en Zebra Gasnetwerk B.V. De in de bovenstaande figuur weergegeven contouren (invloedsgebieden en risicocontour) zijn afkomstig uit deze CAROLA berekeningen. Hieronder wordt het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aardgasleidingen nader toegelicht.

#### Plaatsgebonden risicocontour

De Zebra aardgasleiding heeft een plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar die deels gelegen is over het plangebied. Voor de leidingen van de Gasunie is in de berekeningen geen plaatsgebonden risicocontour van meer dan 10-6 per jaar geconstateerd. In het verleden lag de plaatsgebonden risicocontour van de Zebra Gasnetwerk B.V. over, onder meer, Rosada en zwembad de Stok die aangemerkt zijn als kwetsbare objecten. Vanwege de saneringsverplichting uit het Bevb heeft Zebra Gasnetwerk B.V. (als exploitant) mitigerende maatregelen getroffen aan de leiding om de contour terug te dringen. Er wordt nu voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Er liggen namelijk geen kwetsbare objecten meer binnen de plaatsgebonden risicocontour. De huidige plaatsgebonden risicocontour van de Zebra Gasnetwerk B.V. ligt binnen het plangebied deels over het golfterrein en het indoor Skydive gebouw. Voor beide bestemmingen is in het bestemmingsplan uitgesloten kwetsbare objecten op te richten. Op de onderstaande figuur is de ligging van de plaatsgebonden risicocontour weergegeven.



Figuur: ligging plaatsgebonden risicocontour van de Zebragasnetwerk B.V.

#### Groepsrisico

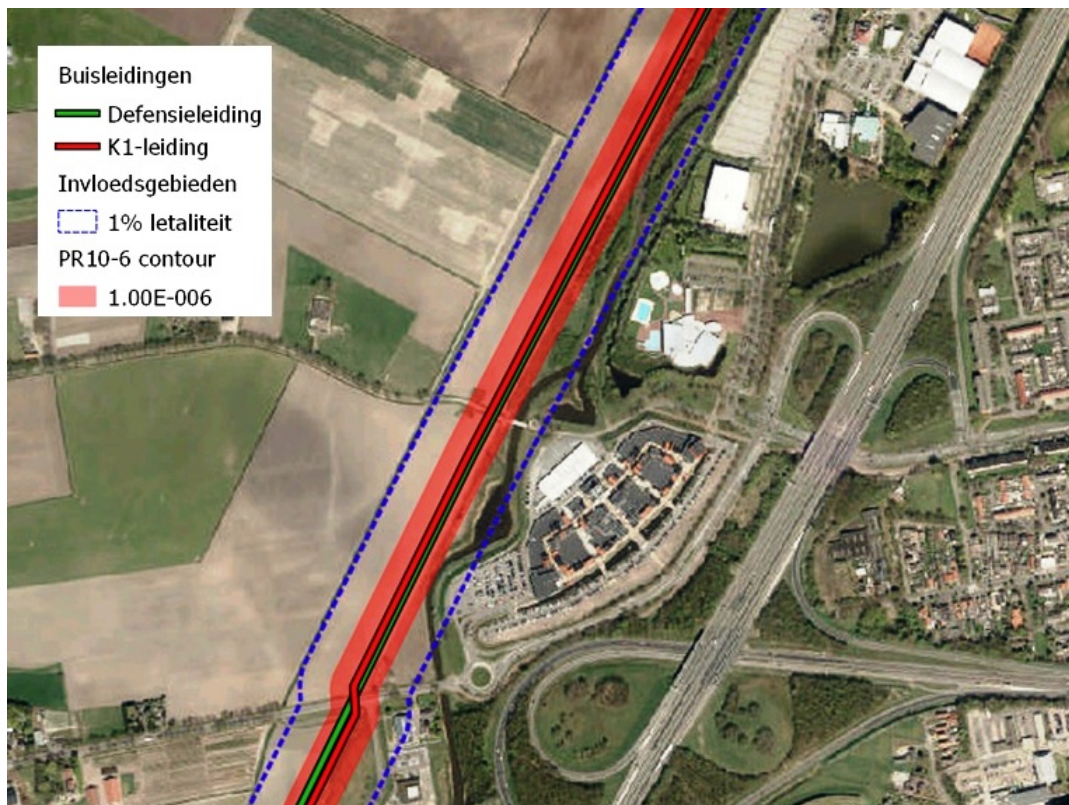
De ontwikkelingen bij de sporthal en het hotel- saunacomplex blijken geen significante stijging te veroorzaken van het groepsrisico van de hogedruk aardgasleidingen. Het groepsrisico van de hogedruk aardgasleidingen van zowel de Zebragasnetwerk B.V. en de Gasunie is gelegen onder de 0,01 \* de oriënterende waarde van het groepsrisico. Vanwege het lage groepsrisico kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Voor een uitgebreide toelichting op het groepsrisico van de buisleidingen wordt verwezen naar het rapport "QRA hogedruk aardgasleidingen".

#### Aardolieleidingen

In de onderstaande tabel zijn de leidingen, waardoor aardolieproducten wordt getransporteerd, met hun eigenschappen opgenomen. In de figuur is de ligging, de invloedsgebieden en risicocontouren van deze buisleidingen ruimtelijk weergegeven.

| - Buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1, K2 en K3 |          |                 |            |                         |                   |                   |
|---------------------------------------------------------|----------|-----------------|------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Exploitant                                              | stofnaam | Diameter [inch] | Druk [bar] | PR 10 <sup>-6</sup> (m) | Max. GR t.o.v. OW | 1% letaliteit (m) |
| Total Opslag en Pijpleiding Nederland                   | aardolie | 24              | 60         | 32                      | < 0.01            | 74                |
| Defensie Pijpleidingorganisatie                         | benzine  | 10.75           | 80         |                         | < 0.01            | PRK               |

Tabel: aardolieleidingen



Figuur: ligging aardolieleidingen nabij het plangebied

Het Bevb is voor de 'aardolieproducten' sinds 2014 in werking getreden. De Total heeft (om te voldoen aan het Bevb) reeds een QRA laten uitvoeren van de leiding. Hieruit blijkt dat het plaatsgebonden risico op ongeveer 32 meter van de leiding is gelegen. Binnen deze afstand zijn geen kwetsbare objecten gelegen en in het bestemmingsplan worden deze ook niet mogelijk gemaakt. Er wordt zodoende voldaan aan de normen uit het Bevb. Het groepsrisico bedraagt minder dan 0,01 \* de oriënterende waarde. Vanwege het lage groepsrisico kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

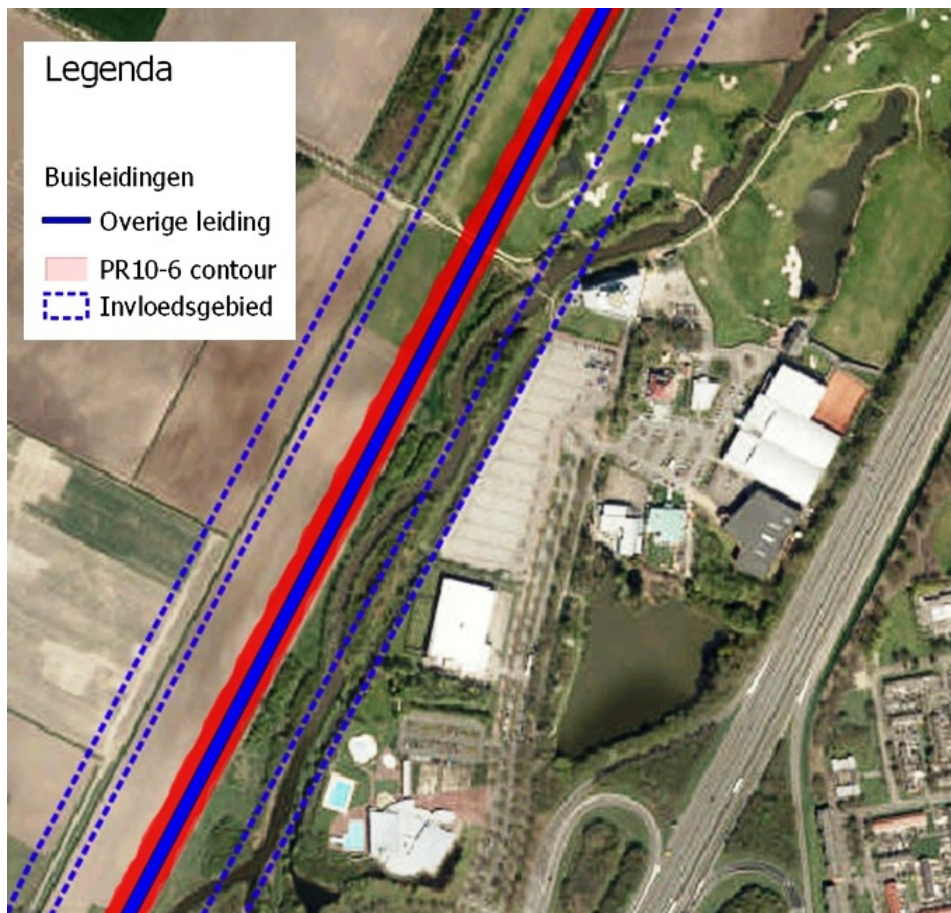
#### "Overige gevaarlijke stoffen" in de Leidingenstraat

In de onderstaande tabel zijn de leidingen, waardoor de overige producten wordt getransporteerd, met hun eigenschappen opgenomen. In de figuur is de ligging, de invloedsgebieden en risicocontouren van deze buisleidingen ruimtelijk weergegeven.

| - Buisleidingen met overige gevaarlijke stoffen |           |                         |               |                   |                            |                             |
|-------------------------------------------------|-----------|-------------------------|---------------|-------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Exploitant                                      | stofnaam  | Dia-me<br>ter<br>[inch] | Druk<br>[bar] | PR<br>10-6<br>(m) | Max.<br>GR<br>t.o.v.<br>OW | 1%<br>letalit<br>eit<br>(m) |
| Shell Nederland Raffinaderij B.V.               | Ethyleen  | 10.75                   | 98            | *                 | *                          | *                           |
| Shell Nederland Raffinaderij B.V.               | Propyleen | 6.61                    | 49            | *                 | *                          | *                           |
| DOW Benelux Holding N.V.                        | Propyleen | 6.61                    | 100           | 16                | 0                          | 100                         |
| Air Liquide                                     | Stikstof  | 12.75                   | 64            | 0                 | 0                          | 0                           |
| Air Liquide                                     | Waterstof | 6.63                    | 74            | <5                | 0                          | 63                          |
| Air Liquide                                     | Zuurstof  | 11.76                   | 64            | 0                 | 0                          | 0                           |

\*Nog niet bekend

Tabel: leidingen met overige gevaarlijke stoffen



*Figuur: ligging buisleidingen met overige gevaarlijke stoffen nabij het plangebied*

De buisleidingen die 'overige gevaarlijke stoffen' transporten van Dow Benelux, Air Liquide en Shell liggen in de leidingenstraat. Het Bevb is voor de "overige gevaarlijke stoffen" zoals propyleen en ethyleen op 1 juli 2014 in werking getreden. Air Liquide en Dow hebben (om te voldoen aan het Bevb) de risico's van de buisleidingen reeds in beeld gebracht. Shell heeft deze informatie nog niet ter beschikking geteld. Op de risicokaart wordt van de Shell leidingen wel het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  per jaar weergegeven. Deze bedraagt voor de Shell leidingen 30 meter. Binnen de berekende plaatsgebonden risicocontouren van de Dow en Air Liquide zijn geen kwetsbare objecten gelegen, ook worden deze door het bestemmingsplan binnen de contouren niet mogelijk gemaakt. Er wordt zodoende voldaan aan het Bevb.

Het groepsrisico van de Dow en Air Liquide leidingen is op basis van de opgestelde QRA's gelegen onder de  $0,01$  \* de oriënterende waarde. Het groepsrisico van de Shell leidingen zal vergelijkbaar zijn met het groepsrisico van de Dow leiding.

Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot een groepsrisico knelpunt of aandachtspunt. Vanwege het lage groepsrisico van de buisleidingen met "overige gevaarlijke stoffen" kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

### **Buisleidingenstraat**

De buisleidingstraat heeft een aparte status doordat deze in het BP is bestemd voor (o.a.) leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Dit betekent dat er over de hele breedte van de BLS in de toekomst leidingen kunnen worden aangelegd die bepaalde risico's met zich meebrengen. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen is (indirect) geregeld dat het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  per jaar binnen de grenzen van de BLS dient te blijven.

LSNed heeft m.b.t. dit onderwerp een zienswijze ingebracht en voorgesteld om een berekening te maken met een hogedruk aardgasleiding met als eigenschappen een zo groot mogelijke diameter en druk (48 inch, 80 Bar). In de BLS is enkele jaren geleden, aan de westzijde, zo'n aardgasleiding aangelegd.

Nu is een berekening gemaakt met dezelfde leiding aan de oostzijde van de BLS (zo kort mogelijk tegen Rosada en recreatiepark De Stok). Het hoogst berekende groepsrisico treedt op bij Rosada en zwembad De Stok. De hoogte van het groepsrisico bedraagt ca. 1% van de oriënterende waarde.

## **4.5.7 Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen geconstateerd voor het bestemmingsplan vanwege de aanwezigheid van Bevi-bedrijven. Ook met betrekking tot de externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen zijn er geen belemmeringen geconstateerd. Vanwege de lage groepsrisico waarde van  $< 0,1 \cdot$  de oriënterende waarde kan voor zowel transport als de buisleidingen worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hiervoor is gebruik gemaakt van het standaard advies van de veiligheidsregio en de standaard verantwoording. Het standaard advies en standaard verantwoording zijn opgenomen in de bijlage.

## **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, zijn vier bronnen geraadpleegd:

1. Bodeminformatiesysteem gemeente Roosendaal;
2. Historisch bodembestand (HBB2) Roosendaal;
3. Bodemkwaliteitskaart gemeente Roosendaal;
4. Algemene bodeminformatie bij de RMD.

### **4.6.2 Historie**

Het plangebied is gelegen op recreatiepark De Stok. Het recreatiepark heeft in het verleden voornamelijk een agrarische bestemming gehad.

Oorspronkelijk bestaat het gebied uit een veenvlakte die werd doorsneden door een meanderende kreek: de Enge Beek. Na de ontvening in de middeleeuwen bleef een vlak dekzand- en kleigebied over met een ondiep beekdal waardoor de Enge Beek stroomde. Dit is tot in de 18e eeuw regelmatig overstroomd door zeewater. Na de Middeleeuwen is het onderdeel geworden van de Kruislandse polder. Sindsdien heeft het gebied een agrarische bestemming (weidegrond).

In de tweede helft van de 20e eeuw is het gebied opnieuw ingedeeld bij een ruilverkaveling. De loop van de Enge Beek is tijdens de ruilverkaveling en de aanleg van de A58 verlegd. Later is het huidige recreatiepark er gerealiseerd.

### **4.6.3 Bodembedreigende activiteiten**

In het historisch bodembestand is geen informatie aanwezig over voormalige bodembedreigende activiteiten en/of installaties binnen het plangebied, die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

### **4.6.4 Bodemopbouw**

Recreatiepark De Stok ligt op de grens van een gebied met dekzandafzettingen en een kleigebied. Het dekzand vormt regionaal gezien de oppervlaktelaag, die naar het noorden toe bedekt is door jongere zee- en rivierklei-afzettingen. Oorspronkelijk was het gebied bedekt met (hoog)veen. De afzettingen worden doorsneden door het dal van de Enge Beek. Dit dal is ingevuld met beekdalafzettingen (kleien, leem, zanden, veen) die lensvormig zijn afgezet en van plaats tot plaats

verschillen. De oorspronkelijke loop van de Enge Beek was sterk meanderend. Na 1850 zijn de meanders rechtgetrokken.

De bodem in de omgeving van het plan is tot 2 meter beneden het maaiveld (m-mv) voornamelijk opgebouwd uit matig fijn zand met een wisselend kleipercantage. Dieper dan 2 m-mv kunnen kleilagen, veenresten en grovere zanden worden aangetroffen.

#### **4.6.5 Bodemkwaliteit**

Uit het bodeminformatiesysteem blijkt dat op het recreatiepark, in de directe omgeving van het plangebied, in het verleden twee bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van deze bodemonderzoeken.

- Actualiserend bodemonderzoek De Stok (het Stokpaardje), RMD, rapport 01/68, 16 november 2001

Het bodemonderzoek, uitgevoerd in verband met de bouw van een overdekte kinderspeelplaats, heeft zeer licht verhoogde gehalten PAK en minerale olie in de bovengrond aangetoond. Deze lichte verontreinigingen gaven geen aanleiding voor nader onderzoek en vormden geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van de overdekte kinderspeelplaats.

- Verkennend bodemonderzoek ontwikkelingsgebieden 1a en 1b De Stok Roosendaal, RMD, rapport 04/47, 24 november 2004

Dit onderzoek heeft in de bodem (grond en grondwater) geen noemenswaardige verontreinigingen aangetoond. Op een enkele plaats zijn zeer licht verhoogde gehalten minerale olie en PAK in de grond gemeten, waarvan de zeer lichte concentraties olie worden toegeschreven aan humus (veen) in de bodem. In het grondwater is plaatselijk een zeer licht verhoogd gehalte chroom gemeten. De aangetoonde bodemkwaliteit vormde geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingsplannen.

#### **4.6.6 Conclusie**

Op grond van de historische bodemgegevens en uitgevoerde bodemonderzoeken in de directe omgeving van het plangebied, is de verwachting dat de bodem binnen het plangebied over het algemeen niet tot licht is verontreinigd. Een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvoor een saneringsnoodzaak bestaat, wordt binnen het plangebied niet aanwezig verondersteld. De beschikbare bodemkwaliteitgegevens vormen geen belemmering voor de beoogde bestemming.

Opgemerkt wordt dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning in verband met de voorgenomen bouwplannen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd zal moeten worden. Overigens is het niet uit te sluiten dat er bij de herinrichtingswerkzaamheden onderzoek naar de kwaliteit van eventueel vrijkomende en af te voeren grond nodig is (Besluit bodemkwaliteit).

### **4.7 Flora en fauna**

#### **4.7.1 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. Omdat het initiatief met betrekking tot de sauna de enige ontwikkeling in het plangebied is, is alleen deze locatie bekeken. Deze locatie bestaat uit de gebouwen van een saunacomplex en de daarachter gelegen bosschages en oevers van een plas. Hier wordt een wellness-centrum met hotel gevestigd.

## 4.7.2 Werkwijze

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

1. Atlas van de West-Brabantse broedvogels;
2. Werkatlas amfibieën en reptielen in Noord-Brabant;
3. Vissenatlas Noord-Brabant;
4. [www.zoogdieratlas.nl](http://www.zoogdieratlas.nl) d.d. 17 januari 2011;
5. [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) d.d. 17 augustus 2012;
6. Verslag biodiversiteitsweekend Roosendaal 2009.

Op 10 augustus 2012 heeft een veldbezoek plaatsgevonden. Tijdens dit veldbezoek is met een batdetector nagegaan of er vroeg rondom zonsondergang vleermuizen in het gebied vliegen (indien dit het geval is, wijst dit erop dat in de gebouwen in de buurt vleermuizen kunnen verblijven).

## 4.7.3 Gebiedsbescherming

Het gebied maakt geen onderdeel uit van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied. Ook is geen sprake van externe invloed op deze gebieden. Vergunningplicht in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is dan ook niet aan de orde. Het gebied is geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur.

## 4.7.4 natuurwaarden

Binnen het plangebied is beperkt habitat aanwezig voor beschermde soorten zoogdieren. Dit betreft de watergangen in het gebied en de aanliggende oevers, houtsingels en bosjes. Hier kunnen de algemene soorten zoogdieren bunzing, bosmuis, veldmuis, aardmuis, bosspitsmuis en huisspitsmuis voorkomen. Het plangebied dient als foerageergebied voor vleermuizen, met name de oevers van de plas vormen zeer geschikt foerageergebied. Bekend is dat de rode lijst soort laatvlieger in de omgeving foerageert. Daarnaast kunnen de gebouwen rustplaatsen bevatten van weinig eisende soorten zoals de gewone dwergvleermuis. De gebouwen zijn hier matig geschikt. Tijdens het veldbezoek werden geen foeragerende vleermuizen aangetroffen.

In de omgeving van het plangebied komen verschillende soorten broedvogels voor. Binnen het plangebied komen algemene broedvogels van bedrijventerreinen voor, zoals wilde eend, waterhoen, meerkoet, holenduif, winterkoning, heggenmus, roodborst, merel, bosrietzanger, grasmus, tuinfluiter, zwartkop, tjiftjaf, rietgors, groenling, spreeuw, ekster, gaai, meerkoet, wilde eend of heggenmus. Voor deze soorten en hun nesten geldt dat ze beschermd zijn tijdens het broedseizoen.

Amfibieën zijn in het gebied vertegenwoordigd door groene kikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander. Tijdens het veldbezoek werd onder stukken hout die achter de gebouwen langs de plas aanwezig zijn, de gewone pad aangetroffen. Vermoedelijk overwinteren relatief veel amfibieën in, bij en onder de houtopslag die in dit als rommelhoekje te kenschetsen deel aanwezig is. Reptielen komen niet voor. In de plas worden geen beschermde vissoorten verwacht.

In de aanpalende bermen komt de beschermde plant breedbladige wespenorchis voor. Voor deze soort geldt echter een vrijstelling van de verbodsbepalingen voor ondermeer ruimtelijke ingrepen.

## 4.7.5 Conclusie

Binnen het plangebied komen geen strikt beschermde soorten voor, met uitzondering van foeragerende vleermuizen en broedvogels. Er is dus geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig mits voldaan wordt aan de in onderstaande tekst opgenomen voorwaarden.

De matige geschiktheid van het gebouw en het ontbreken van vroeg uitgevlogen vleermuizen in de omgeving wijst er op dat in de bestaande gebouwen zeer waarschijnlijk geen vleermuizen voorkomen. Wel is het waarschijnlijk dat ze gebruik maken van de plas en oeverzone om te foerageren. Om vliegroutes niet te verstoren dient directe belichting van de plas en oever vanuit de gebouwen voorkomen te worden.

Om schade aan broedvogels te voorkomen is het zaak bij het verwijderen van beplanting en eventuele sloop van gebouwen of gebouwdelen buiten het broedseizoen te werken. Dit loopt van 15 maart tot 15 augustus. Omdat door trillingen en geluid bij bouwwerkzaamheden ook verstoring in de omgeving kan optreden dienen heiwerkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Dit geldt ook voor andere bouwwerkzaamheden die voor lawaai en verstoring zorgen. Hier dient men kritischer mee om te gaan naarmate men dichterbij de plas aan het werk is.

Hoewel de aangetroffen amfibieën niet strikt beschermd zijn, geldt in alle gevallen wel de zorgplicht. Dit betekent dat men niet moedwillig ietsel mag toebrengen aan dieren. Aangezien in de rommelhoekjes op de oever van de plas amfibieën overwinteren, wordt aanbevolen de hier liggende 'rommel' te verwijderen buiten de winterperiode, bij voorkeur in de periode tussen 15 augustus en 15 september. Dit geldt ook voor het vergraven van de wal die naast de sauna gelegen is.

## **4.8 Mer**

### **4.8.1 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 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.

### **4.8.2 M.e.r.-toetsing**

#### ***Uitgangspunt***

Uit de verstrekte gegevens blijkt dat het nieuwe bestemmingsplan de vestiging van een hotel/sauna op De Stok mogelijk maakt.

#### ***M.e.r.-toetsing***

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. Daarnaast geldt dat het plan niet zodanige activiteiten mogelijk maakt dat er een aantasting van een Natura-2000 gebied zou kunnen plaatsvinden. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 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 oprichten van een hotel- en saunacomplex 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. Er is dus geen sprake van een zogenaamd kaderstellend plan waarvoor een milieu-effectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer.
3. Omdat het plan niet voorziet in de oprichting, uitbreiding of wijziging van een activiteit genoemd in categorie D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage is op basis van het bepaalde in artikel 2, lid 5, aanhef en onder b van het Besluit milieueffectrapportage de noodzaak tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling evenmin aan de orde.

### **4.8.3 Conclusie**

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

## 4.9 Water

### 4.9.1 Aanleiding

De gemeente Roosendaal is bezig met een programma om te komen tot een actueel bestemmingsplanbestand voor de hele gemeente. Het gemeentelijk grondgebied is nu nog versnipperd in een groot aantal bestemmingsplannen uit verschillende perioden. Door de versnippering en de ontwikkelingen met betrekking tot de Wet ruimtelijke ordening is het noodzakelijk het groot aantal bestemmingsplannen te herzien. Derhalve wordt op dit moment het nieuwe bestemmingsplan Recreatiepark De Stok opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan omvat vrijwel alleen bestaand bebouwd gebied en is conserverend van aard behoudens één ontwikkeling. Dit betreft de uitbreiding van het huidige saunacomplex en de realisatie van een hotel bij dit complex. Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure is “watertoetsplichtig”. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een watertoets dient te worden uitgevoerd. Het doel van de Watertoets is in een vroeg stadium waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Aspecten waaraan plannen worden getoetst zijn:

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

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

### 4.9.2 Proces

Sinds het voorjaar van 2003 worden in de gemeente Roosendaal alle nieuwe gemeentelijke ruimtelijke plannen besproken in het “waterpanel Roosendaal”. De werkwijze van het waterpanel is vastgelegd in het “Handboek bij de watertoets bij de Gemeente Roosendaal”. Naast enkele gemeentelijke afdelingen nemen het waterschap en de vaste adviseurs van de Gemeente Roosendaal éénmaal per kwartaal deel aan het overleg. In dit overleg wordt algemene informatie uitgewisseld, complexe projecten doorgesproken, algemene beleidsuitgangspunten doorgenomen en procesafspraken bijgesteld. Op basis van het (gemeentelijk) beleid en aan de hand van opmerkingen en aanvullingen van de waterbeheerder formuleert de gemeente een waterparagraaf bij de RO-procedure. Ook wordt de waterbeheerder bij een bestemmingsplanprocedure (via overleg of e-mail) de mogelijkheid geboden om tijdig zijn overlegreactie te geven op concepten.

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

Voorliggende waterparagraaf is in concept per e-mail voorgelegd aan het waterschap. De opmerkingen van het waterschap (8-11-2012) zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

### 4.9.3 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit het Recreatiepark De Stok in Roosendaal. Het Recreatiepark De Stok is een recreatiepark, gelegen in het westen van de gemeente. De geplande uitbreiding van het huidige saunacomplex en het bijbehorende hotel ligt centraal in het plangebied.

#### **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                            |

Ter plaatse van de geplande uitbreiding van het huidige saunacomplex en het bijbehorende hotel is de bodem op de Bodemkaart van Nederland niet gekarteerd. Het westelijke deel van het plangebied is gekarteerd als sterk lemig fijn zand eventueel op (klei-)leem.

#### **Oppervlakte water**

In het plangebied is op meerdere locaties verspreid over het plangebied oppervlaktewater aanwezig. Het oppervlaktewater bestaat uit de EVZ Engebeek, zak-bermsloten en vijverpartijen (Golfbaan en Visvijver). De Engebeek is aangemerkt als categorie A waternatuur op de Legger van het waterschap. De waterpartijen op de golfbaan en de visvijver aan de zuidzijde van het saunacomplex zijn niet als oppervlaktewaterlichaam opgenomen. De zak- en bermsloten zijn aangeduid als categorie B.

#### **Grondwater**

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

#### **Infiltratiemogelijkheden**

Op basis van de beschikbare informatie op de afkoppelkansenkaart valt te concluderen dat de boven- en ondergrond van vrijwel het hele plangebied geschikt is voor de infiltratie van neerslagwater. Alleen in de westelijke rand van het plangebied is de boven- en ondergrond minder geschikt voor de infiltratie van neerslagwater. Uit de bodemkaart en eerder uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er ondiepe leemlagen aanwezig die storend kunnen werken op de infiltratiecapaciteit.

In een groot deel van het plangebied is een hoge grondwaterstand aanwezig. Dit komt door nabijgelegen van de Rissebeek. Op basis van de beschikbare informatie op de afkoppelkansenkaart valt te concluderen dat de grondwaterstand in de omgeving van de geplande uitbreiding van het huidige saunacomplex en het bijbehorende hotel lager staat en geschikt is voor de infiltratie van neerslagwater. In het overige deel van het plangebied is de grondwaterstand ongeschikt voor de infiltratie van neerslagwater.

#### **Verharding**

In de huidige situatie bestaat een deel van het plangebied uit een verhard oppervlak. Het andere deel, van behoorlijke omvang, van het plangebied is onverhard. Dit laatste is, voor het overgrote deel, ook

het geval ter plaatse van de geplande uitbreiding van het huidige saunacomplex en het bijbehorende hotel.

### **Riolering**

In het plangebied zijn de rioleringsgebieden A4 en A5 gelegen. Het rioleringsgebied A4 is gelegen in het westen van het plangebied. In dit rioleringsgebied ligt een gemengd rioolstelsel. Ter plaatse van de geplande uitbreiding van het huidige saunacomplex en het bijbehorende hotel is het rioleringsgebied A5 gelegen. In het rioleringsgebied A5 is een verbeterd gescheiden rioolstelsel en een gescheiden rioleringsgebied aanwezig.

## **4.9.4 Toekomstige situatie**

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard behoudens één ontwikkeling. Bij mogelijke functieveranderingen in de toekomstige situatie (bijvoorbeeld dubbelbestemming) zal de gemeente door middel van een 'partiële herziening' of een 'vrijstelling' 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.

In de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak door de geplande uitbreiding van het huidige saunacomplex en het bijbehorende hotel toenemen met maximaal 3.700 m<sup>2</sup>. De neerslag die afvloeit van "schone" oppervlakken (daken, schone verharding) dient afzonderlijk ingezameld te worden. Op basis van de verkenning op de afkoppelkansenkaart kan worden geconcludeerd dat de bodem en grondwaterstand ter plaatse van de ontwikkeling mogelijkheden biedt voor infiltratie van hemelwater. Vanwege het voorkomen van hoge grondwaterstanden richting de Engebeek en de aanwezigheid van leemlagen is van belang om een bodemkundig/hydrologisch onderzoek uitvoeren. Dit zowel van belang voor het bepalen van de infiltratie- en afkoppelmogelijkheden als voor het vaststellen van bouwpeilen. Geadviseerd wordt om dit onderzoek bij de verdere uitwerking van deze ontwikkeling vooraf uit te voeren.

Wanneer infiltratie mogelijk is, heeft het de voorkeur in het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer om een infiltratievoorziening aan te leggen. De infiltratievoorziening dient een inhoud te krijgen van circa 780 m<sup>3</sup>/ha verhard oppervlak, met een overstort op het nabijgelegen oppervlaktewater. Deze overstort mag pas in werking treden bij T=100. Wanneer infiltratie niet mogelijk is, dient bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 2000 m<sup>2</sup> een retentievoorziening te worden gerealiseerd. De retentievoorziening dient een inhoud van circa 780 m<sup>3</sup>/ha verhard oppervlak te krijgen, met een overstort op het nabij gelegen oppervlaktewater. Dit betekent dat binnen het plangebied circa 289 m<sup>3</sup> (= 0,37 m<sup>2</sup> \* 780 m<sup>3</sup>) door middel van retentie geborgen moet kunnen worden zonder dat er wateroverlast optreedt ter plaatse van de bebouwing (uitgaande van een maximale afvoer van 1,34 l/sec/ha.). De retentievoorziening zal vervolgens gedoseerd afvoeren op het nabij gelegen oppervlaktewater. Het huishoudelijke afvalwater van de bebouwing dient middels aparte vuilwaterleidingen afgevoerd te worden op het vuilwaterriool van het verbeterd gescheiden rioolstelsel van het rioleringsgebied A5. Voor het parkeerterrein kan (half)open verharding worden toegepast, waardoor de retentieopgave verminderd.

Voor de mogelijke zwembijver die bij het saunacomplex wordt gerealiseerd, gelden de voorwaarden zoals opgenomen in het besluit hygiëne en veiligheid zwemgelegenheden.

Voor de uitbreiding van het saunacomplex en de realisatie van een hotel dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap.

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.

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.

## 4.9.5 Randvoorwaarden

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de neerslag die afvloeit van 'schone' oppervlakken afzonderlijk ingezameld te worden
- Indien uit bodemkundig/hydrologisch onderzoek blijkt dat infiltratie mogelijk is, dient het afzonderlijk ingezameld hemelwater van de ontwikkeling middels een infiltratievoorziening in de bodem te worden geïnfiltreerd. De infiltratievoorziening dient een inhoud van circa 780 m<sup>3</sup>/ha verhard oppervlak te krijgen, met een overstort op nabijgelegen oppervlaktewater. Wanneer infiltratie niet mogelijk is en het verhard oppervlak met meer dan 2.000 m<sup>2</sup> toeneemt, dient een retentievoorziening te worden gerealiseerd. De retentievoorziening dient een inhoud van circa 780 m<sup>3</sup>/ha verhard oppervlak te krijgen, met gedoseerde afvoer en overstort op nabijgelegen oppervlaktewater.
- Het huishoudelijk afvalwater van de ontwikkeling dient te worden ingezameld en afgevoerd naar het aanwezige vuilwaterriool van het verbeterd gescheiden rioolstelsel.
- Ten aanzien van het materiaalgebruik, dienen geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.

## 4.10 Belemmeringen

### 4.10.1 Buisleidingenstraat (BLS)

Zoals in paragraaf 4.5.6 al is aangegeven, bevindt zich aangrenzend aan het plangebied de internationale buisleidingenstraat (BLS) van Rotterdam naar Antwerpen. De buisleidingenstraat wordt beheerd door LSNed. De buisleidingenstraat betreft een speciaal voor ondergrondse leidingen bestemde strook, waarbinnen de beheerder vergunningen heeft om leidingen te leggen en te laten exploiteren.

De buisleidingstraat heeft een aparte status doordat deze in het bestemmingsplan is bestemd voor (o.a.) leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Dit betekent dat er over de hele breedte van de BLS in de toekomst leidingen kunnen worden aangelegd die bepaalde risico's met zich meebrengen. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen is (indirect) geregeld dat het plaatsgebonden risico van 10<sup>-6</sup> per jaar binnen de grenzen van de BLS dient te blijven.

In paragraaf 4.5.6 zijn alle risicorelevante leidingen die in de buisleidingenstraat zijn gelegen, nader beschouwd. De vrijwaringszone wordt, op basis van de bekende risico-afstanden, als één gebiedsaanduiding op de verbeelding weergegeven. De veiligheidszone geldt als grenswaarde voor nieuwe kwetsbare objecten en als richtwaarde voor nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Het geplande hotel ligt buiten deze veiligheidszone.

Voor zover de leidingen buiten de buisleidingenstraat (BLS) lopen dient voor het werken in de nabijheid van leidingen rekening te worden gehouden met een strook aan weerszijden van de as van de betreffende leidingen. Deze zones zijn als één dubbelbestemming op de verbeelding weergegeven.

### 4.10.2 Bovengrondse hoogspanningsleiding

Parallel aan de buisleidingenstraat loopt door het plangebied de bovengrondse hoogspanningsleiding (150kV). Voor het werken in de nabijheid van deze hoogspanningsleiding dient rekening te worden gehouden met een strook aan weerszijden van de as van de buitenste hoogspanningslijnen. Deze zone is als dubbelbestemming op de verbeelding weergegeven.

### 4.10.3 Overige belemmeringen

In het plangebied bevinden zich voor zover bekend geen andere kabels en/of leidingen die regeling in het bestemmingsplan behoeven.

De locatie maakt ook geen deel uit van een stilte- en/of waterwingebied.

## **4.11 Archeologie**

### **4.11.1 Geomorfologie en bodem**

De ondergrond in het plangebied maakt deel uit van het zandgebied van West-Brabant en bestaat uit estuariene en fluviatiele afzettingen van zand en leem uit het Pleistoceen (Formaties van Waalre en Stamproy, ca. 2 miljoen jaar geleden). Daarop ligt een eolische afzetting van dekzand dat in de laatste fase van het glaciaal werd gevormd (Formatie van Boxtel en het Laagpakket van Wierden, 120.000-10.000 jaar geleden).

De ondergrond helt langzaam af in noordelijke richting. Het gebied rond Roosendaal wordt gekenmerkt door verschillende noordwaarts stromende beken, zoals de Roosendaalse Vliet, de Rissebeek en de Sputendonkse beek. In het warmere klimaat van de Bronstijd (vanaf ca. 3000 v.Chr.) begon veen te groeien in de lagere delen van het landschap, hetgeen bevorderd werd door de tamelijk ondiep voorkomende leemlagen. Tot ver in de late middeleeuwen was het gebied rond Roosendaal slecht toegankelijk vanwege metersdikke veenkussens.

Zowel in de Romeinse tijd als in de late middeleeuwen nam de invloed van de zee toe waardoor er klei werd afgezet op de lage delen van het landschap in het noordwesten en noorden van de huidige provincie. Dit proces werd versneld doordat de inwoners na 1250 het veen als brandstof begonnen af te graven, wat een maaiveldverlaging tot gevolg had. Na stormvloeden en dijkdoorbraken ontstonden uitgestrekte getijdenvlakten met kleiafzettingen. De zuidelijke grens daarvan reikte tot vlak boven Roosendaal. De oude beeklopen werden opnieuw gevormd en kregen het karakter van getijdegeulen. Geomorfologisch bestaat het plangebied uit beekdalbodems en glooiingen van beekdalzijden, behorend tot de (vroeger) sterk meanderende Engebeek (de samenvloeiing van Sputendonkse beek en Rissebeek). Een kilometer noordelijker ligt de Holocene klei van de getijdeafzettingen. Bodemkundig is sprake van kalkloze zandgronden. Aangenomen wordt, dat de beekdalgronden oorspronkelijk met veen waren bedekt. Van dit veen rest thans vrijwel niets meer.

### **4.11.2 Historie**

### **4.11.3 Reeds bekende archeologische waarden**

Uit het plangebied zijn geen archeologische vondsten bekend, waarbij aangetekend moet worden dat er in de afgelopen 30 jaar nauwelijks waarnemingen werden verricht bij grondwerkzaamheden. De dichtstbij gelegen vondstmelding is 1 kilometer ten zuiden van het plangebied, in de Sputendonkse beek (bij Vinkenbroek). Daar werden tijdens natuurontwikkelingen resten van een visweer gevonden die uit de 8ste eeuw zou dateren.

### **4.11.4 Archeologische waardenbepaling**

Het voorkomen van veen in het plangebied, zoals gereconstrueerd door historisch geograaf K. Leenders, maakt duidelijk dat de mogelijkheden tot bewoning van het gebied nihil waren. Het terrein was vanwege zijn ligging in een beekdal aan de samenvloeiing van meerdere beken te nat, vooral na de bodemdaling die de veenontginning tot gevolg had. In de late middeleeuwen en Nieuwe Tijd waren er weiden en hooilanden, gekenmerkt door een regelmatige kavelstructuur. Akkerbouw werd er pas mogelijk na de introductie van kunstmest in de late 19de eeuw.

In het zuidoosten van het plangebied lagen relatief wat hogere gronden die in 1840 als akkers in gebruik waren (uitlopers van het gebied van Hulsdonk). Hier werden echter de natuurbaden uitgegraven en later de sportvoorzieningen gebouwd, waardoor eventuele sporen verloren zijn gegaan.

De conclusie luidt dat in het plangebied overwegend sprake is van een lage archeologische trefkans. Een uitzondering daarop is de stroomgeul van de Engebeek zelf. In de beken bestaat een kans tot het aantreffen van sporen zoals oude bruggen, beschoeiingen en visuiken, zoals eerder aangetoond in de Sputendonkse beek. In het plangebied gaat het specifiek om een terrein waarbinnen de meanders van de Engebeek gesitueerd waren. Thans ligt daar de golfbaan. Dit terrein vertegenwoordigt een middelhoge archeologische waarde voor alle cultuurperioden. De werkelijke kans voor het vinden van

archeologische sporen is echter gering vanwege de beperkte omvang van de verwachte sporen (objecten, geen grote gebouwen) in relatie tot de omgeving.

In de regels is opgenomen dat bodemingrepen dieper dan 50 cm onder maaiveld én groter dan 100 m<sup>2</sup> in principe aanlegvergunningplichtig zijn.



*Archeologische trefkans (middelhoog, groen) binnen het plangebied*

## **4.12 Ladder voor duurzame verstedelijking**

### **4.12.1 Inleiding**

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te voldoen aan een drietal voorwaarden, ook wel 'treden' genoemd. De definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Ter voldoening aan de verantwoordingsplicht van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moeten nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen standaard worden gemotiveerd met behulp van een drietal opeenvolgende stappen (zie afbeelding).

Onderdeel a (Trede 1) verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde behoefte en de wijze waarop in de behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen.

Onderdeel b (Trede 2) vraagt om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaande stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt gezien of binnen bestaande stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is dat wordt bekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien.

Onderdeel c (Trede 3) bepaalt dat moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is de beoogde ontwikkeling. Bij kleinschalige locatieontwikkeling kan naast ontsluiting via de weg gedacht worden aan goede fietsverbindingen of openbaar vervoer.



*Tredes Ladder voor duurzame verstedelijking*

## 4.12.2 Ontwikkeling van een hotel op Recreatiepark De Stok

### **Inleiding**

Bijna 20 jaar geleden is de planologische basis gelegd voor het huidige Recreatiepark De Stok. Het doel om een groot aantal recreatiebedrijven te concentreren op een goed bereikbare plaats in een groene setting, is met de huidige invulling bereikt. In 2007 is het gebied (met het aangrenzende gebied van Rosada) nog genomineerd voor de landelijke ruimte & mobiliteitsprijs vanwege de gevonden succesvolle en duurzame totaaloplossing die het gebied biedt. Deze prijs was verbonden aan het Programma Ruimte en Mobiliteit van het landelijke Kennisplatform Verkeer en Vervoer i.s.m. NIROV, CROW en de Vereniging Stadswerk Nederland

Voor de invulling van het laatste nog beschikbare kavel in het Stok-gebied wordt de komst van een hotel bij de reeds aanwezige wellnessvoorziening (sauna) voorgestaan. Daarmee wordt vorm gegeven aan een nieuw XL-leisure concept van Fitland. Met deze ontwikkeling is het gebied geheel uitgegeven en ingericht ten behoeve van de lokaal aanwezige recreatiebehoeften. Het gebied biedt daarnaast ruimte voor leisurebedrijven die vanwege hun specifieke aanbod ook een eigen marktbereik hebben variërend van regionaal tot internationaal (skydive).

De hotelontwikkeling, die hier centraal staat, betreft ook een initiatief gericht op een specifieke markt die juist op deze locatie (in de combi met de sauna, binnen de XL-formule, in de setting van het Recreatiepark De Stok en met de ligging naast de toeristische trekpleister Rosada) kansrijk geacht wordt.

Hierna wordt de voorgestane ontwikkeling toegelicht. Vervolgens komt de relatie met locatie Recreatiepark De Stok aan bod. Tenslotte wordt de kwalitatieve relatie met de specifieke aanwezige leisuremarkt beschreven en wordt ingegaan op de regionale behoefte. Afsluitend wordt op basis van bovenstaande systematiek de Ladder voor Duurzame Verstedelijking toegepast.

### ***De hotelontwikkeling***

Al in 2009 ontstonden plannen voor de vestiging van een 4-sterren hotel in Recreatiepark De Stok. Daarvan werd ook melding gemaakt in de lokale pers. Sindsdien is de komst van een hotel aldaar een ontwikkeling waar de gemeente zich positief over heeft uitgelaten en een ontwikkeling waar ook de regionale leisure-markt rekening mee houdt.

Het XL-leisure initiatief van Fitland betreft een nieuw bouwblok van 5 etages met een grondoppervlakte van ca. 1.200m<sup>2</sup> die aan het bestaande sauna/ wellnesscomplex wordt verbonden. In het plan wordt uitgegaan van in totaal max. 105 hotelkamers en aanvullende voorzieningen. In het voorontwerpbestemmingsplan Recreatiepark De Stok, (dat dateert van juli 2013), hiervoor al een regeling opgenomen. De benodigde grond hiervoor is ondertussen door Fitland van de gemeente aangekocht. Fitland wil nu vaart maken met de realisatie. Van gemeentewege is de bereidheid om medewerking te verlenen aan het planinitiatief destijds schriftelijk bevestigd. Afsproken is toen om deze ontwikkeling mee te nemen in de actualisatie van het bestemmingsplan Recreatiepark De Stok - fase 1.



***Impressie toekomstig hotel met sauna/wellness***



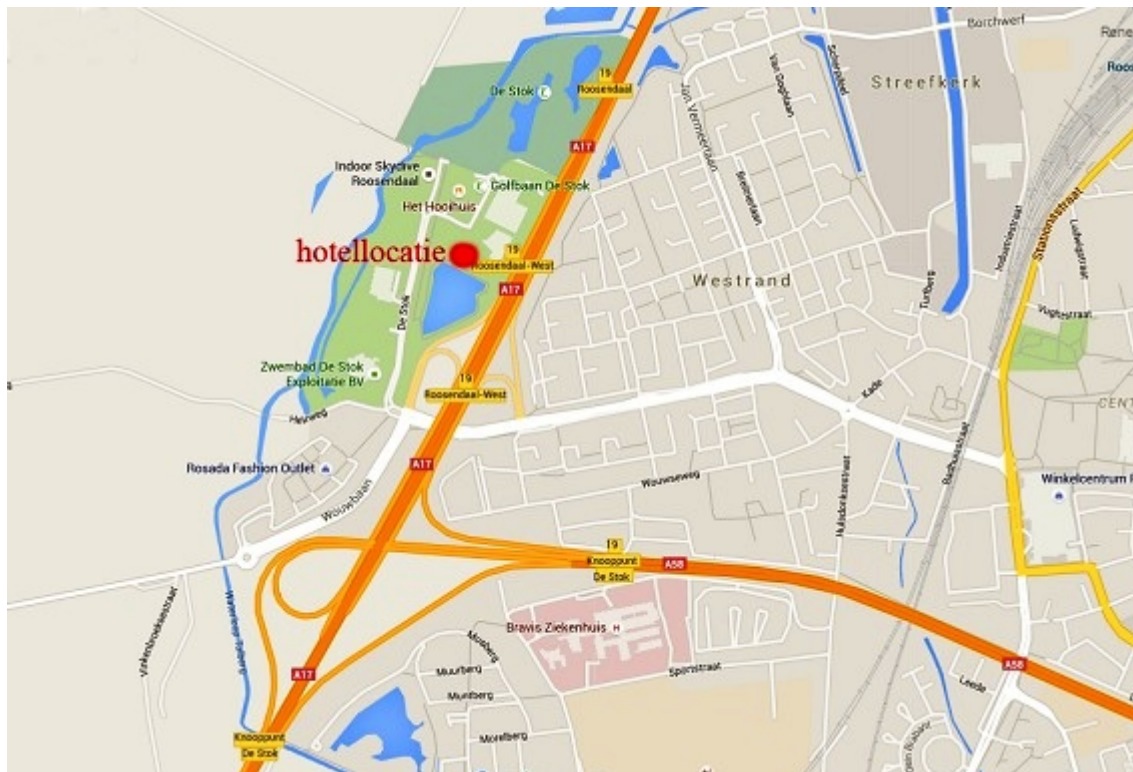
### ***Begane grond nieuwe situatie***

Desondanks is recentelijk nog kritisch gekeken naar de wenselijkheid van deze ontwikkeling in relatie tot de gemeentelijke prioritering van de binnenstad (zie verderop in deze paragraaf). Alles overwegende, blijft de gemeente deze ontwikkeling in het recreatiepark ondersteunen. Doorslaggevend is de directe link tussen de specifieke hotelfunctie en deze specifieke plaats. Van de ontwikkeling worden bovendien geen nadelige effecten voor de binnenstad verwacht.

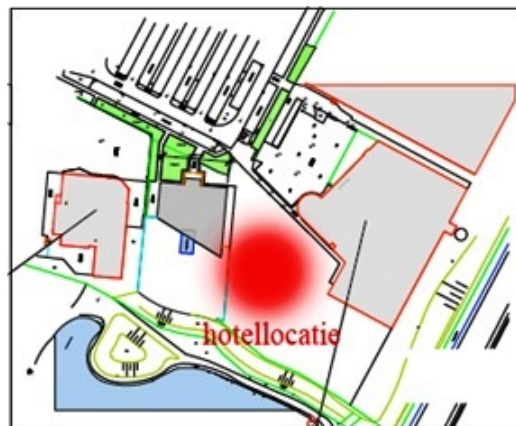
Het hotel richt zich op (meerdaags) verblijf dat vooral verbonden is aan het zijn van een wellnesscentrum. De ligging in een aantrekkelijk recreatiepark met tal van voorzieningen en de nabijheid van Rosada, de binnenstad, het verkeersknooppunt en grote bedrijventerreinen is doorslaggevend.

### ***De omgeving, de ligging en de bereikbaarheid***

De hotelontwikkeling vindt plaats bij het in Recreatiepark De Stok gevestigde wellnesscentrum van Fitland. Het recreatiepark ligt aan de westrand van de stad en is dé centraal gelegen recreatievoorziening in de gemeente/ regio West-Brabant.



*De ligging in de stad*



Recreatiepark De Stok - en dus ook de hotellocatie - is net als Rosada gelegen binnen de bebouwde kom en dus zeker aan te merken als gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Bovendien is sprake van een goede ontsluiting direct aan een knooppunt van snelwegen, de invalsweg naar het stadscentrum, de doorgaande auto- en fietsroutes naar Wouw, Heerle, Kruisland en Steenberg.

Het gebied ligt tussen de A-17 en de leidingenstraat tussen Rotterdam en Antwerpen.

In het recreatiepark bevinden zich naast het wellnesscentrum een zwembad, een kartcentre, een squashcentrum, een grote evenementenhal (incl. tennishal, badmintonhal, fitness en aerobics), een 9-holes golfbaan met afslagcentrum, een duikcentrum, een restaurant met grote terrastuin, een indoor-skydive, een visvijver, een grote centrale parkeervoorziening en de ecologische verbindingszone Engebeek.

De recreatieondernemers werken samen in Ondernemersvereniging De Stok, waarvan ook Rosada deel uit maakt.

De sauna (met het toekomstige hotel) ligt in zuidoostelijk deel van het centrale recreatiegebied ten noorden van de visvijver.

Rosada ligt aan de zuidzijde van het gebied; dit is één van de drie factory outletcentra van Nederland. Het fashion outletcentrum Rosada is onlangs uitgebreid en heeft daardoor een groot consumentenbereik (> 100 km /> 1 uur rijden). Sindsdien omvat het centrum 122 units waarin vele bekende merkenwinkels zijn gevestigd. Het winkelvloeroppervlak bedraagt in totaal 17.500 m<sup>2</sup>; daarnaast is ruimte voor maximaal 1.500 m<sup>2</sup> horeca. Rosada ontvangt jaarlijks 1,3 miljoen bezoekers. Het centrum streeft naar een verdere groei van ca. 1,5 miljoen bezoekers.

De binnenstad ligt op 1,5 km afstand. Via de Burgemeester Freijterslaan is sprake van een rechtstreekse verbinding naar de stadsring rond de binnenstad. De buslijnen 104 en 112 gaan ook over deze route.

De afslag op de A-17 naar bedrijventerrein Borchwerf ligt 4 km verwijderd van de afslag bij De Stok. De afslagen op de A-58 naar bedrijventerrein Majoppeveld liggen op respectievelijk 5,9 en 8,5 km afstand.

### ***Het hotelinitiatief in relatie tot de specifieke hotel- en leisuremarkt***

Het synergiebelang is voor de gemeente sinds lange tijd bepalend geweest om hotelinitiatieven op de juiste plaats (binnenstad of leisuregebied) plaats te bieden. Zo is geen medewerking verleend aan initiatieven op de bedrijventerreinen gericht op de daar aanwezige zakelijke markt. Ook pogingen tot een solitaire hotelontwikkeling in het groene buitengebied werden om deze en andere redenen tegengehouden.

In het huidige gemeentelijke beleid wordt prioriteit gegeven aan de binnenstad. Onderlegger is het rapport "Roosendaal Gezonde Stad" (RGS). Hoewel in RGS niet expliciet over hotelontwikkeling wordt gesproken, past een dergelijke ontwikkeling in de binnenstad zeker in het geschetste scenario. Horecaontwikkeling biedt voor meerdere ontwikkellocaties in de binnenstad perspectief.

In de huidige situatie voorziet het hotelaanbod echter in de aanwezige vraag. In de binnenstad bevinden zich in de stationsomgeving 2 grotere hotels (Central, Goderie) en een kleinere (Merks). Midden in de binnenstad staat Hotel Tongerlo sinds enige tijd te koop. Gelet op de huidige bezettingsgraden is zonder marktverdringing nauwelijks ruimte voor hotelontwikkeling in de binnenstad. De aanwezige hotels zijn vooral afhankelijk van zakentoeerisme en passanten. Hierdoor zijn deze hotels door de weeks redelijk goed bezet, maar is vooral de weekendbezetting laag.

Voor nieuwvestiging zullen nieuwe markten gevonden moeten worden. Daarvoor is vooral een toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid van Roosendaal(se binnenstad) dan wel de uniciteit van de nieuwe hotelontwikkeling en de bijzondere setting een randvoorwaarde. Het zal lastig zijn om een marktpartij hiervoor te interesseren. Deze zal immers zelf voor voldoende markttoevloeiing moeten zorgen. Naast de genoemde hotels bevindt zich langs de A-58 nog een vijfde hotel in Roosendaal (Bastion). Dit hotel richt zich ook op de zakelijke markt maar is vooral een laagdrempelig overnachtingshotel aan de snelweg.

De initiatiefnemer voor het hotel in Recreatiepark De Stok is om meerdere redenen niet geïnteresseerd in de binnenstad. Allereerst betreft het een initiatief voor een hotelontwikkeling dat specifiek gekoppeld is aan de reeds aanwezige wellnessvoorziening Wellness Roosendaal en het nieuwe XL-leisure concept. Bovendien is de initiatiefnemer reeds eigenaar van de grond.

Echter vooral de kwaliteit van de bijzondere setting in het recreatiepark en de daar reeds aanwezige leisurevoorzieningen wegen mee in de marktanalyse; de autonome aantrekkingskracht van de nieuwe XL-formule van Wellness Roosendaal in combinatie met Rosada en de in het recreatiepark aanwezige voorzieningen vormt de basis voor een specifieke nieuwe markttoevloeiing, die vooral synergie oplevert naar de omgeving en de binnenstad. De ligging bij de sauna, aan de snelweg, in het groen, aan het water en in een recreatiepark met een scala aan voorzieningen (golfbaan, zwembad, fitness, 9 holes golfbaan met afslagcentrum, restaurant, kartcentrum, mogelijkheden voor squash, tennis, badminton, overdekte speeltuin), vormen een specifieke aanleiding voor een of meerdere overnachtingen in het hotel (vooral de aanwezigheid van attracties met landelijke allure (skydive en Rosada) zijn essentieel voor het slagen van het businessplan). Al met al genoeg aanbodkwaliteiten van deze specifieke locatie om een specifieke nieuwe vraag naar overnachtingen in Roosendaal te genereren.

Het bijzondere karakter zal weinig verdringingseffect hebben; een beperkte marktverdringing in de zakelijke markt is niet uit te sluiten; deze zal naar verwachting echter niet structuurverstorend zijn.

Andersom is een hotelontwikkeling in de Stok ook van groot belang voor het economische functioneren van het wellnesscentrum (als XL leisureconcept), het recreatiepark en de daar aanwezige bedrijven. De setting biedt mogelijkheden voor meerdaagse arrangementen waar ook de binnenstad van mee kan profiteren. Toeristen zullen immers ook een bezoek kunnen brengen aan de binnenstad en daar aanwezige voorzieningen en evenementen. Het betreft veelal bezoekers die normaliter niet naar Roosendaal komen. Vanuit deze optiek zal een hotelvestiging op De Stok ook een positief synergie effect kunnen hebben op de binnenstad. De toevloeiing van toeristen zal groter zijn dan de afvloeiing van consumenten in de binnenstad naar het hotel.

Al met al mag verondersteld worden dat de hotelontwikkeling op De Stok niet nadelig is voor de binnenstad; beter gezegd zelfs bij zal dragen aan het gewenste extra bezoek aan de binnenstad, zeker aan bijzondere culturele voorzieningen, evenementen, onderscheidende winkels en horeca en unieke winkellocaties als De Passage. Uitgaande van 105 kamers en een bezetting van ruim 70% gaat het aantal overnachtingen richting 25.000 per jaar en dus evenzoveel extra (nieuwe) bezoekers aan Roosendaal.



*Impressie toekomstig hotel met sauna/wellness*

### **Afweging Ladder Duurzame Verstedelijking**

#### *Is er een regionale behoefte?*

Er is geen sprake van een concrete vraag in de kwantitatieve sfeer. De gemeente ontvangt wel signalen vanuit de zakelijke markt, dat men toch vaak op zoek moet gaan naar geschikte accommodatie op grotere afstand vanwege aanwezige piekmomenten en ook ontbrekende kwalitatieve eisen. Daarnaast is er wel behoefte aan specifieke hotelaccommodatie om een langer verblijf en arrangementen te faciliteren. De voorgestane hotelontwikkeling komt tegemoet aan deze behoefte en zorgt niet voor verstoring van de aanwezige structuur. Door de synergiewerking is juist sprake van structuurversterking.

Bovenal creëert het initiatief zelf een bovenregionale vraag waardoor vooral sprake zal zijn markttoevloeiing. Er is geen sprake van vergelijkbare XL-leisure-initiatieven in de regio. De exclusiviteit van het initiatief maakt deze toetsing op regionale behoefte bovendien lastig gelet op de Europese Dienstenrichtlijn. Juist bij dit soort exclusieve voorzieningen is al snel sprake van ongeoorloofde overheidsbemoeienis in concurrentieverhoudingen.

### *De Europese Dienstenrichtlijn*

Op 12 december 2006 is Europese Dienstenrichtlijn (EDR) in werking getreden. Het doel is kort gezegd het wegnemen van onnodige beperkingen voor vrije vestiging van dienstverleners (waaronder detailhandel en horeca) om de economie te bevorderen.

Overheden mogen enkel regels stellen aan de vestiging van bedrijven, wanneer sprake is van de volgende uitgangspunten:

1. als dit om dwingende redenen van algemeen belang nodig is
2. de regel van toepassing is op alle situaties en voor iedereen
3. de regel niet verder beperkingen oplegt dan strikt noodzakelijk is.

De belangrijkste consequentie van de EDR is, dat ruimtelijke ordening op basis van economische motieven eigenlijk niet meer mag. De overheid mag zich zeker niet mengen in concurrentie-verhoudingen. Dit betekent onder andere, dat distributieplanologisch onderzoek als enige toetsingskader voor detailhandels- en horeca-initiatieven juridisch niet meer houdbaar is. Het DPO kan echter nog wel een bouwsteen zijn voor het te voeren beleid, dan wel de onderbouwing van een concreet initiatief vormen vooral als hiermee inzichtelijk gemaakt wordt wat de mogelijke effecten van ontwikkelingen kunnen zijn op de bestaande of beleidsmatig gewenste structuur.

Rekening houdend met het doel van de EDR - bevordering van de economie - kunnen (gemeentelijke) overheden blijven sturen op bedrijfsvestigingen wanneer redenen van algemeen belang doorslaggevend zijn. Het kan dan bijvoorbeeld gaan over: 'consumentenbescherming, gewenste ruimtelijke structuren en milieu. De jurisprudentie hierover is echter nog in ontwikkeling.

Het antwoord op de regionale behoefte-vraag is lastig met een ja of nee te beantwoorden. Met bovenstaande kwalitatieve argumenten is eerder sprake van een "ja".

### *Is (een deel van) deze regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied?*

Deze ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stedelijk gebied. Het antwoord is derhalve "ja", waarmee de onderbouwing in dit kader kan worden afgerond. Daarbij kan nog worden opgemerkt:

- dat van gemeentewege zelfs nog expliciet is gekeken naar mogelijkheden in de voorkeurslocatie binnenstad, wat resulteerde in de conclusie de locatie De Stok de best haalbare optie is ;
- dat het antwoord op vraag 3 van de ladder ook een "ja" is. Er is immers sprake van een zeer goede multimodale ontsluiting van deze locatie voor de (boven)regionale behoefte.

Concluderend is de hotelontwikkeling goed te onderbouwen met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## Deel 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

### 5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

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

### 5.2 Ruimtelijke streefbeelden

#### 5.2.1 Bestaande karakteristiek

Naar aanleiding van diverse plannen van zowel particulieren als de gemeente voor vestiging van nieuwe recreatieve voorzieningen, is in 1996 de 'integrale ontwikkelingsvisie voor recreatiepark De Stok' opgesteld. Dit plan functioneerde tevens als basis voor het vigerende bestemmingsplan (vastgesteld in 1999). In de ontwikkelingsvisie werd als hoofddoelstelling geformuleerd: 'het realiseren van een recreatieve en ecologische geleidingszone'.

Met het bestemmingsplan werd de juridische grondslag geboden voor de realisering van een recreatief concentratiegebied. In het plan zijn zowel zones voor intensieve als voor extensieve recreatie opgenomen.

*Intensieve recreatie:* De Stok dient zich te ontwikkelen tot recreatief concentratiegebied waar diverse recreatieve voorzieningen met een lokale en bovenlokale functie worden gesitueerd. Het betreft dagrecreatieve voorzieningen die voor een belangrijk deel uit bebouwing bestaan (als voorbeelden werden genoemd een zwembad, een sauna, een indoor kartbaan, het reeds aanwezige squashcentrum, tennishal, golfclubhuis).

*Extensieve recreatie:* in de gebieden voor extensieve recreatie kunnen voorzieningen voor extensief dagrecreatief gebruik worden ontwikkeld alsmede vormen van recreatief medegebruik zoals wandelen, fietsen en ruiterroutes. Als voorbeeld van een extensieve recreatieve voorziening werd een golfbaan genoemd.

*Ecologische zone:* de inrichting van de Engebeek als ecologische verbindingszone met een variabele breedte met riet en wilgenbos.

Deze oorspronkelijke uitgangspunten blijven ook in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd.

#### **Herstel ruimtelijke karakteristiek**

Het herstel/behoud van de karakteristiek strekt zich niet alleen uit tot de bebouwing maar heeft ook betrekking op het openbare gebied. De (her)inrichting van de openbare ruimte met inachtneming van de aanwezige waarden, is op grond van dit bestemmingsplan mogelijk.

#### **Bestaande situatie**

De bestaande situatie (feitelijk gebruik en bebouwing) per bouwperceel fungeert als uitgangspunt voor het bestemmingsplan en wordt in eerste instantie gefixeerd.

Voor het overige plangebied staat het beheer van de huidige situatie centraal. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de na te streven karakteristiek van het park met daarbij gesitueerd de verschillende functies, verder te ontwikkelen en te versterken.

#### 5.2.2 Nieuwe ontwikkelingen

Binnen de grenzen van het recreatiepark is nog één locatie direct beschikbaar voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen; de locatie aan de zuidoostzijde die ingeklemd ligt tussen de sauna/thermen en de binnenspeeltuin.

Enige tijd geleden is het saunacompex door nieuwe exploitanten, c.q. eigenaren grondig gemoderniseerd en verbouwd. Het is de bedoeling om het complex op korte termijn uit te breiden met met een wellnessgedeelte en een hotel te realiseren. De modernisering en uitbreiding van het huidige complex is mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Dit geldt echter niet voor de realisatie van het hotel. Op basis van dit bestemmingsplan is zelfstandige horeca in het gebied niet toegestaan (behalve het Hooihuis). Omdat het wel een wenselijke ontwikkeling is, biedt het nieuwe bestemmingsplan deze mogelijkheid wel (voor wat betreft een hotel).

### 5.2.3 Groen

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

Het groen van Recreatiepark de Stok is al grotendeels ecologisch en extensief beheerd. De omzoming door de ecologische verbindingszone (EVZ) langs de Engebeek geeft een belangrijke ecologische en landschappelijke waarde aan De Stok. Het is een belangrijke ader van de hoofdgroenstructuur die voor Roosendaal in kaart is gebracht (zie afbeelding). Het voornamelijk extensief beheerde groen binnen De Stok legt verbindingen tussen de EVZ en het park respectievelijk de stad, waardoor planten en dieren meer ruimte hebben en de stad in kunnen trekken. Onderstaande kaart geeft de hoofdgroenstructuur voor Recreatiepark De Stok aan.



*Uitsnede hoofdgroenstructuurkaart*

### **5.2.4 Verkeer en infrastructuur**

Omdat het bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend van karakter is, zullen geen ingrijpende aanpassingen plaatsvinden aan de infrastructuur. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan is in het totaalconcept wel aanmerkelijk meer parkeercapaciteit opgenomen. Met name de grote parkeerlocatie van 600 parkeerplaatsen die gerealiseerd is als peikopvang van het Factory Outlets Center Rosada, staat er borg voor dat er meer dan voldoende parkeercapaciteit binnen het plangebied aanwezig is. Verder is de gescheiden verkeersinfrastructuur duidelijk en behoeft geen verbetering.

### **5.3 Functionele ontwikkelingen**

Het plangebied is overwegend een gebied voor recreatieve functies (intensief en extensief). Omdat het bestemmingsplan een consoliderend karakter heeft, zullen geen ingrijpende wijzigingen plaats vinden. De mogelijkheid voor een hotel blijft in het plan opgenomen maar de locatie waar het hotel gerealiseerd kan worden, wordt nader bepaald op het terrein dat tussen de sauna/thermen en het kinder speelparadijs ligt.

Wat betreft de ruimtelijk-functionele hoofdopzet blijft uitgangspunt dat het karakter van de groenstructuur gehandhaafd moet blijven. Door toename van de bebouwing werd destijds een meer stedelijk karakter nagestreefd. Hierbij stond de gemeente een zonering voor ogen van besloten in het oosten naar een open gebied in het westen. Tevens zou een zonering bestaan van intensieve recreatie aan de zuidzijde naar extensieve functies aan de noordzijde. Het (destijds nog) nieuwe zwembad was beeldbepalend voor het gehele park. Ondertussens is het recreatiepark vrijwel geheel 'uitgegeven'. In de noordzijde bevindt zich een zeer extensieve recreatieve functie, namelijk de golbaan. Meer naar het zuiden toe neemt de bebouwingsdichtheid toe. Dit principe blijft in de toekomst gehandhaafd.

Er werd voor de voorzieningen een variatie in aanbod nagestreefd. Dat is gelukt want op het recreatiepark heeft zich een grote variëteit aan recreatieve functies gevestigd.

## **Deel 6 JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)**

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012), 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 weergegeven (verbeeld).

De SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Ingevolge artikel 3.1.6, lid 1 Bro vergezelt de toelichting het bestemmingsplan maar maakt daar, juridisch bindend, geen deel van uit.

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

### **6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling**

#### **6.2.1 Doelstellingen en uitgangspunten**

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

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

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

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

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

## 6.2.2 Opbouw regels

De opbouw van de regels is gelijk aan die van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw van de regels is als volgt:

- betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- de gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

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

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. nadere eisen;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels;
6. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
7. sloopvergunning
8. wijzigingsbevoegdheid.

Die principe-opbouw wordt per bestemming gespecificeerd, al naar gelang de relevantie. 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 daarom voor de volgorde van de regels een standaardindeling gehanteerd.

## 6.2.3 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken of het stellen van nadere eisen ex artikel 3.6 Wro op te nemen of een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro. Dit flexibiliteitsinstrumentarium kent zekere begrenzingen.

Het is niet mogelijk een omgevingsvergunning om af te wijken te gebruiken om een bestemmingswijziging tot stand te brengen. Een nadere eis mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemene regel inhouden. Bovendien moet het bestemmingsplan al een regel bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een nadere eis wordt gesteld. Het is niet mogelijk een rechtstreekse parkeernorm of een voorwaarde met betrekking tot afschermd groen op te nemen. Logisch gevolg is dat dit dus ook niet als nadere eis kan. In een dergelijke situatie is een planherziening de aangewezen weg.

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

- flexibiliteitsregels alleen gebruiken als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn, voor de onderbouwing waarvan de toelichting de noodzakelijke bouwstenen bevat;
- bij het besluit tot het opnemen van flexibiliteit planschade risico meewegen;
- omgevingsvergunning om af te wijken niet gebruiken voor gebruikswijzigingen;
- nadere eisen alleen stellen als er als regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

## 6.3 Regeling bestemmingen

Voor de inhoudelijke regeling van de (gebieds)bestemmingen wordt verwezen naar de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting. Daar wordt ingegaan op hoe de binnen het plangebied van dit bestemmingsplan voorkomende gebieden en functies zijn bestemd, en welke mogelijkheden en beperkingen verder zijn opgenomen.

Bij de benaming van de bestemmingen in het bestemmingsplan is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012) én bij het gemeentelijke Handboek Bestemmingsplannen. Vanwege de afstemming met het Handboek loopt de nummering bij de diverse bestemmingen niet op en/of begint bij 1 (bijvoorbeeld Wonen - 2 en Horeca - 4). De onderstaande bestemmingen zijn op de plankaart en in de regels opgenomen:

### 6.3.1 Bestemming Groen

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor beplantingen, bermen en structureel groen. Tevens de meer structurele watergangen en –partijen op het recreatiepark is als zodanig bestemd. De groenbestemming waarborgt de landschaps- en ecologische waarden in het gebied.

### 6.3.2 Bestemming Horeca - 3

Bestaande horecagelegenheid Het Hooihuis is onder de bestemming 'Horeca - 3' gebracht. De regeling ten aanzien van de horecavestiging sluit aan bij de Ontwikkelingsvisie Horeca Roosendaal waarin is aangegeven welke horecavestigingen (typen) toelaatbaar zijn en waar horeca zich al dan niet mag ontwikkelen. Daarbij wordt de Staat van Horecabedrijven gehanteerd. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen aan de de detailhandelsfunctie verwante of daggerelateerde horeca (zoals een broodjeszaak, koffiebar, lunchroom), overige lichte horeca (bv bistro, restaurant), bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking (bv afhaal- en bezorgpizzeria), middelzware horeca (oa bar, snackbar) en zware horeca (discotheek, nachtclub). De indeling is vooral gebaseerd op openingstijden en aantal bezoekers. Niet passende horecafuncties zijn binnen de bestemming niet toegestaan. Bij het restaurant is een inpandige bedrijfswoning toegestaan.

### 6.3.3 Bestemming Natuur

De Engebeek en het bestaande natuurgebied dat de Engebeek begeleid en de vijvers op het golfterrein zijn ondergebracht in de bestemming Natuur. In verband met het behoud van de aanwezige natuurwaarden dienen de gronden binnen deze bestemming nagenoeg onbebouwd te blijven. Op de Engebeek en de vijvers ligt de dubbelbestemming 'Waarde ecologie'. Dit betekent dat het gebied ook bedoeld is voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige ecologische verbingszone. Dat betekent dat het gebied ook bedoeld is voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige ecologische verbingszone. Binnen de bestemming 'Natuur' is extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan.

Bij de bestemming is een omgevingsvergunningstelsel (voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden) opgenomen om aantasting van de te beschermen waarden te voorkomen.

### 6.3.4 Bestemming Recreatie - 1

De bestaande dagrecreatieve voorzieningen hebben de bestemming 'Recreatie - 1' gekregen. Hierbij is onderscheid gemaakt in *intensieve* dagrecreatie en *extensieve* dagrecreatie.

*Extensieve recreatie* is recreatie met weinig dynamiek die nauwelijks druk uitoefent op de omgeving, zoals wandelen en fietsen waarbij weinig of geen gebouwen nodig zijn het aantal recreanten (per tijdseenheid of oppervlakte-eenheid) beperkt is. Op recreatiepark De Stok geldt dat bijvoorbeeld voor het golfterrein.

*Intensieve recreatie* betreft ontspanningsmogelijkheden, meestal op een weinig kwetsbaar terrein, waarvoor veel voorzieningen nodig zijn en waaraan veel mensen tegelijkertijd op dezelfde plek deelnemen. Hieronder vallen bijvoorbeeld het bezoeken van een attractiepark of een zwembad. Door middel van een aanduiding is naast de sauna de realisering van een hotel mogelijk gemaakt. Voor alle recreatiebedrijven geldt dat een inpandige bedrijfswoning is toegestaan.

### 6.3.5 Bestemming Verkeer

Deze verkeersbestemming betreft allereerst de wegen met een hoofdontsluitingsfunctie, inclusief fiets- en voetpaden. De ontsluitingswegen, gericht op verblijf en met de functie van in- en uitrit en interne

ontsluiting, hebben eveneens de verkeersbestemming gekregen. Daarnaast zijn in deze bestemming diverse andere, ondersteunende functies toegestaan, onder meer bushaltes, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, watergangen en -partijen en nutsdoeleinden.

Deze bestemming kan eventueel gewijzigd worden in Groen of Water als is aangetoond dat dit noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid met betrekking tot groenstructuur, waterhuishouding en/of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

### **6.3.6 Bestemming Leiding**

De aanwezige nuts- en buisleidingen (hoogspanningsverbinding en riool) in het plangebied zijn bestemd als 'Leiding'. De verschillende leidingen zijn met de hartlijn specifiek op de verbeelding aangegeven.

De regeling voorziet in de aanwezigheid en de bescherming van de diverse leidingen.

### **6.3.7 Waarde - Archeologie 2**

De gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben de bestemming Waarde – Archeologie 2 gekregen. Voor de dubbelbestemming geldt dat bij een bouwvoornemen van 500 m<sup>2</sup> of meer en een bouwdiepte van meer dan 50 cm er een archeologische rapportage moet worden overlegd, waarin inzicht wordt geboden in het aspect archeologie.

### **6.3.8 Waarde - Ecologie**

Deze dubbelbestemming is gelegd op de ecologische verbindingszone en de visvijvers en is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van natte en/of droge ecologische verbindingszones. Deze bestemming ligt langs de Engebeek.

### **6.3.9 Voorwaarden beroep aan huis**

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

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

- De woning (met inbegrip van bijgebouwen), die voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep nodig is, moet in overwegende mate de woonfunctie behouden.
- Het gebruik ten behoeve van een aan huis gebonden beroep mag geen ernstige afbreuk of onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag geen afbreuk doen 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 de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en / of niet leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk.
- Het aan huis gebonden beroep mag geen publieksgericht karakter hebben.
- Detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

### 6.3.10 Algemene aanduidingsregels

#### ***Vrijwaringszone - beschermingszone***

Voor de in het plangebied voorkomende waterlopen is een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden opgenomen. In verband met waterschapsdoeleinden mag deze zone niet worden bebouwd.

#### ***Vrijwaringszone - buisleidingenstraat***

Voor de buisleidingenstraat (BLS) is een vrijwaringszone opgenomen van 55 meter. In verband met de veiligheid mogen binnen deze zone geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd.

#### ***Vrijwaringszone - weg***

Langs de Rijksweg A17 is een zone opgenomen (30 meter uit de kant van de verharding van de huidige rijksweg) waarbinnen geen bebouwing mag worden opgericht. Deze aanduiding is aangebracht op verzoek van Rijkswaterstaat omdat de rijksweg in de toekomst mogelijk zal worden verbreed.

## **Deel 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

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

Het bestemmingsplan Recreatiepark De Stok is een plan dat voortvloeit uit de actualiseringsopgaven. deze actualiseringsopgave is vastgelegd in de begroting.

Het gaat om een bestemmingsregeling voor een recreatiegebied dat nagenoeg geheel is ingevuld overeenkomstig de huidige plannen voor het park. In het gebied worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die rechtstreeks voortvloeien uit het bestemmingsplan afgezien van de realisatie van een hotel naast de bestaande sauna.

In het kader van het wettelijk verplicht kostenverhaal, is een anterieure overeenkomst gesloten worden met de initiatiefnemer(s). De in het bestemmingsplan geboden bouwmogelijkheden wijken niet af van wat er in de voorlopers van het bestemmingsplan al mogelijk was.

Geconcludeerd wordt dat er geen aanleiding is om een exploitatieplan in procedure te brengen en vast te stellen.

## **Deel 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 is de bevolking en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan.

### **8.3 Inspraak- en overlegrapportage**

Alle ingekomen inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in een bij dit bestemmingsplan behorend 'Inspraak- en overlegrapport'.

