

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Ligging plangebied	5
1.4 Geldende bestemmingsregeling	6
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER	9
2.1 Algemeen: rijksbeleid en provinciaal beleid	9
2.2 Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED	11
3.1 Historische en ruimtelijke analyse van het gebied	11
3.2 Functionele analyse	13
3.3 Verkeer en infrastructuur	13
3.4 Groen, water en ecologie	14
Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN	15
4.1 Bedrijven- en milieuzonering	15
4.2 Luchtkwaliteit	16
4.3 Externe veiligheid	18
4.4 Geluid	19
4.5 Bodem	20
4.6 Water	20
4.6.1 Aanleiding	20
4.6.2 Proces	21
4.6.3 Huidige situatie	21
4.6.4 Toekomstige situatie	22
4.6.5 Randvoorwaarden	22
4.7 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	22
4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking	22
Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED	25
5.1 Ruimtelijke en functionele ontwikkelingen	25
5.2 Verkeer en infrastructuur	28
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	29
6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)	29
6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	29
6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	30
6.3.1 Uitgangspunten en doelstellingen	30
6.3.2 Opbouw regels	30
6.3.3 Flexibiliteitsregels	31
6.4 Regeling woonpercelen	31
6.4.1 Methodiek	31

6.4.2 Bestemming Wonen	32
6.4.3 Voorwaarden beroep aan huis	32
6.4.4 Mantelzorg	33
6.4.5 Bijzondere woonvormen	33
6.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	33
Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK	37
8.1 Overleg	37
8.2 Inspraak	37

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente heeft het schoolgebouw aan de Nieuwstraat 37, waarvan zij eigenaar was en waarin de School voor expressie was ondergebracht, verkocht aan een initiatiefnemer, die in het gebouw een aantal wooneenheden wil realiseren.

Het betreft een gemeentelijk monument. Bij het schoolgebouw hoort ook de voormalige onderwijzerswoning Nieuwstraat 35, waarin een maatschappelijke functie is ondergebracht. Ook voor dit pand wordt de woonfunctie voorzien.

De plaatsse geldende bestemming laat echter de transformatie van school naar wonen echter niet toe. Het ter plaatsse geldende bestemmingsplan Binnenstad Oost Vrouwenhof legt immers op het betreffende perceel met opstellen de bestemming 'Maatschappelijk'.

Daarnaast geldt het uitgangspunt dat de transformatie dient plaats te vinden met respect voor en het behoud van de relevante monumentale waarden van het gebouw. Daartoe is in opdracht van de gemeente een rapport vervaardigd 'Bouwhistorische verkenning met waardestelling Nieuwstraat 37'.

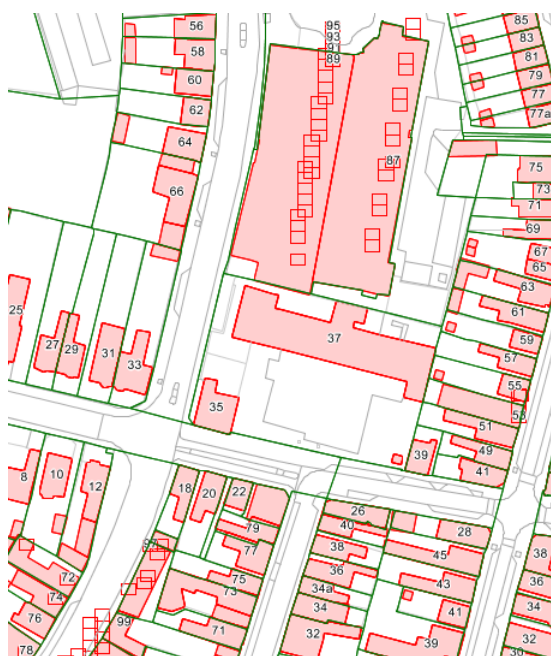
De gemeente Roosendaal heeft besloten de ontwikkeling mogelijk te maken door een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel in procedure te brengen.

1.2 Doel

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is te voorzien in de juridisch planologische basis voor de beoogde transformatie van het monumentale schoolgebouw Nieuwstraat 37 in een woongebouw, bestaande uit 19 appartementen. Ook de voormalige onderwijzerswoning Nieuwstraat 35, krijgt een woonbestemming.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Roosendaal op de hoek Burgemeester Prinsensingel/Nieuwstraat.



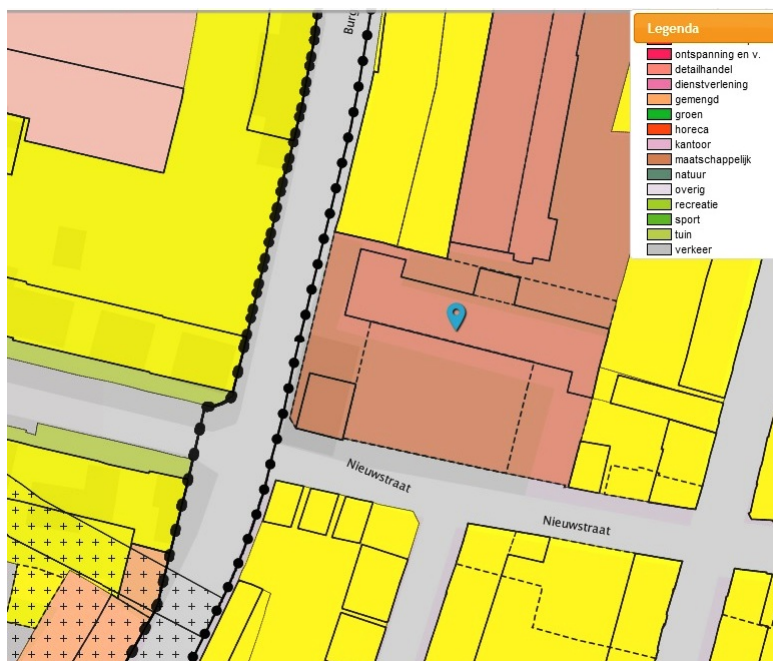
Ligging plangebied Nieuwstraat 35-37



Luchtfoto locatie Nieuwstraat 35 en 37

1.4 Geldende bestemmingsregeling

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Binnenstad Oost Vrouwenhof'. Het betreffende perceel heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk'. Op basis van deze bestemming kunnen in het gebouw geen woningen worden gerealiseerd.



Geldend bestemmingsplan Binnenstad Oost Vrouwenhof

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 worden alle onderzoeken behandeld met betrekking op het plangebied. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van het plan,

waarbij met name de planologische aspecten en visie ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied aan de orde komen. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving, waarin de juridische aspecten van het bestemmingsplan worden beschreven. In hoofdstuk 7 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 8 is plaats ingeruimd voor korte toelichting op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Algemeen: rijksbeleid en provinciaal beleid

Het onderhavige bestemmingsplan is gericht op de transformatie van het monumentale gebouw Nieuwstraat 37 van school voor expressie naar een woongebouw, bestaande uit 19 appartementen, alsmede de omzetting van de maatschappelijke bestemming in een woonbestemming voor het pand Nieuwstraat 35.

Deze ontwikkeling past -mede als gevolg van de kleinschaligheid- in het algemene uitgangspunt voor rijks- en provinciaal beleid. Provinciale belangen worden door de voorgestane ontwikkeling niet geschaad.

2.2 Gemeentelijk beleid

Meer specifiek wordt daarom ingezoomd op het gemeentelijk beleidskader. De volgende factoren verdienen nadere toelichting:

- de structuurvisie van de gemeente Roosendaal als algemeen kader;
- ontwikkelingen op het gebied van gemeentelijk vastgoed;
- monumentenbeleid.

Structuurvisie Roosendaal 2015

Twee belangrijke uitgangspunten van de Structuurvisie zijn:

- een duurzame ontwikkeling een compact, compleet en verbonden Roosendaal
- een haalbare en betaalbare locale ruimtelijke ontwikkeling.

Dat leidt tot fundamentele keuzes zoals:

- bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad;
- zuinig en duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing;
- gebruik maken van de kwaliteit van de locatie.

In de structuurvisie is ook vastgelegd dat woningbouw wordt ingezet om leegstand van kantoren, winkels en bedrijven deels op te lossen. Bouwen binnen de bestaande stedelijke contouren wordt gezien als een per definitie duurzame ruimtelijke ordening. Het betreft immers in veel gevallen hergebruik van bestaande panden en het intensiveren van het gebruik van de bestaande stedelijke infrastructuur.

Met de transformatie van het gebouw Nieuwstraat 37 wordt invulling gegeven aan bovenstaande belangrijke uitgangspunten van de Structuurvisie.

Vastgoed

De panden Nieuwstraat 35 en 37 was tot voor kort gemeentelijke eigendom. Het maakte onderdeel uit van een omvangrijke lijst gemeentelijk vastgoed met een grote mate van diversiteit. De reden voor die diversiteit is dat vastgoed in het verleden om bepaalde redenen werd aangekocht of gebouwd. Rijksbezuinigingen in combinatie met opdrogende grondbedrijfsopbrengsten noodzakten de gemeenten en dus ook de gemeente Roosendaal tot bezuinigingen.

Om die reden is de vraag gesteld of de exploitatie van alle gemeentelijke vastgoed in eigen hand gehouden moet worden of dat deze in de verkoop gebracht moeten worden. Het bezit van vastgoed wordt niet gezien als een kerntaak van de gemeente. Het ligt daarom voor de hand de gebouwen die niet tot de kernportefeuille behoren, te verkopen. Daarbij is het uitgangspunt: 'beheren wat moet, afstoten wat kan'.

Om die reden zijn de hoofdprincipes voor gemeentelijk vastgoed vastgesteld. Daarbij zijn drie opties: afstoten, verhuren of ontwikkelen.

Er is vervolgens een verkoopportefeuille uitgewerkt waarin een lijst met panden is opgenomen die voor verkoop in aanmerking komen. Daartoe behoren ook de panden Nieuwstraat 35 en 37. Daarbij werd overwogen dat deze panden niet nodig zijn als middel om (maatschappelijk) beleid te realiseren. Er geldt geen verplichting meer dat de gemeente voorziet in huisvesting van de school voor expressie.

Monumentenbeleid: beleidsnota Toekomst voor het verleden

De beleidsnota Toekomst voor het verleden, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in 2007, biedt de beleidsmatige onderlegger voor het gemeentelijk streven naar het behoud van het cultuurhistorisch en monumentaal erfgoed.

Het complex Nieuwstraat 37 behoort samen met de voormalige onderwijzerswoning Nieuwstraat 35 tot het gemeentelijke monumentenbestand. Beide objecten zijn in 1993 geplaatst.

Daaertoe is ook een bouwhistorische verkenning met waardestelling vervaardigd met het oog op de transformatie van het pand Nieuwstraat 37 tot woongebouw.

Woningbouwprogrammering 2015

De woningbouwprogrammering is een vast onderdeel van het gemeentelijk woonbeleid. In de woningbouwprogrammering wordt het aanbod van nieuwe woningen gereguleerd. Daarbij wordt het aanbod afgestemd op de vraag. De woningbouwprogrammering wordt periodiek herzien.

Basis voor de nieuwe woningbouwprogrammering zijn de Woonagenda 2015 en de regionale woningbouwafspraken die in het Regionaal Ruimtelijk Overleg zijn gemaakt. Bij de programmering wordt rekening gehouden met de Ladder voor de duurzame verstedelijking. Deze ladder, als vereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening vraagt van de gemeente een helder en transparant beleid om te komen tot een goede marktbenadering en goede keuze over duurzaam ruimtegebruik.

De woningbouwprogrammering geeft aan met welke projecten de gemeente kwantitatief en kwalitatief invulling geeft aan het nieuwbouwprogramma.

De locatie Nieuwstraat 37 is opgenomen als locatie met een plancapaciteit van maximaal 33 woningen. Op basis van het ingediende bouwplan worden ter plaatse 19 appartementen gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 Historische en ruimtelijke analyse van het gebied

Het pand Nieuwstraat 37 werd in 1906 gebouwd als openbare lagere school. De nieuwe school diende ter vervanging van de Gemeentelijke school die vanaf 1861 aan de Vughstraat was gesitueerd. De school huisvestte lager onderwijs en uitgebreid lager onderwijs voor leerlingen van 6 tot 16 jaar.

Met de school werd tegelijkertijd ook de woning voor de hoofdonderwijzer gebouwd, Nieuwstraat 35.



Het schoolgebouw met onderwijzerswoning omstreeks 1910

Het schoolgebouw Nieuwstraat 37 ligt binnen het oude stadscentrum van Roosendaal, aan de kruising van de Nieuwstraat en de Burgemeester Prinsensingel.

Het gebouw ligt ten oosten van de Markt en ruwweg in het midden van de oude historische bebouwingslinten Molenstraat en Raadhuisstraat. Toen de school in 1906 werd gebouwd, was nog sprake van een grotendeels onbebouwde situatie

De Nieuwstraat werd eind negentiende eeuw aangelegd. Rond 1870 werd de ruimtelijke structuur van Roosendaal nog gevormd door de Markt en het primaire dorpslint de Molenstraat en de Raadhuisstraat. Meteen ten oosten van de Markt is in de oksel met de Raadhuisstraat al een klein bebouwingscluster aanwezig. Voor de rest liggen tussen de Molenstraat en Raadhuisstraat omstreeks 1870 alleen akker- en weilanden.

Een kleine dertig jaar later is het gebied tussen de twee bebouwingslinten Molenstraat en Raadhuisstraat verbonden door middel van enkele nieuwe wegen, waaronder de Damstraat, toen nog Van Gilsestraat geheten. Vanaf de Damstraat is de Nieuwstraat in westelijke richting aangelegd. Aan de Nieuwstraat waren op dat moment nog geen woningen opgericht.

Op de topografische kaart van 1910 worden de panden Nieuwstraat 35 en 37 afgebeeld. Dat is ook niet verwonderlijk want de school werd in 1906 opgeleverd. Inmiddels is ook de Sophiastraat

aangelegd en aan één zijde bebouwd. De Damstraat is grotendeels volgebouwd. De Nieuwstraat is in oostelijke richting verlengd (thans Wilhelminastraat). Aan de westzijde lag de school te ten tijde van de bouw nog open in het landschap. De Burgemeester Prinsensingel zou pas in de jaren veertig worden aangelegd. De bebouwing in de Nieuwstraat ten westen van de school richting het gebouw van de Katholieke Kring (thans: Schouwburg De Kring) komt pas in de jaren dertig van de grond. Wanneer in 1941 de Binnensingel (later: Burgemeester Prinsensingel) wordt aangelegd, komt het schoolgebouw op een kruising te staan.

In de huidige stedelijke context ligt het schoolgebouw in een stenige wijk met voornamelijk historische arbeiderswoningen. Als zodanig vormt het gebouw een historisch en sociaal ankerpunt van dit gebied. Enige jaren geleden is meteen ten noorden van de school een grootschalig appartementencomplex opgericht, waardoor het schoolgebouw aan de achterzijde enigszins in het gedrang is gekomen. De school ligt aan het eind van de Sophiastreet, waardoor er vanaf de Raadhuisstraat een fraaie zichtlijn naar het gebouw loopt.

Het schoolgebouw is geplaatst aan het eind van een bestraat voorplein. Op dit plein, dat aan de straat wordt afgesloten door het authentieke hekwerk, staat een rij volwassen bomen (niet oorspronkelijk). In de zuidwesthoek van het terrein staat de gelijktijdig opgerichte woning van het schoolhoofd. Deze is met de school verbonden door een tuinmuur. Aan de oostzijde van het plein staat een oorspronkelijke overkapping, die momenteel dienst doet als fietsenstalling.



Het schoolgebouw in z'n omgeving anno 2016

Het schoolgebouw met onderwijzerswoning

De school is gebouwd in 1906 naar een ontwerp van de architect Marinus Vergouwen. Het gebouw bestond oorspronkelijk uit twee volle bouwlagen en een mezzaninoverdieping onder een dak met boven de centrale - en hoekrisaliet Franse kappen.

In de jaren tussen 1920 en 1935 kreeg de bouw van een tweelaags aanbouw onder platdak aan de westzijde en een eenlaagse aanbouw aan de oostzijde gestalte.

In 1941 werd de mezzaninoverdieping vervangen door de huidige kap met Vlaamse gevel boven de centrale as. Op de westelijke aanbouw werd een dak geplaatst. Op de oostelijke aanbouw werden een verdieping en een dak geplaatst. Ook intern vonden de nodige aanpassingen plaats.

In 1949 werd het pand hersteld van de oorlogsschade overeenkomstig het bouwplan van 1941.
In 1953 werden vensters aangebracht in de wand tussen de gang en de lokalen.
Ook in 1985 vonden nog diverse kleine aanpassingen plaats.



Het huidige schoolgebouw

3.2 Functionele analyse

Tot 1976 was het gebouw Nieuwstraat 37 in gebruik als lagere school en (M)ulo. Sinds 1979 is in het gebouw de School voor Expressie gehuisvest.

De voormalige onderwijzerswoning Nieuwstraat 35 was in gebruik als maatschappelijke voorziening in het kader van de jeugdzorg.

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit woningen van diverse typologieën. Ten noorden staat een omvangrijk appartementengebouw met daarin opgenomen een basisschool.

3.3 Verkeer en infrastructuur

De school wordt ontsloten via de Sophiastraat en de Wilhelminastraat/Nieuwstaat vanuit oostelijke richting. Het is niet mogelijk om rechtstreeks vanaf de Burgemeester Prinsensingel de locatie te bereiken, omdat het gedeelte van de Nieuwstraat tussen Burgemeester Prinsensingel en Sophiastraat uitsluitend bedoeld is voor fietsers en voetgangers en ook als zodanig ingericht is.

Het parkeren vindt plaats op het schoolplein dat voor het schoolgebouw ligt.

3.4 Groen, water en ecologie

Het plangebied is 'stenig' van karakter. Op het schoolplein staat een aantal bomen. Voor het overige is het schoolplein stenig ingericht. Achter de woning Nieuwstraat 35 is een gedeelte groen ingericht. Waterpartijen ontbreken in het plangebied.

Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van deze milieuparagraaf.

Richtafstanden

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In tabel 1 zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden

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

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

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

- Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.
- Het omgevingstype gemengd gebied
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Naast voorgaande omgevingstypen kent de publicatie ook gebieden met functiemenging. Bij functiemenging kan gedacht worden aan:

- Stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;

- Horecaconcentratiegebieden;
- Zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. In functiemengingsgebieden is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten wenselijk, omdat de activiteiten qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op een bedrijventerrein. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden woningen en ander gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. Productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. De activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. Activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Keuze van het omgevingstype

Het plangebied bevindt zich in een stadscentrum, met sterke functiemenging. Wonen, horeca en maatschappelijke functies zijn in de directe omgeving toegestaan. Ten noorden van het plangebied ligt een gebouw met op de begane grond een school en op de verdieping en direct ten westen daarvan appartementen. In het plangebied wordt gestreefd naar functiemenging en er kan dan ook worden uitgegaan van het omgevingstype functiemenging.

Situatie ter plaatse

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bestemmingen aanwezig/toegestaan:

- Wonen;
- Maatschappelijk met wonen op de verdieping;
- Centrum-1 – op een afstand van circa 40 meter;
- Horeca - op een afstand van meer dan 70 meter;
- Cultuur en ontspanning – op een afstand van meer dan 100 meter.

De bestemming Maatschappelijk betreft de school met op de verdieping en direct ten westen daarvan appartementen. In een omgevingstype functiemenging hoeft geen richtafstand tot de school te worden aangehouden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.2 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wet milieubeheer (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:

- 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);
- 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);
- 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);
- 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
- 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 of andere bestuursorganen vastgesteld programma dat is gericht op het bereiken van de grenswaarden (artikel 5.16, eerste lid, sub d van de Wm).

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Voor de toegestane hoeveelheid PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ in de lucht zijn in de Wm de volgende grenswaarden gesteld die in acht genomen moeten worden:

- voor NO₂ geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 18 dagen per jaar mag het uurgemiddelde concentratie van NO₂ groter zijn dan 200 microgram per kubieke meter lucht;
- voor PM₁₀ geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 35 keer per jaar mag de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter zijn dan 50 microgram per kubieke meter lucht;
- voor PM_{2,5} geldt een grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie.

Situatie ter plaatse

Binnen het plangebied wordt realisatie van woningen mogelijk gemaakt. In artikel 5.16 Wm is tevens bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen.

Zo valt een woningbouwlocatie onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat.

Daarbij is door het toenmalige ministerie van VROM, zo blijkt uit het rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten' van december 2006, uitgegaan van gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag. Een toename van de verkeersintensiteit met maximaal 3.900 voertuigbewegingen per weekdag (1.500 woningen * 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag) draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling binnen het bestaat uit het plangebied bestaat uit realisatie van woningen in twee bestaande redelijk kleine gebouwen. Er kan met zekerheid aangenomen worden dat de hoeveelheid van de te realiseren woningen ruim onder de in de in de regeling genoemde grens blijft. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentratie en toetsing van de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van het plangebied zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40

microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering om het bestemmingsplan tot uitvoering te brengen. De van toepassing zijnde luchtkwaliteitsnormen worden in het gehele onderzoeksgebied voor alle onderzoeksjaren (ruimschoots) onderschreden.

4.3 Externe veiligheid

Inleiding

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

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

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

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen is er inzicht noodzakelijk in de aanwezige populatie binnen het bestemmingsplan en de omgeving ervan.

Bevi-bedrijven

Toetsingskader Bevi-bedrijven

Het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) verplicht het bevoegd gezag Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen.

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

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen.

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

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

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 transport

Vaarwegen

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

Gemeentelijke wegen

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van gemeentelijk wegen waarop transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Dit aspect is daardoor niet relevant.

Snelwegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van de rijksweg A58. Daarom hoeft geen rekening gehouden worden met ruimtelijk ontwikkeling, wel dient rekening gehouden worden met effecten in geval van calamiteit.

Spoorwegen

Het plangebied ligt op een afstand van ca. 620 meter van de doorgaande spoorlijn Roosendaal – Vlissingen/Essen. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor voor deze ruimtelijke ontwikkeling niet risicorelevant is. Dat wil zeggen dat risicoberekeningen niet nodig zijn en dat een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is.

Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de doorgaande spoorlijn, dient rekening gehouden worden met effecten in geval van calamiteit. Hiervoor dient het groepsrisico beperkt te worden verantwoord.

Buisleidingen

Binnen het plangebied en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen die relevant zijn voor het aspect externe veiligheid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Geluid

Toetsingskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Situatie ter plaatse

Het plangebied ligt binnen de zone van diverse wegen: de Nieuwstraat, de Burgemeester Prinsensingel en de Damstraat. Het plangebied ligt niet binnen een zone van een industrieterrein of een spoorlijn. Om de geluidbelasting van de aanwezige wegen in beeld te brengen is door de OMWB in februari 2016 een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat voor wegverkeerslawaaï de van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer wordt overschreden. Er is geen overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeer geconstateerd.

Voor het plangebied moeten in het kader van de bestemmingsplanprocedure hogere waarden vastgesteld worden. De hogere waarden worden verleend per geluidbron. Voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde is dat de geluidbelasting binnen de geluidgevoelige ruimten de maximaal toelaatbare waarden niet overschrijdt.

De cumulatieve geluidbelasting is nagenoeg gelijk aan de geluidbelasting vanwege de Burgemeester Prinsensingel zonder de aftrek. De hoogte van de cumulatieve geluidbelasting acceptabel vormt geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de onderzochte locaties.

Inmiddels is op 29 maart 2016 door het college -voortvloeiend uit het rapport 'Roosendaal: gezonde stad'- een besluit genomen ten aanzien van de uitvoering en inrichting van de Centrumring. Het gaat daarbij om de realisatie van een nieuwe, herkenbare, compacte centrumring, grotendeels uitgevoerd in éénrichtingsverkeer met meer ruimte voor fietsers, voetgangers en vergroening. Ook zal de centrumring ter plaatse van het onderhavige plangebied een 30 km-gebied worden. Om die reden is het doorlopen van een hogere waardeprocedure niet meer aan de orde.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.5 Bodem

Toetsingskader

De bodemkwaliteit moet (kunnen) voldoen aan de in het plan beoogde functies. Onderstaand is een omschrijving van de bodemkwaliteit binnen het plangebied opgenomen.

Situatie ter plaatse

Bodemopbouw

De bodem in het bestemmingsplangebied is tot een diepte van circa 65 meter beneden maaiveld voornamelijk opgebouwd uit fijn zand ("middelste fijn"). Daaronder wordt tot een diepte van ongeveer 82 meter beneden maaiveld grof zand aangetroffen ("onderste grof"). Op een diepte van circa 82 meter beneden maaiveld bevindt zich een circa 22 meter dikke scheidende, bestaande uit klei ("afzetting van Kallo").

De bovenste meter van de bodem is in bebouwde en door mensen bewoonde gebieden veelal geroerd, door activiteiten als ophogingen, afgravingen en grondverbetering.

De grondwaterstand binnen het bestemmingsplangebied is relatief hoog. Het grondwater wordt over het algemeen in de bovenste 2 meter van de bodem al aangetroffen.

Algemene bodemkwaliteitgegevens

In 2003 zijn er binnen Roosendaal diverse grootschalige bodemonderzoeken uitgevoerd t.b.v. de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Roosendaal. Ook binnen het bestemmingsplangebied heeft dergelijk bodemonderzoek plaatsgevonden. Bij het bodemonderzoek blijkt dat in de grond tot 2 meter beneden maaiveld veelal lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie worden aangetoond. Deze (zeer) lichte verontreinigingen vormen geen risico's voor mens en milieu.

Plaatselijk worden in de bovengrond bijmengingen met puindeeltjes aangetroffen.

Bij de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn in het grondwater verhoogde gehalten aan zware metalen (vooral arseen, chroom en zink) gemeten. Deze verhoogde gehalten zijn van nature aanwezige achtergrondconcentraties.

Conclusie

De algemene bodemkwaliteit binnen het bestemmingsplangebied vormt geen belemmering voor de bestemming wonen.

4.6 Water

4.6.1 Aanleiding

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

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

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

4.6.2 Proces

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

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

4.6.3 Huidige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Roosendaalse binnenstad en dan meer specifiek van het plangebied Binnenstad Oost Vrouwenhof, dat in 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het betreft een bestaand perceel met bestaande bebouwing, nl. een schoolgebouw en een onderwijzerswoning met een stenen voorplein en een overkapping. Op basis van de afkoppelkansenkaart zijn de boven- en ondergrond minder geschikt voor het afkoppelen van hemelwater zodat de afkoppelkansen gering zijn.

Oppervlakte water

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

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

4.6.4 Toekomstige situatie

Het onderhavige bestemmingsplan beoogt met behoud en verbouwing van de huidige bebouwing een functionele transformatie te bewerkstelligen van schoolgebouw naar woongebouw met 19 appartementen. De voormalige onderwijzerswoning wordt wederom een woonhuis. Er is geen sprake van een toename van het bebouwd en verhard oppervlak.

De woningen worden op het bestaande riool aangesloten.

Daarmee kan gesteld worden dat de transformatie 'waterneutraal' geschiedt. De voorgestane ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering aan het watersysteem.

4.6.5 Randvoorwaarden

- Het huishoudelijk afvalwater dient afzonderlijk te worden ingezameld en afgevoerd naar de aanwezige riolering.
- Uitvoeren bodemkundig/hydrologisch onderzoek t.b.v. bepalen infiltratiemogelijkheden.
- Indien infiltratie mogelijk is, aanleggen van een infiltratievoorziening met een inhoud van circa 780 m³/ha, met een overstort op het aanwezige schoonwaterriool.
- Indien infiltratie niet mogelijk is dan kan het hemelwater direct worden afgevoerd op de schoonwaterriolering. Omdat in de toekomstige situatie het verhard oppervlak niet zal toenemen is in dit kader geen vergunning vereist van het waterschap Brabantse Delta.
- Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.
- Voor werkzaamheden in, op, onder of naast oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en het brengen van water naar en onttrekken uit oppervlaktewaterlichamen dient een watervergunning te worden aangevraagd.

4.7 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

Cultuurhistorie

De locatie is eind 19e eeuw tot ontwikkeling gebracht en maakt sindsdien onderdeel uit van het oudere gedeelte van de Roosendaalse binnenstad.

Zowel de school als de voormalige onderwijzerswoning zijn in de jaren negentig van de vorige eeuw op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst.

Met het oog op de transformatie van het gebouw tot woningbouwcomplex is in opdracht van de gemeente een bouwhistorische verkenning met waardestelling uitgevoerd door het Monumentenhuis Brabant B.V. Deze rapportage maakt als bijlage onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan.

Archeologische waarden

Ten behoeve van het bestemmingsplan Binnenstad Oost Vrouwenhof is een archeologische paragraaf opgesteld. Bij die paragraaf is een kaartje gevoegd met daarop aangegeven de gebieden waar een hoge of een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt.

De locatie Nieuwstraat 35 en 37 valt buiten deze gebieden. Om die reden mag ervan uitgegaan worden dat ter plaatse sprake is van een lage verwachtingswaarde. Daarbij kan worden opgemerkt dat de voorgenoemde ontwikkeling niet zal leiden tot een toename van het bebouwd oppervlak.

4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te voldoen aan een drietal voorwaarden, ook wel 'treden' genoemd. De definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Ter voldoening aan de verantwoordingsplicht van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moeten nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen standaard worden gemotiveerd met behulp van een drietal opeenvolgende stappen.

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

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

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

De vraag is wanneer sprake is van een 'ladderplichtige' 'stedelijke ontwikkeling' en of daarvan sprake is bij het onderhavige bestemmingsplan.

Dit plan beoogt de transformatie van een bestaand monumentaal pand in bestaand stedelijk gebied juridisch mogelijk te maken. Daarbij wordt voorzien in de realisering van 19 appartementen.

Op basis van jurisprudentie betreffende de toepassing van de ladder, kan worden gesteld dat een functiewijziging zonder nieuw ruimtebeslag doorgaans niet te beschouwen is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het gaat juist om de transformatie van een bestaand gebouw, dat leeg komt te staan en door de voorgestane woningbouwontwikkeling weer een duurzame invulling krijgt. Dit betekent, dat de ladder om die reden niet hoeft te worden doorlopen.

Ook past de voorgestane realisering van de woningen in de woningbouwprogrammering 2016.

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Ruimtelijke en functionele ontwikkelingen

Het plan betreft het herontwikkelen van het schoolgebouw Nieuwstraat 37 van school voor expressie in een appartementengebouw in drie bouwlagen, bestaande uit 19 appartementen.

“Het nieuwe ontstaat vanuit het bestaande, en vanuit het bestaande ontstaat iets nieuws”. Dit adagium is het dragend principe bij de ontwerp-opgave. De transitie van schoolgebouw naar woongebouw moet zo veel mogelijk versmolten worden. Er dient ook na de daadwerkelijke transformatie besef te zijn van het voormalig gebruik van het gebouw.

De transformatie vanuit schoolgebouw wordt ingezet als kwaliteit. Het wonen in een voormalig leslokaal met mooie hoge ruimtes en veel licht levert een uniek woonconcept op. De in het gebouw voorziene atelierwoningen leveren een referentiebeeld op naar de school van expressie. De monumentale waarde van het pand wordt zoveel mogelijk behouden en hersteld en op sommige plekken versterkt.

De niet originele zadeldak uit 1941 wordt vervangen door een nieuw en brons gekleurd dakvlak met schilden die weer het oorspronkelijke hoofdvolume uit 1906 laat terugkomen. Door deze kapvorm wordt bovendien ruimte geboden voor een vijftal luxe appartementen waarvan de bovenste twee met een ruim zonneterras. Door opgaand metselwerk en een duidelijke driedeling in het dakvlak reflecteert de kap tevens op de aan weerskanten toegevoegde annexen uit de jaren dertig.

Deze driedeling staat symbool voor de verdere hoofdopzet van het gebouw. Het hoofdvolume bevat drie nieuwe kaders, deze kaders refereren naar de oorspronkelijke dakopbouw uit 1906 en bevinden zich voor de midden- en zijtravee waar ook de nieuwe ontsluiting plaats zal gaan vinden. Tussen de traveeën zijn drie gelijkwaardige segmenten met drie gelijkwaardige raampartijen, ook deze weer onderverdeeld in drie. Deze gevelritmiek wordt in het nieuwe dakvolume één-op-één overgenomen.

De vijf luxe appartementen in de kap zijn naar eigen wens volledig aan te passen. Ze variëren in vloeroppervlak tussen de 141 en 178 m². In het bestaande monumentale gedeelte worden de 14 klaslokalen getransformeerd naar atelierwoningen. Door de inpassing van een entresol vloer, vide en hoge raampartij wordt de ruimtelijke kwaliteit van het voormalige klaslokaal optimaal benut.

De atelierwoningen die zich op de begane grond bevinden hebben een eigen tuin. Deze appartementen variëren qua oppervlak tussen de 80 en 115 m². Ook worden ten behoeve van deze woningen in de tuin kleine bergingen gerealiseerd met een omvang van 6 m² en een hoogte van 2,5 m.

De karakteristiek van de locatie wordt versterkt door de ensemblewaarde van het voorplein met hierop de bomen, de voorgelegen directie woning en de voormalige fietsenstalling. De 19 nieuwe wooneenheden krijgen een eigen parkeerplek op het voorplein. Op het achterterrein en in de voormalige fietsenstalling worden berguimtes gerealiseerd.

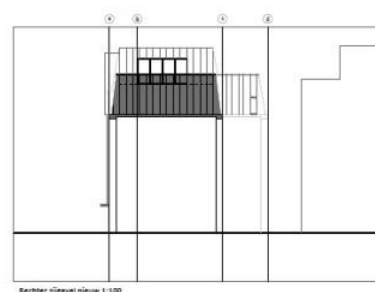
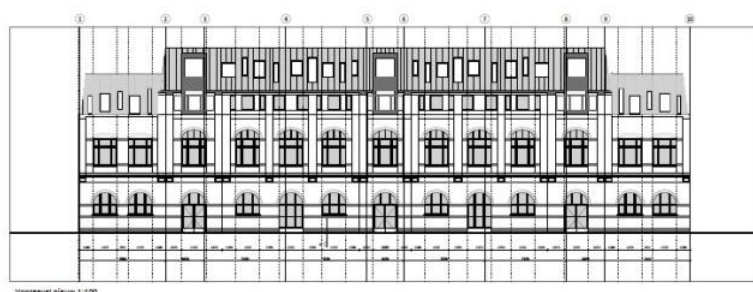
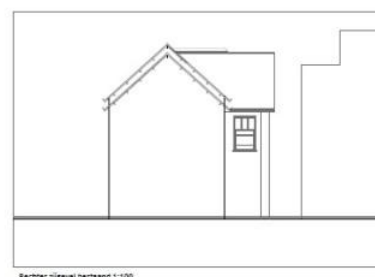
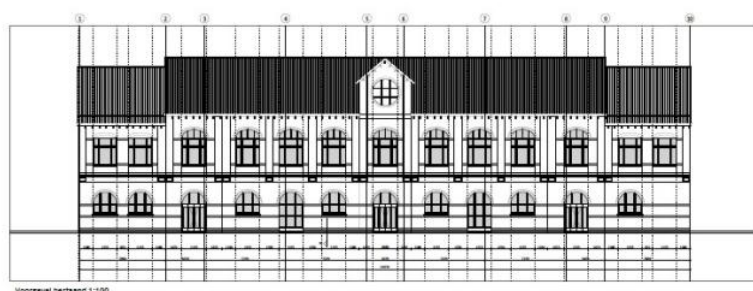
Een belangrijke onderlegger bij het ontwerp werd gevormd door de 'Bouwhistorische verkenning met waardestelling', die opgesteld om de monumentale en cultuurhistorische aspecten in beeld te krijgen.

Het bouwplan heeft geleid tot aangepaste goot- en bouwhoogten. Daarbij worden de bestaande goot- en bouwhoogten deels verlaagd en voor wat betreft de hoofdmassa een meter verhoogd.

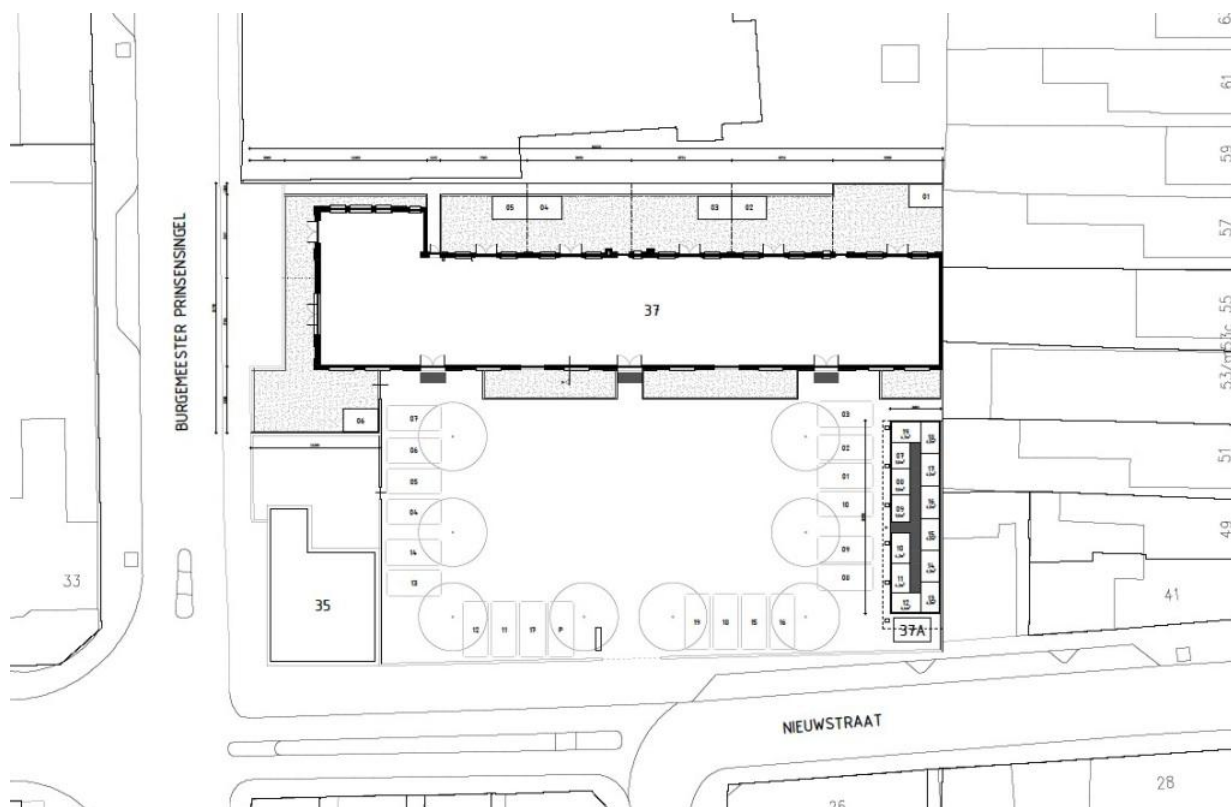
Aan de woning Nieuwstraat 35 verandert er niets in de uiterlijke verschijningsvorm en de plattegrond. Dit gebouw krijgt na jarenlang in gebruik te zijn geweest als maatschappelijke functie, weer zijn oorspronkelijke woonfunctie terug, zij het niet als onderwijzerswoning.



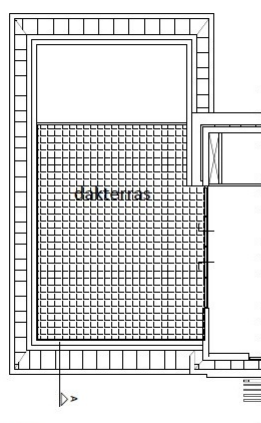
Impressie Nieuwstraat 37 als woongebouw



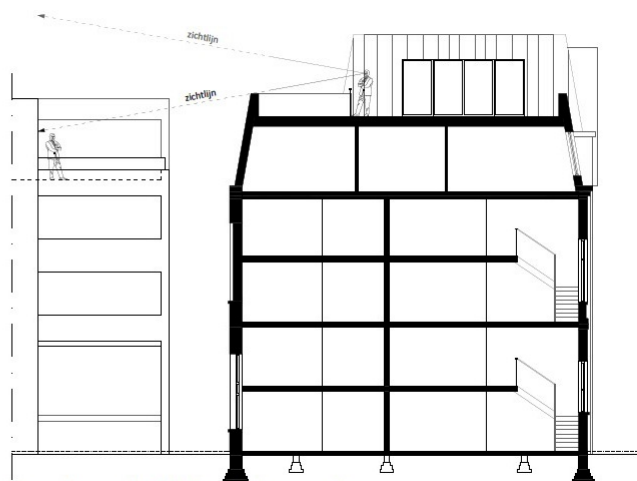
Huidige en toekomstige voorgevels en zijgevel



Situatieschets Nieuwstraat 37 na transformatie



Plattegrond t.p.v. linker annex



Dwarsdoorsnede AA' (t.p.v. linker annex)

Zichtlijnen vanuit bovenste appartement op nabij gesitueerde wooneenheden appartementengebouw Burgemeester Prinsensingel



huidige situatie



oorspronkelijke situatie



ontwerp oktober 2015



aanpassingen iom omwonenden 2016



ontwerp oktober 2015



aanpassingen iom omwonenden 2016

De diverse ontwerpen: van oorspronkelijk gebouw naar huidig gebouw naar eerste ontwerp (oktober 2015) naar definitief ontwerp naar aanleiding van overleg met omwonenden (2016)

5.2 Verkeer en infrastructuur

Qua verkeersafwikkeling vinden geen veranderingen ten opzichte van de huidige situatie plaats,

Om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de in het schoolgebouw onder te brengen appartementen, zullen op het schoolplein 20 parkeervakken worden aangelegd. Het schoolplein doet ook al in de huidige situatie dienst als parkeerruimte voor de bezoekers van de school.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

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

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

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

6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Van Wro naar Wabo

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

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

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

Wabo en planregels in ruimtelijke plannen

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

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

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

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

6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.3.1 Uitgangspunten en doelstellingen

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

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

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

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

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

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

6.3.2 Opbouw regels

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

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

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

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

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

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

6.3.3 Flexibiliteitsregels

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

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

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

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

6.4 Regeling woonpercelen

In deze paragraaf wordt de bestemmingsregeling voor de woonpercelen beschreven.

6.4.1 Methodiek

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

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

De basis voor de voorgestelde regeling van de gronden rondom de woning vormt een methodiek met twee bestemmingen: Wonen 3 en Wonen 4.

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

Voor de diverse gebouwen worden de volgende definities gehanteerd.

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

6.4.2 Bestemming Wonen

- Hoofdgebouwen

Binnen beide woonbestemmingen wordt mede met het oog op de monumentaliteit van beide objecten zeer nauwkeurig de diverse toelaatbare hoogten van de gebouwen op de verbeelding aangegeven.

- Bijbehorende bouwwerken

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

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

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

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

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

6.4.3 Voorwaarden beroep aan huis

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

Beroepen aan huis kunnen tot op zekere hoogte stedenbouwkundig worden ingepast.

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

- De woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie,

met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

- Het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- De aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- Detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

6.4.4 Mantelzorg

Door de wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de regeling voor mantelzorg in het bestemmingsplan veranderd. Allereerst voor wat betreft de definitie: daarmee wordt aangesloten bij de definitie van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning.

Wat ten opzichte van de 'oude' regeling is gehandhaafd, is de verbodsbepaling, dat het niet is toegestaan om bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte. Daaraan is toegevoegd de zinsnede: 'tenzij het mantelzorg betreft'. De afwijkingsmogelijkheid is komen te vervallen, omdat een en ander nu geregeld is in het Besluit omgevingsrecht.

6.4.5 Bijzondere woonvormen

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

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

6.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Van Wro naar Wabo

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

In de Wro was een aantal ontheffingen geregeld. Namelijk de binnenplanse ontheffing (artikel 3.6, lid 1, sub c Wro), de buitenplanse "kruimel"-ontheffing (artikel 3.23 Wro) en de tijdelijke ontheffing (artikel

3.22 Wro). Deze ontheffingen vallen, nu de Wabo is ingevoerd, onder de noemer 'Omgevingsvergunning'.

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

Wabo en planregels in ruimtelijke plannen

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Het bestemmingsplan wordt in financieel economische zin haalbaar geacht.

Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Overleg

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

8.2 Inspraak

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

Er zijn twee inspraakreacties ingediend. Deze zijn verwerkt en voorzien van een gemeentelijke reactie in het bij dit bestemmingsplan behorende Inspraak- en overlegrapport.