

# TOELICHTING



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	6
1.3 Ligging plangebied	6
1.4 Geldende bestemmingsregeling	8
1.5 Leeswijzer	11
<b>Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER</b>	<b>13</b>
2.1 Rijksbeleid	13
2.2 Provinciaal beleid	17
2.3 Beleid waterschap	23
2.4 Gemeentelijk beleid	24
<b>Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED</b>	<b>37</b>
3.1 Historische analyse	37
3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied	37
3.3 Functionele analyse van het gebied	43
<b>Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN</b>	<b>45</b>
4.1 Bedrijven- en milieuzonering	45
4.2 Geur	46
4.3 Luchtkwaliteit	47
4.4 Geluid	48
4.5 Externe veiligheid	50
4.6 Bodem	60
4.7 Ecologie	61
4.8 Water	64
4.9 Belemmeringen	67
4.10 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten	68
<b>Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED</b>	<b>71</b>
5.1 Algemeen	71
5.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden FOC Rosada	71
5.3 Ruimtelijke ontwikkelingen FOC Rosada	74
5.4 Functionele ontwikkeling FOC Rosada	81
<b>Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>83</b>
6.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	83
6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	83
6.3 Regeling 'Detailhandel - Factory Outlet Center'	84
6.4 Regeling overige bestemmingen	85
<b>Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>89</b>
<b>Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>91</b>
8.1 Overleg	91
8.2 Inspraak	91



## Hoofdstuk 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

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



*Afbeelding - Overzicht stand van zaken*

Op 1 november 2006 is op de locatie De Stok de eerste fase van het FOC Rosada geopend. De eerste fase van dit factory outlet center biedt ruimte aan circa 80 winkelunits met bijbehorende voorzieningen. FOC Rosada is daarmee, na Lelystad en Roermond, het derde factory outlet center in Nederland.

Voor de desbetreffende locatie is op basis van gemeentelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden en in overeenstemming met (contractuele) afspraken tussen partijen een Masterplan ontwikkeld. Het Masterplan heeft betrekking op de gronden die tot het FOC Rosada behoren en omvatten de voorwaarde voor de eerste fase, maar ook voor een eventuele uitbreiding op deze gronden met een tweede fase.

De vestiging van het FOC Rosada op de desbetreffende locaties had fysieke consequenties voor de directe omgeving:

- ten behoeve van de realisatie van het FOC Rosada is een gedeelte van de Engebeek verlegd. Met realisering van het FOC Rosada is de Engebeek als natte ecologische verbindingzone ingericht. De ecologische kwaliteit en samenhang van de beek is na de omlegging verbeterd;
- aan de Heirweg was oorspronkelijk het tuincentrum Semper Florens gevestigd. De realisatie van het FOC Rosada maakte verplaatsing daarvan nodig. Verplaatsing heeft indertijd plaatsgevonden naar een nieuwe locatie aan de overzijde van de Wouwbaan langs de Engebeek;
- de aansluitende wegen, in het bijzonder de Wouwbaan, zijn heringericht en gereed gemaakt voor de lokale verkeerstoename;

- het huidige volkstuintencomplex 't Brompotje' is vanuit het aansluitende recreatiepark De Stok (De Stok fase 1) verplaatst naar een locatie aan de zuidzijde van de Wouwbaan. Hierdoor ontstond ruimte om het recreatiepark verder af te ronden;
- tot slot is in het onderhavige plangebied, achter de locatie waar het nieuwe tuincentrum gepland was en achter het volkstuintencomplex, een nieuw bos aangelegd.

Al tijdens de bouw van de eerste fase was een aanzienlijk deel van deze fase verhuurd. Een deel van de huidige huurders en een aantal potentiële huurders wacht met beslissingen over (verdere) ontwikkelingen af of de tweede fase van het FOC Rosada -met een omvang van 5.000 m<sup>2</sup> vvo- ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd.

In 2012 heeft Polyprin S.a.r.l. het complete eigendom verworven van Rosada FOC en werd de procedure voor de tweede fase opgestart. Een snelle realisatie van de tweede fase is voor het succes van de eerste fase van belang. De tweede fase betreft circa 40 extra winkelunits.

De realisatie van de tweede fase heeft consequenties voor het aantal parkeerplaatsen op het terrein van het FOC Rosada. Door realisatie van de tweede fase van het FOC Rosada neemt de parkeerbehoefte toe. De gemeente heeft de eigenaar al verplicht om bij de uitbreiding van de outlet de parkeercapaciteit aanzienlijk te vergroten. Tegelijkertijd komt de parkeervoorziening P1, aan de voorzijde van het center, grotendeels te vervallen; deze parkeerplaatsen worden elders op het terrein gecompenseerd. Op P2 en een gedeelte van P1 wordt voorzien in de realisatie van een parkeervoorziening met drie parkeerdekken om de vervallen parkeerplaatsen op te kunnen vangen. Voor de tweede fase is inmiddels een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend om te mogen afwijken van het geldende bestemmingsplan en om te bouwen. De tweede fase is inmiddels gerealiseerd.

Tot slot wenst de huidige eigenaar op basis van in het verleden gemaakte afspraken tussen de oorspronkelijke ontwikkelaar MDG en de gemeente Roosendaal de mogelijkheid open te houden om op een nader te bepalen plaats een reclamemast met een hoogte van maximaal 45 m te kunnen situeren.

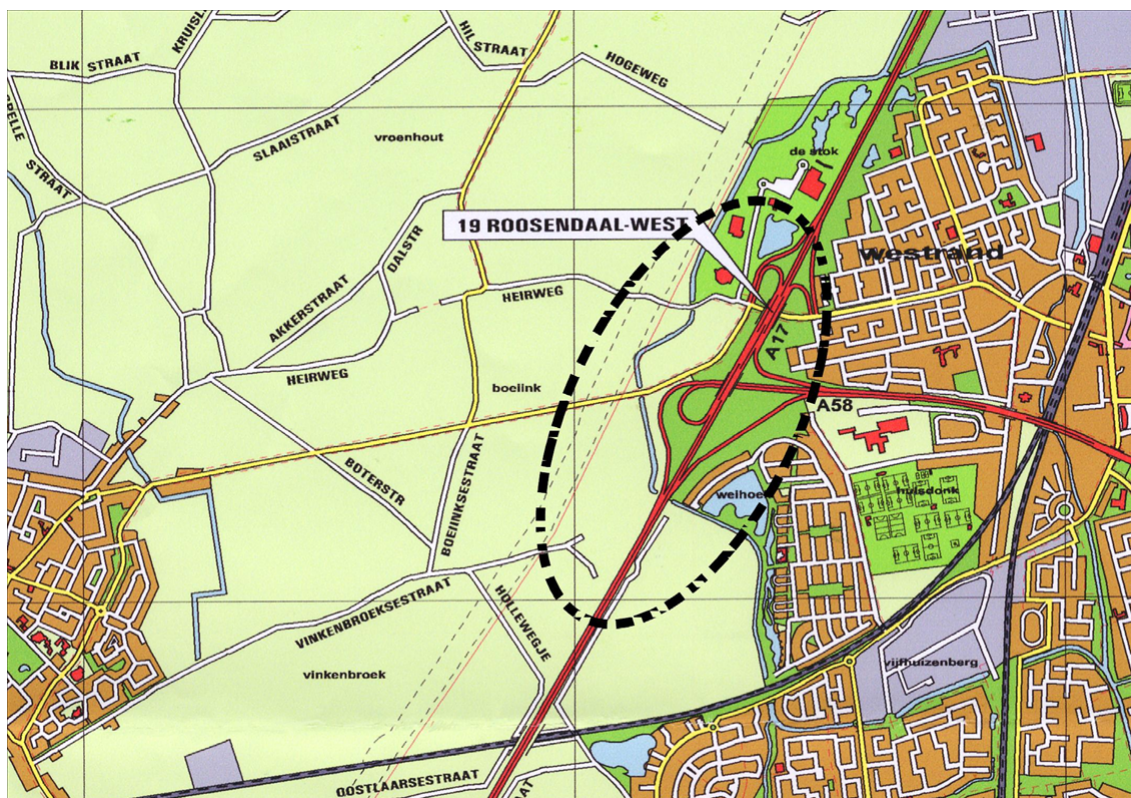
## **1.2 Doel**

Het doel van dit bestemmingsplan is allereerst om de inmiddels bestaande situatie, zoals hierboven beschreven, juridisch-planologisch vast te leggen. Daarnaast worden ook de reeds bestaande afspraken tussen initiatiefnemer en de gemeente Roosendaal uitmondend in nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan planologisch-juridisch vastgelegd. Het gaat daarbij vooral om het vastleggen van de bouwrechten voor de tweede fase van FOC Rosada, die in de periode 2015-2016 is gerealiseerd.

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen voorzien. Daarmee is in dit geval sprake van een consoliderend bestemmingsplan.

## **1.3 Ligging plangebied**

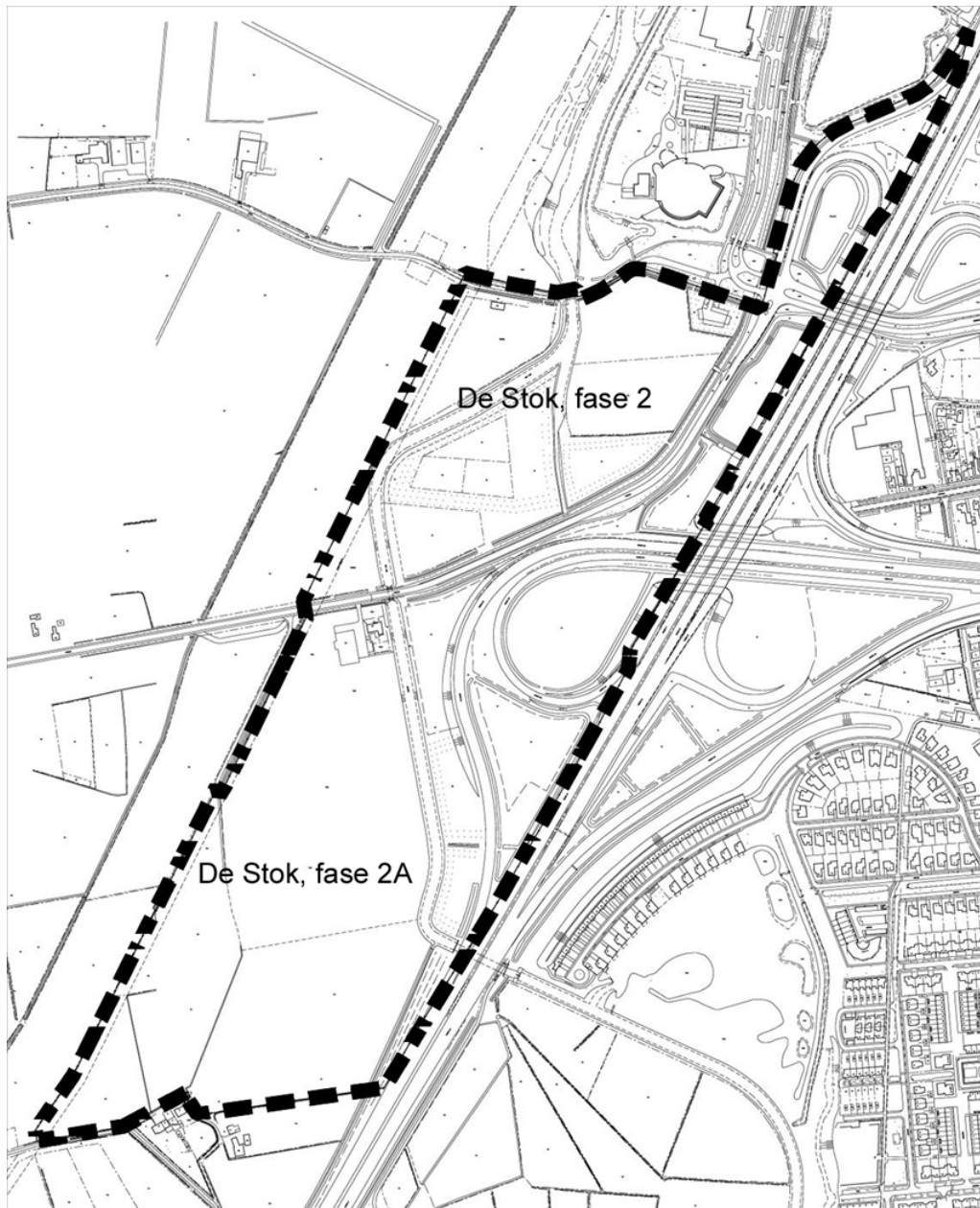
Het onderhavige plangebied De Stok fase 2 en 2A ligt ten westen van de stad Roosendaal nabij het knooppunt van de rijkswegen A17 en A58. Het gebied ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer vanaf de binnenstad van Roosendaal. De locatie wordt via aansluiting 19 Roosendaal-West vanaf de rijksweg A17 ontsloten.



**Afbeelding - Globale ligging van het plangebied**

Zoals uit de afbeelding 'Begrenzing van het plangebied De Stok fase 2 en 2A' blijkt wordt het plangebied begrensd door het recreatiepark De Stok en de Heirweg aan de noordzijde, de rijkswegen A17 en A58 aan de oostzijde en de buisleidingenstraat aan de westzijde. Het plangebied loopt in het zuiden tot ongeveer ter hoogte van de Vinkenbroeksestraat. De oostelijke plangrens is gelijk aan de plangrens van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal - Nispen.

De totale omvang van het plangebied is ongeveer 40,9 ha.



**Afbeelding - Begrenzing van het plangebied De Stok fase 2 en 2A**

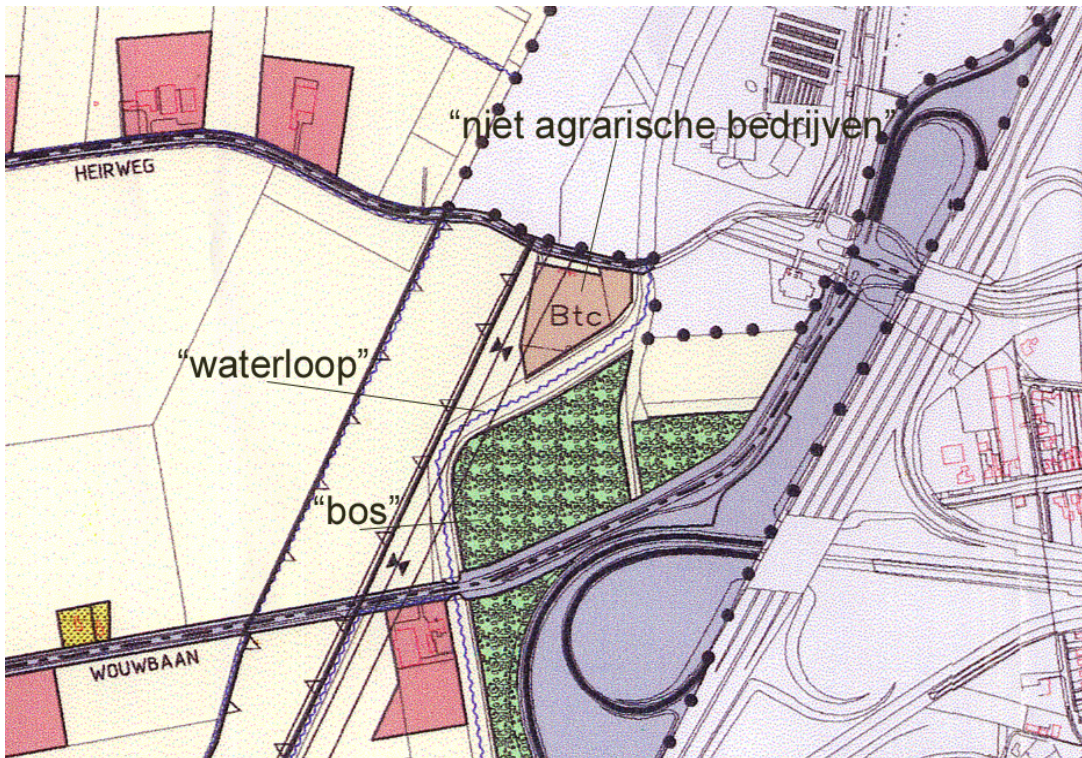
#### **1.4 Geldende bestemmingsregeling**

Voor het plangebied van het bestemmingsplan De Stok fase 2 en 2A gelden thans twee bestemmingsplannen:

<b>bestemmingsplan</b>	<b>nr.</b>	<b>vastgesteld</b>	<b>goedgekeurd</b>
Buitengebied Roosendaal - Nispen	201	21-12-2000	17-07-2001 10-06-2003
Recreatiepark De Stok – fase 1	191	27-05-1999	21-12-1999

##### **1.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen (2000)**

Voor het buitengebied van Roosendaal is een nieuw bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal - Nispen' in procedure gebracht. In het nieuwe bestemmingsplan is met de begrenzing rekening gehouden met het voorliggende plangebied De Stok fase 2 en 2A. Dit betekent dat ter plaatse van het plangebied nog steeds het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal - Nispen' uit 2001 van kracht blijft.



**Afbeelding - Uitsnede bestemmingsplan buitengebied Roosendaal-Nispen**

Op grond van het oorspronkelijke bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen zijn er meerdere bestemmingen die voor het gebied van toepassing zijn. Delen van het plangebied zijn binnen de bestemming "BOS / NATUURGEBIED", nader bestemd als "bos". De voormalige locatie van tuincentrum 'Semper Florens' is binnen de bestemming "NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN", nader aangeduid als "tuincentrum (Btc)". De resterende gronden hebben de bestemming "LANDELIJK GEBIED", met aan de zuidzijde van de Wouwbaan een agrarisch bouwblok. De op- en afritten van de rijkswegen A17 en A58, de Wouwbaan en een gedeelte van de Heirweg hebben de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. Het tracé van de Engebeek is binnen de agrarische bestemming nader geregeld als "waterloop". Op de plankaart -kaart 1- is de Engebeek niet als (indicatieve) ecologische verbindingzone opgenomen. Op de kaart 2 Streefbeeld is deze (indicatieve) ecologische verbindingzone echter wel voorzien. Ter plaatse van de onderhavige locatie is aan de aanduiding 'Stadsrandgebied' door GS goedkeuring onthouden.

Ten westen van het terrein ligt noord-zuidgericht langs het plangebied de buisleidingenstrook. De naastgelegen hoogspanningsleiding loopt gedeeltelijk over het plangebied. Beide hebben in het bestemmingsplan een dubbelbestemming gekregen.

**Herziening bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen**

Met betrekking tot het gedeelte van het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen dat door gedeputeerde staten buiten goedkeuring is gehouden, is een herziening van dat bestemmingsplan opgesteld, krachtens artikel 30 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

### 1.4.2 Bestemmingsplan De Stok - fase 1



Afbeelding - uitsnede bestemmingsplan de Stok – fase 1

Vanwege de nabijheid van het knooppunt van rijkswegen (i.c. De Stok) was ter plaatse van het plangebied oorspronkelijk een horecavoorziening gepland. In het bestemmingsplan De Stok – fase 1 zijn de gronden (incl. de carpoolplaats) dan ook bestemd als 'HORECA'.

### 1.4.3 Vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO (oud)

De beide geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied Roosendaal-Nispen' en 'Recreatiepark De Stok - fase 1' maken de realisatie van een factory outlet center op De Stok 2 niet mogelijk. Daarom is voor de eerste fase van het FOC Rosada een vrijstellingsprocedure doorlopen als bedoeld in artikel 19, lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO, oud). Onderdeel van deze vrijstellingsprocedure was de 'Ruimtelijke onderbouwing Factory Outlet Center Roosendaal'. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in mei 2004 met de ruimtelijke onderbouwing ingestemd, waarna bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een verklaring van geen bezwaar is gevraagd voor fase 1 van het FOC Rosada .

Op 1 september 2004 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor de ontwikkeling van fase 1 van het FOC Rosada evenals de verlegging en inrichting van de Engebeek als "natte ecologische verbindingzone". Op 2 september 2004 heeft het college van B & W bekend gemaakt dat zij, met gebruikmaking van de provinciale verklaring van geen bezwaar:

- vrijstelling hebben verleend van de bestemmingsplannen "Buitengebied Roosendaal – Nispen" en "Recreatiepark De Stok fase 1" op grond van artikel 19 lid 1 WRO voor de realisering van een Factory Outlet Center als beschreven in "ruimtelijke onderbouwing Factory Outlet Center Roosendaal";
- bouwvergunning hebben verleend.

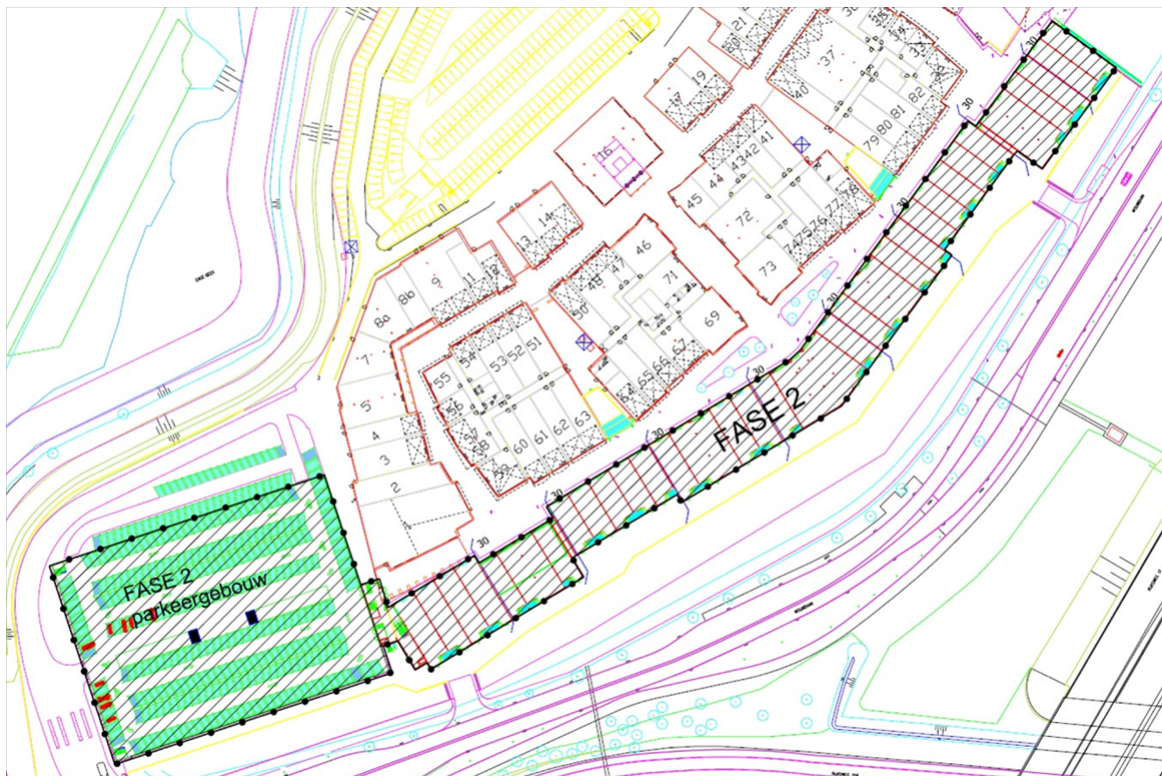
Eind 2004 is gestart met de voorbereidende werkzaamheden van de bouw van het FOC Rosada. Vanwege bezwaren tegen de bouwvergunning dienden de nodige juridische procedures te worden doorlopen. Dit heeft geleid tot een vertraging in de realisatie van bijna een jaar. Op 4 november 2005 trof de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een voorlopige

voorziening waarin de opschorting van de werking van de verleende bouwvergunning werd opgeheven, waardoor de bouw kon worden hervat. Op 1 november 2006 is uiteindelijk de eerste fase van het FOC Rosada geopend.

#### 1.4.4 Omgevingsvergunning tweede fase

Op 6 december 2012 heeft het college van B & W besloten in te stemmen met de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de tweede fase van het Factory Outlet Center Rosada. De tweede fase is globaal geprojecteerd tussen de bestaande bebouwing van het Factory Outlet Center (fase 1) en de Wouwbaan. In de tweede fase wordt ook voorzien in de realisatie van een parkeergarage. Op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal - Nispen is de realisatie van de tweede fase niet mogelijk.

De omgevingsvergunning had derhalve betrekking op het 'bouwen van bouwwerken', 'het uitvoeren van een werken geen gebouw zijnde of werkzaamheden' en 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan'.



*Afbeelding - ligging van de tweede fase Factory Outlet Center Rosada*

Tegen het besluit van 6 december 2012 is bij de rechtbank Zeeland - West-Brabant beroep in gesteld. Op 5 december 2013 is één van de ingestelde beroepen niet-ontvankelijk verklaard en de beroepen van de overige eisers ongegrond. Daarmee is de weg vrij voor de realisatie van de tweede fase van het FOC Rosada. De werkzaamheden zijn inmiddels afgerond. In mei 2016 vond de feestelijke opening plaats.

#### 1.5 Leeswijzer

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

- de **verbeelding**: daarop zijn de bestemmingen van de betreffende gronden aangegeven;
- de **regels**: hierin wordt per bestemming een omschrijving van de doeleinden gegeven en voorschriften met betrekking tot het bouwen en gebruik van de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;

- de **toelichting**: hierin worden onder meer de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, evenals een interpretatie (en voor zover nodig uitleg) van de gebruikte bestemmingen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In **hoofdstuk 2 'BELEIDSKADER'** wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Vooral het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod.
- In **hoofdstuk 3 'BESCHRIJVING PLANGEBIED'** wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven.
- In **hoofdstuk 4 'ONDERZOEKEN'** worden de resultaten van de relevante onderzoeken beschreven.
- **Hoofdstuk 5 'VISIE OP HET PLANGEBIED'** bevat een beschrijving van het plan, waarbij de planologische aspecten en de visie ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied aan de orde komen.
- **Hoofdstuk 6 'JURIDISCHE ASPECTEN'** bevat de juridische planbeschrijving.
- In **hoofdstuk 7 'ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID'** wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
- In **hoofdstuk 8 'OVERLEG EN INSPRAAK'** is plaats ingeruimd voor korte toelichting op het overleg en de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan.

## Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### *Inleiding*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

##### *Samenhangende visie*

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

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven.

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

##### **Ontwikkelingen en ambities 2040**

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

- **Concurrentiekracht**  
De ambitie is dat Nederland in 2040 behoort tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.
- **Bereikbaarheid**  
De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.
- **Leefbaarheid en veiligheid**  
De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. Op het gebied van leefbaarheid en veiligheid is de ambitie dat Nederland in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving biedt met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied.

##### **Toezicht**

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

## 2.1.2 Nationaal bestuursakkoord water

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

Relevante aspecten uit het NBW zijn:

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

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

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

Voor een verdere uitwerking hiervan in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan, wordt verwezen naar paragraaf [4.8](#) van deze plantoelichting.

## 2.1.3 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. 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).

#### 2.1.4 Structuurvisie Buisleidingen

Op 12 oktober 2012 is de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. De Structuurvisie moet het vervoer van gevaarlijke stoffen op (inter)nationaal niveau door buisleidingen faciliteren, met een zo beperkt mogelijke aanspraak op de ruimte. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

De Structuurvisie bevat een integrale ruimtelijk-economische visie op duurzaam buisleidingentransport voor de periode tot 2035. Daarmee wil de overheid duidelijkheid verschaffen aan zowel het bedrijfsleven dat daarmee kan rekenen op goede verbindingen voor buisleidingstransport, als aan provincies en gemeenten die hierop hun ruimtelijke plannen kunnen afstemmen. De Structuurvisie buisleidingen wordt de opvolger van het Structuurschema buisleidingen uit 1985. In het Structuurschema waren ook leidingstroken gereserveerd. De doorwerking van de ruimtereservering in ruimtelijke plannen was destijds echter niet wettelijk geregeld. Gezien de ruimtelijke ontwikkelingen die in de laatste decennia hebben plaatsgevonden (grotere ruimtedruk) en die in de toekomst zullen voortgaan, heeft met name de borging van het beleid in de plannen van andere overheden en in het leidingenbeheer bij leidingexploitanten een zwaarder accent in de Structuurvisie.



Afbeelding - hoofdverbindingen buisleidingen op Roosendaals grondgebied

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

Het ruimtelijk borgen van leidingstroken in bestemmingsplannen geeft initiatiefnemers de zekerheid van een ongestoorde ligging. Er is en er komt geen bebouwing op of bij de leidingstrook. Voor gemeenten geeft het vastleggen van de nieuwe hoofdstructuur duidelijkheid en zekerheid over waar wel en geen ruimte moet worden vrijgehouden.

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

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

### **2.1.5 Besluit externe veiligheid buisleidingen**

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

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

In 2007 is het Registratie-besluit externe veiligheid in werking getreden op basis waarvan risicogegevens van buisleidingen worden geregistreerd en vrijgegeven. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn regels opgenomen waarmee het toezicht op, de registratie van en de afweging van veiligheidsrisico's nabij buisleidingen moet verbeteren. Tevens wordt via een nieuwe Structuurvisie Buisleidingen het strategisch beleid inzake buisleidingen verder uitgewerkt (zie [2.1.4](#)). Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) bevat regels voor de exploitant, regels voor gemeenten over het opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen en regels voor het melden van ongewone voorvallen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft op deze manier een grondslag in de Wet milieubeheer (Wm) en in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Het Bevb is niet van toepassing op:

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

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

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

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

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

Wanneer de leiding niet voldoet aan de eisen uit het besluit, is het verboden om een leiding in

werking te hebben (zie artikel 3 Bevb). Op basis van het overgangsrecht heeft de exploitant drie jaar na inwerkingtreding van het besluit de tijd om te zorgen dat de leidingen voldoen aan het PR.

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

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

De buisleiding inclusief de belemmeringsstrook wordt bestemd. Dit is niet verplicht voor leidingstroken en leidingstraten en in het geval van de buisleidingenstraat ook niet verplicht. Binnen de belemmeringsstrook moet een bouwverbod behoudens ontheffing worden opgenomen en een stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de ongestoorde ligging van de leiding.

### ***Overgangsrecht***

Het bestemmingsplan bevat de ligging van de leidingen die onder de werkingssfeer van het Bevb vallen. Uiterlijk 5 jaar na inwerkingtreding van het Bevb moeten buisleidingen conform de regels van het Bevb zijn opgenomen in bestemmingsplannen. Dit betekent dus onder meer dat de belemmeringsstrook op de verbeelding en in de planregels is opgenomen en dat op grond van de planregels binnen deze strook een verbod voor het oprichten van bouwwerken en een omgevingsvergunningstelsel geldt om graafschade te voorkomen.

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

In hoofdstuk [4](#) wordt onder [4.5](#) eveneens getoetst aan dit besluit.

## **2.2 Provinciaal beleid**

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

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

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

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 en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden.

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

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

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

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

### **Inhoud Structuurvisie**

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

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

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

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

#### 4. Stimuleren:

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014**

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

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

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Verordening ruimte 2014 is gewijzigd waardoor ze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is er gekozen voor een directer taalgebruik met meer opsommingen, eenvoudiger zinnen en herkenbare formuleringen.
- wijzigingen vanwege het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen.

- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking.
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid.
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen. De voorgestelde beleidsaanpassingen zijn gebaseerd op de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014.

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

- bevordering van ruimtelijke kwaliteit (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap);
- stedelijke ontwikkeling;
- ecologische hoofdstructuur;
- water;
- aardkunde en cultuurhistorie.

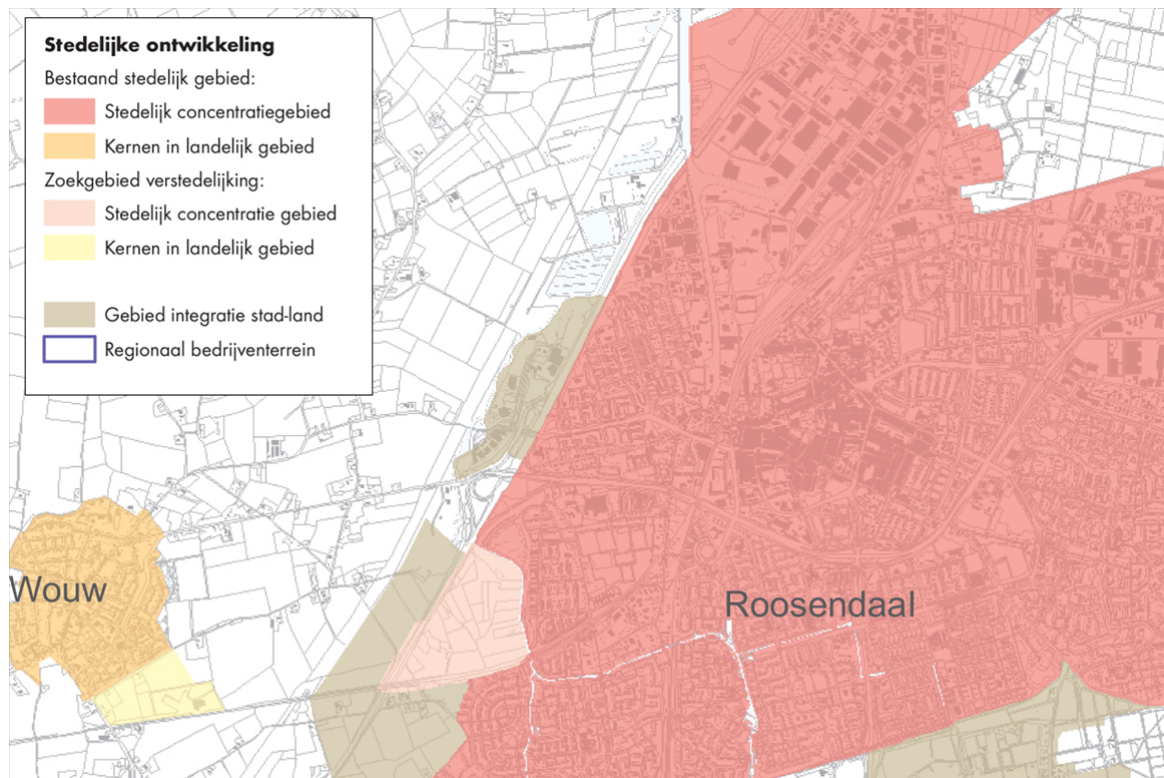
### ***Bevordering van ruimtelijke kwaliteit***

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

### ***Stedelijke ontwikkeling***

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

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



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

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

Het bestemmingsplan betreft in eerste instantie het juridisch-planologisch consolideren van een bestaande situatie (fase 1) en de toegestane uitbreiding (fase 2) van een al bestaande stedelijke functie (FOC Rosada). Het bestemmingsplan strekt ertoe dat de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied en dat bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting ervan rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

### **Ecologische hoofdstructuur**

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

Voor wat betreft het plangebied is de Rissebeek/Engebeek in de Verordening ruimte aangeduid als 'Beheergebied ehs'. Het compensatiebos is aangeduid als 'Ecologische hoofdstructuur'.

### **Water**

De Verordening ruimte bevat onder andere regels voor het behoud en herstel van watersystemen. Hierbij is het doel te zorgen voor voldoende ruimte voor watersysteemherstel, onder andere door beperkingen ten aanzien van bebouwing, oppervlakteverhardingen en ophoging van gronden. Relevant voor het plangebied is de aanwijzing van de Engebeek als 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. In het bestemmingsplan wordt aan weerszijden van de Engebeek ruimte geboden voor maatregelen op het gebied van morfologie, zoals het aanleggen van plas-draszones en

het herstel van kwel. Verder zijn regels opgenomen die voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen.

### **Aardkunde en cultuurhistorie**

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

In hoofdstuk [4](#) wordt onder [4.10](#) hier verder aandacht aan besteed.

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

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

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

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

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

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

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

## **2.2.4 Cultuurhistorische Waardenkaart**

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

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

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

Deze waarden zijn belangrijk en moeten in beginsel beschermd worden.

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

In hoofdstuk [4](#) wordt onder [4.10](#) hier verder aandacht aan besteed.

### **2.2.5 Aardkundige waardenkaart**

Op 3 augustus 2005 is de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Brabant bekendgemaakt. Een dag later is het vaststellingsbesluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in werking getreden.

De provincie Noord-Brabant wil haar aardkundige waarden behouden. Aardkundige verschijnselen zijn van grote betekenis voor zowel de belevingswaarde, als de natuurpotentie van een landschap. Daarnaast zijn ze het enige archief met betrekking tot de oudere geschiedenis van het landschap, waardoor ze zowel wetenschappelijke, als educatieve betekenis hebben. In het buitengebied Roosendaal - Nispen liggen geen aardkundig waardevolle gebieden.

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

## 2.3 Beleid waterschap

### 2.3.1 Keur waterkeringen en oppervlaktewateren waterschap Brabantse Delta

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

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

Zo zijn er regels met betrekking tot:

- handelingen in waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones;
- handelingen in rivieren, beken en sloten en de daarbij behorende onderhoudsstrook;
- waterstaatkundige werken als gemalen, sluisen, stuwen et cetera.;
- de scheepvaart;
- uitbreidingen met een toename van > 2.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak.

Op planniveau is het van belang om rekening te houden met eventuele compensatie voor de uitbreiding van verhard oppervlak > 2.000 m<sup>2</sup>. De compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde:

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

Bij de dimensionering van de retentie-/infiltratievoorziening dient rekening te worden gehouden met het frequentiebereik van neerslaghoeveelheden met een herhalingstijd van 1 tot 100 jaar. De retentiebehoefte is het grootst bij T=100 en hierdoor is deze waarde maatgevend voor de planvorming.

Waterkwaliteitaspecten spelen ook een belangrijke rol voor de waterbeheerder. Voor het grootste deel wordt hierin voorzien door landelijke regelgeving in de vorm van AMvB's (Algemene Maatregel van Bestuur). Het beleid van het waterschap blijft beperkt tot enkele specifieke onderdelen. Het waterschap hanteert de meest recente versie van de CIW-nota's. Het waterschap voert eigen beleid op de volgende onderdelen:

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

Bij het opstellen van de watertoets wordt ook gekeken of de keur van toepassing is. De watertoets is opgenomen in paragraaf [4.8](#) van deze toelichting.

### 2.3.2 Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan (in werking getreden op 22 december 2015) staan doelen en maatregelen voor de periode van 2016 tot en met 2021. Ook beschrijft het waterschap hoe ze inspeelt op de veranderende omstandigheden, zoals het klimaat. In vijf jaar tijd kan er veel veranderen. Daarom controleert het waterschap tijdens de planperiode regelmatig of doelen en maatregelen nog steeds goed gekozen zijn of dat aanpassing nodig is. Het Waterbeheerplan geeft de basis voor dit continue proces van plannen

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

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

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

Nieuwe accenten in het plan zijn:

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

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

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

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Structuurvisie Roosendaal 2025**

#### ***Algemeen***

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Ruimtelijke uitgangspunten***

De structuurvisie begint met grondbeginselen van het ruimtelijk beleid. De stad Roosendaal is qua opbouw compact, compleet en verbonden. Dit compacte karakter komt voort uit het geconcentreerd bouwen van wijken en dorpen in een hiërarchie van wegen en met een geconcentreerde voorzieningsstructuur. De kwaliteit van het buitengebied, open en weids in het noorden en een parklandschap in het zuiden, komt daardoor goed tot zijn recht. De compleetheid bestaat uit het aanbod van voorzieningen, ruimtelijke kwaliteiten en de complementariteit van stad en buitengebied. Verbondenheid is de mate waarin Roosendaal via netwerken fysiek is verbonden met haar omgeving en sociaal is verbonden met haar samenleving.

De fundamentele uitgangspunten voor de gemeente zijn:

- bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuren optimaal te benutten;
- buitengebied ontzien van verstedelijking; ruimte voor agrarische dynamiek in het noordelijk deel van het buitengebied en toerisme en recreatie in gebieden als Visdonk en Brabantse Wal;
- zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing uitgangspunten zijn;
- gebruik maken van de kwaliteit van de locatie;

- leefbaarheid van wijken en dorpen waarborgen door behoud en versterking van collectieve openbare ruimte, het behouden van de groen-blauwe structuren en het wegnemen van infrastructurele barrières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied;
- de kwaliteit van de locatie is mede bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden of initiatieven;
- de identiteit van stad en dorpen versterken door het handhaven en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische basisstructuren in het buitengebied en de bebouwde omgeving;
- groen/blauwe hoofdstructuren in het stedelijk gebied behouden als verbinding met het buitengebied; Het sturen van nieuwbouw op basis van strategisch voorraadbeheer;
- (regionaal) Ruimte creëren voor speerpunten/topsectoren van economisch beleid;
- het aanbod van sociaal-maatschappelijke en detailhandelsvoorzieningen in wijken en dorpen behouden, waar mogelijk door concentratie en bundeling van voorzieningen;
- het optimaliseren van infrastructurele verbindingen en het beter benutten van de multimodale ontsluitingsmogelijkheden (weg, water, spoor, buis) van Roosendaal;
- benutten van de strategische ligging van Roosendaal en West-Brabant 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.

Het plangebied ligt voor een deel binnen de stedelijke contour. Het Factory Outlet Center Rosada wordt in de structuurvisie aangemerkt als één van de drie thematische clusters binnen de gemeente, naast de Binnenstad en Gostores. Deze drie clusters worden in de detailhandelsstructuur gehandhaafd.

#### **2.4.2 Detailhandelsbeleid Roosendaal 2015**

De vorige detailhandelsnota van de gemeente dateerde van 2008. Door razendsnelle ontwikkelingen in de detailhandel is herijking van dit beleid, mede gelet op ontwikkelingen en ambities die de gemeente heeft ten aanzien van de binnenstad, wenselijk en noodzakelijk.

In de nieuwe detailhandelsnota zijn de volgende uitgangspunten leidend:

- optimalisering consumentenverzorging centraal: het gaat daarbij om de verzorging van de lokale en regionale consument in perspectiefrijke winkelgebieden;
- vernieuwing van detailhandel faciliteren door medewerking te verlenen aan kwalitatieve impulsen, innovatieve concepten of vervanging van oud door nieuw
- duurzaam ruimtegebruik door nieuwe ontwikkelingen te laten plaatsvinden in of aansluitend op bestaande concentraties waarbij leegstand/bestaande bebouwing zoveel mogelijk wordt ingezet om tot kwaliteitsverbetering te komen;
- type koopgedrag leidend voor keuzes en positionering winkelgebieden. Door in te zetten op een bepaald bezoekmotief (recreatief, boodschappen, doelgericht) kunnen winkelgebieden zich duidelijk profileren en hun eigen identiteit uitdragen.

In de detailhandelsnota wordt een hiërarchie van winkelgebieden voorgestaan:

- binnenstad;
- perspectiefrijke centra in wijken, buurten en dorpen;
- Rosada als themacentrum gericht op designer outlet;
- Oostpoort;
- verspreid gelegen bewinkeling.

Op basis van de stand van zaken in de winkelgebieden in Roosendaal, de trends en ontwikkelingen in de retailsector en de (beperkte) marktmogelijkheden zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur in Roosendaal:

- De doelstelling van het detailhandelsbeleid is om de lokale consument zo goed mogelijk te bedienen in Roosendaal. De centrale doelstelling is de lokale binding te vergroten door een optimale invulling van de consumentenbehoefte in de Roosendaalse perspectiefrijke winkelgebieden. Daar waar mogelijk wordt zoveel mogelijk geprofiteerd van regionaal / bovenregionaal bezoek.

- Waar mogelijk wordt vernieuwing gefaciliteerd, door medewerking te verlenen aan kwalitatieve impulsen, innovatieve concepten of vervanging van oud door nieuw. Nieuwe ontwikkelingen dienen plaats te vinden in of aansluitend op bestaande concentraties waarbij leegstand / bestaande bebouwing zoveel mogelijk wordt ingezet om tot kwaliteitsverbetering te komen.
- Omdat de ontwikkelingsmogelijkheden niet eindeloos zijn en de detailhandel onder druk staat, dienen er keuzes gemaakt te worden. De perspectiefrijke detailhandelsstructuur en het type koopgedrag wordt hierbij als leidend beschouwd. Door in te zetten op een bepaald bezoekmotief (recreatief, boodschappen, doelgericht) kunnen winkelgebieden zich duidelijk profileren en hun eigen identiteit uitdragen. Dit draagt weer bij aan het onderscheidend vermogen van de winkelgebieden. Hiermee wordt er gestreefd naar een heldere, evenwichtige en duurzame voorzieningenstructuur, waarbij de winkelgebieden complementair aan elkaar worden gepositioneerd en zij ieder een eigen taak binnen de structuur vervullen:
- Omdat een sterke binnenstad als huiskamer van de stad van groot belang is voor de profilering van de gemeente Roosendaal en de positie van de binnenstad onder druk staat, wordt er prioriteit gegeven aan het versterken van de aantrekkingskracht van de binnenstad. De binnenstad wordt actief aangepakt met als doel 'het hart weer te laten kloppen'. O.a. het inzetten op een compacte binnenstad, leegstandsbestrijding, het intensiveren van de samenwerking en het verbeteren van de bereikbaarheid vormen hierbinnen belangrijke speerpunten. De aanpak van de binnenstad staat onder regie van de binnenstadsorganisatie, een samenwerkingsverband van marktpartijen, gemeente en bewoners.
- De perspectiefrijke centra in de wijken, buurten en dorpen vervullen een functie voor de dagelijkse boodschappen in het eigen verzorgingsgebied. Vanwege de beperkte marktmogelijkheden wordt uitbreiding enkel op een aantal plekken in beperkte mate mogelijk gemaakt, wanneer dit noodzakelijk is om de consumentenverzorging voor de dagelijkse boodschappen in het verzorgingsgebied op peil te kunnen houden.
- Rosada wordt ten opzichte van de binnenstad complementair gepositioneerd als themacentrum gericht op designer outlet.
- Op Oostpoort wordt enkel ruimte geboden aan aanbod wat direct gerelateerd is aan het woonthema of wat ruimtelijk niet in te passen is in andere winkelgebieden. Hieronder worden o.a. verstaan winkels in de wooninrichtingsbranche > 500 m<sup>2</sup> wvo en winkels die gerelateerd zijn aan het thema 'in en om het huis' > 1.000 m<sup>2</sup> wvo (bruin-, wit- en grijsgoedzaken, detailhandel in rijwielen en automaterialen, speciaalzaken op het gebied van tuin, groen en dier en speciaalzaken op het gebied van bouw- en inrichtingsmaterialen).
- Verspreid gelegen bewinkeling wordt zoveel mogelijk teruggedrongen. Dit betekent dat detailhandelsfuncties op nieuwe locaties buiten de perspectiefrijke structuur niet worden toegestaan en dat clustering van detailhandel in de perspectiefrijke winkelgebieden (zoals de binnenstad) zoveel mogelijk wordt nagestreefd. Hier is verdere uitwerking aan gegeven in het plan van aanpak 'detailhandel en horeca buiten de centrumring'.

#### Vertaling visie naar beleid per winkelgebied

De algemene uitgangspunten van de visie zijn vertaald naar een detailhandelsbeleid op winkelgebiedsniveau. In navolgend schema is de positionering, de strategie en de belangrijkste ontwikkelopgaven per winkelgebied samengevat weergegeven.

#### **Ontwikkelingsrichting winkelcentra Roosendaal**

<b>Type</b>	<b>Winkelgebied</b>	<b>Strategie</b>	<b>Opgaven</b>
Binnenstad	Hoofdwinkelgebied	Versterken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versterken van de recreatieve functie en de boodschappenfunctie</li> <li>• Verbreden en creëren samenhang van binnenstedelijke functies binnen een compact(er) gebied</li> <li>• Vergroten ruimtelijke kwaliteit (m.n. meer groen, verweven oud-nieuw, herinrichten Nieuwe Markt)</li> <li>• Bepaling ontwikkelingsperspectief en mogelijkheden voor</li> </ul>

functietransformatie  
aanloopstraten.

- Aanpakken van leegstand (o.a. door huisvesting van pop-up stores, transformatie naar bijvoorbeeld wonen)
- Inzetten op een digitale stadsontwikkeling (Smart Retail City)
- Inzetten op 'blurring' van functies (concepten die diverse sectoren verbinden zoals retail, horeca, cultuur, ambacht en/of dienstverlening).
- Verbeteren bereikbaarheid en parkeren (o.a. nieuwe centrumring)
- 

Type	Winkelgebied	Strategie	Opgaven
Tolberg-centrum	Wijkwinkel-centrum	Vitaal houden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruimtelijke kwaliteitsimpuls i.c.m. sociale veiligheid bevorderen</li> <li>• Een bescheiden uitbreiding kan onder voorwaarden aan de orde zijn</li> </ul>
Dijkcentrum	Wijkwinkel-centrum	Vitaal houden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbeteren uitstraling zuidzijde centrum + plein</li> <li>• Evt. schaalvergroting fullservicesupermarkt tot ca. 1.500 m<sup>2</sup> vvo</li> </ul>
Rembrandt-galerij	Buurtwinkel-centrum	Vitaal houden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruimtelijke kwaliteitsimpuls winkelcentrum</li> <li>• Schaalvergroting fullservicesupermarkt tot maximale maat van circa 1.000 - 1.200 m<sup>2</sup> vvo</li> <li>• Geen toevoeging tweede supermarkt</li> </ul>
Lindenburg	Buurtwinkel-centrum	Vitaal houden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aandacht voor ruimtelijke uitstraling buitenzijde</li> </ul>
Kroeven-centrum	Buurtwinkel-centrum	Vitaal houden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimalisering supermarkt tot max. ca. 1.000 - 1.200 m<sup>2</sup> vvo onder voorwaarde dat dit parkeertechisch mogelijk is</li> <li>• Ruimtelijke revitalisering</li> </ul>
Kalsdonk	Buurtsteunpunt	Vitaal houden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verplaatsen en vergroten Aldi tot ca. 1.000 m<sup>2</sup> vvo</li> <li>• Clustering overige winkels nastreven zonder dat detailhandelsfunctie per saldo wordt uitgebreid</li> </ul>

Wouw, Nispen en Heerle	Dorpscentrum	Vitaal houden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoud supermarkt wanneer deze aanwezig is en evt. optimalisatie d.m.v. beperkte schaalvergroting</li> <li>• Behoud overige bewinkeling</li> <li>• Initiatieven die bijdragen aan clustering winkels ondersteunen</li> </ul>
Oostpoort	Concentratie PDV en grootschalig	Vitaal houden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen verdere brancheverbreiding.</li> <li>• Verbetering ruimtelijke uitstraling Oostplein in lijn met 'Go Stores'</li> <li>• Geen grootschalige uitbreiding, wel positieve houding ten aanzien van schaalvergroting en verplaatsing van solitair gelegen aanbod</li> </ul>
Rosada	Bijzondere concentratie	Vitaal houden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen verdere uitbreiding aan de orde</li> </ul>
Supermarkten centrumrand	Binnenstad	Versterken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimaliseren Jumbo tot grootschalige supermarkt (max. uitbreiding + 1.000 m<sup>2</sup> wvo)</li> </ul>

#### Bijzondere vormen detailhandel

Afhaalpunten: er wordt nagestreefd afhaalpunten onder te brengen in de bestaande winkelgebieden. Daarbuiten zijn afhaalpunten alleen onder voorwaarden toegestaan.

Ambulante handel: het streven is er op gericht het sterke aanbod aan warenmarkten te behouden.

#### Toetsingskader

Toekomstige initiatieven dienen getoetst te worden aan de hierboven gepresenteerde detailhandelsbeleid. Hierbij wordt allereerst beoordeeld of een initiatief van meerwaarde kan zijn voor de versterking van de recreatieve aantrekkingskracht van de binnenstad. Indien het antwoord hierop positief is, dan is de binnenstad de enige aangewezen plek voor de ontwikkeling. Wanneer dit niet het geval is, dan staat de vraag centraal of het initiatief van meerwaarde kan zijn voor versterking van het profiel en de positionering van een van de overige perspectiefrijke winkelgebieden, zonder dat de positie en het perspectief van de binnenstad belemmerd wordt. Enkel wanneer dit het geval is, dan is honorering van het initiatief buiten de binnenstad mogelijk binnen de kaders van het detailhandelsbeleid.

Wanneer een initiatief passend is binnen de kaders van het detailhandelsbeleid, dan dient vervolgens de toets plaats te vinden of een initiatief passend is binnen de kaders van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Wanneer een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is wordt verplicht gesteld de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. Dit betekent dat er per initiatief aangetoond dient te worden dat er sprake is van een regionale behoefte en dat beschreven dient te worden in hoeverre deze behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Indien dit niet mogelijk blijkt te zijn, dient de locatie passend multimodaal ontsloten te zijn.

De ontwikkelingsrichting per winkelgebied zoals deze gepresenteerd is, past op hoofdlijnen binnen het gepresenteerde toetsingskader. Een nadere toetsing aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is echter wel noodzakelijk omdat de parameters voor het aantonen van de 'actuele regionale behoefte' constant aan verandering onderhevig zijn. Wanneer er bijvoorbeeld de komende jaren diverse plannen gehonoreerd worden (bijvoorbeeld supermarktplannen), dan zal de behoefte aan uitbreiding langzaam gaan verzadigen en dan komt er een moment dat eventuele uitbreiding de structuur kan aantasten. De regionale behoefte en de effecten op de perspectiefrijke structuur dienen daarom in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking altijd zorgvuldig afgewogen te worden.

De detailhandelsnota is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 januari 2016.

### 2.4.3 Gemeentelijk Verkeer en VervoerPlan GVVP 2008 - 2015 (partiele 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 Gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan (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 zo nodig wordt bijgesteld voor de periode 2007-2010. Als gevolg van maatschappelijke, bestuurlijke en demografische ontwikkelingen is het GVVP op enkele onderdelen beperkt houdbaar en dient de ingezette koers tussentijds te worden geëvalueerd en bijgesteld.

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

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

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

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

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

- stimuleren langzaam verkeer en openbaar vervoer;
- terugdringen van het werkgerelateerde autogebruik door het stimuleren van alternatieven binnen het kader van mobiliteitsmanagement;
- stimuleren fiets- en voetgangersverkeer;
- investeren in het fietsroutenetwerk in combinatie met het reduceren van de wachttijden voor fietsers bij verkeerslichten;
- faciliteren recreatief fietsverkeer door onderhoud en uitbreiding van fietsvoorzieningen op de hoofdroutes van het knooppuntensysteem;
- bereikbaarheid geldt voor iedereen en is belangrijk voor het economisch en sociaal functioneren van Roosendaal;
- goede bereikbaarheid economische centra en grootschalige voorzieningen en bereikbaarheid;
- behouden/bevorderen van bereikbaarheid en ontsluiting in de binnenstad in relatie tot de leefbaarheid; alsmede synergie met FOC Rosada optimaliseren;

- 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;
- (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.

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

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

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

Het LOP geeft antwoord op de vraag hoe de landschappelijke kwaliteiten -belevingswaarde cultuurhistorie, natuur, recreatieve waarde- kunnen worden gewaarborgd. 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 landschapsontwikkelingsplan (LOP) in drie centrale opgaven:

1. 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;
2. 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;
3. het LOP geeft aan hoe gemeenten aan draagvlak en realisatie kunnen werken. Van belang bij dit onderdeel is om aan te geven wat de taken van de gemeenten zijn en hoe met derden samengewerkt kan worden. Hierbij komt ook aan de orde welke middelen ingezet kunnen worden en welk deel van de opgave prioriteit krijgt.

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

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

Er zijn twee sporen voor de realisatie van de landschapsontwikkelingsvisie.

- de landschapsontwikkelingsvisie krijgt een doorwerking in ruimtelijk beleid. De gemeenten zullen de inhoudelijke visie over landschapsontwikkeling hanteren bij toetsing en planvorming;

- de gemeenten initiëren uitvoeringsprojecten. Het zijn meestal samenwerkingsprojecten met derden: het waterschap, terreinbeherende organisatie en particulieren.

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

Er zijn 9 uitvoeringsprojecten die in het LOP prioriteit hebben gekregen. Géén van de uitvoeringsprojecten heeft betrekking op het plangebied De Stok fase 2 en 2A.

#### **2.4.5 Welstandsnota**

De welstandsnota Roosendaal 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.

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

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

Voor het gebied ten zuiden van de Wouwbaan geldt het soepele welstandsniveau. In deze gebieden wordt ruimte geboden voor vernieuwing en experimenten. De lichte toetsing beperkt zich tot de voorkanten van gebouwen en bouwwerken.

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

Het FOC Rosada valt binnen deelgebied 9: kantoren en voorzieningen. Het deel van het plangebied ten zuiden van de Wouwbaan ligt binnen deelgebied 7: groen en parken.

In de welstandsnota worden per deelgebied criteria beschreven waar aan getoetst wordt bij de beoordeling van bouwplannen.

#### **2.4.6 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:

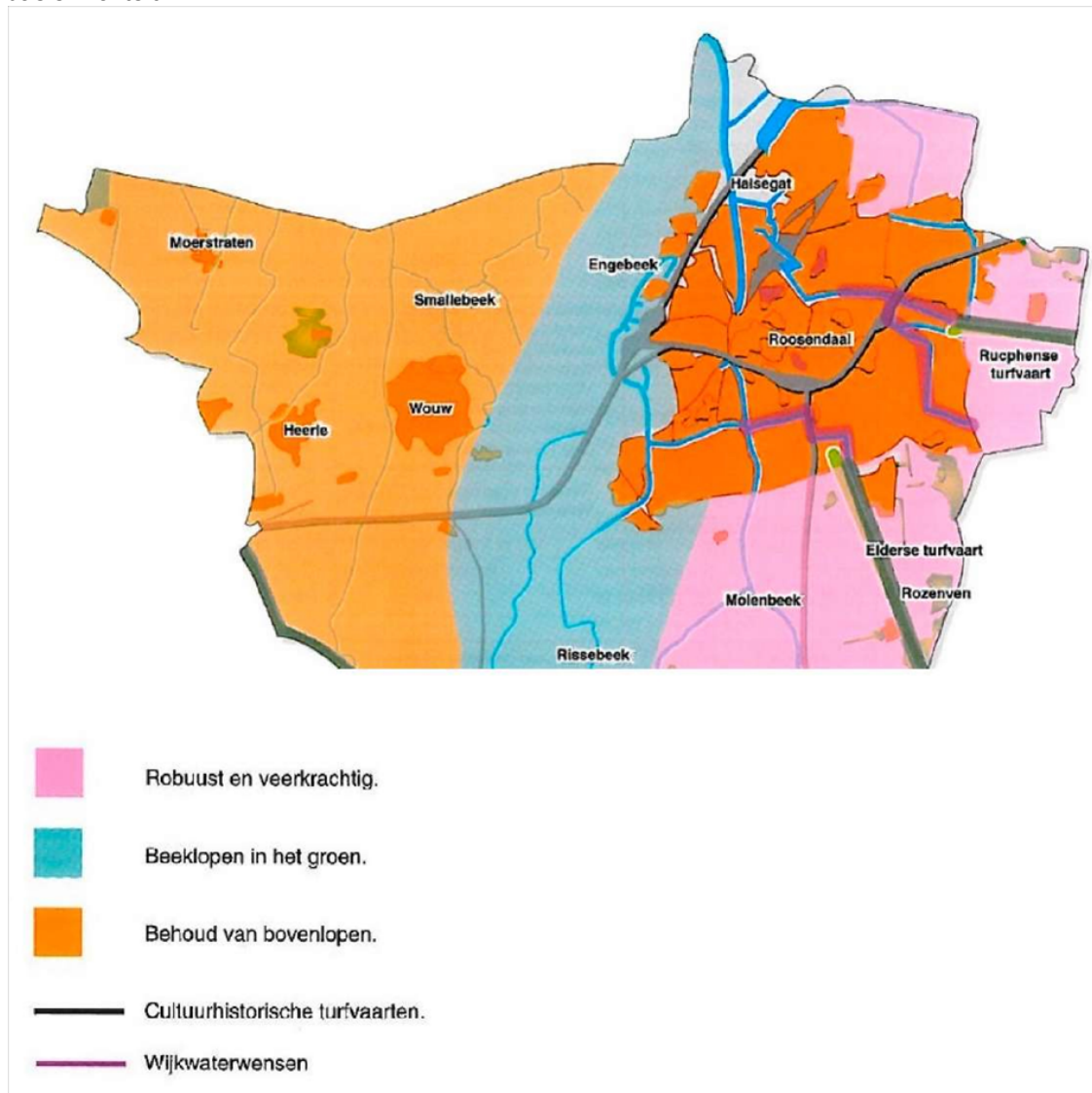
- verbetering van de waterkwaliteit;
- verminderen wateroverlast en verlagen inundatierisico (inundatie = het onder water zetten van een stuk land);
- vergroting van landschapsecologische waarden;
- een duurzaam en verantwoord gebruik van (drink)water;
- vergroting van belevingswaarde;
- organisatie,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

- 'beeklopen in het groen': met deze typologie wordt sterk ingezet op een ruimtelijk aantrekkelijke en ecologische verantwoorde integratie met de zuidwestelijke stadsrand;
- 'robuust en veerkrachtig': ten opzichte van het basisniveau wordt extra aandacht besteed aan het tegengaan van wateroverlast;

- 'behoud van bovenlopen': met deze typologie wordt een goed nabuurschap nagestreefd, ofwel het dragen van de eigen verantwoordelijkheid en het niet afwentelen van problemen naar benedenstrooms gebied;
- Een aantal waterpartijen binnen de kern van Roosendaal wordt getypeerd als 'wijkwaterwensen'; deze typologie impliceert het streven naar optimalisatie van de belevingswaarde;
- Binnen de gemeente wordt een aantal wateren in een speciale categorie geplaatst: 'cultuurhistorische turfvaarten': Deze wateren zijn kunstmatig en passen in principe niet binnen de stroomgebiedsbenadering. Aanvullend op de basiskwaliteit wordt voor deze vaarten ingezet op een optimale inpassing in het landschap en het benutten van het ecologisch potentieel.

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



Afbeelding - Uitsnede Visiekaart Waterplan Roosendaal

### Beleidsnota stedelijk water

Door de gemeente Roosendaal is in 1990 in samenwerking met de waterbeheerders beleid vastgelegd met betrekking tot duurzaam stedelijk waterbeheer in het kader van de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties. Dit beleid is in overeenstemming met het 'Beleidsnota stedelijk water' van de gezamenlijke waterschappen in West-Brabant d.d. maart 2002. Als onderdeel van dit beleid wordt het afkoppelen van 'schone' verharde en bebouwde oppervlakken altijd overwogen. Hierbij gaat de voorkeur van zowel de gemeente als het waterschap in eerste instantie uit naar infiltratie van

hemelwater in de bodem. De mogelijkheid voor infiltratie dient altijd te worden onderzocht en is niet afhankelijk van de omvang van het verhard oppervlak.

Als het afvoerend verhard oppervlak groter is dan 2000 m<sup>2</sup> en loost op de riolering, dan dient een retentievoorziening te worden gerealiseerd met een inhoud van 120 m<sup>3</sup>/ha. Een afvoerend verhard oppervlak kleiner dan 2000 m<sup>2</sup> zal worden meegenomen in het kader van de 'Stedelijke wateropgave'. In het kader van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) voor de periode 2004-2008 is het rapport 'Afkoppelkansenkaart kernen gemeente Roosendaal' d.d. 15 maart 2004 opgesteld, waarin de infiltratie- en afkoppelmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied inzichtelijk zijn gemaakt.

Door het plangebied loopt de (verlegde) Engebeek. In het kader van fase 1 van FOC Rosada heeft de nieuwe loop reeds een natuurlijke ecologische inrichting gekregen. Hierin wordt geen wijziging voorzien.

#### **2.4.7 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2014-2019**

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2014-2019 is een strategisch beheerplan waarin de zorgplichten van de Gemeente Roosendaal zijn vastgelegd voor het afval-, hemel- en grondwater. In de Wet milieubeheer en de Waterwet, zijn naast de traditionele gemeentelijke zorg voor afvalwater expliciet zorgplichten benoemd voor hemelwater en grondwater. In het Bestuursakkoord Water 2011 zijn afspraken opgenomen om in de afvalwaterketen de doelmatigheid en kwaliteit te verhogen en de kwetsbaarheid te verminderen. Binnen de afvalwaterketen zal de samenwerking met het waterschap en de regiogemeenten (Waterkring West) worden geïntensiveerd om beleidsuitgangspunten en ambities zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen.

In het VGRP 2014-2019 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 de gemeente omgaat met de zorg voor grondwater in het stedelijk gebied;
- Hoe de gemeente invulling wil geven aan de samenwerking in de Waterkring West om uitvoering te geven aan het Nationaal Bestuursakkoord Water..

In het VGRP 2014-2019 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 maatregelen, zullen worden uitgevoerd, worden in latere operationele plannen opgenomen.

Met behulp van het VGRP 2014-2019 worden de volgende doelstellingen en maatregelen nagestreefd:

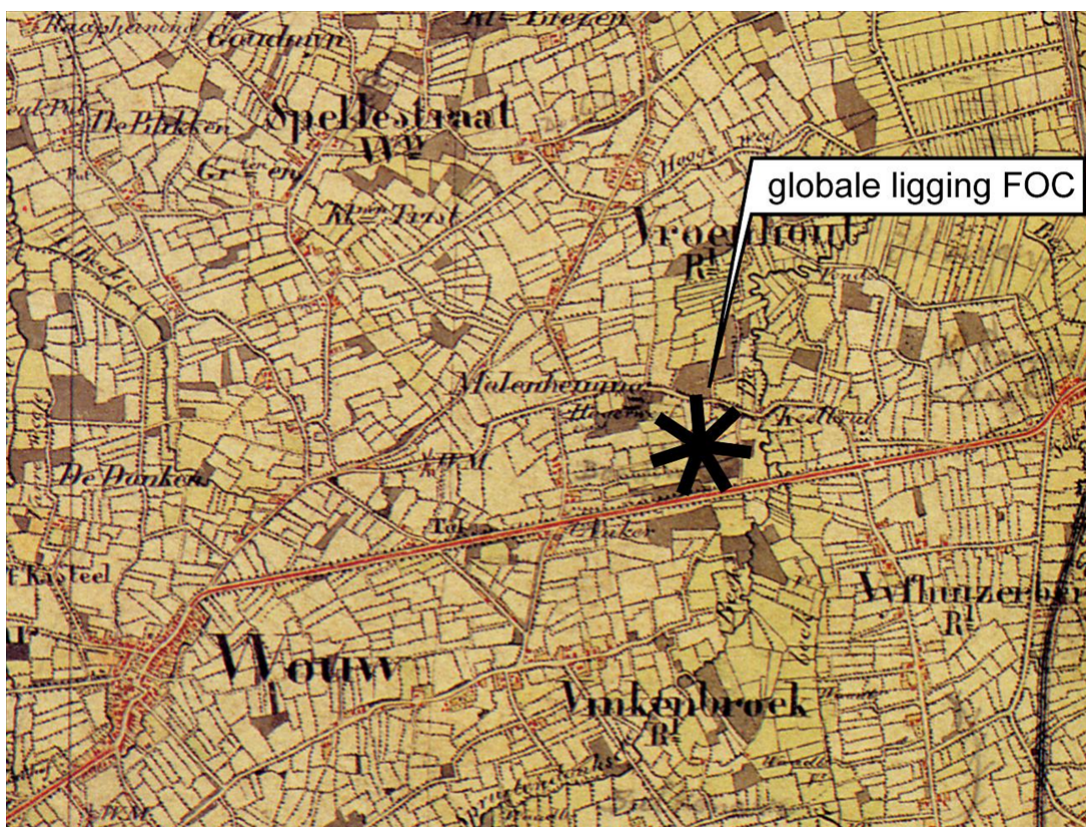
- Doelmatige inzameling van het binnen het stedelijk gebied geproduceerde stedelijk afvalwater.
- Doelmatige inzameling en verwerking van overtollig hemelwater.
- Doelmatig transport van het stedelijk afvalwater.
- Voorkomen van vuiluitwerp naar bodem, grond- en oppervlaktewater.
- Invulling geven aan grondwaterzorgplicht.
- Minimale overlast voor de omgeving.
- Doelmatig en effectief rioleringsbeheer op basis van het Bestuursakkoord Water.



## Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

### 3.1 Historische analyse

Het plangebied is pas in de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw tot ontwikkeling gekomen. Tot in de 19<sup>e</sup> eeuw was het gebied overwegend agrarisch in gebruik. De Engebeek stroomde ook al door het gebied, maar had een totaal andere ligging. Deze oorspronkelijke ligging is pas in de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw meerdere malen aangepast, vanwege de aanleg van de rijkswegen A17 en A58 en verschillende ruilverkavelingsprojecten.



Afbeelding - Situatie medio 1838

De Wouwbaan/Roosendaalsebaan vormde de belangrijkste verbinding tussen Wouw en Roosendaal. Tot de aanleg van de rijkswegen A17 en A58 liep de Wouwbaan door in de, thans nog in de wijk Westrand aanwezige, Wouwseweg.

De oorspronkelijke bosschages in het onderhavige plangebied zijn voor het merendeel ontstaan sinds en na de aanleg van de rijkswegen A17 en A58 en het bijhorende knooppunt 'De Stok'.

Sinds 1 november 2006 is het terrein ten noorden van de Wouwbaan geheel in gebruik ten behoeve van FOC Rosada; de bebouwing van fase 1 is voltooid en in gebruik genomen. Het tuincentrum en hoveniersbedrijf Semper Florens moest wijken voor de komst van FOC Rosada en is medio 2004 verplaatst naar de nieuwe locatie aan de zuidzijde van de Wouwbaan.

Inmiddels zijn de activiteiten van het tuincentrum/hoveniersbedrijf beëindigd en is op die nieuwe locatie thans het kantoor van LSned, de beheerder van de aangrenzende leidingstraat, gevestigd.

### 3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

#### 3.2.1 Ruimtelijke beschrijving in hoofdlijnen

Het plangebied valt grotendeels uiteen in twee delen. Het gebied ten noorden van de Wouwbaan (De Stok - fase 2) is in gebruik ten behoeve van FOC Rosada. Het noordelijk deel sluit aan op de stedelijke/recreatieve functies in het aansluitende het gebied 'De Stok - fase 1'. Ten zuiden van de

Wouwbaan (De Stok - fase 2A) ligt het knooppunt van de rijkswegen A17 en A58. Rond dit knooppunt is een bosopstand gepland.

Het gebied ten zuiden van de Wouwbaan behoort niet tot het terrein van FOC Rosada. Hier zijn functies gevestigd die thuishoren in een stedelijk uitloopgebied, zoals een volkstuintencomplex. Op het terrein van het voormalige tuincentrum/hoveniersbedrijf is sinds eind 2012 het kantoor en met werkplaats van LSNed, de beheerder van de aangrenzende leidingstraat, gevestigd. Recentelijk is een deel van het terrein wederom in gebruik genomen als tuincentrum.

In het kader van de ontwikkeling van FOC Rosada is, tot slot, een ecologische zone ingericht aan de westoever van de nieuwe loop van de Engebeek.

### **3.2.2 Verkeer en infrastructuur**

#### **Infrastructuur**

Het onderhavige gebied De Stok 2 ligt ten westen van de stad Roosendaal nabij het knooppunt van de rijkswegen A17 en A58.

Het plangebied wordt doorsneden door de Wouwbaan. Aan de noordzijde liggen de Burgemeester Freijterslaan en de Heirweg. Het terrein is direct ontsloten door genoemde wegen en knooppunt 'De Stok'. Naast een directe ontsluiting met de rijkswegen A58 en A17, is er ook een goede ontsluiting met de stad aanwezig, door middel van afslag 19 van de rijksweg A17, te weten 'Roosendaal-West'. De binnenstad wordt bereikt via de Burgemeester Freijterslaan.

#### **FOC Rosada**

Het FOC-terrein is via de Wouwbaan voor het autoverkeer (incl. bevoorradingsverkeer) extern ontsloten op aansluiting 19, 'Roosendaal-West' van de rijksweg A17. Het langzaam- en snelverkeer vanuit Roosendaal komt en gaat via de Burgemeester Freijterslaan en de Wouwbaan bij FOC Rosada.

Er wordt zoveel mogelijk voorkomen dat bezoekers alternatieve routes kiezen. Bij de realisatie van FOC Rosada zijn op de Wouwbaan en de Heirweg en op de kruising met de Burgemeester Freijterslaan / op- en afrit rijksweg A17 de nodige inrichtings- en verkeersmaatregelen getroffen.

Met behulp van adequate bewegwijzering worden de bezoekers van buiten de regio via de rijkswegen A17 en A58 naar de afslag 'Roosendaal-West' geleid. Vanaf deze afslag zijn de Burgemeester Freijterslaan, de Wouwbaan en de Heirweg heringericht voor auto- en fietsverkeer. In de omgeving van FOC Rosada zijn de fietspaden vrijliggend aangelegd, mede uit oogpunt van verkeersveiligheid.

Het aantal rijstroken op een gedeelte van de Burgemeester Freijterslaan en de Wouwbaan tot aan de ontsluiting (rotonde) van FOC Rosada voor autoverkeer is verdubbeld. Deze rotonde is op voldoende afstand van de afrit 'Roosendaal-West' aangelegd, om eventuele terugslag op de autosnelweg te voorkomen.

Ter hoogte van de in/uitgang van het FOC-terrein (aan de Wouwbaan) is voorzien in een aansluiting die enerzijds het blokkeren van de in-/uitrit voorkomt en voldoende afrijcapaciteit bezit om lange wachttijden en files ter plaatse te voorkomen. De benodigde kruispuntoplossing is gevonden in een 'meerstrooks-rotonde' die enerzijds zorgt voor een vlotte verkeersafwikkeling en anderzijds richting Wouw (maar ook vanuit Wouw) dienst doet als een gewenste snelheidsremmer in de rechtstand van de Wouwbaan. Door de rotonde wordt de aansluiting zelf beveiligd en wordt het doorrijden naar Wouw niet vanzelfsprekend gemaakt. Immers de aangeboden infrastructuur ter plaatse maakt de enigszins onbekende automobilist bewust van het feit van de gewenste rijrichting. Ook de toegepaste bewegwijzering verschaft duidelijkheid over de (gewenste) afrijrichting.

#### **Calamiteiten**

Het FOC-terrein is tevens voorzien van een aparte uit- en toegang via de Heirweg, waarvan in geval van een calamiteit op het terrein of op de Wouwbaan gebruik kan worden gemaakt. Deze exclusieve voorziening geldt niet alleen als vluchtroute voor bezoekers van FOC Rosada, maar ook als een voorziening voor eventueel hulpverlenend verkeer zoals ambulances, politie en brandweer.

### *Ontsluitingsweg kantoor van LSNed en volkstuinen*

Ten behoeve van de nieuwe functies is aan de zuidzijde van de Wouwbaan een nieuwe doodlopende ontsluitingsweg aangelegd, met een lage verkeersintensiteit.

### *Sluipverkeer*

Ten slotte wordt opgemerkt dat FOC Rosada in principe geen extra sluipverkeer veroorzaakt. Sluipverkeer is vaak regionaal van aard, omdat weggebruikers bekend moeten zijn met de route. De extra bezoekers zijn overwegend van buiten de regio en leveren aan het sluipverkeer nauwelijks een bijdrage.

### *Gevolgen van de uitbreiding (Fase 2)*

De realisatie van fase 2 van FOC Rosada brengt geen verandering in de hiervoor beschreven infrastructuur van en naar FOC Rosada. Op eigen terrein vindt een zekere herinrichting plaats, maar deze zal niet van invloed zijn op de infrastructuur buiten het FOC-terrein.

### **Openbaar vervoer**

De ontsluiting met openbaar vervoer vindt plaats via een aantal reguliere busverbindingen langs de locatie vanaf het NS-station van Roosendaal. Aan de Wouwbaan ligt ter hoogte van het FOC-terrein de bushalte 'De Stok'. Hier stoppen geregeld meerdere streekbuslijnen. Vanaf de bushalte ligt FOC Rosada op korte loopafstand.

### **Fiets**

FOC Rosada is vanuit Roosendaal met de fiets bereikbaar via de vrijliggende fietspaden langs de Burgemeester Freijterslaan en de Wouwbaan.

Vanwege de verkeersdruk is de doorgaande fietsroute tussen Wouw en Roosendaal volledig buiten de autostructuur om geleid. Het doorgaand fietsverkeer langs de Wouwbaan wordt, ter hoogte van het Factory Outlet Center, niet 'gemengd' met het gemotoriseerd verkeer. Het tweerichtingenfietspad is vrijliggend aan de zuidzijde van de Wouwbaan gesitueerd, vanaf de Burgemeester Freijterslaan tot aan de ingang naar FOC Rosada bij de rotonde. Fietsers in de richting van Wouw dienen ter hoogte van de ingang van het FOC-terrein de rotonde over te steken.

Aan de noordzijde van het terrein van FOC Rosada is een fietsenstalling gerealiseerd die ruimte biedt aan ongeveer 100 stallingsplaatsen. Er wordt ruimte vrijgehouden om het aantal plaatsen uit te breiden.

### **Parkeren**

#### *Factory Outlet Center*

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

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

Voor wat betreft fase 2 van FOC Rosada zal in hoofdstuk 5 hierna nader worden ingegaan op het parkeren.

#### *Kantoor van LSNed, tuincentrum en volkstuincomplex*

Voor het kantoor van de leidingstraatbeheerder, de bedrijfskavel en het nieuwe tuincentrum wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Ten behoeve van de gebruikers van de volkstuinen zijn openbare parkeerplaatsen gerealiseerd.

### **Verkeersveiligheid**

Als gevolg van de komst van FOC Rosada is de omliggende infrastructuur aangepast. De getroffen verkeersmaatregelen zijn niet alleen afgestemd op de eerste maar ook op de tweede fase van FOC Rosada. Hiermee wordt naast een goede bereikbaarheid ook een vlotte en daarmee veilige verkeersafwikkeling gewaarborgd.

Met name de 'ontmenging' van het fietsverkeer en het gemotoriseerd verkeer levert een belangrijke

bijdrage aan de verkeersveiligheid. Rondom het terrein van FOC Rosada is sprake van vrijliggende fietspaden.

### 3.2.3 Groen en water

#### **Factory Outlet Center**

Ten behoeve van de plannen van FOC Rosada is destijds een inrichtingsplan opgesteld ('Inrichtingsplan FOC Roosendaal', Van Empelen Van Aalderen Partners BV, Landschapsarchitecten). In dit inrichtingsplan is een tweedeling gemaakt, aangezien de locatie waar FOC Rosada is ontwikkeld naar de Engebeek toe een landelijke kant heeft en naar de stad Roosendaal toe een stedelijke kant:

- Aan de landelijke kant (west- en noordzijde) is FOC Rosada in het landschap verankerd door een omwalling. Een historische referentie hiervoor zijn de schansen en limieten die in de ruimere omgeving voorkomen. De omwalling zorgt ervoor dat de bebouwing vanuit het open landschap gezien een sterk groen kader krijgt, terwijl de grondwal tevens bijdraagt aan het creëren van een luw klimaat in het winkelgebied. De omwalling volgt de loop van de Engebeek die aan de noord- en westkant flauwe, onregelmatige met riet begroeide oevers heeft. In contrast daarmee zijn de oevers aan de kant van het outlet center belijnd en strak vormgegeven. Deze vormgeving is doorgezet in de omwalling.

De bestaande grondwal heeft een overwegende hoogte van circa 5 m. De buitenzijde bestaat uit een steil met gras begroeid talud met twee rijen bomen. Afhankelijk van de ruimte heeft de wal aan de binnenzijde een talud begroeid met klimop. Op plaatsen waar hier onvoldoende ruimte voor is, is de wal begrensd door een licht achteroverhellende wand van schanskorven. De gemiddelde bouwhoogte van het outlet center steekt ongeveer 2 m boven de wal uit en schemert tussen de kruinen van de bomen door.

De afscheiding zorgt ervoor dat de ecologische zone niet wordt verstoord door activiteiten op het terrein van FOC Rosada. De afscheiding dempt geluid en houdt licht grotendeels tegen. De grondwal voorkomt ook dat bezoekers van FOC Rosada de ecologische zone betreden (en verstoren).

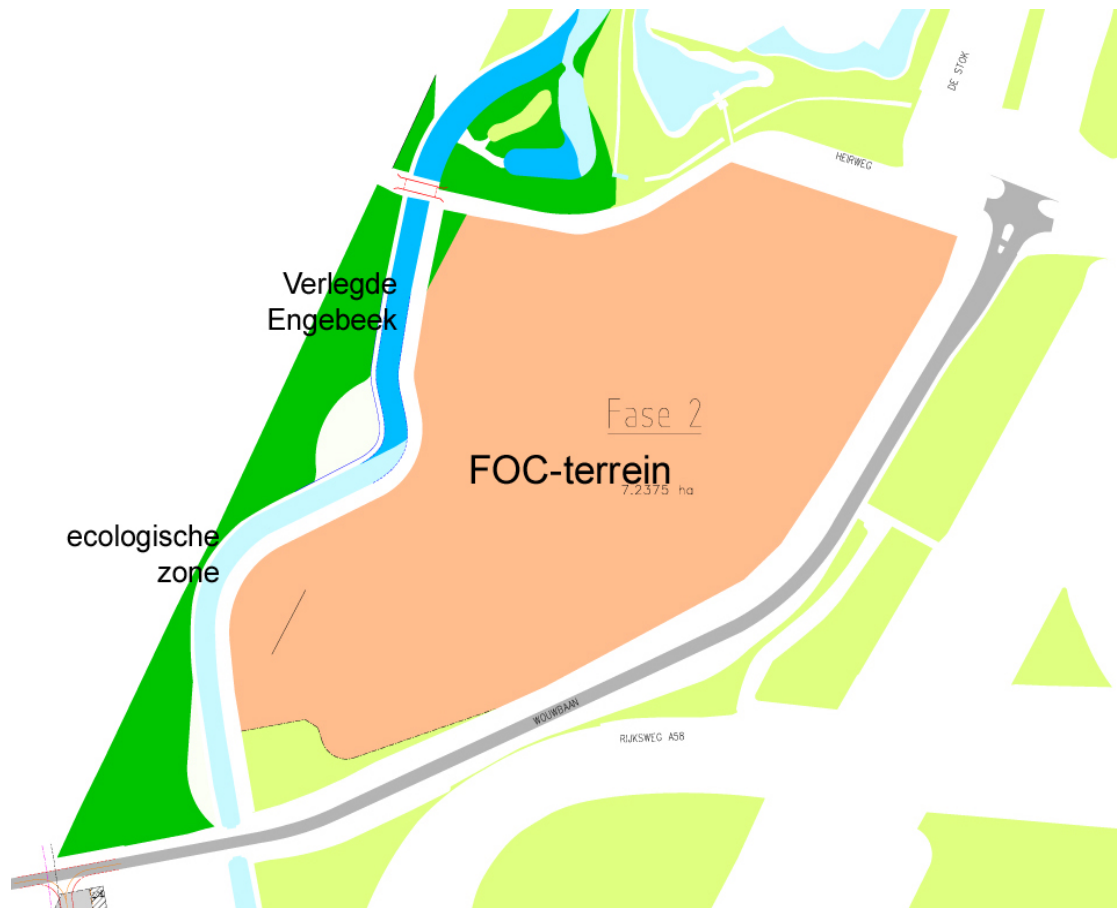
- Aan de stedelijke kant (oostzijde) wordt het Factory Outlet Center begrensd door de Wouwbaan en de achterliggende rijksweg A17. De bebouwing van fase 1 heeft een aaneengesloten karakter en vormt een front naar de wegen. Tussen de bebouwing en de infrastructuur ligt een langgerekt parkeerterrein (P1). Om het front niet weg te laten vallen achter het parkeren is de bebouwing circa 1 m opgetild. Het hoogteverschil wordt vormgegeven door middel van een kade waarachter de promenade langs het winkelfront van het outlet center ligt. Tussen de kade en het parkeerterrein is een gracht aangelegd. De gracht is in visuele zin een bijdrage aan het stedelijk karakter en heeft tevens een functie voor de waterberging op het terrein. De gracht zal in de tweede fase worden verwijderd. Er wordt een nieuwe waterplas en een waterpartij voorlangs de nieuwe grondwal van fase 2 aangelegd. De grondwal wordt verlengd tot aan de rotonde op de Wouwbaan.

#### **Engebeek**

Om FOC Rosada op een aaneengesloten terrein van circa 7 hectare te kunnen realiseren, is de Engebeek indertijd over een lengte van circa 160 m verlegd. Tegelijkertijd met de verlegging is de Engebeek heringericht om als ecologische verbindingzone te functioneren. De omlegging van de Engebeek is gebeurd in overleg met het Waterschap Brabantse Delta. Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de realisatie en het beheer van natte ecologische verbindingzones als de Engebeek.

Met de verlegging van de Engebeek is voorkomen dat beide oevers worden begrensd door stedelijk gebied. De verdere invulling van de ecologische zone is in samenwerking met het waterschap Brabantse Delta uiteindelijk nader vormgegeven.

In de Toekomstvisie voor de Rissebeekcomplex is voor de Engebeek een streefbeeld opgenomen als 'kreekbeek'. Dit sluit landschappelijk gezien aan op het patroon van kreken in het kleigebied ten noorden van Roosendaal. Als 'kreekbeek' is de inrichting afgestemd op de functie als ecologische verbindingzone voor amfibieën door langs de beek een plas-dras oever aan te leggen.



**Afbeelding - Verlegging van de Engebeek ter plaatse van FOC Rosada**

In de huidige situatie buigt de beek naar het noorden af en is ten opzichte van de oude situatie meer naar het westen verschoven. Langs de westkant van de beek is daarbij ruimte gereserveerd voor de inrichting van natuurvriendelijke oevers. Deze zijde bestaat uit een geleidelijke overgang van water naar land waardoor een plas/drasmilieu ontstaat van ondiep water, rietzoom en wilgenzoom. De inrichting van het westelijke deel van de ecologische verbindingszone komt overeen met de natuurvriendelijke inrichting van de Engebeek ten noorden van de Heirweg. Door deze inrichting is ook de voedselvoorziening voor de watervleermuis veiliggesteld.

Aan de westzijde van de (gedeeltelijk verlegde) Engebeek is een ecologische zone gerealiseerd met ruimte voor poelen, moerasgebiedjes en flauwe oevers. Voor deze ecologische zone is een gemiddelde van 50 m (5 ha / km beek) aangehouden conform het boek Groene Schakels van de provincie. In de huidige situatie is de Engebeek ter hoogte van FOC Rosada circa 400 m lang (tussen Heirweg en Wouwbaan).

Uitgaande van de normering van de provincie is daarom in de nieuwe situatie (0,4 x 5 ha =) 2 ha ecologische zone nodig. In de nieuwe situatie is ten westen van FOC Rosada uiteindelijk een gebied van 2,3 ha ecologisch ingericht. Dat is inclusief de (gedeeltelijk verlegde) beek die een oppervlakte heeft van ongeveer (0,7 ha). Daarmee is voldaan aan de eisen die destijds door de provincie zijn gesteld aan een ecologische zone in stedelijk gebied. De inrichting van de ecologische zone sluit aan op de ecologische zone langs de Engebeek, die enige jaren geleden ten noorden van de Heirweg gerealiseerd is.

Ten zuiden van de Wouwbaan (De Stok - fase 2A) is door de gemeente een ecologische zone ingericht van 1,8 ha. Deze zone ligt verder van het FOC-terrein af en zorgt voor een natuurvriendelijke inrichting ter hoogte van de overloop van de Sputendonkse beek in de Engebeek. De Engebeek kruist zowel de Wouwbaan als de Heirweg. De beek stroomt onder deze wegen door middels duikers. In de huidige situatie vormen deze duikers een barrière voor de migratie van dieren over land. Bij de inrichting van de Engebeek als ecologische verbindingszone is er naar gestreefd om

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

De bestaande situatie zal als gevolg van de realisatie van de tweede fase van Rosada niet wijzigen omdat alle werkzaamheden op eigen terrein plaatsvinden. Ook worden de waterretentiebekkens conform de eisen aangelegd.

### ***Boscompensatie***

Vanwege de realisatie van de eerste fase van FOC Rosada heeft, ingevolge de Boswet en de Flora- en Faunawetgeving, compensatie van verloren gegane natuurwaarden en bos plaatsgevonden. Dit heeft in het voorjaar van 2005 vorm gekregen. De gemeente Roosendaal heeft toen samen met leerlingen van basisscholen uit Heerle en Tolberg een deel van het nieuwe compensatiebos aangelegd, tussen de Wouwbaan en de Vinkenbroeksestraat.

Het compensatiebos is in totaal ruim 8 ha groot. Het ontwerp van het bos is in samenwerking met diverse natuurverenigingen, het ministerie van LNV en omwonenden tot stand gekomen. Met de beschreven invulling is een groene buffer gerealiseerd waar recreatieve mogelijkheden en natuurontwikkeling gecombineerd worden.

### ***Bijzondere aardkundige objecten en structuren***

Zoals blijkt uit de provinciale aardkundig waardevolle gebiedenkaart van Noord-Brabant zijn er in en nabij het plangebied geen bijzondere aardkundige objecten en structuren aanwezig.

### 3.3 Functionele analyse van het gebied

#### 3.3.1 Factory Outlet Center

Het terrein van FOC Rosada omvat ruim 7 hectare. De eerste fase van FOC Rosada biedt ruimte aan circa 80 winkelunits (variërend van 80 m<sup>2</sup> tot 700 m<sup>2</sup> slechts één winkelunit mag maximaal 800 m<sup>2</sup> zijn) met bijbehorende voorzieningen. FOC Rosada Factory Outlet is daarmee, na Lelystad en Roermond, het derde Factory Outlet Center in Nederland.



*Afbeelding - luchtfoto FOC Rosada anno voorjaar 2008*

Het FOC Rosada mag in de gerealiseerde fase 1 ruim 12.500 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte aan outlet-units/winkels en ruim 3.000 m<sup>2</sup> aan ondersteunende horeca, speelvoorzieningen en

ondersteunende kantoorruimte ten behoeve van management.

In de tweede fase wordt FOC Rosada met 5.000 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte uitgebreid tot maximaal 17.500 m<sup>2</sup>. In de tweede fase wordt 780 m<sup>2</sup> ondersteunende horeca toegevoegd.

Het FOC Rosada heeft reeds veel nieuwe banen voor de regio opgeleverd. Door realisatie van fase 2 zal dat aantal nog toenemen. Op basis van de bezoekersaantallenmetingen is gemeten verwacht dat in 2011 - 2013 het totaal aantal bezoekers stabiel is gebleven op circa 1 miljoen bezoekers per jaar. Na de voltooiing van fase 2 van FOC Rosada medio 2016 worden vanaf 2018 jaarlijks ruim 1,3 miljoen bezoekers verwacht, doorgroeidend naar jaarlijks 1,5 miljoen bezoekers in 2022.

### **3.3.2 Wonen**

Aan de overzijde van Rosada op Wouwbaan 133 is een (burger)woning gesitueerd. Het betreft een voormalig agrarische bedrijfswoning met bijbehorende loods. De gronden van het betreffende fruittelersbedrijf zijn medio 2003 door de gemeente in eigendom verworven vanwege de strategische ligging van deze gronden in de stadsrandzone.

Bij de verkoop is destijds overeengekomen dat de woning als burgerwoning zal worden aangemerkt en dat de loods mag worden benut voor (statische) opslag, koeling en lichte bedrijvigheid.

### **3.3.3 Horeca / recreatie**

In de directe nabijheid van het plangebied, voornamelijk op het recreatiepark De Stok – fase 1, zijn diverse recreatieve voorzieningen aanwezig. Deze recreatieve voorzieningen omvatten een zwembad, een indoor kartbaan, een squashcentrum, een indoor skydive-centrum, een sauna, een overdekte kinderspeeltuin, een multifunctioneel sportcomplex, een 9-holes golfbaan, een duikcentrum en een visvijver.

Het gebied met deze voorzieningen is circa 25 ha groot en vindt zijn planologische regeling in het bestemmingsplan Recreatiepark De Stok.

### **3.3.4 Bedrijven**

Ten behoeve van de realisatie van de eerste fase van FOC Rosada is met toepassing van de procedure ex artikel 19, lid 2, WRO (oud) het tuincentrum / hoveniersbedrijf Semper Florens van de voormalige locatie aan de Heirweg verplaatst naar een nieuwe locatie aan de overzijde van de Wouwbaan. Inmiddels zijn de activiteiten van het tuincentrum/hoveniersbedrijf beëindigd en is op die nieuwe locatie thans het kantoor van LSNed, de beheerder van de aangrenzende leidingstraat, gevestigd. Hieromtrent heeft in 2011 overleg plaatsgevonden met de Provincie.

Het terrein van LSNed is achter de (burger)woning aan de Wouwbaan gerealiseerd en is vanaf de Wouwbaan ontsloten via de nieuwe ontsluitingsweg ontsloten. Overigens is een deel van de gronden weer ingevuld als tuincentrum.

### **3.3.5 Volkstuincomplex**

Achter het terrein van LSNed/tuincentrum ligt het volkstuinencomplex 't Brompotje'. Het complex biedt ruimte aan bijna 60 volkstuinen van gemiddeld 140 m<sup>2</sup> en is er een clubgebouw aanwezig. Het complex is vanaf de Wouwbaan ontsloten via de nieuw aangelegde weg.

Het nieuwe complex is gerealiseerd ter vervanging van het volkstuinencomplex op het recreatiepark De Stok - fase 1. Op het recreatiepark moest het volkstuinencomplex plaats maken voor andere functies.

Het volkstuinencomplex is ingebed in het nieuwe (compensatie)bos. Het complex is in opdracht van de gemeente aangelegd en vervolgens verhuurd aan de volkstuinvereniging. Het complex past voor wat betreft de functie goed in de voorgestane 'groene' inrichting van het gebied.

## Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN

### 4.1 Bedrijven- en milieuzonering

#### 4.1.1 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 (luchtkwaliteit), geluid en gevaar (externe veiligheid).

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

De VNG-publicatie geeft richtafstanden (tussen milieubelastende en milieugevoelige functies), gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Van die afstanden mag in een voorkomend geval gemotiveerd worden afgeweken; het zijn immers 'richtafstanden'. Zo kunnen indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen een hogere milieubelasting kent. In het kader van dit bestemmingsplan is in eerste instantie uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

#### 4.1.2 Beschouwing

In navolgend overzicht zijn de bestaande (Rosada fase 1) en nieuwe (Rosada fase 2) milieurelevante bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied weergegeven.

Inrichting	Adres	Nr	Omschrijving	SBI-2008	Milieu-cat.	Grootste richtafstand*
Detailhandel	Foc Rosada	div	detailhandel voor zover n.e.g.	47A	1	10 m
Eetgelegenheid	Foc Rosada	div	restaurants, cafetaria's, snackbar, ijssalons	561	1	10 m
Centre management	Foc Rosada	70	overige zakelijke dienstverlening, kantoren	74A	1	10 m
Parkeerterreinen	Foc Rosada	div	autoparkeerterrein, parkeergarages	5221.1	2	30 m
Parkeerdekken	Foc Rosada	div	autoparkeerterrein, parkeergarages	5221.1	2	30 m
Fruit promotion	Wouwbaan	133	grh in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie aardappelen	4631	3.1	50 m
Opslag	Wouwbaan	133	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimten)	52109	2	30 m
Kantoor LSNed	Wouwbaan	135	overige zakelijke dienstverlening, kantoren	74A	1	10 m
Tuincentrum	Wouwbaan	135	Bouwmärkten, tuincentra, hypermärkten	4752	2	30 m

\* = grootste afstand uitgaand van het omgevingstype 'rustige woonwijk'

Tabel - Overzicht aanwezige bedrijfsactiviteiten cf VNG-publicatie

Op het terrein van het FOC Rosada, worden vier typen van bedrijfsactiviteiten onderscheiden, te weten: detailhandelszaken -factory outlet center- in non-food producten, horecagelegenheden, parkeerterreinen (inclusief parkeerdekken) en een kantoor annex service-gebouw. De hoogst voorkomende milieucategorie is 2. De hierbij behorende richtafstand van 30 meter reikt niet over gevoelige objecten die zijn gelegen binnen en/of buiten het plangebied.

Het FOC-Rosada wordt in het bestemmingsplan overeenkomstig bestemd.

Ten zuiden van FOC Rosada worden aan de Wouwbaan, binnen het plangebied, drie typen bedrijfsactiviteiten onderscheiden. Het gaat daarbij om een groothandel in fruit, opslagruimte en een kantoor van LSNed (leidingstraatbeheer).

De grootste richtafstand behorende bij de groothandel in fruit, op het perceel Wouwbaan 133, bedraagt, zoals aangegeven in bovenstaande tabel, 50 meter. Voor de opslagruimte bedraagt de richtafstand 30 m. Binnen deze afstand komen, behalve de op dat het perceel aanwezige (bedrijfs)woning, geen gevoelige objecten voor. Binnen de woonbestemming wordt ter plaatse van de

opslagloods een lichte vormen van bedrijvigheid (max. milieucategorie 2) toegelaten. De grootste richtafstand behorende bij het kantoor en het tuincentrum, op het perceel Wouwbaan 135, bedraagt, zoals aangegeven in bovenstaande tabel, 10 meter. Binnen deze afstand komen geen gevoelige objecten voor; de meest nabijgelegen woning (Wouwbaan 133) bevindt zich op circa 75 m. De betreffende gronden zijn bestemd als 'Bedrijf - 2'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in milieucategorieën tot maximaal 3.1. Binnen de bedrijfsbestemming is een tuincentrum specifiek mogelijk gemaakt.

Tot slot wordt het volgende opgemerkt; omdat sprake is van lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid mag deze omgeving worden aangemerkt als een gebied van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De maximale richtafstanden mogen dan met één afstandstap worden verlaagd ten opzichte van een 'rustige woonwijk'.

#### **4.1.3 Conclusie**

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat vanuit de optiek van 'Bedrijven en milieuzonering' zowel voor fase 1 als voor fase 2 van FOC Rosada geen sprake is van enige belemmering.

Vestiging van nieuwe bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Vervolgens zullen de desbetreffende bedrijven moeten voldoen aan de milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Activiteitenbesluit milieubeheer of aan de omgevingsvergunning voor de milieu-inrichting.

## **4.2 Geur**

### **4.2.1 Toetsingskader**

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

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om Omgevingsvergunning in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, onderdeel milieu, het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

### **4.2.2 Beschouwing**

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

Vestiging van nieuwe bedrijven in en om het plangebied is slechts mogelijk als de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch, onder andere wat betreft geur, acceptabel zijn. Vervolgens zullen de betreffende bedrijven nog moeten voldoen aan de milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Activiteitenbesluit milieubeheer of aan de omgevingsvergunning voor de milieu-inrichting.

### **4.2.3 Conclusie**

Er zijn geen bestaande bedrijven te noemen, die in het plangebied aanleiding geven tot klachten over geurhinder. De veehouderijen in de omgeving zijn gelegen op circa 500 m of verder van het plangebied. De geurinvloed van deze veehouderijen reiken niet tot in het plangebied. Uitbreiding van bestaande bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Een bedrijf dat uitbreidt zal moeten voldoen aan de bepalingen in het bestemmingsplan en de milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Activiteitenbesluit milieubeheer of aan de omgevingsvergunning voor de milieu-inrichting.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### 4.3.1 Toetsingskader

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen (in de buitenlucht) opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 Wm handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in nieuwe besluiten (AMvB's) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, te weten:

- 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'.

Sinds 16 januari 2009 geldt bovendien:

- het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit gevoelige bestemmingen.

De aanleiding voor de wijzigingen was de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen Wm) opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof of PM<sub>10</sub>), lood, koolmonoxide en benzeen. Maatgevend voor de luchtkwaliteit zijn onder normale omstandigheden de luchtcomponenten zwevende deeltjes en NO<sub>2</sub>; dit worden daarom ook wel de 'probleemstoffen' genoemd. Van de overige genoemde luchtcomponenten kan worden gesteld dat deze in de buitenlucht van nature zo laag zijn dat voor deze stoffen geen overschrijdingen van de grenswaarden wordt verwacht. Voor deze stoffen kan daarom zonder nader onderzoek worden gesteld dat er onder normale omstandigheden kan worden voldaan aan de grenswaarden van de Wm.

Een 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. Op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm is vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk, indien aannemelijk is gemaakt dat:

1. als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de grenswaarden niet worden overschreden (artikel 5.16, eerste lid, sub a, van de Wm);
2. als gevolg van het plan de concentratie van stoffen in de buitenlucht per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (artikel 5.16, eerste lid, sub b1 van de Wm);
3. als gevolg van het plan bij een beperkte toename van de concentratie van stoffen in de buitenlucht, door een met de activiteiten samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (artikel 5.16, eerste lid, sub b2 van de Wm);
4. als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de toename van stoffen waarvoor grenswaarden zijn gesteld 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16, eerste lid, sub c van de Wm); of

5. het te nemen besluit een besluit is dat genoemd of beschreven is in of betrekking heeft op een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een door de Minister (NSL) of andere bestuursorganen vastgesteld programma dat is gericht op het bereiken van de grenswaarden (artikel 5.16, eerste lid, sub d van de Wm).

#### 4.3.2 Beschouwing

Voor de huidige situatie, waarin fase 1 van FOC Rosada en de overige delen van het plangebied zijn gerealiseerd, is het bestemmingsplan conserverend van aard. Voor fase 2 van FOC Rosada is inmiddels eveneens sprake van een planologisch bestaande situatie. In het bestemmingsplan wordt de geplande nieuwbouw, waarvoor inmiddels een omgevingsvergunning is verleend en in uitvoering is, planologisch-juridisch vastgelegd. Ook hier is in het kader van het bestemmingsplan geen sprake van een nieuwe ontwikkeling.

Dit betekent voor het aspect luchtkwaliteit dat naast de autonome groei niet wordt vooruitgelopen op eventuele ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen, aangezien daartoe geen concrete plannen bestaan. Het is daardoor 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.

Om toch een indruk te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied, is in het kader van de ruimtelijke onderbouwing voor de tweede fase gekeken naar de achtergrondconcentraties van de twee belangrijkste stoffen, te weten stikstofdioxide en zwevende deeltjes. In het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek zijn de achtergrondconcentraties van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald voor de jaren 2010 en 2020. Voor detailinformatie wordt verwezen naar het rapport 'Luchtkwaliteitsonderzoek in het kader van de actualisering van bestemmingsplan De Stok Update 2011' (zie bijlage 1).

De hoogste berekende jaargemiddelde achtergrondconcentratie van NO<sub>2</sub> in 2010 is 36,4 µg/m<sup>3</sup> en in 2020 is die 25,3 µg/m<sup>3</sup>. Deze concentraties zijn lager dan de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. De hoogste berekende achtergrondconcentratie van PM<sub>10</sub> in 2010 is 22,9 µg/m<sup>3</sup> en in 2020 is die 19,9 µg/m<sup>3</sup>.

Deze concentraties zijn lager dan de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>.

Het hoogste berekende aantal dagen waarop de etmaalgemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> hoger is dan 50 µg/m<sup>3</sup>, bedraagt 13 in 2010 en 7 in 2020. Die aantallen liggen onder het maximaal toegestane aantal van 35 per jaar.

Ook voor PM<sub>2,5</sub> is geen overschrijding van de grenswaarde te verwachten. Zie voor details hoofdstuk 3.2 van het 'Luchtkwaliteitsonderzoek in het kader van de actualisering van bestemmingsplan De Stok Update 2011'.

Om de luchtkwaliteit in de gaten te kunnen blijven houden wordt door de Regionale Milieudienst Midden- en West-Brabant geadviseerd gebruik te maken van de [monitoringstool van het ministerie I & M](#).

#### 4.3.3 Conclusie

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 zijn de achtergrondconcentraties voor de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> relatief laag, aanzienlijk lager dan de grenswaarden, zodat luchtkwaliteitsknelpunten niet te verwachten zijn.

Uit het onderzoek is gebleken dat de grenswaarden niet worden overschreden. Er is voor wat betreft de luchtkwaliteit dus geen beletsel om het bestemmingsplan vast te stellen.

### 4.4 Geluid

#### 4.4.1 Toetsingskader

In de Wet geluidhinder 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.

Voor de inrichtingen in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gelden de geluidsvoorschriften, verbonden aan de milieuvergunning of de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer. In deze voorschriften worden maxima gesteld aan de geluidniveaus die een inrichting mag veroorzaken, gemeten ter plaatse van de gevel van woningen van derden. Zo wordt geluidhinder voorkomen.

#### **4.4.2 Beschouwing**

Het voorliggende bestemmingsplan De Stok fase 2 en 2A voorziet niet in de realisatie van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Onderzoek naar de geluidbelasting op het plangebied ten gevolge van verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen is derhalve niet uitgevoerd.

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing voor de tweede fase van het FOC Rosada is in 2011 door de Regionale Milieudienst Midden- en West-Brabant (OMWB) akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluid dat FOC Rosada naar de omgeving uitstraalt als gevolg van verkeersbewegingen, die binnen het factory outlet center plaatsvinden. De rapportage 'Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan De Stok fase 2 en 2A gemeente Roosendaal' (d.d. 7 februari 2011 met projectnummer 10100484.G1/RVI) is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

De directe omgeving van het plangebied is voor een deel te kwalificeren als een gemengd gebied, en voor een deel als rustige woonwijk zoals bedoeld in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor een gemengd gebied gelden de volgende richt- en grenswaarden voor het aspect geluid.

Richtwaarden langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ ):

- 50 dB(A) in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur);
- 45 dB(A) in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur);
- 40 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur).

Grenswaarden maximale geluidsniveau ( $L_{Amax}$ ):

- 70 dB(A) in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur);
- 65 dB(A) in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur);
- 60 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur).

Voor een rustige woonwijk gelden de volgende richt- en grenswaarden voor het aspect geluid.

Richtwaarden langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ ):

- 45 dB(A) in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur);
- 40 dB(A) in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur);
- 35 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur).

Grenswaarden maximale geluidsniveau ( $L_{Amax}$ ):

- 65 dB(A) in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur);
- 60 dB(A) in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur);
- 55 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur).

#### ***Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau***

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de woning Wouwbaan 133 maximaal 44 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Ter plaatse van deze woning wordt de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde derhalve niet overschreden. Ook de richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde, die ter plaatse van de woning Heirweg 2 geldt wordt niet overschreden. Ter plaatse van de woning bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau immers minder dan 40 dB(A) etmaalwaarde.

#### ***Maximale geluidniveaus***

Het maximale geluidsniveau vanwege FOC Rosada bedraagt ter plaatse van de woning Wouwbaan 133 in de dagperiode maximaal 55 dB(A). De grenswaarden voor het maximale geluidsniveau worden

derhalve niet overschreden. Ter plaatse van de woning Heirweg 2 bedraagt het maximale geluidsniveau in de dagperiode te allen tijde minder dan 55 dB(A). De grenswaarde voor het maximale geluidsniveau worden ter plaatse van de meest relevante woningen van derden onderschreden.

#### **4.4.3 Conclusie**

Naar aanleiding van de rekenresultaten, die in het akoestisch onderzoek verwerkt zijn en feitelijk een overschatting van de werkelijkheid zijn, dient gesteld te worden, dat de geluidbelasting vanwege FOC Rosada, inclusief uitbreiding, niet zal leiden tot hinder.

Uit het onderzoek is gebleken, dat de eerdergenoemde richt- en grenswaarden niet worden overschreden.

Het FOC Rosada, inclusief uitbreiding, is qua geluid inpasbaar op locatie; er is voor het aspect geluid sprake van een goede ruimtelijke ordening.

#### **4.5 Externe veiligheid**

De gemeente Roosendaal heeft de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant verzocht een onderzoek uit te voeren naar de externe veiligheidsrisico's binnen het plangebied 'De Stok fase 2 en fase 2A' (Rosada). Er is onderzoek gedaan naar risicovolle inrichtingen die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen, naar buisleidingen die onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vallen en naar transportroutes die onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vallen.

Hieruit is gebleken dat risicovolle Bevi inrichtingen niet aanwezig zijn in en rondom het plangebied. Risicovolle buisleidingen en transportroutes (rijkswegen) zijn wel aanwezig. Voor het onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's is gebruik gemaakt van populatiegegevens die door de gemeente Roosendaal zijn verstrekt.

##### **4.5.1 Inleiding**

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden. Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk transportroutes (weg, water en spoor) inrichtingen met gevaarlijke stoffen en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

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

Het plaatsgebonden risico (PR $10^{-6}$ ) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden vanwege een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d.

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

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

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

Voor het recreatiepark “De Stok” zijn door de gemeente Roosendaal de aantallen bezoekers van de verschillende functies opgegeven. Het betreft voornamelijk recreatieve voorzieningen die in sommige gevallen seizoensgebonden zijn. Het totaal aantal bezoekers bedraagt ca. 900.000 per jaar. Hierbij zijn een aantal functies die, voor de modellering, als evenement worden beschouwd (grote aantallen mensen gedurende een relatief korte tijd).

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

Voor een uitgebreide toelichting op de bevolking wordt verwezen naar het rapport 'QRA Hogedruk aardgas buisleidingen' opgenomen in de bijlage 3.

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

#### **4.5.2 Bevi-bedrijven**

##### ***Toetsingskader Bevi-bedrijven***

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

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

##### ***Beoordeling Bevi-bedrijven***

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, zijn het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) en de professionele risicokaart geraadpleegd.

*Het RRGS is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.*

*De professionele risicokaart laat onder andere zien waar risicobronnen liggen.*

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

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

#### **4.5.3 Transport**

##### ***Toetsingskader transport***

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Basisnet Water of Basisnet Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlagen in de regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar.

Voor sommige transportassen moet tevens rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het Plasbrandaandachtsgebied is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het bouwbesluit is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een Plasbrandaandachtsgebied moet voldoen.

Het invloedsgebied heeft betrekking op het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt. Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord.

Volgens het Bevt gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 meter van de transportas. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd. Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten wel maatregelen worden overwogen, bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

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

#### *Spoorwegen*

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

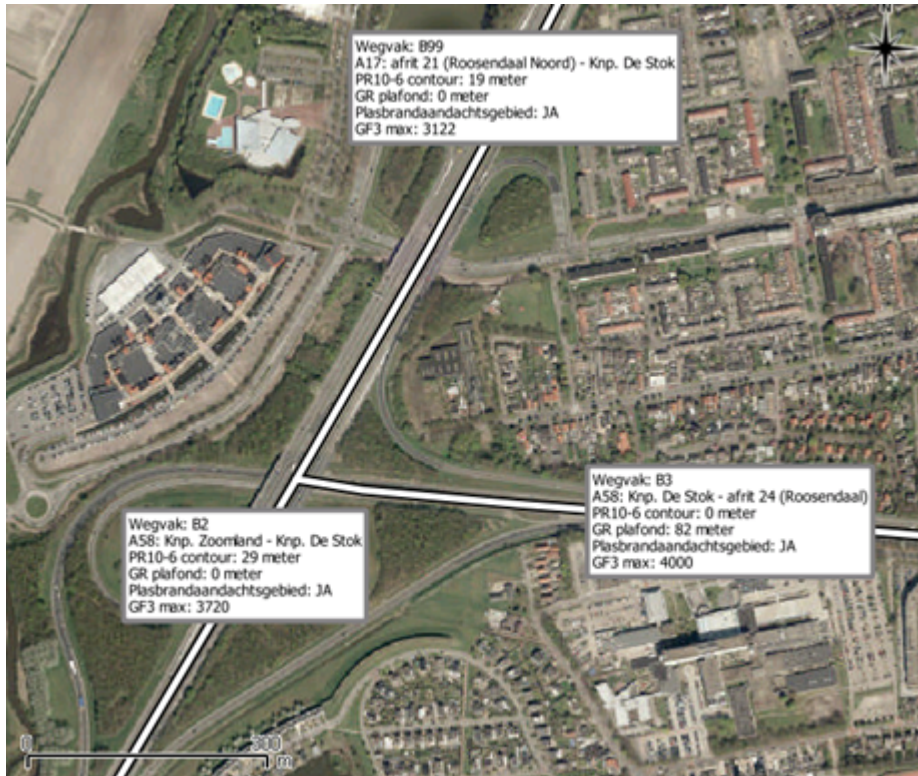
#### *Autowegen*

Het plangebied grenst aan de A17 (wegvak B99) en de A58 (wegvak B2). Gelet hierop zijn het plaatsgebonden risico, het plasbrandaandachtsgebied en het groepsrisico van deze wegen beschouwd en berekend.

In de regeling basisnet is het onderstaande opgenomen met betrekking tot de aanwezige routes nabij het plangebied.

Basis netroutes Wegvak (nr.)	Naam Basisnetweg (wegnummer: van - tot)	PR plafond (in meters)	Plasbrand aandachtsgebied	Vervoers hoeveelheden GF3 (in aantallen tankauto's)
B99	A17: afrit 21 (Roosendaal Noord) - Knp. De Stok	19	JA	3122
Verbindingsboog B99-B3		9,5	JA	1561
B3	A58: Knp. De Stok – afrit 24 (Roosendaal)	0	JA	4000
Verbindingsboog B3-B2		0	JA	2000
B2	A58: Knp. Zoomland - Knp. De Stok	29	JA	3720

**Tabel - Basisnet weg: Aantal vervoersbewegingen GF3, PR en PAG indicatie**



**Afbeelding - ligging transportroutes**

**Plaatsgebonden risico**

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

**Plasbrandaandachtsgebied**

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

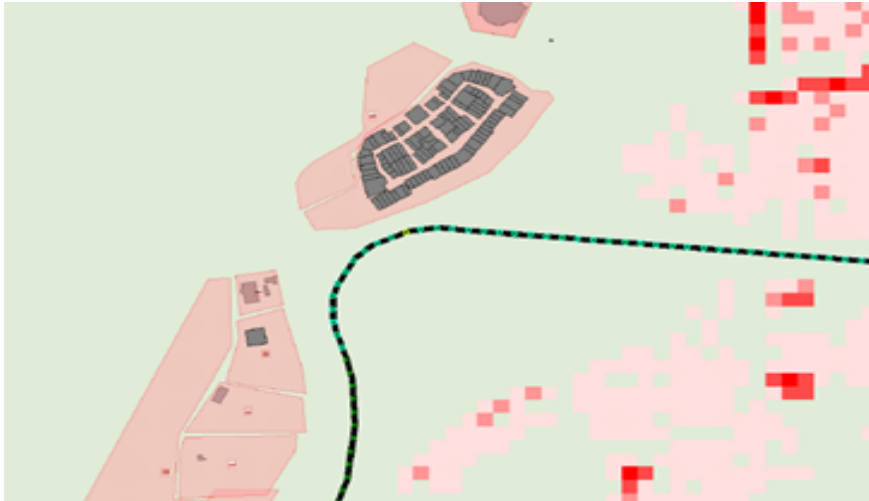
**Groepsrisico**

De hoogte van het groepsrisico is berekend met het rekenprogramma RBM-II (v2). De uitgangspunten en de resultaten hieruit zijn hieronder samengevat. Het gehele rapport is bijgevoegd in de bijlagen 4 en 5. Voor de modellering van de bevolking wordt verwezen naar het rapport “QRA Hogedruk aardgas buisleidingen” in bijlage 3.

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

worden en de kans op een dergelijk scenario zeer klein is zijn deze niet meegenomen in de berekening van het groepsrisico. Bij het beoordelen van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid worden deze stoffen en hun effecten door de veiligheidsregio wel beoordeeld.

Er zijn twee berekeningen uitgevoerd om het groepsrisico van de wegen te beoordelen. Van de verbindingsboog B3-B2 en van de doorgaande route B2 naar B99. Uit de berekeningen is gebleken dat het hoogste groepsrisico wordt veroorzaakt door de verbindingsboog B3-B2 die dicht langs Rosada is gelegen. Navolgend is deze route weergegeven. De locatie die geel is aangemerkt is de locatie met het hoogste groepsrisico.



**Afbeelding - Groepsrisico indicatie verbindingsboog B3-B2**

De hoogte van het groepsrisico is gelegen op minder dan  $0,1 \cdot$  de oriënterende waarde. Voor het onderdeel transport kan zodoende volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de in de bijlage opgenomen rapporten 'RBMII berekening wegvakken B2 & B99' en 'RBMII berekening verbindingsboog B3 naar B2' in respectievelijk bijlagen 4 en 5.

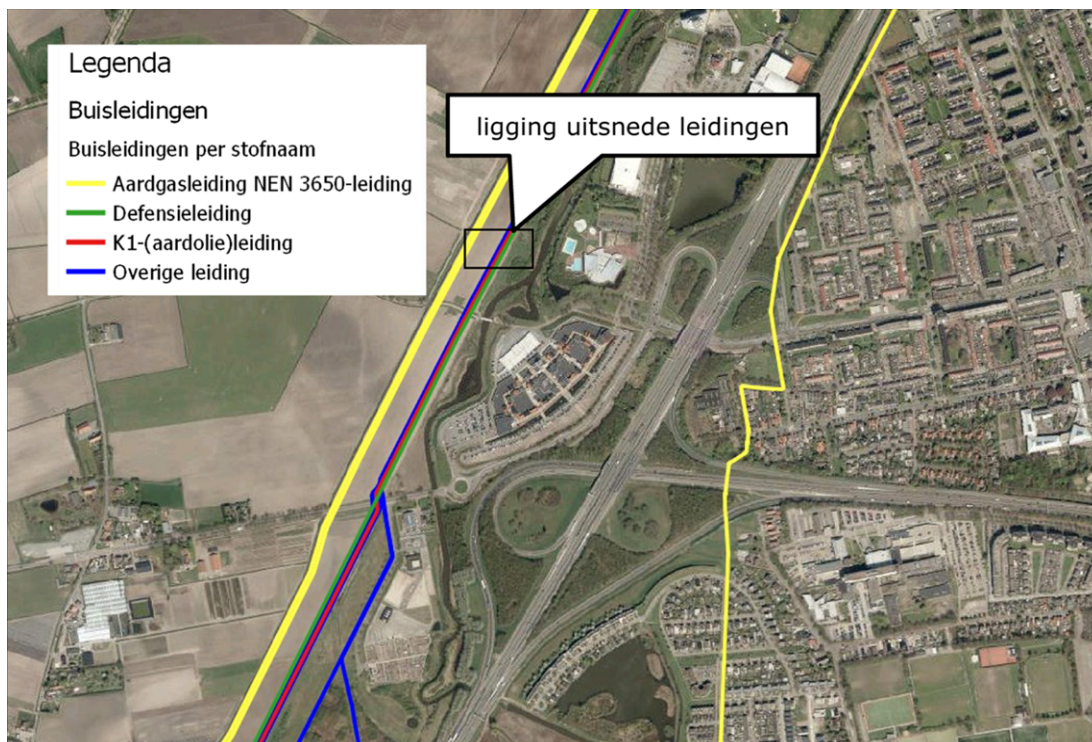
#### **4.5.4 Buisleidingen**

##### ***Toetsingskader buisleidingen***

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

##### ***Beoordeling buisleidingen***

Om te bepalen of er in het plangebied of in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de Leidingenstraat Nederland, waarin diverse buisleidingen zijn gelegen, aan de rand van het bestemmingsplan gelegen is. In navolgende paragrafen en tabellen zijn alle risicorelevante leidingen opgenomen die in de Leidingenstraat liggen. De navolgende afbeelding geeft weer welke soort buisleidingen er gelegen zijn in de nabijheid van het plangebied.



Afbeelding - Ligging buisleidingen nabij het plangebied (incl. ligging uitsnede)



Afbeelding - Uitsnede ligging leidingen in de buisleidingenstraat

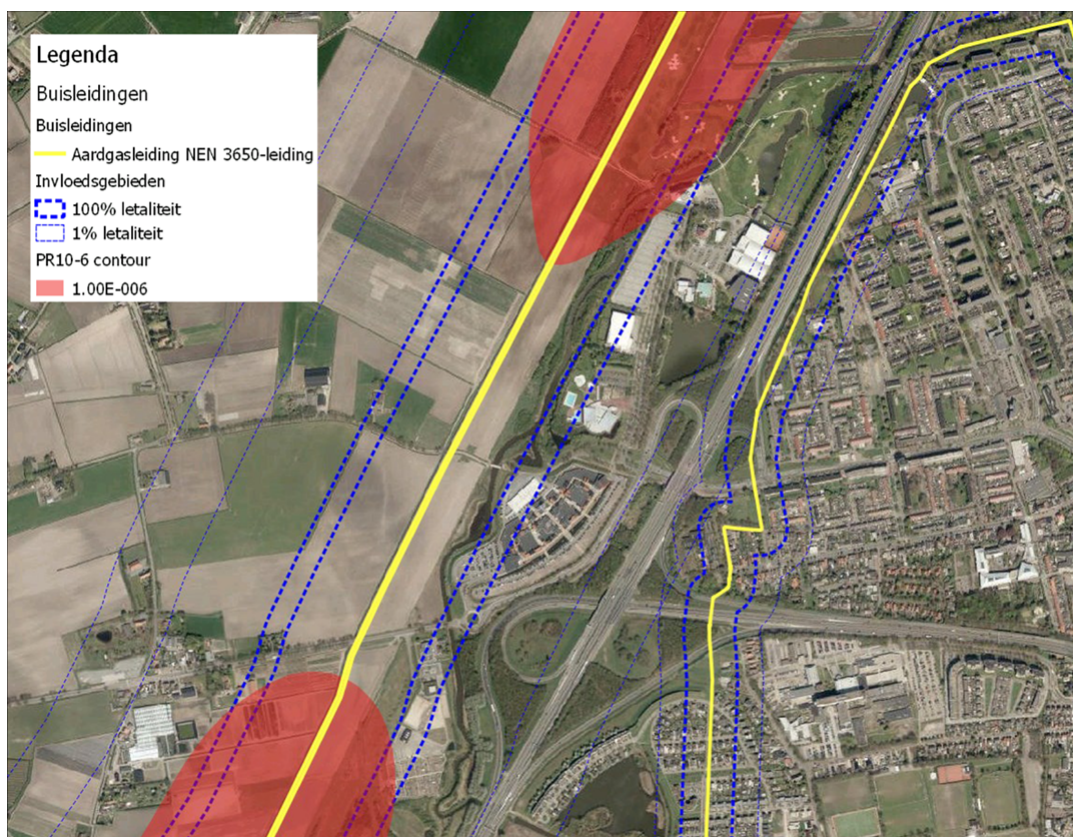
Het besluit externe veiligheid buisleidingen maakt onderscheid tussen leidingen met aardgas, aardolie en de “overige gevaarlijke stoffen” ook wel exoten genoemd. In de komende paragrafen worden de buisleidingen per soort uiteengezet en worden de risico's en invloedsgebieden van deze leidingen beschreven.

### Aardgasleidingen

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

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

Tabel - Hogedruk aardgasleidingen



**Afbeelding - Ligging hogedruk aardgasleidingen nabij het plangebied**

Om de risico's van de aardgasleidingen in en rondom het plangebied te bepalen zijn er risicoberekeningen uitgevoerd met het rekenprogramma Carola, deze zijn opgenomen in het rapport 'QRA Hogedruk aardgas buisleidingen' in bijlage 3.

Voor de berekeningen is leidingdata opgevraagd bij de exploitanten Gasunie en Zebragasnetwerk B.V. De in de bovenstaande figuur weergegeven contouren (invloedsgebieden en risicocontour) zijn afkomstig uit deze CAROLA berekeningen. Hieronder wordt het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aardgasleidingen nader toegelicht.

#### Plaatsgebonden risicocontour

De Zebra aardgasleiding heeft een plaatsgebonden risico  $10^{-6}$  contour die deels gelegen is over het plangebied. In het verleden lag de plaatsgebonden risicocontour over Rosada dat aangemerkt is als een kwetsbaar object. Vanwege de saneringsverplichting uit het Bevb heeft Zebragasnetwerk B.V. (als exploitant) mitigerende maatregelen getroffen aan de leiding om de contour terug te dringen. Er wordt nu voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Voor de leidingen van de Gasunie is in de berekeningen geen plaatsgebonden risicocontour van meer dan  $10^{-6}$  per jaar geconstateerd. Er liggen dan ook geen kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  van de hogedruk aardgasleidingen van zowel Gasunie als Zebragasnetwerk B.V.

#### Groepsrisico

Het groepsrisico van de hogedruk aardgasleidingen van zowel de Zebragasnetwerk B.V. en de Gasunie is gelegen onder de  $0,01$  \* de oriënterende waarde van het groepsrisico. Vanwege het lage groepsrisico kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Voor een uitgebreide toelichting op het groepsrisico van de buisleidingen wordt verwezen naar het rapport 'QRA Hogedruk aardgas buisleidingen' in bijlage 3.

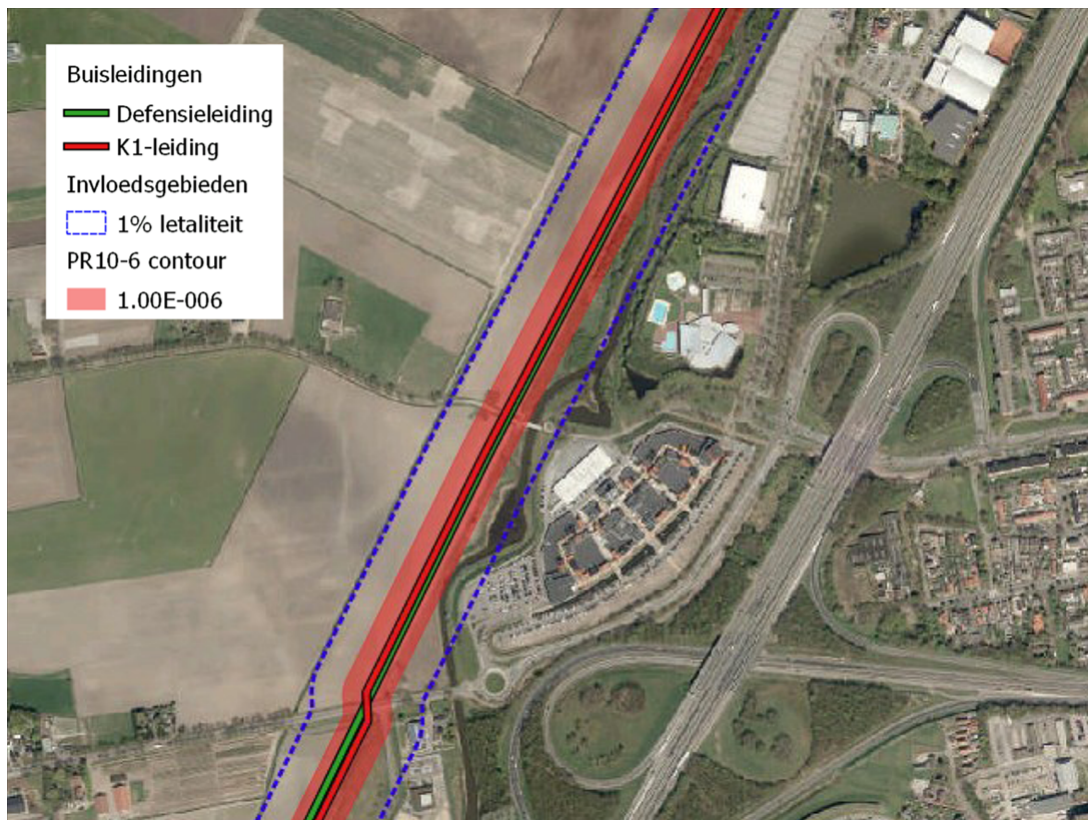
#### **Aardolieleidingen**

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

Exploitant	stof naam	Dia meter [inch]	Druk [bar]	PR 10 <sup>-6</sup> (m)	Max. GR t.o.v OW	1% letaliteit (m)
Total Opslag en Pijpleiding Nederland	aardolie	24	60	32	< 0.01	74
Defensie Pijpleidingorganisatie	benzine	10.75	80	*	< 0.01	PRK

\* Het ministerie van Defensie heeft besloten om afstand te doen van de mogelijkheid om brandstoffen in gevarenklasse K1 te vervoeren. Dit betekent dat er geen PR 10-6 contour meer is. Voor het invloedsgebied wordt door Defensie verwezen naar de Professionele Risicokaart (PRK).

**Tabel - Aardolieleidingen: buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1, K2 en K3**



**Afbeelding - Ligging aardolieleidingen nabij het plangebied**

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

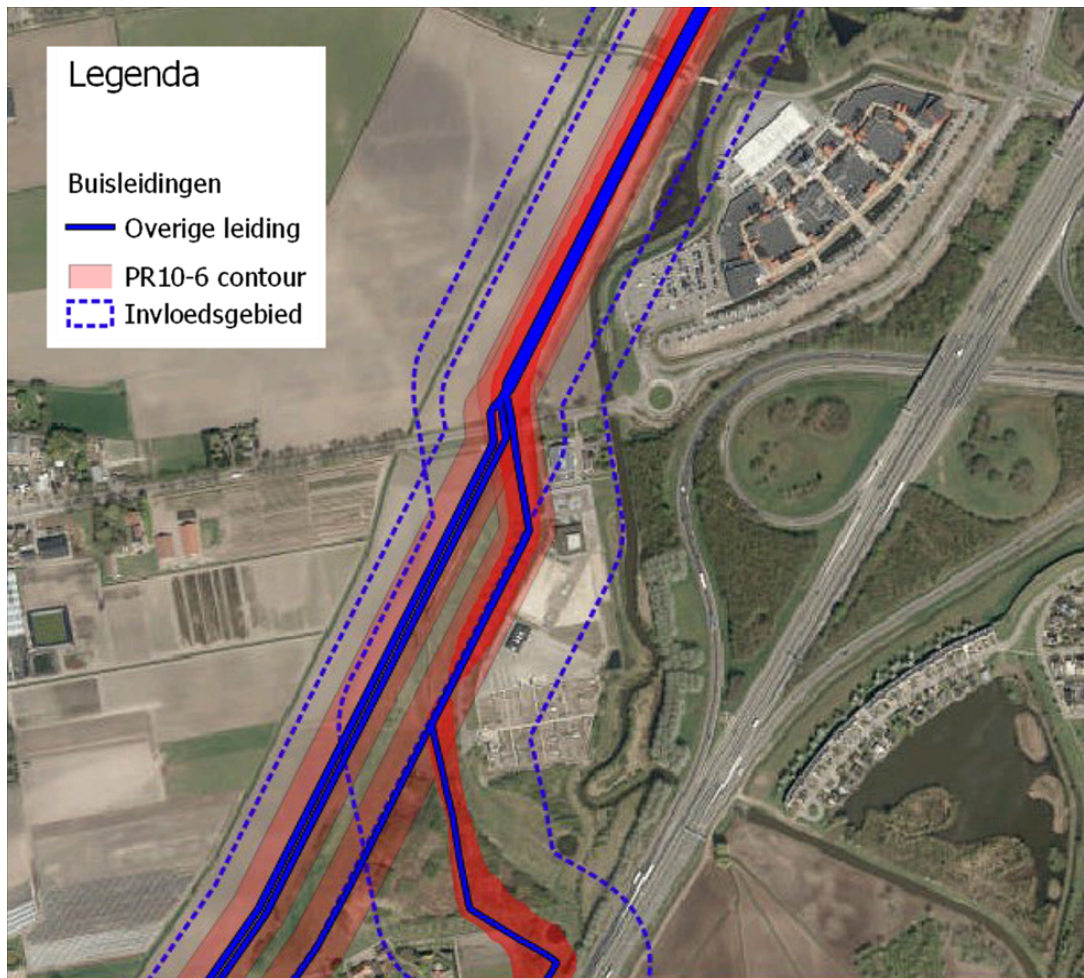
### “Overige gevaarlijke stoffen” in de Leidingenstraat

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

Exploitant	stofnaam	Diameter [inch]	Druk [bar]	PR 10 <sup>-6</sup> (m)	Max. GR t.o.v. OW	1% letaliteit (m)
Shell Nederland Raffinaderij B.V.	Ethyleen	10.75	98	*	*	*
Shell Nederland Raffinaderij B.V.	Propyleen	6.61	49	*	*	*
DOW Benelux Holding N.V.	Propyleen	6.61	100	16	0	100
Air Liquide	Stikstof	12.75	64	0	0	0
Air Liquide	Waterstof	6.63	74	<5	0	63
Air Liquide	Zuurstof	11.76	64	0	0	0

\*Nog niet bekend

**Tabel - Buisleidingen met overige gevaarlijke stoffen**



**Afbeelding - Ligging buisleidingen met overige gevaarlijke stoffen nabij het plangebied**

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

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

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

### **Buisleidingenstraat**

De buisleidingstraat (BLS) heeft een aparte status doordat deze in het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal - Nispen is bestemd voor (onder andere) leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Dit betekent dat er over de hele breedte van de buisleidingstraat in de toekomst leidingen kunnen worden aangelegd die bepaalde risico's met zich meebrengen. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen is (indirect) geregeld dat het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$

per jaar binnen de grenzen van de BLS dient te blijven.

LSNed heeft met betrekking tot dit onderwerp in het bestemmingsplan Buitegebied Roosendaal - Nispen een zienswijze ingebracht en voorgesteld om een berekening te maken met een hogedruk aardgasleiding met als eigenschappen een zo groot mogelijke diameter en druk (48 inch, 80 Bar). In de buisleidingstraat is enkele jaren geleden, aan de westzijde, zo'n aardgasleiding aangelegd. Nu is een berekening gemaakt met dezelfde leiding aan de oostzijde van de BLS (zo kort mogelijk tegen Rosada en recreatiepark De Stok). Het hoogst berekende groepsrisico treedt op bij Rosada en zwembad De Stok. De hoogte van het groepsrisico bedraagt circa 1% van de oriënterende waarde.

#### **4.5.5 Conclusie**

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

#### ***Rijkswegen***

Er zijn risicoberekening voor de rijkswegen uitgevoerd met het rekenprogramma RBMII. Hieruit blijkt dat het groepsrisico gelegen is onder de  $0,1$  \* de oriënterende waarde. Het groepsrisico dient te worden verantwoord door de gemeenteraad van Roosendaal en er dient in dit kader ook advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio. Ten aanzien van de Rijkswegen A17, de A58 en de bijbehorende verbindingbogen moet ook rekening gehouden worden met het plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter (gemeten vanaf de rechterrاند van de weg). In het bouwbesluit worden binnen deze zone aanvullende eisen gesteld aan op te richten bebouwing. In het bestemmingsplan "De Stok fase 2 en fase 2A" zijn er binnen deze zone geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor bebouwing.

Daarnaast moet rekening gehouden worden met de veiligheidszones van de wegen. Deze veiligheidszone wordt begrensd door het maximum van de  $PR10^{-6}$  –contour. Deze veiligheidszone bedraagt ter hoogte van 'Rosada', respectievelijk 19 meter (A17) en 29 meter (A58). De veiligheidszone wordt gemeten vanuit het midden van de weg. Dit leidt niet tot knelpunten.

#### ***Risicovolle buisleidingen***

Er zijn kwalitatieve risicoanalyses uitgevoerd voor de aardgasleidingen met het rekenprogramma CAROLA om de waarde van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vast te stellen. Uit de risicoanalyse is gebleken dat het groepsrisico gelegen is onder de  $0,1$  \* de oriënterende waarde. Het groepsrisico dient te worden verantwoord door de gemeenteraad van Roosendaal en er dient in dit kader ook advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio. Het plaatsgebonden risico van de hogedruk aardgasleidingen leidt niet tot knelpunten.

Naast aardgas zijn er ook buisleidingen gelegen met aardolieproducten en overige gevaarlijke stoffen. Voor de beoordeling van het groepsrisico en het plaatsgebonden risico van deze buisleidingen is gebruik gemaakt van de gegevens die de exploitanten van deze buisleidingen hebben verstrekt aan het bevoegd gezag. Hieruit is gebleken dat het groepsrisico van deze buisleidingen gelegen is onder de  $0,1$  \* de oriënterende waarde en dat er geen knelpunten zijn geconstateerd met betrekking tot het plaatsgebonden risico.

#### ***Verantwoording groepsrisico***

Vanwege het lage groepsrisico veroorzaakt door de risicobronnen ( $< 0,1$  \* de oriënterende waarde) is conform het Bevb en het Bevt een beperkte verantwoording van het groepsrisico voldoende. Een beperkte verantwoording houdt in dat bij de afweging, bronmaatregelen, alternatieve ruimtelijke varianten en toekomstige veiligheidsmaatregelen niet beschouwt hoeven te worden. Enkel de verplichte kwalitatieve elementen 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid' worden in de beperkte verantwoording beschouwd.

De verantwoording van het groepsrisico wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. De verantwoording is mede gebaseerd op het advies van de veiligheidsregio, die vanwege de aanwezigheid van de risicobronnen, in staat is gesteld advies uit te brengen op het gebied van externe veiligheid. Dit advies wordt ook als bijlage opgenomen in de toelichting.

## 4.6 Bodem

Door de Regionale Milieudienst Midden- en West-Brabant (OMWB) worden de beschikbare bodem(kwaliteit)gegevens van het plangebied beschreven en wordt nagegaan of deze consequenties kunnen hebben bij de voorgenomen ontwikkelingen in het nieuwe bestemmingsplan.

Bij het opstellen van deze bodemparagraaf zijn door de OMWB de volgende bronnen geraadpleegd:

- bodeminformatiesysteem gemeente Roosendaal;
- historisch bodembestand (HBB2) Roosendaal;
- tankenbestand Roosendaal;
- bodemkwaliteitskaart gemeente Roosendaal;
- het bodemloket.

### 4.6.1 Toetsingskader

In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat de bodem geschikt dient te zijn voor de gewenste functie. Voor de huidige situatie, waarin fase 1 van FOC Rosada en de overige delen van het plangebied zijn gerealiseerd, is het bestemmingsplan conserverend van aard. Voor fase 2 van FOC Rosada is inmiddels sprake van een planologisch bestaande situatie. In het bestemmingsplan wordt geplande nieuwbouw, waarvoor inmiddels een omgevingsvergunning is verleend, planologisch-juridisch vastgelegd. Ook hier is in het kader van het bestemmingsplan geen sprake van een nieuwe ontwikkeling.

### 4.6.2 Beschouwing

#### ***Historie plangebied***

Het plangebied heeft in het verleden voornamelijk een agrarische bestemming gehad. Oorspronkelijk bestond het gebied uit een veenvlakte welke werd doorsneden door een meanderende kreek; de Enge Beek. Na de ontvening in de middeleeuwen bleef een vlak dekzand en kleigebied over met een ondiep beekdal waardoor de Enge Beek stroomde. Het gebied is tot in de 18de eeuw regelmatig overstroomd door zeewater. Na de Middeleeuwen is het gebied onderdeel geworden van de Kruislandse polder. Sindsdien heeft het gebied een agrarische bestemming (weidegrond) gehad.

In de tweede helft van de 20ste eeuw is het gebied opnieuw ingedeeld bij een ruilverkaveling. De loop van de Enge Beek is tijdens de ruilverkaveling en de aanleg van rijksweg A58 verlegd. Na 1995 is een parkeerplaats aangelegd op de hoek van de Heirweg en de Wouwbaan. In 2006 is de eerste fase van FOC Rosada gerealiseerd, voor de tweede fase van het FOC is inmiddels een omgevingsvergunning verleend.

#### ***Bodembedreigende activiteiten***

Er is geen informatie aanwezig over voormalige bodembedreigende activiteiten en/of installaties (zoals ondergrondse brandstoftanks) binnen het plangebied, die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

#### ***Bodemopbouw***

Het onderzoeksgebied ligt op de grens van een gebied met dekzandafzettingen en een kleigebied. Het dekzand vormt regionaal de oppervlaktelaag, die naar het noorden toe bedekt is door jongere zee- en rivierklei afzettingen. Oorspronkelijk was het gebied bedekt met (hoog)veen. De afzettingen in het gebied worden doorsneden door het dal van de Enge Beek. Dit dal is ingevuld met beekdalafzettingen (kleien, leem, zanden, veen) die lensvormig zijn afgezet en van plaats tot plaats verschillen. De oorspronkelijke loop van de Enge Beek was sterk meanderend. Na 1850 zijn de meanders rechtgetrokken.

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

#### ***Bodemkwaliteitgegevens***

Binnen delen van het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, die voornamelijk

hebben plaatsgevonden in de periode voorafgaande aan de realisatie van het huidige FOC Rosada . Hieronder een overzicht van uitgevoerde bodemonderzoeken binnen het plangebied:

- *Verkennd bodemonderzoek Heirweg ong, RMD, rapport 98/78, 10 december 1998*  
Het bodemonderzoek heeft op het onderzochte terrein geen verontreinigingen in de grond aangetoond. Het grondwater bleek plaatselijk licht verontreinigd met arseen.
- *Verkennd bodemonderzoek Wouwbaan (ong.), RMD, rapport 00/07, 15 februari 2000*  
Dit bodemonderzoek heeft op de onderzochte locatie (destijds boomgaard) licht verhoogde gehalten PAK en EOX aangetoond. In het grondwater wordt plaatselijk een licht verhoogd gehalte zink gemeten. De lichte verontreinigingen in de grond hebben mogelijk een relatie met het gebruik van meststoffen of bestrijdingsmiddelen. De aangetoonde licht verhoogde gehalten zijn geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.
- *Verkennd bodemonderzoek Heirweg ong, RMD, rapport 02/31, 29 april 2002*  
Het bodemonderzoek heeft op de onderzochte locatie geen verontreinigingen in de grond aangetoond. In het grondwater is licht verontreinigd met chroom.
- *Verkennd bodemonderzoek De Stok II fase 2, RMD, rapport 03/34, 23 juli 2003*  
Dit onderzoek heeft in de grond en het grondwater van het onderzochte terrein (carpoolplaats en grasland) geen verontreinigingen aangetoond.
- *Verkennd bodemonderzoek De Stok II uitbreiding, RMD, rapport 03/77, 12 december 2003*  
Het bodemonderzoek heeft op de onderzochte locatie geen verontreinigingen aangetoond in de grond en het grondwater.
- *Verkennd bodemonderzoek De Stok II Noord van Heirweg, RMD, rapport 01/11, 16 maart 2004*  
Dit bodemonderzoek heeft in de bovengrond van het onderzochte terrein lichte verontreinigingen met PAK en EOX aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen gemeten. Het grondwater werden licht verhoogde gehalten naftaleen en EOX aangetoond. De lichte verontreinigingen gaven geen aanleiding voor nader onderzoek.

#### 4.6.3 Conclusie

Op grond van de historische gegevens en uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bodem binnen het plangebied over het algemeen niet tot (zeer) licht is verontreinigd. Deze bodemkwaliteitgegevens zijn geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, uitbreiding en herinrichtingsplannen en zijn bodemsanerende maatregelen niet noodzakelijk. De eerder uitgevoerde bodemonderzoeken binnen het plangebied zijn echter al weer ouder dan 10 jaar en daarmee gedateerd. Bij toekomstige bouwactiviteiten, herontwikkeling en grondverzet op het ontwikkelingsdeel zal (in het kader van Woningwet, Besluit bodemkwaliteit) bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd, om de kwaliteit van de bodem en de kwaliteit van eventueel af te voeren grond definitief vast te stellen.

#### 4.7 Ecologie

Door de Regionale Milieudienst Midden- en West-Brabant (OMWB) is in 2011 een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij is allereerst nagegaan of het plangebied ligt binnen de Ecologische hoofdstructuur en/of Natura 2000-gebieden dan wel dat de mogelijke bestemming een negatief effect kan hebben op deze gebieden. Daarnaast is een bronstudie gedaan. Hierbij is op basis van de beschikbare gegevensbronnen gekeken of in (de omgeving van) het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn. Hierbij zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Atlas van de West-Brabantse broedvogels;
- Werkatlas amfibieën en reptielen in Noord-Brabant;
- Vissenatlas Noord-Brabant;
- [www.zoogdieratlas.nl](http://www.zoogdieratlas.nl) dd. 17 januari 2011;
- [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) dd. 17 januari 2011.

Omdat in het natuuronderzoek nog enkele onduidelijkheden omtrent de aanwezigheid van jaarrond beschermde vogels en de geschiktheid van het plangebied voor beschermde vissoorten. Door Grontmij is derhalve in 2013 aanvullend onderzoek uitgevoerd naar aanwezigheid van jaarrond beschermde vogels en beschermde vissoorten in het plangebied.

#### 4.7.1 Toetsingskader

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.

Op 17 januari 2011 en 28 januari 2011 heeft een veldbezoek plaatsgevonden. Bij het bezoek op 28 januari zijn de binnen het plangebied aanwezige wateren met een schepnet bemonsterd. Ondanks de vorst waren de wateren niet bevroren door de aanwezige fontein.

Op 26 april en 17 mei 2013 is door een ecooloog van Grontmij gekeken naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde vogelsoorten zoals roofvogels, uilen en huismus. Er is gekeken naar potentiële verblijfplaatsen en in de avondschemer naar roepende of foeragerende dieren (uilen). De watergang in het plangebied is aan de hand van een visuele inspectie beoordeeld op geschiktheid voor beschermde vissoorten.

#### **4.7.2 Beschouwing**

Voor de huidige situatie, waarin fase 1 van FOC Rosada en de overige delen van het plangebied zijn gerealiseerd, is het bestemmingsplan conserverend van aard. Voor fase 2 van FOC Rosada is inmiddels sprake van een planologisch bestaande situatie. In het bestemmingsplan wordt geplande nieuwbouw, waarvoor inmiddels een omgevingsvergunning is verleend, planologisch-juridisch vastgelegd. Ook hier is in het kader van het bestemmingsplan geen sprake van een nieuwe ontwikkeling.

##### ***Plangebied en geplande ingreep***

Het plangebied bestaat ten noorden van de Wouwbaan uit het terrein van het FOC-Rosada en de ecologische zone Engbaan ten noorden van de Wouwbaan. Voor de tweede fase van het FOC verdwijnen de bestaande parkeerplaatsen aan de oostzijde en de aanliggende watergang. De watergang wordt verlegd naar de oostgrens van het plangebied. Ten westen hiervan worden groenstroken en een rij bebouwing gerealiseerd. Op de huidige parkeerplaats aan de zuidwestzijde van het gebied wordt een nieuw parkeerdek aangelegd.

Ten zuiden van de Wouwbaan bestaat het plangebied uit het kantoor van de leidingstraatbeheerder (LSNed; voorheen tuincentrum Semper Florens), volkstuintencomplex 't Brompotje' de ecologische verbindingzone Engebeek en boscompensatiegronden. Direct aan de Wouwbaan zijn nog enkele woningen gelegen.

##### ***Gebiedsbescherming***

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door een watergang die in het zuidelijk deel is aangewezen als ecologische verbindingzone. Het zuidwestelijke deel van het gebied met de bestemming bos is als compensatienatuur toegevoegd aan de Ecologische hoofdstructuur.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een gebied wat is aangewezen als Natura 2000-gebied. Vergunningplicht in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is dan ook niet aan de orde.

##### ***Soortbescherming***

- *Zoogdieren*  
Binnen het plangebied kunnen de algemene soorten zoogdieren konijn, egel, bosmuis, veldmuis, bosspitsmuis en huisspitsmuis voorkomen. Soorten als bunzing, ree en haas kunnen tijdelijk van het plangebied gebruik maken. Voor deze soorten geldt vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Binnen het plangebied kunnen vleermuizen, zoals rosse vleermuis, gewone dwergvleermuis, laatvlieger en mogelijk watervleermuis foerageren. Gewone dwergvleermuis en laatvlieger kunnen mogelijk in de gebouwen verblijven. Het bestemmingsplan voorziet niet in de sloop van gebouwen of de kap van oudere bomen. Ook zullen geen belangrijke

delen van het foerageergebied verdwijnen noch lijnvormige structuren als houtwallen en bomenrijen worden aangetast. Effecten op vleermuizen worden dan ook niet verwacht. Het terrein van FOC Rosada bestaat uit (bestaande) bebouwing, parkeerplaatsen en een watergang. Binnen dit deel van het plangebied is beperkt habitat aanwezig voor beschermde soorten zoogdieren. Dit betreft de wallen aan de westzijde van het FOC Rosada-complex en de aanliggende oevers. Hier kunnen de algemene soorten zoogdieren bosmuis, veldmuis, aardmuis, bosspitsmuis en huisspitsmuis voorkomen. Voor deze soorten geldt vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Beschermde ongewervelden en vaatplanten worden in het plangebied niet verwacht.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de sloop van gebouwen of de kap van oudere bomen. Effecten op vleermuizen worden dan ook niet verwacht.

- *Broedvogels*

Ten noorden van het gebied zijn (medio 2011) van industrieterrein 'De Stok' waarnemingen van een steenuil bekend. Deze soort komt ook voor ten oosten van de rijksweg A17. Van de kerkuil zijn waarnemingen (doodvondsten) bekend van bedrijventerrein 'De Stok'. Het is niet bekend of en zo ja, waar de dieren in de directe omgeving broeden. Door de inrichting is het niet aannemelijk dat deze steenuil en kerkuil gebruik maken van het plangebied Rosada. De bebouwing in het plangebied is mogelijk geschikt voor gebouwbewonende soorten als de huismus. Deze soort is echter niet aangetroffen bij het veldbezoek of eerdere bezoek aan FOC Rosada.

Voor bovengenoemde soorten geldt een strikte bescherming waarbij leefgebied inclusief nestplaatsen jaarrond beschermd zijn.

In de omgeving van het plangebied komen daarnaast nog verschillende soorten algemene broedvogels voor. Dit betreft met name algemene broedvogels van struweel en oevers. Voorbeelden hiervan zijn winterkoning, heggenmus, tijftjaf, wilde eend en meerkoet. Voor deze soorten en hun nesten geldt dat ze beschermd zijn tijdens het broedseizoen.

Doordat het bestemmingsplan conserverend is zal dit geen negatief effect hebben op broedvogels.

Het terrein van FOC Rosada bestaat uit (bestaande) bebouwing, parkeerplaatsen en een watergang. Tijdens het aanvullende veldonderzoek is bekeken in hoeverre steenuil, kerkuil of andere jaarrond beschermde vogelsoorten in dit deel van het plangebied voorkomen. Uit het veldonderzoek blijkt dat in het plangebied géén vaste rust- en verblijfplaatsen van jaarrond beschermde vogelsoorten zoals uilen, roofvogels en huismus aanwezig zijn. Het gebied is ook overwegend ongeschikt is als leefgebied voor deze soorten.

Alleen voor huismus is beperkt foerageergebied aanwezig. Tijdens het veldonderzoek zijn echter geen foeragerende huismussen in het plangebied aangetroffen.

- *Vissen*

De Engebeek die langs de westzijde van het bedrijventerrein loopt bevat wel geschikte biotoop voor de overige beschermde vissoort kleine modderkruiper (tabel 2 Ff-wet). Deze is ook in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied aangetroffen (Soes, 2010). Naar verwachting komt deze soort voor binnen de Engebeek. Voor andere beschermde soorten zoals bittervoorn is geen specifiek biotoop aanwezig omdat maar beperkt onderwaterbegroeiing aanwezig is. Doordat geen ingrepen in de Engebeek plaatsvinden worden geen negatieve effecten verwacht.

De watergang in het plangebied langs de Wouwbaan is ongeschikt als leefgebied voor beschermde vissoorten. De watergang is beperkt watervoerend en vrijwel volledig begroeid met riet.

- *Reptielen*

Op basis van bronnenstudies en het veldbezoek is door de OMWB in 2011 geconcludeerd duidelijk dat er geen geschikte habitats aanwezig zijn voor in de regio voorkomende reptielen.

- *Amfibieën*

Binnen het plangebied ontbreken stilstaande wateren. Hierdoor zijn de aanwezige wateren minder geschikt voor amfibieën. Een uitzondering vormen groene kikkers en gewone pad. Voor gewone pad ligt geschikt landhabitat in de ecologische zone, in en om het kantoor van de leidingstraatbeheerder en de volkstuinten. Hier zullen geen ingrepen plaatsvinden. Voor groene kikkers geschikte wateren zijn gelegen langs de Engebeek. Hier vinden geen ingrepen plaats, effecten zullen dan ook niet optreden.

Door de aanwezigheid van (goud)vissen zijn de te vergraven wateren minder geschikt voor amfibieën. Een uitzondering vormen groene kikkers en gewone pad. Doordat deze wateren relatief jong zijn en er geen geschikt landhabitat gelegen rondom de te verleggen watergang

worden hier geen effecten op verwacht. Bij eerdere bezoeken aan FOC Rosada zijn ook geen groene kikkers waargenomen.

- **Ongewervelden**

Op basis van bronnenstudies en het veldbezoek is duidelijk dat er geen geschikte habitats aanwezig zijn voor in de regio voorkomende beschermde ongewervelden.

- **Vaatplanten**

Op basis van bronnenstudies en het veldbezoek is duidelijk dat er geen geschikte habitats aanwezig zijn voor in de regio voorkomende beschermde planten. Wel komen langs de Engebeek in de omgeving bijzondere soorten voor als bleek cypergras en geelwit walstro. In de toekomst kunnen door, op natuurwaarden gericht, beheer in de ecologische verbindingszone mogelijk wel habitats voor beschermde soorten ontstaan.

#### **4.7.3 Conclusie**

Voor het overgrote deel van het plangebied geldt dat sprake is van het vastleggen van de fysiek bestaande situatie. Binnen het conserverende deel van het bestemmingsplan ten zuiden van de Heirbaan en langs de ecologische zone Engebeek kunnen mogelijk beschermde soorten voorkomen zoals kleine modderkruiper, laatvlieger en gewone dwergvleermuis. Op de soorten die hier voorkomen worden geen effecten verwacht doordat geen ingrepen plaatsvinden.

De in uitvoering zijnde ingreep voor fase 2 van het FOC betreft het bebouwen van een deel van de huidige verharding van het parkeerterrein (inclusief dempen van de centrale vijverpartij) en heeft voor een beperkt deel betrekking op het verbreden van de huidige watergang langs de Wouwbaan.

Hierdoor zijn er slechts zeer beperkte effecten op plant- en diersoorten te verwachten.

Uit het aanvullend natuuronderzoek dat in 2013 door Grontmij is uitgevoerd blijkt dat in het plangebied van FOC Rosada fase 2 geen vaste rust- en verblijfplaatsen van jaarrond beschermde vogels zoals roofvogels, uilen en huismus aanwezig zijn. Het gebied is ook niet geschikt als leefgebied voor roofvogels en uilen. Er is wel beperkt foerageergebied voor de huismus aanwezig, maar deze is tijdens het veldonderzoek niet aangetroffen. In de directe omgeving blijft ook ruim voldoende leefgebied voor huismussen aanwezig.

De watergang in het plangebied langs de Wouwbaan is ongeschikt als leefgebied voor beschermde vissoorten zoals kleine modderkruiper en bittervoorn. De watergang is beperkt watervoerend en vrijwel volledig begroeid met riet.

De tweede fase van FOC Rosada leiden niet tot het overtreden van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet ten aanzien van jaarrond beschermde vogels en beschermde vissen.

#### **4.8 Water**

In het kader van dit bestemmingsplan en de omgevingsvergunningsprocedure voor de tweede fase van het FOC Rosada is door het ingenieursbureau Arcadis Nederland BV een tweetal waterparagrafen opgesteld:

- Waterparagraaf bestemmingsplan Rosada fase 2 en 2a;
- Waterparagraaf Rosada fase 2;

De tweede waterparagraaf is een aanvulling op de eerste.

Beide documenten zijn als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegd. In onderstaande tekst zijn de bevindingen samengevoegd.

##### **4.8.1 Toetsingskader**

###### ***Aanleiding***

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

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.

###### ***Proces***

Sinds het voorjaar van 2003 worden in de gemeente Roosendaal alle nieuwe gemeentelijke ruimtelijke plannen besproken in het "Waterpanel Roosendaal". De werkwijze van het waterpanel is

vastgelegd in het "Handboek bij de watertoets bij de Gemeente Roosendaal". Naast enkele gemeentelijke afdelingen nemen het waterschap en de vaste adviseurs van de Gemeente Roosendaal éénmaal per kwartaal deel aan het overleg. Het waterschap levert in dit overleg alle relevante waterhuishoudkundige informatie over het projectgebied en haar omgeving aan. Aan de hand van opmerkingen en aanvullingen van de waterbeheerder formuleert de gemeente een waterparagraaf bij de RO-procedure. Ook wordt de waterbeheerder (via overleg of e-mail) de mogelijkheid geboden om tijdig zijn zienswijze te geven op concepten. Het definitieve wateradvies van de waterbeheerder zal door middel van een brief plaatsvinden. Bovenstaande is nader vastgelegd in werkafspraken tussen waterschap, gemeente en Arcadis.

Indien de gemeente in de definitieve waterparagraaf afwijkt van het advies van het waterschap, wordt deze afwijking in de waterparagraaf expliciet gemotiveerd. Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een 'checklist Watertoets (maart 2006)' opgesteld. Deze checklist is opgenomen in het door het waterschap opgestelde document 'Op weg naar het waterschap'. Alle in de checklist genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven in voorliggende waterparagraaf.

Beide waterparagrafen zijn reeds eerder voorgelegd aan het waterschap. De opmerkingen van het waterschap zijn in de beide waterparagrafen verwerkt.

#### **4.8.2 Beschouwing**

In het noordwesten van het plangebied ligt FOC Rosada. Het oostelijk deel van het plangebied omvat de verkeersdoeleinden van knooppunt 'De Stok'. Het zuidelijk deel van het plangebied omvat een woning, het kantoor van de leidingstraatbeheerder (LSNed: v.m. tuincentrum/hoveniersbedrijf), een volkstuincomplex en een bosperceel.

##### ***Beleid***

Het plangebied ligt niet in kwetsbaar gebied op grond van de Provinciale Milieuverordening. De bosstrook tussen knooppunt 'De Stok' en de kantoorvestiging is beschermd gebied in het kader van de Verordening Waterhuishouding.

##### ***Oppervlaktewater***

Het plangebied wordt doorsneden door de Engebeek. Deze beek heeft een licht drainerende werking op de planlocatie en maakt deel uit van het stroomgebied van de Molenbeek. De Engebeek is ingericht als Ecologische Verbindingszone.

De Engebeek is bij de realisatie van Rosada (fase 1) deels verlegd. Voor toekomstige ontwikkelingen is afkoppelen van afstromend hemelwater naar de Engebeek mogelijk zolang voldoende retentie wordt gerealiseerd om versnelde afvoer te voorkomen.

##### ***Rioolstelsel***

Het uiterste noorden van het plangebied is gelegen in rioleringsgebied A4. Dit gebied heeft een verbeterd gemengd rioolstelsel. Ter plaatse van FOC Rosada ligt het verbeterd gescheiden stelsel van rioleringsgebied A8. In het zuidelijk deel van het plangebied ligt drukrioleringsstelsel A9.

##### ***Infiltratie van hemelwater***

Met betrekking tot het vaststellen van de infiltratiemogelijkheden van hemelwater in de bodem is voor de kernen van de gemeente Roosendaal in maart 2004 een afkoppelkansenkaart opgesteld. Op deze kaart zijn de indicatieve infiltratiemogelijkheden in beeld gebracht. Op basis van de verkenning van de afkoppelkansenkaart kan worden geconcludeerd dat de bodem en grondwaterstanden ter plaatse van het FOC Rosada minder geschikt zijn voor infiltratie van hemelwater. Dit wordt bevestigd door het bodemkundig/hydrologisch onderzoek ter plaatse van het FOC Rosada. Hieruit blijkt dat de maatgevend hoogste grondwaterstand ligt tussen de 0,0 en 0,6 meter beneden maaiveld en de doorlatendheid van de ondergrond slecht is.

In het zuidelijk deel van het plangebied wordt op grond van de afkoppelkansenkaart verwacht dat infiltratie van hemelwater nabij het tuincentrum mogelijk is. Aan de oostzijde van het plangebied nabij de snelweg en het knooppunt 'De Stok' zijn naar verwachting grondverbeterende maatregelen nodig om infiltratie mogelijk te maken.

De afkoppelkansenkaart is een indicatieve beoordeling van de infiltratiemogelijkheden. Voorafgaand aan een eventuele reconstructie of in-/uitbreiding is echter aanvullend (bodemkundig/hydrologisch) onderzoek nodig om uit te zoeken of afkoppelen dan wel niet aankoppelen, per locatie, ook werkelijk realiseerbaar is.

### *Fase 1; FOC Rosada*

Op het plangebied is in het kader van de ontwikkeling De Stok fase 1 van FOC Rosada gerealiseerd. Voor de aanleg van fase 1 is destijds een keuraanvraag ingediend. Hierbij is rekening gehouden met de volgende oppervlaktes:

Groen	8.513 m <sup>2</sup>
Water	4.424 m <sup>2</sup>
Bebouwing	16.000 m <sup>2</sup>
Terreinverharding	43.663 m <sup>2</sup>
Totaal	72.600 m <sup>2</sup>

Ter compensatie van deze toename in het verhard oppervlak is een retentievoorziening gerealiseerd met een bergingscapaciteit van 2103 m<sup>3</sup>. De retentievoorziening ligt aan de voorzijde van het FOC Rosada. Bij realisatie van fase 1 is tevens de Engebeek verlegd om ruimte te maken voor de ontwikkeling.

Het uiterste noorden van het plangebied is gelegen in rioleringsgebied A4. Dit gebied heeft een verbeterd gemengd rioelstelsel. Ter plaatse van FOC Rosada ligt het verbeterd gescheiden stelsel van rioleringsgebied A8. Hemelwater dat valt op de wegen en parkeervoorzieningen van FOC Rosada is op het verbeterd gescheiden stelsel aangesloten, dat overstort op de retentievoorziening. Water van de schone verharding (dakoppervlak) loost rechtstreeks op deze retentie.

### *Fase 2; FOC Rosada*

In de tweede fase wordt het FOC uitgebreid met nieuwbouw tussen de voorzijde van het FOC en de Wouwbaan, ter plaatse van de huidige parkeer- en hemelwaterretentie- voorzieningen. Volgens het in uitvoering zijnde plan recente plan wordt maximaal 7.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak gerealiseerd. Het dakoppervlak van deze uitbreiding bedraagt 7.130 m<sup>2</sup>.

De eerder gerealiseerde retentievoorziening wordt verplaatst naar de noordoosthoek van het plangebied. Daarnaast wordt op de bestaande parkeerplaats ten zuiden van fase 1 van FOC Rosada een meerlaagse parkeervoorziening gerealiseerd van 7.530 m<sup>2</sup>.

Voor het totale plangebied staan de verharde oppervlaktes en oppervlaktes groen en water in onderstaande overzicht weergegeven:

Groen:	10.050 m <sup>2</sup>	
Water:	4.580 m <sup>2</sup>	(4.300 m <sup>2</sup> nieuw en 280 m <sup>2</sup> bestaand)
Bebouwing + terreinverharding:	58.100 m <sup>2</sup>	
Totaal	72.730 m <sup>2</sup>	

Het beleid is erop gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Het huishoudelijk afvalwater van de toekomstige bebouwing dient middels aparte vuilwaterleidingen afgevoerd te worden op de aanwezige riolering.

De neerslag die afvloeit van 'schone' oppervlakken (daken, schone verharding) wordt afzonderlijk ingezameld. Omdat infiltratie niet mogelijk is wordt het hemelwater geloosd op de retentievoorziening. Het hemelwater wordt hierin geborgd en vertraagd afgevoerd op de Engebeek.

Als gevolg van de ontwikkeling neemt het bebouwd oppervlak, dat rechtstreeks zal lozen op de retentievoorziening toe van 16.000 naar 23.260 m<sup>2</sup>. Daarnaast loost via het VGS-stelsel 34.840 m<sup>2</sup> op de retentievoorziening. Berging in het hemelwaterriool is op de retentiebehoefte in mindering gebracht. Conform de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009 dient circa 2.688 m<sup>3</sup> retentie te worden gerealiseerd (60,4 m<sup>3</sup>/ha). De retentievoorziening staat los van het watersysteem en vanuit de voorziening mag op het oppervlaktewater de Engebeek worden geloosd met een landbouwkundige afvoer van maximaal 1,63 l/sec/ha.

Ten behoeve van de realisatie van de tweede fase is een watervergunning aangevraagd. De eigenaar/initiatiefnemer heeft de verplichting het waterretentieoppervlak te vergroten. Dit gebeurt door de bestaande watergang langs de Wouwbaan aanzienlijk te verbreden en door de aanleg van een nieuwe watervoorziening bij de entree van de het FOC Rosada. De watervergunning is op basis van de nieuwe plannen, die al in uitvoering zijn, verleend en inmiddels onherroepelijk.

### 4.8.3 Conclusie

Randvoorwaarden voor fase 2 FOC Rosada naar aanleiding van waterparagraaf:

- het huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater dient middels aparte vuilwaterleiding te worden afgevoerd naar het gemengde stelsel (De Stok bemalingsgebied A4);
- het afstromend hemelwater van daken dient middels afzonderlijke leidingen afgevoerd te worden naar de retentievoorziening;
- het afstromend hemelwater van verhard terrein oppervlak dient middels een verbeterd gescheiden stelsel te worden afgevoerd (0,2 mm/uur POC en 2 mm berging);
- de nieuwe retentievoorziening dient een inhoud te hebben van minimaal 2.688 m<sup>3</sup> met een geknepen afvoer van 1,63 l/s/ha naar de Engebeek;
- opnemen van retentievoorziening (i.c. de bestemming water) op verbeelding en in regels;
- voor het dempen van een deel van de huidige retentievoorziening (te weten de aangelegde centrale vijver), het realiseren van een nieuwe retentie (nieuwe watervoorziening en de verbrede watergang langs de Wouwbaan) inclusief knijpvoorziening en lozingsconstructie is een vergunning in het kader van de Waterwet nodig. Inmiddels is de watervergunning afgegeven en onherroepelijk;
- 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;
- ter plaatse van de toekomstige retentievoorziening is momenteel een rioleringsgemaal aanwezig. Bij de planvorming dient hier rekening te worden gehouden.

## 4.9 Belemmeringen

### 4.9.1 Buisleidingenstraat (BLS)

Zoals in paragraaf [4.5.4 'Buisleidingen'](#) al is aangegeven bevindt zich aangrenzend aan het plangebied de internationale buisleidingenstraat (BLS) van Rotterdam naar Antwerpen. De buisleidingenstraat wordt beheerd door LSNed . De buisleidingenstraat betreft een speciaal voor ondergrondse leidingen bestemde strook, waarbinnen de beheerder vergunningen heeft om leidingen te leggen en te laten exploiteren.

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

In paragraaf [4.5.4 'Buisleidingen'](#) zijn alle risicorelevante leidingen die in de buisleidingenstraat zijn gelegen, nader beschouwd. De vrijwaringszone wordt, op basis van de bekende risico-afstanden, als één gebiedsaanduiding op de verbeelding weergegeven. De veiligheidszone geldt als grenswaarde voor nieuwe kwetsbare objecten en als richtwaarde voor nieuwe beperkt kwetsbare objecten. De geplande uitbreiding van het FOC Rosada ligt buiten deze veiligheidszone.

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

### 4.9.2 Bovengrondse hoogspanningsleiding

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

### 4.9.3 Overige belemmeringen

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

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

## 4.10 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten

### 4.10.1 Monumenten, historische bebouwing en beeldbepalende relicten

In het plangebied zijn geen monumenten, historische bebouwing en/of beeldbepalende relicten aanwezig.

### 4.10.2 Archeologie

#### **Geomorfologie en bodem**

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

De ondergrond helt langzaam af in noordelijke richting. Het gebied rond Roosendaal wordt gekenmerkt door verschillende noordwaarts stromende beken, zoals de Roosendaalse Vliet, de Rissebeek en de Spuitendonkse beek. De laatstgenoemde twee beken komen in het plangebied samen.

In het warmere klimaat van de Bronstijd (vanaf ca. 3000 v.Chr.) begon veen te groeien in de lagere delen van het landschap, hetgeen bevorderd werd door de tamelijk ondiep voorkomende leemlagen. Tot ver in de late middeleeuwen was het gebied rond Roosendaal slecht toegankelijk vanwege metersdikke veenkussens.

Zowel in de Romeinse tijd als in de late middeleeuwen nam de invloed van de zee toe waardoor er klei werd afgezet op de lage delen van het landschap in het noordwesten en noorden van de huidige provincie. Dit proces werd versneld doordat de inwoners na 1250 het veen als brandstof begonnen af te graven, wat een maaiveldverlaging tot gevolg had. Na stormvloed en dijkdoorbraken ontstonden uitgestrekte getijdenvlakten met kleiafzettingen. De zuidelijke grens daarvan reikte tot vlak boven Roosendaal. De oude beeklopen werden opnieuw gevormd en kregen het karakter van getijdegeulen.

Geomorfologisch bestaat het plangebied uit beekdalbodems en glooiingen van beekdalzijden, behorend tot de (vroeger) sterk meanderende Engebeek (de samenvloeiing van Spuitendonkse beek en Rissebeek). Een klein deel bestaat uit dekzandwelvingen.

Bodemkundig is sprake van kalkloze zandgronden. Aangenomen wordt, dat de beekdalgronden oorspronkelijk met veen waren bedekt. Van dit veen rest thans vrijwel niets meer.

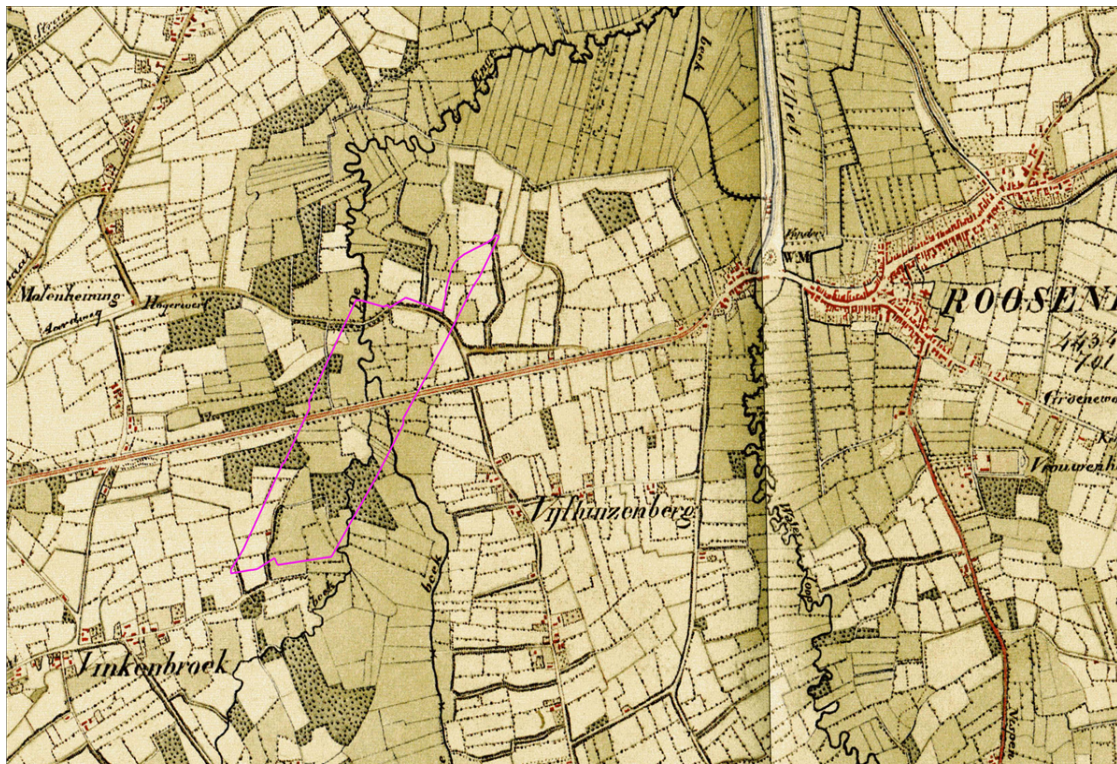
#### **Historie**

De oudste bewoning van Roosendaal was geconcentreerd op de hoge dekzandruggen (donken) in een moerassige omgeving. Vermoedelijk kwam deze bewoning pas goed op gang toen het veen op grote schaal werd ontgonnen, na ca. 1250. Na de turfwinning restte een schraal zandlandschap, waar zich heide ontwikkelde. Op de beekdalgronden ontstonden gras- en hooilanden (beemden), geschikt voor de veeteelt. Na een periode van stagnatie en ontvolking in de 16<sup>de</sup> en 17<sup>de</sup> eeuw, leefde Roosendaal weer op na 1750. De ontwikkeling naar stad vond echter pas plaats na de Tweede Wereldoorlog.

Op de oudste gedetailleerde kaarten van Roosendaal (kopie van de cijnskaarten van de abdij van Tongerlo uit 1765) en op de kadastrale kaarten vanaf 1811 zijn de beekdalgronden duidelijk herkenbaar als laaggelegen 'maden' of hooilanden, gekenmerkt door een regelmatige strookverkaveling. Ze waren echter te nat om te bewonen. Het gedeelte tussen de Spuitendonkse- en

de Rissebeek werd de “Sputendonkse Weihoek” genoemd. Op de vroegste topografische kaart van 1840 zijn de stroomdalen van de beken goed herkenbaar, net als de sterk meanderende beken zelf. en deel van de Sputendonkse beek is nog in het landschap aanwezig. Op oudere kaarten wordt die ook wel het Haiinks beekje genoemd, naar het gehucht Haiink waar de beek ontsprong. Door recente ingrepen in het landschap (aanleg leidingenstraat en snelweg) is het zuidwaartse verloop van deze beek verdwenen. Nu is er een gegraven watergang onder de snelweg door met een aansluiting op de Rissebeek in de wijk Tolberg.

Op het einde van de 20<sup>ste</sup> eeuw bestond het gebied ten westen van Knooppunt De Stok uit boomkwekerijen en grasland. In 2006 werd het Outletcentrum Rosada gebouwd. Ten zuiden ervan is nog een kwekerij en een volkstuinencomplex.



*Afbeelding - het plangebied geprojecteerd op de topografische kaart van 1840*

### **Reeds bekende archeologische waarden**

Uit het plangebied is slechts één archeologische vondst bekend, waarbij aangetekend moet worden dat er in de afgelopen 30 jaar nauwelijks waarnemingen werden verricht bij grondwerkzaamheden. De vondst komt uit het uiterste zuiden van het plangebied, in de Sputendonkse beek (bij Vinkenbroek). Daar werden tijdens natuurontwikkelingen langs de snelweg resten van een visweer gevonden die op basis van koolstof-14 analyse uit de 8<sup>ste</sup> eeuw zou dateren, maar waarschijnlijk in de 12<sup>de</sup> of 13<sup>de</sup> eeuw te plaatsen is.

### **Uitgevoerd Archeologisch onderzoek**

In het kader van de eerste fase van FOC Rosada is destijds door het Archeologisch Diensten Centrum archeologisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek ('Roosendaal De Stok Bureauonderzoek en IVO fase 1', d.d. april 2004) is aangegeven dat uit bureau- en booronderzoek valt te concluderen dat door de verlegging van de Sputendonkse Beek en de aanleg van knooppunt 'De Stok' het oostelijk deel van het gebied verstoord is. Het deel ten westen van de Engebeek is niet verstoord.

Het archeologische materiaal dat verzameld is komt voornamelijk uit de bouwvoor en is recent van aard. Op grond van de aard en de hoeveelheid van het verzameld materiaal werd de aanwezigheid van een archeologische vindplaats niet aannemelijk geacht. Het Archeologisch Diensten Centrum gaf aan dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk werd geacht voor de onderhavige locatie.

### **Archeologische waardebeoordeling**

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

De conclusie luidt dat er in het plangebied overwegend sprake is van een lage archeologische trefkans. Een uitzondering daarop is het oorspronkelijke stroomdal van de Spuitendonkse beek en de Rissebeek. Hier bestaat een kans tot het aantreffen van sporen zoals oude bruggen, beschoeiingen en visfuisen. De plaats van de gevonden visfuis ligt in deze geul. Conform de landelijke richtlijnen voor beekdalen is een middelhoge archeologische trefkans aangeduid. De kans voor het daadwerkelijk vinden van archeologische sporen is over het algemeen gering vanwege de beperkte omvang van de verwachte sporen (kleine objecten, geen grote gebouwen of structuren) in relatie tot de omgeving.

Ondanks de bouw van outletcentrum Rosada in 2006 is het gedeelte van het stroomdal onder dit centrum toch als archeologisch gebied gehandhaafd, aangezien de bodem van de beek veel dieper ligt dan de grondverstorende werkzaamheden. Er is dus een kans dat er dieper nog sporen bewaard zullen zijn. Bovendien blijkt uit de geomorfologische kaart dat er lang voor de aanleg van Rosada ophogingen van de beekdalen hebben plaatsgevonden in het plangebied.

Voor de stroomdalen van de Rissebeek en de Spruitendonkse Beek, met uitzondering van de delen die al vergraven c.q. verstoord zijn, wordt een archeologische verplichting (dubbelbestemming) gekoppeld aan bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm onder maaiveld. De betreffende gronden worden op de verbeelding vastgelegd met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2.

## Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan beoogt in eerste instantie voor het plangebied een nieuwe planologisch-juridische regeling te bieden. Voor het plangebied is vooral het beheer van de bestaande omgeving van belang. Het bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A' is dan ook vooral een conserverend bestemmingsplan.

Het kantoor van LSNed, het volkstuincomplex en de verlegde Engebeek met bijbehorende ecologische zone zijn relatief nieuwe ontwikkelingen. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van het vastleggen van de bestaande situatie. er worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Dat geldt ook voor de bestaande woning aan de Wouwbaan.

Voor FOC Rosada is feitelijk ook sprake van een bestaande situatie, zij het in ruimere zin. Fase 1 van FOC Rosada is gerealiseerd op basis van een vrijstellingsprocedure. De tweede fase van FOC Rosada is weliswaar nog niet gerealiseerd, maar al wel toegestaan op basis van een omgevingsvergunning.

In het bestemmingsplan wordt de bestaande bebouwing van de eerste fase planologisch-juridisch vastgelegd evenals de inmiddels goedgekeurde bouwrechten voor de tweede fase. In dit hoofdstuk wordt nog nadere aandacht besteed aan de tweede fase.

### 5.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden FOC Rosada

#### 5.2.1 Definitie Factory Outlet Center (FOC)

In de ruimtelijke onderbouwing voor de eerste fase is het begrip 'factory outlet center (FOC)' gedefinieerd. Ondanks het feit dat er in het kader van dit bestemmingsplan sprake is van de uitbreiding van een 'bestaand' factory outlet center (FOC), wordt de definitie voor de volledigheid herhaald.

Het factory outlet center (FOC) in Roosendaal is een 'merkendorp' met de volgende kenmerken:

1. een concentratie van één of meer gebouwen met verkoopp ruimten met een bovenregionaal verzorgingsgebied, bestaande uit meerdere winkeleenheden van waaruit door de merkfabrikanten, licentiehouders, franchisenemers en "vertically integrated retailers" rechtstreeks, zonder inschakeling van de tussenhandel, voor of door hen zelf geproduceerde goederen worden verkocht,
2. de verkoop is beperkt tot
  - voorraden die buiten het seizoen worden verkocht;
  - onvolmaakt afgewerkte producten,
  - overschotten en experimentele collecties;in alle gevallen producten die geen deel uitmaken van de lopende collecties (met uitzondering van uitverkoop) van de reguliere detailhandel, en
3. verkoop vindt plaats tegen gereduceerde prijzen ten opzichte van de prijzen die door de reguliere detailhandel gehanteerd worden.

In FOC Rosada zijn na realisatie van fase 2 vertegenwoordigd:

- ten minste 80% van het verkoopvloeroppervlak in de branches kleding, schoenen en lederwaren en sportartikelen (m.n. sportkleding en -schoenen);
- ten hoogste 20% van het verkoopvloeroppervlak in de branches beeld en geluid, huishoudelijke artikelen, boeken, juweliersartikelen en zonnebrillen, cosmetica/parfum, speelgoed, snoepwaren en wenskaarten.

Per winkelunit mag maximaal 20% van het verkoopvloeroppervlak worden gebruikt voor de verkoop van normaal gangbare accessoires gerelateerd aan het hoofdgebruik van de betreffende gebruiker. Ten aanzien van de eerste fase wordt een maximum afwijking van de hierboven vermelde verdeling tot maximaal 25% van het verkoopvloeroppervlak toelaatbaar geacht.

## 5.2.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden op basis van de beleidsdocumenten

Uit de detailhandelsnota blijkt dat de uitbreiding van FOC Rosada (vergroten van het aanbod en de aantrekkingskracht) van belang wordt geacht voor het versterken van de bovenregionale functie. De uitbreidingsplannen dienen volgens de detailhandelsnota dan ook vooral op gericht te zijn om de (boven-)regionale functie te versterken en daarmee ook de complementariteit met de binnenstad te benadrukken.

De aanwezigheid van FOC Rosada biedt een goede kans voor de binnenstad om in te spelen op combinatiebezoek en de (boven-)regionale consument (nog) meer naar het centrum te lokken. Het is hierbij van belang om zuiver te blijven in de branchering, zoals dat ook in de eerste fase van FOC Rosada is gebeurd.

## 5.2.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden op basis van de ruimtelijke en functionele analyse

Uit de ruimtelijke en functionele analyse blijkt dat voor het grootste deel van het plangebied sprake is van een conserverend plan. De aanwezige functies zijn inmiddels al enige tijd aanwezig en worden door middel van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch geborgd.

Voor FOC Rosada is het noodzakelijk om fase 2 te kunnen gaan realiseren. In de in het verleden gesloten samenwerkings- en realiseringsovereenkomst tussen de gemeente Roosendaal en de toenmalige projectontwikkelaar, alsmede bij de politieke besluitvorming omtrent fase 1 van FOC Rosada is daarmee al rekening gehouden. Dit geldt dus ook voor een deel van de eerder uitgevoerde onderzoeken naar milieueffecten en economische effecten. Eind 2013 is de omgevingsvergunning voor de tweede fase van FOC Rosada onherroepelijk geworden. Met de concrete uitvoering van de tweede fase is inmiddels begonnen. Een en ander is echter nog niet vastgelegd in een bestemmingsplan.

## 5.2.4 Programma van Eisen FOC Rosada

Het ten behoeve van de realisatie van fase 1 van FOC Rosada in het verleden opgestelde Programma van Eisen (PvE) had tot doel om zo concreet en eenduidig mogelijk het projectresultaat te definiëren. Van belang was destijds de exacte grenzen van het project in de definitiefase aan te geven. De projecteisen uit het programma van eisen vielen uiteen in randvoorwaarden, functionele en operationele eisen, ontwerpbeperkingen en kwaliteitseisen met betrekking tot het beheer van het openbaar gebied. In de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) voor fase 1 van FOC Rosada is het volledige programma van eisen, voor zover van belang in het ruimtelijke ordeningskader, aangegeven.

Hieronder worden deze herhaald voor zover deze betrekking hebben op fase 2:

### 1. *Stedenbouw*

In het onderstaande zijn de randvoorwaarden en de ontwerpeisen aangegeven, zoals die door de gemeente kenbaar zijn gemaakt en zoals die indertijd nader tussen de gemeente en initiatiefnemer zijn overeengekomen en die uiteraard ook gelden voor de tweede fase.

Bij verdere detaillering van de plannen kan hiervan nog worden afgeweken, maar uiteraard niet in zodanige vorm dat er een ander project zou ontstaan.

### 2. *Randvoorwaarden ecologische zone*

De ecologische randvoorwaarden hebben hoofdzakelijk betrekking op de reeds verplaatste Engebeek en de groene grondwal (ecowal) die tegen de keermuur is aangelegd. Omdat de tweede fase geen consequenties heeft voor de Engebeek of de groene grondwal, zijn deze randvoorwaarden niet van toepassing en worden derhalve niet meer aangegeven.

### 3. *Parkeren en verkeer*

In het PvE wordt onderscheid gemaakt tussen fase 1 en fase 2:

#### a. Fase 1:

Uitgegaan is van een parkeernorm van 10 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> vvo factory outlet center (inclusief werknemersparkeren). Deze parkeerplaatsen zijn binnen het projectgebied van FOC Rosada gesitueerd. Het piekparkeren vindt op acceptabele afstand plaats buiten het projectgebied van FOC Rosada;

b. Fase 2:

Voorafgaand aan de realisatie van de tweede fase kan aan de hand van een evaluatie/ervaringscijfers worden bepaald of de parkeernorm kan worden bijgesteld. Indien blijkt dat de parkeernorm voor fase 2 lager is dan de voor fase 1 geldende norm, zal de parkeernorm voor fase 2 door de gemeente naar beneden worden bijgesteld. De minimumnorm voor fase 2 bedraagt 7 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> vvo.

De parkeerplaatsen voor fase 2, met uitzondering van het piekparkeren, dienen binnen het projectgebied van het FOC Rosada te worden gesitueerd. Het piekparkeren mag op acceptabele afstand buiten het projectgebied van FOC Rosada worden opgelost.

Ook de nieuwe voetgangersvoorzieningen voor de tweede fase (looproutes, oversteken etc.), alle circulatiemaatregelen en parkeervoorzieningen op het eigen terrein dienen qua functie, gebruik, afmetingen, etc. te voldoen aan minimale eisen zoals het RVV 90 en CROW-publicatie ASVV aangeven en zoals nog verder bouwtechnisch zal worden uitgewerkt en overeengekomen tussen de gemeente en initiatiefnemer. Ten aanzien van (meerlaags)parkeren geldt de NEN 2443 normering.

Door het opheffen van de carpoolplaats op het perceel van Rijkswaterstaat, dient er een aantal parkeerplaatsen (circa 20) beschikbaar te zijn in de onmiddellijke nabijheid van of binnen het projectgebied, ten behoeve van carpoolplaats. De carpoolplaatsen zijn in de nabijheid van de oorspronkelijke locatie gerealiseerd, namelijk het berm parkeren langs de weg De Stok.

4. *Milieu / duurzaam bouwen*

Bij het opstellen van een ontwerp voor de tweede fase dient in zijn algemeenheid het gemeentelijk beleid met betrekking tot 'milieu' en 'duurzaam bouwen' toegepast te worden. Ten behoeve van de indiening van de omgevingsvergunningaanvraag zal dit tussen de gemeente en de ontwikkelaar verder worden uitgewerkt. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een dergelijke mate van detaillering niet van belang.

De huurders van de ruimten in FOC Rosada zullen ieder afzonderlijk een melding op grond van de Wet milieubeheer indienen.

5. *Veiligheid*

De hulpdiensten (ambulance, politie, brandweer) dienen in een vroeg stadium van de planontwikkeling voor de tweede fase betrokken te worden, zodat een integraal veilig plan tot stand zal komen. Hierbij dient vooral gelet te worden op de aansluiting van de tweede fase van FOC Rosada op de eerste fase. De nieuwe huurders van de tweede fase zullen, evenals de huurders uit de eerste fase, ieder afzonderlijk een gebruiksvergunning aanvragen voor hun unit. In overleg met de betrokken partijen, ambulance, politie, brandweer, is in overeenstemming met dit PvE, een Veiligheidseffectrapportage (VER) opgesteld zowel voor de eerste als de tweede fase van FOC Rosada.

6. *Stedelijk waterbeheer*

De concrete invulling van duurzaam stedelijk waterbeheer voor een wijk of stad is afhankelijk van de doelen en ambities zoals die in het betreffende beleid zijn vermeld.

Met betrekking tot realisatie van FOC Rosada zal dit in het kader van de bouwaanvraag verder worden uitgewerkt. De gemeente hanteert tot nader order de volgende doelen en ambities:

- a. "water vasthouden";
- b. "scheiden van vuile en schone waterstromen"
- c. "voorkomen van (grond)wateroverlast"

Voor waterhuishoudkundige en riooltechnische randvoorwaarden wordt volledigheidshalve verwezen naar het volledige programma van eisen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een dergelijke mate van detaillering niet van belang.

7. *Financiën*

In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de financiering van het project.

**Anterieure Overeenkomst uitbreiding Rosada**

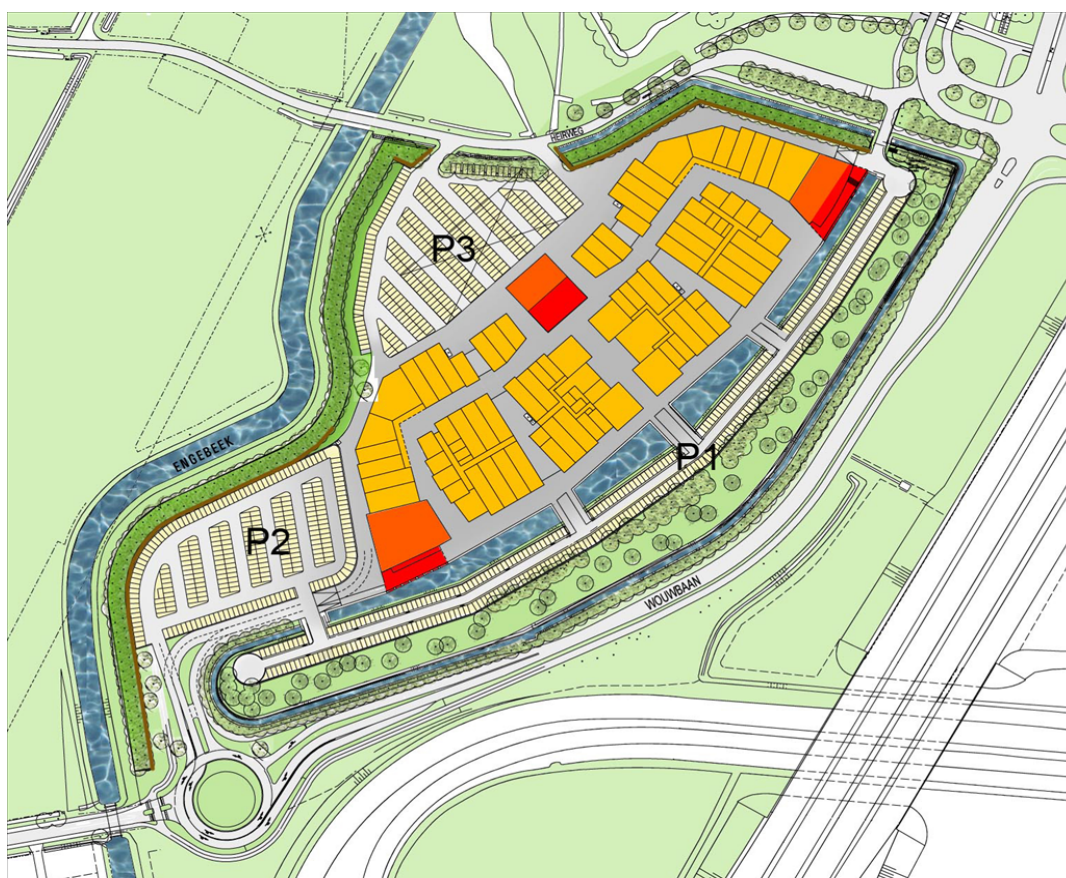
Ten behoeve van de tweede fase is op 30 augustus 2012 een Anterieure overeenkomst afgesloten waarin nadere afspraken voor de uitbreiding van de FOC Rosada zijn vastgelegd.

## 5.3 Ruimtelijke ontwikkelingen FOC Rosada

### 5.3.1 FOC Rosada, eerste fase

Op basis van de eerder geformuleerde randvoorwaarden, evenals de op 18 december 2003 door de gemeente gesloten samenwerkingsovereenkomst, is een Masterplan ('De Stok Roosendaal, situatieschets t.b.v. de terinzagelegging op grond van de artikel 19 lid 1 (oud-)WRO-procedure' en 'De Stok Roosendaal, ontwikkelingsplan' d.d. 18 december 2003) ontwikkeld.

Het Masterplan betreft een algemeen plan voor fase 1 om de doelstellingen van FOC Rosada helder te maken. Het Masterplan toont de positionering, de ordening en de algemene omvang van de gebouwen en de (open) voetgangersgebieden, de positionering en de omvang van de parkeerplaatsen, de locatie en de omvang van de gedeelten die groen blijven inclusief water, en de algemene relatie tussen de openbare wegen die naar de locatie leiden.

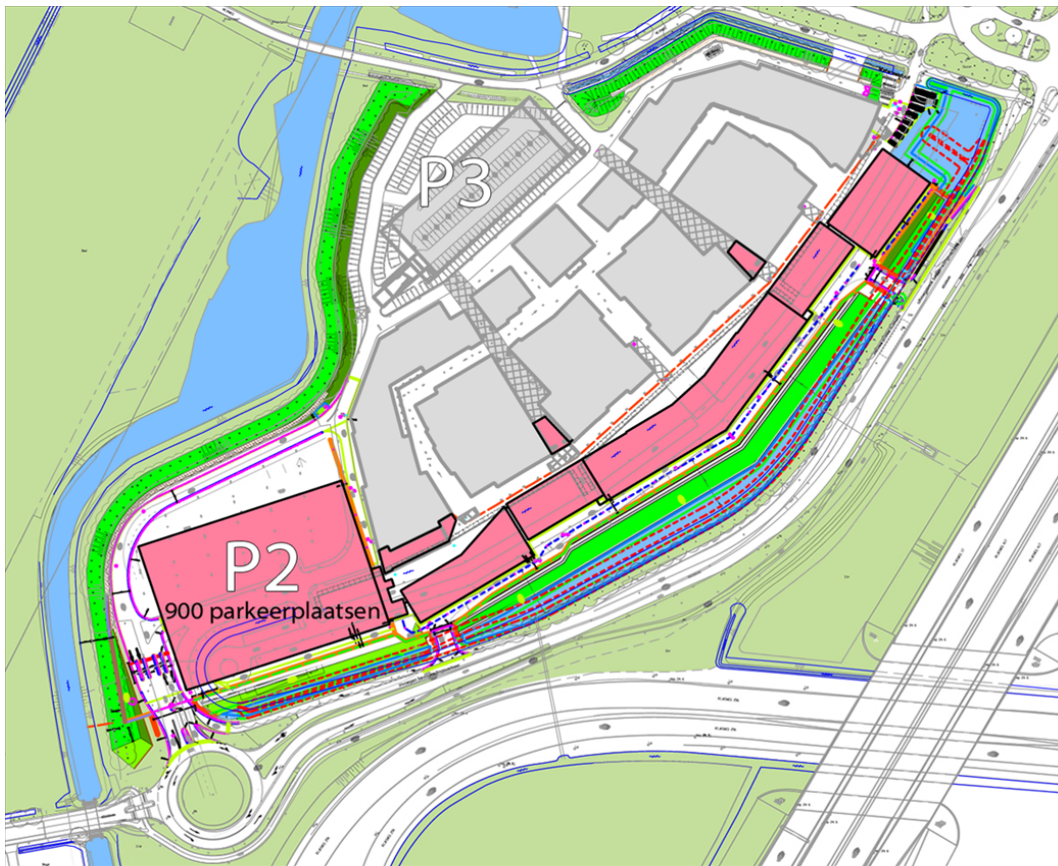


Afbeelding - masterplan FOC Rosada (fase 1)

Het Masterplan heeft als basis gediend voor de uiteindelijke bouwplannen voor de eerste fase zoals die uiteindelijk zijn gerealiseerd. Met de invulling van de tweede fase wordt op een logische wijze aangesloten op de eerste fase.

### 5.3.2 FOC Rosada, tweede fase

In de eerste fase is de ruimtelijke, stedenbouwkundige opzet van FOC Rosada voornamelijk ingegeven door de primaire eis om zoveel mogelijk aaneengeschakelde winkelfronten te creëren in een compacte setting. Met de tweede fase wordt op deze eis voortgeborduurd. De uitbreiding van de tweede fase is als een nieuw winkelfront gerealiseerd tegenover de oorspronkelijke winkelpromenade uit de eerste fase in de richting van de Wouwbaan. De winkelpromenade is daardoor een winkelstraat geworden. In de nieuwe gebouwen zijn winkels gevestigd met daarnaast ook plaats voor horeca.



**Afbeelding - Uitbreiding FOC Rosada (fase 2)**

Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie is de uitbreiding van de tweede fase niet meer aan de achterzijde (P3) gerealiseerd, maar aan de voorzijde (voormalig parkeerterrein P1). De keuze voor uitbreiding aan de voorzijde (op P1) is ingegeven door een aantal redenen. De oorspronkelijke uitbreidingslocatie en de nieuwe winkelrouting die daarbij ontstaat houdt een aftakking in van de hoofdroute. De consument moet een keuze maken waardoor er delen van FOC Rosada gemist kunnen worden. Door de tweede fase aan de voorzijde, direct tegenover de bestaande fase, te realiseren is in FOC Rosada een logisch en natuurlijk circuit van winkelstraten met aan beide zijden aaneengesloten winkelfronten ontstaan. Op de plekken waar de nieuwe winkelstraat aansluit op de bestaande winkelstraten ontstaan aangename pleintjes.

De oorspronkelijke winkelpromenade lag nog pal in de windrichting. Deze werd als onguur en onoverzichtelijk ervaren. Omdat de tweede fase aan de voorzijde is gerealiseerd, is een beschutte en prettige winkelomgeving ontstaan welke gevoed wordt door de nieuwe parkeergarage op P2 en door het bestaande parkeerterrein met parkeerdek op P3.



**Afbeelding - luchtfoto met verbeelding van tweede fase FOC**

Met de tweede fase is het concept van een 'brabants rivierdorp' verder uitgewerkt. Aan de buitenzijde, gericht naar de Wouwbaan, is de tweede fase afgeschermd door een groene dijk. Tussen die dijk en de nieuwe bebouwing van fase 2 is ruimte voor het bevoorradings- en ander dienstverkeer. Deze bevoorradingsstraat is vanaf de Wouwbaan bereikbaar door twee gemetselde coupures in de dijk.

Buiten de dijk om loopt een watergang. Op de hoek van de Wouwbaan en de Heirweg wordt een nieuwe grote waterpartij gerealiseerd. Hier presenteert zich FOC Rosada naar de bezoekers. De nieuwe bebouwing aan die waterpartij wordt vormgegeven als een gemaalgebouw in 'waterstaatsarchitectuur'.

Binnendijs ligt het winkeldorp, een 'brabants rivierdorp'. De bestaande winkels zijn in warme, 'natuurlijke' tinten geschilderd die goed bij elkaar passen en een samenhangend geheel vormen. De nieuwe winkels en architectuur sluiten aan op de bestaande bebouwing; in het centrale deel is onder meer gekozen voor de Brabantse Kloosterarchitectuur, met degelijk metselwerk en toepassing van betonnen accenten in de façade. Daarnaast betreft de architectuur op de uiteinden van fase 2 qua stijl 'waterstaatsarchitectuur', aan de ene zijde een gemaal van gemetseld baksteen en aan de andere zijde een dijkhuus met een moderne opbouw van glas en staal. In het tussengedeelte ontstaan de halletjes, welke opgebouwd zijn van hout in verschillende kleuren die contrasteren met de tegenoverliggende bestaande gekleurde gevels.

In tegenstelling tot fase 1 wordt in fase 2 niet meer uitgegaan van een extreme individualiteit en verscheidenheid van de fysieke omgeving. De bestaande gevels van de eerste fase zijn reeds voorzien van warme tinten en krijgen aan de overzijde een nieuwe winkelfront dat daar duidelijk van af wijkt. Het nieuwe winkelfront is geleed in hogere en lagere gebouwen.



**Afbeelding - nieuwe winkelstraat (links bestaande en rechts nieuwe winkelgevels)**

Het nieuwe winkelfront is opgebouwd uit twee in waterstaatsarchitectuur vormgegeven entrees aan beide uiteinden, gekleurde halletjes met kappen en een centraal gelegen kloosterhof met een hoogteaccent. De kloosterhof is sober uitgevoerd in een sobere architectuur.

Aan de zijde van de nieuwe parkeergarage P2 is de nieuwe entree van FOC Rosada aangesloten op de parkeergarage. Hier is op de eerste verdieping een horecavoorziening gerealiseerd. Het verschil in hoogte van de nieuwbouw zorgt niet alleen voor beschutting van de wind maar ook voor een goede bezonning van de nieuwe winkelstraat.

Aan de buitenzijde vormen groene dijken, gemetselde coupures en bakstenen gebouwen het beeld. Ze verwijzen naar waterstaatswerken en gemalen, typisch voor een stad aan het water. Baksteen is een terugkerend materiaal dat het bestaande en het nieuwe FOC Rosada verbindt.



**Afbeelding - impressie nieuwe entree FOC Rosada**

De openbare ruimte van fase 2 is in aansluiting op fase 1 zorgvuldig gemodelleerd met architectonische, landschappelijke en stedelijke elementen zodat de bezoekersstromen door FOC Rosada op een prettige, natuurlijke en efficiënte wijze begeleid worden. Aan de materialisatie en detaillering van de winkelpuien en straatmeubilair is binnen het ontwerp zeer veel aandacht besteed.

Centraal in de nieuwe winkelstraat, ter hoogte van de Kloosterhof, is een kloostertuin met bomen aangelegd.

### **De architectuur**

Net als in de eerste fase straalt de architectuur in de tweede fase de in de ruimtelijke, stedenbouwkundige opzet aangegeven individualiteit en verscheidenheid uit. Een grote diversiteit aan architectonische oplossingen, met een variëteit aan duurzame materialen, detailleringen en kleuroepassingen: een mix van 'oud' (historiserend) en 'nieuw'. De niet-openbare maar wel zichtbare zijden van de winkelunits hebben een tijdloze uitstraling met een zekere eenvoud en orde, goed ingepast in het landschap en de locatie in het bijzonder.

De filosofie van FOC Rosada met betrekking tot het bezoekend publiek blijft ook in de tweede fase sterk introvert. Het nieuwe winkelcircuit is volledig naar binnen gericht. Intern dient de architectuur en de belevingswereld voor het bezoekend en winkelend publiek kleinschalig, vriendelijk en uitnodigend te zijn.



*Afbeelding - nieuwe winkelstraat (rechts bestaande en links nieuwe winkelgevels)*

Aan de binnenzijde van FOC Rosada, langs de winkelstraatjes oogt de schaal kleiner. In fase één van FOC Rosada is meestal sprake van één laag hoog met hier en daar verticale accenten. De meest voorkomende bouwhoogte bedraagt maximaal 14 m.

De winkelstraat in de tweede fase roept, net als die in de eerste fase, een gevarieerd beeld op van verspringende rooilijnen, arcades en pleinen. Er zijn geen overkappingen toegepast, waardoor het buitenklimaat goed te beleven is. Door het gehele plan worden arcades, overstekken, afdaken en luifels geplaatst waaronder men wel redelijk droog kan winkelen.

Aan de buitenzijde van het complex bevinden zich de toegangen voor de bevoorrading. Door de aanleg van een wal, nu ook aan de voorzijde, wordt voorkomen dat dit beeldverstorende achterzijden worden. Langs de Wouwbaan is de parkeergarage door de dijk aan het zicht onttrokken. Eenmaal aangekomen op het terrein van het FOC worden de auto's in de parkeergarage aan het zicht onttrokken door lamellen.

Voor opslag en afval worden ook in de tweede fase gebouwde voorzieningen gerealiseerd achter de dijk. Op deze wijze worden ook deze aan het zicht onttrokken van de automobilist en/of bezoeker.

### **Reclamemast**

Uit oogpunt van herkenbaarheid van FOC Rosada is de mogelijkheid van de realisatie van een reclamemast op het terrein wenselijk. Het oogmerk is om de aandacht van langsrijders op de rijkswegen A58 en A17 te vestigen op FOC Rosada. Voor de hoogte wordt uitgegaan van maximaal 45 m; de exacte locatie wordt nader bepaald. Het te realiseren object zal moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand.

### 5.3.3 Groen

In het kader van de eerste fase is een beplantingsplan opgesteld op basis van het Masterplan. Tegelijkertijd zijn ook zorgvuldige en toekomstgerichte maatregelen getroffen ter compensatie van de nadelige effecten van de realisatie van FOC Rosada op natuur en ecologie. In de ruimtelijke onderbouwing voor de eerste fase is hier uitgebreid aandacht aan besteed. Het toekomstige beeld van FOC Rosada dient helder en eenduidig te worden. Het FOC Rosada ligt in het groen, tussen snelwegen en een natte ecologische zone. Roosendaal ligt aan de andere kant van de snelwegen, het dorp Wouw aan de andere kant van het groen. Winkeldorp Rosada is een stadje achter de dijk in het groen, een compact stadje met groene wallen en water eromheen. Naar buiten toont zich rondom, de sterk iconische vorm: de continue wal, dijklichaam, af en toe een coupure welke af te sluiten is. 's Avonds sluiten de poorten. Boven de wal uit steekt hier en daar een hoogte-accent uit en lokt de nieuwsgierige bezoeker naar binnen. De met de eerste fase gecreëerde nieuwe stadsrand wordt niet aangetast.

### 5.3.4 Verkeer en infrastructuur

#### **Infrastructuur**

Met de tweede fase van FOC Rosada verandert er niets wezenlijks aan de infrastructuur. Het terrein blijft via de Wouwbaan voor het autoverkeer (incl. bevoorradingsverkeer) extern ontsloten op aansluiting 19, 'Roosendaal-West' van de rijksweg A17. Langzaam- en snelverkeer vanuit Roosendaal kan via de Burgemeester Freijterslaan en de Wouwbaan bij FOC Rosada komen en omgekeerd.

Tijdens de bouw van de eerste fase zijn op de Wouwbaan en de Heirweg en op de kruising met de Burgemeester Freijterslaan / op- en afrit rijksweg A17 de nodige inrichtings- en verkeersmaatregelen getroffen. Deze aanpassingen van de infrastructuur zijn ook afgestemd op de tweede fase van FOC Rosada. Dit geldt ook voor de noodzakelijke verkeersmaatregelen en -regelinstallaties. Het ontwerp voldoet dan ook aan deze toekomstige eisen. Hiermee blijft een goede bereikbaarheid en een vlotte en veilige verkeersafwikkeling gewaarborgd.

Ook na voltooiing van de tweede fase kan in geval van calamiteiten gebruik worden gemaakt van de uit- en toegang via de Heirweg. Deze exclusieve voorziening geldt niet alleen als vluchtroute voor bezoekers van FOC Rosada, maar ook als een voorziening voor eventueel hulpverlenend verkeer zoals ambulances, politie en brandweer.

#### **Openbaar Vervoer**

De realisatie van de tweede fase van FOC Rosada geen gevolgen van het openbaar vervoer.

#### **Fiets**

Als gevolg van de tweede fase van FOC Rosada verandert er niets wezenlijks aan de infrastructuur ten behoeve van het fietsverkeer. Met betrekking tot de fietsenstalling wordt ruimte vrijgehouden om het aantal plaatsen uit te breiden, mocht dat noodzakelijk zijn.

#### **Parkeren**

De parkeernormen uit programma van eisen en de samenwerkingsovereenkomst zijn destijds gebaseerd op de kencijfers uit de CROW-publicatie "ASVV 2004, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" (CROW, d.d. oktober 2004).

In de ASVV 2004 wordt een factory outlet center beschouwd als een voorziening met een (boven)regionale functie (zie toevoeging op [www.crow.nl/asvv](http://www.crow.nl/asvv) d.d. 2005). Dit houdt in dat de parkeerkencijfers voor 'grootschalige detailhandel' van toepassing zijn. Voor het bepalen van de te hanteren kencijfers is de stedelijkheid en de stedelijke zone (locatie) mede bepalend. De gemeente Roosendaal heeft volgens het CBS een 'matige' stedelijkheid. De locatie is niet gelegen in of nabij het centrum. Dit houdt in dat de stedelijke zone 'rest van de bebouwde kom' van toepassing is. Op basis van bovengenoemde criteria ('matige stedelijk' en 'rest van de bebouwde kom') varieert de parkeernorm tussen de 6,0 en 8,0 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo (inclusief werknemers). Omgerekend naar verkoopvloeroppervlakte (vvo) is dit respectievelijk circa 7,0 en 10 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> verkoop vloeroppervlak. Deze normen zijn dan ook opgenomen in het Programma van Eisen en in de Samenwerkingsovereenkomst en bestendig in de anterieure overeenkomst.

### *FOC Rosada: eerste fase*

Omdat een factory outlet center zich kenmerkt door een relatief lange verblijfstijd en een groot deel van het bezoekend publiek met de eigen auto komt, is voor de eerste fase uitgegaan van de relatief hoge parkeernorm van 10 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> vvo inclusief werknemersparkeren. Deze norm is ook opgenomen in het Programma van Eisen en in de Samenwerkingsovereenkomst.

Uitgaande van een maximum verkoopvloeroppervlakte voor de eerste fase van 12.500 m<sup>2</sup> vvo zijn er voor de eerste fase in totaal circa 1.250 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de huidige situatie (eerste fase) is er op eigen terrein voorzien in 1.020 parkeerplaatsen (P1: 316, P2: 272, P3: 434). Op de nabijgelegen locatie 'Brompotje' wordt nog eens voorzien in 600 parkeerplaatsen voor werknemers en voor het 'piekparkeren (feestdagen, koopzondagen)'. Daarnaast is op het terrein van het factory outlet center zelf ruimte gereserveerd voor bussen.

### *FOC Rosada: tweede fase*

In het kader van de realisatie van fase 2 van FOC Rosada, bestaande uit een uitbreiding van circa 5.000 m<sup>2</sup> vvo, bestaat thans aanleiding om de gehanteerde parkeernorm uit fase 1 naar beneden bij te stellen. Bij de start van de eerste fase van het FOC Rosada werd nog uitgegaan van circa 2 miljoen bezoekers per jaar. Na de opening van fase 2 werd aanvankelijk aangenomen dat dit zou stijgen naar circa 2,5 miljoen bezoekers per jaar. Op basis van recente bezoekersaantallenmetingen blijkt dat het aantal bezoekers van fase 1 voor 2011, 2012 en 2013 stabiel is gebleven op circa 1 miljoen bezoekers per jaar. Na realisatie van fase 2 (medio 2016) wordt een stijging verwacht van circa 1,3 miljoen bezoekers in 2018 tot circa 1,5 miljoen jaarlijkse bezoekers in 2022.

Het grote verschil in verwachte en daadwerkelijk bezoekersaantallen, in combinatie met de concrete bezetting van de parkeerterreinen, is voldoende aanleiding om uit te gaan van een lagere parkeernorm. De gemeente mag de parkeernorm voor fase 2 naar beneden bijstellen tot een minimumnorm van 7,0 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> vvo.

Uitgaande van deze lagere parkeernorm betekent de uitbreiding van fase 2, met 5.000 m<sup>2</sup> verkoop vloeroppervlak, een extra parkeerbehoefte van 350 parkeerplaatsen.

In de nieuwe inrichtingsplannen wordt voorzien in ruim 1.334 parkeerplaatsen op eigen terrein:

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

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

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

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

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

### *Parkeerbilans*

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is door Goudappel Coffeng een onderzoek uitgevoerd naar de parkeervraag en het parkeeraanbod. Het (concept-)rapport 'Parkeerbilans Rosada' (Goudappel Coffeng, nr SBA011/Wnj/0069, d.d. 15 mei 2012) is als bijlage 8 bij het bestemmingsplan gevoegd.

Uit het rapport blijkt dat de parkeercapaciteit na de realisatie van fase 2 voldoende is om gedurende de reguliere weekdays, zaterdag en zondagen te verwerken. Op piekdagen, zoals Tweede Paasdag, is het mogelijk dat van aanvullende capaciteit gebruikt gemaakt moet worden. Op acceptabele loopafstand zijn op de locatie De Stok 400 parkeerplaatsen voor de piekmomenten voorhanden. Dit is voldoende om aan de parkeervraag te kunnen voldoen.

### **Verkeersveiligheid**

Met betrekking tot de verkeersveiligheid vinden er geen verdere aanpassingen plaats. Met de verkeersmaatregelen is al rekening gehouden met een veilige afwikkeling van het wegverkeer als gevolg van de fase.

De aanleg van een doorgaande vrijliggende fietsverbinding van en naar Wouw kan worden aangemerkt als een aanmerkelijke verbetering van de verkeersveiligheid.

### **5.3.5 Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen ten aanzien van de drie stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

In artikel 3.1.6, tweede lid Bro worden de volgende treden van de ladder voor duurzame verstedelijking vastgelegd:

- Trede 1: is er sprake van een regionale behoefte?
- Trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
- Trede 3: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte, indien de behoefte wordt ondervangen buiten bestaand stedelijk gebied.

Voordat gestart wordt met het onderbouwen van de behoefte aan de hand van de ladder (trede 1), moet allereerst sprake zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Zoals al eerder is aangegeven is voor wat betreft de tweede fase van FOC Rosada geen sprake meer van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De realisatie van de tweede fase is immers al mogelijk gemaakt -en aangevangen- op basis van een vastgestelde omgevingsvergunning (zie [1.4.4](#)). Bovendien vindt de uitbreiding volledig plaats op het terrein van FOC Rosada.

Het voorgenomen bestemmingsplan hoeft daarom niet meer te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **5.4 Functionele ontwikkeling FOC Rosada**

### ***Fasering en verkoopvloeroppervlakte***

FOC Rosada wordt in twee fasen gerealiseerd:

- de eerste fase van FOC Rosada omvat circa 80 winkelunits met een gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte (vvo) van circa 12.500 m<sup>2</sup>;
- met de tweede fase wordt FOC Rosada met 5.000 m<sup>2</sup> vvo uitgebreid tot een verkoopvloeroppervlak van 17.500 m<sup>2</sup>. FOC Rosada gaat dan circa 100 winkelunits omvatten.

Voor de uitbreiding van FOC Rosada is door Goudappel Coffeng een economische impactanalyse uitgevoerd (zie bijlage 9) waaruit volgt dat er weliswaar enig economisch effect zal optreden, maar zeer zeker géén sprake zal zijn van duurzame ontwrichting. FOC Rosada blijft qua prestaties en bezoekersaantallen achter bij de twee andere outlet centra in Nederland. Daarom is nu ingezet op verandering en uitbreiding. Geconcludeerd wordt dat uitbreiding van FOC Rosada vooral een vernieuwing en versterking betekent waardoor de consument in Rosada beter af is.

Gemiddeld zal de verkoopvloeroppervlakte per winkelunit 250 m<sup>2</sup> bedragen:

- in fase 1 mag de verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste vijftien winkelunits tussen 250 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> bedragen en ten hoogste drie winkelunits tussen 500 en 700 m<sup>2</sup>;
- in fase 2 mag de verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste vijftien winkelunits tussen 250 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> bedragen en ten hoogste vijf winkelunits tussen 500 m<sup>2</sup> en 700 m<sup>2</sup>.

In het gehele FOC Rosada (fase 1 en 2 samen) mag er één winkelunit zijn met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 800 m<sup>2</sup>. Een en ander is vastgelegd in de anterieure

overeenkomst die voor de uitbreiding van FOC Rosada is vastgelegd.

***Ondersteunende horeca***

In de samenwerkingsovereenkomst en de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is maximaal 1.500 m<sup>2</sup> netto-vloeroppervlak ondersteunende horeca overeengekomen. Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan fastfood ('no white linnen'), coffee-corners en dergelijke.

## 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 weergegeven (verbeeld).

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

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

### 6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

#### 6.2.1 Doelstellingen en uitgangspunten

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

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of meer 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 op de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

## 6.2.2 Opzet regels

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

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

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

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

Die principe-opbouw wordt per bestemming gespecificeerd, al naar gelang de relevantie. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

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

## 6.2.3 Flexibiliteitsregels

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

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

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

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

## 6.3 Regeling 'Detailhandel - Factory Outlet Center'

### 6.3.1 Bestemmingsomschrijving

In deze bestemming zijn de gronden allereerst bestemd voor: factory outlet center. In de bestemmingsomschrijving is een omschrijving gegeven van het begrip 'factory outlet center', specifiek gericht op FOC Rosada .

Door deze precieze en uitgebreide omschrijving wordt de detailhandel binnen FOC Rosada naar soort, omvang en uitoefening zo sluitend mogelijk onderscheiden van 'reguliere' of andere soorten

detailhandel in het eigenlijke kernwinkelapparaat en elders. De omschrijving van de hier toegelaten detailhandel is in wezen hetzelfde als is overeengekomen tussen de gemeente en (de oorspronkelijke) initiatiefnemer. Duidelijk is aangegeven dat detailhandel met andere dan de aangegeven kenmerken is uitgesloten.

De bepaling van de toegelaten detailhandelsbranches heeft, vóór de realisering van de eerste fase van FOC Rosada, reeds plaats gevonden langs privaatrechtelijke weg, via overeenkomsten tussen de betrokken partijen. Bij de bepaling van het kader voor die overeenkomsten is de (publiekrechtelijke) zeggenschap van de gemeente gewaarborgd, met name via de tussen de betrokken partijen, waaronder de gemeente, gesloten realiseringsovereenkomst. Er zijn privaatrechtelijke afspraken -buiten het kader van het bestemmingsplan- tussen de betrokken partijen gemaakt ter waarborging van de inhoudelijke kenmerken van het factory outlet center; de afgesproken 'outlet-formule' dient te worden gerespecteerd en gehandhaafd.

De eigenaar van, de exploitant van en de winkeliers binnen FOC Rosada dienen zich te houden aan de aangegeven doeleinden en bijbehorende bouw- en andere bepalingen. Met name de gemeente ziet erop toe dat dat ook inderdaad gebeurt.

Deze borging van de specifieke 'outlet-formule' is met name van belang om ongewenste en ontoelaatbare negatieve effecten in de concurrentieverhoudingen te vermijden.

In de bestemmingsomschrijving is vastgelegd dat het FOC Rosada een totale verkoopvloeroppervlakte van 17.500 m<sup>2</sup> mag bevatten.

De beoogde gefaseerde aanpak met in Fase 1 -reeds gerealiseerd- 12.500 m<sup>2</sup> en in Fase 2 - die medio 2015 aan de orde is- 5.000 m<sup>2</sup>, is vastgelegd in de verschillende overeenkomst(en) tussen partijen.

Voor de toegelaten functies horeca, speelvoorzieningen, kantoren, een en ander behorende bij het FOC Rosada, geldt in grote lijnen hetzelfde.

De functies 'horeca', 'kantoren' en 'kinderspeelvoorzieningen' zijn elk afzonderlijk gebonden aan een oppervlaktemaat, dat mede om te benadrukken dat het ondersteunende functies zijn. Deze functies zijn uitdrukkelijk niet begrepen in bovenbedoelde verdeling van toegestane branches.

Binnen deze bestemming zijn het bestaande parkeerdek en de nieuwe parkeergarage toegestaan ter plaatse van de beide aanduidingen 'parkeergarage'.

Tot slot zijn in deze bestemming diverse andere, vaak ondersteunende functies toegestaan, onder meer pleinen, paden, taxistandplaatsen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en voorzieningen voor opslag, bevoorrading, distributie en nutsdoeleinden.

### **6.3.2 Bouwen**

Voor het bouwen is aangegeven wat waar mag worden gebouwd en welke bepalingen daarvoor gelden. Gebouwen mogen behoudens ondergeschikte uitzonderingen, zoals bergingen en nutsvoorzieningen, uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Gebouwde parkeervoorzieningen -de parkeerdekken /parkeergarage- mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' worden gebouwd.

Binnen het bouwvlak wordt aan de zuidoostzijde fase 2 gerealiseerd waardoor de totale verkoopvloeroppervlakte op 17.500 m<sup>2</sup> uitkomt.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals terreinafscheidingen, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan.

## **6.4 Regeling overige bestemmingen**

### **6.4.1 Bestemming Bedrijf - 2**

De gronden met de bestemming Bedrijf - 2 zijn bestemd voor bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2.

Het perceel is overeenkomstig het bepaalde in de Verordening ruimte 2014 niet groter dan 5000 m<sup>2</sup>. Binnen het bestemmingsvlak is op de verbeelding een bouwvlak gelegd waarbinnen de gebouwen mogen worden gesitueerd. Er mag niet worden gewoond.

Op de verbeelding is een bebouwingspercentage weergegeven evenals de maximale bouwhoogte. Buiten het bouwvlak kunnen in beperkte mate bergingen en nutsgebouwen worden gerealiseerd.

#### **6.4.2 Bestemming Bos**

Op de als zodanig bestemde gronden wordt naast de ontwikkeling en instandhouding van bos (en de daarbij behorende natuur- en landschapswaarden) ook extensieve dagrecreatie mogelijk gemaakt. Ter bescherming van de landschaps- en natuurwaarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Voor bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning (voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden) nodig. Daarbij beoordelen burgemeester en wethouders per geval of er sprake is van aantasting van de te beschermen waarden.

#### **6.4.3 Kantoor**

Deze bestemming is gelegd op het perceel, waarop sinds 2012 het kantoor van LSNed is gesitueerd. De kantoorbestemming is daarbij strikt beperkt tot de mogelijkheid om ter plaatse uitsluitend een kantoor ten behoeve van de leidingstraat te realiseren of te exploiteren. Andere kantoren behoren uitdrukkelijk niet tot de mogelijkheden.

#### **6.4.4 Bestemming Natuur**

Binnen de bestemming 'Natuur' zijn middels de nadere functieaanduiding 'ecologische verbindingzone' de gronden langs de Engebeek en de uitloop van de Spuitendonkse Beek bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van natuur- en landschapswaarden.

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

Deze bestemming is ook van toepassing op de gronden waarop de landschappelijke compensatie zal worden gerealiseerd vanwege het feit dat een gedeelte van het oorspronkelijke perceel waarop het tuincentrum Semper Florens werd gerealiseerd nu de bestemming Bedrijf-2 heeft gekregen. Het betreft een beukenhaag ten zuiden en ten oosten van het bedrijfsperceel, alsmede een stukje van het perceel waarop nu weer een tuincentrum wordt geëxploiteerd. De kwaliteitsverbetering landschap is verantwoord in een aparte rapportage voor de locatie Wouwbaan 135.

#### **6.4.5 Bestemming Recreatie - 1**

Ten behoeve van de volkstuintencomplex is binnen het bestemmingsvlak 'Recreatie - 1' de nadere functieaanduiding 'volkstuint' opgenomen. Ter plaatse is uitsluitend een volkstuintencomplex toegestaan. Binnen het bestemmingsvlak is op de verbeelding geen bouwvlak aangegeven. De totale omvang van toegestane gebouwen (sanitaire ruimten, schuilgelegenheden en gereedschapsbergingen) wordt in de regels beperkt.

#### **6.4.6 Tuincentrum**

Inmiddels is een gedeelte van het perceel dat bedoeld was voor tuincentrum Semper Florens weer ingevuld met een tuincentrum. Op dit perceel is de bestemming 'Detailhandel' gelegd met daarbij de restrictie dat ter plaatse uitsluitend een tuincentrum mag worden gevestigd of geëxploiteerd.

#### **6.4.7 Bestemming Verkeer**

Deze verkeersbestemming betreft allereerst de wegen met een hoofdontsluitingsfunctie, inclusief fiets- en voetpaden. Voor die onderdelen waar de "stroomfunctie" de overhand heeft, zijn op de verbeelding de wegassen aangeduid. Die aanduiding is, samen met de in de regels opgenomen aantallen rijstroken, van belang voor de toepassing van de Wet geluidhinder.

De ontsluitingswegen, gericht op verblijf en met de functie van in- en uitrit en interne ontsluiting,

hebben eveneens de verkeersbestemming gekregen. Daarnaast zijn in deze bestemming diverse andere, ondersteunende functies toegestaan, onder meer bushaltes, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, watergangen en -partijen en nutsdoeleinden. Daar waar een weg, i.c. de Heirweg, via een brug een waterloop, i.c. de Engebeek, oversteekt, zijn de gronden via de aanduiding 'water' tevens bestemd voor water.

De bij deze bestemming opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar 'Water' dient om, in voorkomend geval, de realisering mogelijk te maken van het gemeentelijk beleid inzake groenstructuur, waterhuishouding en/of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

#### **6.4.8 Bestemming Water**

Zowel de Engebeek en de Smitendonkse Beek als de meer structurele watergangen en -partijen op het terrein van FOC Rosada zijn als zodanig bestemd en voorzien van de functieaanduiding 'ecologische verbindingzone'. Voor de hierin toegestane ondergeschikte bouwwerken zijn bouwregels opgenomen.

De bij deze bestemming opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar 'Verkeer' dient om, in voorkomend geval, de realisering mogelijk te maken van het gemeentelijk beleid inzake groenstructuur, waterhuishouding en/of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

#### **6.4.9 Bestemmingen Wonen - 3 en Tuin**

Met de woon- en tuinbestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaardregeling. Omdat in het geval van de betreffende woning aan de Wouwbaan sprake is van een specifieke situatie is de woonbestemming op een aantal aspecten aangevuld.

##### ***Bestemming Wonen - 3***

Op deze gronden zijn naast de reeds aanwezige woning, ook lichte bedrijfsmatige activiteiten en detailhandel in groenten en fruit als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan.

##### ***Hoofdgebouwen***

Het bestemmingsvlak Wonen is voorzien van een 'bouwvlak'. Het bouwvlak is het deel van het bestemmingsvlak, waarbinnen de vrijstaande woning (het 'hoofdgebouw') mag worden gebouwd. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd tot de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte. De vorm van de kap wordt in het kader van de welstandstoetsing beoordeeld.

##### ***Bijbehorende bouwwerken***

Binnen en buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. In de regels wordt een limiet gesteld aan de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij woningen. Ten hoogste 50% van het bij de woning behorende zij- en achtererf mag bebouwd en overdekt worden. Omdat het perceel groter is dan 1000 m<sup>2</sup>, mag de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen. In aanvulling op de gemeentelijke standaardregeling zijn de maximale maten van de loods ten behoeve van opslag en koeling staan in de bestemmingsregels opgenomen. De maten van de bebouwing ten behoeve van de bedoelde bedrijfsactiviteiten zijn eveneens apart aangegeven. 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 bekleedende of camouflerende beplanting over te houden.

De hoogte van de bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste gelijk zijn aan de verdiepingshoogte van het aangrenzende hoofdgebouw. Deze hoogte mag worden overschreden door een schuine afdekking (omgevingsvergunning om af te wijken). De goothoogte van bijbehorende bouwwerken, indien gebouwd in de erfscheiding, mag ten hoogste 2 m bedragen, indien niet geplaatst in de erfscheiding mag de goothoogte ten hoogste 2,5 m bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m. De vorm van een schuine afdekking (op uitbouwen) en een kap (op bijbehorende bouwwerken) wordt beoordeeld in het kader van de welstandstoetsing.

##### ***Beroepen 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 de regels is de regeling opgenomen die elders in de gemeente Roosendaal gebruikelijk is.

#### *Bijzondere woonvorm*

Bijzondere woonvormen, zoals gezinsvervangende woningen, aanleunwoningen en zorgwoningen zijn niet als recht toegestaan, met uitzondering van mantelzorg. Wel kunnen bijzondere woonvormen via een omgevingsvergunning (om af te wijken) mogelijk worden gemaakt, mits wordt voldaan aan een aantal gemeentelijke standaardvoorwaarden.

#### **Bestemming Tuin**

De gronden tussen de voorgevel van de woning en de Wouwbaan hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. 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 op gericht om bebouwing voor de voorgevel van de hoofdgebouwen zoveel mogelijk te voorkomen.

#### **6.4.10 Dubbelbestemming Leiding**

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

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

#### **6.4.11 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2**

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 is bedoeld voor de delen van het plangebied met een middelhoge verwachtingswaarde.

Voor de dubbelbestemming geldt dat bij een bouwvoornemen van 100 m<sup>2</sup> of meer en een bouwdiepte van meer dan 50 cm er een archeologische rapportage moet worden overlegd, waarin inzicht wordt geboden in het aspect archeologie

#### **6.4.12 Algemene aanduidingsregels; Vrijwaringszone - buisleidingenstraat**

Onder de algemene aanduidingsregels is de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - buisleidingenstraat' opgenomen. Deze gronden zijn mede bestemd als veiligheidszone vanwege de aangrenzende buisleidingenstraat. De betreffende gronden hebben een andere bestemming gekregen. Binnen deze veiligheidszone mogen in principe geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht.

## **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, hetgeen (onder meer) inhoudt dat het kostenverhaal anderszins is voorzien.

Voor het overgrote deel van het plangebied heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die rechtstreeks voortvloeien uit het bestemmingsplan.

De geplande uitbreiding van het FOC Rosada (fase 2) blijft binnen de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst tussen de toenmalige initiatiefnemer en de gemeente Roosendaal. De tweede fase van FOC Rosada wordt door de huidige initiatiefnemer voorbereid evenals een deel van de ruimtelijke procedures. Wat betreft het gemeentelijk kostenverhaal is een en ander geregeld in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

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



## **Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK**

### **8.1 Overleg**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerp-bestemmingplan toegezonden aan diverse instanties, waaronder rijks- en provinciale, regionale en gemeentelijke instanties.

### **8.2 Inspraak**

Overeenkomstig het bepaalde in de Gemeentelijke Inspraakverordening wordt de bevolking en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Het voorontwerp-bestemmingsplan zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. Iedereen wordt in staat gesteld om op het plan te reageren.

De reacties worden in een 'Inspraak- en overlegrapport' van een antwoord voorzien. Dit rapport is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.