

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Ligging plangebied	5
1.4 Geldende bestemmingsregeling	5
1.5 Leeswijzer	6
 Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER	 7
2.1 Europees beleid	7
2.2 Rijksbeleid	7
2.3 Provinciaal beleid	11
2.4 Beleid waterschap	14
2.5 Gemeentelijk beleid	16
 Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED	 37
3.1 Historische analyse van het gebied	37
3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied	38
3.3 Functionele analyse van het gebied	53
 Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN	 55
4.1 Bedrijven- en milieuzonering	55
4.2 Luchtkwaliteit	56
4.3 Geur	57
4.4 Externe veiligheid	58
4.5 Geluid	67
4.6 Bodem	69
4.7 m.e.r.beoordeling	71
4.8 Water	71
4.9 Flora en fauna	75
4.10 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten	77
 Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED	 83
5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden	83
5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen	83
5.3 Functionele ontwikkelingen	85
 Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	 87
6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)	87
6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	87
6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	88
6.4 Regeling woonpercelen	89
6.5 Regeling overige bestemmingen	92
6.6 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	94
 Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 95
 Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK	 97
8.1 Overleg	97
8.2 Inspraak	99

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

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

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de woonwijk Kalsdonk.

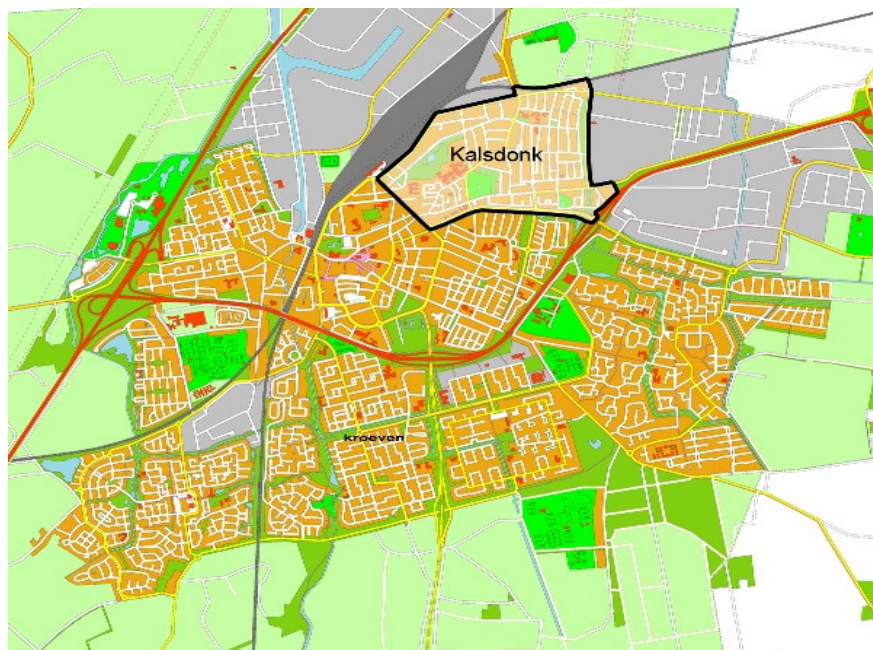
1.2 Doel

De regeling van het vigerende bestemmingsplan Groot Kalsdonk dateert uit 2004.

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

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Roosendaal. De situatie is op onderstaande afbeelding aangegeven.

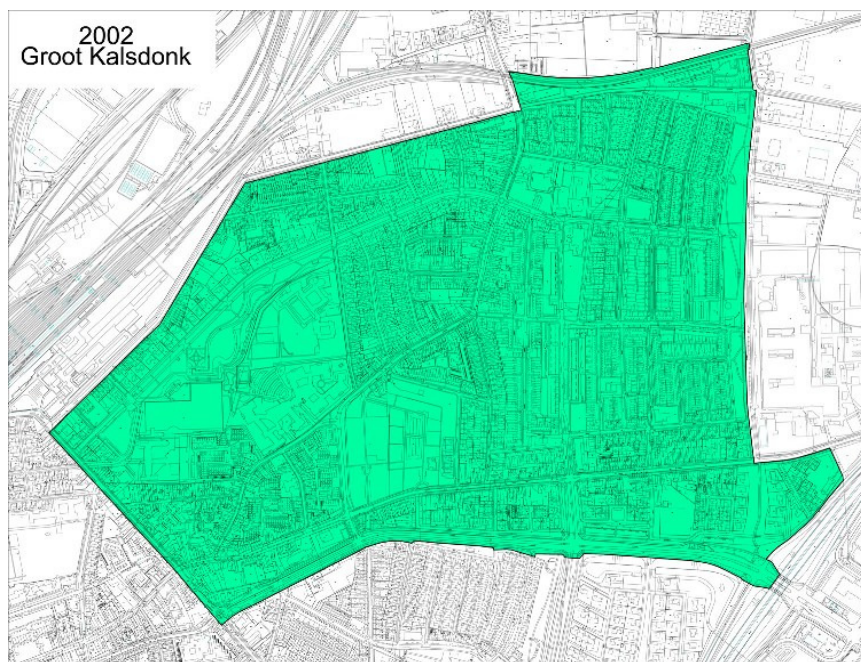


Afbeelding Ligging plangebied

1.4 Geldende bestemmingsregeling

In Kalsdonk geldt op dit moment de volgende planologische regeling:

- Bestemmingsplan Groot Kalsdonk, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juli 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 1 maart 2005.



Afbeelding Geldend bestemmingsplan

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Europees beleid

2.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

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

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

Deze vragen worden in [4.8](#) beantwoord.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

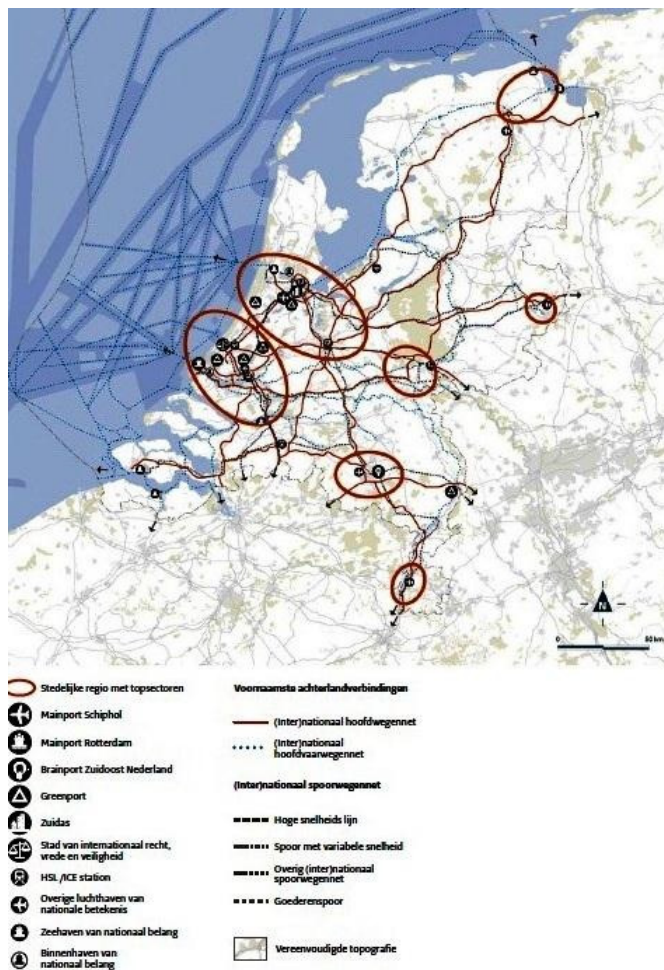
Inleiding

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

Samenhangende visie

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

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



Afbeelding Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Ontwikkelingen en ambities 2040

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

Concurrentiekracht

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

Bereikbaarheid

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

Leefbaarheid en veiligheid

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

Rijksdoelen en nationale belangen

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

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

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

Toezicht

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

2.2.2 Nationaal bestuursakkoord water

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

Relevante aspecten uit het NBW zijn:

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

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

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

2.2.3 Waterwet

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

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

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

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

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

Organisatie waterbeheer

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

Waterwet in Europees verband

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

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Inleiding

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

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

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

Relatie met de Agenda van Brabant

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

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

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

Inhoud Structuurvisie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

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

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

Stedelijke ontwikkeling en regionaal ruimtelijk overleg

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

Water

De Verordening ruimte bevat regels voor:

- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging. Hierbij is het doel te zorgen voor behoud van het waterbergend vermogen, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing en ophoging van gronden;
- beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening (waterwingebied, 25- en 100-jaarszone en boringvrije zone). Hierbij is het doel te zorgen voor bescherming van de kwaliteit van het grondwater, onder andere door beperkingen aan stedelijke en agrarische ontwikkelingen;
- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Hierbij is het doel te zorgen voor voldoende ruimte voor watersysteemherstel, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing, oppervlakteverhardingen en ophoging van gronden;

- hoogwaterbescherming. Hierbij is het doel te zorgen voor bescherming van de primaire waterkering en tegengaan van activiteiten in de bodem rondom de aansluiting primaire waterkering die kunnen leiden tot het ondermijnen van de waterkerende functie. In het winterbed en de lange-termijnreservering winterbed is het doel te zorgen voor behoud van het stroomvoerend en bergend vermogen van de rivier, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing.

Aardkunde en cultuurhistorie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.4 Cultuurhistorische Waardenkaart

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

Het verschil met de huidige CHW is het benoemen en begrenzen van het provinciaal cultuurhistorisch belang. Hiervoor zijn 21 cultuurhistorische landschappen en de hierin gelegen cultuurhistorische vlakken geselecteerd en begrensd. De huidige CHW is hiervoor de basis geweest. Tegelijkertijd zijn 16 archeologische landschappen geselecteerd en begrensd. Van al deze landschappen zijn beknopte beschrijvingen gemaakt.

De bestaande beschrijvingen van de cultuurhistorische vlakken zijn geactualiseerd. De overige waarden zijn overgenomen van de vorige CHW of betreffen de bestanden van derden. Roosendaal valt in de regio West-Brabantse Venen.

De CHW bestaat uit een aantal onderdelen:

- historische bouwkunst: dit zijn de 'monumenten' uit het dagelijks taalgebruik;
- historische stedenbouw: dit betreft de combinatie van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur en de historische bebouwing. Het kan gaan om een gehucht, dorp, stad, woonwijk of industrieel complex. Selectie en waardering heeft plaatsgevonden op basis van de historische waarde van de structuur en de bebouwing en de onderlinge samenhang daarvan, de herkenbaarheid van beide elementen en de samenhang met de historisch-landschappelijke omgeving. Een gedeelte van het plangebied is qua historische stedenbouw als hoog gekwalificeerd.
- historische geografie: aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving;
- historisch groen: de groenelementen en structuren die door ingrepen van de mens ontstaan;
- historische zichtrelaties, hieronder vallen: molenbiotopen, schootsvelden, eendenkooien en zichtrelaties;
- archeologische monumenten: deze kaartlaag bestaat uit de Archeologische Monumenten Kaart Noord-Brabant (AMK);
- indicatieve archeologische waarden, naast de hierboven genoemde archeologische monumenten zijn op de cultuurhistorische waardenkaart indicatieve archeologische waarden af te lezen.

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



Afbeelding Cultuurhistorische Waardenkaart

2.4 Beleid waterschap

2.4.1 Keur waterschap Brabantse Delta

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

De keur van het waterschap is een verordening met wettelijke voorschriften die gelden voor alle oppervlaktewaterlichamen en keringen, op het gebied van waterkwantiteit en –kwaliteit, die in beheer zijn bij het waterschap. De keur is een aanvulling op de Waterwet met verschillende gebods- en verbodsbepalingen. Bij het verlenen van watervergunningen hanteert het waterschap verschillende beleidsregels. Waaronder “toepassing Waterwet en Keur”.

Hierin staat aangegeven in welke situaties een watervergunning kan worden verleend, waarop een aanvraag wordt getoetst en welke voorwaarden aan de watervergunning worden verbonden.

Zo zijn er regels met betrekking tot:

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

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

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

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

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

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

2.4.2 Waterbeheerplan 2010-2015

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

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

Wat is de visie op het waterbeheer na 2010?

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

- Verantwoord en duurzaam

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

- Inhaalslag beheer en onderhoud

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

- Effectief samenwerken

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

Wat zijn de kaders voor het waterbeheerplan?

- Waterplannen op alle niveaus

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

- Gebiedsproces als basis

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

- Controleren en aanpassen

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

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

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

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

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

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

Ten tweede is deze structuurvisie opgesteld in een tijd van economische crisis. Die heeft ertoe geleid dat de haalbaarheid en de betaalbaarheid van de ruimtelijke ordening centrale begrippen in het ruimtelijk beleid zijn geworden. De vanzelfsprekendheid dat er vraag is naar gronden voor woningen, winkels en kantoren, is er niet meer. In 2012 heeft Roosendaal te maken met een overschot aan bijvoorbeeld kantoor- en winkelruimte.

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

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

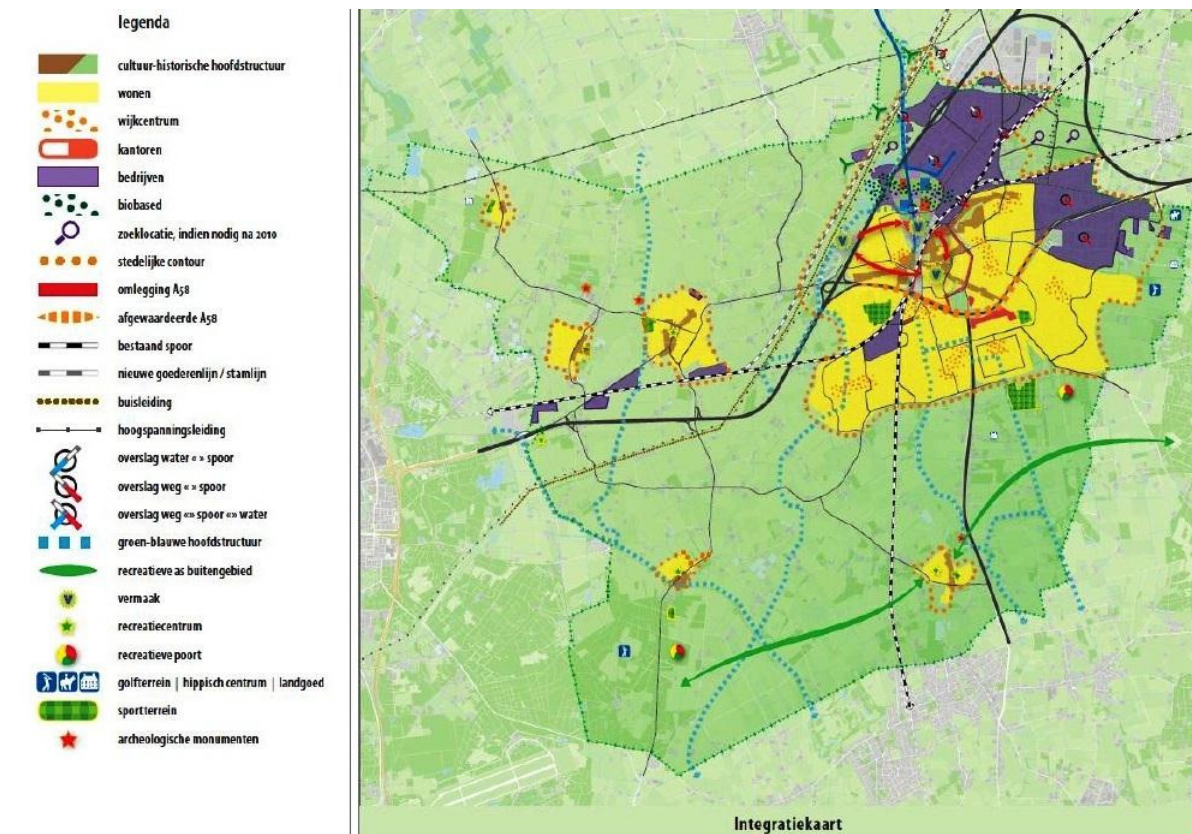
Het antwoord van Roosendaal op al deze ontwikkelingen formuleren we in deze structuurvisie op twee beleidsuitgangspunten:

- Een duurzame ontwikkeling van een compact, compleet en verbonden Roosendaal;
- Een haalbare en betaalbare 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 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 in de Vlaams Nederlandse Delta;
- Bij ruimtelijke ingrepen de mogelijkheden voor energietransitie en bodemenergie optimaliseren;
- Bijdragen aan sociale veiligheid door integratie van dit beleidsveld in het ruimtelijk ontwerp van gebouwen en openbare ruimte.



Afbeelding Integratiekaart Structuurvisie Roosendaal 2025

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

- Niet meer programma in ontwikkeling nemen dan dat de markt kan opnemen;
- Economische druk op de markt genereren door voorzichtig te programmeren;

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

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

2.5.2 Structuurschets Binnenstad Roosendaal

Algemeen

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



Afbeelding Structuurschets Binnenstad Roosendaal

In de Structuurschets staan twee hoofdthema's centraal:

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

In de structuurschets worden drie deelgebieden onderscheiden:

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

Het gebied Kade maakt onderdeel uit van het historisch lint. Een gedeelte valt binnen het buiten de Ring gesitueerde gebied dat Kade Havengebied wordt genoemd maar inmiddels stadsoevers heet.

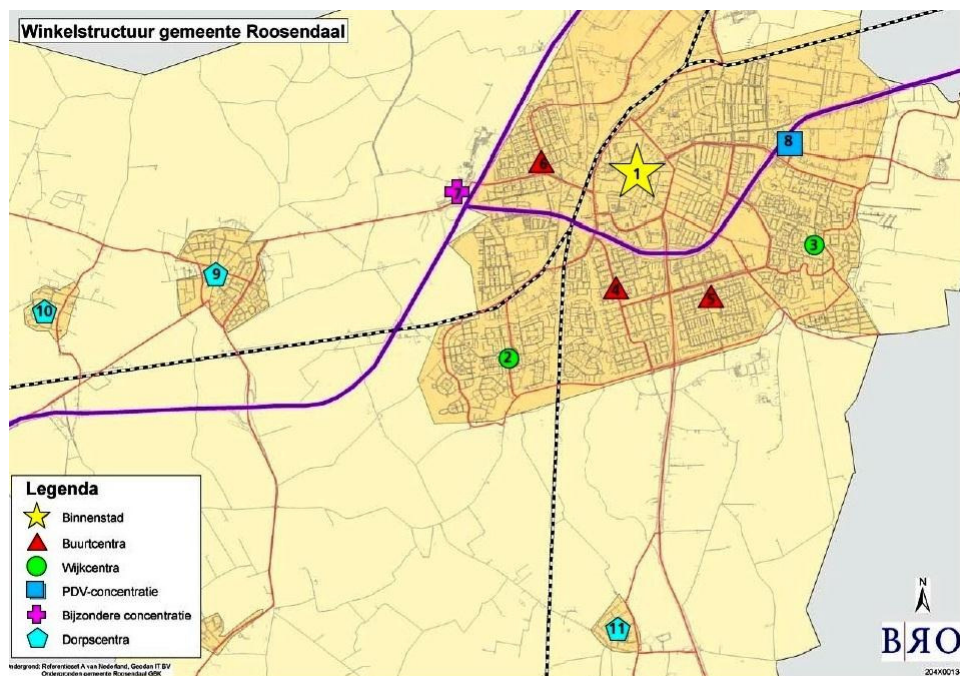
2.5.3 Detailhandelsnota

Inleiding

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

De detailhandelsnota geeft een antwoord op de vraag wat Roosendaal als stad wil bereiken. Daarbij gaat het ook om visie en keuzen ten aanzien van de wenselijke detailhandelsstructuur.

De nota dient als toetsingskader om initiatieven uit de markt te beoordelen. Daarnaast is het een praktisch plan om gewenste ontwikkelingen uit te lokken en om coalities te kunnen maken tussen overheid en bedrijfsleven.



Afbeelding Winkelstructuur gemeente Roosendaal

Kalsdonk

In de detailhandelsnota wordt ook beleid geformuleerd ten aanzien van buurtwinkelcentra en dus ook ten aanzien van de wijk Kalsdonk. De solitaire supermarkten van Pollemans (inmiddels de Jumbo) en de daartegenover gelegen AH aan de van Beethovenlaan vervullen een belangrijke verzorgingsfunctie voor deze wijk. Het buurthuis aan de Philipslaan, de Aldi en het medisch cluster op de locatie van de Heilige Hart Kerk zorgt voor een klein buurtcentrum. Vanuit winkeloptiek is het echter beter om, omwille van het onvolledige aanbod, nog te spreken van een buurtsteunpunt. Het streven is naar een verdere concentratie van verspreide voorzieningen in de wijk Kalsdonk rond de locatie Philipslaan/Lorentzstraat.

2.5.4 Ontwikkelingsvisie horeca Roosendaal

Voor de horecafunctie in Roosendaal geldt dat moet worden gestreefd naar kwaliteitsverbetering, brancheverbreiding en versterking. “Harde” horecavoorzieningen dienen bij voorkeur te worden gesitueerd in het Kade Havengebied, maar liever niet in het centrumgebied gezien de menging met wonen. Elders in de binnenstad is een beperkte ontwikkeling van de horecafunctie mogelijk, zij het niet

zo intensief als op de Markt en het Tongerloplein. Binnen het winkelcircuit dienen voldoende mogelijkheden geboden te worden voor winkelondersteunende of complementaire horeca. Buiten het echte kernwinkelgebied, maar in het kernwinkelapparaat, is horeca die minder winkelondersteunend is, niet onaanvaardbaar, mits er geen concentraties ontstaan.

In Kalsdonk dient een duidelijk horecabeleid te worden gehanteerd. De in de wijk aanwezige cafés met een duidelijke wijk / buurtfunctie, dienen te worden behouden. Eventueel nieuwe horecavoorzieningen kunnen worden geïntegreerd in het winkelconcentratiegebied. Het horecaconcentratiegebied in de Brugstraat-Hoogstraat wordt in ieder geval niet uitgebreid en zo mogelijk verkleind. De horecavestigingen in de zone Kalsdonksestraat / Gastelseweg blijven behoren tot het secundaire horecaconcentratiegebied. Versterking hiervan is niet wenselijk.

2.5.5 Thuis in Roosendaal, woonvisie 2010-2020

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

De woonvisie (7 oktober 2010) is vertaald in drie thema's, waaraan doelstellingen en ambities zijn gekoppeld. Deze worden hieronder weergegeven.

Thema I: Binden en perspectief bieden

1. Roosendaal is de Woonstad
2. Roosendaal weet inwoners aan de gemeente te binden
3. De woonomgeving in Roosendaal biedt perspectief

Thema II: Leefbare Wijken en Buurten

1. De inwoners zijn verbonden met en geboeid door hun woonbuurt
2. Gedifferentieerde wijken, harmonieuze buurten
3. Wijken en dorpen zijn veilig en vertrouwd

Thema III: Samenwerking

1. Van overheid naar partnerschap

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

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

Van visie naar uitvoering

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

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

De kwalitatieve woningbouwprogrammering kent een programmering die aansluit op de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen in de stad. Dan gaat het niet om aantallen en prijscategorie van de woning maar om woonvormen in relatie tot doelgroep en situering in de stad.

Daarvoor is het van belang een volledig beeld te hebben van de bestaande voorraad en welke doelgroepen daarmee bediend worden.

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

Wijkperspectief Kalsdonk: Kansen voor Kalsdonk Wereldwijk

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

De identiteit "Kalsdonk Wereldwijk", die in 2009/2010 is geformuleerd in interactie met de bewoners, ondernemers en professionals, omvat 5 kernwaarden die richtgevend zijn voor het wijkperspectief. Deze kernwaarden zijn:

- trots
- activiteiten samen
- saamhorigheid
- veelkleurig
- historisch verankerd

De ontwikkeling van een perspectief voor Kalsdonk is gebaseerd op de identiteit "Kalsdonk Wereldwijk". Het perspectief wordt als volgt omschreven; Kalsdonk brengt het beste in je boven. Het perspectief is een ondernemende wijk. Een wijk die haar bewoners kansen biedt om zich te ontwikkelen en een prettige, veilige woonomgeving om te wonen, op te groeien, weg te trekken of een goede oude dag te beleven.

Het streefbeeld schetst de situatie in Kalsdonk in 2020. De volgende streefbeelden komen aan de orde voor de wijk:

1. Bewoners kiezen voor Kalsdonk - Kalsdonk kent in 2020 een forse 'vaste' bewonersgroep en een 'vlottende' - een groep die komt, sociaal stijgt en verder trekt.
2. Kalsdonk ontwikkelt - In Kalsdonk anno 2020 ligt de focus op de ontwikkeling en het welzijn van het individu.
3. Kalsdonk is schoon, heel en veilig - Het streefbeeld anno 2020 is een veilige, prettige, mooi ingerichte en goed onderhouden buurt.
4. Kalsdonk is goed voorzien - De voorzieningen geven anno 2020 in Kalsdonk geen aanleiding tot consumeren maar activeren.
5. Kom je kansen pakken! - De positie van Kalsdonk in Roosendaal is er anno 2020 één van openheid en uitwisseling; met oog en waardering voor elkaars ontwikkeling.

De vijf speerpunten die bij de aanpak van Kalsdonk voorrang krijgen zijn:

1. Richt "Ondernemend Kalsdonk" op en werk van daaruit aan de invulling en uitvoering van het perspectief. Zorg dat bewoners en organisaties samenwerken in Ondernemend Kalsdonk.
2. Help met het opruimen van de openbare ruimte; de grauwsluier moet weg. Bespreek met bewoners en ondernemers welke delen van Kalsdonk een verbeterde uitstraling behoeven; verdeel de taken en zet wederzijdse verwachtingen om in afspraken over de inzet van menskracht en (financiële) middelen.
3. Stimuleer emancipatie, zelfredzaamheid en sociale stijging van kwetsbare groepen. Zet stimulerende activiteiten op zoals een Vrouwenstudio en een Vaderproject, en biedt onderdak aan ontmoetingsactiviteiten.
4. Breng de (nog ontbrekende) buurtfuncties in beeld, waarbij bewoners en ondernemers een sterke inbreng hebben. Het gaat zowel om het winkelbestand als om welzijns- en zorgactiviteiten, kerk en moskee, of onderwijs, sport en cultuur. Bezie dit in samenhang met de aanwezige maatschappelijke vastgoedfuncties als buurthuis, gezondheidscentrum en brede school.

5. Ontwikkel in samenspraak met de wijk het Centrumplan en een integrale (ruimtelijke, sociale en economische) visie op de wijk. Bezie dit ook in relatie tot de omliggende gebieden en waar nodig Roosendaal als geheel.

2.5.6 Woningbouwprogrammering 2012-2020 'Balans op de woningmarkt'

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In Kalsdonk zijn de volgende locaties opgenomen in de woningbouwprogrammering: Kalsdonk centrumgebied, Kalsdonk Heilig Hart parochie, Kalsdonk centrumgebied Aldi, Hoogstraat 26-38, Bredaseweg 43 t/m 43g.

Prioriteren

Om te kunnen prioriteren van locaties, is een onderscheid gemaakt tussen woningbouwplannen in harde en zachte plancapaciteit, en een categorie "nader te bepalen".

Harde plancapaciteit is woningbouwcapaciteit binnen een onherroepelijk bestemmingsplan of projectbesluit/realisatieovereenkomst.

Zachte plancapaciteit is woningbouwcapaciteit binnen ontwerpbestemmingsplannen of ontwerpprojectbesluiten, initiatieven in planologische voorbereiding of potentiële woningbouwcapaciteit, waarbij op basis van aanwezige inzichten, wordt verwacht dat zij in de periode 2016-2020 zullen worden omgezet in harde plancapaciteit.

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

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

Toevoegen

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

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

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

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

2.5.7 Masterplan Wonen - Welzijn - Zorg 2004-2015

Dit Masterplan is de kadernota met betrekking tot het samenhangende Roosendaalse beleid ten aanzien van de terreinen wonen, welzijn/dienstverlening en zorg. Dit beleid is afgestemd op de behoefteontwikkeling en vraag van zorgvragers: zorg behoevende ouderen en mensen met een verstandelijke beperking, lichamelijke beperking of psychiatrische achtergrond.

Het Masterplan bevat een strategische visie voor de periode tot 2015 met informatie over de ontwikkelingen op de terreinen wonen, welzijn en zorg met bijbehorende oplossingsrichtingen. Daarnaast biedt het houvast voor de uitvoering voor de eerstkomende jaren, gericht op nadere afspraken tussen partners over planning en prioritering van projecten en verantwoordelijkheden en middelen.

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

2.5.8 Onderwijs

Met betrekking tot onderwijs is geen beleidsnota beschikbaar, maar er kan worden gezegd dat in het plangebied diverse onderwijsvoorzieningen aanwezig zijn. Het mozaikcollege aan de Charitasstraat is met ingang van het schooljaar 2013-2014 verhuisd naar Bergen op Zoom. Het gebouw staat op dit moment leeg, er is echter nog een nieuwe bestemming voor het pand.

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

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

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

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

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

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

Op basis van de conclusies uit de tussentijdse evaluatie heeft het college van burgemeester en wethouders besloten tot een partiële actualisering van het GVVP, waarbij het beleidskader is geactualiseerd en meer integraal is (meer aandacht voor ruimtelijke ontwikkeling, milieu en Wmo). Verder zijn er aanvullende doelen en taken geformuleerd en gekoppeld aan effectindicatoren. De toekomstscenario's zijn geactualiseerd op basis van actuele ruimtelijke ontwikkelingen en er is een systeem ontwikkeld voor systematische monitoring.

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

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

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

- Stimuleren langzaam verkeer en openbaar vervoer.
- Terugdringen van het werkgerelateerde autogebruik door het stimuleren van alternatieven binnen het kader van mobiliteitsmanagement.
- Stimuleren fiets- en voetgangersverkeer.
- Investeren in het fietsroutenetwerk in combinatie met het reduceren van de wachttijden voor fietsers bij verkeerslichten.
- Faciliteren recreatief fietsverkeer door onderhoud en uitbreiding van fietsvoorzieningen op de hoofdroutes van het knooppuntensysteem.
- Bereikbaarheid geldt voor iedereen en is belangrijk voor het economisch en sociaal functioneren van Roosendaal.
- Goede bereikbaarheid economische centra en grootschalige voorzieningen.
- Behouden/bevorderen van bereikbaarheid en ontsluiting in de binnenstad in relatie tot de leefbaarheid;

- Geleiding autoverkeer door middel van de drie B's: Benutten, Beprijzen en Bouwen.
- Bij nieuwbouwwontwikkeling parkeercapaciteit realiseren op eigen terrein en mogelijkheid bezien voor extra parkeerplaatsen om parkeerdruk voor bestaande functies te verlichten.
- Behouden/bevorderen van parkeren in de binnenstad en de huidige ring als parkeerring laten functioneren met behulp van een goed parkeerverwijssysteem.
- (Integrale) aanpak parkeren op bedrijventerreinen en gezamenlijke parkeermogelijkheden in openbaar gebied oppakken in het kader van parkmanagement.
- Optimaliseren benutting parkeervoorzieningen voordat nieuwe parkeervoorzieningen worden gerealiseerd (principe: eerst benutten, dan bouwen).
- Duurzaam veilig inrichten van gebiedsontsluitingswegen en verblijfsgebieden: verbeteren van de verkeersveiligheid, kruispunten herinrichten en rotondes aanleggen en conflictvrije fietsroutes aanleggen.
- Verminderen ongevallen, met name letselongevallen.
- Beschermen zwakkere verkeersdeelnemers.
- Betere handhaving van foutief parkeren op gevaarlijke locaties.
- Terugdringen van de overlast van geluid en luchtverontreiniging door het verkeer en vroegtijdig anticiperen op milieueffecten waardoor negatieve milieueffecten door de groeiende intensiteit van het autoverkeer zoveel mogelijk worden beperkt.

2.5.10 Gebiedsgericht Uitwerkingsplan Parkeren

Op 7 maart 2006 heeft het college van B&W ingestemd met het 'Gebiedsgericht Uitwerkingsplan Parkeren'. Hierin zijn de hoofdlijnen uit het GVVP uitgewerkt in concrete maatregelen voor verschillende doelgroepen en gebieden.

In 2000 is het 'PUP regime' ingevoerd. Daarbij is in het centrum en een zone daaromheen een regime van betaald parkeren en parkeren voor vergunninghouders van kracht geworden. De bezoeker betaalt aan parkeerapparatuur zijn feitelijk geparkeerde tijd. De bewoner van en de werknemer in de binnenstad kunnen tegen vergoeding een vergunning krijgen in een bepaald gebied om gedurende de gereguleerde uren te mogen parkeren.

Het huidige parkeerbeleid voor het centrum en directe omgeving, zoals verwoord in het Parkeer UitvoeringsPlan (PUP), is daarbij als vertrekpunt gehanteerd. In tegenstelling tot het PUP gaat het 'Gebiedsgericht uitwerkingsplan parkeren' niet alleen over parkeermaatregelen in het centrum, maar tevens over maatregelen die problemen in de woonwijken en kernen moeten verminderen of oplossen.

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

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

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

- parkeren op afstand;
- aanpassing van de parkeerroute en het parkeerverwijssysteem;
- het fietsparkeerbeleid als onderdeel van het streven de concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto te verbeteren;

- parkeernormering: dit wordt van belang geacht in het kader van het streven naar het 'verlagen van de parkeerdruk in woongebieden' en 'het voorkomen van problemen door nieuwbouw'.

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

2.5.11 Nota 'spelen in Roosendaal'

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

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

Kalsdonk

Aan de westkant van de wijk is het Burgemeester Coenenpark gesitueerd, een grote groenvoorziening. Daarnaast zijn er enkele kleinere groenstroken en pleintjes aanwezig.

Wat betreft het absolute aantal kinderen scoort Kalsdonk gemiddeld. Dit geldt ook voor het aandeel jeugd ten opzichte van de bevolking, namelijk 23%. De leeftijdsopbouw van de jeugd is evenwichtig, de drie onderscheiden categorieën kennen een nagenoeg gelijke vertegenwoordiging, al zijn er iets meer jongere dan oudere kinderen.

Wanneer gekeken wordt naar de speelvoorzieningen in de leeftijdscategorie 0-6 jaar, inclusief bijbehorende actieradius, moet geconstateerd worden dat er sprake is van een lacune. Met name het midden van de wijk ontbeert onvoldoende speelvoorzieningen voor deze doelgroep. Dit in tegenstelling tot de voorzieningen voor 6-13 jarigen. Deze zijn in voldoende mate aanwezig en kennen zelfs overlap. Bovendien zijn er trap- en basketbalveldjes aanwezig waar deze doelgroep gebruik van kan maken.



Afbeelding Speelzienen niveau Kalsdonk

2.5.12 Milieubeleidsplan

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

Deel 1: Het beleidsmatige deel

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

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

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

- *Verinnerlijkingopgave*

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

- *Bedrijfsgesichte opgave*

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

- *Omgevingsgesichte opgave*

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

- *Communicatieve opgave*

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

- *Organisatorische opgave*

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

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

Deel 2: Het meerjarenuitvoeringsprogramma en de Milieumonitor

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

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

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

- Verklaring van Dussen (tussen 19 gemeenten op het gebied van CO2-reductie, duurzame energie, energiebesparing)

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

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

2.5.13 Groen- en landschapsplan voor de Brabantse buitensteden

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

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

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

Dit resulteert voor het LOP in drie centrale opgaven.

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

2.5.14 Waterplan Roosendaal

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

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

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

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

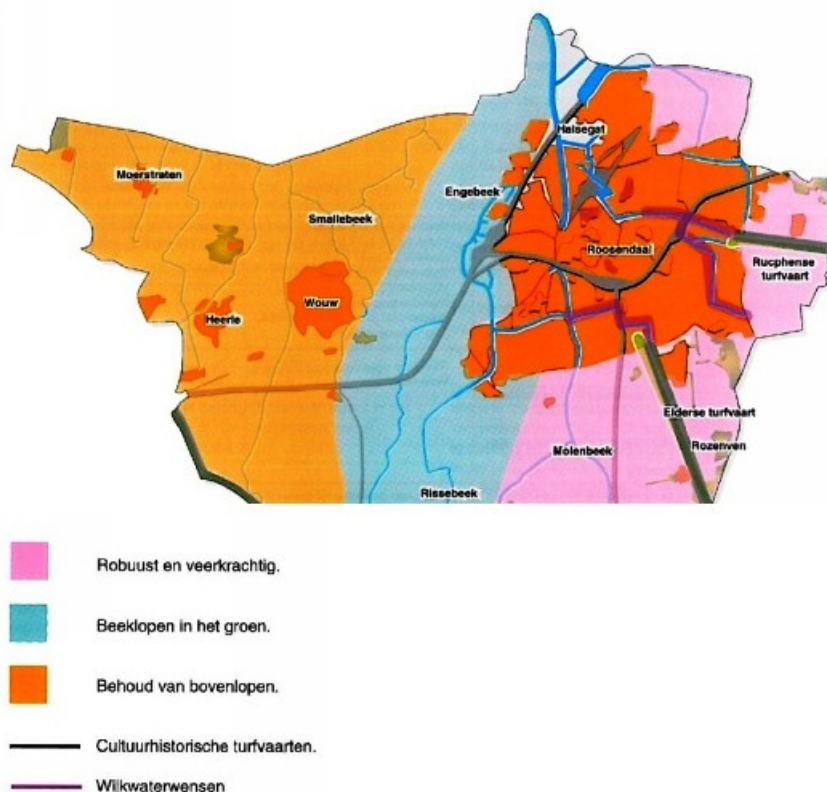
Door middel van de vigerende kwaliteitsdoeleinden wordt in alle deelstroomgebieden een meer duurzaam en veerkrachtig functionerend systeem nagestreefd. Binnen de gestelde termijnen van het vigerend beleid wil het waterplan bijdragen aan het realiseren van de basiskwaliteit van de volgende doelstellingen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

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

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



Afbeelding Uitsnede Visiekaart Waterplan Roosendaal

2.5.15 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2013

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

In het VGRP 2010-2013 is opgenomen:

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

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

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

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

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

2.5.16 Welstandsnota

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

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



Afbeelding Welstandsnota

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

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

2.5.17 Beleidsnota Toekomst voor het verleden

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

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

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

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

Monumenten en ruimtelijke kwaliteitszorg

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

Dit leidt tot het volgende belangrijke uitgangspunt van deze monumentennota:

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

De gemeente Roosendaal bezit momenteel 79 rijksmonumenten (inclusief complexen) en circa 300 gemeentelijke monumenten. In [4.10.3](#) worden de monumenten in Kalsdonk genoemd.

Archeologie

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

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

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

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

Historisch groen

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

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

Cultuurhistorische Waardenkaart

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

2.5.18 Erfgoedkaart Gemeente Roosendaal

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

Wat is de erfgoedkaart?

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

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

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

Inhoud van de erfgoedkaart

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

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

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

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

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

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

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

Het gaat daarbij om:

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

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

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

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



Afbeelding Uitsnede Erfgoedkaart gemeente Roosendaal

2.5.19 Prostitutienota (2000)

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

in of aan woonstraten;

in straten waar sprake is van concentratie van recreatieactiviteiten, winkels en activiteiten die of belastend zijn voor het woon- of leefklimaat dan wel voor de openbare orde;

in de directe omgeving van onderwijsinstellingen, sociaal-culturele instellingen of sportaccommodaties waar zich in belangrijke mate minderjarigen bevinden dan wel hun bezigheden hebben.

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

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

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

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

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

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

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

2.5.21 Nota Integraal Veiligheidsbeleid

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

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

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

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 Historische analyse van het gebied

Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

Het plangebied ligt tussen de kern van Roosendaal en het gehucht Kalsdonk. De historie van het gebied gaat tenminste tot de tweede helft van de 13de eeuw terug. Vanuit de donken Kalsdonk, Hulsdonk en Langdonk werd een centraal gelegen plaats gekozen voor de stichting van een kerk. Deze werd kort na 1266 gebouwd op een donk met de naam Haviksdonk. Vanuit deze donk leidde een weg naar het dorp Wouw en hieraan ontstond ook het marktplein. Een andere weg leidde zuidoostwaarts naar de gehuchten Borteldonk en Rucphen. Een derde weg ging naar het noordoosten en sloot aan op Kalsdonk en leidde verder noordwaarts naar (Oud) Gastel.

Het hele gebied werd tot die tijd gedomineerd door de aanwezigheid van veen. Op initiatief van (vooral) Vlamingen werd het veen vanaf 1260 ontgonnen. Dit gebeurde door de aanleg van vaartenstelsels die het gebied zowel drooglegden als bereikbaar maakten. Het is nog niet duidelijk of de donkgehuchten al voor de turfwinning bestonden, of juist in de tweede helft van de 13de eeuw dankzij de veenontginningen ontstonden. Gelet op de moeilijke bereikbaarheid van het gebied en de aanwezigheid van oudere kernen in het zuiden (Westelaar, Oostelaar, Nispen) ligt de tweede optie meer voor de hand.

Het oostelijke deel van het plangebied maakte deel uit van een grote ontginning (Vlaamse Moeren) in acht vierkante blokken. Deze werden via twee vaarten met de Roosendaalse Vliet verbonden. Een ervan, de Rucphense vaart, stroomde door het plangebied langs delen van de Van Beethovenlaan en de Brugstraat. Beide straten zijn gedeeltelijk relict van deze turfvaarten.

De precieze omvang van het gehucht Kalsdonk is niet bekend. In de 18de en 19de eeuw werd de 'kern', zo die er al was, gevormd door de huidige Gastelseweg ten noorden van het plangebied. Deze liep min of meer parallel aan de westelijke grens van de Vlaamse Moeren. De toponiem "de hoge heuvel" ten westen van de Gastelseweg verwijst naar de dekzandrug.

Omdat Roosendaal geen middeleeuwse verstedelijking heeft gekend, bleef de omgeving tot ver in de 19de eeuw een dorpse inrichting behouden. In het plangebied bevinden zich nog de relict van de laat- en postmiddeleeuwse structuur in de vorm van wegen en paden. De oudste redelijk betrouwbare weergave van de omgeving dateert uit 1765. De Molenstraat kruiste de turfvaart bij de huidige Brugstraat en splitste dan in twee wegen. De noordelijke heette het Moleneinde en leidde naar de molen (thans verzorgingstehuis Wiekendaal) en zette zich van daar uit noordwaarts voort als Kalsdonksestraat en Gastelseweg. De zuidelijke afsplitsing heette Hoogstraat en ging verder als landweg naar Etten (nu Bredaseweg).

Enkele oude zijstraten waren het Waterstraatje en de thans niet meer bestaande landweg naar Oudenbosch (nu omgeving Philipslaan). Daar bevond zich ook de enige grote hoeve volgens de kaart van 1765: de Zwanenhoef, waarvan de geschiedenis tenminste tot het begin van de 16de eeuw teruggaat. De hoeve werd gesticht aan de rand van het uitgemoerde veengebied. Uit onderzoek op andere plaatsen in Westelijk Brabant is bekend dat de lege veengebieden vaak in heidevelden veranderden, die pas laat (17de, 18de eeuw) opnieuw in ontginning werden gebracht.



Afbeelding Het plangebied op een kaart uit 1765 en op de topografische kaart van 1840.

Het is riskant om de niet-gekende middeleeuwse situatie van Roosendaal te vergelijken met de 18de eeuwse uitleg. De stad kende een sterke teruggang in economie en bevolking in de 16de en 17de eeuw. Pas laat in de 17de eeuw trad weer een herstel op. Het is daarom niet uitgesloten dat de bebouwing in de middeleeuwen dichter en omvangrijker was dan de situatie in 1765 doet vermoeden. Op de oudste topografische kaart van 1840 is het gebied overwegend agrarisch. In het westelijke deel, rondom Wiekendaal, lag de overgang naar een uitgestrekt en laaggelegen beemdenlandschap, de Kalsdonkse Maden.

Tussen de Brugstraat en de korenmolen was aan weerszijden van de weg een concentratie van bebouwing, die tot de oudste kern van Roosendaal behoorde. Voorbij de molen was er alleen nog een groepje van huizen en boerderijen aan de Gastelseweg ter hoogte van de huidige Willem Barentszstraat.

Pas in 1851 ging Kalsdonk officieel deel uitmaken van de gemeente Roosendaal en Nispen. Men bleef desondanks sterk gericht op de eigen buurtschap en ging alleen naar Roosendaal om inkopen te doen. De eigen Kalsdonkse kermis stamt nog uit deze tijd en geeft aan dat het een aparte gemeenschap was. In 1854 sneed de nieuwe spoorlijn naar Breda de hechte gemeenschap met haar tweeduizend ingezetenen in tweeën.

In de tweede helft van de 19e eeuw ontstonden er mede als gevolg van de spoorlijn allerlei fabrieken, zoals (1870) de rijststijselfabriek van Heumann aan de Bredaseweg en een beetwortelsuikerfabriek aan de Vliet. Daarnaast verschenen er smederijen, koperslagerijen en tabakverwerkende bedrijven. Vóór de Eerste Wereldoorlog vestigden zich er verder onder meer Van Gend en Loos, de Red-Band fabriek, de VERO-borstelfabriek en Indiana-rubber. In het gebied dat thans wordt aangeduid als Groot-Kalsdonk woonden voor 1940 al zo'n 2.000 mensen.

Kort na 1900 werd op de plaats van de korenmolen een groot ziekenhuis gebouwd (later verpleeghuis Charitas, thans Wiekendaal). Aan de overzijde (langs de Hoogstraat en Bredaseweg) bevond zich inmiddels het groot kerkhof van Roosendaal. In de loop van de 20ste eeuw breidde de lintbebouwing zich uit langs de Kalsdonksestraat en de Gastelseweg. De Hofstraat bestond al in 1850 als verbinding tussen het einde van de Vaartkant en de Kalsdonksestraat.

Vanwege de bouw van het nieuwe stationsgebouw in het begin van de vorige eeuw op enige afstand van het stadscentrum, moesten ook nieuwe straten worden aangelegd. Dit resulteerde in de aanleg van de Brugstraat en de verlengde Stationsstraat, maar ook in de aanleg van de Spoorstraat als verbinding zijn als gevolg hiervan aangelegd. Aan de Spoorstraat werden woningen gebouwd ten behoeve van het spoorwegpersoneel, alsmede de eerste sociale huurwoningen ten behoeve van de arbeiders voor de fabrieken die aan de andere zijde van de Spoorstraat werden opgericht. In 1909 werd een stratenplan gemaakt voor de gronden ten oosten en ten westen van de Brugstraat. Deze gebieden werden in hoog tempo volgebouwd.

In het in 1933 door de gemeenteraad vastgestelde en in het in 1936 gewijzigde uitbreidingsplan van de gemeente Roosendaal en Nispen (het plan 'Schaap', genoemd naar de opsteller van het plan Ir. W.F.C. Schaap van het gelijknamige Arnhemse architectenbureau) werd al een aanzet gegeven voor een planmatige stedenbouwkundige ontwikkeling van Roosendaal. Het plan Schaap voorzag in de realisering van een zogenaamde Buitenring, later bekend als 'De Verfraaiing'.

De Verfraaiing was gepland tussen de Ceintuurbaan (thans A58) en de 'stenen ring' ter plaatse van de Brugstraat en volgde het tracé Stauslaan, Philipslaan en Parklaan met een dwars-as ter plaatse van de wat nu de Van Beethovenlaan is. De Verfraaiing diende als het ware als de kapstok, waaraan de toekomstige woonwijken werden opgehangen. Deze ring werd aangesloten op bestaande infrastructuur met lintbebouwing en wel op een zodanige wijze dat slechts een vijftal bestaande woningen zou moeten worden afgebroken. Aan de ring werden kleine wooneilanden getekend: wijken waarin de reeds bestaande stratenpatronen als uitgangspunt voor het ontwerp zouden zijn. Deze straattracés zouden symmetrisch worden herhaald. De ring was nergens zo groen als bij de Parklaan, waarlangs in het kader van de werkverschaffing een stadspark werd gerealiseerd.

De bouw van de H. Hartkerk, die plaatsvond in de jaren dertig, week al af van de planopzet van het uitbreidingsplan van 1933. Als gevolg van de slechte economische situatie in de jaren dertig en als gevolg van de Tweede Wereldoorlog werden pas voornamelijk na 1945 woningen gebouwd aan de Parklaan.

Al spoedig was men van mening dat in het Uitbreidingsplan te veel ruimte was gereserveerd voor de luxe bebouwingsklasse: men vond de maatvoering in de bouwvoorschriften te ruim en te stringent doorgevoerd. Daarom werd het uitbreidingsplan al in 1936 aanzienlijk versoerd. Daar waar op verschillende plekken nog half open bebouwing werd voorzien (zoals onder meer aan de Gastelseweg) werden in werkelijkheid gesloten rijen gebouwd.

Uiteraard was als gevolg van oorlogsschade ook in Roosendaal de woningnood aanzienlijk. Met de komst van Philips naar Roosendaal (1948) werd de behoefte aan woningen nog groter, omdat de arbeiders gehuisvest moesten worden. Het Architectenbureau Verhagen, Kuiper en Gouwetor en De Ranitz ontwierp de nieuwe woonwijk Kalsdonk in samenhang met het industrieterrein Majoppeveld-Noord. Hoewel Kalsdonk door een tamelijk smalle groenstrook met sportvelden langs de Zwaanhoefstraat van dit bedrijventerrein gescheiden is, bestaat er een relatie tussen beide plannen en gebieden. Aangezien de N.V. Roda, de N.V. Gebroeders van de Brink en N.V. Philips te kennen hadden gegeven zich te gaan vestigen in Roosendaal, achtte de gemeente de bouw van arbeiders- en beambtenwoningen in de onmiddellijke nabijheid noodzakelijk. In oktober 1948 werd het partieel uitbreidingsplan vastgesteld. Voor het eerst in Roosendaal werden etagewoningen gebouwd, vooral in het noorden van Kalsdonk: in de Telefoonstraat, Televisiestraat en Voltastraat. Ook verschenen de zogeheten Aireywoningen, prefabwoningen avant la lettre. Het waren niet meer dan stalen skeletten die snel en goedkoop in elkaar te zetten waren, met betonplaten erop geschroefd. In 1950 werd de wijk Kalsdonk officieel geopend door burgemeester A. Freijters, met het doorknippen van een lint in de Televisiestraat, onder een erepoort.

De wijk bestond vooral uit veel sociale huurwoningen, onder de rook van industriegebied Majoppeveld. Kalsdonk heette toen ook wel Philipswijk en Kroningswijk. Die laatste naam verwijst naar Juliaans, die in 1948 tot koningin werd gekroond.

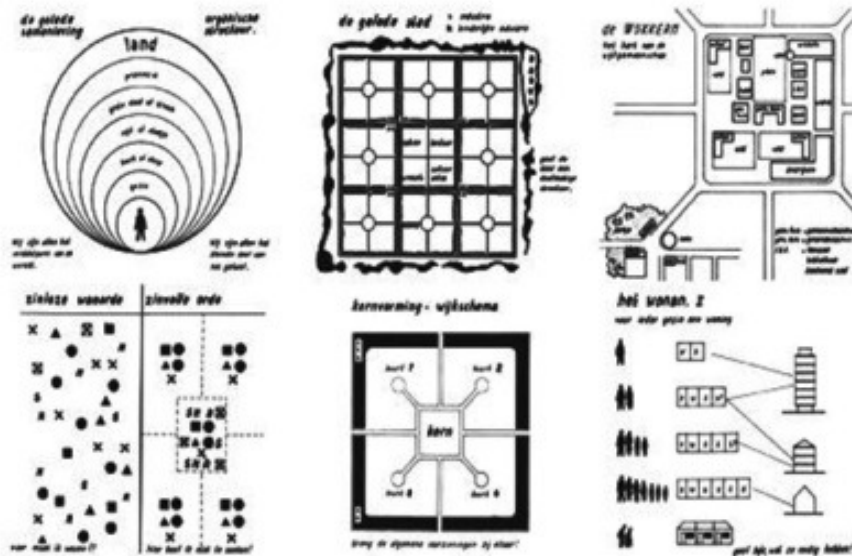
Aan de Zwaanhoefstraat vestigde zich in 1950 de voetbalclub RBC met het stadion 'De Luiten'. In 1948 verwierf de gemeente van een lokale landbouwer de Zwaanhoeve op de Kalsdonk. De Zwaanhoefstraat is genoemd naar een Roosendaalse regentenfamilie die er tot 1735 woonachtig was. In 1954 werd de bebouwing op de Zwaanhoef gesloopt in verband met het doortrekken van de Zwaanhoefstraat en een uitbreiding van de biscuitfabriek Gebroeders van de Brink.

De wijkgedachte is het belangrijkste sociaal-maatschappelijke concept op basis waarvan naoorlogse wijken tot stand zijn gekomen. De wijkgedachte is niet gekoppeld aan één bepaalde stedenbouwkundige/architectonische stroming. Principe van de 'wijkgedachte' is de wijk als sociaal samenhangend collectief. De klassieke tekst als pleidooi voor de wijkgedachte is 'De stad der toekomst, de toekomst der stad' (1946). Daarin is de wijkgedachte de 'oplossing' tegen 'de verschrikkingen van de grote stad'. Die stond gelijk aan vervlakking en vervreemding. Het schrikbeeld was dat van de ontwortelde, anonieme massamensen.

De wijk moest daarom een 'territoriale gemeenschap' vormen, waarin mensen werkelijk samen leefden. Een ideaal gebouwde wijk zou een bewoner eigenlijk zijn hele leven niet meer hoeven te verlaten, behalve voor zijn werk. Bewoners moesten in hun wijk alles aan voorzieningen en menselijke contacten aantreffen waaraan behoefte werd gevoeld. De schaal mocht niet groter zijn dan om er 'bedaard met een kinderwagen te kunnen wandelen'. Elke wijk moest verschillende woningtypen hebben voor de diverse sociale klassen en leeftijdsgroepen.

Ook moest elke wijk een volledig voorzieningenpakket bieden (winkelcentrum, kleine bedrijfsruimten, wijkhuis, horeca, recreatieve voorzieningen, scholen, kerken, etc.). In rooms-katholieke streken is de parochiegedachte de katholieke variant op de wijkgedachte en daarbij speelde de centrale ligging en plaats van de (parochie)kerk een belangrijke rol.

Het geloof in de maakbaarheid van de samenleving kende aan de architectuur en stedenbouw een belangrijke rol toe in de ontwikkeling van de maatschappij. Door het bouwen van een nieuwe sociale orde zou het individu weer zijn plaats kunnen herkennen in de gemeenschap, die hij in de moderne stad was kwijtgeraakt. Een hechte sociale structuur stond voor ogen door een mix van woningtypen voor uiteenlopende gezinssamenstellingen en met een open bouwblokstructuur en gemeenschappelijk groen voor optimale beleving van de openbare ruimte.



De wijkgedachte



Afbeelding De Wijkgedachte

In de jaren '50 en '60 werd het hele gebied ingevuld met woonwijken. Thans vormen alleen de omgeving van Wiekendaal-Waterstraat, het Burgemeester Coenenpark en het kerkhof nog grote open ruimten in het plangebied.

Eind jaren zeventig van de vorige eeuw werd het noodzakelijk geacht om bepaalde gebieden achter de Brugstraat en het terrein waar de Antoniuskerk was gerealiseerd te rehabiliteren en er een ingrijpende stadsvernieuwing te laten plaatsvinden. Bestaande (voornamelijk oude bedrijfsbebouwing) werd gesloopt.

Kalsdonk: een wijk met oude wortels

Kalsdonk is vanouds een buurtschap geweest aan de Gastelseweg, de verbinding tussen Roosendaal en Oud Gastel, misschien wel met een oudere geschiedenis dan Roosendaal zelf. Dit buurtschap is langzamerhand opgenomen in de stedelijke uitbreidingen van Roosendaal. Deze ontwikkeling voltrok zich langs een aantal lijnen. Langs de oude verbindingswegen Kalsdonksestraat/Gastelseweg en Bredaseweg ontstond in de loop van de 19e eeuw een gevarieerde bebouwing van woningen en bedrijven: de karakteristieke lintbebouwing. Aan de Bredaseweg werd de grote R.K. Begraafplaats aangelegd. Aan de Kalsdonksestraat verrees het ziekenhuis Charistas en aan de Waterstraat het bijbehorende klooster, beide op grote afgesloten terreinen.

Na de aanleg van de spoorlijn naar Breda voltrok zich langs de parallel aan de spoorlijn aangelegde Spoorstraat eenzelfde ontwikkeling, waarbij het gebied tussen Spoorstraat en spoorlijn vooral een bedrijvengebied werd (o.a. Red Band). Bij deze fabrieken werden in het begin van deze eeuw voor de arbeiders de eerste sociale huurwoningen gebouwd. De komst van de spoorlijn bracht ook het station. Er werden plannen gemaakt om aansluitend op het gebied tussen Brugstraat en Spoorstraat te bebouwen, maar het is onduidelijk of dit uiteindelijk allemaal volgens plan is gebeurd. Het Nobertuscollege vormde de derde grote instelling die zich in het gebied vestigde.

Door deze ontwikkelingen was een soort lappendeken ontstaan, waarin weinig samenhang te vinden was. In de jaren '30 werd een plan gemaakt om meer verband in de wijk aan te brengen en de stedelijke ontwikkeling een duidelijke structuur te geven. Van dit plan zijn de Parklaan, het Burgemeester Coenenpark en de omliggende straten gerealiseerd. Merkwaardig is, dat de Heilig Hartkerk, die eind jaren '30 is gebouwd, al van de planopzet afwijkt.

De grote verandering komt echter door de Tweede Wereldoorlog. Na de oorlog moest er in een hoog tempo een groot aantal vooral goedkope woningen worden gebouwd. De woningnood was hoog en de wederopbouw en de industrie vroegen om veel arbeidskrachten tegen een matig loon. Zo ontstaat in de jaren '50 de Philipswijk, een wijk met vrijwel uitsluitend sociale huurwoningen onder de rook van het industriegebied Majoppeveld, met daartussenin het sportpark de Luiten.



Afbeelding Philipswijk 1951

De tijden veranderen en nieuwe ontwikkelingen dienen zich aan. De wijk verandert mee: de begraafplaatsen zijn gesloten, het ziekenhuis Charitas is vervangen door het verpleeghuis Wiekendaal. Het sportpark Luiten is er niet meer. De Heilig Hartkerk heeft een nieuwe functie gekregen als gezondheidscentrum. Er zijn twee moskeeën in de wijk gekomen, die op korte termijn verdwijnen. Woningen zijn vernieuwd, daarnaast zijn er ook veel woningen gesloopt en nieuwe woningen gebouwd. Bedrijven zijn verdwenen en zo kunnen we nog even doorgaan. Van het oude Kalsdonk is intussen weinig meer over, als ook de Kalsdonkse molen en de kermis zijn verdwenen.



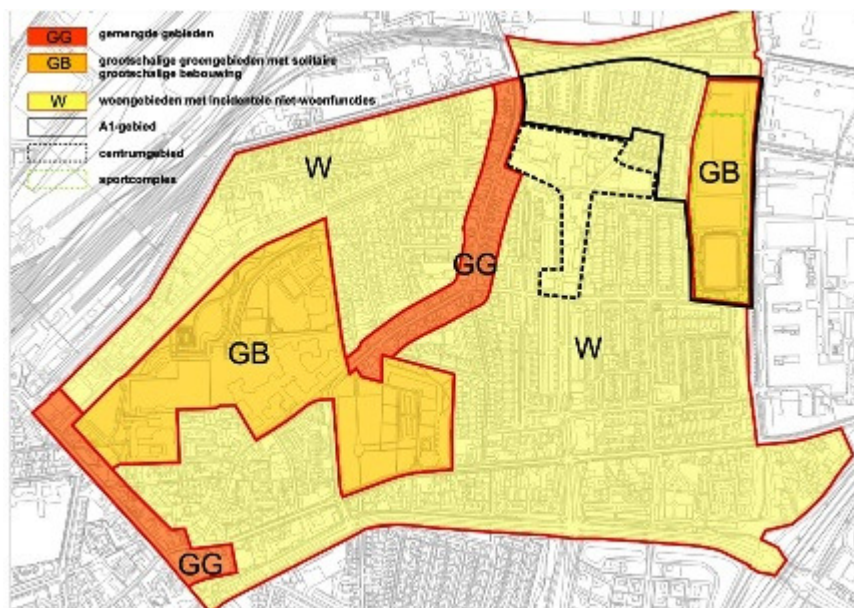
Afbeelding Charistas 1995

Ruimtelijke hoofdstructuur

Voor indeling van de ruimtelijke hoofdstructuur is de Beheer- en Ontwikkelingsvisie Kalsdonk van grote betekenis. Gebleken is dat de ruimtelijke hoofdstructuur overeenkomt met de functionele hoofdstructuur, vandaar dat van een ruimtelijk-functionele hoofdstructuur kan worden gesproken.

De ruimtelijk-functionele structuur is te onderscheiden in gebieden die worden gekenmerkt door een grote diversiteit in functies en bebouwingstypologie (heterogene gebieden) en gebieden met een grote mate van functionele en stedenbouwkundige samenhang en overeenkomsten (homogene gebieden):

- Gemengde gebieden, bestaande uit:
 - Brugstraat / Hoogstraat
 - Kalsdonksestraat / Gastelseweg
- Grootschalige groengebieden met solitaire grootschalige bebouwing, bestaande uit:
 - Scholen
 - Begraafplaats
 - Verzorgingscentrum
 - Oostelijke groen- en recreatiezone met voormalig stadion
- Woongebieden met incidentele niet-woonfuncties, bestaande uit:
 - Historische linten
 - Planmatig opgezette woongebieden
 - Centrumgebied

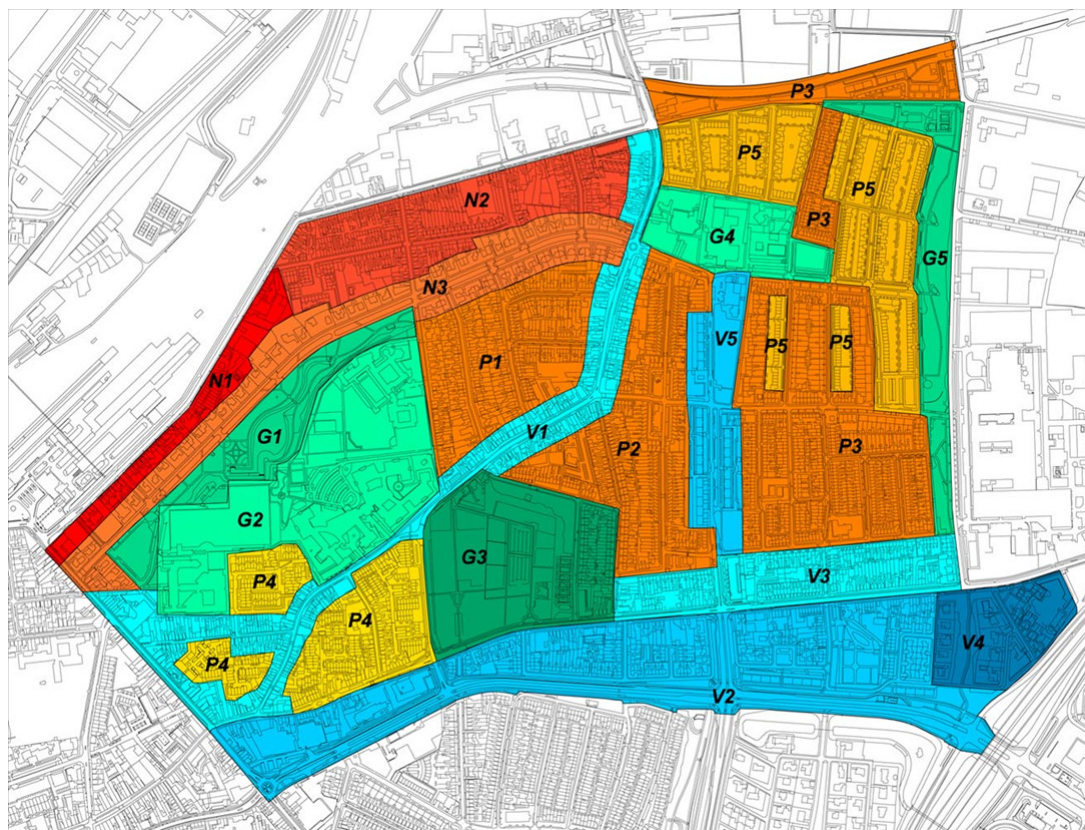


Afbeelding Indeling ruimtelijk-functionele hoofdstructuur

3.2.1 Stedenbouwkundige analyse

Ruimtelijke opbouw

Hier volgt een stedenbouwkundige analyse van het plangebied.



Afbeelding Ruimtelijke opbouw

Noordwestelijk deel plangebied

N1 Spoorstraat
N2 Groenstraat
N3 Parklaan

Verbindingswegen

V1 Kalsdonksestraat/Gastelseweg
V2 Bredaseweg/Van Beethovenlaan
V3 Bredaseweg oost
V4 Lisztlaan
V5 Philipslaan

Planmatig opgezette woongebieden

P1 Abel Tasmanstraat
P2 Marconistraat
P3 Oude Philipswijk
P4 Omgeving Kalsdonksestraat
P5 Zwanehof

Grootschalige Park- en voorzieningengebieden

G1 Burgemeester Coenenpark
G2 Voorzieningencluster
G3 Begraafplaats
G4 Heilig Hartplein
G5 Zwanehofpark

Het plangebied kan aan de hand van het onderscheid in ruimtelijk-stedenbouwkundige deelgebieden als volgt worden getypeerd:

Noordwestelijk deel plangebied

Het noordwestelijk deel van het plangebied wordt gekenmerkt door de ligging nabij het spoor en de diversiteit aan woonmilieus.

N1. Spoorstraat: Aan de noordwestelijke rand van Kalsdonk ligt een smal gebied dat direct gerelateerd is aan het spoor. De bebouwing laat een duidelijke historische ontwikkeling zien. Statige historische panden worden afgewisseld door bedrijfsgebouwen en kleine arbeiderswoningen. Kenmerkend zijn de grotere (bedrijfs)percelen aan de oostzijde.

De locatie hoek Brugstraat - Spoorstraat heeft enige tijd braak gelegen. In 2008 zijn op de begane grond 7 commerciële ruimtes en op verdieping 13 woningen gerealiseerd.

N2. Groenstraat: Dit is een ouder gedeelte van Kalsdonk met voornamelijk kleinere arbeiderswoningen. In het zuidwesten van dit gebied staan enkele recentere rijwoningen. De bebouwing langs de Spoorstraat als rand van de wijk, is van een kleine schaal. De ligging van het spoor is bepalend geweest voor de aanleg van de Spoorstraat en de situering van de bebouwing. Het busbedrijf Hoefnagels aan de Spoorstraat 302 is verdwenen. Het busbedrijf is verplaatst naar de Gastelseweg 235. Op de oude locatie van het busbedrijf Hoefnagels is in 2007 woningbouw gerealiseerd. In totaal zijn er 37 woningen ontwikkeld.

N3. Parklaan: Dit gebied wordt gekenmerkt door statigheid, zowel de Parklaan als de woningen zijn ruim opgezet. Twee gescheiden rijbanen met een groene middenberm en vrijstaande villa's in het groen zijn de ingrediënten van dit karaktervolle deel van Kalsdonk.

Verbindingsgebieden

De verbindingsgebieden betreffen delen van het plangebied die routes naar bijvoorbeeld het centrum van Roosendaal vormen of een belangrijk verbinding vormen tussen twee woongebieden. In ieder geval wordt de structuur van deze gebieden bepaald door de (centrale) ligging tussen andere gebieden.

V1. Kalsdonksestraat / Gastelseweg: De Kalsdonksestraat is de oostelijke invalsweg van de wijk en vormt met de Gastelseweg een verbinding naar het oostelijke buitengebied. De route heeft de invalsfunctie voor het centrum van Roosendaal verloren (vervangen door Rijksweg A17). De bebouwing in dit gebied is duidelijk historisch gegroeid langs de uitvalswegen van Roosendaal en in de omgeving van het centrum. In de Kalsdonksestraat / Gastelseweg, de Brugstraat en enkele omringende historische straatjes is de smalle parcellering herkenbaar door de individuele woningen en gebouwen. De bebouwing aan de Kalsdonksestraat is karakteristiek voor de streek. De diversiteit van schalen en functies vloeien voort uit de betekenis als invalsroute die het gebied in het verleden had. De diversiteit is een belangrijke positieve karaktereigenschap van dit gebied.

V2. Bredaseweg / Van Beethovenlaan: Tussen de Bredaseweg en de Van Beethovenlaan ligt een bijzonder gebied. De Bredaseweg is in het verleden altijd een belangrijke invalsweg geweest en hieraan is geleidelijk een bebouwingspatroon gegroeid. Op dit moment heeft de Van Beethovenlaan een belangrijkere rol in de ontsluiting van Roosendaal. De bebouwingsontwikkeling heeft zich hier langzamerhand op gericht. De aansluiting tussen deze ontwikkelingen is niet overal uitgewerkt. Een bedrijvenstrook aan de Bredaseweg 112/152 stonden een aantal jaar geleden leegstaande gebouwen, voormalige bedrijfspanden. Hier in zijn begin 2000 grondgebonden woningen gerealiseerd.

V3. Bredaseweg oost: Aan de Bredaseweg ligt een gebied dat eigenlijk de beëindiging vormt van de oude Philipswijk. De structuur van dit deel is echter gelieerd aan de Bredaseweg. Dit gebied is duidelijk een overgangszone met verschillende functies en diverse schalen in bebouwing. Het bedrijfsp perceel aan de Bredaseweg 9 heeft plaats gemaakt voor 21 woningen/appartementen, gerealiseerd in 2004. Aan de Bredasweg 43 is een stuk braakliggend terrein ingevuld door appartementencomplex van 6 woningen/appartementen, gerealiseerd in 2012. Tevens is het garagebedrijf aan de Bredaseweg 67 verdwenen, in 2009 zijn hier diverse woningen/appartementen ontwikkeld.

V4. Lisztlaan: In het zuidoosten ligt een villawijkje met smalle straten en grote vrijstaande woningen in een groene setting. In het verlengde van de Zwaanhoefstraat ligt een groen gebied, oorspronkelijk een reservering voor de aansluiting naar de Van Beethovenlaan.

V5. Philipslaan: De Philipslaan heeft als centrale as een bijzondere betekenis voor de wijk als ruimtelijke en functionele spil van het gebied. Morfologisch ligt dit gebied in het centrum van Kalsdonk. Ook de schaal van de gebouwen sluit daar op aan, maar door het ontstaan van de wijk is die centrale plek functioneel nog niet helemaal uitgekristalliseerd. De school aan de Philipslaan is in 2008 verdwenen, hiervoor in de plaats zijn er 32 woningen/appartementen ontwikkeld.

Planmatig opgezette woongebieden

De planmatig opgezette gebieden zijn in het westelijk deel kleinschalig en zijn grootschaliger van opzet in het oostelijk deel van Kalsdonk. Lineaire stratenpatronen en rijwoningen typeren deze gebieden.

Kenmerkend is de hoogbouw aan de oostrand.

P1. Abel Tasmanstraat: Het gebiedje tussen de Gastelseweg en de Waterstraat is voornamelijk noordzuid georiënteerd en heeft een eenduidige architectonische en stedenbouwkundige opzet. De woningtypes variëren van ééngesinsrijwoningen tot vier-onder-één-kapwoningen.

P2. Marconistraat: Tussen de Philipslaan en de Gastelseweg ligt een sterk noordzuid georiënteerde buurt met een karakteristiek rechthoekig plein in het midden. Dit is het resultaat van het in de dertiger jaren gerealiseerde bebouwingsthema waaraan na 1945 vorm is gegeven.

Het gebiedje vormt in typologie van woningen en stedenbouwkundige opzet gelijkenissen met het hiervoor genoemde gebied.

P3. Oude Philipswijk: Verschillende buurten met een eigen architectonische verschijningsvorm zijn in een samenhangende stedenbouwkundige structuur vorm gegeven. De verschijningsvorm van de wijk is kenmerkend voor de tijd waarin het is gebouwd. Het noordelijke deel van de wijk is begin 2000 geherstructureerd. Dit gedeelte van de wijk heet sindsdien het Zwanehof. Een maatschappelijk voorziening aan de Voltastraat 48 is verdwenen, in 2005 zijn hier 12 woningen ontwikkeld. De school aan de Edisonstraat 55 is verplaatst naar een andere locatie. De gebruikersfunctie van het gebouw is veranderd, op dit moment is er een dagverblijf gevestigd.

P4. Omgeving Kalsdonksestraat: Tussen de historische straten nabij het centrum heeft in een recenter verleden inbreiding plaatsgevonden. Deze gebiedjes vormen enclaves in de oude structuur van dit deel van Kalsdonk.

P5. Zwanehof: Begin 2000 is een deelgebied van Kalsdonk geherstructureerd. Het betreft een gedeelte van de Philipswijk. In grote lijnen wordt het gebied begrensd door de Chr. Huijgenstraat, Zwaanhoefstraat, Voltastraat, Telefoonstraat (westelijke bebouwingszijde), Rector Hellemonsstraat en Gastelseweg. Kenmerkend voor deze nieuwbouwwoonwijk is de eenvoudige stedenbouwkundige opzet met een van zuid naar noord lopend stratenstructuur. Er is sprake van een hoog percentage groen in het openbaar gebied. De buitenranden hebben een gesloten bebouwingsstructuur, de lanen en woonstraten een meer open karakter. In het noordwestelijk plandeel is binnen de kleinschalige woonstraten gekozen voor een open bebouwingsstructuur van half vrijstaande woningen. Meer naar het oosten is langs de lanen voor menging van drie en twee-onder-één-kapwoningen gesitueerd waarbij de verschillende typen per straatwand gegroepeerd zijn rekening houdend met de typologie van de achterliggende woningen. In het zuidelijk deel van het Zwanehof zijn uitsluitend rijwoningen. Zoals eerder beschreven hebben de randen een meer gesloten karakteristiek. De bebouwing langs de Zwaanhoefstraat vormt tevens een duidelijke begrenzing en wand voor de grote aangrenzende parkruimten. Als accentuering van de hoek Voltastraat / Zwaanhoefstraat en het park zorgt het appartementencomplex als functie van het eindpunt in de sequentie van bouwblokken langs de Voltastraat.

Er is sprake van drie grotere groengebieden met een eigen karakter.

- Het spoorpark in het noorden van het deelgebied ter weerszijden van de Chr. Huijgenstraat, met een belangrijke kijk- en compensatiefunctie. Kenmerkend zijn de doorgaande rij bomen en verspreide boomgroepen met open grasgebieden.

- Het monumentenpark bij het Heilig Hartplein (gezondheidscentrum, brede school, park) heeft een meer besloten karakter. Aan de noordkant is een 2 meter hoge haag, in het park is de brede school gevestigd, aan de zuidzijde vormt het de schakel tussen de Parklaan en het Zwanehofpark.

- Het Zwanehofpark heeft een hoge gebruiksfunctie: uitlooptgebied, vele activiteiten, open karakter. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de een "parkwand".

In het deelgebied zijn vijf woonsferen te onderscheiden, te weten:

- De woonstraat; de woonstraten hebben een kleinschalig karakter met geschakelde en halfvrijstaande woningen. Het parkeren vindt grotendeels op eigen terrein plaats. Het kleinschalige karakter wordt ondersteund door de hoge mate van gedetailleerdheid betreffende dakkapellen en erkers. Er ontstaat een gevarieerde toepassing van een beperkt aantal details. Kenmerkend voor de woonstraten is de op één hoogte doorlopende witte goot. De goot mag hier en daar door kopgevels worden onderbroken.

Verdere kenmerken zijn de erkers op straatniveau en de dakkapellen op dakniveau. De stedenbouwkundige typologie houdt twee- en drie-onder-één-kap-woningen in; middelduur en duur met een paar uitzonderingen in de Televisiestraat.

- Monumentenrand; het bijzondere kenmerk van de monumentenrand is de oriëntatie naar het monumentenpark met daarin het gezondheidscentrum. Moderne woningen met een open vormgeving contrasteren op deze plek met de massiviteit van de monumenten en het introvert park aan de overkant. Typologie woningen zijn aaneengeschakelde grondgebonden (middelduur).

- De parkwand/De spoorwand; de Parkwand komt aan de Zwaanhoefstraat en de Spoorwand aan de Chr. Huijgenstraat en Gastelseweg. De Parkwand en de Spoorwand vormen aan de noord- en oostzijde een groene beëindiging van de wijk. De aaneengesloten woningen met een hoogte van 10 meter hebben een duidelijke wandwerking naar de parken toe. De stedenbouwkundige typologie wordt gekenmerkt door aaneengeschakelde grondgebonden woningen (middelduur en duur).

- De lange lanen; deze woonsfeer is gerealiseerd aan de oostzijde van de Telefoonstraat en de Televisiestraat (tussen Telefoonstraat en rector Hellemonstraat). De bebouwing bestaat uit aaneengebouwde woningen in blokken van maximaal 8 aaneen, gerelateerd aan de bestaande woningen en de ligging aan het park. De woningen zijn op de straten en het park georiënteerd.

De stedenbouwkundige typologie geeft aaneengesloten grondgebonden woningen aan.

- Het hoekaccent; het hoekaccent is gesitueerd op de hoek Voltastraat/Telefoonstraat. Het is een appartementencomplex met 9 bouwlagen en een bouwhoogte van circa 30 meter. De appartementen zijn georiënteerd op het park de galerij is aan de achterzijde gelegen.

Grootschalige park- en voorzieningengebieden

Deze gebieden betreffen grote deelgebieden waar belangrijke voorzieningen liggen. Het betreffen parken, winkel- en sociaal-culturele voorzieningen en een begraafplaats.

G1. Burgemeester Coenenpark: Het park is een statig en ruim opgezet groen element in Kalsdonk. Het water, de bomen en de ruimte vormen een welkome afwisseling op de hoge dichtheid van de arbeiderswoningen.

G2. Voorzieningencluster: De grootschalige gebouwen in een ruime groene setting vormen qua schaal en functie een bijzonder onderdeel van de wijk. In het noorden en westen heeft het gebied een vrij gesloten uiterlijk door het omringende groen. De entree van de school in het zuidwesten ligt verscholen. In het oosten en zuiden is het gebied meer open en zijn de gebouwen goed te zien.



Afbeelding Nobertuslyceum

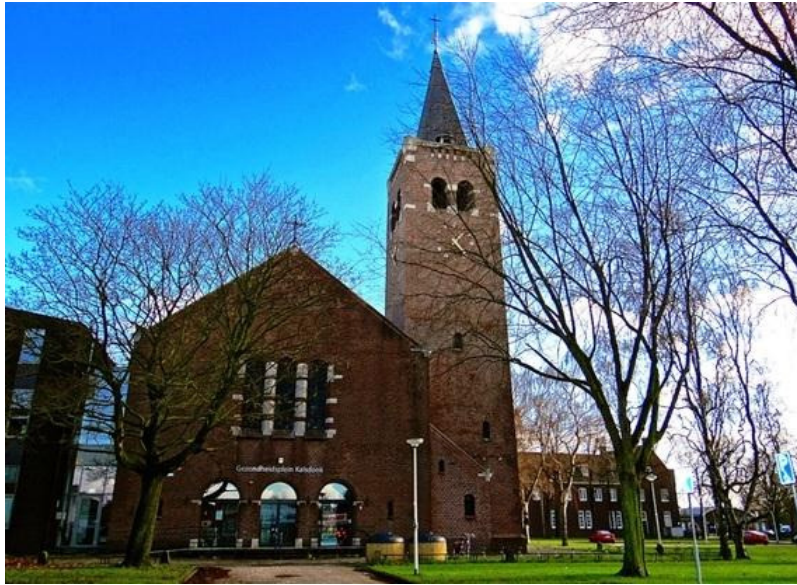


Afbeelding Bioscoop

G3. Begraafplaats: De begraafplaats is een afgesloten groen omkaderd gebied. Vanuit de buitenzijde wordt het gebied als een groene vesting ervaren.

G4. Heilig Hartplein: Grote historische gebouwen (kerk / klooster / school) in een ruime omgeving typeren dit gebied aan het hoofd van de centraal gelegen Philipslaan. De Heilig Hartkerk in de wijk heeft in 2010 een nieuwe functie gekregen als gezondheidscentrum. Door de herbestemming als gezondheidscentrum is het rijksmonument behouden als centrum van de wijk. Aan het exterieur is weinig veranderd (enkel een aanbouw gedaan), maar in het interieur is een modern gezondheidscentrum verrezen met behoud van authentieke elementen. De kerk werd in 2006 onttrokken aan de eredienst. Dit is voortgekomen uit het samenvoegen van parochies. De opgave van het gebouw een nieuwe functie te geven ontstond.

Uitgangspunten bij deze herbestemmingsopgave waren: de centrumfunctie van het gebouw voor de bewoners van de wijk continueren en respect voor de historische kenmerken van het gebouw.



Afbeelding Gezondheidscentrum

Het schoolgebouw is in stand gehouden en is uitgebreid met een nieuw gebouw en getransformeerd volgens het brede schoolconcept. Een peuterspeelzaal, buitenschoolse activiteiten, samenwerking met instellingen op het gebied van sport en welzijn, de bibliotheek, vergoten van betrokkenheid van ouders. De Brede School zal daardoor voor veel meer bewoners een ontmoetingspunt zijn.

G5. Zwanehofpark: Dit oostelijk deel van Kalsdonk vormt de afsluiting van de wijk en tegelijkertijd een buffer naar het bedrijventerrein aan de andere zijde van de Zwaanhoefstraat. In het gebied liggen tevens een woonwagencentrum en een speeltterrein.

Visueel ruimtelijke structuur

De visueel ruimtelijke structuur van Kalsdonk wordt gevormd door enkele belangrijke routes en ruimtes, de belangrijkste onderdelen in de beleving van de wijk.

Randen

De Brugstraat, Van Beethovenlaan, Zwaanhoefstraat, Chr. Huijgenstraat en de Spoorstraat vormen de randen van de wijk. Behoudens de Brugstraat en de Van Beethovenlaan worden de wegen gekenmerkt door een asymmetrisch profiel. De wegen geven hierdoor in hun ruimtelijke voorkomen uitdrukking aan de ligging aan de rand van de wijk.

Langs de westzijde van de *Spoorstraat* staat een rij volgroeide kastanjabomen. Aan de andere zijde van de weg staat de bebouwing. De tegenstelling tussen de begroeide zijde en de bebouwde zijde versterkt dus de beleving van de rand van de wijk. Ook de Spoorstraat aan de noordzijde van Kalsdonk laat een tegenstelling zien tussen beide zijden van de straat. De zijde van het plangebied is dichter bebouwd met voornamelijk kleinschalige woningen, terwijl de overzijde meer open is en de bebouwing van een grotere schaal.

Dit verandert in de *Chr. Huijgenstraat* waar aan de noordzijde van de weg veel groen staat en een volgroeide bomenrij. Het verschil met de overzijde is hier niet erg groot. Hier verzacht groen de zijgevels van het Zwanehof.

De *Zwaanhoefstraat* laat weer een duidelijk onderscheid zien tussen de beide zijden van de straat. Aan de westzijde is eigenlijk over de hele lengte van de straat groen te zien. Aan de overzijde in het oosten ligt een bedrijventerrein. De gebouwen hebben een forse schaal en hebben een behoorlijke afstand tot de rand van de weg.

De *Brugstraat* en de *Van Beethovenlaan* zijn belangrijke lijnen in de ontsluiting van Roosendaal en scheiden in die zin beide zijdes van de straat. Als zodanig kunnen ook deze lijnen als duidelijke rand van het plangebied worden gezien.

Routes

- In het gebied zijn een aantal belangrijke routes te onderscheiden, de Kalsdonksestraat / Gastelseweg, de Parklaan, de Philipslaan en de Hoogstraat / Bredaseweg. Deze routes delen het gebied op en zijn bepalend voor de interne ruimtelijke structuur. Diverse kruispunten tussen deze routes vormen belangrijke knooppunten in zowel de beleving als de ontsluiting. Vanuit de knooppunten en routes zijn de verschillende gebieden van Kalsdonk waar te nemen en op grond daarvan vindt de oriëntatie plaats. De huidige inrichting van de lanen en linten is echter onvoldoende om deze straten te laten functioneren als ruimtelijke dragers van de wijk. In de straten verplaatst zich bovendien veel doorgaand verkeer. Op sommige plaatsen wordt het verkeer omgelegd, waardoor de linten wisselende profielen hebben gekregen. Gevolg is dat de ruimtelijke continuïteit van de wijk nog verder wordt weggedrukt.
- De hoofdstructuur van de wijk volgt de afbuiging van het spoor, de radialen liggen in een bolronde vorm naar het noordoosten. De Spoorstraat, de Parklaan, de Hoogstraat / Bredaseweg en de Van Beethovenlaan volgen duidelijk deze lijn.
- Het spoor en dan met name de rangeerterreinen vormen met de A58 de belangrijkste barrières langs het gebied. Bij het spoor is er geen visueel ruimtelijke relatie met achtergelegen gebieden. Ook de geluidsschermen langs de A58 zijn beeldbepalend voor het villawijkje in het zuidoosten van het gebied en zorgen voor een duidelijke begrenzing en beëindiging van dit gebied.

Entrees

De verschillende entrees rondom Kalsdonk typeren de ligging sterk.

- De twee entrees aan de noordzijde sluiten direct aan op het buitengebied van Roosendaal. De Gastelseweg en de Zwaanhoefstraat zijn invalswegen vanuit het noorden. De Leemstraat en de Bredaseweg vormen op hun beurt invalswegen vanuit het oosten. De entrees aan deze zijden van het plangebied functioneren dus op verschillende schaalniveaus, die van de stad en die van de wijk.
- De entree van de hoogste orde is de afslag Roosendaal – Oost van de A58 aan de oostzijde van de Van Beethovenlaan.
- Over de Van Beethovenlaan heen liggen enkele ruimtelijke relaties met de wijk ten zuiden van Kalsdonk. Op een tweetal plaatsen is er een directe aansluiting tussen de twee wijken Burgerhout en Kalsdonk.
- De Brugstraat is onderdeel van de centrumring en vormt in die zin een belangrijke entree-functie voor zowel Kalsdonk als voor het centrum. Ook hier sluiten twee wegen direct vanuit de wijk aan op de wegen vanuit het centrum: namelijk de Spoorstraat en de Parklaan.
- In de zuidwestpunt van Kalsdonk ligt het NS-station van Roosendaal. Dit is dus eveneens een belangrijke entree voor het plangebied. Door de ligging van het spoor is alleen de Stationsstraat / Spoorstraat vanuit het zuidwesten een entree voor het plangebied.

Zichtlijnen

In de wijk zijn door de afbuiging van de verschillende routes en met name ook hoofdwegen, nauwelijks lange zichtlijnen aanwezig. Met name in de noordzuid richting liggen de straten enigszins geometrisch en zijn er wat langere zichtlijnen aanwezig in de Zwaanhoefstraat, Röntgenstraat / Televisiestraat, Philipslaan, Marconistraat en Waterstraat. In de oriëntatie spelen een aantal markante gebouwen een rol die onder ruimtelijke karakteristiek worden beschreven.

Karakteristieke plekken

In de ruimtelijke karakteristiek van Kalsdonk zijn enkele elementaire plekken aan te wijzen. Die zijn te onderscheiden op wijkniveau en het buurtniveau.

Wijkniveau

Deze plekken hebben een belangrijke functie voor de beleving en identiteit van de wijk.

- De volgende gebieden vallen onder deze categorie: het Burgemeester Coenenpark, het Zwanehofpark, de begraafplaats aan de Bredaseweg, het gebied rond het verpleeghuis Wiekendaal en het centrumgebied met op de kop het gezondheidscentrum. Kalsdonk kent dan ook een behoorlijke oppervlakte aan onbebouwde ruimte. Weinig van deze openbare ruimte is echter openbaar. Het gezondheidscentrum (voormalig Heilig Hartkerk) is het belangrijkste karakteristieke element op het schaalniveau van de stad. Dit komt met name ook door de ligging aan een van de invalswegen van de stad, de Gastelseweg.

De ruimte rondom het gezondheidscentrum valt op door de openheid en het groene karakter en vormt tevens een markering aan de lineaire groene zone van de Parklaan. Ondanks de strategische ligging in de wijk, mist het allure en de kwaliteiten die het als centrum zou moeten hebben.

- De onbebouwde ruimte die centraal in de wijk ligt (begraafplaats en Wiekendaelterrein) deelt de wijk in twee delen op. Deze tweedeling wordt nog eens versterkt door de grote hoeveelheid verkeer over de Kalsdonksestraat en de Gastelseweg.
- De Strausslaan / Philipslaan is eveneens een belangrijke hoofdroute die eindigt in het Heilig Hartplein. De gebouwen langs deze route vallen op door de schaal en de functie. De inrichting en het profiel van de Philipslaan sluiten echter niet aan bij de ruimtelijke situatie.
- De groene lineaire zone van de Parklaan is een karaktervol element, dat behouden zal moeten blijven. Vooral de ruime opzet en het volle groen zijn van betekenis. De Parklaan eindigt eigenlijk bij het Heilig Hartplein en heeft geen logisch vervolg naar de rand van de wijk.
- Kenmerkend is ook de lineaire verkavelingsstructuur van het oostelijk deel van Kalsdonk, de Philipswijk.
- De historische gegroeide bebouwingspatronen rond de Kalsdonksestraat / Gastelseweg en de Hoogstraat / Bredaseweg bezitten een belangrijke kwaliteit, namelijk diversiteit in functie, vormgeving en schaal. Er zijn echter wel een aantal plekken waar ingrepen noodzakelijk zijn. Op een lager schaalniveau zou hierbij naar de afzonderlijke gebouwen moeten worden gekeken.
- De nieuwere bebouwing die rond de jaren '80 is ontstaan temidden van de historische straten aan de kant van het centrum, sluit niet goed aan bij de oude structuur en keert zich er als het ware vanaf.
- De begraafplaats is een afgesloten groen omkaderd gebied. Vanuit de buitenzijde wordt het gebied als een groene vesting ervaren en lijkt als zodanig een stukje niemandsland in de wijk.

Buurniveau

Elementen van een andere orde, van belang op buurniveau, zijn de diverse pleintjes, plantsoentjes, speelplaatsen en opvallende gebouwen. Deze elementen zijn zeker van belang binnen de kwaliteit van de leefomgeving in de verschillende buurten. Het karakteristieke rechthoekige plein tussen de Philipslaan en de Gastelseweg is bijvoorbeeld in het midden te dicht begroeid. Dit gaat ten koste van de architectonische / stedenbouwkundige kracht van dit plein.

3.2.2 Verkeer en infrastructuur

De wijk Kalsdonk is goed ontsloten voor zowel het autoverkeer als met het openbaar vervoer. Door de ligging nabij de A58 (afrit 23) en het station Roosendaal is Kalsdonk direct aangesloten op het landelijke netwerk. Via de Van Beethovenlaan, Gastelseweg en de Strausslaan is de wijk verbonden met de andere wijken van Roosendaal. Deze wegen hebben een bovenwijkse functie. In verkeerskundige termen zijn dit de 'gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom', dat wil zeggen dat hier een 50 km/uur regime geldt en dat deze wegen, indien de fysieke ruimte dit toelaat, voorzien zijn van fietsvoorzieningen. Functioneel en verkeerskundig is de route Gastelseweg – Griendweg de 'ruggengraat' van de wijk waarop de meeste buurten zijn aangetakt. Hierdoor heeft deze noord-zuid-verbinding een relatief 'zwaardere' verkeersfunctie t.o.v. de omliggende wegen. Op deze route ligt de verkeersintensiteit tussen de 5.000 en 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een acceptabele verkeersintensiteit voor dit type weg. Voor 'gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom' geldt grofweg een acceptabele verkeersintensiteit van 5.000 - 25.000 motorvoertuigen per etmaal (afhankelijk van de ruimte en vormgeving). De overige wegen in de wijk hebben een lokaal karakter en hebben een belangrijke functie voor de ontsluiting van buurten. Deze 'woonstraten' worden in verkeerskundige termen 'erftoegangswegen binnen de bebouwde kom' genoemd. Dat wil zeggen dat hier een 30 km/uur regime geldt en dat gemotoriseerd- en fietsverkeer gebruikmaakt van de zelfde rijbaan.

In 2009 heeft onderzoek uitgewezen dat de wijk Kalsdonk veel hinder ondervindt van doorgaand vrachtverkeer tussen Majoppeveld en Borchwerf. Begin 2012 is een verbod op doorgaand vrachtverkeer ingesteld (middels bebording).

De historische routes in de wijk (v.Beethovenlaan, Griendweg, Gastelseweg, Bredaseweg, Hoogstraat en Kalsdonksestraat) hebben een belangrijke functie voor het fietsverkeer. Dit zijn de meest directe routes van en naar de binnenstad en naar de bedrijventerreinen Borchwerf en Majoppeveld.

3.2.3 Groen, water en ecologie

De sterke punten van de huidige groenstructuur van Kalsdonk vormen de lanen, parken en kenmerkend privé-groen. Dit is terug te zien op de hoofdgroenstructuurkaart van Roosendaal.

- Lanen

Langs veel wegen is boombeplanting aanwezig. Hierbij kan een onderscheid worden aangebracht tussen de lanen met bomen in verharding en met bomen in het groen. De laanbomen in de Parklaan zijn erg karakteristiek en zodanig opgenomen op de Roosendaalse bomenkaart. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de laanbeplanting langs de Zwaanhoefstraat en in het oostelijk deel van de Bredaseweg. Beide voorbeelden betreffen oude bomen.

- Parken / groenelement

In Kalsdonk zijn twee grote parken: het Burgemeester Coenenpark en het park aan de Zwaanhoefstraat. Het Burgemeester Coenenpark is een traditioneel ingericht wandelpark met waterpartij en rosarium, een ontwerp van Bijhouwer. Het park aan de Zwaanhoefstraat is nieuwer; hier is een speeltuin. Naast deze twee parken vormt de oude begraafplaats aan de Bredaseweg een belangrijk groenelement met karakteristieke beukenhaag.

- Water

Water komt in de wijk eigenlijk niet voor. In het Burgemeester Coenenpark is een grote vijver die is aangelegd met enige kenmerken van een romantische stijl.

- Kenmerkend privé-groen

Kenmerkend privé-groen komt met name voor langs de Parklaan. Het betreft hier de grote tuinen van de vrijstaande woningen aan weerszijden van de weg. Met name de voortuinen vormen een onderdeel van de groenstructuur van de Parklaan als geheel. Het woonwijkje aan de Lisztlaan heeft een ruime opzet met grote tuinen. Dit wordt nog versterkt door de openbare groenvoorzieningen die ook in dit gebied zijn gelegen.

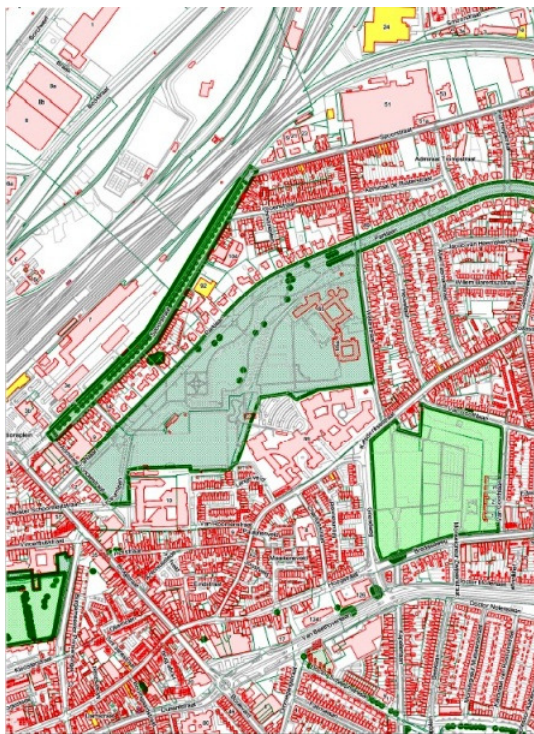
In de groenstructuur zijn de volgende zwakke punten te onderscheiden.

- Het patroon van laanbomen is zwak ontwikkeld: laanbomen zijn beeldbepalend voor de hoofdgroenstructuur van de stad en de wijk, maar zijn in Kalsdonk niet overal aanwezig of visueel verbonden. Met name de (historische en huidige) toegangswegen tot de stad, de Bredaseweg/Hoogstraat en de Gastelseweg/Kalsdonksestraat/Griendweg, verdienen extra aandacht.
- Ook hebben de laanbomen op sommige plekken onvoldoende ruimte om te kunnen groeien (te weinig ondergrondse maatregelen en te weinig ruimte in verharding).
- Het karakter van de Parklaan bij het NS-station is aangetast door verstedelijking en te veel verharding.
- Er is weinig ruimte voor ecologie en ecologisch beheer, hooguit aan de randen van de wijk.

De gemeente streeft ernaar om de huidige groen- en waterstructuur en de huidige ecologische waarden zoveel mogelijk te behouden en daar waar mogelijk te versterken.



Afbeelding Bomenkaart



Afbeelding hoofdgroenstructuurkaart



3.2.4 Sociale veiligheid

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

- verkeer (verkeersongevallen, geen overtredingen);
- parkeren (parkeerprobleem), diefstal (uit woningen, auto, ect: geen bedrijven);
- geweld (met en zonder letsel, bedreigingen, zedendelicten);
- vandalisme (vernielingen, graffiti, dierenmishandeling);

- sociale problemen (onder andere burenruzies, conflicten, overlast, geluidshinder, zelfdoding). Bij diefstal, geweld en vandalisme (vernietiging auto, openbaar vervoer, ect.) worden alleen aangiftes geteld. Bij verkeer, parkeren, sociale problemen en vandalisme (baldadigheid, graffiti, dierenmishandeling) alle meldingen.

Kalsdonk

Kalsdonk scoort redelijk als het gaat om feitelijke incidenten en aangiftes met betrekking tot verkeer, parkeren, diefstal, geweld en vandalisme. Desondanks wijkt Kalsdonk negatief af van het gemiddelde van Roosendaal (geregisteerde aangiftes en meldingen per 100 woningen: 23,5 t.o.v. 22,9). Kalsdonk scoort minder gunstig (6.3) op veiligheidsbeleving dan heel Roosendaal (6.9), maar de scores voor 'veilig voelen' en 'verkeersveiligheid' zijn niet extreem. Kalsdonkers hebben vooral problemen met overlast van groepen jongeren, geluid, horeca; van verloedering in de zin van rommel op straat, hondenpoep, te hard rijden en parkeeroverlast; en van drugs(overlast) - of die nu ontstaat vanuit verplaatste straathandel of van (nieuwe) drugsdealers die zich in Kalsdonk vestigen of vanuit Kalsdonk opereren.

3.3 Functionele analyse van het gebied

3.3.1 Functionele hoofdstructuur

Zoals in ten aanzien van de ruimtelijke hoofdstructuur reeds is aangegeven, ziet de ruimtelijk-functionele hoofdstructuur van het plangebied Kalsdonk er als volgt uit.

- Gemengde gebieden

Kenmerkend is de menging van woon-, kantoor-, winkel- en horecafuncties in de historische belangrijke linten: Brugstraat / Hoogstraat en Kalsdonksestraat / Gastelseweg.

- Grootschalige groengebieden met solitaire grootschalige bebouwing

In Kalsdonk liggen zeer grootschalige groengebieden met een bijzondere functies en grootschalige bebouwing: Burgemeester Coenenpark, scholen, begraafplaats, verzorgingscentrum en de oostelijke het Zwanenhofpark.

- Woongebieden met incidentele niet-woonfuncties

Tussen de linten en de grootschalige voorzieningengebieden liggen grotere en kleinere woonbuurten. Binnen de gebieden komen wel solitair gelegen niet-woonfuncties voor. De omvang van de meeste woonbuurten is zodanig dat sprake is van duidelijk herkenbare woonbuurten.

3.3.2 Wonen

Het plangebied is voornamelijk een woongebied.

Demografische gegevens

Op 1 januari 2012 woonden in Kalsdonk 7462 inwoners

<i>Leeftijdsofbouw</i>	<i>Kalsdonk</i>	<i>Roosendaal</i>
0-24	32%	28%
25-54	46%	40%
55+	22%	32%

Uit dit onderzoek blijkt dat de leeftijdsopbouw van de bewoners in de leeftijdscategorieën 25-54 en 55+ afwijkt met de gehele gemeente Roosendaal. In Kalsdonk wonen minder 55 plussers in vergelijking met de gehele gemeente Roosendaal.

In Kalsdonk behoort 61% van de inwoners tot de Nederlandse etniciteit, 4% tot de overige westerse etniciteit en 35% tot de niet-westerse etniciteit.

Woningvoorraad

Voor wat betreft de woningvoorraad in Kalsdonk

• vrijstaande woningen	203
• twee-onder-een-kap/geschakeld	445
• rijenwoningen	1715
• etagewoningen	797

De gemiddelde perceelsoppervlak van de woningen bedraagt 218 m² (voor de hele gemeente is dat 334 m²). De gemiddelde woningbezetting bedraagt 2,31.

Van de woningvoorraad in Kalsdonk zijn 1608 woningen eigen woningen, 1340 woningen behoren in eigendom toe aan een woningbouwcorporatie en 140 woningen betreffen particuliere huurwoningen. Het percentage huurwoningen is in Kalsdonk aanzienlijk hoger dan het gemiddelde in Roosendaal.

3.3.3 Detailhandel

Het winkelaanbod in Kalsdonk is verspreid aanwezig. Er is sprake van enige concentratie in de zone Van Beethovenlaan-Brugstraat nabij het centrum, ter weerszijden van de zone Kalsdonksestraat-Gastelseweg en in de omgeving van het Heilig Hartplein. Door de verspreide ligging van het winkelaanbod ontbreekt in Kalsdonk een duidelijk en herkenbaar centrumgebied. Het winkelaanbod wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en menging met woningen. Het aanbod bestaat uit veel zogeheten lage huisvestingswinkels (zoals Aldi-supermarkt en vergelijkbare winkels). De winkelstructuur voor de foodsector (wijkgebonden voorzieningen) is met name verstoord door de supermarkten aan de Van Beethovenlaan (Jumbo en Albert Heijn). De Jumbo vormt met de omliggende detailhandelvoorzieningen in het gebied Brugstraat-Kalsdonksestraat het primaire winkelconcentratiegebied. Een markt in de wijk Kalsdonk wordt niet gehouden.

3.3.4 Horeca

De horecavoorzieningen zijn geconcentreerd in de Brugstraat-Hoogstraat en in mindere mate in de Kalsdonksestraat-Gastelseweg. Aan de Bredaseweg is een aantal verspreid gelegen horecavestigingen aanwezig. Ook de horecavoorzieningen in de Kalsdonksestraat-Gastelseweg zijn enigszins verspreid. Er is één hotel nabij het station. De cafés hebben een duidelijke buurtfunctie.

3.3.5 Maatschappelijke voorzieningen

Er zijn in Kalsdonk op een aantal locaties educatieve voorzieningen aanwezig. Ten zuiden van de Parklaan bevindt zich een school voor algemeen voortgezet onderwijs (Norbertus college). Het Mozaikcollege aan de Charitasstraat is met ingang van het schooljaar 2013-2014 verhuisd naar Bergen op Zoom. Het pand staat op dit moment leeg. Het Kellebeekcollege is aan de Hoogstraat gevestigd. In het centrum gebied van Kalsdonk is het Buurthuis Kalsdonk gevestigd. Aan het Heilig Hartplein is een brede school de Vlindertuin en een gezondheidscentrum gevestigd.

3.3.6 Bedrijven

Het aantal bedrijfsvestigingen in het plangebied is beperkt door overwegend woonfunctie. Deze zijn met name gelegen aan de oude linten (Spoorstraat, Gastelseweg en Bredaseweg). Kenmerkend is de ligging op achterpercelen. De bedrijven zijn voor het merendeel lokaal van karakter en passen qua functie, aard en omvang in de wijk Kalsdonk.

3.3.7 Kantoren

In de wijk Kalsdonk is slechts één kantoor als zodanig bestemd. Dit pand is gelegen aan de Parklaan 9. Naast de bestemming Kantoor is er tevens (grondgebonden) wonen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Gemengd - 3' zijn tevens kantoren toegestaan. In het plangebied komt deze bestemming in ieder geval voor in de Brugstraat en het eerste gedeelte van de Hoogstraat.

Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

Toetsingskader

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

Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar.

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

Toelichting

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In de 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 ver-gunningvrij bouwen mogelijk is.

Omgevingstype

Het plangebied kent een wisselende mate aan functiemenging. De randen verkleuren naar omgevingstype gemengd gebied, terwijl het binnengebied eerder het karakter heeft van een rustige woonwijk. Daarvan zijn uitgezonderd het centrumgebied Kalsdonk, (delen van) de Gastelseweg/Kalsdonksestraat en de directe omgeving van het Norbertus College, Wiekendaal, Hospice Roosdonck en woonzorgcentrum St. Elisabeth. Ook deze zijn te kenschetsen als gemengd gebied.

Toelichting

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

1) Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

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

2) Het omgevingstype gemengd gebied

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

Bestaande bedrijven

Het bestemmingsplan Kalsdonk heeft een conserverend karakter. Naast een aantal grootschaliger maatschappelijke voorzieningen, bevinden zich in Kalsdonk met name de wat kleinschaliger horeca-, detailhandels- en bedrijfsvestigingen. In verreweg de meeste gevallen gaat dit om activiteiten in milieucategorie 1 en 2. Het aantal bedrijven is beperkt, de spreiding over de wijk is groot. Van oudsher komen woningen en bedrijven dikwijls naast elkaar voor.

Bestaande bedrijven in en om het plangebied zullen moeten voldoen aan de opgelegde milieuvoorschriften, zodat de milieuhinder die een bestaand bedrijf veroorzaakt bij naburige bedrijven of woningen een acceptabel niveau heeft.

Toelichting

De bedrijven in het plangebied zijn ten tijde van de verlening van de milieuvergunning/omgevingsvergunning voor het aspect milieu, of de behandeling van de melding in het kader van de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer, getoetst aan de fysieke bestaande situatie waarbij per milieuaspect een afweging is gemaakt met het oog op de omgeving.

Bij vergunningplichtige bedrijven in het kader van milieu is de milieubelasting op basis daarvan door middel van voorschriften begrensd. Bij meldingsplichtige bedrijven zijn eventueel, naast de algemeen geldende voorschriften, maatwerkvoorschriften gesteld.

Ontwikkelingen

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

Conclusie

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. In het bestemmingsplan is vastgelegd welke milieucategorie toelaatbaar is.

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

4.2 Luchtkwaliteit

Inleiding

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

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

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

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

Toelichting

De grenswaarden van de genoemde stoffen zijn reeds ingegaan, met een uitzondering: voor stikstofdioxide (NO₂) gaat de grenswaarde in op 1 januari 2015. Voor de kleinere fractie van de zwevende deeltjes, die met PM_{2,5} wordt aangeduid, zal de grenswaarde (een jaargemiddelde concentratie van 25 µg/m³) eveneens op 1 januari 2015 ingaan. Tot 1 januari 2015 blijft het toetsen aan die grenswaarde buiten beschouwing bij de uitoefening van een bevoegdheid of toepassing van een wettelijk voorschrift. Dit is ongeacht of een besluit van vóór 1 januari 2015 ook na de genoemde datum gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft of kan hebben.

Concentratie luchtverontreinigende stoffen

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

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

Overigens kan worden opgemerkt dat, gezien het landelijke beeld van dalende achtergrondconcentraties en de specifieke plaatselijke situatie, kan worden gesteld dat ruimschoots aan de van toepassing zijnde luchtkwaliteitsnormen kan worden voldaan. Zie ter illustratie de uiteenzetting onder de kop 'Berekende achtergrondconcentraties'.

Berekende achtergrondconcentraties

Om een indruk te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied, zijn de concentraties van de twee belangrijkste stoffen bepaald met behulp van de monitoringstool 2012 van het ministerie van infrastructuur en milieu. Dit is gedaan op vier punten aan de rand van het plangebied: aan de noordzijde, de oostzijde, de zuidzijde en de westzijde (zie ook bijlage).

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen beletsel of beperking op voor het bestemmingsplan. De achtergrondconcentraties in het plangebied Kalsdonk voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn relatief laag, aanzienlijk lager dan de grenswaarden, zodat luchtkwaliteitsknelpunten niet te verwachten zijn.

4.3 Geur

Inleiding

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

Bestaande bedrijven

Bestaande bedrijven in en in de nabijheid van het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Een bedrijf dat uitbreidt zal moeten voldoen aan de bepalingen in het bestemmingsplan en de geldende milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Activiteitenbesluit milieubeheer of aan de eigen omgevingsvergunning.

Nieuwe bedrijven

Vestiging van nieuwe bedrijven in en om het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar planologisch zijn toegestaan en daar milieutechnisch, onder andere voor geur, acceptabel zijn. Daartoe is in het betreffende bestemmingsplan voor de percelen met bedrijfsbestemmingen of een bedrijfsaanduiding vastgelegd welke milieucategorie toelaatbaar is. Vervolgens zullen de betreffende bedrijven nog moeten voldoen aan de eerder genoemde milieuvoorschriften.

Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

Inleiding

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

De RBM-II berekeningen (QRA) die ten behoeve van de externe veiligheidsparagraaf gemaakt zijn, vormen een separate bijlage bij dit bestemmingsplan. Zie hiervoor bijlage.

Toetsingskader Bevi-bedrijven

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

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

Aanwezige Bevi-bedrijven

Op basis van de professionele risicokaart en uit het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het bedrijf Wubben Oliebewerking B.V. aan de Tussenriemer. Het groepsrisico bedraagt minder dan 1% van de oriënterende waarde en zal, vanwege het conserverend karakter van het bestemmingsplan, niet wijzigen.

- Spooreplacement Roosendaal

Prorail heeft voor zover het risicovolle activiteiten betreft, de vergunning ingetrokken. Hoewel het spooreplacement in principe nog is aangewezen als een Bevi-inrichting, is geen sprake meer van een invloedsgebied vanwege het ontbreken van risicovolle activiteiten. Naar verwachting komt de aanwijzing van het spooreplacement Roosendaal als Bevi-inrichting met de eerstvolgende herziening van het Revi te vervallen.

- Wubben Oliebewerking B.V. (Tussenriemer)

Binnen de inrichting worden olieproducten in bovengrondse opslagtanks opgeslagen. Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar is beperkt en is volledig gelegen op het terrein van de inrichting. Het invloedsgebied strekt zich uit tot op een afstand van 1426 meter en ligt gedeeltelijk over het plangebied (ca. 350 meter). Het groepsrisico ligt ruim onder de oriënterende waarde ($GR < 0.01 \times OW$). Hierbij is ook rekening gehouden met toekomstige (sport)evenementen in het voormalig RBC-stadion. Omdat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft neemt het groepsrisico vanwege Wubben Oliebewerking niet toe.

Toetsingskader transport

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en de weg vindt plaats aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen uit 2004 en de wijzigingen daarop van 1 augustus 2008, 1 januari 2010 en 1 juli 2012.

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

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

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs wegen, vaarwegen en spoorwegen die deel uitmaken van het Basisnet kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Bij Basisnet Weg, Water en Spoor gelden de afstanden die in bijlagen 2 tot en met 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1 juli 2012, zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor de situaties waarin de afstand '0' is vermeld, betekent dit dat het plaatsgebonden risico vanwege dat vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Langs bepaalde (spoor)wegen moeten gemeenten in de toekomst rekening gaan houden met de effecten van een ongeval met brandbare vloeistoffen. Over die (spoor)wegen worden veel brandbare vloeistoffen vervoerd zoals benzine en diesel. Bij een ongeval kan zo'n stof uit een tankwagen of tankwagon vrijkomen en in brand vliegen. Dat kan in een zone tot zo'n 30 meter langs de spoorbaan of weg tot slachtoffers leiden. Deze zone is daarom aangeduid als Plasbrand Aandachtsgebied (PAG). Voor waterwegen kan overigens ook een PAG gaan gelden. In het toekomstige Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) zal worden beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

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

Beoordeling transport

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

- Vaarwegen

Het plangebied is op meer dan 200 meter gelegen van een risicorelevante vaarweg waardoor dit aspect niet relevant is voor de ruimtelijke ordening.

- Spoorwegen

Nabij het plangebied zijn de doorgaande spoorlijnen vanaf station Roosendaal naar Lage Zwaluwe en naar Breda gelegen. Het plangebied ligt binnen een afstand van 200 meter van beide spoorlijnen. Gelet hierop dienen zowel het plaatsgebonden risico (PR) als het groepsrisico (GR) beschouwd te worden.

Voor de trajecten van het doorgaande spoor, ter hoogte van het emplacement Roosendaal, geldt op grond van de eindrapportage Basisnet Spoor, dat er sprake is van een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar variërend tot maximaal 21 meter tot het hart van het spoor. In het plangebied zijn geen kwetsbare objecten gelegen binnen deze veiligheidsafstand.

Ter hoogte van het spooremplacement is er sprake van een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dat wil zeggen dat op termijn, bij het definitief vaststellen van het Basisnet Spoor, bouwplannen binnen 30 meter hiervan aan generieke bouwkundige voorschriften moeten gaan voldoen.

Uit de eindrapportage Basisnet Spoor blijkt tevens dat het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn, ter hoogte van het emplacement, is gelegen boven de oriënterende waarde. Het hoogste groepsrisico per kilometer bedraagt 1,9 x de oriënterende waarde en is gelegen bij de spoorwegovergang over de Kade.

Voor het bestemmingsplan zijn twee berekeningen voor het groepsrisico uitgevoerd met het rekenprogramma RBM-II (versie 2.2). In overeenstemming met het Hart (Handleiding risicoberekeningen transport) is voor beide tracés het groepsrisico berekend. In de berekeningen zijn recente ontwikkelingen gelegen buiten het plangebied Kalsdonk op basis van een in voorbereiding zijnd bestemmingsplan meegenomen. Het betreft de wijziging van de bestemming van het voormalige RBC-stadion waarin vaker (sport)evenementen kunnen gaan plaatsvinden. De capaciteit van de het stadion blijft 5000 personen, maar de aanwezigheidsduur van grote aantallen personen op deze locatie zal toenemen.

Het groepsrisico berekend over het traject Roosendaal – Lage Zwaluwe levert het hoogste groepsrisico op. Zoals hiervoor al is aangegeven ligt de kilometer met het hoogste groepsrisico ter hoogte van spoorwegovergang nabij de Kade. Als gevolg van de ontwikkelingen rond voormalige RBC-stadion neemt het groepsrisico hier toe tot 2,0 x de oriënterende waarde (OW). Ter hoogte van het plangebied Kalsdonk ligt het groepsrisico (ruim) onder de oriënterende waarde (afhankelijk van de locatie varieert deze van 0,2 x OW tot (veel) minder dan 0,1 x OW).

Het berekende groepsrisico over het traject Roosendaal – Breda ligt iets lager doordat de omvang van het transport van gevaarlijke stoffen significant lager is. Het hoogste groepsrisico bedraagt 1,9 x OW en de kilometer met het hoogste groepsrisico ligt ook ter hoogte van de Kade. Het groepsrisico ter hoogte van het plangebied Kalsdonk ligt hier ook ruim onder de oriënterende waarde en varieert van 0,2 tot minder dan 0,1 x OW.

De overschrijding van de oriënterende waarde is het gevolg van het vaststellen van het Basisnet Spoor en wordt gezien als meest haalbaar en acceptabel. De verantwoording hiervan ligt bij het rijk en derhalve wordt ervan uitgegaan dat hieraan op enigerlei wijze gevolg wordt gegeven. Door het conserverende karakter van het bestemmingsplan Kalsdonk neemt het groepsrisico als gevolg van beide spoorlijnen (individueel berekend) niet toe.

- Autowegen

Snelwegen

In het oosten grenst het plangebied aan de rijksweg A58. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg voor deze ruimtelijke ontwikkeling risicorelevant is. Het betreft het tracé vanaf afrit 24 (Roosendaal) tot aan afrit 19 (Industriegebied Vosdonk) waarvoor geen veiligheidszone geldt. Dat wil zeggen dat hier geen sprake is van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar.

Wel zal er in de toekomst voor deze wegvakken sprake zijn van een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter. Binnen het plangebied ligt bestaande bebouwing op een afstand van ca. 30 meter (een woning aan de Lisztlaan). Het bestemmingsplan laat binnen de afstand van 30 meter geen nieuwe bebouwing (of uitbreiding) toe. Dit aspect levert derhalve geen belemmeringen of beperkingen op.

Omdat het een conserverend bestemmingsplan betreft is volstaan met een berekening van het groepsrisico op basis van het toekomstige vervoer. De voor het Basisnet Weg vastgestelde GF3-plafonds zijn opgenomen in bijlage van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Voor dit tracé van de A58 geldt een GF3-plafond van 4000 transporten per jaar (propaan/LPG).

Om inzicht te krijgen in het groepsrisico als gevolg van de A58 zijn berekeningen uitgevoerd met RBM-II (versie 2.2), waarbij de gekozen uitgangspunten in overeenstemming zijn met de concept Handleiding risicoberekeningen Transport (Hart).

Uitgaande van het toekomstige vervoer (Basisnet Weg) ligt het hoogste groepsrisico per kilometer onder de oriënterende waarde. De kilometer met het hoogste groepsrisico ligt ten zuiden van het plangebied ter hoogte van het Jan Tinbergen College. Het groepsrisico bedraagt 0,61 x de OW.

Omdat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft neemt het groepsrisico als gevolg van het plan niet toe.

Gemeentelijke wegen

Binnen het plangebied is alleen sprake van transport van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen. Hierop is het Basisnet Weg niet van toepassing.

Uit de 'Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen' (rapport d.d. 14 maart 2008) blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de gemeentelijke wegen in en nabij het plangebied beperkt is. Het betreft maximaal 500 bewegingen benzine en diesel (LF1 en LF2) over de Van Beethovenlaan en maximaal 100 transportbewegingen LPG (GF3) over de Christiaan Huygensstraat. Als gevolg van deze transporten blijkt, uit toepassing van de vuistregels, dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar en dat het groepsrisico minimaal is. Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van toename van de bevolking binnen het plangebied waardoor het groepsrisico niet toeneemt.

- Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied is één buisleiding gelegen die relevant is voor het aspect externe veiligheid. Het betreft een hogedruk aardgasleiding die is gelegen binnen het plangebied en gedeeltelijk langs de grens van het plangebied, waarvan het invloedsgebied reikt tot binnen het plangebied.

Uit de rapportage van het consequentieonderzoek met betrekking tot hogedruk aardgasleidingen van 13 oktober 2011 en diverse uitgevoerde CAROLA-berekeningen in het kader ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente Roosendaal, blijkt dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour ter plaatse van de aardgasleiding (Gasunie Z529-04—KR-001). Daarnaast blijkt op basis van bovengenoemd onderzoek dat het groepsrisico kleiner is dan $0.01 \times$ de oriënterende waarde. Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van toename van het groepsrisico.

Daarnaast is een zuurstofleiding gelegen in en nabij het plangebied. Zuurstof valt onder overige buisleidingen waarop het Bevb nog niet van toepassing is. Het betreft de leiding ten behoeve van de glasoven van Philips.

Conclusie

Van de aanwezige Bevi-bedrijven in de omgeving van het plangebied, zijnde Wubben Oliebewerking en het Spooreplacement Roosendaal zijn geen plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar gelegen over het plangebied. Het groepsrisico vanwege deze bedrijven ligt ruim onder de oriënterende waarde.

Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen is op grond van art. 13 van het Bevi een verantwoording groepsrisico noodzakelijk.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen leidt niet tot een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor veroorzaakt een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar dat tot op maximaal 21 meter van het hart van het spoor is gelegen. Er is binnen het plangebied geen sprake van een saneringssituatie. Het plaatsgebonden risico levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

Als gevolg van het transport over de weg en het spoor is er geen sprake van een toename van het groepsrisico. Als gevolg van het transport over het spoor is er een overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Deze overschrijding is het gevolg van het vaststellen van het Basisnet Spoor en wordt gezien als meest haalbaar en acceptabel. De verantwoording hiervan ligt bij het rijk, derhalve wordt ervan uitgegaan dat hieraan op enigerlei wijze gevolg wordt gegeven.

Het plangebied is binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding gelegen. Het groepsrisico is in alle gevallen minder dan 0.1 maal de oriënterende waarde. Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van een toename van het groepsrisico. Derhalve kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Advies Brandweer ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico

Op 27 november 2013 heeft de Brandweer Midden- en West Brabant een advies uitgebracht ten aanzien van het de verantwoording van het groepsrisico. De voorgestelde maatregelen kunnen niet in het bestemmingsplan vertaald worden, maar worden wel meegenomen.

Mogelijke maatregelen

Ter verbetering van de veiligheid adviseert de brandweer de gemeente om de volgende standaard maatregelen te (laten) treffen:

1. Bij gebruik van mechanische ventilatie in nieuwe bouwwerken: een afsluitmechanische ventilatie toe te passen.

Bij het vrijkomen van toxische stoffen zullen deze door de mechanische ventilatie de gebouwen ingezogen worden. In het algemeen is een mechanische ventilatie niet (makkelijk) uit te zetten. Om binnen afgeschermd te zijn van toxische stoffen moet de ventilatie of centraal of met een noodknop uit te zetten zijn.

2. Extra aandacht besteden aan de detaillering van gevels, ramen en kozijnen zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd, zodat natuurlijke ventilatie als gevolg van tocht niet kan plaatsvinden. Dit vraagt om strikte controle van de detaillering bij de omgevingsvergunning, deelzaak bouwen en controle hierop tijdens de uitvoering.

3. Actief communiceren met burgers en werknemers in het invloedsgebied over de risico's en de mogelijk te nemen maatregelen. Om te kunnen spreken van een goede zelfredzaamheid, is het noodzakelijk dat werknemers en bewoners op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval. Dit vraagt om een actief beleid op het gebied van risicocommunicatie.

4. Wanneer er sprake is van een inrichting met een BHV organisatie moet deze naast interne incidenten ook voorbereid zijn op externe incidenten. Hier moet in ontruimingsplannen dan ook aandacht aan worden besteed. Door goede ontruimingsplannen en oefening van deze plannen, wordt de zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd.

In dit geval gaat het om een toxische wolk die veroorzaakt wordt door een extern incident.

Mogelijkheden voor de incident- en rampenbestrijding

In het kader van de verantwoordelijkheid van de gemeente voor een goede brandweezorg, is het van belang dat zowel nabij de risicobron als in het plangebied aan de gestelde randvoorwaarden wordt voldaan.

- Opkomsttijden: het plangebied Kalsdonk valt binnen de bestaande norm van 8 minuten voor de aanrijdtijden.
- Waarschuwings- en alarmeringsinstallatie: Het plangebied ligt binnen het dekkingsgebied van de waarschuwings- en alarminstallatie.
- Bluswatervoorzieningen: Om een brand in het plangebied te kunnen bestrijden, is het noodzakelijk dat er voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is. Voor ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij eveneens een omgevingsvergunning bouwen nodig is, wordt de aanwezigheid van bluswater in het kader van de vergunning getoetst. Bij andere ontwikkelingen zult u hierover separaat advies moeten vragen bij de sector Operationele Voorbereiding van het cluster Roosendaal. De planlocatie moet bereikbaar zijn voor voertuigen en hulpdiensten. De eisen ten aanzien van de bereikbaarheid zijn opgenomen in de brancherichtlijn handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

Zelfredzaamheid

In de verantwoording dient de gemeente aan te geven hoe het gesteld is met de zelfredzaamheid van de aanwezigen in het plangebied. In onderstaande tabel is de zelfredzaamheid van aanwezigen voor een aantal standaardfuncties beoordeeld. Bij de beoordeling zijn de volgende aspecten mee genomen:

- Fysieke gesteldheid bewoners of aanwezigen: kunnen de personen zich tijdig voortbewegen en zich zelfstandig in veiligheid brengen?
- Zelfstandigheid bewoners of aanwezigen: kunnen de personen zelfstandig een gevaarinschatting maken en zich zelfstandig in veiligheid brengen?
- Alarmeringsmogelijkheden bewoners of aanwezigen: kunnen de personen tijdig worden gealarmeerd?
- Vluchtmogelijkheden gebouw & omgeving: heeft het gebouw voldoende vluchtmogelijkheden? Is het gebouw geschikt om te schuilen? En zijn er voldoende mogelijkheden om het gebied te ontvluchten.

- Mogelijkheden tot gevaarinschatting van scenario: laat het ongeval zich tijdig aankondigen? En is de dreiging duidelijk herkenbaar?

Scenario	Gebouwtype	Fysieke gesteldheid personen	Zelfstandigheid personen	Afwegingscriteria		
				Alameringsmogelijkheden personen en aanwezigen	Vluchtmogelijkheden gebouw & omgeving	Gevaarinschattingmogelijkheden-scenario
Toxisch	Woning	+	+	+/-	+	+/-
	Kantoor	+	+	+	+	+/-
	Detailhandel	+	+	+	+	+/-
	Bedrijfsloods	+	+	+/-	+/-	+/-
	Basisschool	-	-	+	+	+/-
	Kdv	-	-	+	+	+/-

Bij scenario toxische wolk i het handelingsperspectief 'binnen het schuilen en het ongeval afwachten'. De eerder genoemde maatregel risicocommunicatie verbetert de zelfredzaamheid voor wat betreft de inschattingmogelijkheden van gevaar. De maatregel luchtdicht bouwen ondersteunt het handelingsperspectief en is met nadruk van belang voor industriële functies. Deze bouwwerken (vaak bedrijfshallen) zijn over het algemeen minder luchtdicht uitgevoerd, waardoor schuilen voor een toxische wolk hierin niet goed mogelijk is.

Als de maatregelen worden uitgevoerd, is de zelfredzaamheid als goed te beoordelen.

Verantwoording groepsrisico

Wettelijk kader

Het externe veiligheidsbeleid in Nederland berust op een tweetal kwantitatieve pijlers; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

De norm in een nieuwe situatie voor kwetsbare objecten, zoals woningen, bedraagt de kans van 1 op 1 miljoen per jaar. Het gebied waarbinnen deze norm wordt overschreden wordt begrensd door de 10^{-6} contour. Deze norm is juridisch hard.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. Tevens wordt het groepsrisico beschouwd als maat voor de maatschappelijke ontwrichting welke kan ontstaan ten gevolge van een incident. Het gebied waarbinnen het groepsrisico dient te worden beschouwd is het invloedsgebied.

Het groepsrisico is niet ruimtelijk, met contouren, weer te geven.

Verantwoording groepsrisico inrichtingen

De verantwoordingsplicht groepsrisico is van toepassing binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle inrichtingen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Bestemmingsplan Kalsdonk ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting waardoor verantwoording van het groepsrisico van toepassing is. Het betreft de inrichting Wubben Oliebewerking B.V. (Tussenriemer).

Verantwoording groepsrisico transportassen

Naast de invloed van de risicovolle inrichtingen speelt de verantwoordingsplicht groepsrisico een rol bij transportassen waarop de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, 31 juli 2012 van toepassing is. Deze circulaire als ook de Wet Basisnet verplicht het bevoegd gezag om een beoordeling en afweging van de externe veiligheid mee te nemen bij ruimtelijke plannen die in de directe nabijheid zijn gelegen van een transportas waarover vervoer met gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Op basis van de Circulaire dient verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden indien sprake is van een toename van het groepsrisico als gevolg van het betreffende plangebied. Indien sprake is van een groepsrisico gelegen boven de oriënterende waarde dient altijd verantwoording plaats te vinden, ook als er geen sprake is van een toename.

Betreffende circulaire is een voorloper van de in de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen aangekondigde wettelijke verankering van het beleid, in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) als ook de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wet Basisnet). Deze verankering zal waarschijnlijk medio 2014 plaatsvinden. Uit de concepttekst van dit besluit valt te lezen dat ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid wordt gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Een volledige verantwoording kan achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.

Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen.

Uit de milieuparagraaf, met hierin opgenomen de externe veiligheidonderzoeken, blijkt dat een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot het transport over de weg, water, spoor en door buisleidingen achterwege kan blijven. De in de nabijheid van het plangebied gelegen transportassen hebben geen gevolgen voor de ruimtelijke invulling van het plangebied. Wel is in deze verantwoording rekening gehouden met de effecten van een calamiteit als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Verantwoording groepsrisico

Ten aanzien van het plangebied is advies gevraagd aan Brandweer Midden- en West-Brabant (Veiligheidsregio MWB) in het kader van het Bevi, de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire), het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het ontwerpbesluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

De brandweer heeft, gezien de afstand van de ontwikkellocatie tot de relevante risicobronnen en vanwege het conserverend karakter van het plan een beperkt advies afgegeven (opgenomen als bijlage I). Dit advies is vooral toegesneden op de verbetering van de veiligheid in het plangebied (verbetering bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid).

• *Effecten en maatregelen*

Scenario's en optimaliseringmogelijkheden: Welke risicoreducerende maatregelen zijn haalbaar en kunnen betrokken worden. Hierbij worden de diverse ongevalsscenario's beschouwd en wordt bezien welke maatregelen mogelijk zijn om risico's terug te dringen.

De 3 scenario's die in algemene zin als relevant zijn te onderkennen voor het plangebied betreffen:

1. Vrijkomen van brandbare vloeistoffen en een plasbrand (hittebelasting).
2. Druk- en hittebelasting ten gevolge van een BLEVE van brandbare gassen.
3. Toxische belasting ten gevolge van het vrijkomen van toxische vloeistoffen.

Scenario's 1 en 2 kunnen plaatsvinden ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het doorgaand spoor. Scenario 3 is maatgevend met betrekking tot de Bevi inrichting Wubben als ook het doorgaand spoorvervoer.

Vanuit de gedachte dat een risico bestaat uit de kans maal effect wordt het risico gereduceerd door de kans te verkleinen en/of effecten te verkleinen. In het advies van de brandweer zijn de mogelijkheden voor het verkleinen van zowel de kans als het effect in beeld gebracht.

Verkleinen kans

Het verkleinen van de kans op een ongeval op een spoorweg is afhankelijk van de spoorlay-out en van de omgeving. Met betrekking tot factoren, zoals: aantal transportbewegingen en hoeveelheid vervoer (gevaarlijke) stoffen heeft de gemeente geen invloed

Ten aanzien van de verkleining van de kans op een spoorincident wordt dan ook opgemerkt dat het bestuur van de gemeente Roosendaal er zich van bewust is dat de gemeente ten aanzien van deze omgevingsfactoren zeer beperkte invloed heeft.

Verkleinen effecten

Ten aanzien van het verkleinen van de effecten van een eventueel wegincidenten wordt opgemerkt dat dit alleen maar kan worden bereikt door de transportvolumes te verkleinen. Deze zijn echter internationaal bepaald, waardoor deze mogelijkheid er eigenlijk niet is. Daarnaast zijn er een aantal aanwezigheidsfactoren die van invloed zijn op de effecten van ongeval. Op deze aanwezigheidsfactoren heeft het gemeentebestuur invloed. Het gaat dan met name om zaken als: aanwezigheid bewoners, woonbebouwing en infrastructuur in omgeving. Gelet op het conserverend karakter van het plan is ten aanzien van dit aspect (op dit moment) niet proactief te sturen.

Bij een ongeval met toxische stoffen is het noodzakelijk dat de dosis wordt gereduceerd. Wanneer er sprake is van een dreiging, waarbij voldoende tijd is om bewoners buiten het te verwachten invloedsgebied van een incident te brengen, verdient evacuatie de voorkeur. Afhankelijk van de zelfredzaamheid van bewoners is hierin begeleiding noodzakelijk.

Wanneer er geen sprake meer is van een dreiging, maar het werkelijk vrijkomen van toxische stoffen worden bewoners binnen het invloedsgebied geadviseerd naar binnen te gaan, ramen, deuren en ventilatiesystemen te sluiten.

In een advies van de Gezondheidsraad over rampen met gevaarlijke stoffen wordt eveneens aangegeven dat schuilen de beste optie is, bij een ongeval waarbij toxische vloeistoffen vrijkomen. Belangrijk is dan wel dat mensen de ventilatiekanalen sluiten. Een goede kierdichting speelt hierbij eveneens een belangrijke rol.

- *Zelfredzaamheid*

Centraal staat de vraag of zelfredding mogelijk is gezien het effectscenario. De effectiviteit van de zelfredzaamheid hangt met name af van de urgentie / het effect (moeten maatregelen worden overwogen?) en de haalbaarheid (is er voldoende tijd, middelen etc. voor maatregelen?).

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in staat zijn om zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Bij een ongeval met een brandbaar gas komt het neer op zo snel mogelijk op veilige afstand verwijderd raken van de plaats van de dreigende explosie.

Bij het langdurig vrijkomen van toxische stoffen is het raadzaam de gehele populatie uit het effectgebied te evacueren. Bij kleine hoeveelheden toxische stoffen is het raadzaam de populatie te alarmeren, waarbij schuilen de voorkeur heeft. Uit onderzoek blijkt dat schuilen in een modern gebouw met de ramen en deuren gesloten en het ventilatiesysteem uitgeschakeld, ongeveer 4 uur verantwoord is.

Om de zelfredzaamheid van deze groep mensen in het plangebied te versterken en te vergroten, wordt door de brandweer geadviseerd de volgende maatregelen te nemen:

Niet ruimtelijk

Bij gebruik van mechanische ventilatie in bebouwing wordt geadviseerd om afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen.

Bij het vrijkomen van toxische stoffen zullen deze stoffen door de mechanische ventilatie de gebouwen ingezogen worden. In het algemeen is een mechanische ventilatie niet (makkelijk) uit te

zetten. Om binnen afgeschermd te zijn van toxische stoffen moet de ventilatie of centraal of met een noodknop uit te zetten zijn.

Extra aandacht te besteden aan de detaillering van gevels, ramen en kozijnen zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd, zodat natuurlijke ventilatie als gevolg van tocht niet kan plaatsvinden. Dit aspect is voornamelijk van toepassing bij ver / nieuwbouw van een woning.

Actief communiceren met de inwoners in het invloedsgebied over de risico's en de mogelijk te nemen maatregelen. Bewoners binnen het invloedsgebied van een risicobron moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval. Dit vraagt om een actief beleid op het gebied van risicocommunicatie, waarvoor de gemeente diverse communicatiemiddelen tot haar beschikking heeft. Aanvullend hierop wordt de zelfredzaamheid vergroot door goede en actuele ontruimingsplannen en de oefening van deze plannen.

Ruimtelijk

Zorg te dragen voor een goede (tweezijdige) bereikbaarheid/vluchtmogelijkheden van het plangebied (en gebouwen). Dit aspect is echter pas aan de orde wanneer er sprake is van gebieds(her)ontwikkeling en zal dan ook op dat moment opgepakt worden.

- *Bestrijdbaarheid*

Voor een goede bestrijdbaarheid is het noodzakelijk dat de volgende onderdelen in orde zijn:

Opkomsttijd

Door het bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is in het Dekkings- en spreidingsplan 2011-2014 de opkomsttijden voor de brandweer vastgesteld.

Wanneer een ontwikkeling plaatsvindt buiten de genoemde opkomsttijd moeten er maatregelen worden getroffen. Hiervoor wordt door de brandweer een Toolbox ontwikkeld.

Uit het brandweeraadvies blijkt dat aan de norm van 8 minuten voor de aanrijdtijden, ter hoogte van het plangebied, wordt voldaan.

Waarschuwing- en alarmeringsinstallatie

Binnen bestemmingsplan Kalsdonk is er voldoende dekking van de WAS-installatie. Daarnaast is NL alert actief in het gebied. Middels deze instrumenten kunnen ook de bewoners en bezoekers van het plangebied, ingeval van een (toxisch) incident tijdig worden gealarmeerd. Zodat zij in staat zijn om zichzelf in veiligheid te brengen.

Bluswatervoorziening

Om een brand in het plangebied te kunnen bestrijden is het noodzakelijk dat er voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is. Voor ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij eveneens een omgevingsvergunning deelzaak bouwen noodzakelijk is, wordt de aanwezigheid van bluswater in het kader van deze vergunning getoetst. In het geval van de ontwikkeling van nieuwe woningen zal deze toets worden uitgevoerd.

Het plangebied moet bereikbaar zijn voor voertuigen van hulpverleningsdiensten. De eisen ten aanzien van de bereikbaarheid zijn opgenomen in de brancherichtlijn handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Aspecten ten aanzien van bereikbaarheid en bestrijdbaarheid worden, indien relevant, besproken in het periodiek overleg met de sector voorbereidingen van het cluster Roosendaal.

Voorafgaand aan de ingebruikname van gebouwen en de woningen zal worden geborgd dat er voldoende primaire en secundaire bluswatervoorzieningen (nabij het plangebied) aanwezig zijn.

Bestuurlijke verantwoording

Op basis van de beschouwde scenario's, het feit dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied niet zal toenemen en ervan uitgaande dat de voorgeschreven ruimtelijke en niet-ruimtelijke maatregelen ook zullen worden getroffen, acht de gemeente de vaststelling van bestemmingsplan Kalsdonk, verantwoord.

4.5 Geluid

Inleiding

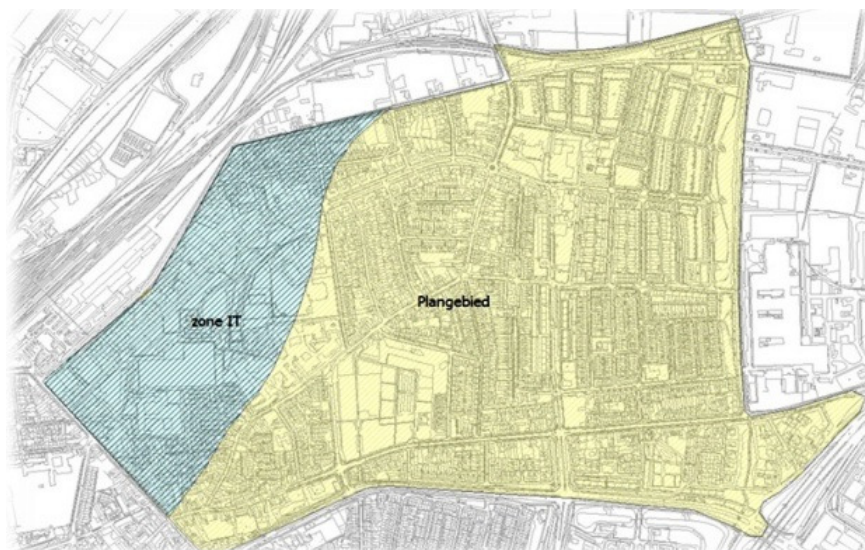
In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. Het bestemmingsplan Kalsdonk is conserverend van karakter. Dit betekent dat thans binnen het plangebied geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld woningen en bedrijven, voorzien worden. Om deze reden is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het wegverkeer, railverkeer en industrie voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang. Er is daarom geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Bestaande bedrijven

Voor inrichtingen die een vergunning ingevolge de Wabo voor de activiteit milieu hebben gelden de geluidvoorschriften, verbonden aan die vergunning 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 dan wel zo veel als mogelijk beperkt.

Zonering industrielawaai

Het plangebied is voor een deel gelegen binnen de zone van het krachtens de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Borchwerf-Stationsgebied. In onderstaande figuur is de zone vanwege het industrieterrein binnen het plangebied weergegeven. Omdat het bestemmingsplan conserverend van karakter is, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het industrieterrein voor de al aanwezige geluidgevoelige bestemmingen niet van belang.



Figuur: Weergave zone industrieterrein Borchwerf-Stationsgebied binnen plangebied

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

Een gezoneerd industrieterrein is een industrieterrein of een gedeelte daarvan, waarop zich bedrijven bevinden of worden toegestaan die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Het gaat om de bedrijven die zijn aangewezen in het derde lid van artikel 2.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Rondom een gezoneerd industrieterrein wordt een gebied aangewezen waarbuiten het geluidniveau ten gevolge van de activiteiten van alle bedrijven op het industrieterrein de 50 dB(A) niet mag overschrijden. De 50 dB(A)-contour vormt de grens van dit gebied.

De 55 dB(A)-contour geeft de grens aan tot waar in principe gevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd.

Indien de gevelbelasting als gevolg van activiteiten op het gezoneerde industrieterrein meer bedraagt dan 50 dB(A), maar maximaal 55 dB(A), dan is voor realisatie van een geluidgevoelige bestemming een ontheffing nodig. Deze ontheffing wordt door het college van burgemeester en wethouders verleend. Verleende hogere waarden worden ingeschreven in het Kadaster.

Wegverkeerslawaaï

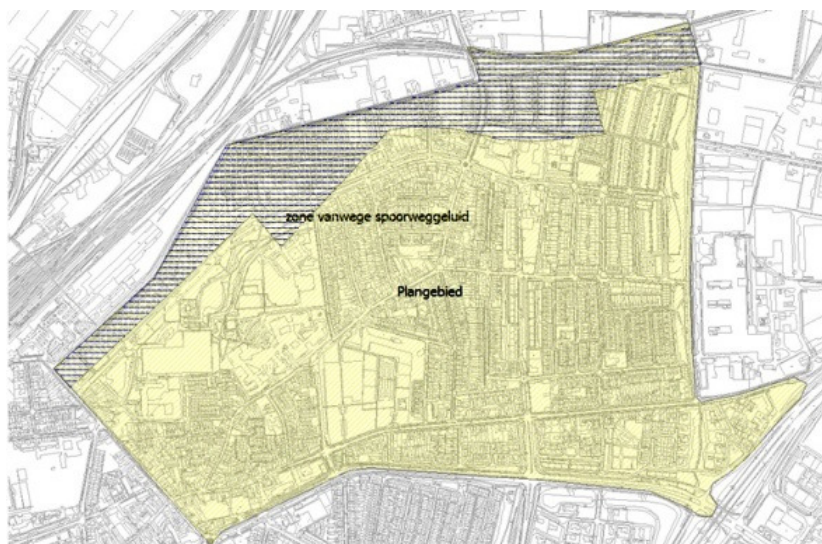
Het plangebied is gelegen binnen de zone vanwege de rijksweg A58. In onderstaande figuur is de zone vanwege de A58 op het plangebied in beeld gebracht. Ook zijn er binnen en buiten het plangebied wegen aanwezig die invloed hebben op het geluidklimaat binnen het plangebied. Omdat het bestemmingsplan conserverend van karakter is, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het wegverkeer voor de al aanwezige geluidgevoelige bestemmingen niet van belang. Voor deze bestemmingen is de situatie namelijk niet gewijzigd. Nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies in het plangebied worden niet toegestaan. Een akoestisch onderzoek is daarom niet uitgevoerd.



Figuur: Weergave zone A58 binnen plangebied

Spoorweglawaaï

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer vanwege de spoorlijnen Roosendaal – Dordrecht en Roosendaal – Breda. In de figuur is de geluidzone vanwege deze spoorlijnen weergegeven. Omdat het bestemmingsplan 'Kalsdonk' conserverend van karakter is, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het railverkeer voor de al aanwezige geluidgevoelige bestemmingen niet van belang. Voor deze bestemmingen is de situatie namelijk niet gewijzigd. Nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies in het plangebied worden niet toegestaan. Een akoestisch onderzoek is daarom niet uitgevoerd.



Figuur: Weergave zone spoorwegen binnen plangebied

Conclusie

Het bestemmingsplan Kalsdonk is conserverend van karakter. Omdat binnen het plangebied geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd kunnen worden, is de invloed van wegverkeer, railverkeer en industrie niet van belang. Ook niet op geluidgevoelige objecten in de omgeving.

4.6 Bodem

Inleiding

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

Teneinde te bepalen of de bodemkwaliteit geschikt is, zijn vier bronnen geraadpleegd:

1. Bodeminformatiesysteem gemeente Roosendaal;
2. Historisch bodembestand (HBB2) Roosendaal;
3. Tankenbestand Roosendaal;
4. Het Bodemloket.

De resultaten zijn als volgt.

Bodemopbouw

De beschrijving van de globale regionale bodemopbouw van de diepere ondergrond is weergegeven in onderstaande tabel.

globale diepte (m –mv)	classificatie	formatie / groep	afzetting
0-55	deklaag	Formatie van Tegelen	klei, leem en zand
55-80	1e watervoerende pakket	Formatie van Maassluis	matig/fijn zand, schelphoudend
80-100	scheidende laag	Formatie van Oosterhout	klei
100-200	2e watervoerende pakket	Formatie van Oosterhout	zand, schelphoudend

Tabel: regionale bodemopbouw

De lokale bodemopbouw kan plaatselijk verschillen. In algemene zin is er in het gebied sprake van een infiltratiegebied. De grondwaterstromingsrichting is in noord tot noordwestelijke richting. Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Historische bodemverontreinigingen

De naam Kal(f)sdonk werd al in 1266 gemeld in een akte van de abdi van Tongerlo. Het was toen nog een gehucht aan de Gastelseweg. Bewoners van dit gehucht vroegen de abt of ze samen met bewoners van Hulsdonk en Langdonk een kapel mochten stichten.

Kalsdonk is een plaats waar in het verleden veel arbeiders woonden, maar ook spoorwegbeambten. Langs de oude verbindingswegen Kalsdonksestraat/Gastelseweg en de Bredaseweg waren in de loop van de negentiende eeuw al woningen en bedrijven verrezen: de karakteristieke lintbebouwing. De aanleg van de spoorlijn naar Breda, langs de Spoorstraat, trok veel fabrieken. Hier werden in het begin van de negentiende eeuw al de eerste sociale huurwoningen voor arbeiders gebouwd. En bij de stijfelfabriek tussen de Kalsdonksestraat en de Hoogstraat, die in 1869 in bedrijf kwam, verrezen veel eenkamerwoningen in smalle steegjes, zonder waterleiding en toilet.

Voor na de Tweede Wereldoorlog werden veel goedkope woningen gebouwd. Er heerste woningnood. Niet alleen waren veel huizen kapot, door de komst van fabrieken zoals Roda en Philips, waren arbeidskrachten nodig en dus ook woningen. In 1950 werd de wijk Kalsdonk officieel geopend.

Een groot deel van met name het westen van de wijk is gebouwd voordat het gasnet werd aangelegd. Voor de aansluiting op het gasnet werd gestookt op steenkolen en huisbrandolie. Beide vormen van brandstof kunnen nadelige gevolgen hebben voor de bodem. De verbrandingsresten van de steenkolen (koolas) werden in het verleden regelmatig gebruikt als verhardingsmateriaal voor paden en wegen. Aangezien een deel van de wijk gedurende een lange periode op kolen heeft gestookt zullen er binnen de wijk diverse paden en wegen zijn gerealiseerd met gebruikmaking van koolas. Deze plaatselijke bodemverontreinigingen zijn vaak visueel waar te nemen (sintels). De bodem kan door het gebruik van koolas met name zijn verontreinigd met zware metalen en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK).

Het gebruik van huisbrandolie (HBO) verklaart het grote aantal (voormalige) ondergrondse tanks in de wijk. Veel van deze ondergrondse tanks zijn in het kader van de in het verleden uitgevoerde 'actie tankslag' gesaneerd. De overige tanks zijn niet onklaar gemaakt, of onduidelijk is wat de huidige status van deze tanks is. Zoals bekend kan de ondergrondse opslag van brandstof leiden tot een plaatselijke bodemverontreiniging met minerale olie en in mindere mate met vluchtige aromaten.

Bodembedreigende activiteiten

Binnen het plangebied is heel diverse bedrijvigheid aanwezig (geweest). Volgens het Bodemloket van de provincie Noord-Brabant is bij een aantal van deze locaties in de toekomst (aanvullend) bodemonderzoek nodig. Niet uitgesloten wordt dat op (voormalige) bedrijfslocaties binnen het plangebied bodemverontreiniging aanwezig kan zijn als gevolg van de activiteiten. De meeste van dergelijke verontreinigingen zullen vermoedelijk beperkt van omvang zijn.

Bodemonderzoeken

Binnen het plangebied is van een groot aantal deellocaties in het verleden de bodem reeds onderzocht. Het beeld dat uit de resultaten van deze bodemonderzoeken naar voren komt is dat de bodem binnen het plangebied over het algemeen niet tot licht verontreinigd is. Wel zijn op diverse locaties slakken en sintels in de bovengrond aangetroffen. Op verschillende deellocaties, waar in verleden bedrijfsmatige activiteiten hebben plaatsgevonden, zijn saneringswerkzaamheden uitgevoerd.

Conclusie

Op grond van de bodemkwaliteitgegevens wordt aangenomen dat de bodem binnen het plangebied over het algemeen niet tot licht verontreinigd is. Aangenomen kan worden dat de algemene bodemkwaliteit binnen het plangebied geen belemmering vormt voor huidige bestemming (conserverend bestemmingplan).

Wel kan binnen het plan de bodem plaatselijk sterk verontreinigd zijn geraakt door het jarenlange gebruik ten behoeve van bedrijfsactiviteiten en het toepassen van koolasresten onder wegen en paden. Ten aanzien van eventueel toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied is maatwerk door middel van bodemonderzoek noodzakelijk. Bodemonderzoek zal dan moeten uitwijzen of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming of dat er bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zijn om de bodem hiervoor geschikt te maken.

4.7 m.e.r.beoordeling

Inleiding

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

M.e.r.-toetsing

Uit de verstreekte gegevens blijkt dat het op te stellen bestemmingsplan volledig conserverend van aard is. In het plangebied zijn hoofdzakelijk woningen gelegen en is slechts ruimte voor enkele kleinschalige bedrijven zoals garagebedrijven en installatiebedrijven. Grootschalige uitbreiding van het stedelijk gebied is niet voorzien.

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 wijzigingen mogelijk maakt (conserverend plan) dat er een aantasting van een Natura-2000 gebied zou kunnen plaatsvinden. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 voor de realisering van bepaalde 'projecten' binnen het bestemmingsplan is dan ook niet nodig. Er bestaat aldus geen m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

2. Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op gevallen van activiteiten genoemd in de eerste/tweede kolom van de Bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (onderdeel C of D) waarvoor bij de vaststelling van een ruimtelijk plan (kolom 3 van het Besluit milieueffectrapportage) een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht bestaat.

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

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

Conclusie

Gezien het vorenstaande moet, op basis van de beschikbaar gestelde gegevens, geconcludeerd worden dat er geen noodzaak bestaat tot het opstellen van een milieu-effectrapportage of het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.8 Water

4.8.1 Aanleiding

Op dit moment wordt het bestemmingsplan Groot Kalsdonk geactualiseerd. Het nieuwe bestemmingsplan Kalsdonk is conserverend van aard. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan zijn er wel uitbreidingsmogelijkheden. Niet benutte bouwmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden zoals ook al opgenomen in het huidige bestemmingsplan, worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure is "watertoetsplichtig". Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.

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

- inzameling en afvoer van afvalwater;
- verwerking en/of afvoer van overtollige neerslag;
- relatie met grondwater en bodemeigenschappen;
- relatie met de waterhuishouding;

- risico's en gevolgen voor de chemische en ecologische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater (KRW);
 1. Is het project riskant?
 2. Zijn er relevante chemische gevolgen?
 3. Biedt de ontwikkeling kansen om het ecologisch doel dichterbij te brengen?
- beschrijving van de maatregelen die worden getroffen.

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

4.8.2 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. Bovendien krijgt de waterbeheerder bij een bestemmingsplanprocedure (via overleg) ook de mogelijkheid om tijdig zijn overlegreactie te geven.

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

4.8.3 Beleid

Voor het rijksbeleid en het beleid van het waterschap wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

4.8.4 Huidige situatie

Het plangebied van het bestemmingsplan Kalsdonk ligt in het noordoostelijk deel van Roosendaal. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Spoorstraat en de spoorlijn Roosendaal-Breda en aan de oostzijde door de Zwaanhoefstraat. De zuidelijke plangrens volgt de Lisztlaan en Van Beethovenlaan. De Boulevard en de Brugstraat vormen de (zuid)westelijke plangrens.



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 <u>Kallo</u>	Klei met schelpen of schelpengruis
110->150	2e watervoerende pakket	Zanden van Kattendijk	Matig fijn zand met schelpen of schelpengruis

Aangezien het plangebied binnen de bebouwde kom van Roosendaal ligt is de bodem op de Bodemkaart van Nederland niet gekarteerd.

Op basis van de beschikbare informatie op de afkoppelkansenkaart valt te concluderen dat de boven- en ondergrond in het zuidwestelijk deel van het plangebied en het oostelijke deel van het plangebied minder geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Voor het overige deel van het plangebied is de boven- en ondergrond geschikt voor de infiltratie van hemelwater.

Oppervlakte water

In het plangebied is slechts op één locatie oppervlaktewater aanwezig. Namelijk de vijver in het Burgemeester Coenenpark. Deze vijver aan de Parklaan heeft een retentiefunctie. Wanneer zich water-op-straat voordoet in het gebied Kalsdonksestraat/Waterstraat wordt het overtollige water naar de vijver afgevoerd via een schoonwaterriool in de Waterstraat. Het tijdelijk geborgen water in de vijver wordt gedoseerd afgevoerd op de riolering van de Parklaan.

Grondwater

In het plangebied zijn op basis van het provinciaal Waterplan van de provincie Noord-Brabant geen regionale waterbergingsgebieden of reserveringsgebieden voor waterberging aangewezen. Daarnaast zijn er in het plangebied geen waterwingebieden gelegen of grondwaterbeschermingsgebieden (25-jaar zone en 100-jaar zone). Ook zijn er op basis van de keur van het waterschap Brabantse Delta geen beperkt en volledig beschermde gebieden in het plangebied gelegen.

Op basis van de beschikbare informatie op de afkoppelkansenkaart valt te concluderen dat de grondwaterstand in het oostelijke deel van het plangebied ongeschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Voor het overige deel van het plangebied is de grondwaterstand geschikt voor de infiltratie van hemelwater.

Verharding

In de huidige situatie bestaat het plangebied grotendeels uit verhard oppervlak. Het onverhard oppervlak bestaat voornamelijk uit het Burgemeester Coenenpark.

Riolering

In het overgrote deel van het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Alleen in het noordoostelijk deel van het plangebied is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Het regenwater van dit gescheiden stelsel wordt deels afgevoerd richting Majoppeveld-Noord en uiteindelijk naar de Omloopleiding Bakkersberg. Een ander deel van het regenwater wordt afgevoerd via een regenwaterriool door de Röntgenstraat en Bachlaan naar de Vijver Villapark. De daken en verharding van de Röntgenstraat, Edisonstraat en Philipslaan (zuidzijde) zijn afgekoppeld en voeren af op het regenwaterriool in de Röntgenstraat. Ter plaatse van de Van Beethovenlaan, Zwaanhoefstraat, Strauslaan, Philipslaan, Parklaan, Boulevard en Brugstraat ligt een persleiding. Verder zijn er verschillende interne en externe (met en zonder meetverplichting) overstorten gelegen binnen het plangebied.

4.8.5 Toekomstige situatie

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard. Nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied zijn, behalve de niet benutte bouwmogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan en wijzigingsbevoegdheden zoals ook al opgenomen in het huidige bestemmingsplan, niet voorzien.

Bij eventuele gewenste functieveranderingen in de toekomstige situatie (bijvoorbeeld dubbelbestemming) kan de gemeente afwijken van het geldende bestemmingsplan. De watertoets moet dan worden doorlopen en er zal een waterparagraaf worden opgesteld waarbij getoetst wordt aan de afgesproken uitgangspunten. Op deze wijze is het aspect water ook in de toekomst op een zorgvuldige wijze ingebed in het bestemmingsplan.

Bij de ontwikkeling van Kalsdonk-Centrum, de reconstructie van de Philipslaan (noordzijde) en Rector Hellemonsstraat zal het bestaande gemengde rioolstelsel worden vervangen door een gescheiden rioolstelsel. Regenwater uit dit gebied zal uiteindelijk worden afgevoerd richting Röntgenstraat en Vijver Villapark.

Bij toekomstige ontwikkelingen dient de neerslag die afvloeit van “schone” oppervlakken (daken, schone verharding) afzonderlijk ingezameld te worden. De bodem en grondwaterstand bieden op een aantal locaties in het plangebied mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater. Om daadwerkelijk te kunnen bepalen of infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk is, is bij een toekomstige ontwikkeling een bodemkundig/hydrologisch onderzoek noodzakelijk. Wanneer infiltratie mogelijk is, heeft het de voorkeur in het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer om een infiltratievoorziening aan te leggen. De infiltratievoorziening dient zodanig te worden aangelegd dat het hemelwater optimaal kan infiltreren in de bodem. De infiltratievoorziening dient een inhoud te krijgen van circa 780 m³/ha verhard oppervlak, met een overstort op het oppervlaktewater of de (schoonwater-)riolering. Het huishoudelijk afvalwater van de toekomstige ontwikkelingen dient middels aparte vuilwaterleidingen afgevoerd te worden op de (vuilwater-)riolering.

Indien het verhard oppervlak met meer dan 2000 m² toeneemt en infiltratie niet mogelijk is dient een retentievoorziening te worden gerealiseerd. De retentievoorziening dient een inhoud van circa 780 m³/ha verhard oppervlak te krijgen, met gestuurde afvoer en overstort op het oppervlaktewater of de (schoonwater-)riolering.

Een Watervergunning is nodig voor:

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

- Het lozen van regenwater van verhard dak- en terreinoppervlak > 2.000 m² direct of via een retentie/infiltratievoorziening in oppervlaktewater.
- Werkzaamheden in of nabij waterkeringen.

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

Ten behoeve van de Europese Kaderrichtlijn Water zijn de vragen zoals vermeld in het hoofdstuk 'aanleiding' hier beantwoord. Gezien de conserverende aard van het plan is het plan niet riskant en heeft het plan geen relevante chemische gevolgen. Daarnaast biedt het plan geen kansen om de ecologische doelen dichterbij te brengen.

4.8.6 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 middels een infiltratievoorziening in de bodem te worden geïnfiltreerd. De infiltratievoorziening dient een inhoud van circa 780 m³/ha verhard oppervlak te krijgen, met een overstort op het oppervlaktewater of de (schoonwater-)riolering.
- Het huishoudelijk afvalwater van de toekomstige ontwikkelingen dient middels aparte vuilwaterleidingen afgevoerd te worden op de (vuilwater-)riolering.
- Indien het verhard oppervlak met meer dan 2000 m² toeneemt dient een retentievoorziening te worden gerealiseerd. De retentievoorziening dient een inhoud van circa 780 m³/ha verhard oppervlak te krijgen, met gestuurde afvoer en overstort op het oppervlaktewater of de (schoonwater-)riolering.
- Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.

4.9 Flora en fauna

Inleiding

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

Gebiedsbescherming

Het gebied maakt geen deel uit van de ecologische structuur en is niet beschermd onder de Natuurbeschermingswet.

Natuurwaarden

Het plangebied bestaat grotendeels uit woningen die in de meeste gevallen voorzien zijn van achtertuinen. In het gebied zijn enkele galerijflats gelegen. Binnen de straten zijn veelal bomen aanwezig. Met name in het Burgemeester Coenenpark komen forse groenstructuren voor waarin oude zomereiken en esdoorns aanwezig zijn.

Planten

Binnen de geraadpleegde bronnen wordt van de beschermde planten de brede wespenorchis vermeld voor dit gebied. Voor deze soort geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.

De milieuvadvisraad heeft aangegeven dat in de wijk meer wettelijk beschermde plantensoorten voorkomen. Dit zijn de Tongvaren en de gele helmbloem. Beide soorten zijn in Nederland beschermd middels de Flora- en Faunawet. Dit betekent dat wanneer er werkzaamheden gaan worden uitgevoerd de populaties van deze soorten in Kalsdonk niet achteruit mogen gaan. Zowel de tongvaren als de gele helmbloem komen in Nederland op oudere muren voor. Dit is ook het geval in Kalsdonk. Tongvarens groeien hier aan de noordoostzijde stenen bruggetje in Burgemeester Coenenpark en een baksteden paal aan de Admiraal de Ruijterstraat. Gele helmbloemen komen voor op een muur langs de Parklaan, in de Lyceumlaan en nabij de Spoorstraat.



Afbeelding Aanduiding van groeiplaatsen van tongvaren en/of gele helmbloem in Kalsdonk

Soort	groeiplaats	Latitude	Longitud e
Tongvaren	Burgemeester Coenenpark	51.541	4.465
Tongvaren	Admiraal de Ruijterstraat	51.544	4.470
Gele helmbloem	Parklaan	51.543	4.471
Gel helmbloem	Lyceumlaan	51.539	4.461
Gele helmbloem	Spoorstraat	-	-

Afbeelding exacte coördinaten tongvaren en/of gele helmbloem, bron KNNV

Zoogdieren

Binnen het gebied kunnen diverse soorten zoogdieren voorkomen. Uit de beschikbare bronnen zijn de soorten egel en eekhoorn bekend. Dit betreft soorten die beschermd zijn.

Op basis van de aanwezige habitats komen mogelijk de soorten gewone dwerg-vleermuis, laatvlieger en gewone grootvleermuis voor, waarbij dit voor de twee eerstgenoemde soorten zeer waarschijnlijk is. Dit betreft alle strikt beschermde soorten die in gebouwen verblijven. De rosse vleermuis verblijft in dikke bomen en kan grote afstanden afleggen. Op basis van de aanwezige habitats worden met name in de parken en op de begraafplaats ook de algemene soorten bosmuis, bosspitsmuis, huisspitsmuis, rosse woelmuis en veldmuis verwacht.

Vogels

Binnen de geraadpleegde bronnen zijn in het plangebied onder meer waarnemingen gedaan van de broedvogelsoorten boomkruiper, ekster, gaai, gierzwaluw, groenling, heggenmus, houtduif, huismus, kauw, merel, pimpelmees, tijtjaf, Turkse tortel, vink, waterhoen, wilde eend en winterkoning. Van deze soorten zijn (de nestplaatsen van) huismus en gierzwaluw jaarrond beschermd.

Tijdens een bezoek zijn diverse soorten vogels van stad en park gezien dan wel gehoord, zoals kauw, ekster, merel, huismus, koolmees, winterkoning, spreeuw en meerkoet. Grote delen van het gebied zijn geschikt voor de jaarrond beschermde soorten huismus en gierzwaluw.

Huismussen werden door het gehele gebied gehoord met de hoogste dichtheden in de Röntgenstraat, tussen de Bellstraat en de Edisonstraat. Dit is van belang omdat bij grootschalige dakrenovaties hier rekening mee dient te worden gehouden. Op basis van bronnen lijkt met name het westelijk deel van het gebied belangrijk voor de gierzwaluw.

Amfibieën, vissen en ongewervelden

Het plangebied is geschikt voor algemene amfibieën als gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander. Er zijn geen waarnemingen van amfibieën bekend. Deze soorten zullen zich met name ophouden in tuinen vanwege het goeddeels ontbreken van geschikte voortplantingsplaatsen in de openbare ruimte. Beschermde soorten vissen en ongewervelden worden op grond van de aanwezige habitats niet binnen het plangebied verwacht.

Conclusie

Deze paragraaf geeft een algemene beschrijving van de natuurwaarden van het bestemmingsplangebied. Ingegaan is op de aanwezige habitats, de aanwezige soorten en hun eventuele beschermingsstatus. Het bestemmingsplan is conserverend van aard.

Vervolgonderzoek naar flora en fauna is niet aan de orde. Ontheffing van de Natuurbeschermingswet 1998 of vergunning in het kader van planologische bescherming van de ecologische hoofdstructuur evenmin.

4.10 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten

4.10.1 Cultuurhistorie

Geomorfologie en bodem

De ondergrond van Roosendaal wordt gevormd door een pleistoceen zandplateau (Kempisch Hoog), bestaande uit fluviatiele en eolische afzettingen van zand en leem. Roosendaal ligt op het punt waar het zandoppervlak naar het noorden afhelt in de richting van jongere holocene afzettingen. Tijdens de laatste ijstijd werden door verstuivingen jonge dekzanden afgezet en werden dekzandruggen gevormd. Elders werden oude beekdalen uitgestoven waardoor geïsoleerde laagtes ontstonden. Kenmerkend voor het westen van Brabant zijn de pleistocene afzettingen van leem, voorheen gerekend tot de formatie van Tegelen. Het leem komt bij Bergen op Zoom aan het oppervlak maar ligt in Roosendaal wat dieper en is daar bedekt door het jongere dekzand.

In het begin van het Holoceen begon veen te groeien in de lage kommen en dalen van het landschap, waar vrijwel geen afwatering was en waar leem in de ondergrond aanwezig was.

Dit veen wordt gerekend tot de Formatie van Griendsveen. In de Bronstijd (ca. 2000 v. Chr.) ging het veen zich tot een hoogveen ontwikkelen en groeide dermate aan, dat het ook de omringende hogere gebieden ging bedekken. In de late middeleeuwen is dit veen vrijwel volledig ontgonnen, maar uit historische bronnen is bekend, dat het een dikte van vier meter kon bereiken. Vanwege het veen en de slechte bereikbaarheid van de daarin liggende hogere dekzanden, de zogenoemde donken, bleef de omgeving tot aan de late middeleeuwen geïsoleerd en nauwelijks bewoonbaar.

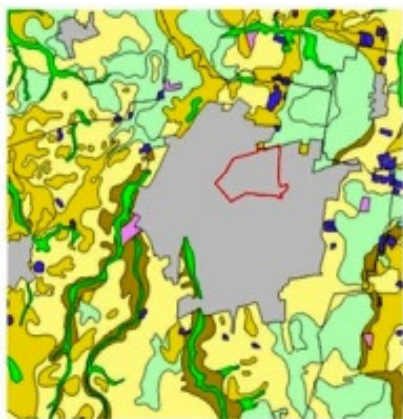
Hoewel het plangebied binnen de bebouwde kom ligt en niet geomorfologisch werd gekarteerd, kunnen wel conclusies worden getrokken uit historische gegevens, hoogtekarten en extrapolatie van de omliggende vormeenheden. Het oostelijke deel van het plangebied ligt binnen een voormalig groot veengebied, dat de Vlaamse moer werd genoemd en op het einde van de 13de eeuw werd verveend. Na de verwijdering van het veen bleef een laaggelegen terrein achter.

Ten westen daarvan bevindt zich een uitloper van een noord-zuid gerichte dekzandrug, waarop het gehucht Kalsdonk ontstond. Het is niet duidelijk hoever deze rug zuidwaarts reikte; hij sloot in elk geval niet aan op de rug waarop later de kern van Roosendaal (St. Jan en omgeving) ontstond.

Het westelijke deel ligt duidelijk lager en vormt de geleidelijke overgang naar het beekdal van de Roosendaalse beek. Deze gronden worden gerekend tot de dekzandvlakten en –welvingen.

De bodem van het plangebied bestaat uit zowel podzolbodems als eerdgronden. Het gebied van Kalsdonk (Gastelseweg en omgeving, ten noorden van het plangebied) wordt gekenmerkt door het voorkomen van laarpodzolen met een humeus dek van 30-50 cm. Deze bestaan uit leemarm en zwak lemig fijn dekzand.

Ten zuiden van het plangebied overheersen de enkeerdgronden. Dit zijn bodems waarop zich door eeuwenlange bemesting een humusdek van meer dan 50 cm heeft gevormd. Binnen de bebouwde kom van Roosendaal komen in het zuidwesten en zuidoosten veel enkeerdgronden voor. Veel van deze bodems zijn pas in de Nieuwe Tijd ontstaan door ontginningen vanuit de kern van Roosendaal.



Het plangebied op de geomorfologische kaart en op een reconstructiekaart van de veenbedekking.

4.10.2 Archeologie

Archeologische waarden

Door het ontbreken van eerder archeologisch onderzoek en vondstmeldingen is bijzonder weinig bekend van de archeologie in de bebouwde kom van Roosendaal. Voor het onderhavige plangebied is slechts één onderzoek relevant: een booronderzoek uit 2002 door Bilan in de wijk Kalsdonk tussen de Telefoonstraat en Zwaanhoefstraat. Dit toonde aan dat ter plaatse van het verdwenen veen pas vanaf de 17de eeuw landbouw werd bedreven. Oudere vondsten uit perioden voorafgaande aan de veenbedekking (steentijden) ontbraken. Het onderzoek leidde niet tot een vervolgonderzoek naar specifieke vindplaatsen. Het booronderzoek heeft ook geen inzicht gegeven in de aanwezigheid van resten van de boerderij Zwanenhoef. Plaatselijk werd wel een oude akkerlaag gevonden maar vondsten ouder dan 1600 ontbraken.

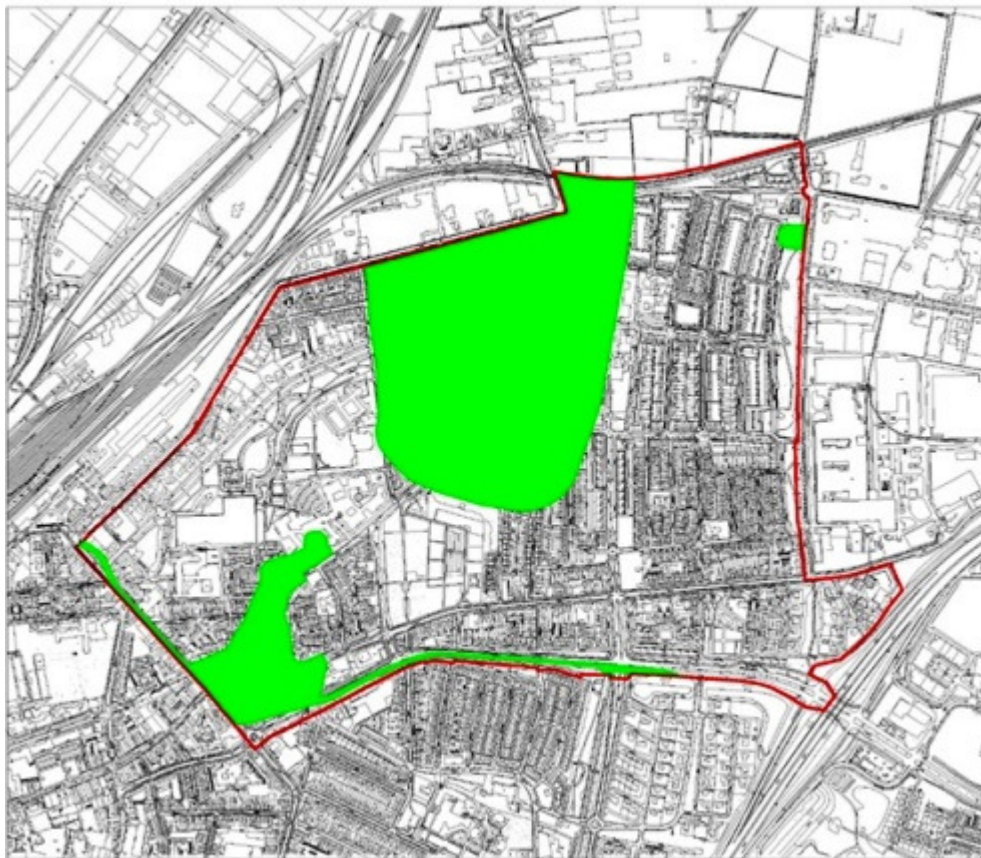
In het onderhavige plangebied bevinden zich enkele historische relictten die tegelijk ook een archeologische waarde hebben. Dit zijn de turfvaarten in het beloop van de Brugstraat en de Van Beethovenlaan. Ter hoogte van de Parklaan ligt het tracé van de vaart iets naast de Brugstraat. Ook ter hoogte van de rotonde bij de Van Beethovenlaan had de vaart een ander beloop. De gevel van de bestaande supermarkt markeert de richting van de vaart. Over het algemeen ligt de gedempte vaart onder de wegen en niet onder de bebouwing. Ter hoogte van de Strausslaan boog de vaart naar het zuiden af.

Binnen de resten van de turfvaarten kunnen zich houten resten bevinden van kadestructuren, bruggen en voorzieningen, daterend van de 13de eeuw tot de Nieuwe Tijd.

Een ander relict is de Zwanenhoef. De eigenlijke boerderij lag net buiten het plangebied, maar enkele bijgebouwen stonden in het tracé van de huidige Zwaanhoefstraat en ten westen daarvan. Nu is daar een groenzone. Met name in de groenzone kunnen zich sporen bevinden van de hoeve.

Andere archeologisch waardevolle gebieden liggen in gedeelten van de Hoogstraat en de Kalsdonksestraat. Ze behoren tot de oudste delen van Roosendaal. Ter plaatse kunnen zich funderingen en sporen van huizen en achtererven bevinden, daterend uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Hierbij hoort ook de plaats van de korenmolen van Kalsdonk. De omtrek van dit gebied is bepaald door de informatie op historische kaarten.

Het laatst te noemen archeologische gebied wordt gevormd door de dekzandrug van Kalsdonk. Hierbij is een extrapolatie gemaakt van de rand van het dekzand op de geomorfologische kaart ten noorden van het plangebied. De rug liep parallel aan de Vlaamse Moeren en omvatte tevens de "hoge heuvel", een toponiem ten noorden van het plangebied, waar in de 18de eeuw bebouwing was. Binnen deze contour kunnen zich sporen bevinden van de nederzetting Kalsdonk, voor zover de ondergrond niet is aangetast door bebouwing en graafwerkzaamheden in de 20ste eeuw.



De archeologisch waardevolle gebieden (groen) in het bestemmingsplangebied

4.10.3 Monumenten

Monumentale panden

De volgende rijks- en gemeentelijke monumenten zijn in het plangebied aanwezig.

- Brugstraat 44/44A gemeentelijk monument. Het gable pand is van architectonisch belang en samen met het hek van stedenbouwkundig belang als onderdeel van de straatwand.
- Brugstraat 30 gemeentelijk monument. De kapel is van belang als herinnering aan de Antoniuskerk en heeft een cultuurhistorische waarde.
- Brugstraat 26 gemeentelijk monument. Het pand is een goed en gaaf voorbeeld van een pastorie, die rond de eeuwwisseling is gebouwd, en is van belang als herinnering aan het kerkelijk leven in de stationswijk. Het pand past goed in de stedenbouwkundige structuur en is van belang voor de straatwand.
- Brugstraat 70 gemeentelijk monument. Rond 1911 is het blok Brugstraat 56 t/m 70 gebouwd in opdracht van J.F.W. van Schaik te Roosendaal in een Eclectische stijl met elementen uit de Neorenaissance en de Jugendstil. Het hoekpand nummer 70, op de hoek van de Brugstraat en de Lyceumlaan, staat op een driehoekig grondvlak. Het omvat een kelder, een begane grond, een verdieping en een zolder onder een kap met plat waarvan de dakschilden zijn voorzien van een rode, bitumineuze dakbedekking.
- Bredaseweg begraafplaats gemeentelijk monument. Op 21 september 1869 verzocht de parochie aan St Jan de Doper te Roosendaal aan burgemeester en wethouders van Roosendaal en Nispen een bijzondere begraafplaats te mogen aanleggen. Nadat de gemeente toestemming had verleend, kocht het parochiebestuur een stuk bouwland aan de straatweg naar Etten te Kalsdonk onder Roosendaal. De dodenakker werd op 1 januari 1870 gewijd en twee dagen later in gebruik genomen. Op de begraafplaats aan de Bredaseweg mag dan al sinds 1988 niet meer worden begraven, anno 2010 krijgt de dodenakker de status van een monument. Het is een soort garantie dat dit mooie, lommerrijke stukje rust in het oosten van de stad tot in lengte van jaren onaangetaast blijft. Kalsdonksestraat 1-3 gemeentelijk monument. Het pand Kalsdonksestraat 1-3 ligt prominent op de kruising van de Kalsdonksestraat en de Hoogstraat en weerspiegeld door de ligging en de architectuur de situatie uit het einde van de negentiende eeuw.

Het is gebouwd onder invloed van de neorenaissance als woonhuis met bedrijfsruimte voor een kolenboer en omvat in oorsprong twee woonhuizen en een doorgang naar het achterterrein.

- Lyceumlaan 1-3 gemeentelijk monument. Het pand is in 1934 gebouwd onder invloed van de Amsterdamse school architectuur in rode baksteen in Vlaams verband. De topgevels worden afgesloten met vlechtingen. Het pand is gebouwd in opdracht van de heer W.C.J. v.d. Bouwhuizen te Roosendaal naar een ontwerp van Jac. Hurks, architect te Roosendaal als landhuis met kantoor.
- Lyceumlaan 10 gemeentelijk monument. Voor de bouw van het oorspronkelijke deel van dit schoolcomplex is in 1923 is een vergunning verleend aan de "Stichting der Roosendaalsche Rooms Katholieke Lyca" voor het geven van middelbaar onderwijs aan jongens. De architecten van het gebouw zijn C.W. Bennaers en P.G. Buskens. In de loop der tijd zijn aan de oorspronkelijke bouwmassa aan en bijgebouwen gebouwd. De oorspronkelijke opzet is goed zichtbaar. Het gebouw heeft naast een rationele opzet een decoratieve geleding en diverse stijlelementen uit het Interbellum.
- Hoogstraat 14 rijksmonument. Het gave woonhuis met werkplaats en hek uit 1908 is van sociaal-historisch belang. Architectonische waarde heeft het door de toegepaste elementen in Art Nouveau-stijl.
- Hoogstraat 110 gemeentelijk monument. De grote en gave voormalige fabriekswoning met hek, gebouwd in circa 1900, is van belang uit sociaal-historisch oogpunt en door de toegepaste Neo-Renaissance stijl. Het woonhuis vormt een gaaf geheel met het aangrenzende pand op huis-nummer 112.
- Hoogstraat 112 gemeentelijk monument. De grote en gave voormalige fabriekswoning met hek uit circa 1900 is van belang uit sociaal-historisch oogpunt en door de toegepaste Neo-Renaissance stijl. Het woonhuis vormt een gaaf geheel met het aangrenzende pand op huisnummer 110.
- Heilig Hartplein 29 gemeentelijk monument. De gave sobere pastorie uit 1935 van architect Sturm is sociaal-historisch van belang als onderdeel van het kerkelijk centrum aan het Heilig Hartplein.
- Heilig Hartplein 28 rijksmonument. De kerk uit 1935 is van sociaal-historische waarde inzake de toenmalige uitbreiding van Roosendaal, van architectonische waarde door de door architect J. van der Laan toegepaste Delftse School-stijl met romantiserende elementen. Voorts heeft de toren silhouetwaarde in het stadsbeeld. Het Heilig Hartbeeld uit 1921 is van belang door de gaafheid en de context met de Katholieke bebouwing. De kerk is aangemerkt als rijksmonument.
- Rector Hellemonsstraat 1 gemeentelijk monument. Het klooster en de kapel uit 1939 is architectonisch van belang als een goed en gaaf voorbeeld van de Delftse Schoolarchitectuur en sociaal-historisch van belang als onderdeel van het kerkelijk complex rond het Heilig Hartplein.
- Rector Hellemansstraat 3 gemeentelijk monument. De gave Heilig Hartschool van architect Sturm uit 1938 is van sociaal-historisch belang als onderdeel van het kerkelijk centrum aan en bij het Heilig Hartplein.
- Woningbouwcomplex Marconiplein / Marconistraat / Voltastraat gemeentelijk monument. Het complex is van belang voor de geschiedenis van de architectuur als brug tussen de architectuur van de Delftse School en de nieuwere stijlelementen van de Wederopbouwarchitectuur; het complex heeft ensemblewaarde vanwege de wijze van verkaveling en inrichting en het complex is van belang vanwege de relatieve architectonische gaafheid van in- en exterieur. Het complex is tenslotte van bijzonder belang in het oeuvre van de architect Marius Duintjer.
- Spoorstraat 10-12 gemeentelijk monument. De twee woonhuizen aan de Spoorstraat 10 en 12 zijn gebouwd in 1924 in opdracht van J. Hennekam te Roosendaal naar een ontwerp van De Bruin en Van Hees, architecten te Roosendaal en liggen op de hoek van de Spoorstraat en de Admiraal Lonckestraat. De voor- en linker zijgevel grenzen direct aan de stoep.
- Spoorstraat 80 gemeentelijk monument. Het vrijstaande, gedeeltelijke onderkelderde woonhuis aan de Spoorstraat 80 te Roosendaal wordt van de openbare weg gescheiden met een hekwerk van gemetselde kolommen en ronde ijzeren pijpen waarachter een tuin is aangelegd. Het pand is in 1923 gebouwd in de Overgangsstijl (invloeden van de Amsterdamse school) in rode baksteen in kruisverband in opdracht J. Dingjan te Roosendaal.
- Spoorstraat 84 gemeentelijk monument. Het vrijstaande, gedeeltelijke onderkelderde woonhuis aan de Spoorstraat 84 te Roosendaal is gebouwd in 1910 naar een ontwerp van G.W. van Heukelom, architect, en wordt van de openbare weg gescheiden met een ijzeren hekwerk op een gemetseld muurtje waarachter een tuin is aangelegd. Het pand is in 1910 gebouwd volgens het bestek nummer 1215 onder invloed van het Traditionalisme in rode baksteen in kruisverband in opdracht van de Spoorwegen voor de opzichter Weg en Werken.

- Spoorstraat 144 gemeentelijk monument. Het gedeeltelijke vrijstaande onderkelderde woonhuis aan de Spoorstraat 144 te Roosendaal is gebouwd in 1914 en staat op een rechthoekige plattegrond, is aan de linkerzijde van het belendende pand gescheiden door een steeg die kan worden afgesloten met een houten deur en aan de rechterzijde is het tegen het belendende pand gebouwd. Aan de achterzijde zijn enkel aanbouwen gebouwd die niet beschermenswaardig zijn.

4.10.4 Gebieden met cultuurhistorische waarden

In het bestemmingsplangebied is een aantal gebieden aan te wijzen als gebieden met een cultuurhistorische waarde.

Het gaat om de volgende gebieden:

a. Parklaan/Coenenpark

De Parklaan is een brede laan met middenberm met aan weerszijden vrijstaande en halfvrijstaande individueel vormgegeven woningen. De Parklaan dateert uit de jaren dertig van de vorige eeuw. De bebouwing aan de Parklaan, voornamelijk herenhuizen en villa's, vertoont grote diversiteit in architectuur, alsmede een grote variëteit in materiaal- en kleurgebruik. De bebouwing is vanaf de jaren dertig tot medio jaren zestig van de vorige eeuw gerealiseerd.

Het Coenenpark heeft een landschappelijke stijl met gebogen lijnen, brede graszomen, een lange vijver en fraaie boomgroepen en is het resultaat van een werkverschaffingsproject in de jaren dertig van de vorige eeuw.

b. Brugstraat/Lyceumlaan

Stedelijke structuur uit de periode 1900-1930. De panden worden gekenmerkt door een homogene architectuur die in detailafwerking toch verscheiden zijn.

c. Begraafplaats Bredaseweg

R.K. Begraafplaats die in 1870 in gebruik werd genomen en gesloten is met ingang van 1 januari 1978. De begraafplaats heeft een interessante structuur van paden en velden. Diverse individuele graven hebben monumentale waarde. Er liggen diverse burgemeesters, wethouders, bekende en markante Roosendalers begraven.

d. Begraafplaats Bachlaan

In 1894 in gebruikgenomen algemene begraafplaats, in 1978 gesloten. De begraafplaats heeft diverse bijzondere graven.

e. Marconiplein/Marconistraat/Edisonstraat

Woningbouwproject uit de Wederopbouwperiode, gerealiseerd in 1948 met een centraal plein. Het complex omvat circa 200 woningen. Aan het plein zijn sobere, drielaags woningen met lessenaarsdak gerealiseerd, bedoeld voor grote gezinnen; ook veel strokenbouw, tweelaags onder zadeldak, met verspringende rooilijnen, poorten en (oorspronkelijk) hoekwinkels.

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

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

Kalsdonk betreft een bestaande wijk. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk gericht op het behoud van de bestaande situatie en het geven van richtlijnen voor het beheer. Gestreefd wordt naar behoud van de bestaande bebouwing, verkeersstructuur en groenstructuur. Voor wat betreft de aanwezige functies geldt dat het accent ligt op de woonfunctie. Deze woonfunctie wordt daar waar mogelijk versterkt en is gericht op een grotere differentiatie in woningvoorraad.

Locaties worden voor inbreiding benut in combinatie met versterking van ruimtelijke kwaliteit. In het plangebied wordt gewerkt aan één centrumlocatie, te weten het Heilig Hartplein en omgeving. In het beginsel wordt uitgegaan van behoud van bestaande niet-woonfuncties. Deze zullen als zodanig worden bestemd. Een uitzondering vormt de verplaatsing van de moskeeën.

5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

Centrumplan Kalsdonk

Kalsdonk krijgt een nieuw hart. Een gedeelte van dit nieuwe hart is reeds gerealiseerd. Te weten het gezondheidscentrum in de Heilige Hartkerk, de brede school, sportvoorzieningen.

Daarnaast is in het kader van de herstructurering van de wijk Kalsdonk het voornemen om ter plaatse van het huidige centrumgebied een nieuw centrum te realiseren in de wijk.

In het vigerende bestemmingsplan Groot Kalsdonk is reeds in de toelichting vermeld dat ontwikkelingen werden beoogd. Het project Centrum Kalsdonk heeft ruimtelijk en sociaal-economisch gezien draagvlakken met de Brede school (inclusief Sportplein), het gezondheidscentrum, het Zwanehof en de bestaande wijk Kalsdonk. Met de ontwikkeling van het deelproject Centrum Kalsdonk wordt, in combinatie met de aangrenzende voorzieningen, een compleet voorzieningenpakket gerealiseerd voor de hele wijk. Beoogd wordt:

- de realisatie van een nieuw buurthuis
- horeca op de begane grond mits deze horeca voortvloeit uit of ten dienste staat cq ondergeschikt is aan de functies binnen de bestemming
- een nieuwe Aldisupermarkt
- woningbouw (middels een wijzigingsbevoegdheid).

Reeds in de huidige situatie zijn aan de Philipslaan winkels, waaronder de te verplaatsen supermarkt, en maatschappelijke voorzieningen (bibliotheek en buurthuis) gevestigd. In dat opzicht krijgt het gebied een nieuwe inrichting en versterking van de centrumfunctie. Kalsdonk centrum moet een levendig centrum voor alle bewoners van Kalsdonk worden.

5.2.1 Verkeer en infrastructuur

Om zoveel mogelijk wijkvreemd vrachtverkeer door Kalsdonk te voorkomen wordt gestuurd op het gebruik van de routes om de wijk. Dit betekent dat de wegen om de wijk – o.a. de Zwaanhofstraat en de Christiaan Huygenstraat- tijdelijk drukker worden, zonder dat sprake is van nieuwe knelpunten (fysiek en milieutechnisch). Op de middellange termijn zorgt de Verbindingsweg voor een toekomstvaste oplossing voor de verkeersleefbaarheid in en om Kalsdonk.

Uit de analyses in het GVVP is de wenselijkheid en noodzaak van een nieuwe verbindingsweg tussen de bedrijventerreinen Majoppeveld en Borchwerf aangetoond. De nieuwe verbindingsweg moet er enerzijds voor zorgen dat de bedrijventerreinen goed bereikbaar blijven, anderzijds dat zowel het woongebied Kalsdonk als de Gastelseweg ontlast worden van hoge verkeersintensiteit en doorgaand verkeer.

De aanleg van de verbindingsweg moet de verkeersveiligheid verbeteren door lagere verkeersintensiteiten in Kalsdonk en door ongelijkvloerse kruisingen met de spoorwegen. Het project is een van de Majeure Opgaven van de gemeente Roosendaal.

De nieuwe verbindingsweg moet de huidige functie van de Gastelseweg overnemen en is daarbij gericht op het lokale herkomst- en bestemmingsverkeer van de bedrijventerreinen. De verbindingsweg is geen concurrent van de autosnelwegenstructuur. Noch in de huidige, noch in de toekomstige situatie. Bij de mogelijke realisatie van de Omliegging A58 zal op termijn de bestaande aansluiting Noord-Roosendaal vervallen en zal er een nieuwe aansluiting op de omliegging A58 worden gerealiseerd. Deze zal worden aangesloten op de Verbindingsweg en zo zorgen voor de verdere ontsluiting van de bedrijventerreinen.

Lange termijn: Herijking wegennet Roosendaal Noord

Met de aanleg van de Verbindingsweg zullen de verkeersstromen in Roosendaal Noord substantieel wijzigen. Dan moet nader bezien worden waar aanvullende maatregelen nodig zijn op de Gastelweg en mogelijk op de O.L. Vrouwestraat in Rucphen. Zo zal de verkeersintensiteit op de Gastelseweg substantieel afnemen en vormt deze weg niet langer de doorgaande route. Om ongewenst gebruik van de Gastelseweg tegen te gaan, zal deze verkeersluwer worden ingericht en hier zal -net als in Kalsdonk- een verbod voor doorgaand vrachtverkeer worden ingesteld. Pas wanneer de verbindingsweg is opengesteld voor het verkeer, kan de reconstructie van de Gastelseweg uitgevoerd en het vrachtwagenverbod ingesteld worden. Het is waarschijnlijk dat ook op andere locaties dan de Gastelseweg maatregelen getroffen moeten worden. In dit verband zijn er met de gemeente Rucphen afspraken om te bezien of de kruising Rijksweg-Noord met de O.L. Vrouwestraat gereconstrueerd moet worden. Met de aanleg van de Verbindingsweg (die is voorzien van vrijliggende fietspaden) zullen mogelijkwerwijs de fietsbewegingen in het gebied wijzigen. In dit verband zal dan ook worden bezien of er extra fietsvoorzieningen in het gebied nodig zijn zoals bijvoorbeeld het wegvak tussen de Verbindingsweg en de Zwaanhoefstraat. Mogelijk zijn er naast de genoemde wegen nog andere locaties die aangepakt moeten worden.

5.2.2 Groen, water en ecologie

De visie voor het groen is gericht op behoud van waardevolle bomen en de hoofdgroenstructuur en waar mogelijk versterking van deze groenstructuur (kansen aangrijpen).

De volgende ontwikkelingsmogelijkheden voor de groenstructuur en openbare ruimte zijn in het gebied aanwezig.

- Het versterken en verbinden van laanbeplantingen, met name langs stads- en wijkontsluitingswegen. Ook ter hoogte van Kalsdonk-Centrum.
- Het doortrekken van het groene karakter van de Parklaan.
- Het herstellen van het groene karakter van de Parklaan nabij het station
- Meer zorg voor de ondergrondse groeiomstandigheden van laanbomen.
- Functionele inrichting van groenvoorzieningen vergroten in samenspraak met bewoners. Nu is er nog vaak sprake van weinig betekenisvolle inrichtingen.
- Ontwikkelen van het openbare groene karakter van grootschalige voorzieningen.
- Aandacht voor de relaties met het buitengebied aan de noordzijde van de spoorlijn: doorgaande laanbomenstructuur, doorgaande wandel- en fietspaden.
- Het spoorgebied vormt een ecologische drager van de droge natuur in de stad. Hier kan beter op worden aangesloten.

De gemeente kan niet alleen meer zorgen voor een goede kwaliteit van de openbare ruimte. Dit is in 2013 beschreven in de concept-Buitenruimtenota 'Verbindend Beheren'. Dit is een koers, gebaseerd op een andere rol van de gemeente, waarbij de gemeente binnen de financiële mogelijkheden een stap terug moet doen in de kwaliteit van het onderhoud, maar een stap vooruit kan doen om de openbare ruimte in samenspraak en samenwerking met onze bewoners te beheren en te actualiseren.

5.3 Functionele ontwikkelingen

5.3.1 Detailhandel

Ten aanzien van het winkelaanbod zijn in het algemeen de volgende trends en ontwikkelingen van belang, waarbij de consequenties voor Kalsdonk worden aangegeven.

- Schaalvergroting in de foodsector.
- Toenemend belang van de kwaliteit van de aanwezige supermarkten voor de concurrentie van een winkelconcentratie. Voor Kalsdonk geldt een duidelijke afwezigheid van een winkelconcentratie; door de verplaatsing van de supermarkt naar het “nieuwe hart” kan tevens een duidelijkere winkelconcentratie worden gerealiseerd.
- Versterking van de concentratie van het winkelaanbod is gewenst. Dit houdt in dat een secundair winkelconcentratiegebied in Kalsdonk kan worden gerealiseerd met als uitgangspunt de verplaatsing van de (te vergroten) Aldi-supermarkt. Hierbij dient te worden gezien in hoeverre er bereidheid bestaat bij ondernemers van detailhandelvoorzieningen vlakbij het “nieuwe hart” om te verplaatsen. Een (grotere) supermarkt kan de trekker vormen voor overige wijkgebonden voorzieningen.
- Bij realisering van een “nieuw hart” voor de wijk en daarmee voor een secundair winkelconcentratiegebied (naast het primaire winkelconcentratiegebied Jumbo / Albert Heijn), zal dit niet gepaard moeten gaan met een (grootschalige) uitbreiding van het winkelaanbod. Er is immers reeds een ruim aanbod voorhanden in Kalsdonk en voor speciaalzaken zijn bewoners aangewezen op het uitgebreide winkelcentrumgebied.

5.3.2 Horeca

Ten aanzien van het horeca aanbod zijn in het algemeen en voor Kalsdonk in het bijzonder de volgende trends en ontwikkelingen van belang.

- Sluiting van coffeeshops.
- Daling van het aantal snackbars (algemeen). In Kalsdonk is geen duidelijke afname zichtbaar.
- Schaalvergroting in de horeca. In de wijk Kalsdonk zijn met name horecavestigingen aan de toegangsweg Kalsdonksestraat-Gastelseweg gevestigd, met een lokale aantrekkingskracht. Schaalvergroting zal bij deze vestigingen niet snel plaatsvinden. Ditzelfde geldt voor horecavoorzieningen in de Brugstraat.

Gezien de overlast en de verdere aantasting van het woon- en leefklimaat van de wijk, met name van de omgeving Brugstraat / Hoogstraat, is het dringend noodzakelijk de horecafunctie af te bouwen. Lichte vormen van horeca, vergelijkbaar met winkels zijn wel inpasbaar. De volgende uitgangspunten worden dan ook voorgesteld.

- De horecafunctie wordt afgebouwd.
- In de Brugstraat / Hoogstraat en Kalsdonksestraat / Gastelseweg zijn alleen lichte horeca activiteiten ter plaatse van bestaande vestigingen toelaatbaar. Zwaardere horeca-activiteiten worden gesaneerd via een uitsterfbeleid.

Het horecaconcentratiegebied in de Brugstraat-Hoogstraat wordt in ieder geval niet uitgebouwd en zo mogelijk verkleind. De horecavestigingen in de zone Kalsdonksestraat / Gastelseweg blijven behoren tot het secundaire horecaconcentratiegebied. Versterking hiervan is niet wenselijk. Leegstand van horecavestigingen zoals dat is voorgekomen aan andere straten, dient zo veel mogelijk te worden voorkomen door het herbestemmen van panden met andere functies.

5.3.3 Kantoren

In Roosendaal hebben zich ontwikkelingen voorgedaan dat kantoren meer in woongebieden zijn gevestigd. Dit heeft voor het woon- en leefklimaat nadelige gevolgen. Met name zorgen de afwijkende uitstraling (minder levendig), de toename van verkeer en de verhoging van de parkeerdruk (op en nabij het perceel) voor negatieve effecten. Het beleid is gericht op het niet laten toenemen van het aantal kantoorvestigingen. Het is wel denkbaar dat overlastgevendende functies, met name de horecafuncties, worden omgezet in kantoren. Kleinschalige kantoorvestigingen zijn aanvaardbaar indien afgestemd op de omgeving. Hiervoor wordt echter een zeer terughoudend beleid gevoerd.

Binnen de bestemming 'Wonen' is onder voorwaarden uiteraard wel een aan-huis-gebonden-beroep mogelijk.

5.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Handhaving van maatschappelijke voorzieningen op de huidige locaties. Uitzondering vormt de verplaatsing van twee moskeeën. De twee moskeeën vervullen een functie voor een veel groter gebied dan de wijk; daardoor trekken zij veel verkeer aan. Als bovenwijkse voorziening is het daarom beter ze te verplaatsen naar een plek waar de bereikbaarheid groter is. Eventueel nieuwe maatschappelijke voorzieningen zijn gewenst in het centrumgebied van de wijk.

5.3.5 Bedrijven

Er is een tendens dat bedrijven worden verplaatst naar de bedrijven terreinen Borchwerf en Majoppeveld. De uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven op de huidige locatie zijn zeer beperkt. Er is een duidelijk spanningsveld tussen uitbreiding van bebouwing en afname van parkeergelegenheid op de bedrijfspercelen. Dit laatste is zeer ongewenst. Op de huidige locaties is alleen lichte bedrijvigheid aanvaardbaar. Zwaardere bedrijvigheid (hoger dan categorie 2) wordt via een uitsterfbeleid gesaneerd.

Hoofdstuk 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 verbeeld.

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

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

6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Van Wro naar Wabo

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

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

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

Wabo en planregels in ruimtelijke plannen

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

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

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

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

6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.3.1 Uitgangspunten en doelstellingen

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

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of 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 bouwaanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.
- *Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan*, dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is via de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

De aandacht richt zich in eerste instantie op de woonfunctie en de aard en de verschijningsvorm van de woonbebouwing in de plangebieden. Bij de opbouw van de regeling wordt uitgegaan van een collectieve doelstelling die van toepassing zal zijn bij alle woningen. Deze doelstelling is om enerzijds een goede regeling voor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen te bieden ten behoeve van een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds de bestaande ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te handhaven.

6.3.2 Opbouw regels

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

De opbouw van de regels is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

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

6.3.3 Flexibiliteitsregels

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

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

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

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

6.4 Regeling woonpercelen

In deze paragraaf wordt de bestemmingsregeling voor de woonpercelen beschreven.

6.4.1 Methodiek

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

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

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

- In de bestemming Wonen zijn de hoofdgebouwen en de bijbehorende bouwwerken binnen het aangegeven bouwvlak of, in het geval van bijbehorende bouwwerken, daarbuiten toegestaan, tenzij anders aangegeven.
- Op gronden met de bestemming Tuin mag in principe niet worden gebouwd. Het betreft hier voortuinen en zijtuinen die in het stedenbouwkundig beeld vergelijkbaar zijn met voortuinen (straathoecken).

Voor de diverse gebouwen worden de volgende definities gehanteerd.

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

- Onder een bijbehorend bouwwerk wordt verstaan: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
- Onder een woning wordt verstaan: een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal drie personen naast de huishouding of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer daarnaast geen huishouding is het gebouw is ondergebracht.

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

- Aan hoekpercelen wordt de bestemming Tuin toegekend om deze perceelsdelen onbebouwd te houden, in verband met het streven naar behoud van ruimtelijke kwaliteit wordt voorgesteld in het algemeen te kiezen voor onbebouwde zijtuinen.
- De diepte van hoofdgebouwen zal in beginsel 10 of 12 meter bedragen. Voor de diepte van hoofdgebouwen op grotere woonpercelen, meestal met vrijstaande woningen, kan een andere diepte worden aangehouden.

6.4.2 Bestemming Wonen

- Hoofdgebouwen

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

De keuze tussen een regeling van hoofdgebouwen in bouwstroken of een regeling met een bestemming per perceel is bepaald door het karakter van het gebied en de intentie van het ruimtelijke beleid (homogeen karakter, heterogeen karakter).

De regeling met een bouwstrook leidt tot een bepaalde mate van vrijheid en flexibiliteit bij realisatie van uitbouwen en bijbehorende bouwwerken. De regeling met een bouwblok doet meer recht aan de onderscheiden ruimtelijke kwaliteit (behoud diversiteit). Per deelgebied zijn hiervoor keuzen gemaakt. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt bepaald op 3 meter bij vrijstaande woningen (beide zijden) en bij twee-aaneen gebouwde woningen (één zijde).

- Bijbehorende bouwwerken

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

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

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

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

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

6.4.3 Bestemming Tuin

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

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

6.4.4 Voorwaarden beroep aan huis

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

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

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

6.4.5 Mantelzorg

De provinciale voorbeeldregeling is in de regels opgenomen.

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

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

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

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

6.4.6 Bijzondere woonvormen

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

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

6.5 Regeling overige bestemmingen

6.5.1 Bedrijf

In de Roosendaalse standaard worden vier verschillende bedrijfsbestemmingen onderscheiden. De bestemming 'Bedrijf' wordt gegeven aan solitair gelegen bedrijfsvestigingen. Hoe hoger het getal van de bestemming, des te zwaarder de bedrijven die zijn toegestaan. De bestemming is namelijk gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten (een bijlage bij de regels). In dit plangebied komen de bestemmingen 'Bedrijf - 1' en 'Bedrijf - 2' voor.

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

6.5.2 Cultuur en ontspanning

De bestemming 'Cultuur en ontspanning' is toegekend aan een aantal percelen in het plangebied namelijk een bioscoop, twee sexinrichtingen en een dansschool. Deze functies moeten, volgens de SVBP, in deze bestemming worden opgenomen.

6.5.3 Detailhandel

Verspreid in het plangebied komen er in diverse straten solitaire winkels voor. Voorzover de winkels niet zijn gesitueerd in de Brugstraat/Boulevard of een aantal winkelstrips aan de Gastelseweg en het Heilig Hartplein, hebben deze winkels de bestemming Detailhandel gekregen. Een verdere uitbreiding van de detailhandelsfunctie wordt niet voorgestaan en daarom ook niet mogelijk gemaakt. Binnen de bestemming 'Detailhandel' is ook dienstverlening mogelijk.

6.5.4 Gemengd

In de Roosendaalse standaard worden verschillende bestemmingen 'Gemengd' gehanteerd. In het plangebied komt alleen de bestemming 'Gemengd - 3' voor. Binnen deze bestemming zijn dienstverlening, wonen en kantoren rechtstreeks toegestaan. De andere functies, zoals detailhandel en horeca, worden via een aanduiding toegestaan.

Voor deze bestemming is gekozen voor de percelen aan de Brugstraat/Boulevard en het eerste gedeelte van de Hoogstraat. Ook aan de Gastelseweg heeft een aantal percelen deze bestemming.

6.5.5 Groen

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

6.5.6 Horeca

Binnen het plangebied komen 2 soorten horecabestemmingen voor, nl. Horeca - 2 en Horeca - 4. Binnen Horeca - 2 zijn horecabedrijven, vallend in categorie 1 en 2 van de bij de regels horende Staat van horecabedrijven, toegestaan. Binnen de bestemming Horeca - 4 zijn daarnaast ook horeca vormen die vallen in categorie 1 tot en met 4 van voornoemde Staat toegestaan.

Ook hier zijn de bestemmingen gekozen conform de bestemmingen in de standaard van Roosendaal. Vandaar dat de bestemmingen 'Horeca - 1' en 'Horeca - 3' ontbreken.

6.5.7 Kantoor

In de wijk Kalsdonk is slechts één kantoor als zodanig bestemd. Dit pand is gelegen aan de Parklaan 9. Naast de bestemming Kantoor is er tevens wonen toegestaan.

6.5.8 Maatschappelijk

De bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Het gaat hier onder meer om een aantal maatschappelijke (overheids)voorzieningen, kinder- en jeugdzorg, diverse onderwijsvoorzieningen en voorzieningen op het gebied van (medische) zorgverlening. De wijk Kalsdonk heeft een groot aantal maatschappelijke voorzieningen, waaronder twee begraafplaatsen.

6.5.9 Verkeer

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen met ten hoogste 2 keer 1 doorgaande rijstroken, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen, vervolgens: voet- en fietspaden, speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband, beplantingen, bermen, watergangen en andere waterpartijen, voorzieningen ten behoeve van algemeen nut, zoals bergbezinkbassins en transformatorhuisjes, en afvalinzameling, parkeerplaatsen, geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen kunstwerken en kunstobjecten.

6.5.10 Water

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

De bestemming 'Water' komt alleen voor in het Burgemeester Coenenpark.

6.5.11 Wonen Uit te werken bestemming

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wonen en ontsluitingswegen, woonstraten, voet en fietspaden. Burgemeester en wethouders werken op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming uit volgens nadere uitwerkingsregels.

6.6 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Van Wro naar Wabo

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

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

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

Wabo en planregels in ruimtelijke plannen

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Het bestemmingsplan Kalsdonk is een plan dat voortvloeit uit de actualiseringsopgaven. Het gaat om een bestemmingsregeling voor een bestaande woonwijk die nagenoeg geheel is ingevuld overeenkomst de huidige plannen voor Kalsdonk. De in het bestemmingsplan geboden bouwmogelijkheden wijken niet af van wat er in de voorlopers van het bestemmingsplan al mogelijk was.

Het bestemmingsplan wordt financieel economische zin haalbaar geacht.

Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Overleg

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

Ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan hebben de volgende instanties een aantal opmerkingen gemaakt ten aanzien van het voorontwerp:

1. Milieu Adviesraad
2. Gasunie
3. GHOR Midden- en West-Brabant
4. Bewonersplatform Kalsdonk

Een aantal instanties hebben wel gereageerd (o.a. Provincie, Waterschap en Rijkswaterstaat Zuid Nederland) maar hadden geen opmerkingen.

Milieu Adviesraad

De Milieuadviesraad heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- Het tekstgedeelte in de flora- en faunaparagraaf is niet correct en moet worden aangepast. De aanwezigheid van de tongvaren en gele helmblom moet worden erkend en worden vermeld. Met deze soorten moet rekening worden gehouden als werkzaamheden worden uitgevoerd. Het behoud van deze soorten moet onderdeel worden van de groen-, water en ecologievisie.

Gemeentelijke reactie

De flora- en fauna paragraaf is aangevuld met de aangeleverde gegevens door de Milieu Adviesraad. De soorten worden vermeld in deze paragraaf. Met het uitvoeren van werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, wordt getoetst aan de Flora- en Faunawet.

De groen-, water en ecologievisie zal niet worden aangepast met individuele soorten planten, omdat het een visie is op hoofdlijnen en niet op detailniveau. Wel zal in deze paragraaf het volgende worden opgemerkt:

De gemeente streeft ernaar om de huidige groen- en waterstructuur en de huidige ecologische waarden zoveel mogelijk te behouden en daar waar mogelijk te versterken.

- Het onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna moet opnieuw worden gedaan. Het veldonderzoek heeft waarschijnlijk in een korte periode plaatsgevonden zodat niet alle soorten zijn waargenomen of er zijn slechts delen van het plangebied onderzocht of de onderzoeker heeft niet alle soorten herkend. Ook de gebruikte databronnen konden deze hiaten niet aanvullen. De aanpak was dus niet toereikend om alle aanwezige soorten te identificeren. Dit betekent dus dat het mogelijk is dat er meer beschermde soorten in het gebied over het hoofd zijn gezien.

Gemeentelijke reactie

Het actualiseren van een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan heeft niet als doel om te komen tot een gedetailleerd flora- en faunarapport voor de hele wijk. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan wordt alleen onderzocht of de flora- en fauna geen belemmering vormt voor de toegestane functies en bebouwing in het nieuwe plan. Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen in het plan worden voorzien ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan en de bestaande situatie nagenoeg hetzelfde blijft is een gedetailleerd onderzoek niet nodig. De toelichting van een bestemmingsplan is bovendien ook niet het juiste instrument om de flora- en fauna te beschermen, omdat bij het verlenen van omgevingsvergunningen niet worden getoetst aan de toelichting.

Tot slot wordt opgemerkt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning wel getoetst wordt aan de Flora- en Faunawet. Op deze manier is de bescherming van de flora- en fauna door de wetgever geborgd.

Een globale inventarisatie is, voor het opstellen van dit conserverend bestemmingsplan, dus voldoende. Uiteraard moeten dan de conclusies uit een globale inventarisatie wel kloppen.

- Het onderzoeksbureau moet op de hoogte worden gebracht van de aanwezigheid van wettelijk beschermde flora. Hiermee wordt duidelijk dat de door hen toegepaste methodiek niet voldoende is. Verder is het brononderzoek van het bureau niet sterk aangezien er bronnen gebruikt worden die niet compleet zijn wat betreft de aanwezigheid van beschermde soorten. Aanbevolen wordt op langere periodes uit te trekken voor het onderzoek en geschiktere bronnen te gebruiken (bijv. KNNV Roosendaal).

Gemeentelijke reactie

De opmerkingen zijn teruggekoppeld met de opsteller van de flora- en fauna paragraaf. De methodiek die toegepast wordt, is mede afhankelijk van het soort bestemmingsplan dat de gemeente opstelt. Bij bestemmingsplannen waarbij een nieuwe ontwikkeling wordt voorzien zal veel uitgebreider onderzoek plaatsvinden. Bij een conserverend bestemmingsplan wordt volstaan met een globaal onderzoek.

De gemeente zal, voor de volledigheid van de flora- en fauna paragraaf, de opsteller van van de flora- en fauna paragraaf adviseren om ook de KNNV te benaderen.

Gasunie

- De Gasunie verzoekt de gemeente om de om de verbodsbepaling (artikel 23.4.1) bij de dubbelbestemming 'Leiding' verder aan te vullen.

Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft deze bepaling in artikel 23.4.1 aangepast conform het verzoek van de Gasunie.

GHOR

- De GHOR heeft vooral opmerkingen gemaakt vanuit het optiek van de GHOR en Spoedeisende Medische Hulpdiensten. De opmerkingen betreffen:
 - de entree tot wooncomplexen.
 - de bereikbaarheid van de wooncomplexen moet optimaal zijn: zo dicht mogelijk bij het complex met zo min mogelijk belemmeringen.
 - Logische indelen van straten en huisnummers met een duidelijke plaatsing van naambordjes en nummering.
 - Meerder toegangswegen naar woonwijken.
 - Verkeersplateau's in plaats van verkeersdrempels.
 - Als verkeersremmende maatregel gaat de voorkeur uit naar asverschuivingen.

Gemeentelijke reactie

De gemeente is op de hoogte van deze algemene opmerkingen. Alle opmerkingen hebben betrekking op de uitvoering van gebouwen of over de inrichting van het openbaar gebied. Deze zaken kunnen niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Bovendien gaat het hier om een conserverend plan waarin ten opzichte van het nu geldende plan nagenoeg geen nieuwe ontwikkeling worden voorzien.

Bij het oprichten van nieuwe complexen en de herinrichting van het openbaar gebied worden de officiële instanties geraadpleegt. De bovenstaande opmerkingen worden dan zoveel mogelijk meegenomen.

Bewonersplatform Kalsdonk

- Het bewonersplatform wil graag weten wat de impact is van het plan en wat de veranderingen zijn.

Gemeentelijke reactie

Voor de wijk Kalsdonk is, op basis van de verplichte actualiseringsopgave uit de Wet ruimtelijke ordening, een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan vervangt het geldende bestemmingsplan 'Groot Kalsdonk' en is vooral een actualiseringsplan, waarin de huidige situatie is bestemd of de geldende planologische situatie is overgenomen (conserverend).

De geldende planologische rechten worden echter alleen overgenomen indien deze niet in strijd zijn met onder andere de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en met milieutechnische aspecten. Dit houdt in dat voor sommige panden aanduidingen of bestemmingen zijn gewijzigd of beperkt. Deze wijzigingen zijn vooral van toepassing voor een aantal percelen in de volgende straten in Kalsdonk: Spoorstraat, Brugstraat, Hoogstraat, Kalsdonksestraat, Gastelseweg en Bredaseweg.

- Het bewonersplatform wil graag weten welke mensen gereageerd hebben.

Gemeentelijke reactie

In deze paragraaf worden de reacties en de beantwoording hiervan opgenomen.

8.2 Inspraak

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

Twee bewoners hebben gereageerd op het plan.

De heer Koevoets

Bredaseweg 153

4702 KR ROOSENDAAL

- Bij de percelen Bredaseweg 153, 155 en 157 heeft de gemeente aan de voorzijde de bestemming verkeer gelegd. Dit betreft echter grond van de eigenaren van de hiervoor genoemde percelen. De inspreker verzoekt de gemeente om vooruitlopend op de te herstellen situatie (voortuinen ipv stoep), deze grond ook als zodanig te bestemmen.

Gemeentelijke reactie

De gemeente zal nu in ieder geval een gedeelte van deze gronden bestemmen als 'Tuin'. Omdat bij de reconstructie van de Bredaseweg (planning 2017) hier met verschillende eigenaren nog nadere afspraken over worden gemaakt, kan de gemeente de voortuinen nu nog niet exact bestemmen. De bestemming 'Verkeer' belet de eigenaren echter niet om de voortuinen in te richten conform de gemaakte afspraken met de gemeente. Deze afspraken zijn namelijk gemaakt omdat deze situatie al tientallen jaren zo is en vanwege de aanwezigheid van de kabels en leidingen in deze strook.

Fam. Van Dongen

Bredaseweg 161

4702 KS ROOSENDAAL

- De Fam. Van Dongen heeft aangegeven dat zij graag willen dat op het perceel ook dienstverlening mogelijk is, zoals ook in het geldende plan mogelijk is. Insprekers vragen om de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' van de dansschool te wijzigen in de oude bestemming.

Gemeentelijke reactie

In de nieuwe standaarden van het Ministerie worden bepaalde functies verplicht ingedeeld in bestemmingsgroepen. Dit geldt ook voor een dansschool die verplicht volgens de standaarden de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' krijgt. Op dit bestemmingsvlak zal, op verzoek van insprekers, tevens de aanduiding 'dienstverlening' worden gelegd.

De woning aan de voorzijde wordt ook als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming kan onder voorwaarden rechtstreeks een aan-huis-gebonden-beroep worden gevestigd.

Op de verbeelding zal in het bestemmingsvlak 'Cultuur en Ontspanning' ook de aanduiding 'dienstverlening' worden opgenomen, zodat dienstverlening hier ook is toegestaan.

Bijlage ontwerp raadsbesluit

Datum raadsvergadering:	24 september 2014	Agenda nr.:	
Portefeuillehouder:	Wethouder Theunis	Registratiecode:	
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Kalsdonk'		

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. ;
- Gezien het advies van de commissie ruimte d.d. ;

Besluit:

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'Kalsdonk', vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels, toelichting (incl. de inspraak- en overlegrapportage) en bijlage (milieuraapport Kalsdonk);
2. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;
3. met ingang van de dag, waarop het onder 1. genoemde bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, het bestemmingsplan 'Groot Kalsdonk' (gedeeltelijk), vastgesteld bij raadsbesluit van 22-07-2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 01-03-2005, in te trekken voor zover dit plan betrekking heeft op gronden, begrepen in het onder 1. genoemde bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van .

De griffier,

De voorzitter,