

Gemeente Roosendaal

Bestemmingsplan Groot Mariadal

Vastgesteld



Artist's Impression stedenbouwkundige plan (illustratie wUrck Rotterdam, 2020). Deze afbeelding geeft een idee van de mogelijke uitwerking van de plannen.

November 2021

Toelichting

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1. Ontwikkeling Groot Mariadal als schakel tussen binnenstad en station	6
1.2. Doel	8
1.3. Ligging plangebied	9
1.4. Geldende bestemmingsregeling.....	9
1.5. Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beleidskader	10
2.1. Europees beleid	10
2.1.1. Europese kaderrichtlijn water.....	10
2.2. Rijksbeleid	10
2.2.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
2.2.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
2.2.3. Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2030	11
2.2.4. Water.....	12
2.3. Provinciaal beleid.....	13
2.3.1. Omgevingsvisie/ interim omgevingsverordening.....	13
2.3.2. Cultuurhistorische waardenkaart.....	14
2.3.3. Beleid ten aanzien van water van provincie en Waterschap Brabantse Delta.....	14
2.4. Gemeentelijk beleid	16
2.4.1. Structuurvisie Roosendaal 2025.....	16
2.4.2. Roosendaal: gezonde stad	18
2.4.3. Woonagenda.....	19
2.4.4. Woningbouwprogramma	19
2.4.5. Gemeente Verkeers- en vervoersplan 2015-2025 ‘Knooppunt Roosendaal’	20
2.4.6. Beleidsnota Toekomst voor het verleden	22
2.4.7. Welstandsnota	24
2.4.8. Erfgoedkaart gemeente Roosendaal	27
2.4.9. Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2020– 2023.....	28
Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied	31
3.1. Ruimtelijke analyse van het plangebied.....	31
3.1.1. Geschiedenis	31
3.1.2. Stedenbouwkundige analyse	31
3.1.3. Verkeer en infrastructuur	39

3.1.4. Groen, water en ecologie	40
3.2. Functionele analyse van het gebied.....	41
3.2.1. Functionele hoofdstructuur	41
3.2.2. Wonen	41
3.2.3. Detailhandel.....	41
3.2.4. Horeca	41
3.2.5. Maatschappelijke voorzieningen	41
Hoofdstuk 4 Milieu	43
4.1. M.e.r-beoordeling.....	43
4.1.1. Kader	43
4.1.2. Onderzoek.....	43
4.1.3. Conclusie.....	43
4.2. Bedrijven- en milieuzonering.....	44
4.2.1. Kader	44
4.2.2. Onderzoek	44
4.2.3. Conclusie.....	46
4.3. Geur veehouderij.....	47
4.3.1. Kader	47
4.3.2. Onderzoek	47
4.3.3. Conclusie.....	48
4.4. Mobiliteit.....	49
4.4.1. Parkeren	49
4.4.2. Verkeersgeneratie	56
4.4.3. Conclusie.....	57
4.5. Luchtkwaliteit	58
4.5.1. Kader	58
4.5.2. Onderzoek	59
4.5.3. Conclusie.....	60
4.6. Externe veiligheid	61
4.6.1. Kader	61
4.6.2. Onderzoek	62
4.6.3. Conclusie.....	63
4.7. Geluid.....	64
4.7.1. Kader	64
4.7.2. Onderzoek	64

4.7.3. Conclusie.....	65
4.8. Bodem.....	66
4.8.1. Kader	66
4.8.2. Onderzoek	66
4.8.3. Conclusie.....	68
4.9. Water	69
2.9.1. Onderzoek	69
4.9.2. Conclusie.....	73
4.10. Flora en fauna.....	74
4.10.1. Kader	74
4.10.2. Onderzoek.....	75
4.10.3. Conclusie algemeen.....	81
4.11. Cultuurhistorische waarden	82
4.11.1. Kader	82
4.11.2. Onderzoek.....	82
4.11.3. Conclusie.....	87
4.12. Ladder voor duurzame verstedelijking	88
Hoofdstuk 5 Visie op het plangebied.....	89
5.1. Algemeen	89
5.2. Uitgangspunten Groot Mariadal	91
5.3. Uitgangspunten en randvoorwaarden per onderdeel	94
5.3.1. Kloostercomplex Mariadal	94
5.2.2. Oase.....	97
5.2.3. Kindcentrum Jeroen Bosch	98
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten.....	99
6.1. Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (svbp)	99
6.2. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	99
6.3. Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	100
6.3.1. Uitgangspunten en doelstellingen	100
6.3.2. Opbouw regels	100
6.3.3. Flexibiliteitsregels.....	101
6.4. Regeling bestemmingen.....	101
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid.....	105
7.1. Economische uitvoerbaarheid	105
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	105

7.3. Handhavingaspecten.....	105
Hoofdstuk 8 Procedure.....	107
8.1. Voorbereidingsfase.....	107
8.2. Ontwerpfase.....	107
8.3. Vaststellingsfase	107

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1: Bedrijven en milieuzonering
Bijlage 2: Externe veiligheid
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï
Bijlage 4 : Verkennend en aanvullend bodemonderzoek kloostercomplex Mariadal
Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek locatie A (parkeerplaats)
Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek locatie B (scholenlocatie)
Bijlage 7: Advies Bodem Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant
Bijlage 8: Quickscan flora en fauna kloostercomplex Mariadal
Bijlage 9: Aanvullend ecologisch onderzoek kloostercomplex Mariadal
Bijlage 10: Quickscan flora en fauna Vincentiusstraat (Scholenlocatie/ parkeerterrein)
Bijlage 11: Aanvullend ecologisch onderzoek Vincentiusstraat
Bijlage 12: Quickscan locatie 'parkeerterrein'
Bijlage 13: Verkeerskundige onderbouwing bestemmingsplan Groot Mariadal (Mobycon, 16 november 2021)
Bijlage 14: Aanmeldnotitie MER (KuiperCompagnons december 2020)
Bijlage 15: Waterhuishoudkundig plan Groot Mariadal (Royal HaskoningDHV, oktober 2021)
Bijlage 16: Beeldkwaliteitsplan Groot Mariadal (wUrck, maart 2021)
Bijlage 17: Inspraak en overlegrapport Groot Mariadal maart 2021
Bijlage 18: Stikstofdepositieonderzoek (KuiperCompagnons, december 2020)
Bijlage 19: Aanvullend onderzoek vleermuizen scholenlocatie (Van der Goes en Groot, oktober 2020)
Bijlage 20: Notitie reactie op zienswijzen bestemmingsplan Groot Mariadal, KuiperCompagnons, 5 november 2021

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Ontwikkeling Groot Mariadal als schakel tussen binnenstad en station

Het klooster Mariadal ligt met zijn tuin tussen het station en de binnenstad van Roosendaal. Rondom en binnen dit gebied spelen verschillende ontwikkelingen. Zo zijn er concrete plannen voor de herontwikkeling van het klooster door projectontwikkelaar BVR Groep BV uit Roosendaal, renoveert de gemeente het nieuwe Huis van Roosendaal, realiseert OMO Scholengroep Tongerlo de vernieuwde Norbertus Gertrudis Mavo en willen KPO (Katholiek Primair Onderwijs) de basisschool Jeroen Bosch en Kober met kindcentrum Doppido in de toekomst doorgroeien naar een nieuw integraal kindcentrum. De vijf partijen bereiden gezamenlijk een integrale gebiedsontwikkeling voor. Het gebied wordt Groot Mariadal genoemd.

De ontwikkeling van de Norbertus Gertrudis Mavo én het Huis van Roosendaal passen binnen het huidige bestemmingsplan (Centrum – Noord). Zowel voor de ontwikkeling van de Norbertus Gertrudis Mavo als voor de renovatie van het Huis van Roosendaal zijn vergunningen verleend. De werkzaamheden voor beide projecten zijn inmiddels ook in volle gang. Deze ontwikkelingen vallen buiten het kader van dit voorliggend bestemmingsplan.

Het plan Groot Mariadal is een uitbreiding van het oorspronkelijke plan Mariadal. Het plan Mariadal betrof alleen de herontwikkeling van het kloostercomplex in combinatie met het bouwen van woningen aan de Vincentiusstraat (Kloosterhof) en in de tuin (project Stroomgaard). Groot Mariadal bundelt de herontwikkeling van het kloostercomplex met de ontwikkeling van het Huis van Roosendaal, de Norbertus Gertrudis mavo, het nieuwe kindcentrum en het nieuwe woongebouw aan de Kloosterstraat en de transformatie van het parkeerterrein van het stadskantoor naar een aantrekkelijk groen woongebied.



Afbeelding 1.1. Het oorspronkelijke plan Mariadal beperkte zich tot de herontwikkeling van het kloostercomplex en de tuin.

Het plangebied heeft nu een in zichzelf gekeerd karakter. De deelgebieden zijn alleen elk voor zich van buitenaf toegankelijk. Met de herontwikkeling wordt het gebied in de toekomst ontsloten, zonder dat de beslotenheid wordt opgegeven. De oorspronkelijke tuin van Mariadal wordt zichtbaar en beleefbaar gemaakt en er ontstaat een nieuw hoogwaardig woon- en leefomgeving, waar het kindcentrum aan de Kloosterstraat een onderdeel van wordt. Voor het gebied zijn in overleg met de voornaamste stakeholders een visie en stedenbouwkundig plan gemaakt door wUrck architectuur stedenbouw landschap uit Rotterdam. Het stedenbouwkundig plan is op 11-06-2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het bestemmingsplan. Naar aanleiding van traject van inspraak en overleg is het plan op onderdelen ten opzichte van het door de raad vastgestelde plan beperkt gewijzigd. Het betreft primair de woningbouw op de locatie van de huidige parkeerplaats van het gemeentehuis: de locatie Oase.



Afbeelding 1.2. Artist's Impression stedenbouwkundige plan (illustratie wUrck Rotterdam, 2020). Deze afbeelding geeft een idee van de mogelijke uitwerking van de plannen.

Het programma dat is vastgelegd in dit stedenbouwkundige plan past zoals aangegeven, met uitzondering van de herontwikkeling van de Norbertus Gertrudis Mavo en het Huis van Roosendaal, niet in het geldende bestemmingsplan Centrum - Noord (vastgesteld 2018-09-21). Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is nodig.



Afbeelding 1.3: indicatieve begrenzing plangebied Groot Mariadal. De ontwikkeling van de Norbertus Gertrudis Mavo en de renovatie van het Huis van Roosendaal vallen buiten de kaders van dit bestemmingsplan. Deze laatste ontwikkelingen passen binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan.

1.2. Doel

Doel van het bestemmingsplan Groot Mariadal is het bieden van een actuele juridische regeling voor het plangebied om de herstructurering mogelijk te maken en de bestaande kwaliteiten van het klooster en de tuin zo veel als mogelijk te waarborgen en de overige ontwikkelingen te faciliteren. Met het bestemmingsplan wordt aangesloten op de opzet en systematiek van het huidige bestemmingplan Centrum- Noord.

De regeling is wel aangepast en toegesneden op de voorgenomen ontwikkelingen. De ontwikkeling van Groot Mariadal vraagt maatwerk. In het plan Centrum – Noord zijn bijvoorbeeld een aantal generieke regels opgenomen die voor dit plan zijn aangepast om de gewenste ontwikkeling te borgen. Het gaat daarbij om het beperken van de mogelijkheden van gebruik. De waardevolle, monumentale status van het klooster en de bijbehorende tuin vergen een zorgvuldig aanpak. De regels zijn toegesneden op het plan en bieden zekerheid voor de realisatie van de beoogde kwaliteit.

Voor de ontwikkeling aan de Kloosterstraat (30 woningen en het kindcentrum) en de woningen op de huidige parkeerplaats (plan Oase) zijn de plannen nog niet volledig uitgewerkt. Deze locaties worden echter wel rechtstreeks bestemd. Op de locatie van de huidige parkeerplaats van het Huis van Roosendaal, grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Ludwigstraat worden 12 woningen gepland. De exacte opzet voor deze woningen moet nog worden uitgewerkt. In het bestemmingsplan is hiervoor een bouwvlek opgenomen waarbinnen de woningen gerealiseerd kunnen worden, maar waarmee tegelijkertijd het groene karakter van deze locatie wordt gewaarborgd.

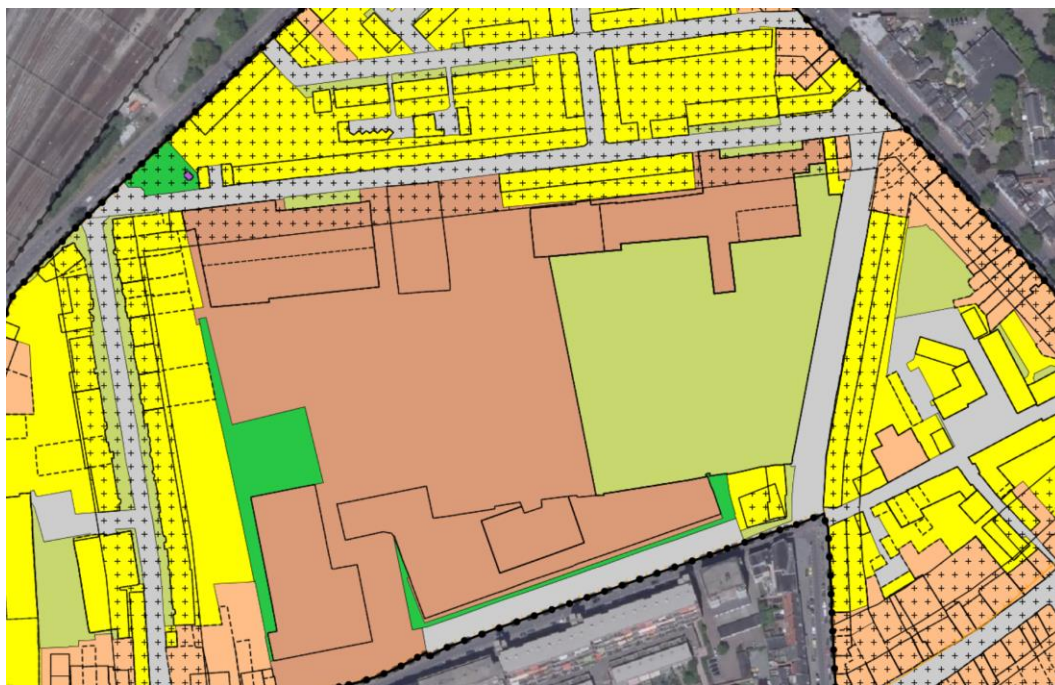
Daar waar mogelijk is de tekst van het vigerende bestemmingsplan aangehouden voor zover het gaat over de beschrijving van het actuele beleid.

1.3. Ligging plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Vincentiusstraat aan de noordzijde, de Burgemeester Prinsensingel aan de oostzijde en de Kloosterstraat aan de zuidzijde. Aan de westzijde wordt de grens gevormd door de achterzijde van de woningen aan de Ludwigstraat. De locatie van de Norbertus Gertrudis Mavo aan de Vincentiusstraat valt, zoals aangegeven, buiten het plangebied, maar vormt ter plekke wel de noordgrens van het plangebied.

1.4. Geldende bestemmingsregeling

Op dit moment geldt in het gebied het bestemmingsplan Centrum - Noord (vastgesteld 2018-09-21). Het klooster, een groot deel van de tuin, het stadskantoor en de scholen hebben de enkelbestemming 'maatschappelijk'. Het resterende deel van de tuin bij het klooster heeft de enkelbestemming 'tuin'. Aan de rand van het plangebied hebben enkele elementen de bestemming 'groen'. Het betreffen een rand groen langs de scholen en de overgang van de tuinen van de woningen aan de Ludwigstraat naar het plangebied.



Afbeelding 1.4: uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan Centrum – Noord (vastgesteld 2018 – 09 – 21)

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 is gewijd aan de onderzoeken die verricht zijn op het gebied van milieu. Ook wordt in dit bestemmingsplan ingegaan op cultuurhistorie, archeologie en monumenten. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van het plan, waarbij met name de planologische aspecten en de visie ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied aan de orde komen. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving, waarin de juridische aspecten van het bestemmingsplan worden beschreven. In hoofdstuk 7 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 8 is plaats

ingeruimd voor een korte toelichting op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1. Europees beleid

2.1.1. Europese kaderrichtlijn water

Algemeen

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

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

In het plan Groot Mariadal wordt zorgvuldig omgegaan met water. De wijze waarop dit gebeurd is wordt uitgelegd in paragraaf 4.9. Het project is niet riskant en er zijn geen relevante chemische gevolgen. Bij het waterbeheer wordt primair ingezet op het vasthouden van het water binnen het plangebied, maar de locatie bevindt zich op één van laagste punten van de binnenstad. Hemelwater zal, zoals nu ook het geval is, actief moeten worden afgevoerd naar de omgeving. Vuil water wordt via een gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd.

2.2. Rijksbeleid

2.2.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 1 januari 2022 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijkvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de NOVI als structuurvisie uitgekomen onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet is bedoeld.

Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Daarbij kan gedacht worden aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI heeft (nog) geen doorwerking naar dit plan. Op dit moment worden nog getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2.2.2).

2.2.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) d.d. maart 2012 schetst het kabinet in algemene termen hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegwennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De SVIR voorziet een groei in de mobiliteitsbehoefte tot 2030. Deze groei is het grootst in de Randstad en Brabant. Om de concurrentiekracht van Nederland te versterken, is een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen nodig, net als een goede nationale bereikbaarheid van onze belangrijkste economische regio's. Het Rijk zet de gebruiker van mobiliteit centraal. Het verknopen van verkeerssystemen en vervoerwijzen neemt daarbij een belangrijke plaats in, evenals het beter benutten van infrastructuur, met een volwaardige plaats voor langzaam en recreatief verkeer. Het Rijk mikt op multimodale (keten)maatregelen die het gebruik van de capaciteit optimaliseren. In de ambitie van het Rijk is Nederland in 2040 een bepalende speler in de transitie naar duurzame mobiliteit. In de SVIR gaat het Rijk vooral in op de transitie naar schone voertuigen, uitgewerkt in de duurzaamheidsagenda. Deze doet een beroep op bedrijfsleven (Green Deals) en decentrale overheden (Klimaatagenda).

Daarnaast verstevigt de SVIR het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR nog meer bij de provincie en de gemeenten gelegd. Dit houdt in dat de betekenis van de structuurvisie voor Groot Mariadal zeer beperkt is.

2.2.3. Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2030

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2030 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. De ambitieuze doelen (qua verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd) alsook met specifieke aandachtsgebieden zou dit kunnen worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen.

Rol provincies en gemeenten bij ruimte en mobiliteit

Provincies en gemeenten hebben in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van de groene ruimte. Provincies en gemeenten weten beter wat er speelt in de regio en wat bewoners, bedrijven en organisaties willen. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De directe doorwerking van Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2030 is dan ook gering. De verantwoordelijkheid ligt bij provincie en gemeente.

2.2.4. Water

Nationaal Waterplan

Het 2e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in de wetgeving en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Ten behoeve van dit plan is een watertoets opgesteld en voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water is opgesteld om de waterkwaliteit in Europa te verbeteren. De richtlijn is sinds 2000 van kracht. In de richtlijn staan afspraken die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon en gezond is.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

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.

Conclusie

De hoofdlijn van het Rijksbeleid is decentralisatie: de verantwoordelijkheden voor een nadere invulling van het ruimtelijk beleid wordt bij provincies, gemeenten en waterschappen neergelegd. Wel worden ook in het rijksbeleid nog steeds inhoudelijke uitgangspunten geformuleerd. Het Rijksbeleid werkt via het provinciaal en gemeentelijk beleid, bijvoorbeeld via de watertoets, door in dit bestemmingsplan. Het Rijksbeleid heeft geen rechtstreekse werking.

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. Omgevingsvisie/ interim omgevingsverordening

De provincie anticipeert op de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. Dat gaat om ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproef Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels: de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

Voor de provincie Noord-Brabant geldt de Interim omgevingsverordening. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Verordening natuurbescherming, de Verordening ontgrondingen, de Verordening ruimte, de Verordening water en de Verordening wegen.

De Interim omgevingsverordening zal voordat de Omgevingswet in werking treedt worden vervangen door de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat regels voor:

- burgers en bedrijven. Dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of eerst een melding gedaan moet worden voordat men mag beginnen.
- bestuursorganen van de overheid. Dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht even aan gemeenten over de onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Voor de ontwikkeling van Groot Mariadal is vooral artikel 3.42 (Duurzame stedelijk ontwikkeling) van de Interim omgevingsverordening van belang. Dit artikel stelt de volgende eisen aan het bestemmingsplan:

Lid 1 Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat de onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2 Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- c. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;

- d. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Met het plan voor Groot Mariadal wordt optimaal tegemoet gekomen aan de eisen die kunnen worden gesteld aan een duurzame stedelijke ontwikkeling. In de volgende hoofdstukken, met name in de hoofdstukken 4 en 5, zal dit nader worden toegelicht.

2.3.2. Cultuurhistorische waardenkaart

De provincie Noord Brabant heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. Deze kaart is dynamisch en wordt regelmatig aangepast. 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.

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

Conclusie

De cultuurhistorische waarden worden voldoende gewaarborgd. De wijze waarop hiermee rekening wordt gehouden is beschreven in de hoofdstukken 4 en 5. Behoud en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden is een essentieel onderdeel van de kwaliteit van de planvorming (zie ook paragraaf 2.4.5).

2.3.3. Beleid ten aanzien van water van provincie en Waterschap Brabantse Delta

Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) is door de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Zowel het PMWP als het waterbeheerplan lopen parallel met de 2e termijn van de Kaderrichtlijn Water. De doelen van het PMWP zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht)
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer – waaronder grondbeheer – heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016 – 2021, wat tot stand is gekomen met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijk ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/ speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap nodig. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van het waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijk' waterhuishoudige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen en afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

Om een goed inzicht te bieden in de mogelijkheden voor de waterhuishouding op het terrein van Groot Maridal is in opdracht van de gemeente door RoyalHaskoningDHV (april 2021) een waterhuishoudkundig plan gemaakt. De wijze waarop de waterhuishouding exact wordt uitgewerkt is nog onderwerp van overleg. Het waterhuishoudig plan is hiervoor de leidraad.

Wat blijft is het volgende. In de Keur staan onder meer regels voor het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van water. Indien het afvoerend verhard oppervlak direct of via retentie/infiltratievoorziening loost op het oppervlaktewater en kleiner is dan 500m², kan volstaan worden met een melding aan het waterschap. Het hemelwater kan dan zonder keurontheffing worden geloosd op de watergang. Indien het afvoerend oppervlak groter is dan 500 m², is voor het lozen op oppervlaktewater wel een vergunning van het waterschap nodig. Bij het verlenen van een vergunning wordt de beleidsregel 'Hydraulische randvoorwaarden 2009' (juli 2009) gehanteerd. Het oppervlak aan verharding neemt toe met meer dan 500 m². Het aanvragen van een vergunning is dus noodzakelijk.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek te brengen.

Voor compenserende maatregelen ten aanzien van afvoer naar oppervlaktewater wordt de afstroming vergeleken met de landbouwkundige afvoer. Het verschil tussen de afstroming en de landbouwkundige afvoer moet in een voorziening worden gecompenseerd. De compenserende voorziening moet ervoor zorgen dat de lozing wordt teruggebracht tot de landbouwkundige afvoernorm door voldoende retentie te creëren. Deze normen zijn in de genoemde beleidsregel opgenomen.

Op het planniveau van Groot Mariadal, zie ook eerder, is het van belang om rekening te houden met eventuele compensatie voor de uitbreiding van het verhard oppervlak > 500 m².

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

Bij het opstellen van de watertoets wordt ook gekeken of de Keur van toepassing is. Dat is hier het geval. Bij de planvorming wordt voor het hemelwater ingezet op infiltreren waarbij bij het verwerken van grote hoeveelheden water ook is gekeken naar waterberging binnen het plangebied, zodat de infiltratie geleidelijk kan verlopen. Voor Groot Mariadal geldt dat de locatie op een laag punt in het centrum ligt, waarbij tegelijkertijd sprake is van een hoge GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand). Voor een goed waterbeheer zijn daarom bijzondere maatregelen noodzakelijk (zie paragraaf 4.9). Een voorzet daarvoor is in het waterhuishoudig plan uitgewerkt.

Via het uitvoeren en opstellen van een watertoets worden de diverse beleidskaders gewaarborgd. Ook voor dit plan is een watertoets uitgevoerd. De watertoets is voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Zie hiervoor ook paragraaf 4.9.

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Structuurvisie Roosendaal 2025

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

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

De Structuurvisie 2025 van de gemeente Roosendaal is in meerdere opzichten een trendbreuk met het verleden. In de eerste plaats is de structuurvisie sinds de Wet ruimtelijke ordening 2008 een wettelijke verplichting. Roosendaal moet een structuurvisie hebben die aangeeft wat het ruimtelijk beleid is en op welke wijze het ruimtelijk beleid zal worden uitgevoerd. Ten tweede is deze structuurvisie opgesteld in een tijd van economische crisis. Die heeft ertoe geleid dat de haalbaarheid en de betaalbaarheid van de ruimtelijke ordening centrale begrippen in het ruimtelijk beleid zijn geworden. De vanzelfsprekendheid dat er vraag is naar gronden voor woningen, winkels en kantoren, is er niet meer. In 2012 had Roosendaal te maken met een overschot aan bijvoorbeeld kantoor- en winkelruimte. Die situatie is niet veranderd.

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

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

Het antwoord van Roosendaal op al deze ontwikkelingen is in deze structuurvisie samengevat in 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 infrastructures optimaal te benutten;
- Zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing het uitgangspunt is;
- Gebruik maken van de kwaliteit van de locatie;
- Leefbaarheid van wijken en dorpen waarborgen door behoud en versterking van collectieve openbare ruimte, het behouden van de groen/blauwe structuren en het wegnemen van infrastructurele barrières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied;
- De kwaliteit van de locatie is mede bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden of initiatieven;
- De identiteit van stad en dorpen versterken door het handhaven en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische basisstructuren in het buitengebied en de bebouwde omgeving;
- Groen/blauwe hoofdstructuren in het stedelijk gebied behouden als verbinding met het buitengebied;
- Het sturen van nieuwbouw op basis van strategisch voorraadbeheer;
- (Regionaal) ruimte creëren voor speerpunten/topsectoren van economisch beleid;
- Het aanbod van sociaal-maatschappelijke en detailhandelsvoorzieningen in wijken en dorpen behouden, waar mogelijk door concentratie en bundeling van voorzieningen;
- Het optimaliseren van infrastructurele verbindingen en het beter benutten van de multimodale ontsluitingsmogelijkheden (weg, water, spoor, buis) van Roosendaal;
- Benutten van de strategische ligging van Roosendaal en West-Brabant in de Vlaams Nederlandse Delta;
- Bij ruimtelijke ingrepen de mogelijkheden voor energietransitie en bodemenergie optimaliseren;
- Bijdragen aan sociale veiligheid door integratie van dit beleidsveld in het ruimtelijk ontwerp van gebouwen en openbare ruimte.

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

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

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

Conclusie

Het is op voorhand duidelijk (zie voor een uitgebreidere toelichting hoofdstuk 5) dat met de ontwikkeling van Groot Mariadal wordt geanticipeerd op een nieuwe toekomst. Met het kindcentrum wordt geanticipeerd op de moderne eisen die ouders en kinderen stellen aan onderwijs en opvang en door met de transformatie van het klooster kan cultureel erfgoed worden bewaard. De vernieuwde en nieuwe functies dragen bij aan de vitaliteit van de binnenstad en door het toevoegen van woningen aan het centrum, en door hergebruik van bestaande gebouwen en locaties ook aan zuinig/duurzaam ruimtegebruik.

2.4.2. Roosendaal: gezonde stad

In september 2014 heeft de gemeenteraad de koers vastgesteld zoals opgenomen in “Roosendaal: gezonde stad”. Hierin staat: “De belangrijkste pijlers van deze koers zijn: een compactere binnenstad, waarin winkels en voorzieningen zo veel mogelijk worden geconcentreerd. Dat betekent bestaande retail-trekkers behouden en nieuwe aantrekken door middel van een kleiner stadscentrum, met als basis een nieuw, uitnodigend bestemmingsplan. Buiten het centrum vermindert het aanbod aan winkelruimte. Leegkomende ruimte krijgt een andere functie, bijvoorbeeld als woonruimte, dienstverlening of als creatieve broedplaats.”

Het rapport “Roosendaal: gezonde stad” is voor het plangebied van toepassing voor wat betreft het kloostercomplex Mariadal en voor de locatie van het Stadskantoor. De locatie Mariadal is beschreven als één van de ‘ontwikkelingsmandjes’.

Voor wat betreft kloostercomplex Mariadal wordt in het rapport gesteld:

‘De herontwikkeling van het voormalige kloostercomplex geeft Roosendaal een attractie van bovenregionale betekenis. Het past ook in de tijdgeest van zingeving en gezond willen leven. Het heeft een autonoom trekkende kracht, geeft allure aan het imago van de stad en maakt Roosendaal 'grootser'(mentaliteit/cultuur). Voor de Roosendalers zal een verborgen stad toegankelijk worden. Het kloostercomplex krijgt een complementaire functie ten opzichte van de binnenstad. De aspecten van het kloosterleven -contemplatie, inzicht en retraite- worden gecombineerd met hoogwaardig verblijf, werken, wonen, zorg en samenkomen (hotel, congres, enzovoort). Dit zal in samenhang zijn met de grote, grotendeels onaangetaste kloostertuin (lokaal voedsel) waarbij het monumentale deel wordt gerespecteerd. Het gebied verbindt zo verleden, heden en toekomst en legt nieuwe verbanden. Door de tuin te ontsluiten wordt het mogelijk voor bezoekers om via een kortere, aantrekkelijke looproute van het station naar het centrum te wandelen.’

Met de plannen die via dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt wordt voldaan aan deze ambitie. Op andere punten wordt, met reden, afgeweken van deze koers. Zo wordt in Roosendaal: gezonde stad nog geanticipeerd op het verplaatsen van de scholen naar elders om op deze locatie een bronpunt voor parkeren te ontwikkelen. Met het integraal kind-centrum op deze plek wordt op dit punt afgeweken van het rapport.

‘De tuinen spelen een wezenlijke rol als basis voor groen, gezondheid, verbinden (station en stad) en voor de verbouw van regionale producten van hoge kwaliteit. Om deze ‘diamant’ in de setting van de binnenstad te plaatsen is verbinding daarmee noodzakelijk. De consequentie is dat de strook langs de Kloosterstraat waarop de scholen als een barrière werken een verbindende functie krijgt. Door de scholen elders in of langs de binnenstad te (her)plaatsen ontstaat de mogelijkheid van integratie. Eerder is reeds opgemerkt dat de bereikbaarheid van de binnenstad wordt geoptimaliseerd door de aanleg van een vierde parkeerbronpunt aan de noordzijde. Ook de functie van Mariadal kent een – eigenstandige – parkeerbehoefte. Hierin wordt voorzien op dit vierde parkeerbronpunt dat op de vrijkomende strook worden aangelegd (op maaiveld) in een groene ambiance (bomen/tuinen).’

Ook hier geldt dat met de plannen van Groot Mariadal wordt afgeweken van Roosendaal: gezonde stad. De verbindende functie van de tuin wordt wel versterkt, maar de locatie van de scholen wordt opnieuw ontwikkeld. Het vierde parkeerbronpunt komt er niet. Parkeren in de openbare ruimte blijft mogelijk, maar in een andere omvang dan in Roosendaal: gezonde stad beoogd.

Conclusie

Op basis van voortschrijdend inzicht wordt op onderdelen afgeweken van “Roosendaal: gezonde stad”. De gemeente kiest voor herontwikkeling en renovatie van de bestaande functies op de huidige locatie.

2.4.3. Woonagenda

De Woonagenda 2015 is het beleidskader om woningbouwinitiatieven te stimuleren en te faciliteren. De Woonagenda anticipeert op demografische ontwikkelingen waarin de bevolking langzaam stagneert en vergrijsst en het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens groeit.

De belangrijkste beleidspunten staan hieronder vermeld:

- We ondernemen actie tegen het “probleem” van de betaalbaarheid van woningen (Woonconvenant 2016)
- We staan tijdelijk een toename van de goedkope voorraad toe
- We geven extra aandacht aan de zwakste doelgroepen
- We stimuleren een snellere doorloop in projecten
- Focus op de Binnenstad
- Vitale wijken en dorpen
- De kracht van de dorpen is het excellent woonmilieu
- Roosendaal Zorgstad verbindt wonen en zorg
- We maken duurzaam gebruik van de bestaande woningvoorraad en leegstaand vastgoed
- We zetten samen met lokale marktpartijen een consortium op om programma's voor energie, levensloopgeschiktheid en wonen met zorg aan te kunnen bieden
- 'Empower' de lokale economie

Afspraken RRO en de 5 leidende principes uit het Regionaal Woonperspectief

Deze principes zijn door alle 18 gemeenten in de regio West-Brabant onderschreven. Het doel ervan is dat overprogrammering wordt voorkomen en een goed kwalitatief woningaanbod in de regio te kunnen voeren. De gemeentelijke Woningbouwprogrammering is dan ook gebaseerd op deze 5 principes.

- Denken en handelen als belegger,
- Een zekere marktspanning is nodig, alsmede flexibiliteit in woningbouwprogramma's,
- Kwaliteit gaat boven kwantiteit,
- Koppel woonbeleid en programmering aan geld,
- Denk groot, doe klein.

2.4.4. Woningbouwprogramma

De woningbouwprogrammering is de operationalisering van het woonbeleid. Het woonbeleid is opgebouwd uit:

- De jaarlijkse afspraken uit het RRO (Regionaal Ruimtelijk Overleg) de provinciale prognoses vormen hiervoor de basis.
- Vijf leidende principes uit het Regionaal Woonperspectief; subregionale samenwerking.
- Structuurvisie Roosendaal 2025.
- De gemeentelijke Woonagenda 2015.
- Het Woonconvenant 2016 (prestatieafspraken met de corporaties).

De woningbouwprogrammering is een dynamisch stuk. Er wordt voortdurend geschakeld tussen de gewenste kwantitatieve en kwalitatieve productie van woningen en de mogelijkheden die verschillende locaties in de stad hebben. De woningbouwprogrammering bestaat uit een deel beleidsprogrammering, een lijst met harde plancapaciteit en een lijst met (mogelijke) ontwikkellocaties (zachte plancapaciteit).

De woningbouwprogrammering geeft aan met welke projecten de gemeente kwantitatief en kwalitatief invulling zal geven aan het nieuwbouwprogramma. De beleidsprogrammering geeft aan hoe de gemeente woningbouwinitiatieven afweegt en in behandeling zal nemen. Bij de lijst van harde plancapaciteit wordt vooral gestuurd op een snelle productie. Bij de lijst van mogelijke ontwikkellocaties wordt strategisch gestuurd op hoe deze locaties het beste een bijdrage kunnen leveren aan het woonbeleid. De woningbouwprogrammering heeft

geen directe juridische status. De aantallen woningen die bij elke locatie zijn genoemd zijn indicatief. Aan vermelding op de lijst van ontwikkellocaties kunnen betrokken partijen eveneens geen rechten ontleen.

De woningbouwprogrammering vormt een deel van de onderbouwing voor de ladder van duurzame verstedelijking. Hoe wordt de woningbouwprogrammering opgebouwd? Wanneer wordt een locatie in de woningbouwprogrammering opgenomen?

- Een belangrijk uitgangspunt is dat Roosendaal niet méér gaat plannen dan de provinciale prognoses en de afspraken in het RRO. De harde plancapaciteit bedraagt niet meer dan 70% van de toename aan de voorraad.
- In de planning wordt rekening gehouden met een continue realisatie van circa 25 woningen per jaar binnen de bestaande planologische mogelijkheden. Dit wordt onder de harde plancapaciteit gerekend.
- Daar boven op wordt rekening gehouden met circa 25 woningen zachte plancapaciteit per jaar voor het transformeren van bestaand vastgoed. Bij voorkeur leegstaand vastgoed. Dit opent bijvoorbeeld opties voor ontwikkelingen in de binnenstad.
- Kwalitatief stuurt de woningbouwprogrammering op de differentiatie. Deze aansturing is zowel kwalitatief, als ruimtelijk als tijdgebonden.
- Toevoegingen van bouwplannen van minder dan vijf woningen is, bij collegebesluit, gemandateerd aan de ambtelijke organisatie.
- Er is ruimte voor particulier initiatief wanneer deze voldoet aan onze doelstellingen van de Woonagenda.
- Verzorgingshuisplekken kunnen een op een worden omgezet naar reguliere woningen. Dit is vastgelegd in afspraken over de BAG in het RRO. Dit is ook logisch omdat het Rijk de scheiding tussen wonen en zorg heeft aangebracht.
- Met een afnemende groei van de woningvoorraad zal het resterend nieuwbouwprogramma strategisch moeten worden ingezet, met sturing op de toekomstige voorraad. Denken als een belegger. Dit proces vraagt om een goede afstemming met marktpartijen
- Nieuwbouwproducten moeten tevens waarde toevoegen aan hun omgeving en de identiteit van het dorp of stad versterken. De cultuurhistorie en stedenbouwkundige context van de omgeving moet worden gebruikt.
- Appartementen worden veelal in de bestaande voorraad of in bestaand leegstaand vastgoed gerealiseerd. De gemeente is terughoudend met nieuwbouwappartementen.
- In het bestaand bebouwd gebied is relatief weinig grond beschikbaar voor grondgebonden woningen en vrije sector kavels. Waar mogelijk krijgen deze marktsegmenten voorrang.

Locaties in gemeentelijk eigendom, die als woningbouwlocatie uitermate geschikt zijn, hebben, vanuit het beleid gezien, een primaire voorkeur vanwege het sturende karakter op de hierboven genoemde criteria. De toename van het aantal woningen in (of nabij de binnenstad) draagt bij aan de vitaliteit van de binnenstad.

Conclusie

Het woningbouwprogramma voor Groot Mariadal is door het college geaccordeerd en past binnen de bestaande beleidskaders.

2.4.5. Gemeente Verkeers- en vervoersplan 2015-2025 'Knooppunt Roosendaal'

Algemeen

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

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

De inhoudelijke hoofddoelstelling van het GVVP is:

'Het bevorderen van een goede en veilige afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor sociaaleconomische activiteiten, waarbij alle vormen van verkeershinder zoveel mogelijk worden beperkt'.

Deze algemene hoofddoelstelling wordt aangescherpt door drie kaders:

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

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

Ad. A: Verduurzaming

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

Ad. B: Innovatie

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

Ad. C: Regionale versterking

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

BTB-PROOF

Via een Amendement heeft de gemeenteraad bij de vaststelling een extra uitgangspunt toegevoegd aan het GVVP. Dit uitgangspunt luidt: "Dat Roosendaal BTB-proof moet zijn, een Bereikbaar, Toegankelijk en Bruikbaar Roosendaal voor alle verkeersdeelnemers en gebruikers van de openbare ruimte zoals fietsers,

*rolstoelrijders, scootmobielers, doven, slechthzienden of mensen met een andere lichamelijke beperking.
Zoals bijvoorbeeld op de routes van, naar en dóór de binnenstad.”*

Bovenstaande doelstellingen, beleidskaders, procestappen en participatietraject hebben geleid tot de formulering van 18 concrete hoofdpunten. Deze hoofdpunten zijn benoemd in het GVVP 2015 – 2025.

2.4.6. Beleidsnota Toekomst voor het verleden

De beleidsnota 'Toekomst voor het verleden' (vastgesteld in 2007) is een integrale nota over alle aspecten van de fysiek-ruimtelijke aspecten van de cultuurhistorie:

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

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

Monumenten en ruimtelijke kwaliteitszorg

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

Dit leidt tot het volgende belangrijke uitgangspunt van deze monumentennota:

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

De gemeente Roosendaal bezit momenteel 79 rijksmonumenten (inclusief complexen) en circa 300 gemeentelijke monumenten. In het plangebied zijn diverse rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig.

Archeologie

De dynamiek in de vorm van bouwlocaties, infrastructurele werken en intensivering van de landbouw maakt dat het bodemarchief onder druk staat. De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) heeft berekend dat bijna een derde deel van de archeologische vindplaatsen in de laatste vijftig jaar door bodemingrepen is verdwenen, terwijl maar 2% daarvan is onderzocht. Mede om die reden werd in 1992 door de Europese ministers van Cultuur het Verdrag van Valletta (ook wel Malta genoemd) ondertekend. De archeologische bescherming wordt geregeld op basis van een stelsel van archeologische aandachtsgebieden met indicaties van (lagere of hogere) waarden. De provincie heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant opgesteld met een waardering van mogelijke archeologische gebieden waarvan de bescherming in het bestemmingsplan middels een aanlegvergunning geregeld dient te worden. Aangezien de verantwoordelijkheid voor het archeologisch erfgoed wordt gedecentraliseerd, dienen de gemeenten binnen dit kader hun eigen beleid te ontwikkelen.

Roosendaal heeft geen eigen dienst of een specifieke archeologiedewerker. Om toch voldoende geëquipeerd te zijn met deskundigheid is de gemeente in 2007 een samenwerkingsverband aangegaan met de gemeente Bergen op Zoom. Ook is in de beleidsnota de wens uitgesproken te komen tot een archeologische waardenkaart. De informatie die daaruit wordt verzameld, geeft een gemeentedeckend overzicht over het archeologische erfgoed in de gemeente. De archeologische waardenkaart maakt onderdeel uit van de cultuurhistorische waardenkaart.

Historisch groen

Er is een gemeentedeckend overzicht van monumentale bomen in Roosendaal. Er staan ongeveer 240 bomen staan op deze lijst. Deze inventarisatie is uitstekend geschikt om 1 op 1 bomen tot 'historisch groen' te bestempelen en als zodanig waarde aan toe te kennen. Alle monumentale bomen die op de gemeentelijke lijst staan, zijn beschermd. Deze bomen mogen niet gekapt worden. Recentelijk is de waardevolle bomenkaart aangevuld.



Afbeelding 2.1. Uitsnede Roosendaalse Bomenkaart met daarop de beschermde bomen in de kloostertuin (zie ook paragraaf 3.1.3)

Cultuurhistorische Waardenkaart

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

De cultuurhistorische waarden en de wijze waarop hiermee rekening wordt gehouden is beschreven in de hoofdstukken 4 en 5. Behoud en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden is een essentieel onderdeel van de kwaliteit van de planvorming.

2.4.7. Welstandsnota

De welstandsnota Roosendaal 2012 bevat het toe te passen kader voor de welstandstoets bij aanvragen omgevingsvergunning.. Het bestuur gaat in de nota en het daarin omschreven beleid uit van een grote eigen verantwoordelijkheid van de burger, die voldoende ruimte moet krijgen voor eigen initiatief. In de 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 welstandsnota Roosendaal 2012 zijn de criteria voor de kleine bouwwerken vereenvoudigd, waar mogelijk samengevoegd en waar nodig aangepast aan de wettelijke (vergunningsvrije) mogelijkheden. Tevens zijn de criteria waar mogelijk positief geformuleerd.

Het gebiedsgerichte beleid is efficiënter ingedeeld, de gebieden zijn gestroomlijnd door ze terug te brengen naar 4 hoofdtypen. Nieuwe ontwikkelingen zijn voor zover mogelijk in de gebieden opgenomen, waarbij de hiervoor opgestelde beeldkwaliteitsplannen uitgangspunt zijn geweest. In de meeste woongebieden, groen en parken stelt de gemeente zich wat welstand betreft zeer terughoudend op en laat veel ruimte voor particulier initiatief. Daarnaast zijn diverse bedrijventerreinen gezien hun ligging welstandsvrij met uitzondering van de enkele (snel)wegpanorama's.

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

Het plangebied valt in z'n geheel in 'bijzonder welstandsgebied'.



Figuur 2.2: het plangebied valt in z'n geheel in bijzonder welstandsgebied (oranje kleur).

Het kloostercomplex wordt daarbij gezien als 'Vroegstedelijk weefsel'. De Kloosterstraat, inclusief het Stadserf, valt in de categorie 'Kernen (centrum)'.



Figuur 2.3: Het kloostercomplex valt in het gebied 'Vroegstedelijk weefsel' (oranje/ bruin). Kloosterstraat en Stadserf vallen binnen het gebied 'Kernen' (bruin). De zwarte omlijning geldt voor de Molenstraat en valt buiten het plangebied.

In de Welstandsnota wordt ten aanzien van de binnenstad het volgende gesteld:

Centrum Roosendaal

Het historische zwaartepunt van Roosendaal ligt rond de Markt en de oude uitvalswegen naar Breda, Zundert en Bergen op Zoom. Het stadshart is in de loop der tijd bebouwd met panden van wisselende kwaliteit. Naast de historische bebouwing staan er diverse recentere panden en complexen. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan (een deel van) de Kade, Markt, Molenstraat, Raadhuisstraat, Dominéstraat, Nieuwe Markt, Laan van België en Nispensestraat.

De wegen en pleinen worden gevormd door vrijwel aaneengesloten, pandsgewijs opgebouwde straatwanden. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. De bebouwing grenst veelal direct aan de openbare ruimte. Aan en in de omgeving van de Markt en Nieuwe Markt bepalen winkels en horeca het straatbeeld, op de verdiepingen wordt gewoond.

De historische bebouwing heeft veelal twee, soms drie, lagen met variërende kappen en een fijne architectuur. Een deel van de woonhuizen is in de loop der tijd meermaals aangepast en gewijzigd. De gevels van de begane grond zijn vaak vervangen door winkelpuien, die soms over meerdere panden doorlopen en met hun luifels de oorspronkelijke gevelbreedte laten verdwijnen. Enkele recentere panden zijn niet alleen breder maar ook hoger en soberder in architectonische uitwerking dan de rest van de straatwand. De materialen en kleuren zijn in het algemeen traditioneel. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is gedekt

met keramische pannen of leien. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. De begane grondlaag van voorzieningen, winkels en bedrijven is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren en reclame-uitingen.

Waarde

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende bebouwing aan stenige straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

Uitgangspunten

Het beleid is gericht op het behoud van de aanwezige historische kwaliteiten, zoals het gegroeide en kleinschalige karakter. Variatie zonder verrommeling is uitgangspunt. Bij de advisering wordt onder meer aandacht geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren. In het vernieuwde deel is het beleid gericht op behoud van het afwisselende beeld zonder grote dissonanten tussen gebouwen. Hier wordt bij de advisering onder meer aandacht geschonken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het gebruik van materiaal en kleur.

Voor het vroegstedelijk weefsel vermeldt de welstandsnota het volgende:

Vroegstedelijk weefsel

Het vroegstedelijk weefsel van Roosendaal heeft gevarieerde, kleinschalige (sommige complexen uitgezonderd) bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een kleinstedelijk tot dorps karakter. Het weefsel heeft meerdere sferen, die deels in elkaar overlopen. Het grootste deel bestaat uit lintbebouwing in veelal onderbroken straatwanden langs stenige tot groeten straten. Verspreid over het gebied komen enkele gebouwen met andere functies voor, zoals het station, de watertoren, kerken en kloosters. Deze bijzondere bebouwing staat vrij op de kavel en wijkt af in opbouw en vormgeving.

Waarde

De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende bebouwing in langs in profiel en stenigheid variërende straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel, waaronder het klooster, is aangewezen als (Rijks-)monument.

Uitgangspunten

Het beleid is terughoudend en gericht op behoud en van variatie zonder verrommeling. Waar het karakter statig is, is behoud hiervan het uitgangspunt. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwe onmogelijk te maken. Individualiteit en zorgvuldigheid zijn belangrijk.

Groot Mariadal heeft vanwege het bijzonder karakter een eigen beeldkwaliteitsplan

Bij de beoordeling van de tenderplannen voor het kloostercomplex Mariadal is indertijd een apart advies opgesteld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De welstandsnota is hiervoor niet als basis gebruikt. Aan de herstructurering van Mariadal is de aparte status toegekend. Bij de uitwerking van het plan is rekening gehouden met het advies van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) en het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

De ontwikkeling van Groot Mariadal vergt ook een bijzondere afweging die vraagt om extra aandacht en de samenhang tussen de onderdelen van het plan bewaakt. Dat geldt zowel voor de gebouwen als voor de

monumentale tuin. Voor Groot Mariadal is daarom een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voor de kloostertuin is een tuinhistorische onderzoek (april 2020; Land+ Cultuurhistorisch advies) verricht om de richtlijnen voor het aspect beeldkwaliteit voor de tuin te borgen. Het beeldkwaliteitsplan voor Groot Mariadal en het tuinhistorisch onderzoek van de kloostertuin zullen gezamenlijk de bestaande waarden vastleggen en borgen een evenwichtige ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan voor Groot Mariadal en het tuinhistorisch onderzoek van de kloostertuin vormen het welstandskader voor dit plan. Beide plannen zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

2.4.8. Erfgoedkaart gemeente Roosendaal

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

Wat is de erfgoedkaart?

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

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

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

Inhoud van de erfgoedkaart

De erfgoedkaart bestaat uit een aantal kaarten en een verklarende en beschrijvende toelichting. In de inleiding van de erfgoedkaart wordt aangegeven dat het product niet alleen een inventarisatie betreft van de binnen de gemeente aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden, maar ook een waardering bevat. Ook wordt aangegeven dat de gemeente beleid zal maken (mede) op basis van de gegevens van de cultuurhistorische inventarisatie en waardering. Deels gebeurt dit trouwens al, omdat de gemeente beschikt over een (rijks- en gemeentelijke) monumentenlijst en een lijst met beschermde bomen. In de Erfgoedverordening zijn de ondergrenzen voor de noodzaak voor archeologisch onderzoek vastgesteld.

Bestemmingsplannen dienen te worden voorzien van een archeologische paragraaf in de toelichting en een doorvertaling van relevante archeologische waarden in de regels. Voor dit plangebied van Groot Mariadal is geconstateerd dat het plan geen archeologische waarden heeft. Deze zijn dan ook niet vertaald in de regels en in de verbeelding.

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

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

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

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

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

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

Voor de omschrijving van de cultuurhistorische en monumentale waarden van Groot Mariadal zie hoofdstuk 4 en met name paragraaf 4.11.2. Hierin is de beschrijving van de RCE per monument samengevat. De cultuurhistorische en monumentale waarden worden in het plan voor Groot Mariadal geborgd en zijn voor de ontwikkeling van het plan een kernkwaliteit. De monumentale waarden worden via de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie en de specifieke bouwaanduiding monument beschermd in dit plan. Daarnaast wordt met de verschillende primaire bestemmingen maatwerk geleverd. De gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen 'tuin' en 'groen' zijn bijvoorbeeld beperkt en toegesneden op het behoud van het monumentale waarde.

2.4.9. Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2020– 2023

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2020-2023 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. Voor nieuwe ontwikkelingen is het beleid vastgelegd in hoofdstuk 4.

In het VGRP 2020-2023 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 2020-2023 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 vervanging van de riolering of hydraulische maatregelen, zullen worden uitgevoerd, wordt in latere operationele plannen opgenomen.

Met behulp van het VGRP 2020-2023 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 vuiluitworp naar bodem, grond- en oppervlaktewater.
- Invulling geven aan grondwaterzorgplicht.
- Minimale overlast voor de omgeving.
- Doelmatig en effectief rioleringsbeheer op basis van het Bestuursakkoord Water.

De randvoorwaarden voor de uitvoering van het stedelijk watersysteem zijn vastgelegd in het document 'Ontwerp- en materiaaleisen ontwikkeling openbare ruimte Gemeente Roosendaal Team Beheer.

Belangrijke punten zijn:

- Een hydrologisch neutrale ontwikkeling van het gebied,
- Duurzame omgang met hemelwater,
- Ontwateringseisen bij grondwater voor nieuwbouw,
- Rekening houden met klimaatadaptatie. Regenbuien die groter zijn dan de regenbui waarop het rioolstelsel is ontworpen moet binnen het plangebied worden geborgen. Over het oppervlak afstromend regenwater mag niet leiden tot wateroverlast in het plangebied en de omliggende omgeving (niet afwentelen). Dit sluit aan bij het hydrologisch neutraal ontwikkelen van het plangebied.
- De maximale afvoer vanuit het plangebied voor de afvoer van hemelwater is 60l/s/ha, gebaseerd op een verhard oppervlak van maximaal 50 % van het totale plangebied.

Aandachtspunten en mogelijkheden

Dit, alsmede nieuwe inzichten binnen de gemeente, hebben mede geleid tot de volgende aandachtspunten en mogelijkheden waarmee bij de verdere uitwerking van de waterhuishouding rekening kan worden gehouden. voor Groot Mariadal.

- Er komt geen hemelwaterriolering. Er zal gebruik worden gemaakt van oppervlakkige afvoer richting oppervlaktewaterstructuren.
- De wateropgave is 60 mm over het bruto oppervlak
- In het plangebied bevindt zich een oud kokerriool dat kan dienen als afvoer- en bergingsvoorziening. Het kokerriool bevindt zich in goede staat en er zijn geen vuilwateraansluitingen op de koker aangesloten.
- Er kan een zuiverende voorziening (zoals een helofytenfilter) worden aangelegd waar het water doorheen wordt geleid.

- Er wordt een lagere ontwateringsdiepte onder het parkeerterrein toegestaan dan vastgesteld in het beleid van de gemeente. Negatieve effecten worden voorkomen door cunetdrainage.
- Op basis van de verstrekte grondwatergegevens is door RHDHV de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bepaald. Aangezien op basis van de metingen vooralsnog geen betrouwbare GHG is af te leiden zijn een tweetal scenario's beschouwd:
 - o Scenario 1: GHG = NAP +1,90 meter
 - o Scenario 2: GHG = NAP +2,20 meter

Bij de uitwerking van de plan is uitgegaan van een GHG van NAP + 2,00 meter.

- Het waterpeil van het bestaande oppervlaktewater in het gebied wordt nu (actief) gehandhaafd op ca. +1,50 meter. Dit blijft het uitgangspunt. Dit betekent dat er in de winter (bij hoge grondwaterstanden) grondwater wordt gedraineerd, gelijk aan de huidige situatie.
- De waterstand van het oppervlaktewater voor de berging van hemelwater, mag niet hoger zijn dan de GHG, omdat die anders tot grondwateroverlast buiten het plangebied kan leiden. Er kan dus maximaal een watersverschil van 0,5 meter worden geborgen.

Deze aandachtspunten en mogelijkheden kunnen worden benut bij het opstellen van een concreet waterhuishoudingsplan. Over de nadere invulling van het waterhuishoudingsplan wordt nog overleg gevoerd. (zie paragraaf 4.9) Een exacte invulling volgt bij de nadere uitwerking in vorm van inrichtingsplan.

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

3.1. Ruimtelijke analyse van het plangebied

3.1.1. Geschiedenis

De oudste stedenbouwkundig structuur van Roosendaal wordt gevormd door de 'vork' van de Markt, de Raadhuisstraat en de Bloemenmarkt/ Molenstraat. De structuur is bepaald door de plaats van de kerk en het marktplein aan de westzijde daarvan. De Molenstraat en Raadhuisstraat zijn de 'uitgaande' wegen naar Etten en Zundert. De Markt sluit aan op de weg naar Wouw. Roosendaal werd in 1266 gesticht vanuit een initiatief om een kerk te bouwen op een centrale plaats tussen de verspreide nederzettingen Hulsdonk, Kalsdonk en Langdonk. De kerk stond op een kleine welving (donk) in een vrij laaggelegen drassig gebied dat deel uitmaakt van het dal van de Roosendaalse- of Molenbeek.

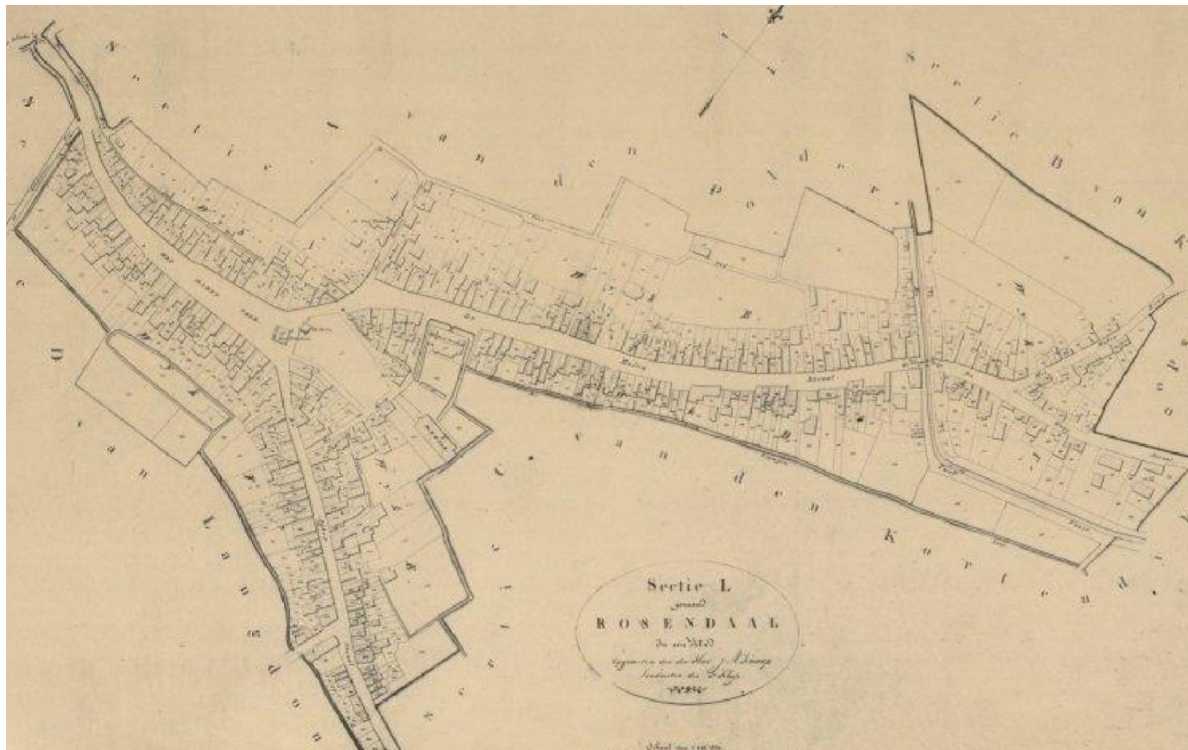
Het ontbreken van het goede landbouwgronden en de natte omgeving werden gecompenseerd door de vele gras- en hooilanden die de veeteelt stimuleerden. De nederzetting ontwikkelde zich langzaam maar bleef eeuwenlang het karakter van een lintdorp houden. In de 13^e tot en met de 15^{de} eeuw was de turfwinning de voornaamste economische drager. Een zeer groot veenontginningsgebied aan de oostzijde van de dorpskern (de Vlaamsche Moeren) werd vanaf de 13^{de} eeuw via turfvaarten ontgonnen. Ten noorden van de dorpskern ontwikkelde zich een groot havenhoofd, waarlangs de turf noordwaarts kon worden vervoerd. Toch heeft dit havenhoofd zich nooit tot een aparte nederzetting kunnen ontwikkelen. In de 15^{de} eeuw werd de sterk kronkelende Roosendaalse Vliet (het noordelijke gedeelte van de Molenbeek) rechtgetrokken. Langs de Markt kwam zo een nieuw havenhoofd tot stand. Ook deze heeft echter nauwelijks gezorgd voor een uitbreiding van de bewoonde omgeving. De relatieve welvaart van de gehele streek in de 15^{de} en 16^{de} eeuw heeft zich in Roosendaal waarschijnlijk vooral gemanifesteerd in de verspreid liggende donken en gehuchten, die uitsluitend agrarisch van aard waren. De markt van Roosendaal verzorgde een centrumfunctie voor de handel in veen en landbouwproducten. Hieraan kwam een einde in de Tachtigjarige oorlog. Politieke onrust en rondtrekkende soldaten zorgden voor een ontvolking van het platteland. Het herstel in de late 17^{de} en 18^{de} eeuw verliep er, in tegenstelling tot de steden, uiterst langzaam. Het aanzien van Roosendaal in het begin van de 19^{de} eeuw verschilde dan ook weinig van de situatie in de 17^{de} eeuw. Grote veranderingen kwamen pas met de aanleg van de spoorlijn in 1854 en de opkomende industrialisatie in de tweede helft van de 19^{de} eeuw. Niet gehinderd door oude vestingwallen, konden zich gemakkelijk bedrijven vestigen aan het water. Ter plaatse van het turfhoofd bouwde men een grote beetwortelsuikerfabriek.

De ligging dicht bij de grens en de goede bereikbaarheid via spoorlijn, wegen en water trokken veel productiebedrijven aan gedurende de late 19^{de} en de eerste helft van de 20^{ste} eeuw. Belangrijk was ook de vestiging van kloosters, internaten en scholen. Belangrijk was daarnaast de vestiging van de Philipsfabriek in 1947 en de opkomst van de dienstverlenende bedrijven in de jaren '70. Vanaf dat moment groeide de stad uit door de bouw van nieuwe wijken en grote winkelcentra. De verstedelijking van Roosendaal vond vooral plaats in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw.

3.1.2. Stedenbouwkundige analyse

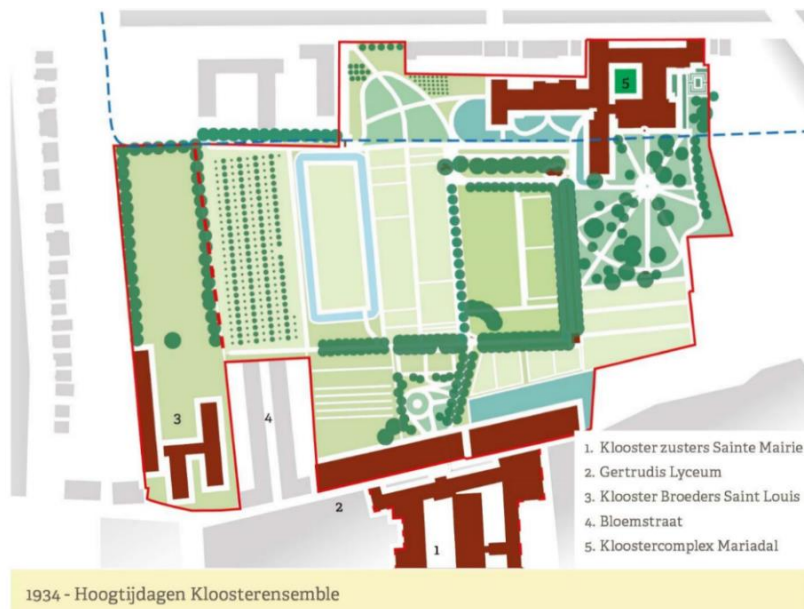
De kern van Roosendaal kende in de 19^{de} eeuw nog een scherpe tegenstelling tussen de lintbebouwing langs de vorkstructuur van Markt-Raadhuisstraat-Molenstraat en het landelijke gebied daaromheen. Op de oudste kadastrale kaart (ca. 1823, zie afbeelding 3.1) hebben de percelen ten zuiden van de Markt en de Raadhuisstraat tientallen meters lange erven, die aan de zuidzijde begrensd worden door een brede sloot of vaart. Deze stond weer in verbinding met de haven.

De noordzijde van de Markt en van de Molenstraat werd in 1823 eveneens gekenmerkt door langgerekte erven, die eindigden tegen een systeem van sloten en vaarten. Ten noorden van de Markt lag de Smalle Beek, die op de Roosendaalse beek afwaterde. Oostwaarts was deze vaart (die onder de Bloemenmarkt liep) verbonden met de Krampenloop die zich langs de kerk ten zuiden van de Molenstraat voortzette. Bij opgravingen onder de Biggelaar werden resten van een brede noord-zuid gerichte sloot gevonden, die waarschijnlijk een verbinding vormde tussen de noordelijke en zuidelijke slootsystemen rond de oudste kern van Roosendaal.

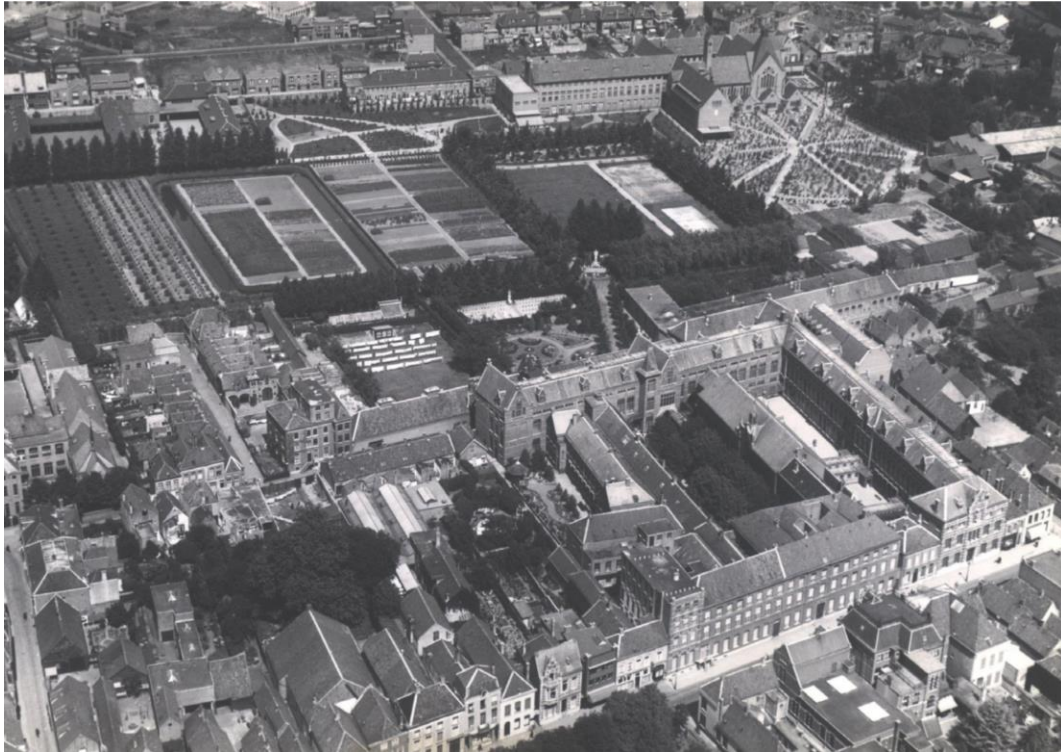


Afbeelding 3.1 Stads kern Roosendaal (1823).

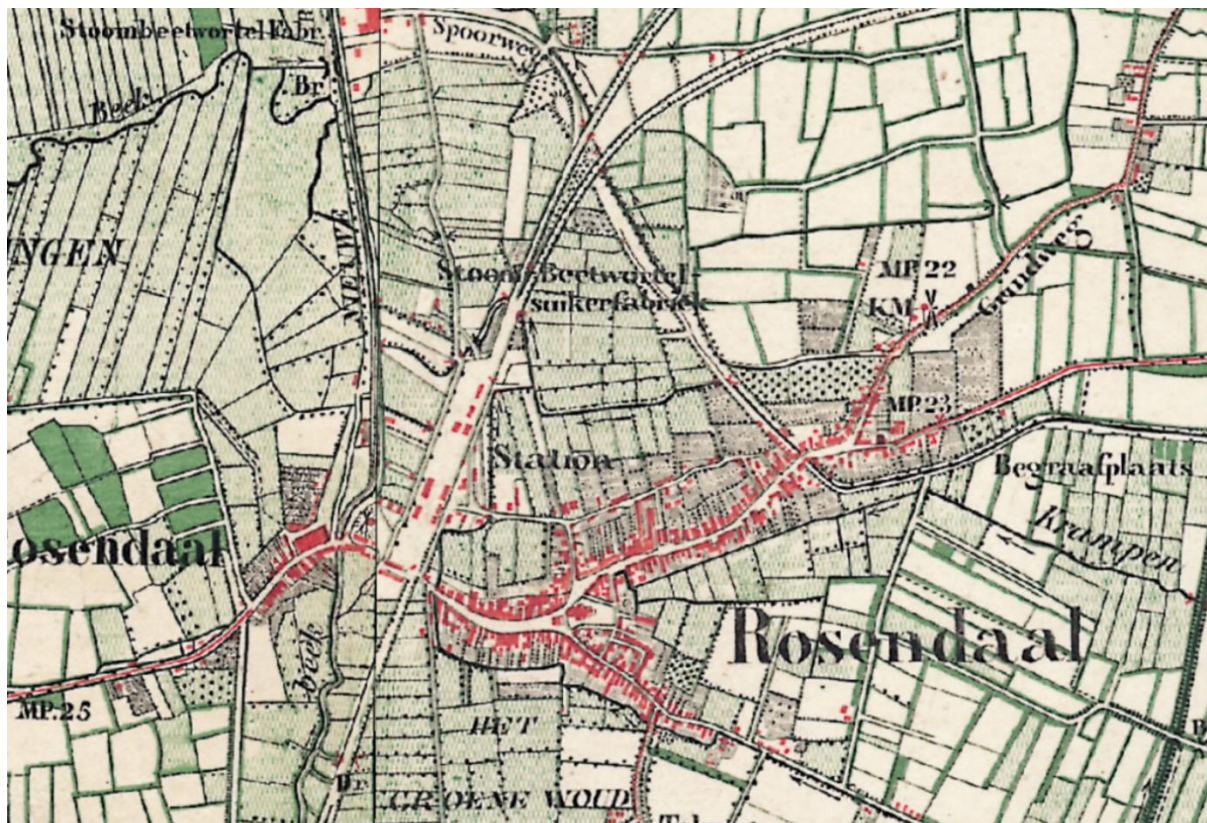
In de tweede helft van de 19de eeuw breidde de bebouwing zich uit over de Dominéstraat, Vughtstraat en Kloosterstraat. Dit werd gestimuleerd door de aanleg van de spoorlijn en de bouw van het eerste station op het einde van de Vughtstraat. Ten noorden van de Kloosterstraat (huidige planlocatie) bevonden zich de Hoge en Lage Vught: natte beekdalgronden die voornamelijk voor beweiding werden gebruikt. Op de kaart van 1823 was er geen enkele hoeve in dit gebied aanwezig. Het was toegankelijk via het Vughtstraatje, waar de tegenwoordige Stationsstraat (ter hoogte van de nummers 7 t/m 18) een relict van is.



Afbeelding 3.2: In het midden van de vorige eeuw stonden er 3 kloosters in elkaars directe nabijheid



Afbeelding 3.3: Groot Mariadal in het midden van de vorige eeuw



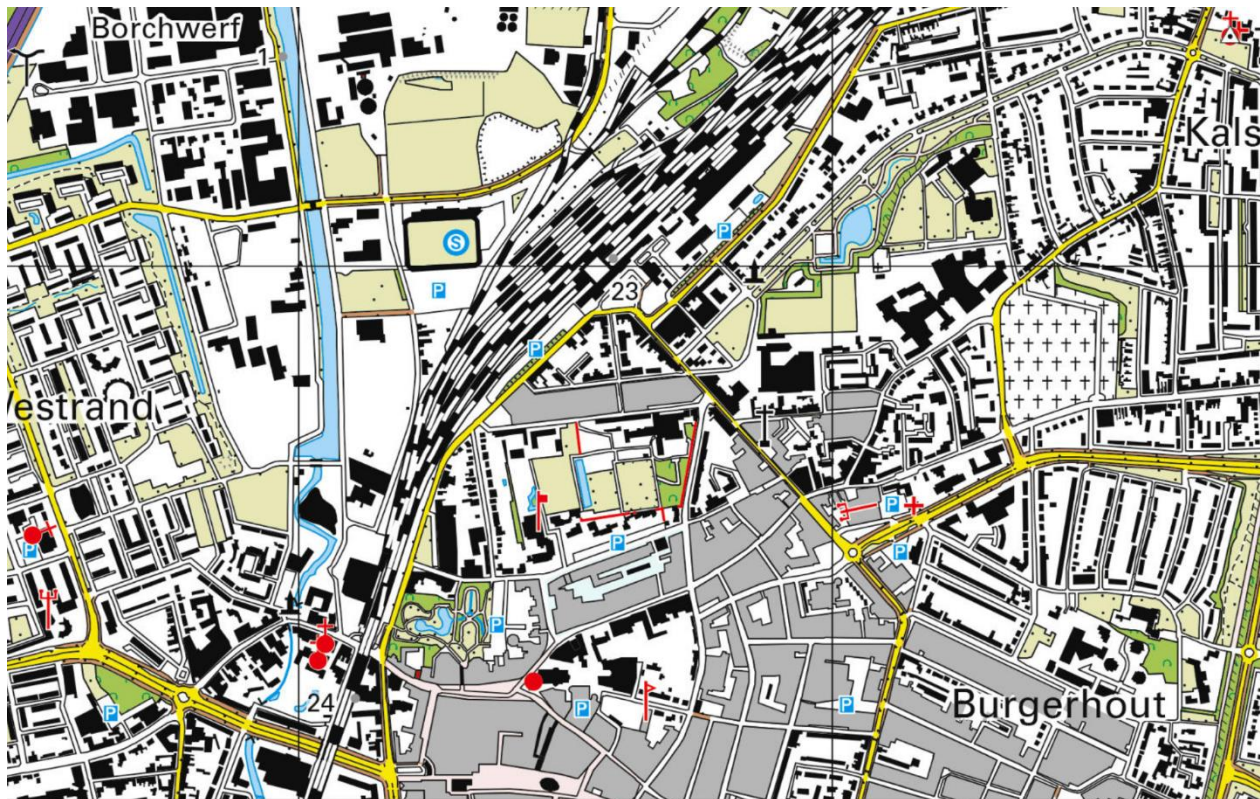
Afbeelding 3.4: Rosendaal rond 1880



Afbeelding 3.5: Roosendaal rond 1920. Het station is inmiddels verschoven naar de huidige plek. Stationsstraat en Brugstraat zijn aangelegd.



Afbeelding 3.6: Roosendaal rond 1940. Groot Mariadal is nu op de kaart te zien (vgl. illustratie 3.1).



Afbeelding 3.7: Roosendaal huidige situatie

Na de Tweede Wereldoorlog en met name in de jaren vijftig begon een ongebreidelde groei die ook in Roosendaal zijn beslag kreeg. Omdat in Roosendaal geen sprake was van een omsloten historisch centrum, waren er grote groeimogelijkheden. Opvallend is dat de groei niet zozeer plaatsvond in de historische kern, maar er pal tegenaan. Natuurlijk vond ook beperkt wel schaalvergroting plaats op de Markt, maar dit bleef aanvankelijk beperkt tot incidentele locaties. Medio jaren vijftig werd de Nieuwe Markt aangelegd. Eind jaren vijftig werd het grootwinkelbedrijf geïntroduceerd met de bouw van V&D dat in 1965 zijn deuren voor het publiek opende. Daardoor ontstonden als het ware twee hele diverse gebieden, die niet met elkaar samenhangen en nauwelijks met elkaar verbonden waren. De breuklijn liep net ten zuiden van de bebouwing van de Markt en de Raadhuisstraat. De Dokter Braberstraat en Tussen de Markten vormden noord-zuid verbindingen om het oude stadsdeel te verbinden met het nieuwe centrum. Ook werd begin jaren zestig de Passage aangelegd als een overdekt koopcentrum.

Een nieuwe breuk ontstond in de tweede helft van de jaren zestig bij de aanleg van de Roselaar, dat beschouwd kan worden als uitingsvorm van het nieuwe, moderne winkelen. De Roselaar werd noord-zuid gericht en lag nog verder van de oude kern.

Deze ontwikkeling impliceerde wel dat het oostelijk deel van de Molenstraat geen onderdeel meer uitmaakte van het winkelgebied van Roosendaal. In allerlei beleidsvisies die sinds de jaren zeventig van de vorige eeuw met enige regelmaat werden opgesteld, kreeg het oostelijk gedeelte van de Molenstraat een andere functionele inkleuring. Daarbij stond het bevrozen of consolideren van de winkel- en horecafunctie voorop. Toch is ook in dit gedeelte van de Molenstraat tot op heden altijd een aantal winkels gevestigd. Het betreft over het algemeen specialistische winkels, die vaak al van oudsher ter plaatse zijn gesitueerd.

De spoorlijn is een harde grens/barrière die uitkomt op het station. De ligging van de Stationsstraat en de hieraan gesitueerde woningen versterken de barrièrewerking. Over twee lengtes is beplanting of een bommenrij aanwezig,

die deels het zicht ontnemt van het spoor. Het overige deel van het spoor manifesteert zich ten volle aan de Stationsstraat. De spoorwegovergang nabij de Markt (De Schuiven) is een keerpunt in de beleving van het spoor. De H.G. Dirckxstraat buigt af van het spoor en geeft ruimte aan bebouwing. Het zicht wordt daardoor aan het spoor onttrokken. De Brugstraat is een stedelijk lint dat loodrecht uitkomt op het station en is zodoende een belangrijke verbinding. Het tracé van de Brugstraat ligt op een weggetje dat Vaartkant heette. Met de verlenging van de Stationsstraat en de aanleg van de Brugstraat en de aanwezigheid van het toenmalige centrum kwam een gebied vrij, dat met name in de periode voor de Tweede Wereldoorlog en kort erna is volgebouwd met overwegend woningbouw, het kloostercomplex Mariadal en enige onderwijsgebouwen. In 1909 werd voor dit gebied een stratenplan gemaakt. Belangrijk was daarbij ook het uitbreidingsplan van 1933 (infrastructuur, groensingel, verdichting van locaties).

De bebouwingstypologie bestaat voornamelijk uit vrijstaande en geschakelde woningen uit de jaren dertig, zogenaamde middenstandswoningen. Het betreft de Dokter Lemmensstraat, de Burgemeester Schoonheijtstraat en de Vincentiusstraat. Aan de zuidzijde van de Vincentiusstraat kwamen enkele gebouwen gelegen met een groter bouwvolume, zoals de onderwijsgebouwen en Mariadal. Toch is door de beperkte hoogte het contrast met de omringende woningen niet groot en zeker niet storend. Mariadal is geplaatst over de gehele breedte van de kavel en heeft vier bouwlagen. Het hoofdgebouw is teruggelegen ten opzichte van de kopgebouwen, waardoor het een statig karakter heeft. De gevel heeft een asymmetrische opzet en is in donkerrode baksteen gerealiseerd. Het gebouw heeft accenten en ornamenten in de vorm van metselversieringen in een evenwichtige geleding. Het gebouw is voorzien van een zadeldak van zwarte dakpannen.

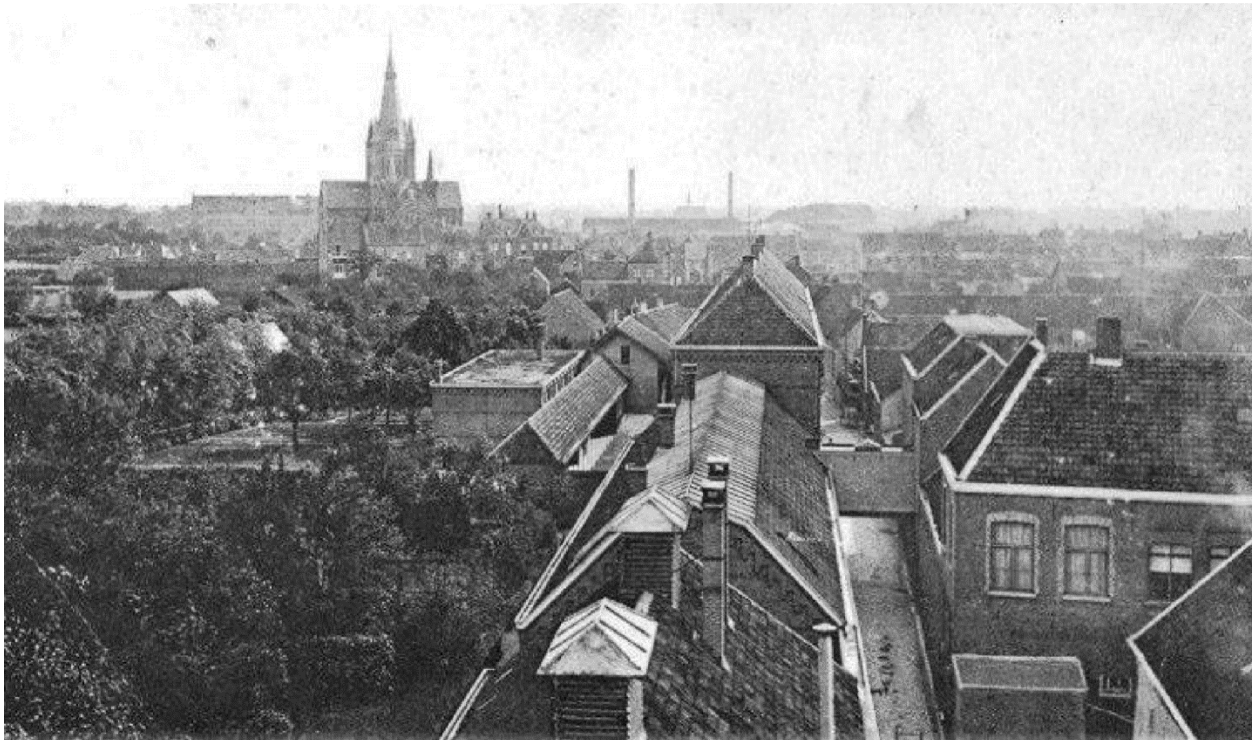
De tuin van Mariadal is een omsloten kloostertuin. Er is er (nu) vanuit de omgeving geen relatie met de tuin, aangezien deze is omgeven door muren, hekken en hagen. De tuin heeft een hoge cultuurhistorische en monumentale waarde.



Afbeelding 3.8: Het klooster gezien vanaf de Burgemeester Prinsensingel

De Vughtstraat komt al voor op de kadastrale kaart van 1823 en liep toen door tot wat nu de Industriestraat is. De straat wordt echter pas een belangrijke straat door de aanleg van de spoorweg in 1854 en de bouw van een stationscomplex met douanekantoor op het Oranjeplein. Aan de Vughtstraat werden een openbare basisschool (1862) en klooster met langere school voor jongens gebouwd (broeders van Saint Louis, 1870). De laatste school in medio jaren zeventig gesloopt om plaats te maken voor het stadskantoor (1979).

Het beeld van de Kloosterstraat is de afgelopen 50 jaar drastisch gewijzigd. Gedurende lange tijd was de Kloosterstraat een smalle steeg die gedomineerd werd door het klooster Sainte Marie en verschillende onderwijsgebouwen. Pas eind jaren zestig ontstond door de sloop van de schoolgebouwen aan de noordzijde van de Kloosterstraat een breder straatprofiel. Langs dit profiel werd de Jeroen Boschschool gebouwd (1968). In het midden van de jaren zeventig werd het Gertrudislyceum gesloopt. Op deze plek werd het complex Hogestede gerealiseerd.



Afbeelding 3.9: De Kloosterstraat in oostelijke richting (omstreeks 1907). De Kloosterstraat is een smalle steeg. Links op de foto de locatie waar later de tuinen van het klooster Mariadal zijn ingericht. .



Afbeelding 3.10: De Kloosterstraat na de bouw van de Jeroen Boschschool (1968), maar nog voor de bouw van het stadskantoor (1979). Op de achtergrond de gebouwen van de broeders van St Louis die later plaats hebben gemaakt voor het stadskantoor.

De Kloosterstraat komt uit op de Burgemeester Prinsensingel. Deze vormt een verbinding tussen de Nispensestraat en de Brugstraat. Na het bombardement van 11 mei 1940, dat grote schade veroorzaakte aan de bebouwing van de Molenstraat, is een doorbraak gerealiseerd van de Brugstraat en de Molenstraat naar de Nispensestraat. Dit is de huidige Burgemeester Prinsensingel. Het noordelijk deel (ten noorden van de aansluiting met de Kloosterstraat) werd in 1950 voltooid met aan één zijde kenmerkende woningbouw in de stijl van de Wederopbouw. Door dit homogene bebouwingstype heeft het straatbeeld een rustig karakter. De andere kant van dit deel van de Prinsensingel wordt gekenmerkt door de monumentale muur van de tuin van Mariadal (zie ook afbeelding 3.8).

3.1.3. Verkeer en infrastructuur

In de omgeving het plangebied hebben de Stationsstraat, Brugstraat en Boulevard een ontsluitende functie. Deze wegen zijn daarom gecategoriseerd als 50 km/uur weg. Ze zijn ingericht op het verwerken van relatief veel verkeer en gaan uit van scheiding tussen verkeerssoorten. Ook het busvervoer maakt gebruik van deze wegen. De planlocatie zelf wordt ontsloten vanaf de Vincentiusstraat en vanaf de Kloosterstraat. De Kloosterstraat maakt onderdeel uit van de Centrumring. De Vincentiusstraat en de Kloosterstraat hebben primair een functie voor het bestemmingsverkeer. Bij de Kloosterstraat komt hier het verkeer van de scholen bij. Op de weg maken zowel fietsers als gemotoriseerd verkeer gebruik van dezelfde rijbaan. Er geldt een 30 km/uur regime. Voor de Vincentiusstraat geldt eenrichtingsverkeer. Inrijden is mogelijk vanaf de Stationsstraat en in tegengestelde richting vanaf de Burgemeester Prinsensingel. Bij de Dokter Lemmensstraat is een 'knip' in de weg gemaakt om conflicten te voorkomen. Het autoverkeer dat vanaf deze twee wegen de Vincentiusstraat vanuit twee richtingen inrijdt kan via de Dokter Lemmensstraat z'n weg vervolgen. In het plangebied en omgeving is het parkeren gereguleerd. Het grootste deel van de straten is ingericht op het parkeren van vergunninghouders/ bewonersparkeren.

3.1.4. Groen, water en ecologie

Roosendaal is een groene gemeente, maar in dit deel van binnenstad merkt men daar nu nog niet zoveel van. In dit deel van de Roosendaalse binnenstad is echter wel veel groen aanwezig. Het groen is nog vaak verborgen. Dit geldt tot nu toe ook voor de tuin van Mariadal die altijd als kloostertuin een privé en besloten karakter had. De tuin is prominent aanwezig, maar wordt omgeven door muren, hekken en hagen. De tuin heeft een rijksmonumentale status. In de tuin staan ook een aantal waardevolle bomen die beschermd zijn via een vermelding op de Roosendaalse Bomenkaart (zie ook paragraaf 2.4.5.). Voor het kappen van deze bomen is, in principe, een omgevingsvergunning noodzakelijk, maar in dit bestemmingsplan worden ze via de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie en de bestemming 'Tuin' ook al beschermd



Afbeelding 3.11. Uitsnede Roosendaalse Bomenkaart met daarop de beschermde bomen in de kloostertuin.

Bij diverse panden in de omgeving zijn relatief grote tuinen aanwezig, die geheel aan het oog onttrokken zijn. In de binnenstad is daarom meer groen aanwezig op het eerste gezicht lijkt. De omgeving van het plangebied wordt op straatniveau gekenmerkt door een grote mate van 'stenigheid'. Met het toegankelijk maken van de monumentale tuin van Mariadal zal het gebied sterk aan kwaliteit winnen.

3.2. Functionele analyse van het gebied

3.2.1. Functionele hoofdstructuur

Het plangebied en omgeving maken onderdeel uit van het noordelijk deel van het Roosendaalse centrum. Een belangrijk deel van dit gebied is in de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw tot ontwikkeling gebracht als woongebied. Daar waar het gebied grenst aan de Stationsstraat en Brugstraat is sprake van enige functiemenging. In de Stationsstraat betreft het vooral kantoorfuncties. In de Brugstraat is naast kantoorfuncties en woningen ook plaats voor enige detailhandel, horeca en dienstverlening. Het aantal winkels en horecavoorzieningen is de afgelopen jaren sterk afgenomen.

3.2.2. Wonen

In de binnenstad is wonen een belangrijke functie. De woonfunctie levert een aanzienlijke bijdrage aan de levendigheid en de leefbaarheid van een binnenstad. Het noordelijk deel van het plangebied - de Stationsbuurt - is reeds bij de invulling van het gebied sinds de jaren twintig van de vorige eeuw ingevuld als woongebied. Het gebied Oliemolen is een sinds de jaren tachtig ingevulde woningbouwlocatie. Ook in de Stationsstraat, Brugstraat en Molenstraat zijn veel woningen aanwezig. Naar het zich laat aanzien, zal de woonfunctie van de binnenstad de komende jaren steeds belangrijker worden, zeker wanneer als gevolg van het teruglopen van detailhandels- en horecafuncties panden vrijkomen. Groot Mariadal zal een belangrijke bijdrage leveren aan het versterken van de woonfunctie in dit gebied. Er zal niet alleen een kwantitatieve bijdrage worden geleverd, maar door de diversiteit en de aard van de woningen zal er ook sprake zijn van een kwalitatieve impuls.

3.2.3. Detailhandel

De detailhandelsfunctie is een van de meest kenmerkende functies waar binnensteden hun aantrekkelijkheid aan ontleen. In de directe omgeving van Groot Mariadal komt nauwelijks nog detailhandel voor. Als gevolg van het gemeentelijk beleid is het aantal winkels in de ruimere omgeving de afgelopen decennia aanzienlijk afgenomen. Deze trend zal zich doorzetten. In Groot Mariadal zal bij geen enkel (deel-)plan nieuwe detailhandel worden ontwikkeld. Alleen aan de hoofdfuncties ondergeschikte detailhandel, als nevenfunctie, is mogelijk.

3.2.4 .Horeca

In de omgeving van Groot Mariadal zijn alleen in de Brugstraat en de Molenstraat nog verspreid liggende horecavoorzieningen aanwezig. In de buurt van het station gaat het daarbij om hotel/restaurants. In de Brugstraat zijn nog diverse cafébedrijven gevestigd. Het aantal is de afgelopen jaren gedaald. Deels komt dit ook omdat een aantal horecafuncties is gesloten vanwege ondermijnende activiteiten. In ieder geval behoort het gebied niet tot het uitgaansgebied van Roosendaal. De specifieke kwaliteiten van het kloostercomplex Mariadal bieden nieuwe kansen voor horeca. In het plan is hier ruimte voor gemaakt.

3.2.5. Maatschappelijke voorzieningen

Sociaal culturele en maatschappelijke voorzieningen

Binnen de contouren van het plangebied is op het Stadserf het Stadskantoor gesitueerd, waar de meeste gemeentelijke diensten zijn gehuisvest en waar ook de publieksbalie is. Nadat daarover enige jaren onduidelijkheid bestond, is inmiddels besloten dat het Stadskantoor ook de komende decennia op deze locatie zal zijn gevestigd. Het gebouw wordt inmiddels ingrijpend gerenoveerd en zal eind 2021 opnieuw in gebruik worden genomen door de gemeente. De gewijzigde opzet wordt kenbaar gemaakt in de naam van het Stadskantoor dat nu 'Huis van Roosendaal' wordt genoemd. De renovatie is geen onderdeel van het voorliggend plan.

Onderwijsvoorzieningen

In de Kloosterstraat is de R.K. basisschool Jeroen Bosch gevestigd, alsmede voorzieningen voor kinderopvang en buitenschoolse opvang. In de Vincentiusstraat staat een school voor middelbaar onderwijs (Mavo). In de directe omgeving van het plangebied zijn daarnaast ook diverse onderwijsvoorzieningen gesitueerd, waarvan ook de kinderen van bewoners in het plangebied gebruik kunnen en zullen maken (onder andere obs De Singel). De herontwikkeling van de onderwijsvoorzieningen en de kinderopvang (met uitzondering van de Mavo) zijn onderdeel van dit plan.

Hoofdstuk 4 Milieu

4.1. M.e.r-beoordeling

4.1.1. Kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk om te beoordelen of er sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

4.1.2. Onderzoek

De realisatie van 144 woningen, culturele voorzieningen en horeca kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt voor in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het besluit mer (categorie 11.2). Hoewel de drempelwaarde (kolom 2) niet worden overschreden, dient evenwel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Vanaf 7 juli 2017 kan dit niet meer in de vorm van een paragraaf in de toelichting, maar moet door de initiatiefnemer een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden opgesteld. Door de wetswijziging van die datum geldt dit voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft.

In de aanmeldnotitie moet onder meer een beschrijving van de activiteit worden gegeven en een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu. Hierbij moet rekening worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn en, voor zover relevant, met de beschikbare resultaten van andere relevante beoordelingen van gevolgen voor het milieu. Over deze aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag vervolgens na uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst, een beslissing omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt. Dit besluit moet vervolgens gepubliceerd worden. Bij de vergunningaanvraag moet het m.e.r.-beoordelingsbesluit worden toegevoegd.

De omvang en het type van de ontwikkeling bepaalt de omvang en het detailniveau van de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De realisatie van de woningen, de culturele voorzieningen en de horeca is een ontwikkeling waarvan het op voorhand niet is uit te sluiten dat er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Op basis van de resultaten van de deelonderzoeken die voor het bestemmingsplan nodig zijn (zie hierna), is een vormvrije m.e.r.-beoordeling (in de vorm van een aanmeldnotitie) opgesteld. Deze aanmeldnotitie is als bijlage -- opgenomen.

4.1.3. Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect m.e.r.-beoordeling geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2. Bedrijven- en milieuzonering

4.2.1. Kader

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De richtafstanden hebben betrekking op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk (rustig buitengebied) kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dit rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

4.2.2. Onderzoek

In mei 2018 is door Econsultancy (Rotterdam; rapportnummer 6779.006) een onderzoek 'bedrijven en milieuzonering' uitgevoerd. Het rapport is in februari 2021 geactualiseerd (Rotterdam; rapportnummer 6779.006 versie D2). Het geactualiseerde rapport is als bijlage 1 opgenomen. Er is indicatief onderzocht of de realisatie van het plan het woon- en leefklimaat in de omgeving niet belemmert en of er in de omgeving activiteiten zijn die het plan belemmeren. De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) biedt een handreiking voor de richtafstand voor een aantal milieuthema's voor verschillende bedrijfsactiviteiten. Is de afstand tussen de geplande bedrijvigheid en woningbouw kleiner dan de richtafstand, dan is een uitgebreid onderzoek gewenst. Het doel van het onderzoek is het in kaart brengen van de richtafstanden van de bedrijvigheid rondom het plan.

De VNG-publicatie maakt voor de beoordeling onderscheid in twee gebiedstypen. Een rustige woonwijk wordt omschreven als woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Een gemengd gebied wordt

omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Het plangebied ligt in een gebied met een sterke functiemenging. Het plangebied kan daarom worden geclassificeerd als gemengd gebied.

In het onderzoek zijn de bestemmingsplannen Stationsgebied, Borchwerf, Centrum Noord, Binnenstad, Kalsdonk en Spoorhaven 1^{ste} fase meegenomen. In het bestemmingsplan Stationsgebied zijn geen bedrijfsmatige activiteiten mogelijk binnen relevante afstanden tot het plan. Dit bestemmingsplan is daarom buiten beschouwing gelaten.

Relevante bedrijvigheid

Borchwerf

Industrieterrein Borchwerf is (deels) gezoneerd volgens de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt volledig binnen de zone van het industrieterrein. Als gevolg van het industrieterrein is de geluidsbelasting op de woningen binnen het plan ten minste 50 dB(A). Voor alle woningen zal dan ook een hogere waarde moeten worden vastgesteld tot ten hoogste 55 dB(A).

Centrum - Noord

Het plan ligt volledig binnen de grenzen van het bestemmingsplan Centrum - Noord. Het plan voorziet in de realisatie van 'horeca tot en met categorie 2'. Deze categorisering staat los van de 'milieucategorie' en betreft een inschaling in drie categorieën. Onder categorie 2 vallen bedrijven zoals cafés en café-restaurants. Deze vorm van horeca valt onder milieucategorie 1 en is in een binnenstedelijke omgeving met centrumfunctie goed inpasbaar

Het plan is gelegen in het vak met grotendeels de bestemming 'Maatschappelijk'. Na de bestemmingsplanwijziging van Groot Mariadal zal deze bestemming rondom het plan in stand blijven. Hierbinnen is de aanwezigheid mogelijk van onder andere kinderopvang, onderwijs, verenigingsleven en ondersteunende horeca. Hiervoor geldt een richtafstand van ten hoogste 10 meter.

Het 'Huis van Roosendaal' bevindt zich op meer dan 10 meter afstand tot de geprojecteerde woningen en vormt geen belemmering. De verkeersbestemming ten oosten van het 'Huis van Roosendaal' biedt ruimte aan parkeren. De woningen direct ten oosten daarvan zijn geprojecteerd binnen de richtafstand van 10 meter. Hiervoor is nader akoestisch onderzoek gewenst.

Aan de Kloosterstraat blijft de maatschappelijke bestemming voor het kindcentrum behouden, met op het westelijk deel de aanduiding 'speelterrein'. Direct ten westen hiervan wordt een woonbestemming voorzien, met de specifieke aanduiding 'maatschappelijk – gymzaal'. Op het moment dat plannen verder zijn uitgewerkt zal uit een aanvullend, akoestisch onderzoek moeten blijken hoe deze functies zich tot elkaar verhouden. Het gaat daarbij vooral om de invloed van het geluid van spelende kinderen op de woningen. Aangezien het speelterrein aan de zijde van de woningen grenst aan een gymzaal op de begane grond worden hier geen problemen voorzien.

Op de hoek Vincentiusstraat – Burgemeester Prinsensingel is een gemengde bestemming aanwezig op minder dan 10 meter afstand van Mariadal. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot categorie 2 toegestaan, met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Momenteel is het perceel in gebruik als thuisbasis voor een autorijsschool. Dit type inrichting is het best te vatten onder noemer 'overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)' met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening en een acceptabel woon- en leefklimaat.

Het plan is niet gelegen binnen overige bedrijfsmatige bestemmingen van het bestemmingsplan Centrum – Noord.

Binnenstad

De te projecteren woningen aan de Kloosterstraat zijn gelegen op circa 25 meter afstand tot de bestemming 'Gemengd-2'. Aangezien direct naast deze gemengde bestemming eveneens een woonbestemming is vastgelegd, wordt geconcludeerd dat de nieuw te projecteren woonbestemming geen belemmeringen ondervindt als gevolg van de gemengde bestemming. Verder zijn in het bestemmingsplan Binnenstad geen bestemmingen aanwezig die van invloed zijn op Groot Mariadal.

Kalsdonk

Mariadal is gelegen op ten minste 50 meter afstand tot bestemmingsplan Kalsdonk. Voor bedrijven in categorie 3.2 of hoger geldt een richtafstand van ten minste 50 meter in gemengd gebied. Dergelijke bestemmingen zijn binnen het bestemmingsplan niet toegestaan binnen 100 meter tot het plangebied. Op dit punt is geen nader onderzoek nodig.

Spoorhaven 1^{ste} fase

De geprojecteerde woningen bevinden zich op ten minste 160 meter afstand tot het bestemmingsplan. Voor bedrijven in categorie 4.2 of hoger geldt een richtafstand van ten minste 200 meter in gemengd gebied. Het emplacement is een inrichting in categorie 4.2 en dus is het plangebied gelegen binnen de richtafstand. De inrichting beschikt over een vergunning uit 2013. Hieruit moet blijken of ter plaatse van het plan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het emplacement maakt deel uit van het in paragraaf 3.1 genoemde gezoneerd terrein. Bedrijvigheid ten westen van het emplacement is van een lagere categorie en niet van individuele invloed op het plan.

4.2.3. Conclusie

Onderdeel van het plan is realiseren van 'horeca tot en met categorie 2'. Deze vorm van horeca valt onder milieucategorie 1 en is in een binnenstedelijke omgeving met een centrumfunctie goed inpasbaar. Aan de Kloosterstraat blijft de maatschappelijke bestemming voor het kindcentrum behouden, met op het westelijk deel de aanduiding 'speelterrein'. Direct ten westen hiervan worden een woonbestemming voorzien met een specifieke aanduiding 'maatschappelijk – gymzaal'. Op het moment dat plannen verder zijn uitgewerkt zal uit een aanvullend, akoestisch onderzoek moeten blijken hoe deze functies zich tot elkaar verhouden. Het gaat daarbij vooral om de invloed van het geluid van spelende kinderen op de woningen. Aangezien het speelterrein aan de zijde van de woningen grenst aan een gymzaal op de begane grond worden hier geen problemen voorzien.

De verkeersbestemming ten oosten van het 'Huis van Roosendaal' biedt ruimte voor parkeren. De woningen direct ten oosten daarvan zijn geprojecteerd binnen de richtafstand van 10 meter. Hiervoor is nader akoestisch onderzoek gewenst. Aangezien de inrichting nog indicatief zal dit onderzoek in een later stadium worden uitgevoerd.

Verder ligt het plan binnen de richtafstand van het emplacement.. Het plan is gelegen binnen de geluidszone voor industrieterrein Borchwerf. Voor geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied - de woningen - zullen voor geluid hoger waarden moeten worden vastgesteld tot 55 dB (A).

4.3. Geur veehouderij

4.3.1. Kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) beschermt geurgevoelige objecten tegen geurhinder uit dierverblijven van veehouderijen. De Wgv vormt dan ook het toetsingskader voor dit aspect bij aanvragen van veehouderijen om een omgevingsvergunning (activiteit milieu). Deze aanvragen worden getoetst aan geurbelastings- en/of afstandsnormen. De Wgv maakt daarbij onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met geuremissiefactoren gelden normen voor geurbelasting en minimumafstanden voor (voormalige) bedrijfswoningen bij andere veehouderijen. Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden alleen minimumafstanden. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat vergelijkbare bepalingen voor veehouderijen die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

Daarnaast is de Wgv van belang bij de beoordeling van ruimtelijke plannen (de zogenaamde omgekeerde werking). Bij deze beoordeling moeten twee aspecten bekeken worden. Ten eerste moet gemotiveerd worden dat er niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen). Ten tweede is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

De Wgv stelt gemeenten in staat om door middel van gemeentelijk geurbeleid te sturen op geuremissies afkomstig uit stallen bij veehouderijen en daarmee op de geurbelasting op de omgeving. Dit geurbeleid bestaat uit een geurverordening en een geurgebiedsvisie. De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. De geurgebiedsvisie bevat de onderbouwing bij deze normen en de uitgangspunten van het gemeentelijke geurbeleid.

Gemeentelijk geurbeleid

De gemeente Roosendaal heeft geen eigen geurbeleid vastgesteld. Dat betekent dat de geurnormen en -afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing zijn. Het plangebied is conform de wet gelegen buiten een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom. Ter plaatse geldt dan een geurnorm van 2,0 odour units per kubieke meter lucht en een afstandsnorm van 100 meter voor veehouderijen waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden.

4.3.2. Onderzoek

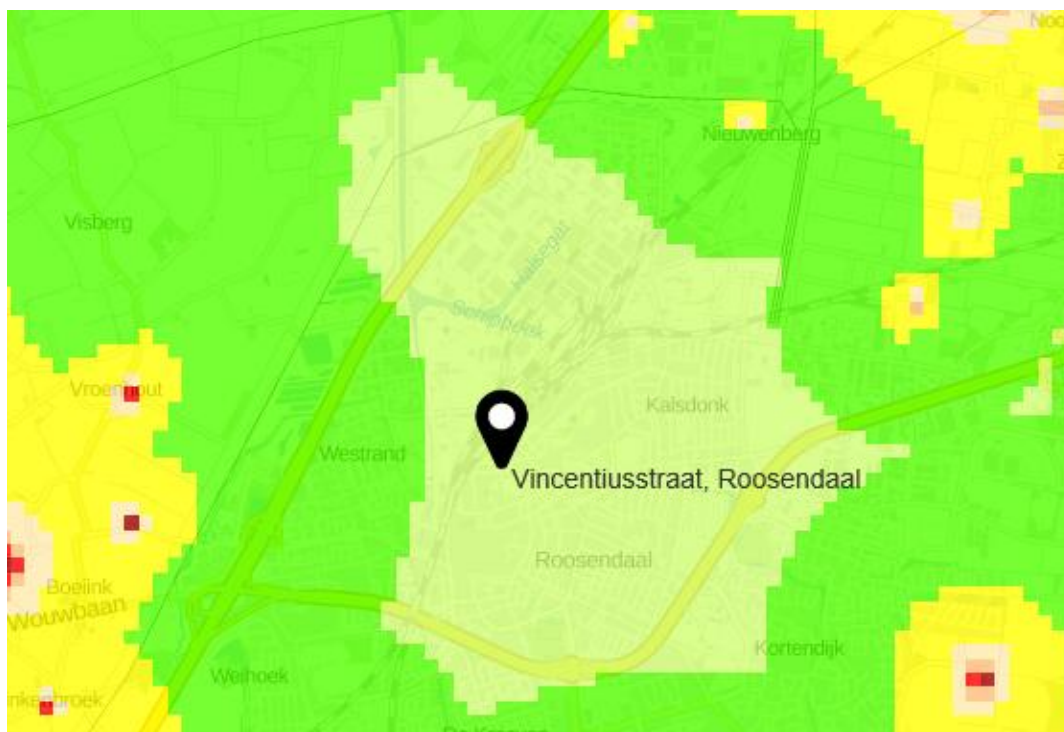
Belang omliggende veehouderijen

In het plangebied bevinden zich geen veehouderijen of inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden. Binnen een straal van 2 kilometer vanaf het plangebied bevindt zich één inrichting. Het betreft de kinderboerderij Minnebeek aan de Ambrozijnsberg 202. Deze kinderboerderij is gelegen op een afstand van circa 1.600 meter.

Het onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsbestemmingsplan dat diverse geurgevoelige objecten, zoals woningen, mogelijk maakt. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de kinderboerderij echter niet beperkt in haar mogelijkheden. Daarvoor is de afstand te groot. Er zijn bovendien tussen de kinderboerderij en het plangebied in dezelfde windrichting al geurgevoelige objecten gelegen die reeds beperkend(er) zijn voor de ontwikkeling van deze inrichting.

Woon- en leefklimaat

In onderstaande afbeelding (bron: Atlas Leefomgeving) is de GES score (gezondheidseffectscreening-score) in beeld gebracht. Het plangebied is aangeduid met de hoogste score voor het aspect geurhinder. Dit betekent dat aanwezige personen geen geurhinder zullen ervaren.



Afbeelding 4.1: GES score plangebied. De lichtgroene kleur (GES 0) geeft aan dat het plangebied de hoogste score heeft voor het aspect geurhinder.

Hieruit blijkt dat het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting geur ter plaatse van het plangebied als zeer goed te kwalificeren is.

4.3.3. Conclusie

Het aspect geur veehouderij vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4. Mobiliteit

4.4.1. Parkeren

Bestaande situatie

Programma bestaande situatie

In het gebied Groot Mariadal is het volgende programma aanwezig:

- Stads Kantoor* 10.000 m²
- Norbertus Gertrudismavo* 350 leerlingen, 2650 m²
- Basisschool Jeroen Bosch 390 leerlingen
- Kinderopvang Doppido 2 groepen BSO, 3 groepen kinderopvang
- Don Bosco 843 m², 2 groepen
- Het bestaande kloostergebouw ca 7600 m² (exclusief kelders en zolders)

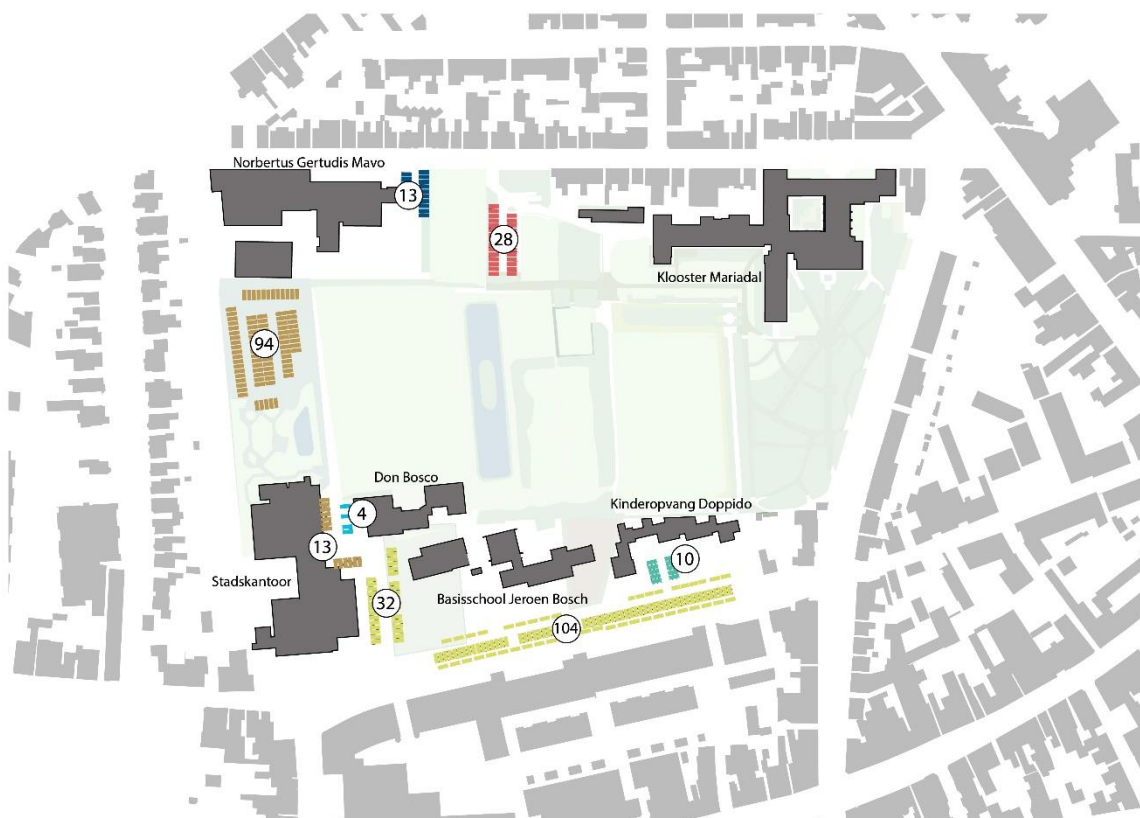
** deze functies vallen buiten de plangrens van het bestemmingsplan maar zijn wel meegenomen in parkeerplaatsen, gebruik en tellingen.*

Parkeren bestaande situatie

In het gebied Groot Mariadal zijn de volgende parkeervoorzieningen in de bestaande situatie aanwezig:

locatie	Openbaar gebied	Privé terrein	t.b.v. functie	Binnen plangrens bestemmingsplan	Buiten plangrens bestemmingsplan
Stadserf	32		algemeen	32	
Kloosterstraat	104		algemeen	104	
Parkeerterrein achter stads Kantoor		94	stads Kantoor	94	
Parkeerplaatsen aan Stads Kantoor		13	stads Kantoor	13	
Don Bosco		4	Don Bosco	4	
Kober kinderopvang Doppido		10	kinderopvang	10	
Jeroen Bosch school		Geen eigen P			
Klooster Mariadal		28	klooster	28	
Norbertus-Gertrudismavo		13	Norbertus Gertrudismavo		13
Totaal	3636	162		285	13
	298			285	13

In het gebied zijn in de bestaande situatie 298 parkeerplaatsen aanwezig. Van deze 298 parkeerplaatsen zijn er 136 ten behoeve van openbaar gebruik. Deze bevinden zich aan de zuidzijde (Kloosterstraat en Stadserf).



Afbeelding 4.2: Het aantal parkeerplaatsen in de bestaande situatie (298) inclusief gebruik.

Gebruik openbare parkeerplaatsen

De in het plangebied aanwezige openbare parkeerplaatsen zijn deels bestemd voor vergunninghouders deels voor algemeen gebruik. Deze worden door verschillende gebruikers gebruikt: door gebruikers van het plangebied, maar ook door onder andere bezoekers van de binnenstad. Om zicht te krijgen op het gebruik van deze parkeerplaatsen zijn in opdracht van de gemeente parkeertellingen in februari 2019 en in januari 2020 uitgevoerd. Op basis van deze tellingen is de parkeerdruk in het gehele gebied inzichtelijk gemaakt. De dinsdag- en de donderdagavond zijn de momenten met de hoogste parkeerdruk. In de tellingen zien we een duidelijk verschil in de straten ten noorden van het plangebied en de straten in het zuiden van het plangebied. Het noordelijk deel (Stationsbuurt) kent een hoge parkeerdruk (circa 87% parkeerbezetting), in de straten ten zuiden van het plangebied (Stadserf-Kloosterstraat) is een overschot aan parkeerplaatsen (49% parkeerbezetting). (De parkeerstudie is onderdeel van bijlage 13 bij de toelichting van het bestemmingsplan. In bijlage 13 zijn in bijlage 1 en 2 de resultaten van de parkeerstudie van Trajan (rapport d.d. 24 januari 2020) opgenomen).

Programma toekomstige situatie

Met de ontwikkeling van Groot Mariadal gaan programmatische wijzigingen plaatsvinden in het gebied van Mariadal. Het beoogde toekomstige programma is als volgt:

- | | |
|--|--|
| • Stadskantoor/Huis van Roosendaal* | 11.000 m ² |
| • Norbertus Gertrudismavo*: | 450 leerlingen, 21 lokalen, 3.506 m ² |
| • Integraal Kindcentrum Jeroen Bosch: | 400 leerlingen, |
| • 4 groepen BSO, 4 groepen kinderopvang | 2648 m ² + 455 m ² gymzaal |
| • Nieuwe woningbouw Mariastede Kloosterstraat: | 30 woningen duur |
| • Nieuwe woningbouw Oase: | 12 woningen duur |
| • Nieuwe woningbouw Stroomgaard: | 34 woningen duur |
| • Nieuwe woningbouw Kloosterhof: | 18 woningen duur |

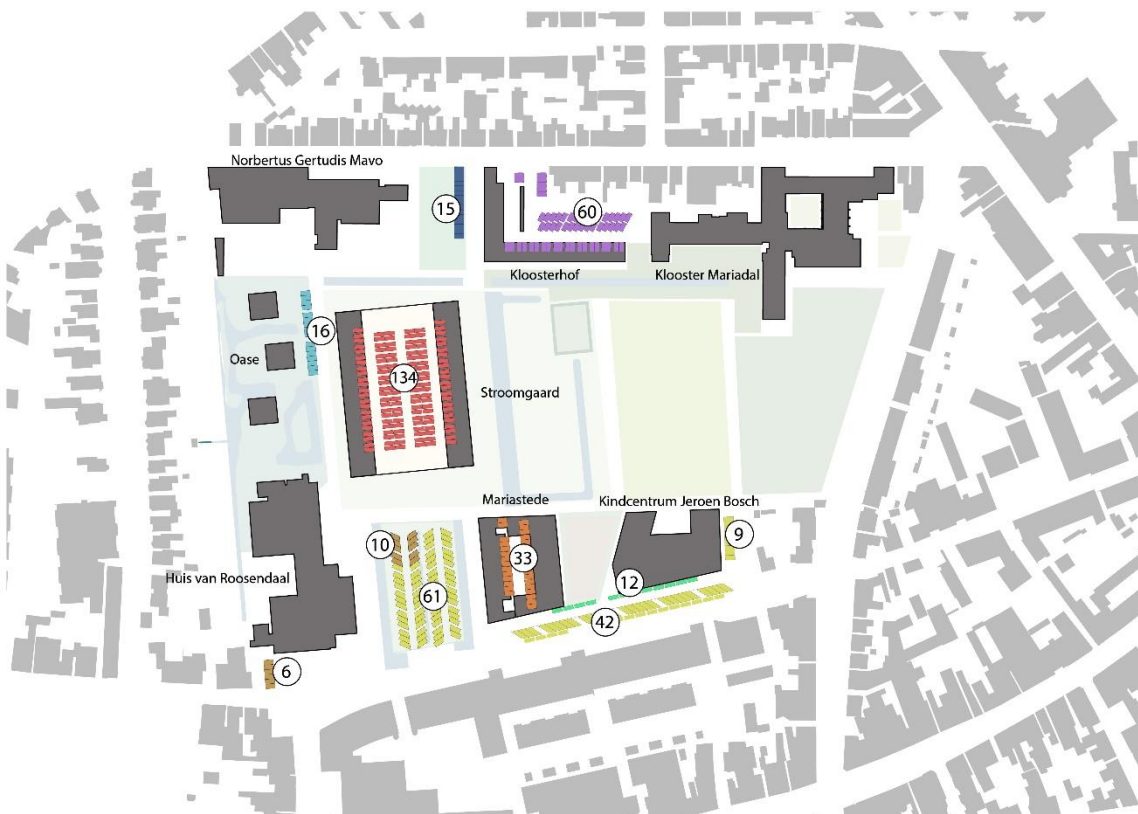
- Gemengde functie in Klooster Mariadal, bestaande uit:
 - Woningen: 30 woningen goedkoop
 - 20 woningen duur
 - Horeca: 440 m²
 - Cultuur: 650 m²

Don Bosco wordt gesloopt en komt te vervallen

** deze functies vallen buiten de plangrens van de bestemmingsplangrens maar zijn wel meegerekend in parkeerbalans en verkeersgeneratie.*

Parkeren toekomstige situatie

In het stedenbouwkundig ontwerp is aangegeven waar de parkeerplaatsen t.b.v. het beoogde toekomstige programma in de nieuwe situatie worden gerealiseerd. Dit is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 4.3: Het aantal parkeerplaatsen in de toekomstige situatie (386) inclusief gebruik.

In het plangebied (inclusief Stadserf en Kloosterstraat) zijn in de toekomstige situatie **386** parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast wordt een kiss-and-ridestrook aangelegd met 12 plekken. Van deze 386 parkeerplaatsen zijn er 127 ten behoeve van openbaar gebruik, waarvan 112 aan de zuidzijde (Kloosterstraat en Stadserf) en 15 aan de noordzijde (Vincetuin).

Om te bepalen of de beoogde ontwikkelingen in Groot Mariadal over voldoende parkeervoorzieningen beschikken is een parkeerbalansberekening uitgevoerd. Dat betekent dat voor het gebied Groot Mariadal is berekend of de toekomstige parkeerbehoefte van de toekomstige functies binnen het gebied in evenwicht is met het toekomstige aantal parkeerplaatsen dat in het gebied gerealiseerd zal worden.

Bij het opstellen van deze berekening is gebruik gemaakt van de geldende parkeernormen en -waar dit nodig is- cijfers uit de CROW. Ook zijn de uitgevoerde parkeertellingen gebruikt om het reguliere gebruik van de openbare parkeerplaatsen mee te kunnen nemen in de berekeningen. De resultaten van de balansberekening zijn weergegeven in onderstaande tabel:

P-voorziening en capaciteit	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
Kloosterhof								
60 plaatsen	31	31	56	50	58	37	50	44
Stroomgaard								
134 plaatsen	31	48	132	124	49	76	134	84
Kloosterstraat en Stadsplein								
122 plaatsen*	93	94	98	97	87	60	98	97
Mariastede								
33 plaatsen	17	17	30	27	33	20	27	24
Oase								
16 plaatsen	8	8	14	13	16	10	13	11
Vincetuin								
30 plaatsen	15	15	0 ¹	0 ¹	0 ¹	0 ¹	0 ¹	0 ¹
voorterrein stadskantoor								
6 plaatsen	6	6	6	6	6	6	6	6
totaal binnen plangebied								
401 plaatsen	201	219	336	317	249	209	328	266

* 15 langspaarkeerplaatsen Kloosterstraat + 27 visgraatparkeerplaatsen parallelweg + 9 dwarsparkeerplaatsen zijkant Kindcentrum + 71 pleinparkeerplaatsen Stadsplein = 122 parkeerplaatsen

¹ Dit bedraagt 0 aangezien er buiten werkdagochtend en -middag geen parkeervraag is van werknemers van het Norbertus Gertrudiscollege.

Tabel: Parkeerbehoefte en parkeeraanbod per parkeervoorziening

Bron: rapportage verkeerskundige onderbouwing Mobycon 16-11-2021.

NB1. In het rapport van Mobycon d.d. 1-4--2021 wordt nog uitgegaan van 30 parkeerplaatsen in de Vincetuin. Dit is na afstemming met school en omwonenden bijgesteld naar 15 parkeerplaatsen. Daarmee komt het totaal aantal parkeerplaatsen op 386 (401-15)

NB2. Het aantal woningen in Oase is na afstemming met omwonenden bijgesteld van 14 naar 12. In het rapport van Mobycon wordt nog uitgegaan van 14 woningen.

Uit deze tabel blijkt dat op het maatgevend moment 336 parkeerplaatsen in het gebied bezet zijn. In het gebied Groot Mariadal zijn 386 parkeerplaatsen aanwezig. Er zijn op elk moment van de week voldoende parkeerplekken per parkeerlocatie beschikbaar waarmee de parkeerbalans voor het gehele gebied sluitend is.

(NB: voor de volledige berekeningen en onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 13 van de toelichting bij het bestemmingsplan Verkeerskundige onderbouwing, Mobycon, 16-11-2021)

Hieronder volgt een korte toelichting op de verschillende deelgebieden en op welke wijze de parkeerbehoefte wordt gefaciliteerd

- Stadskantoor/HUIS van Roosendaal
 - De bestaande parkeerplaats voor het personeel achter het stadskantoor verdwijnt. Het personeel dat daar gebruik van maakt, parkeert straks buiten het plangebied in parkeergarage De Biggelaar.
 - De bezoekers parkeren in het openbaar gebied, op het Stadsplein of aan de Kloosterstraat.

- Ten behoeve van dienstvoertuigen van de Gemeente en het college worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd.
- Voor deze functie wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan waarmee wordt geborgd dat de benodigde parkeervoorzieningen beschikbaar zijn voordat het bestaande parkeerterrein kan worden veranderd in het woongebied Oase.
- Norbertus Gertrudismavo:
 - Het personeel parkeert in de nieuw te realiseren parkeerplaatsen in de Vincetuin. Buiten gebruikstijden van de school staan de parkeerplaatsen ter beschikking aan de bewoners van de Vincentiusstraat. In overleg met de school en de straat is het aantal bepaald op 15 parkeerplaatsen waarbij gezocht is naar een passende balans tussen parkeren en groenvoorziening.
 - Bezoekers van de mavo maken gebruik van de openbare parkeerplaatsen in het gebied. Door de nieuwe langzaam verkeersverbinding is het parkeerareaal aan de zuidzijde een goede optie voor de bezoeker.
- Integraal Kindcentrum Jeroen Bosch
 - Het personeel en de bezoekers maken net als in de huidige situatie gebruik van de aanwezige openbare parkeerplaatsen in het gebied. In de berekeningen van de capaciteit is hiermee rekening gehouden.
 - Voor het halen en brengen van de kinderen wordt een kiss-and-ridestrook gerealiseerd. Ook zal een deel van de aanwezige openbare parkeerplaatsen op deze momenten kortdurend worden gebruikt voor het halen en brengen. Daarmee is in de capaciteit rekening gehouden
 - Voor deze functie geldt de parkeernorm uit de Nota parkeren, die is gekoppeld aan deze functie in het bestemmingsplan Groot Mariadal.
- Nieuwe woningbouw Mariastede aan de Kloosterstraat
 - Bewoners parkeren in de te realiseren parkeervoorziening in het gebouw.
 - Bezoekers parkeren in het openbaar gebied.
 - Voor deze functie geldt de parkeernorm uit de nota parkeren, die is gekoppeld aan deze functie in het bestemmingsplan Groot Mariadal
- Nieuwe woningbouw Oase
 - Bewoners parkeren op de aan te leggen privéparkeerplaatsen bij de Oase.
 - Bezoekers parkeren in het openbaar gebied.
 - Voor deze functie geldt de parkeernorm uit de Nota parkeren, die is gekoppeld aan deze functie in het bestemmingsplan Groot Mariadal.
- Nieuwe woningbouw Stroomgaard
 - Bewoners parkeren in de te realiseren parkeervoorziening in het gebouw.
 - Bezoekers parkeren in de te realiseren parkeervoorziening in het gebouw.
 - Voor deze functie geldt de parkeernorm uit de Nota parkeren, die is gekoppeld aan deze functie in het bestemmingsplan Groot Mariadal.
- Nieuwe woningbouw Kloosterhof
 - Bewoners parkeren op de aan te leggen privéparkeerplaatsen bij de Kloosterhof.
 - Bezoekers parkeren in de parkeervoorziening Stroomgaard.
 - Voor deze functie geldt de parkeernorm uit de Nota parkeren, die is gekoppeld aan deze functie in het bestemmingsplan Groot Mariadal.
- Gemengde functie in Klooster Mariadal, bestaande uit:
 - Woningen: bewoners parkeren in de parkeervoorziening Stroomgaard en/of Kloosterhof.
 - Bezoekers van de woningen parkeren in de parkeervoorziening Stroomgaard.
 - Horeca: het personeel en de bezoekers parkeren in de parkeervoorziening Stroomgaard.
 - Cultuurfunctie: het personeel en de bezoekers parkeren in de parkeervoorziening Stroomgaard.
 - Voor deze functie gelden de parkeernormen uit de Nota parkeren, die is gekoppeld aan deze functie in het bestemmingsplan Groot Mariadal

- Voor deze functie wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat de benodigde parkeervoorzieningen zijn gerealiseerd voordat kan worden gestart met de verbouw van het kloostergebouw.

Tabel: Verdeling van parkeerlocaties in het gebied Groot Mariadal incl. openbaar/privé

locatie	Openbaar gebied	privéterrein	t.b.v. functie	Binnen plangrens bestemmingsplan	Buiten plangrens bestemmingsplan
Stadsplein	61		Algemeen (waaronder bezoekers stadskantoor, personeel en bezoekers Kindcentrum, bezoekers wonen Oase en Mariastede)	61	
Stadsplein		10	dienstauto's stadskantoor	10	
Voorplein stadskantoor		6	dienstauto's stadskantoor	6	
Kloosterstraat	51		Algemeen (waaronder bezoekers stadskantoor, personeel en bezoekers Kindcentrum, bezoekers wonen Oase en Mariastede)	51	
Vincetuin	15 (*1)		Norbertus Gertrudis mavo+algemeen	15	
Woningbouw Mariastede Kloosterstraat		33	bewoners Mariastede Kloosterstraat	33	
Woningbouw Oase		16	bewoners Oase	16	
Woningbouw Stroomgaard		134	bewoners Stroomgaard + deel bewoners klooster	134	

			personeel horeca/cultuur klooster bezoekers wonen Stroomgaard, klooster en Kloosterhof bezoekers horeca/cultuur klooster		
Woningbouw Kloosterhof		60	Bewoners Kloosterhof + deel bewoners klooster	60	
Totaal	127	259		386	
	386			386	
Kloosterstraat kiss and ride	12		School halen/brengen	12	

***1:** het aantal parkeerplaatsen in de Vincetuin is na afstemming met school en omwonenden bijgesteld naar 15 in plaats van 30. In het rapport van Mobycon d.d. 1-4--2021 wordt nog uitgegaan van 30 parkeerplaatsen

In het gebied zijn in de toekomstige situatie **386** parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast wordt een kiss-and-ridestrook aangelegd met 12 plekken.

Van deze 386 parkeerplaatsen zijn er 127 ten behoeve van openbaar gebruik. Deze bevinden zich met name aan de zuidzijde (112). 15 parkeerplaatsen worden in het noorden gerealiseerd ten behoeve van dubbelgebruik Norbertus-Gertrudisschool en de bestaande woningen in de Vincentiusstraat. Het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van algemeen openbaar is uiteindelijk 9 minder dan in de huidige situatie. Daarbij komt dat 12 kiss-and-rideplekken in de Kloosterstraat worden toegevoegd.

Het personeel van het stadskantoor, dat thans op het privéterrein in het gebied parkeert, gaat straks parkeren buiten het plangebied. Hiervoor zal de openbare parkeergarage De Biggelaar, op loopafstand van het stadskantoor worden benut.

Parkeernorm en dubbelgebruik. Borging parkeerregime in dit bestemmingsplan

Parkeernormen

In Roosendaal is het parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Parkeernormen. In dit beleid staat beschreven welke parkeernorm voor welke functie geldt. De Nota parkeernormen is in het bestemmingsplan gekoppeld aan de regels voor de diverse bestemmingen. Zo is geborgd dat in voldoende parkeerplaatsen is voorzien.

De Nota is gekoppeld aan de regels voor de volgende bestemmingen:

- Wonen-1 (Stroomgaard en Kloosterhof)
- Wonen-4 (woongebouw Kloosterstraat)
- Wonen-5 (Oase)
- Gemengd-2 (functies in Klooster)

- Maatschappelijk (Kindcentrum)

Dubbelgebruik

Bij het opstellen van de parkeerbalans voor Groot Mariadal door adviesbureau Mobycon is gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages en dubbelgebruik.

Kort samengevat houdt dit in dat een parkeerplaats door meerdere gebruikers op verschillende tijdstippen kan worden gebruikt. Zo laat in het geval van een openbare parkeerplaats het gebruik van bezoekers van stadskantoor of school (overdag) zich bijvoorbeeld prima combineren met een woonfunctie waar het accent van het gebruik in de avonduren ligt. Hierdoor is een efficiënt ruimtegebruik mogelijk, waardoor de aanleg van onnodig veel parkeerplaatsen wordt voorkomen.

4.4.2. Verkeersgeneratie

Autoverkeer

Voor de verkeerskundige onderbouwing van het bestemmingsplan is het van belang om te bepalen of er sprake is van een acceptabele verkeerskundige ontsluiting van het gebied nadat de extra functies zijn gerealiseerd. In de verkeerstudie is per deelgebied berekend hoeveel extra autoverkeer er wordt gegenereerd ten opzichte van de huidige situatie waarin verkeerstellingen zijn uitgevoerd. Vervolgens wordt bepaald hoe het extra autoverkeer zich verdeelt over het weggennet en wordt getoetst of deze toename past.

Voor de berekening van de extra verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige situatie wordt uitgegaan van de netto toename van de hoeveelheid autoverkeer. Dit betekent dat nieuwe woningen volledig worden meegerekend omdat die er nu nog niet zijn. Maar voor functies die er al waren en weer terugkomen wordt alleen de eventuele extra omvang meegerekend.

Voor alle functies is uitgegaan van het gemiddelde kencijfer uit de landelijke richtlijnen (precies tussen minimum en maximum kencijfer). De landelijke richtlijnen geven ook aan welk deel van de autoverkeersgeneratie wordt veroorzaakt door bewoners/werknemers en welk deel door bezoekers. Voor woningen is er geen onderscheid naar bewoners en bezoekers gemaakt in de landelijke richtlijnen. Daarom is de verhouding uit de parkeernormen overgenomen.

De extra hoeveelheid autoverkeer ten gevolge van de ontwikkeling van Groot Mariadal komt boven op de bestaande hoeveelheid autoverkeer die vanwege de 'gewone groei' van het autoverkeer ook al iets zou toenemen (gemiddeld 1 % per jaar). Voor vrijwel alle straten zijn verkeerstellingen uitgevoerd in 2020. Alleen voor de Dominéstraat is een inschatting gemaakt.

Hoewel de relatieve toename van de hoeveelheid autoverkeer (ten opzichte van de huidige hoeveelheid) soms aanzienlijk is voldoet de toekomstige hoeveelheid autoverkeer op alle omliggende wegen aan de maximaal acceptabele hoeveelheden autoverkeer zoals opgenomen in de landelijke CROW-richtlijnen. Ter indicatie:

- Voor een woon- of winkelerf is een maximale hoeveelheid van 1.000 motorvoertuigen per etmaal acceptabel.
- Voor een 30 km/uur straat zonder fietsvoorzieningen is een maximale hoeveelheid van 4.000 à 5.000 motorvoertuigen per etmaal acceptabel.
- Voor een 30 km/uur straat met fietsvoorzieningen is een maximale hoeveelheid van 6.000 à 10.000 motorvoertuigen per etmaal acceptabel.

straat	telling 2020	hoeveelheid autoverkeer 2030	extra autoverkeersbewegingen Groot Mariadal		totale hoeveelheid autoverkeer 2030
			absoluut	relatief	
Vincentiusstraat west	183	202	+179	+89 %	381
Vincentiusstraat oost	123	136	0	+ 0 %	136
Lemmensstraat zuid	387	427	+179	+42 %	606
Vughtstraat	2.733	3.019	+353	+12 %	3.372
Dominéstraat	500*	552	+177	+32 %	729
Kloosterstraat	4.355	4.811	+528	+11 %	5.339
Burgemeester Prinsensingel noord	2.440	2.695	+264	+10 %	2.959
Burgemeester Prinsensingel zuid	2.988	3.301	+264	+8 %	3.565

* inschatting

Afbeelding 4.4: Autoverkeersbewegingen (motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal) omgeving Groot Mariadal

Fietsverkeer

Voor de fiets zijn geen telgegevens of verkeersmodelgegevens beschikbaar zodat geen uitspraak kan worden gedaan hoeveel de toename van het fietsverkeer is ten opzichte van de bestaande hoeveelheid fietsers en of dit tot te drukke fietspaden kan leiden.

Op de drukste fietsroutes (Vughtstraat, Kloosterstraat, Burgemeester Prinsensingel zuid) zijn overigens als fietspaden aanwezig. De capaciteit van een fietspad is afhankelijk van de breedte en bedraagt bij een tweerichtingsfietspad van 2,5 meter breed ongeveer 1.500 fietsers per etmaal. Gezien de berekenende toename van 200 à 400 fietsbewegingen per werkdagemaal op de wegvakken lijkt dit geen probleem te zijn.

Voor 30 km/uur (of 50 km/uur) wegen zonder fietspad is niet de hoeveelheid fietsverkeer, maar de hoeveelheid autoverkeer bepalend voor de vraag of fietspaden noodzakelijk zijn. Bij meer dan 4.000 à 5.000 motorvoertuigen per etmaal zijn fietspaden noodzakelijk. Die hoeveelheid wordt nergens overschreden.

4.4.3. Conclusie

Vanwege de nieuwe functies in Groot Mariadal neemt de hoeveelheid autoverkeer toe. De toekomstige hoeveelheid autoverkeer op alle omliggende wegen voldoet echter aan de maximaal acceptabele hoeveelheden autoverkeer zoals opgenomen in de landelijke CROW-richtlijnen. Een aanpassing van het omliggende wegenstelsel is dan ook niet nodig. Voor parkeren geldt dat richtlijnen van de Nota parkeernormen zijn gevolgd en er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om de parkeervraag van de voorgenomen ontwikkelingen op te vangen. De infrastructuur biedt ook voldoende ruimte voor een mogelijke toename van het fietsverkeer.

4.5. Luchtkwaliteit

4.5.1. Kader

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

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

De 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 fijn stof (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 ultra fijn stof (PM_{2.5}) geldt een grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie.

In het Besluit gevoelige bestemmingen is bepaald dat bepaalde bestemmingen niet mogen worden gerealiseerd binnen een zone van 300 meter langs rijkswegen en binnen een zone van 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg, indien in een dergelijke zone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden. Het gaat om gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn bestemd of in gebruik zijn ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis.

4.5.2. Onderzoek

Voor het aspect luchtkwaliteit moet worden nagegaan of de voorgenomen ontwikkeling past binnen de normen van titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer, beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling is niet zonder meer aan te merken als een ontwikkeling die past binnen de term 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op basis van de toename van de verkeersaantrekkende werking is met de NIBM-tool de toename van de jaargemiddelde concentraties van de luchtverontreinigende stoffen NO₂ en PM₁₀ berekend. Daaruit komt naar voren of de ontwikkeling als NIBM is aan te merken (zie afbeelding 4.5).

De berekening is gebaseerd op de gegevens van Mariadal. De realisatie van Groot Mariadal leidt niet tot de verwachting dat de grensgetallen worden overschreden. Daarvoor is de resterende ruimte tot de grensgetallen te groot. Er is daarom geen nieuw onderzoek verricht.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		824.4
Aandeel vrachtverkeer		1.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0.66
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.14
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

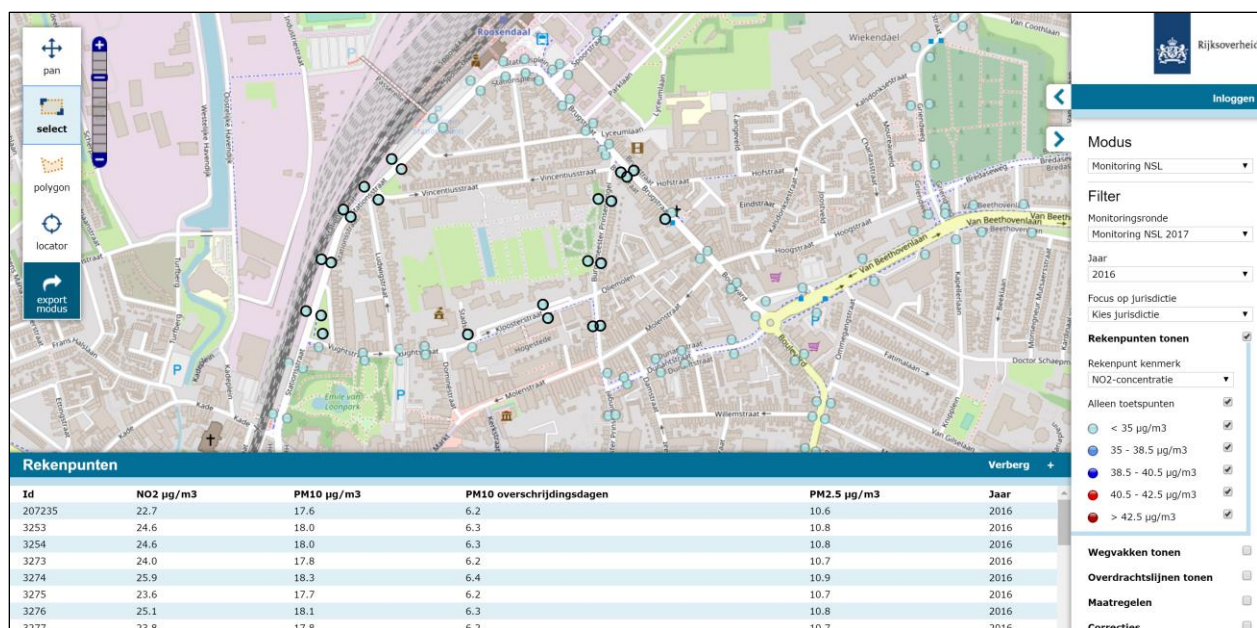
Afbeelding 4.5: NIBM-tool

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn echter alsnog de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In afbeelding 4.6 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} langs onder andere de Stationsstraat, de Burgemeester Prinsensingel en de Kloosterstraat weergegeven. Dit zijn de rekenpunten die het dichtst bij het plangebied gelegen zijn.

Uit de NSL-monitoring blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter hoogte van het plangebied voor de voorgenoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk 28,1 µg/m³, 18.8 µg/m³ en 11,1 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) wordt dan ook niet overschreden.

In november 2021 is naar aanleiding van de zienswijzen nog specifiek onderzoek verricht naar de effecten van het plan Groot Mariadal op de woningen van de Kloosterstraat. De rekenresultaten van de concentratie luchtverontreinigende stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} op de maatgevende punten langs de wegen en de op de beschouwde woningen van de Kloosterstraat zijn opgenomen in bijlage 20. Uit de rekenresultaten van dit nadere onderzoek blijkt dat deze jaargemiddelde concentratie voor de luchtverontreinigende stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk 24, 19 en 11 µg/m bedraagt, waardoor de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden.



Afbeelding 4.6: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5}, peiljaar 2016 (NSL-monitoringstool)

4.5.3. Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan Groot Mariadal.

4.6. Externe veiligheid

4.6.1. Kader

Algemeen

Externe veiligheid is de kans om te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Beleid en regelgeving op dit gebied is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- a. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- b. het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen;
- c. het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen wordt geacht tot het normaal maatschappelijk risico te behoren.

De regelgeving voor inrichtingen met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is samengebracht in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit Besluit is aangegeven welke bedrijven bij het verlenen van een milieuvergunning of het nemen van een besluit op grond van de Wro nadere aandacht behoeven.

In andere regelgeving dan Bevi kunnen ook risiconormen of aan te houden effectafstanden zijn opgenomen ten aanzien van inrichtingen. Te denken valt aan het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit ten aanzien van propaantanks, benzine- en aardgastankstations en gasdrukregelstations.

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in het "Besluit transportroutes externe veiligheid" en de "Wet vervoer gevaarlijke stoffen".

Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is sinds 1 januari 2011 geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is. Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Gemeentelijk beleid

De gemeenten Moerdijk, Halderberge en Roosendaal zetten zich samen met de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant in voor meer veiligheid in de spoorzone langs het traject Roosendaal – Lage Zwaluwe. Zelfredzaamheid en hulpverlening staan daarbij centraal. De instanties richten zich op het treffen van maatregelen om de zwakke plekken aan te pakken en de communicatie te verbeteren.

4.6.2. Onderzoek

Econsultancy heeft in 2018 een onderzoek naar de externe veiligheid uitgevoerd. Het onderzoek is in februari 2021 geactualiseerd (6779.007 versie D2). Dit rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat vooral de nabijheid van het spoor voor de externe veiligheid van belang is.

Omgevingsinventarisatie

Het plan ligt op ten minste 170 meter afstand tot het spoor ten zuidwesten van station Roosendaal. De geprojecteerde woningen zijn deels gelegen binnen 200 meter afstand tot het spoor. Het emplacement Roosendaal is op de risicokaart ook aangegeven als een inrichting. In de toelichting bij de risicokaart is vermeld dat na de veranderingsvergunning van 1 maart 2013 geen risicovolle activiteiten meer op het terrein plaatsvinden. Transporten van gevaarlijke stoffen over het emplacement vallen onder het Basisnet. Op meer dan 400 meter ten westen van het plan is een hogedruk aardgastransportleiding gelegen, die aansluit op een gasregel- en meetstation. De inventarisatieafstand voor dergelijke bronnen bedraagt 95 meter. Geconcludeerd wordt dat deze bronnen in relatie tot het plan niet relevant zijn.

Bepaling van het groepsrisico

Bepalend voor de hoogte van het groepsrisico is het aantal aanwezigen binnen 200 afstand van het spoor. Het plan voorziet in een beperkte toevoeging van aanwezigen binnen deze afstand. In het Eindrapport Basisnet volgt al dat ter plaatse van het plan de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Dit is nu het geval en staat los van de nieuwe ontwikkelingen. De berekeningen van Econsultancy bevestigen dat het groepsrisico hoger is dan de oriëntatiewaarde. De normwaarde van de curve bedraagt (gesommeerd) 0,097. Dit is het gevolg van het transport van gevaarlijk stoffen over het spoor. Een uitgebreide verantwoording is daarom noodzakelijk.

Verantwoording

Zelfredzaamheid

In de basis lijkt de zelfredzaamheid van de aanwezigen goed te noemen. Er zijn geen aanwijzingen dat een grote groep niet- of verminderd zelfredzame mensen binnen 250 meter tot het spoor komt te wonen (De zorgwoningen zijn geprojecteerd op circa 300 meter afstand). De nieuwe woningen en appartementen zijn goed te ontluchten indien noodzakelijk. In de woningen kan worden geschild tot evacuatie mogelijk is. Het gebied kan worden ontlucht in noordelijke en/of zuidelijke richting, afhankelijk van de locatie van de calamiteit. Vervolgens kan in oostelijke richting worden gevlucht. In geval van calamiteiten kan NL-alert worden ingezet.

Bestrijdbaarheid

Door het treffen van aanvullend maatregelen kan het risico van slachtoffers verder worden beperkt. In onderstaande paragrafen wordt per scenario aangegeven welke maatregelen getroffen kunnen worden.

- Explosie

In geval van een explosie zal de drukgolf ter plaatse van het plan ten minste leiden tot ruitbreuk. Het glasoppervlakte van woningen aan de zijde van het spoor moet zo veel als mogelijk worden beperkt en uitgevoerd als splintervrij glas. De kans op overige materiële schade als gevolg van hittestraling wordt verwaarloosd geacht

- (Fakkel-)brand

In geval van brand op het spoor moet escalatie zo effectief mogelijk worden voorkomen en bestreden. De voorzieningen moeten worden getroffen bij het spoor. Dit valt buiten de scope van dit plan.

- Toxische calamiteit

In geval van het vrijkomen van schadelijke gassen zal in eerste instantie inpandig moeten worden geschild.

Daarnaast is het van belang dat tijdig wordt gewaarschuwd zodat ramen, deuren en ventilatievoorzieningen met één handeling kunnen worden gesloten. Mechanische ventilatiesystemen moeten door middel van een noodknop direct kunnen worden uitgeschakeld.

Ventilatievoorzieningen worden bij voorkeur niet aan de zijde van het spoor aangebracht. De schuilruimten dienen uiteraard dusdanig te worden ontworpen dat gedurende langere tijd kan worden geschild. Daarbij kan worden gedacht aan goede luchtverversing en in extreme gevallen noodvoorzieningen. Evacuatie wordt pas in gang gezet als de situatie dat toelaat.

4.6.3. Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het invloedgebied van het transport van gevaarlijke stoffen via het spoor. In de omgeving is al sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. De realisatie van het plan leidt niet tot een hoger groepsrisico.

De zelfredzaamheid van de aanwezigen is goed te noemen. Binnen het plan zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om de gebouwen van de bron te ontluchten. Het plangebied zelf kan eveneens goed worden ontlucht. Hulpdiensten kunnen snel plaats zijn. Aan de zijde van het spoor moet het glasoppervlak worden beperkt tot een minimum om het risico te verkleinen.

4.7. Geluid

4.7.1. Kader

Wet geluidhinder

Met de Wet geluidhinder wordt, vanuit een goed milieubeheer, een aantal specifieke geluidsgevoelige bestemmingen beschermd zoals woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. De geluidszonering die door deze wet wordt voorgeschreven, ligt rondom bedrijventerreinen, langs wegen voor wegverkeer, langs spoor-, tram- en metrowegen en rondom of langs andere geluidsoverlast veroorzakende objecten. Aan de geluidsbelasting op de (gevels van de) geluidsgevoelige objecten worden grenzen gesteld ter wille van het woon- en leefklimaat.

4.7.2. Onderzoek

Econsultancy heeft een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies beschreven. Het volledig rapport is als bijlage opgenomen.

Ten gevolge van de Brugstraat en de Vincentiusstraat wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB overschreden. Conform de Wet geluidhinder dient een maatregelenonderzoek plaats te vinden. Hierbij dienen achtereenvolgens bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen te worden overwogen. Het beperken van de rijsnelheid of de verkeersintensiteiten van de Brugstraat en de Vincentiusstraat zijn onder andere vanuit verkeerskundig oogpunt geen reële maatregelen. Verder is een verplaatsing van de woningen niet efficiënt.

Voor de Kloosterhof en klooster Mariadal dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Brugstraat en de Vincentiusstraat een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd. De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- de geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 55 dB ten gevolge van de Vincentiusstraat en ten hoogste 49 dB ten gevolge van de Brugstraat;
- de berekende geluidsbelastingen zijn ruim lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB voor wegverkeer;
- er is sprake van tenminste één geluidsluwe gevel;
- bron- en overdrachtsmaatregelen voor de Brugstraat en de Vincentiusstraat zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
- met het plan wordt met de nieuwbouw een nieuwe invulling aan het terrein gegeven.

Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren. Voor de woningen aan de Vincentiusstraat dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

De geluidsbelasting ten gevolge van de spoorweg bedraagt maximaal 50 dB. Hier vindt geen overschrijding plaats van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB. Voor de Brugstraat en de Vincentiusstraat is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is in november 2021 (zie bijlage 20 bij deze toelichting) nog nader specifiek onderzoek verricht naar de gevolgen van het plan Groot Mariadal op de woningen aan de Kloosterstraat. De akoestische effecten zijn getoetst ter plaatse van deze langs de Kloosterweg gelegen woningen. Naast de adressen van de indieners is de geluidbelasting tevens bepaald op de andere geluidgevoelige adressen langs deze straat. De geluidbelasting is berekend in de autonome situatie (2030) en de plansituatie (2030). De berekende geluidbelasting van alle wegen samen incl. reductie ex art. 110g Wgh is eveneens weergegeven in bijlage 20. Uit de vergelijking van de autonome situatie (2030) met de plansituatie (2030) volgt dat de toename van de

geluidbelasting maximaal 1,17 dB is. Dit is geen significante toename, waardoor de ontwikkelingen van het bestemmingsplan Groot Mariadal geen belemmering vormen.

4.7.3. Conclusie

Voor de Kloosterhof en klooster Mariadal dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Brugstraat en de Vincentiusstraat een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd. Tevens dient voor de woningen aan de Vincentiusstraat het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

4.8. Bodem

4.8.1. Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

4.8.2. Onderzoek

Verkennde en aanvullend bodemonderzoeken

Door Wematech Bodem Adviseurs B.V. is in mei en juni 2018 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd voor de kloosterlocatie. Voor de scholenlocatie en de locatie van de huidige parkeerplaats zijn bodemonderzoeken verricht door TerraMilieu. Hieronder worden de conclusies beschreven. De volledige rapportages zijn opgenomen als de bijlagen 4, 5 en 6 opgenomen.

Locatie Klooster Mariadal

Bij de uitgevoerde grondboringen zijn verdeeld over het terrein sporen tot zwakke bijmengingen met baksteen aangetroffen tot circa 100 cm-mv. Rondom het klooster zijn eveneens zwakke bijmengingen met baksteen waargenomen. Enkele boringen zijn gestaakt. Bij het pad vanaf de Vincentiusstraat is een laag met kolengruis aangetroffen. Bij de inkaderende boringen zijn sterke bijmengingen met grind, baksteen en stenen waargenomen. Bij de inkaderende boringen (200 en 202) rondom boring 15 zijn in de ondergrond matige bijmengingen met baksteen, puin en laagjes beton waargenomen.

Grond

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met kwik, lood, zink en PAK.

De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PAK. Ter plaatse van boring 51 (50-70), met kolengruis, is de grond matig verontreinigd met kobalt en koper en sterk verontreinigd met barium en nikkel. Uit het aanvullend onderzoek is gebleken dat de omliggende grond maximaal licht verontreinigd is met lood, kwik en zink. Naar alle waarschijnlijkheid hangen de verontreinigingen samen met de bijmenging met kolengruis. De omvang van de verontreiniging is voldoende in beeld gebracht en omvat een oppervlakte van circa 20 m² in een laagdikte van circa 0,2-0,3 m.

Geconcludeerd kan worden dat uit het aanvullend onderzoek is gebleken dat rondom de boring 15 de grond licht verontreinigd is met kwik.

Uit het (indicatief) onderzoek naar asbest in de bodem bij de boringen A13 en A29 blijkt dat de grond niet verontreinigd is met asbest.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen en plaatselijk licht verontreinigd met lood, som xylenen en tetrachlooretheen. De oorzaak van het licht verhoogde gehalte tetrachlooretheen is niet bekend. In de omgeving is geen bron van verontreiniging aan te wijzen.

Hergebruik grond

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond, afhankelijk van locatie van vrijkomen, voldoet aan achtergrondwaarden grond of klasse wonen grond. De ondergrond voldoet, afhankelijk van locatie van vrijkomen, aan achtergrondwaarden grond of klasse industrie grond. Ter plaatse van boring 15 en 51 is de grond niet toepasbaar c.q. niet geschikt voor hergebruik.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" formeel gezien verworpen te worden.

Advies Bodem Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant

De gemeente Roosendaal heeft de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) om een quickscan gevraagd om de milieutechnische haalbaarheid aan te geven van de herontwikkeling in het plangebied Mariadal. Als bijlage 7 is het advies voor het aspect bodem opgenomen. Hieronder worden de aanbevelingen van de OMWB genoemd.

Met de in het rapport opgenomen conclusie en aanbevelingen van Wematech Bodem Adviseurs B.V. kan de OMWB instemmen. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de functie Wonen.

In aanvulling op het bodemonderzoek adviseert de OMWB het volgende:

1. Bij gevoeligere functies (moestuin, kinderverblijfplaatsen) dienen de lichte verontreinigingen met zware metalen (o.a. lood en kwik) getoetst te worden aan de van toepassing zijnde RIVM en GGD richtlijnen.
Advies: Deze toetsing kan opgedragen worden aan een milieuadviesbureau.
2. Het blijkt dat over het gehele terrein tot ongeveer 1 m-mv bodemvreemde bijmengingen voorkomen. In 10 van 56 boringen wordt op ± 1 m-mv op een onbekende harde laag gestuit (beton, puin?). In geen van de geraadpleegde bronnen wordt hier een verklaring voor gegeven. Mogelijk is het terrein in het verleden opgehoogd en vormt de aangetroffen puin of beton op 1 m-mv het oorspronkelijke maaiveld. Gezien de ouderdom van die verhardingen zijn deze mogelijk niet asbestverdacht.
Indien bij toekomstige werkzaamheden (ondergrondse parkeergarage e.d.) er een reële kans is dat door deze verhardingslaag gegraven moet worden, verdient het aanbeveling deze vooraf te laten onderzoeken op de mogelijke aanwezigheid van asbest. Dat geldt ook voor de puinhoudende grond in boring 102, 200 en 202.
Advies: Dit onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van asbest in puin kan opgedragen worden aan een milieuadviesbureau.
3. Het wordt geadviseerd, dat bij ontgraven en afvoeren van de sterk verontreinigde grond bij boring 51 (± 10 m3) de aannemer bij afgifte van de grond een acceptatiebewijs van een erkend verwerker eist en deze aan de gemeente Roosendaal overlegt als bewijs van gescheiden afvoer.

4. Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient rekening te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Scholenlocatie

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bovengrond verhogingen van diverse zware metalen, PCB's en PAK's zijn aangetroffen. In de ondergrond worden kwik en lood verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. In het grondwater is tijdens de eerste monsternamen een interventiewaarde verhoging van kwik aangetroffen. Na herbemonstering bleek er echter geen kwik meer in het grondwater aanwezig te zijn. Er werden enkel streefwaardeverhogingen van barium en naftaleen aangetroffen.

Indicatieve toetsing Besluit Bodemkwaliteit

Wanneer er in de toekomst grond van de locatie wordt afgevoerd moet er een partijkeuring conform Besluit Bodemkwaliteit (protocol 1001) worden uitgevoerd. Vooruitlopend op een mogelijke partijkeuring zijn de resultaten van dit bodemonderzoek indicatief beoordeeld op de verwachte toepasbaarheid. Zowel de boven- als de ondergrond valt indicatief in de kwaliteitsklasse 'achtergrondwaarde'. Een enkel separaat monster met koolas bijmenging valt in de klasse 'industrie', maar dit separate monster geeft geen representatief beeld van de mogelijke partij.

Conclusie scholenlocatie

De locatie kan niet meer als onverdacht worden beschouwd. Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren. Op basis van het bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot het huidige en/of het toekomstige gebruik van de locatie.

Locatie huidige parkeerplaats achter het stadskantoor

Op basis van analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond verhogingen van minerale olie ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. In het grondwater worden geen van de onderzochte parameters verhoogd ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

Indicatieve toetsing Besluit Bodemkwaliteit

Wanneer er in de toekomst grond van de locatie wordt afgevoerd moet er een partijkeuring conform Besluit Bodemkwaliteit, protocol 1001 worden uitgevoerd. Vooruitlopend op een mogelijke partijkeuring zijn de resultaten van het bodemonderzoek indicatief beoordeeld op de verwachte toepasbaarheid. De bovengrond valt indicatief in de kwaliteitsklasse 'industrie'. Dit komt vanwege een minimale verhoging van minerale olie in de bodem. De ondergrond wordt indicatief getoetst als klasse 'achtergrondwaarde'.

Conclusie huidige parkeerplaats

De locatie kan niet meer als onverdacht worden beschouwd. Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren. Op basis van het bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot het huidige en/of het toekomstige gebruik van de locatie.

4.8.3. Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan Groot Mariadal.

4.9. Water

2.9.1. Onderzoek

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

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig wat een direct belang heeft voor de omgeving. Er is wel een geïsoleerde vijver aanwezig naast de toekomstige locatie van de Stroomgaard. De vijver wordt gevoed door het grondwater. Deze vijver heeft een oppervlakte van 1272 m². Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Molenbeek. De Molenbeek ligt aan de andere zijde van de spoorlijn, ten westen van Centrum Noord. De Molenbeek mondt uit in de Roosendaalse Vliet.

Waterveiligheid

In en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen. Dit levert dus geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

Rioolstelsel

In het gehele gebied van Centrum Noord is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig.

Grondwater

Conform de milieuverordening van de provincie Noord-Brabant ligt het plangebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Omdat het plangebied zich in stedelijk gebied bevindt zijn er geen gegevens bekend over de grondwaterstanden op basis van de bodemkaart. Om deze reden heeft de gemeente Roosendaal een monitoringsnetwerk voor grondwater. In Centrum Noord, waar dit plangebied onderdeel van is, komen regelmatig hoge grondwaterstanden voor.

Bodemopbouw

De regionale bodemopbouw van de diepere ondergrond is op basis van het geohydrologisch model REGIS II versie 2.1 in beeld gebracht:

Diepte (m NAP)	Laagaanduiding	Hydrogeologische formatie	Samenstelling
4 tot -10	Deklaag	Holoceen, Formatie van Bortel, Formatie van Sterksel, Formatie van Waalre	Veel storende klei/veenlagen met sterk wisselende diepteligging en dikte
-10 tot -30	1e watervoerend pakket	Formatie van Peize-Waalre	Zand, matig grof tot uiterst grof
-25 tot -35	Scheidende laag	Formatie van Waalre	Klei, zwak tot matig siltig
-35 tot -80	2e watervoerend pakket	Formatie van Peize-Waalre en formatie van Maassluis	Matig grof zand met schelpen of schelpengruis
-85 tot -90	Scheidende laag	Formatie van Oosterhout	Klei met schelpen of schelpengruis
-90 tot -160	2e watervoerende pakket	Formatie van Oosterhout	Matig fijn tot grof zand met schelpen of schelpengruis

Toekomstige situatie

Waterkwantiteit

Het plangebied is in de huidige situatie gedeeltelijk verhard. In de toekomst zal dit in principe toenemen door de extra woningen die gerealiseerd gaan worden en door de aan te leggen verharding. Achter het stadskantoor verdwijnt de huidige parkeerplaats. Hiervoor komen wonen terug, maar ook groen en water. Het laatste is positief voor de waterhuishouding. In de tuin van Mariadal wordt de huidige waterpartij vergroot. Door de toepassing van groene daken en het zoveel als mogelijk realiseren van open verharding is de uiteindelijke totale toename van verhard oppervlak beperkt. Door de sloop van scholen en het toepassen van groene daken kan de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie worden verbeterd. Door in het plein bij de Kloosterstraat (tussen appartementen en het stadskantoor) open verharding, nieuwe oppervlaktewater en veel groen te introduceren zal ook hier positief worden bijgedragen aan de bergingscapaciteit.

Hoofduitgangspunt voor de waterhuishouding van Groot Mariadal is het minimaal hydrologisch neutraal ontwikkelen van het plangebied. Vanuit de wet en regelgeving is compensatie benodigd wanneer er tussen de 500 m² en 10.000 m² aan verharding wordt toegevoegd. De volgende rekenregel is van toepassing: toename verhard opp. x gevoeligheidsfactor x 0,06 m³. Het verhard oppervlak neemt met 3.465 m² toe en de gevoeligheidsfactor is 1. De benodigde compensatie is dus 3465 x 1 x 0,06 m³ = 208 m³. We hebben een oppervlakte van 2.690 m² open water waarin, uitgaande van een peilstijging van 0,30 m, ongeveer 800 m³ kan worden geborgen. Daarmee kan worden voldaan aan de vereisten uit de Keur.

Oppervlaktes bestaande situatie

bebouwing (m2)	9060
Verharding afwaterend op HWA (m2)	14461
TOTAAL VERHARD (m2)	23521
Water (m2)	1692

Oppervlaktes nieuwe situatie

totaal bebouwing (m2)	6337
Nieuwbouw dak niet groen (50%)(m2)	4414
Verharding afwaterend op HWA (m2)	16235
TOTAAL VERHARD (m2)	26986
Nieuwbouw groen dak (50%)(m2)	4276
Water (m2)	4382
Waterberging onder parkeerterrein(m2)	2480
Waterberging onder stroomgaard (m2)	2930

Berekening waterberging

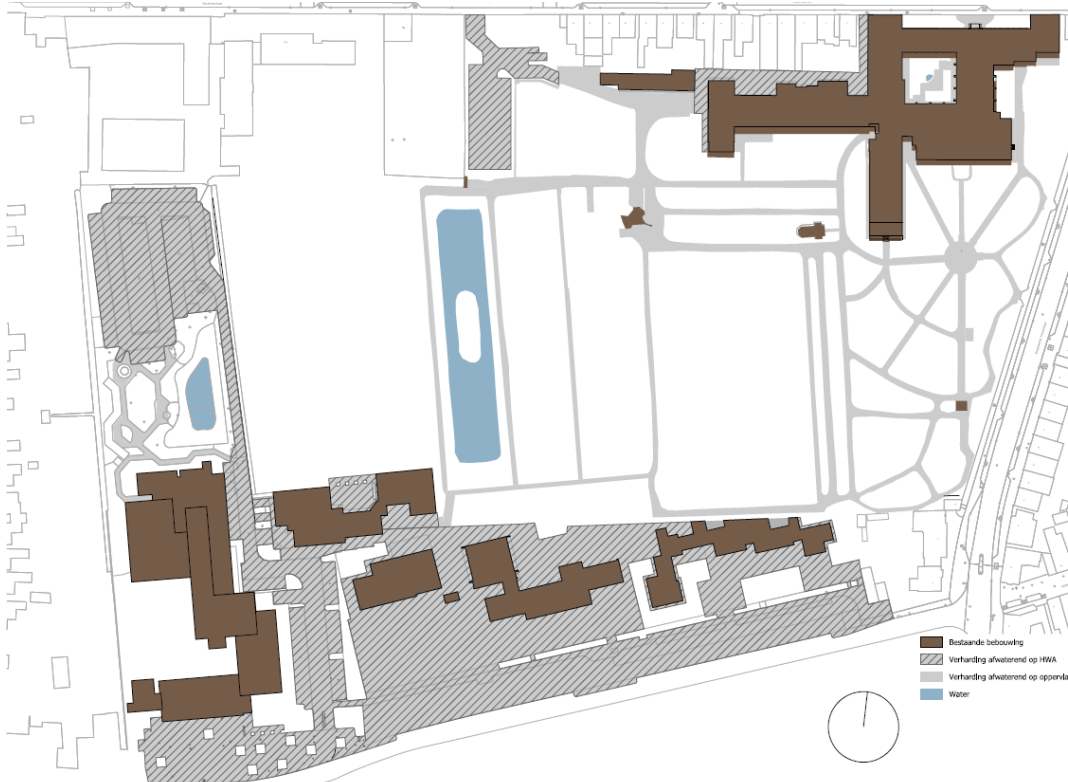
Verhard oppervlak	Bestaand	Nieuw	verschil
Bebouwing (m2)	9060	10751	1691
verharding (m2)	14461	16235	1774
TOTAAL VERHARD (m2)	23521	26986	3465

Bergend oppervlak

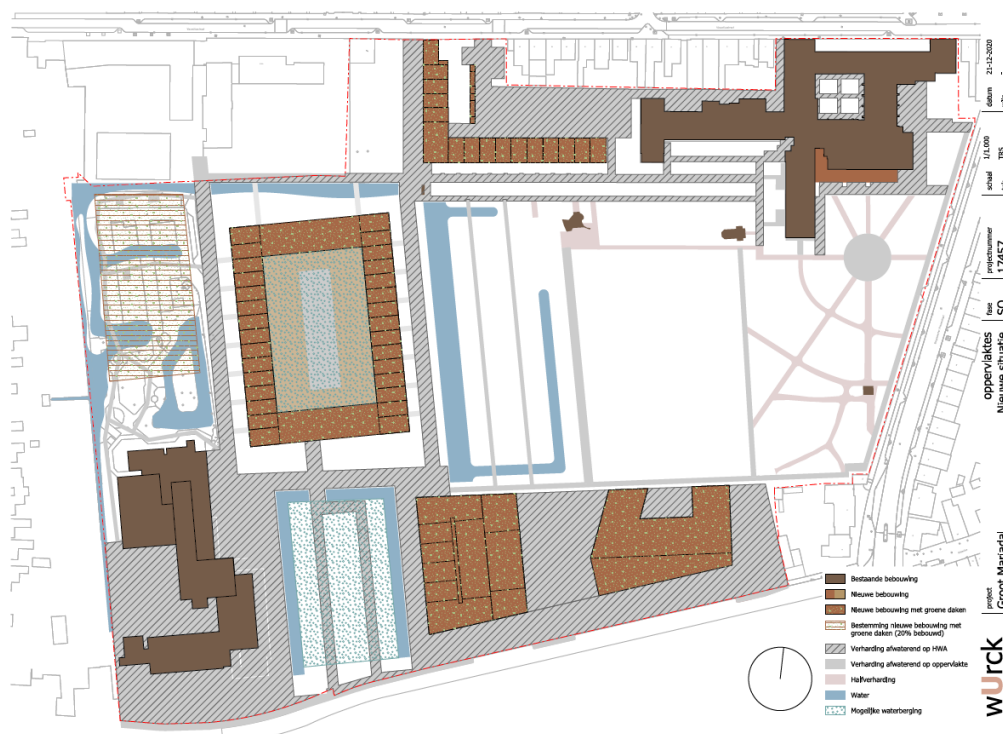
open Water (m2)	1692	4382	2690
waterberging onder verharding		5410	5410
TOTAAL BERGEND(m2)	1692	9792	8100

extra water te maken 6% van toename verharding	208
extra water in ontwerp	2690
saldo/overschot aan oppervlakte water (m2)	2482
Ruimte waterberging onder stroomgaard (m2)	2930
Ruimte waterberging onder parkeerterrein(m2)	2480

Afbeelding 4.7: oppervlaktes



Afbeelding 4.8: kaart oppervlaktes huidige situatie



Afbeelding 4.9: kaart oppervlaktes toekomstige situatie

Vertaling projectuitgangspunten gemeentelijk beleid (zie paragraaf 2.4.8.)

In paragraaf 2.4.8 zijn de uitgangspunten, de kansen en de mogelijkheden vanuit het gemeentelijk beleid geformuleerd. Eén van meeste bepalende nieuwe uitgangspunten is de bergingsopgave waarbij 60 mm water over het gehele oppervlakte op het terrein opgevangen moet kunnen worden. Deze norm is strenger dan de norm die elders wordt gehanteerd.

Dit betekent dat in totaal 4.281 m³ water (= 71.348 m² . 60 mm) op het terrein (inclusief de oppervlakte van het Huis van Roosendaal) geborgen moet kunnen worden. Om dit mogelijk te maken kunnen in het plan de volgende instrumenten worden opgenomen.

- Peilopzetting (waterberging in het oppervlaktewater)

De mogelijkheid voor berging wordt oppervlaktepeilopzetting (0,50 meter). Dit 0,20 meter meer dan is gehanteerd bij de oppervlakte berekeningen (zie eerder). Een peilopzetting van de omvang is wel mogelijk.

- Waterberging onder het parkeerterrein/nieuwbouw op basis van argexkorrels. De korrels bieden een 68% effectieve berging (45% tussen de korrels en 43% in de korrels zelf).
- Waterberging in koker. De koker is nu 212 meter lang en heeft een oppervlakte van 3,46 m². Dit biedt goede mogelijkheden voor waterberging. De vraag is hoeveel hiervan kan worden benut.

De maatregelen gezamenlijk moeten kunnen zorgen voor voldoende worden waterberging. Omdat er nog geen inrichtingsplan is uitgewerkt is de maatvoering van de verschillende maatregelen nog niet te geven. Meer oppervlaktewater betekent bijvoorbeeld dat de bergende capaciteit van de koker niet volledig benut hoeft te worden. De exacte uitwerking zal daarom parallel lopen met de uitwerking van het inrichtingsplan. Eerste globale berekeningen tonen aan dat aan de gevraagde waterberging ruim kan worden voldaan.

Om de waterhuishouding optimaal te regelen zijn een aantal kansen en mogelijkheden verkend die bij de uitwerking van het waterhuishoudingsplan kunnen worden toegepast.. Dit zijn:

- De beschikbare bergingen getrapt vol laten lopen bij een neerslagoverschot. Water wordt opgevangen op de verharding en loopt over het maaiveld naar de dichtstbijzijnde watergang, of infiltreert via de waterdoorlatende verharding (of kolken) naar een onderliggende infiltratiepakket .
- Het (overtollige) oppervlaktewater via een stuw in de koker laten lopen.
- Het plaatsen van een gemaal in de koker, dat bij regenval het neerslagoverschot of het overtollig grondwater verpompt naar de overkluizing in de Brugstraat.
-
- Het afvalwater in het plangebied wordt verzameld en richting het gemengde stelsel in de Vincentiusstraat gepompt.

4.9.2. Conclusie

Het plan kan ruimschoots voldoen aan de normstelling van het waterschap. Van belang is dat maatregelen voor het bergen van water ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Door de ligging van de planlocatie is een goede en verantwoorde afvoer van het overtollig water complex. Om het waterhuishouding goed te regelen zijn een aantal mogelijkheden en instrumenten verkend. Met het inrichten van het watersysteem op basis van deze mogelijkheden en instrumenten kan worden voldaan aan het gemeentelijk beleid.

4.10. Flora en fauna

4.10.1. Kader

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van soorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

Wnb: soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:

- de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
- de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:

- ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
- ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Roosendaal is de provincie Noord-Brabant het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet nodig indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of als er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

4.10.2. Onderzoek

Het onderzoek naar de ecologische waarden is verdeeld over verschillende fase. Voor het oorspronkelijk plangebied – het kloostercomplex met tuin en Stroomgaard – is uitgebreid onderzoek gedaan in 2018. Door de uitbreiding van het plangebied met de locatie aan de Kloosterstraat en het parkeerterrein achter het stadhuis was nodig om voor deze uitbreiding nieuw onderzoek uit te voeren. Door Econsultancy is daarvoor in 2019 een quickscan uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek maakten vervolgonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd door Van der Goes en Groot. In 2020 is een deel van het plangebied waar tot op dat moment geen ontwikkelingen alsnog opgenomen in de plannen. Het betrof het groen tussen de stadhuis – inmiddels Huis van Roosendaal – en het parkeerterrein. Het gevolg hiervan was dat ook deze locatie alsnog onderzocht moest worden. Door Van der Goes en Groot is voor deze locatie in 2020 een quickscan uitgevoerd.

Tot slot is er in februari 2020 door Kuiper Compagnons een stikstof-depositieonderzoek (inclusief AERIUS-berekeningen) uitgevoerd.

Voor het overzicht volgt hier een opsomming van de verschillende onderzoeken. In de bijlagen bij deze toelichting zijn de volledige rapportages te vinden.

Kloosterlocatie en tuin

- Quickscan flora en fauna (Econsultancy, juni 2018; rapport 6779.003)

- Eerste aanvullende ecologisch onderzoek (Econsultancy, oktober 2018; rapport 6779.003)
- Tweede aanvullende onderzoek (Econsultancy, mei 2019; rapport 6779.009)

Locatie Kloosterstraat (inclusief parkeerplaats)

- Quickscan uitgevoerd (Econsultancy, december 2019; rapport 6779.010).
- Aanvullende ecologische onderzoek (Van der Goes en Groot, oktober 2020; rapport 2020 – 75).

Groen tussen stadhuis en parkeerplaats (uitbreiding locatie Oase)

- Quickscan (Van der Goes en Groot, november 2020; rapportage QS2020 – 186)

Hieronder zijn de conclusies beschreven.

Conclusies Kloosterlocatie

Soortenbescherming

Jaarrond beschermde broedvogels

Huismus en gierzwaluw

De nesten van huismussen en gierzwaluwen zijn het gehele jaar beschermd en vallen onder de beschermingscategorie 2 van vogelnesten. Dit zijn nesten van koloniebroeders die elk seizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. Volgens artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming is het verboden nesten van huismussen te beschadigen, te vernielen of weg te nemen. Indien er op de onderzoekslocatie nestplaatsen van huismussen en/of gierzwaluwen aanwezig zijn, zal de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Om vast te stellen of er broedgevallen van de huismus en/of gierzwaluw op de onderzoekslocatie aanwezig zijn is nader onderzoek uitgevoerd tijdens het broedseizoen van deze soorten. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie geen functie heeft voor de streng beschermde huismus. Huismussen werden tevens niet waargenomen in de directe omgeving van de onderzoekslocatie. Wel blijkt uit het aanvullend onderzoek dat de onderzoekslocatie zes vaste rust- en verblijfplaatsen van de gierzwaluw bevat.

Tijdens de werkzaamheden blijven de boeiboorden, het dak en de klokkentoren onverstord. Verstoring van de aangetroffen vaste rust- en verblijfplaats van de gierzwaluwen is dan ook te voorkomen waardoor geen overtreding plaatsvindt van de Wet natuurbescherming.

Roofvogels en uilen

De bomen in de tuin zijn potentieel geschikt voor roofvogels en uilen zoals buizerd, sperwer, ransuil, steenuil, boomvalk en havik. De kerkuil kan gebruikmaken van de bebouwing op de onderzoekslocatie. Tijdens het veldbezoek konden de bomen niet goed onderzocht worden op nesten. Wanneer bomen in de tuin gekapt worden, zal een aanvullend onderzoek naar deze soorten moeten uitwijzen of de bomen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats door desbetreffende soorten. Bij de voorgenomen werkzaamheden kan mogelijk verstoring optreden ten aanzien van de kerkuil, derhalve is een nader onderzoek ten aanzien van de kerkuil noodzakelijk.

Algemene broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet

in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij verwijdering van het groen binnen het broedseizoen zal er eerst een broedvogelinspectie moeten plaatsvinden.

Vleermuizen

De bebouwing op de onderzoekslocatie is in principe geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De renovatie en sloop zou in geval van aanwezigheid van een verblijfsfunctie van vleermuizen kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Alle vleermuissoorten zijn opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn, dier- en plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd. Vleermuizen worden ook benoemd in Bijlage II van de conventie van Bonn.

In dit geval vindt er mogelijk verstoring plaats. Beschadigen, vernielen of wegnemen, zoals bedoeld in artikel 3.5 lid 4 is te voorkomen door te allen tijde de functionaliteit te behouden. Dit kan bijvoorbeeld door het aanbieden van voldoende alternatieve verblijfplaatsen. Overtreding van artikel 3.5 lid 2 voor zover het verstoren van een vleermuis betreft is niet te voorkomen. Hiervoor dient een ontheffing worden verkregen.

Gelet op de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor vleermuizen, is aanvullend onderzoek uitgevoerd om de daadwerkelijke functie van het gebied voor vleermuizen vast te stellen. De vleermuissoorten die zijn onderzocht zijn gewone dwergvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat de te renoveren bebouwing geen functie voor gebouwbewonende vleermuizen heeft. Tevens zijn er op de onderzoekslocatie geen indicaties geweest dat boombewonende vleermuizen een verblijfplaats hebben in een van de aanwezige bomen op de onderzoekslocatie.

Bij de voorgenomen renovatie is geen sprake van verstoring van een viertal zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en één van de ruige dwergvleermuis. Tijdens de werkzaamheden blijven het dak, de boeiboorden en het desbetreffende kozijn onverstord. Verstoring van de aangetroffen zomerverblijfplaatsen is dan ook op voorhand te voorkomen waardoor geen overtreding plaatsvindt van de Wet natuurbescherming.

Eekhoorn

De bomen in de tuin zijn potentieel geschikt voor de eekhoorn. Tijdens het veldbezoek konden de bomen niet goed onderzocht worden op nesten. Wanneer bomen in de tuin gekapt dienen te worden, zal een aanvullend onderzoek naar de eekhoorn moeten uitwijzen of de bomen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats door de soort.

Alpenwatersalamander en kamsalamander

De onderzoekslocatie biedt potentieel een habitat voor de Alpenwatersalamander en de kamsalamander. De vijver biedt een voortplantingshabitat voor deze soorten. Bij demping van de vijver is er mogelijk sprake van verlies van habitat voor deze soorten en daarbij overtreding van de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek naar de alpenwatersalamander en de kamsalamander zal moeten uitwijzen of de soorten gebruik maken van de onderzoekslocatie.

Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Voor de te verwachten soorten geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van graafwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten algemene soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om

voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door het verwijderen van stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Algemene visensoorten

Bij het dempen van de vijver zullen zonder maatregelen vissen worden gedood, hetgeen een overtreding van de Wet natuurbescherming inhoudt. De te verwachten soorten vallen echter onder het provinciale soortenbeleid, zodat voor de werkzaamheden niet vooraf een ontheffing hoeft te worden aangevraagd (onder voorbehoud van de resultaten van het aanvullend onderzoek streng beschermde amfibieën). Voor de te verwachten vissoorten geldt echter wel de zorgplicht. Dit houdt in dat het doden van individuen redelijkerwijs vermeden dient te worden. Dit kan door het afvangen van vissen voorafgaande aan de dempingswerkzaamheden en het verplaatsen van de vis in de te handhaven watergangen in de directe omgeving. Wanneer er tijdens het afvangen kweekvissen gevangen worden mogen deze niet worden uitgezet in natuurlijke wateren, dit om faunavervalsing te voorkomen. Aanbevolen wordt om ten tijde van de uitvoering de werkwijze vast te leggen in een ecologisch werkprotocol dat bij de uitvoerende partij onder de aandacht dient te worden gebracht. In het werkprotocol worden de benodigde maatregelen verwoord en de verantwoordelijkheden van de betrokken partijen vastgelegd.

Overige soort(groep)en

Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

Tweede aanvullende onderzoek

In 2019 is er nog een tweede aanvullende ecologisch onderzoek afgerond. Het aanvullende onderzoek betrof een onderzoek naar het mogelijk voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van de kerkuil, steenuil, roofvogels, eekhoorn, bunzing, boommarter, hermelijn, wezel, de alpenwatersalamander en de kamsalamander. Het aanvullende onderzoek leverde geen aanwijzingen die erop duiden dat de planlocatie beschermde functies heeft voor genoemde soorten. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor de geplande ontwikkelingen in het klooster en in de kloostertuin. Op de planlocatie is wel een nest van duif aangetroffen, in de boomopstand zitten grote groepen kauwen en op de onderzoekslocatie bevinden zich egels. Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels, waaronder een kolonie kauwen en een duif die mogelijk gebruik maakt van het aanwezige nest, worden voorkomen door groen te verwijderen buiten het broedseizoen en eventueel nestkasten buiten het seizoen te plaatsen. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Conclusies Scholenlocatie en locatie parkeerterrein

Middels een aanvullend onderzoek is meer informatie verkregen over de functie van de bebouwing voor de huismus en gebouwbewonende vleermuizen. Indien de bomen op de speelplaats aan de achterzijde van de basisschool gekapt worden, dient een nader onderzoek tevens de functie van de bomen voor boombewonende vleermuizen aan te tonen.

In het plangebied zijn verblijven van vleermuizen aangetroffen. Het gaat om de Gewone dwergvleermuis. De sloop van de panden zal een negatief effect hebben op de verblijfplaatsen van de aangetroffen vleermuizen. Er dient een plan van aanpak gemaakt te worden waarin de mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven om negatieve effecten die kunnen optreden teniet te doen. Dit plan dient te worden ingediend in het kader van een Wabo – procedure of in het kader van een ontheffingsaanvraag Wnb. Wanneer voldoende compenserende en/of mitigerende maatregelen worden getroffen wordt door de provincie een verklaring van geen bedenkingen afgegeven (Wabo-procedure) of een ontheffing (ontheffingsaanvraag)

Conclusies Groen tussen stadhuis en parkeerplaats

Het gebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, grondgebonden zoogdieren, vogels en vleermuizen. Het onderzoek toont aan dat van de amfibieën allen ‘vrijgestelde’ soorten aanwezig zijn, waarvoor geen ontheffing behoeft te worden aangevraagd. In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Een tweetal bomen zijn geclassificeerd als daarvoor geschikte bomen. Wanneer deze bomen gekapt worden is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen noodzakelijk. Daarvan wordt nu afgezien.

Voor incidenteel terreingebruik van vogels (Sperwer) met jaarrond beschermde nesten wordt geen negatief effect verwacht als gevolg van de ontwikkeling. Hetzelfde geldt voor incidenteel aanwezige grondgebonden zoogdieren (Eekhoorn). Zowel voor de vogels als voor de zoogdieren geldt dat zij eenvoudig naar andere gebieden kunnen uitwijken. Dat geldt ook mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied. Ook zij kunnen gemakkelijk naar elders uitwijken.

Conclusies algemeen voor het gehele plangebied.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, het Markiezaat, bevindt zich op circa 13 kilometer afstand ten zuidwesten van de onderzoekslocatie.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand (± 13 km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (sloop en woningbouw) niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

Natuurnetwerk Nederland

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De onderzoekslocatie ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied, de Kellebeek, bevindt zich circa 2 kilometer ten zuidwesten van de onderzoekslocatie.

De onderzoekslocatie is op ruim 2 km afstand van een onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Door de voorgenomen plannen op de onderzoeklocatie in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

In algemene zin is het mogelijk dat bij een voorgenomen ontwikkeling sprake is van het verloren gaan van houtopstanden die beschermd zijn conform artikel 4 van de Wet natuurbescherming. In een dergelijk geval kan er sprake zijn van een meldingsplicht en herplantplicht. In dit hoofdstuk wordt beschreven of bij de voorgenomen

ontwikkeling mogelijk sprake is van een meldingsplicht en herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Verder wordt beschreven of vervolgstappen nodig zijn in kader van beschermde houtopstanden en of een ontheffingsaanvraag in het kader van de herplantplicht noodzakelijk is.

Indien er bomen gekapt worden op de onderzoekslocatie zijn deze niet beschermd conform artikel 4 van de Wnb. De oppervlakte van de te kappen bomen is minder dan tien are, of het betreft een rijbeplanting van maximaal twintig bomen; hierdoor vallen ze niet onder de definitie houtopstanden. Bij de voorgenomen kap is dan ook geen sprake van een meldingsplicht en herplantverplichting in het kader van artikel 4.2 en 4.3 van de Wet natuurbescherming. Op basis van het gemeentelijk beleid is het wel noodzakelijk voor verschillende bomen een omgevingsvergunning aan te vragen. In de tuin staan ook een aantal waardevolle bomen die beschermd zijn via een vermelding op de Roosendaalse Bomenkaart(zie ook paragrafen 2.4.5. en 3.1.3). Voor het kappen van deze bomen is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Stikstofdepositie-onderzoek

Rondom het plangebied zijn diverse Natura 2000-gebieden (zie ook eerder) gelegen. Voor de gebieden Markiezaat (circa 13,5 km afstand), Zoommeer (circa 14,5 km afstand) en Hollands Diep (circa 16 km afstand) geldt dat binnen deze gebieden geen stikstofgevoelige habitats aanwezig zijn, zodat het onderzoek geen betrekking heeft op deze natuurgebieden. De meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn de Brabantse Wal (circa 8 km afstand), de Krammer-Volkerak (circa 14,5 km afstand) en de Oosterschelde (17,5 km afstand). Met de AERIUS-berekeningen dient te worden aangetoond in hoeverre deze gebieden worden beïnvloed door de aanleg en het gebruik van de nieuwe ontwikkelingen op Groot Mariadal. Het betreft voor aanleg en gebruik twee aparte berekeningen.

De sloop van de bestaande opstallen, het bouwrijp maken, de bouw van de diverse gebouwen en het woonrijp maken van de locatie vormen samen de aanlegfase. De gebruiksfase is aan de orde nadat de woningen, de horeca en het kindcentrum zijn opgeleverd.

In de aanlegfase wordt de stikstofemissie voornamelijk gegeneerd door de (mobiele) werktuigen op de bouwplaatsen en de verkeersbewegingen van en naar de bouwplaats. Op dit moment is nog niet bekend welke installaties tijdens de bouw gebruikt zullen worden. Daarom zijn voor de aanlegfase algemene kengetallen gebruikt. Wel is bekend dat de aanlegfase 4 jaar gaat duren. Op basis van de kengetallen bedraagt de emissie voor de aanlegfase 540 kg NOx en 1,8 NH3. Bij een fasering over 4 jaar is dat 135 kg NOx en 0,45 kg NH3 per jaar.

De nieuwe woningen en de nieuwe functies worden in principe gasloos en veroorzaken geen emissie tijdens het gebruik. De emissie wordt bepaald door de verkeersbewegingen van en naar de woningen, de horeca en de basisschool/ kinderdagverblijf.

Het verkeer moet worden meegenomen tot het is opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Bij de berekening is het verkeer beschouwd tot de kruising van de Stationsstraat met de Kade/ Markt, tot de rotonde van de Brugstraat met de Boulevard, de Dunantstraat en de Van Beethovenlaan (richting zuidoost) en tot de kruising van de Burgemeester Prinsensingel met de Molenstraat (richting zuid). Daarna kan er zeker van worden uitgegaan dat het verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld en niet meer is toe te rekenen aan de locatie. Omdat de locatie op grote afstand van de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ligt maakt het overigens voor de resultaten van de berekening nauwelijks uit welke oriëntatie voor het verkeer wordt aangehouden.

Gerekend is met het beoordelingsjaar 2021. Dit kan worden gezien als worst case, omdat de emissie van stikstof van motorvoertuigen in toekomstige jaren afneemt.

Uit de berekeningen blijkt dat in beide situaties (aanleg en gebruik) geen toename van de stikstofdepositie plaatsvindt binnen de Natura 2000-gebieden. Dat betekent dat significant negatieve effecten op de

instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

4.10.3. Conclusie algemeen

Naar aanleiding van de uitkomsten van de quickscan flora en fauna voor de kloosterlocatie moest voor uitvoering van de plannen middels aanvullend veldonderzoek duidelijkheid worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van huismus, gierwaluw, kerkuil, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, bunzing, hermelijn, wezel, Alpenwatersalamander en kamsalamander.

Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat de renovatiewerkzaamheden niet leiden tot verstoring of vernietiging van de aangetroffen zomerverblijfplaatsen en mogelijk milde winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuizen en ruige dwergvleermuis. Tevens leiden de voorgenomen plannen niet tot verstoring of vernietiging van de aangetroffen vaste rust- en verblijfplaatsen van de gierwaluwen. Vervolgstappen ten opzichte van streng beschermde diersoorten zijn voor de kloosterlocatie dan ook niet aan de orde.

Voor de scholenlocatie zijn er wel verblijvende vleermuizen aangetroffen (zie eerder). Het gaat om Gewone dwergvleermuis. De werkzaamheden zullen een negatief effect hebben op de verblijfplaatsen van de aangetroffen vleermuizen en er dient een plan van aanpak gemaakt te worden waarin mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven om negatieve effecten die kunnen optreden teniet te doen. Dit plan dient te worden ingediend in het kader van een WABO-procedure of in het kader van een ontheffingsaanvraag Wnb. Wanneer voldoende compenserende en/of mitigerende maatregelen worden getroffen wordt door de provincie een verklaring van geen bedenkingen afgegeven (Wabo-procedure) of een ontheffing,

Wanneer holtebomen gerooid dienen te worden dient vóór uitvoering van de plannen middels aanvullend veldonderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen alsook de eekhoorn, roofvogels en uilen.

Verder kunnen overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels worden voorkomen door groen te verwijderen buiten het broedseizoen en eventuele nestkasten buiten het broedseizoen te verplaatsen. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Ook zou een broedvogelcheck voorafgaand aan de start van de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden.

Bij de locatie achter het gemeentehuis worden de holtebomen gespaard om te voorkomen dat verblijfsplaatsen voor vleermuizen worden vernietigd. Ook op andere plaatsen zal met een zelfde zorgvuldigheid met het bomenbestand worden omgegaan.

Met betrekking tot beschermde gebieden worden geen bezwaren verwacht.

Op basis van het gemeentelijk beleid is het wel noodzakelijk voor verschillende bomen een omgevingsvergunning aan te vragen. In de tuin staan ook een aantal waardevolle bomen die beschermd zijn via een vermelding op de Roosendaalse Bomenkaart(zie ook paragrafen 2.4.5. en 3.1.3). Voor het kappen van deze bomen is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Uit het stikstofdepositie-onderzoek blijkt dat er geen significante negatieve effecten op de instandhouding van de Natura 2000-gebieden te verwachten zijn. De Wet natuurbescherming leidt niet tot belemmeringen voor de ontwikkelingen die met het voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

4.11. Cultuurhistorische waarden

4.11.1. Kader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2016) bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

4.11.2. Onderzoek

Geomorfologische situatie

Het bestemmingsplan ligt ten noorden van de historische kern van Roosendaal. Het ligt buiten het oorspronkelijk gekarteerde oppervlak. De geomorfologie kan echter worden geëxtrapoleerd uit de gegevens buiten het stedelijke gebied. Het uiterst westelijke deel van het bestemmingsplangebied bestaat uit de glooiing van een beekdalzijde (van de Roosendaalse Beek) en het overige gedeelte uit terrasafzettingsswelingen. Het gebied is vrij vlak en helt licht af in westelijke richting. De natuurlijke ondergrond wordt gevormd door pleistoceen zand, waarop zich op het einde van de laatste IJstijd onder invloed van wind een pakket zand heeft afgezet, de zogenaamde dekzanden (formatie van Boxtel). Vanaf de midden-steentijd (circa 5500 v.Chr.) begon veen te groeien in de beekdalen. Dit veen breidde zich later uit over de hoger gelegen slecht ontwaterde dekzanden. Van dit veen resteert nu nagenoeg niets meer: het werd sinds het midden van de 13de eeuw voor de turfwinning afgegraven.

Bodemkundige situatie

Vanwege de ligging in volledig verstedelijkt gebied, ontbreken er bodemkundige gegevens. Ook deze kunnen door extrapolatie van de omgeving afgeleid worden. De bodem bestaat uit podzolgronden of uit beekeerdgronden. Het water werd afgevoerd via een systeem van sloten, waarvan de Krampenloop en de Smalle Beek in de 19de eeuw de belangrijkste waren. Mogelijk zijn het zelfs oude ontginningssloten voor de turfwinning. Het overgrote deel van het plangebied bestond tot ver in de 20ste eeuw uit vochtige weilanden, waar de ophogingen ontbreken. Op de vochtige weilanden is de kloostertuin aangelegd.

Archeologie

Archeologische verwachting

In het plangebied werden nog geen archeologische onderzoeken verricht, evenmin zijn er toevalsvondsten bekend. Ook in het tuinencomplex van Mariadal werden nooit oude vondsten verzameld, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de kloostertuinen in Huijbergen. In het kerngebied van Roosendaal zijn wel opgravingen gedaan, die sporen opleverden vanaf de 14de eeuw, maar deze zijn voor Groot Mariadal niet relevant.

Op basis van de beschikbare archeologische en bodemkundige gegevens wordt geconcludeerd dat de grootste kans op het aantreffen van archeologische resten in de omgeving beperkt is tot het gebied van de Molenstraat. Voor 1830 was er op een enkele uitzondering na geen bebouwing in het gebied ten noorden van de Molenstraat en Raadhuisstraat.

In het overige gebied van de voormalige Vught is de kans op het aantreffen van sporen uit de prehistorie tot de late middeleeuwen zeer klein. Deze beekbedrinkingen waren niet geschikt voor permanente bewoning. Mogelijk kwam hier tot de late middeleeuwen nog veen voor, dat later is afgegraven. De gronden werden tot ver in de 19de eeuw als weilanden gebruikt en er waren geen boerderijen gevestigd.

De tuinen van Mariadal gelden als cultuurhistorisch waardevolle elementen, niet als archeologische. In een deel van de Kloosterstraat liggen nog enkele onderaardse gangen en deze zijn, hoewel hun betrekkelijk jonge leeftijd, wel te beschouwen als archeologische relict. Zij zijn hier echter niet opgenomen omdat deze sporen eerder bij rioleringswerk getraceerd werden en niet door de ruimtelijke ontwikkelingen bedreigd worden.

Monumenten

De meeste monumenten in Roosendaal zijn niet zo oud. Dat heeft te maken met de geschiedenis van Roosendaal. De oorspronkelijke bebouwing is regelmatig verwoest. De meeste monumenten dateren uit de periode na 1850. Dat geldt ook voor Mariadal. Het klooster in 1934 gebouwd. De muur en de kapel zijn in hetzelfde jaar gebouwd en de tuin is in dat jaar aangelegd. Alleen de Lourdesgrot is van later datum. Deze is in 1936 gebouwd.

Beschrijving van diverse monumenten in monumentenlijst RCE

KLOOSTER MARIADAL (RCE monumentnummer 517245). Mariadal is gebouwd voor de orde van de Franciscanessen Penitenten Recollectinen naar ontwerp van J.Th.J Cuypers en F.B. Sturm in 1934 in Traditionalistische stijl. De kapel vertoont kenmerken van Expressionistische baksteenarchitectuur. Het klooster annex kapel is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van een geestelijke ontwikkeling, namelijk het toegenomen zelfbewustzijn van de katholieke congregaties in het Interbellum. Het is een goed voorbeeld van de typologische ontwikkeling van het congregatieklooster onder invloed van nieuwe ontwikkelingen in de architectuur. Het heeft architectuurhistorische waarden wegens plattegrond, materiaalgebruik en ornamentiek en neemt een bijzondere plaats in in het oeuvre van de architecten Cuypers en Sturm. Het geheel is gaaf bewaard gebleven.



Afbeelding 4.10: foto voor de Lourdesgrot

LOURDESGROT (RCE monumentnummer 526025) De Lourdesgrot is in 1936 gebouwd in de tuin van het klooster. De grot is uitgevoerd in beton en opgetrokken als 'ware afbeelding' (verkleind) van de grot in Lourdes. De beelden van Maria en Bernadette zijn aanwezig. De opening wordt afgesloten met een hek. De grot is van algemeen belang vanwege de typologie (de relatief natuurgetrouwe uitbeelding van de grot in Lourdes), het materiaal (beton), de samenhang met klooster en kloostertuin (omdat het klooster gezien de naam Mariadal de Mariaverering in bijzondere ere hield) en de cultuurhistorische zeggingskracht als onderdeel van een kloostertuin waarin de grot en andere elementen (zoals Mariakapel, grafkapel, begraafplaats, enz.) een religieuze duiding aan de tuin geven die daarvan ook het eigene uitmaakt.

KAPEL (RCE monumentnummer 526023) De kapel in de tuin van is gebouwd naar ontwerp van J.J. van Oorschot in 1954 in traditionalistische stijl. In 1954 zijn de stoffelijke resten van de stichteres van de congregatie, Mère Marie Joseph, overgebracht van het oude Sainte Marie aan de Molenstraat naar deze kapel in de tuin van Mariadal. De zandstenen kapel is driezijdig gesloten en heeft een omlappend dak gedekt met daktegels. Tegen de gevels zijn een plint en pilasters geplaatst, die zijn uitgevoerd in rustica. De rondboogramen zijn gevuld met glas in lood. Het voorportaal is open met rondboogopeningen en wordt overdekt door een kruisgewelf. Onder de goot loopt een geprofileerde rand. De kapel is van algemeen belang. De heeft een cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van een geestelijke ontwikkeling, namelijk het toegenomen zelfbewustzijn van de katholieke

congregaties in het interbellum. De kapel heeft architectuurhistorische waarden vanwege het materiaalgebruik en de ornamentiek. Het geheel is gaaf bewaard gebleven.



Afbeelding 4.11: foto van de muur behorend bij het klooster

MUUR behorend bij het klooster (RCE monumentnummer 517246) De huidige muur is gebouwd in een Traditionalistische stijl naar een ontwerp van J.Th.J. Cuypers en F.B. Sturm. Het is een bakstenen ommuring met aan de bovenkant een ezelsrug, aan de straatzijde gesteund met bakstenen afzaten. De muur is later gebouwd dan het klooster. De muur is gebouwd ten tijde van de aanleg van de Burgemeester Prinsensingel in 1941. De verwoestingen als gevolg van het bombardement van Roosendaal in het begin van de tweede wereldoorlog hadden ook gevolgen voor de omgeving van het klooster. Een aantal huizen aan de Molenstraat waren vernietigd. Dit gaf de gemeente de mogelijkheid een doorgang te realiseren tussen het centrum en de brugstraat waardoor het station vanuit het centrum beter bereikbaar werd. Hiervoor moest een groot deel van de moestuin van Mariadal onteigend. Hierover is in 1940 al onderhandeld. De gemeente verplichtte zich tot de bouw van de muur, die dus in 1941 is opgeleverd.

Aan de zijde van de Burgemeester Prinsensingel wordt de muur op enkele plekken onderbroken. Ongeveer halverwege is een spitsboogdoorgang, trapsgewijs verspringend, aan de bovenzijde afgedekt met romaanse pannen geplaatst. Het poortgedeelte is dichtgemetseld tot op de hoogte van de muur. Links van deze doorgang steekt de achterkant van een halfronde kapel met koepel, gedekt met bitumen door de muur. Aan de tuinkant voorzien van een gebogen topgevel. Een driezijdig gesloten kapel met topgevel onder een omlopend dak met romaanse pannen en een piron is halverwege de muur aan de rechterkant van de doorgang geplaatst. Rondboogramen in afgeschuinde zijden zijn dichtgemetseld. Aan de straatkant is een polychroom reliëf met de voorstelling van Maria ingemetseld. De muur is van algemeen belang. Het object heeft cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van een geestelijke ontwikkeling, namelijk het toegenomen zelfbewustzijn van de katholieke congregaties in het interbellum. Het heeft architectuurhistorische waarden wegens materiaalgebruik en

ornamentiek en neemt een bijzondere plaats in in het oeuvre van de architecten Cuypers en Sturm. Het geheel is gaaf bewaard gebleven.



Afbeelding 4.12: foto van de tuin behorend bij het klooster

TUIN (RCE monumentennummer 5426024). De tuin is in 1934 gelijk met de bouw van het klooster aangelegd en sinds die tijd in hoofdzaak ongewijzigd. In de tuin bevinden zich de kapel en de Lourdesgrot. De tuin is door een muur omgeven. Deze drie monumenten zijn hierboven beschreven. De tuin strekt zich uit ten zuiden en zuidwesten van het langgerekte kloostergebouw. De tuin is omgeven door muren, hagen en hekken. Het noordelijk hekwerk is gedeeltelijk historisch en aldaar geplaatst op een schansmuur. De tuin is te verdelen in vijf rechthoekige vakken.

Aan de oostzijde bevindt zich ten zuiden van de kerk een grote, vrij besloten tuin. Centraal daarin een 'rond-point' met acht straalsgewijs lopende lanen, deels omzoomd met kastanjes. Tussen de lanen vakken, omzoomd door taxus. De lanen geven zicht op verschillende kapellen en beelden. Met op de hoofdas (in het verlengde van de kerk) aan het ene uiteinde Jozef en aan het andere uiteinde een Mariakapel. Een andere as geeft zicht op een beeld van Franciscus. Tussen deze geometrische aanleg en de tuinmuur bevindt zich aan de zuid- en oostzijde een bosschage met daarin een slingerend pad, dat langs twee kapellen in de tuinmuur en een in onbruik geraakte dichtgezette poort voert. Verder enkele kaarsvormig gesnoeide beukenbomen. In het noordoosten van dit vak bevindt zich de kleine tuin van het rectoraat, bereikbaar via een smeedijzeren hekje.

Het volgende vak bestaat uit een groot gazon (vroeger een sportveld), deels omzoomd door beukenhagen. Het gazon is ruimtelijk nadrukkelijk begrensd door een enkele lindenlaan in het noorden, een strook struiken en diverse bomen in het westen, de tuinmuur in het zuiden en een fraaie, dubbelzijdig met kastanjes beplante tuin in het oosten. Deze vormt meteen de grens met de besloten oostelijke tuin. In de zuidwesthoek een 'clump'

bestaande uit een bescheiden verhoging met enkele populieren. Hier was vroeger de toegang (via een tunnel) naar het moederhuis aan de Molenstraat. De kastanjelaan biedt in noordelijke richting zicht op de zandstenen grafkapel met zandstenen grafkapel met de tombe van de stichteres van de congregatie, Maria Raaijmakers (1781 – 1867). De stichteres noemde haar congregatie de Roselaer. Voor de kapel staan daarom rozen. De noordelijkste zone van dit vak bestaat uit twee gedeelten: de voormalige moestuin langs de noviciaatsvleugel (nu gazon met bloemen) en een zuidelijk daarvan gelegen kastanjelaan (naast de lindelaan) die van de grafkapel voert naar de Lourdesgrot. Achter de grot staat een ceder. Vlak naast de grot staat een treurwilg. Daarnaast is de toegang tot de begraafplaats.

Dan volgt een in hoofdzaak open vak, met aan de noordelijke zijde enkel bijzondere onderdelen. In de eerste plaats de verhoogde, door coniferen omzoomde begraafplaats met kruisvormig padenpatroon en een groot metalen kruis ontworpen door Joost Keijzer uit Wouw. Daarachter bevinden zich twee kleine, naoorlogse kassencomplexen. Eén daarvan is nog voorzien van de oude stookplaats inclusief schoorsteen. De toegang tot de kassen wordt gemarkeerd door twee bakstenen pijlers. Het vak wordt verder onder andere ingenomen door klein fruit en bloembedden. Het zuidelijke deel is open en wordt afgesloten met afgeknotte wilgen. De noordelijkste zone, tussen begraafplaats en Vincentiusstraat, wordt ingenomen door een boomgaard en door een parkeerplaats. De parkeerplaats is aan het eind van de vorige eeuw aangelegd.

Het vak grenst aan een langgerekte vijver die zelf, vanwege zijn omvang, het vierde vak vormt. De vijver werd gebruikt om in te spelevaren en als ijsbaan. Omstreeks 1975 is in de vijver een eiland aangelegd. Het laatste grote vak wordt gevormd door de boomgaard.

De tuin is van algemeen belang vanwege zijn typologie met de voor een onderwijscongregatie typerende opzet waarin drie functies zijn verenigd (recreatie en contemplatie/ recreatie en sport/ landbouw), vanwege de voor kloostertuinen typerende elementen (ommuring, begraafplaats en Lourdesgrot), vanwege de zeldzaamheid van zulke relatief grote, gaaf bewaarde binnenstedelijk kloostertuinen en de zeldzaamheid van een grootschalige aanleg met geometrische motieven bij een klooster en tot slot vanwege de schoonheid van aanleg, mede door het contrast tussen het besloten tuingedeelte achter het klooster en de meer op economische motieven gerichte onderdelen als moestuinen en boomgaarden.

De tuin was door de leegstand van het gebouw wel aan slijtage onderhevig. Daarnaast wordt het bomenbestand aangetast door ziektes (kastanjes) en heeft de tuin veel te lijden gehad van de grote droogte in zowel 2018 als 2019 .

4.11.3. Conclusie

De ontwikkeling zorgt voor het behoud van het kloostercomplex en de tuin. De monumenten zijn ook als zodanig bestemd in dit plan. Daar waar wijzigen aan het monumentale waarden worden aangebracht worden deze afgestemd met de RCE (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed). In het plan van Groot Mariadal worden de cultuurhistorische en monumentale waarden in de regels voldoende geborgd.

4.12. Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Met de ladder voor de duurzame verstedelijking kiest het Rijk ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient in de toelichting een onderbouwing te worden opgenomen waarin nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag wordt aangetoond. De ladder voor duurzame verstedelijking, die oorspronkelijk uit drie treden bestond, is per 1 juli 2017 vereenvoudigd en als volgt omschreven:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

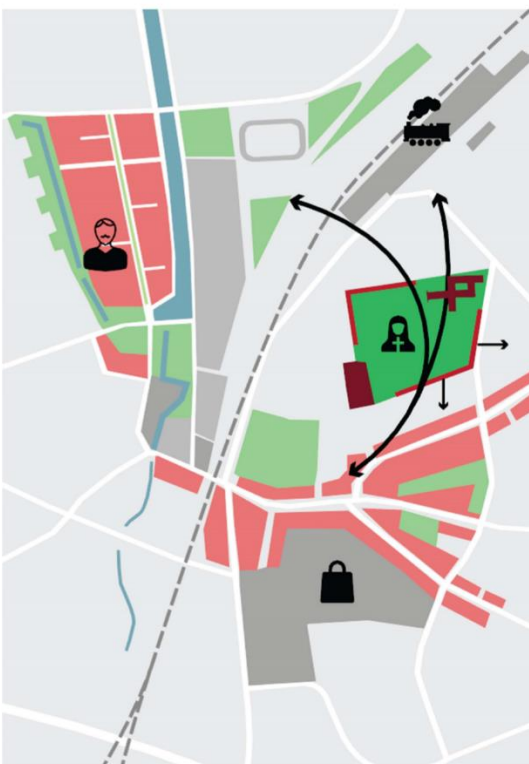
In het Bro wordt in artikel 1.1.1, lid 1 een stedelijke ontwikkeling omschreven als: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of een zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De initiatiefnemers zijn voornemens binnen het plangebied 144 nieuwe woningen te realiseren (zie voor de planbeschrijving hoofdstuk 5). De ontwikkeling kan worden gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogramma, is in nauw overleg met de diverse instanties ontwikkeld en is regionaal afgestemd. Tevens ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan voldoet hiermee aan de ladder voor stedelijke ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Visie op het plangebied

5.1. Algemeen

Het klooster Mariadal ligt met zijn tuin tussen het station en de binnenstad van Roosendaal. Rondom en binnen dit gebied spelen verschillende ontwikkelingen. Zo zijn er concrete plannen voor de herontwikkeling van het klooster van projectontwikkelaar BVR Groep BV uit Roosendaal, bouwt de gemeente aan het nieuwe 'Huis van Roosendaal', realiseert OMO Scholengroep Tongerlo de vernieuwde Norbertus Gertrudis Mavo en willen KPO (Katholiek Primair Onderwijs) met de basisschool Jeroen Bosch en Kober met kindcentrum Doppido in de toekomst doorgroeien naar een nieuw integraal kindcentrum. De vijf partijen hebben gezamenlijk een integrale gebiedsontwikkeling voor het gebied gemaakt. Het gebied wordt Groot Mariadal genoemd.



Afbeelding 5.1: Het plangebied vormt een belangrijke schakel in de noordelijke binnenstad

Het plangebied voor Groot Mariadal wordt een belangrijke schakel in het noordelijk gedeelte van de binnenstad. Door de ingrijpende transformatie die het plangebied ondergaat zal de structuur van dit deel van de binnenstad worden versterkt en beter aansluiten op de omgeving. Belangrijke elementen daarbij zijn het toevoegen van woningen en (beperkte) horeca, alsmede het toegankelijk maken van de tuin. Deze wordt (semi)openbaar. De functies dragen bij aan de levendigheid en ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad. De (semi)openbaarheid verstevigt de (wandel-)infrastructuur en draagt ook sterk bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Het nu nog afgesloten gebied wordt een integraal onderdeel van de binnenstad met behoud van het besloten karakter van de oorspronkelijke kloostertuin: de Hortus Conclusus. De nieuwe ontwikkelingen zijn allemaal losse elementen in een rijk geschakeerde en kwalitatief hoogwaardige, samenhangende openbare ruimte.

Voor de Norbertus Gertrudis Mavo en voor het 'Huis van Roosendaal' geldt dat de herontwikkeling inmiddels is gestart. Beide projecten zullen dit jaar nog worden afgerond.

Vooruitlopend op de ontwikkeling van de Groot Mariadal is het plan voor het Kloostercomplex Mariadal ontwikkeld. Dit plan is ook nu een belangrijk onderdeel van de totale ontwikkeling. De filosofie die hieraan ten grondslag lag en ligt is ook nog een belangrijke voor het totale plan. Het thema is de 'Wending naar een nieuwe wereld' In de plantoelichting is dit indertijd als volgt beschreven:

'De herontwikkeling van kloostercomplex Mariadal gaat uit van de 'Hortus Conclusus', een omsloten tuin. De 'Hortus Conclusus' is een besloten ruimte, die in het geval van Mariadal is opgespannen tussen twee polen: het stadskantoor en het klooster Mariadal. Rondom de tuin ligt een sterk stedenbouwkundig kader, gevormd door monumentale bebouwing en muren, en nieuwbouw aan de Vincentiusstraat. Binnen een ruimere context functioneert de enclave Mariadal als een ruimtelijke schakel voor langzaam verkeer tussen het stationsgebied en het centrum. Aan het kloostergebouw en aan de 'Hortus Conclusus' wordt een nieuwe bouwkundige tijds laag toegevoegd. Deze nieuwe laag kent een vormgeving die niet autonoom maar juist zeer specifiek is. De toevoegingen en bebouwing zijn op heldere en logische wijze vervlochten met de omgeving.'



Afbeelding 5.2: Artist's Impression van het oorspronkelijk plan voor het kloostercomplex Mariadal (illustratie wUrck, 2018)



Afbeelding 5.3: Artist's Impression Groot Mariadal (illustratie wUrck, februari 2020). Het plangebied is uitgebreid met de ontwikkelingen aan de Kloosterstraat en de Oase. Dit is een mogelijk beeld van de toekomstige situatie (Zie ook afbeelding 1.1.)

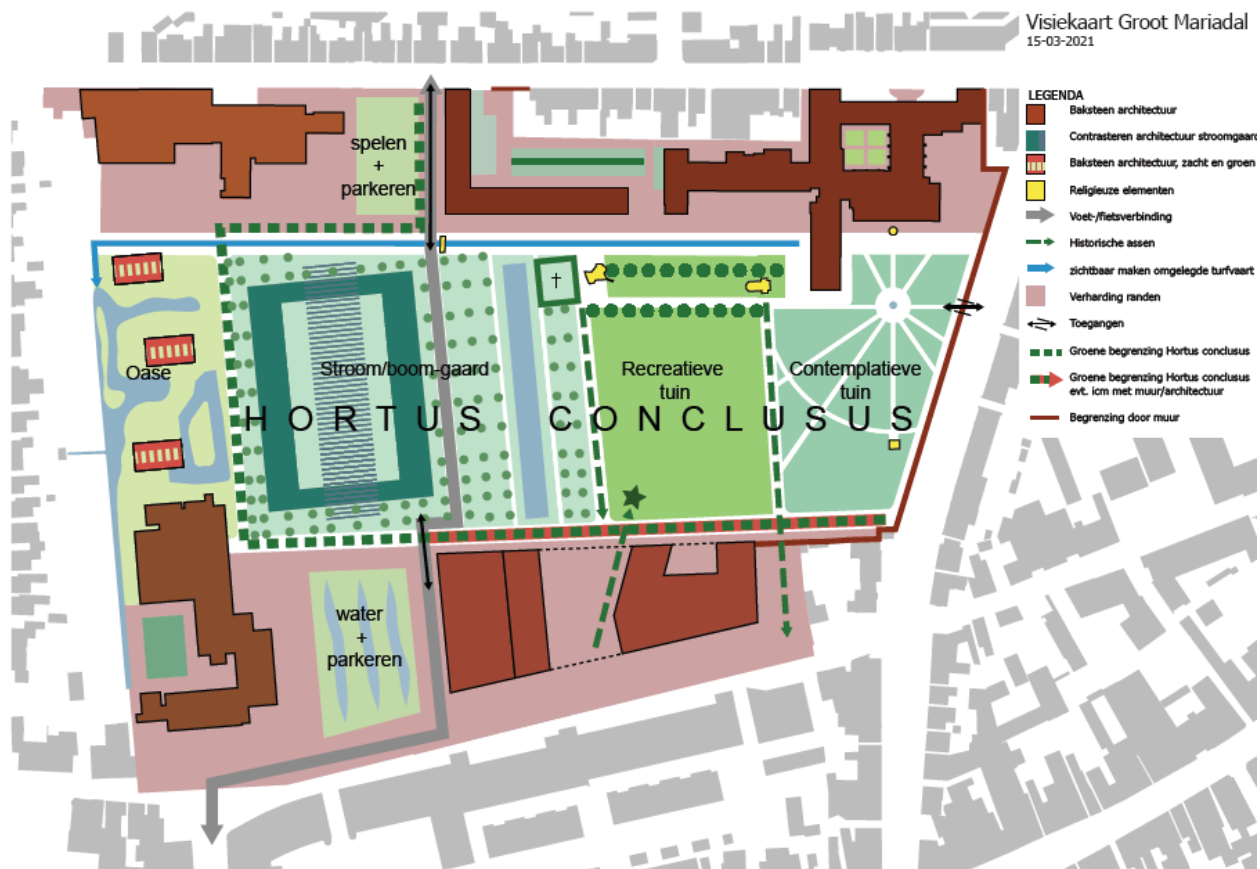
Devotie in symboliek

Door de transformatie van het klooster, 'de wending naar de nieuwe wereld', worden aloude waarden zoals zelfvoorzienendheid, verzorging en educatie geherintroduceerd. De bijzondere religieuze beplanting, zoals de buxus en de Christusdoorn, wordt aangevuld met nieuwe beplanting die verwijst naar de bijbel. Er moet echter voor gewaakt worden dat het devote karakter van het kloostercomplex behouden blijft, en in de juiste balans komt met het profane/wereldse. Devotie kenmerkt zich in bescheidenheid/soberheid, (niet aardse) rijkdom, geordendheid en organisatie van het kloosterleven. Dit dient niet alleen vertaald te worden in elementen als architectuur, ambachtelijkheid, functionele inrichting van het klooster, structuur en verdeling van tuinen en pragmatiek. Ook op symbolisch niveau dient devotie leidend thema te zijn.'

5.2. Uitgangspunten Groot Mariadal

De oorspronkelijke uitgangspunten zijn uitgewerkt tot een plan voor het geheel. De hoofdlijnen zijn vastgelegd in de visiekaart, waarin de belangrijkste kwaliteiten voor de toekomstige ontwikkeling zijn geborgd.

Aan het kloostergebouw wordt een nieuwe bouwkundige tijdslaag toegevoegd; reversibel en tijdsloos. Deze nieuwe laag kent een vormgeving die niet autonoom is maar juist zeer specifiek. De toevoegingen en bebouwing zijn op heldere en logische wijze vervlochten met de omgeving. Respectvolle conservering van dit Rijksmonument is het hoofduitgangspunt.



Afbeelding 5.4 Visiekaart Groot Mariadal. De visiekaart is de basis voor de verdere uitwerking. De verkaveling van de oase is naar aanleiding van de inspraakreacties aangepast. Dit is verwerkt in de regels en de verbeelding.

De tuin van Mariadal heeft nu een sterke begrenzing en ligt als besloten enclave in de binnenstad. De religieuze lading en de heldere begrenzing van de tuin zijn het hoofduitgangspunt voor de tuin. De huidige driedeling “contemplatieve tuin, recreatieve tuin, en nutstuin” wordt versterkt door de bestaande noord-zuidassen te verstevigen en te restaureren. Nieuwe lanen en halfverharde paden vormen deze structuur. Het rond-point wordt gerestaureerd en de verharding wordt weer in originele staat gebracht. De religieuze bouwwerken, inclusief het klein religieus erfgoed, worden allen gespaard en behouden de prominente plek in de tuinen. De waterpartij wordt zichtbaar en open gemaakt, en op dezelfde locatie (deels) teruggebracht in de oorspronkelijk vorm (1934). De vorm blijft noord-zuid gericht. De contour van de oorspronkelijke begraafplaats is herkenbaar. Binnen de Hortus Conclusus zijn twee nieuwe oostwest lijnen opgenomen met een sterk ordenend karakter. De waterlijn aan de noordzijde maakt de vroegere vaart (nu ondergronds in een riool) weer zichtbaar. Aan de zuidzijde komt er een strakke groene lijn met een eigen identiteit die verwijst naar de religieuze identiteit van de stad. De Hortus Conclusus kent 3 hoofdentrees:

1. In de muur aan de Burgemeester Prinsensingel
2. Aan de Zuidzijde net ten westen van het nieuwe appartementengebouw
3. Aan de noordzijde bij de Vincentiusstraat naast de Kloosterhof.

Er komt daarnaast een entree in het verlengde van de kastanjelaan, in de schuine lijn die ooit gericht was op het Heilig Hart beeld en die over het toekomstig schoolplein gaat lopen.

De Stroomgaard wordt een innovatief, duurzaam gebouw. De architectuur contrasteert met de overige architectuur en gaat op in zijn omgeving. Het vormt onderdeel van de nutstuin. Essentieel is dat de beplanting rondom de Stroomgaard dezelfde is als de oorspronkelijke beplanting: fruitbomen, gras en nutstuinen.

Het thema “baksteenarchitectuur” is essentieel voor de bebouwing van geheel Groot Mariadal. De gebouwen zijn daarbij alzijdig. De gevels zijn gericht op de tuinen en/of naar het omliggende straatprofiel. Het Huis van Roosendaal en de Norbertus Gertrudis Mavo krijgen na de verbouwing dit alzijdige karakter doordat er nieuwe entrees worden gemaakt. Deze gaan zich richten op Mariadal. Ook het Klooster krijgt met de nieuwe serre en de realisatie van de Kloosterhof een nog sterker alzijdig karakter. De bebouwing van de oase richt zich aan alle zijden op de omliggende tuin.

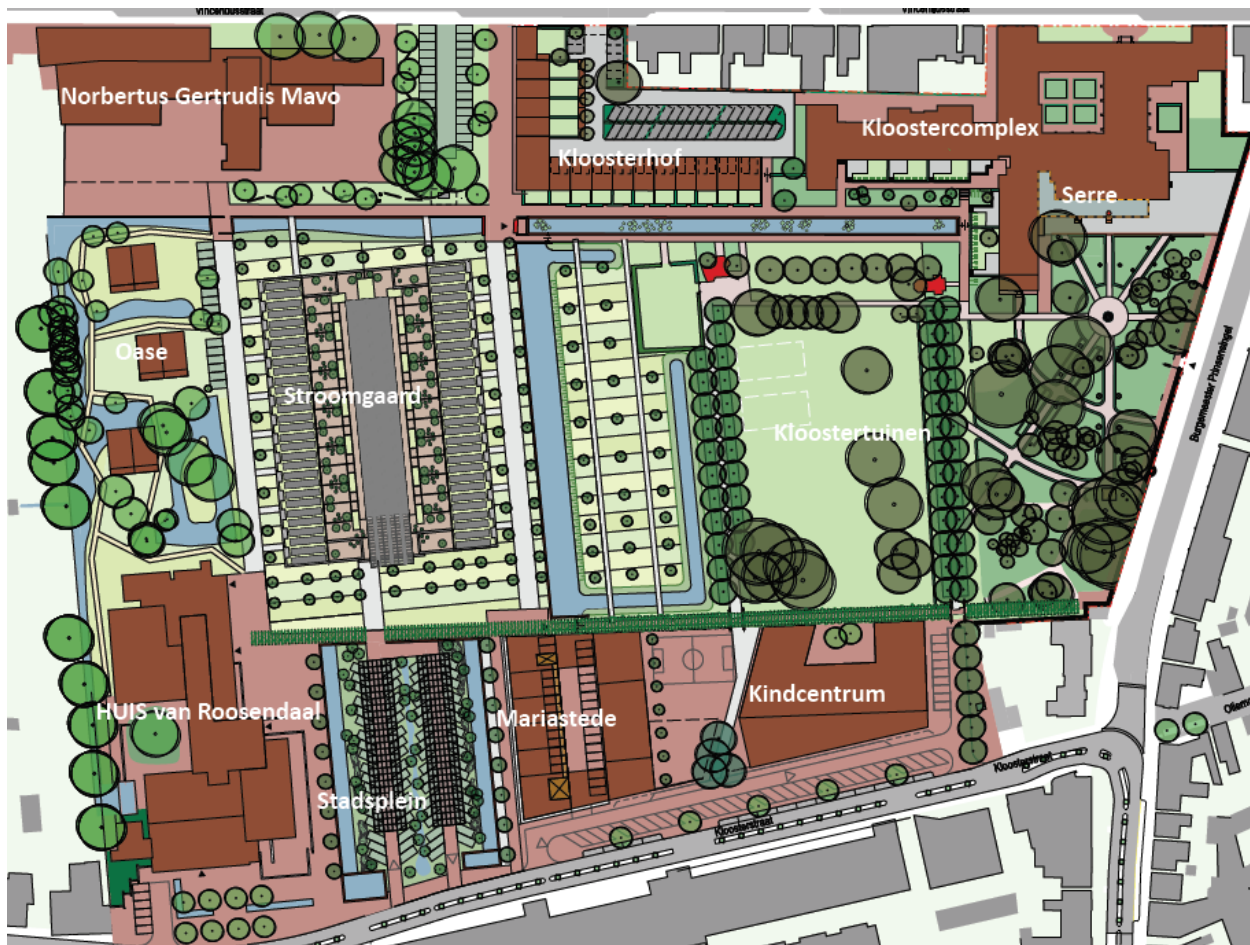
De niet bebouwde buitenruimte van de randen is hoogwaardig.. De retentie en afvoer van hemelwater is een beeldbepalend onderdeel, dit moet worden uitgewerkt in samenhang en visueel herkenbaar wordt gemaakt. Klimaatbestendigheid, duurzaamheid en natuur zijn zichtbare thema’s. Onderdeel hiervan is de energiepergola, die als herkenbaar en zichtbaar element dit het thema duurzaamheid onderstreept maar ook het stadsplein ruimtelijk definieert.

Aan de noordzijde worden het schoolplein en de Vincetuin samengevoegd tot een groene ruimte waarbinnen spelen een belangrijk thema is, voor zowel de schooljeugd als ook voor de kinderen van de aansluitende woonstraten. Dit gebied wordt samen met de bewoners en de school uitgewerkt waarbij er een aantal belangrijke uitgangspunten zijn:

1. Het groene karakter vanaf de Vincentiusstraat;
2. Ruimte voor parkeren maar ook voor spelen;
3. Veiligheid, toegankelijkheid maar ook afsluitbaarheid voor het schoolplein.

De Hortus Conclusus moet een tuin blijven. Je komt een andere wereld binnen, een wereld van rust waarin het kloosterleven van weleer nog beleefbaar is. De nadruk bij de inrichting van de tuin moet dan ook liggen op het behoud en duurzame herstel van de aanwezige kenmerken van de tuin.

De visie is uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan waarin de uitgangspunten nader zijn vertaald.



Afbeelding 5.5. De uitgangspunten van de visie zijn vertaald in dit stedenbouwkundig plan dat door de raad in 2020 is vastgelegd. Naar aanleiding van inspraak- en overleg zijn daarna de woonblokken in de Oase nog aangepast. Deze aanpassingen zijn in deze kaart verwerkt.

5.3. Uitgangspunten en randvoorwaarden per onderdeel

5.3.1. Kloostercomplex Mariadal

Het voormalig klooster wordt grootschalig geherstructureerd. In het oude pand worden 49 appartementen, waaronder maximaal 30 (zorg)eenheden gerealiseerd. Daarnaast blijft de rectoraatswoning als woning beschikbaar. In totaal kunnen er dus 50 wooneenheden in het kloostercomplex worden gerealiseerd. Tevens wordt er, afhankelijk van de actuele vraag op het moment van realisatie, plek gemaakt voor maatschappelijke voorzieningen en een beperkte horecafunctie. Het monumentale karakter van het klooster blijft wel gewaarborgd. Nieuwe functies voegen zich naar de oorspronkelijke opzet en architectuur van het gebouw of maken gebruik van de bijzondere kwaliteiten (zie uitbouw restaurant in de vorm van een serre).



Afbeelding 5.6: Artist's Impression van het klooster met de toegevoegde horeca in de nieuwe serre. Dit is een mogelijk beeld van de toekomstige situatie. De plannen moeten nog verder worden uitgewerkt (illustratie wUrck/ Bedaux de Brouwer architecten).

Het klooster is (en blijft) een toonbeeld van de indertijd nieuwe Delftse School. De congregatie koos voor deze eigentijdse architectuurstijl van hoge kwaliteit. Typologie, vormgeving en materiaalgebruik zijn traditioneel en waren dat bij de bouw in 1934 ook al. Kernwaarde van het nieuwe ontwerp is het herkenbaar houden van het onderlinge verband van het complex en de integratie van bijzondere (interieur-)elementen. Het programma respecteert de oorspronkelijke doelmatige structuur van het klooster. De kapel blijft nagenoeg gevrijwaard van aanpassingen.

De belangrijkste wijziging is de ontwikkeling van een zichtbare en functionele relatie tussen kapel en tuin door de toevoeging van een serre die hiertussen een schakel gaat vormen. De serre voegt door de functie en de architectuur een hedendaagse tijdslaag toe aan het complex.

Direct naast het klooster worden 15 grondgebonden woningen en 3 appartementen gerealiseerd (Plan Kloosterhof). De Kloosterhof is op te vatten als een eigentijdse gesloten hofverkaveling voor in totaal 15 grondgebonden woningen en 3 appartementen. In uitstraling, schaal en maat refereert deze typologie met een maximumhoogte van drie bouwlagen aan het naastgelegen klooster. Op het binnenterrein is het parkeren opgelost (inclusief het parkeren voor de (zorg)woningen in het klooster). De bebouwing is alzijdig georiënteerd.

In het westelijk deel van de tuin worden bij het klooster 34 woningen in een woongebouw gerealiseerd (Plan Stroomgaard). De Stroomgaard is op te vatten als transformatie van de fruitboomgaard in een innovatieve zelfvoorzienende stroom- en voedselproducerend 'machine'. In de Stroomgaard komen 34 woningen en het parkeren wordt inpandig opgelost, niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De Stroomgaard vormt een schakel tussen binnenstad en station. De bebouwing is alzijdig. De Stroomgaard volgt de landschappelijk structuur van de productietuin van Mariadal: schaal, maat, richting en structuur refereren naar de oorspronkelijke opzet van de nutstuin.

Naast het toevoegen van deze functies wordt de tuin bij het klooster heringericht en krijgt de tuin een (beperkt) openbaar karakter. Het plan is onder te verdelen in vier planonderdelen: Klooster, Kloosterhof, Stroomgaard en Tuinen. Voor de tuin wordt een tuinplan voorbereid. In dit tuinplan zullen de aanbevelingen uit het tuinhistorisch onderzoek worden verwerkt. Uitgangspunt is dat de contemplatieve tuinen en de recreatieve weide worden versterkt. Het rond-point wordt hersteld. De bosschage ten zuiden van de contemplatieve tuin dient getransformeerd te worden naar een weide, die gelegenheid biedt voor ceremonies. Levensvatbare structurele beplanting, solitaire beplanting en religieuze beplanting blijven behouden. Op basis van een specifiek beplantingsplan zal de beplanting gedeeltelijk worden hersteld en ook worden aangepast aan de beoogde transformatie. Het idee is om de nutstuinen bij de Stroomgaard te verkavelen in smalle percelen. De voormalige nutstuinen worden op die manier in waarde hersteld. De monumentale kloostermuur wordt hersteld. De dichtgezette boogentree zal weer geopend worden om een nieuwe entree mogelijk te maken, die primair bedoeld is voor voetgangers.

In het klooster worden woningen ondergebracht in de vleugels grenzend aan de tuin. In de representatieve vleugel aan de Vincentiusstraat komt een programma met kleine woon(zorg)eenheden. In de kapel en de aanbouw in de vorm van een serre komt het publieke programma (cultuur/restaurant/ evenementen). In de Kloosterhof worden nieuwe woningen gerealiseerd. De Stroomgaard herbergt ook nieuwbouwwoningen en neemt bovendien voor een groot deel van het parkeren op.



Afbeelding 5.7 : Artist's Impression van de woningen van de Kloosterhof en het klooster gezien vanuit de kloostertuin (illustratie wUrck/ Bedaux de Brouwer architecten). Deze afbeelding was onderdeel van de tender. De plannen zijn inmiddels nader uitgewerkt. Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn de woningen aan de kloosterhof lager geworden.

De structuur en inrichting van de tuinen worden in het nieuw plan versterkt door toevoeging van twee belangrijke structurerende lijnen, die de oost-westrichting verbinden. De historische noord-zuid gerichte lijnen vormen ruimtelijk scheidende elementen die de leesbaarheid van het plan en de toegankelijkheid organiseren. Uitgangspunt is dat de monumentale gevels en de structuur van de bebouwing in tact blijven. Er worden slechts subtiele elementen toegevoegd. In de stedenbouwkundige visie wordt de bebouwing van het kader dusdanig

getransformeerd dat deze altijd twee voorkanten heeft, zodat er geen achtergevels gericht zijn op de kloostertuin. Door de toevoeging van de serre aan de kapel krijgt het klooster ook een voorzijde aan de tuinkant.

Aan het kloostergebouw en de 'Hortus Conclusus' wordt een nieuwe bouwkundige tijdslaag toegevoegd. Deze laag kent een vormgeving die niet autonoom, maar juist zeer specifiek is. De toevoegingen zijn op een heldere en logische wijze vervlochten met de omgeving.



Afbeelding 5.8: Artist's impression van de Stroomgaard en omringende tuin (illustratie wUrck). De plannen worden nog nader uitgewerkt.

Bestaande en nieuwe bebouwing aan de randen van de Hortus Conclusus dient te bestaan uit een solide metselwerkarchitectuur. Zij maken onderdeel uit van deze 'metselwerkwereid'. Nieuwe elementen die worden toegevoegd aan het klooster en in de 'Hortus Conclusus' worden in staal en glas gematerialiseerd. Het betreft hier reversibele balkons, de serre en de nieuwbouw van de Stroomgaard.

Het totale ensemble is sober, ambachtelijk en tijdloos. De rationaliteit en ruimtelijkheid vinden hun weerslag in de architectuur. Frisse eigentijdse volumes staan kloek in hun groene omgeving. Grote vensters zorgen voor daglicht en zichtrelaties. Vanuit het interieur kan van alle kwaliteiten uit de omgeving genoten worden. Vanuit alle woningen heeft men het gevoel binnen de muren van Groot Mariadal te wonen.

5.2.2. Oase

Als onderdeel van de transformatie van het stadskantoor zal de privé parkeerplaats achter het stadskantoor verdwijnen. De voormalige parkeerplaats verandert in een groene oase met daarin een beperkt woonprogramma en versterkt op deze wijze de reeks van tuinen.

Op deze locatie worden maximaal 12 woningen gerealiseerd. De woningen zullen worden geclusterd in maximaal drie woonblokjes. Een beslissing over de exacte invulling zal in een later stadium, binnen de randvoorwaarden vastgelegd in dit bestemmingsplan, worden gemaakt.

5.2.3. Kindcentrum Jeroen Bosch

De basisschool Jeroen Bosch van het KPO (Katholiek Primair Onderwijs) en kindcentrum Doppido (Kober) willen de onderlinge samenwerking versterken. Ze zijn nu nog gevestigd in verschillende gebouwen en willen zich huisvesten in één Kindcentrum. Een Kindcentrum is een voorziening waarin organisaties als onderwijs, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal en welzijnsactiviteiten voor kinderen worden samengevoegd. Het is een voorziening voor kinderen van 0 – 12 jaar, waar zij gedurende de dag leren, spelen, ontwikkelen en ontmoeten.

In opdracht van KPO en Kober is door adviesbureau HEVO uit 's Hertogenbosch is een programmastudie opgesteld. Deze leidt tot de volgende resultaten:

Jeroen Bosch school (400 leerlingen)	2.215 m2 BVO (inclusief 2 speellokalen (180 m2 nvo)
Gymzaal (gecombineerd gebruik)	455 m2 BVO
Kober Kinderdagverblijf	433 m2 BVO (excl. 150 m2 gecombineerd gebruik)
BSO 70 kinderen (3 groepen)	
Dagopvang 64 kinderen (4 groepen)	
Totaal	3.103 m2 BVO (inclusief Gymzaal)
Totaal	2.648 m2 BVO (exclusief Gymzaal)
Buitenruimte (school en groter kinderen)	1.291 m2 (conform terreinprogramma school)
Buitenruimte omheind (Kober, kleinere kinderen)	224 m2
Totaal	1.551 m2

Voor het gebouw met 2.648 m2 BVO wordt een oppervlakte gerealiseerd van maximaal 1.589 m2 (bij twee lagen). De gymzaal en bergingen vallen hier buiten.

Dit programma is in het stedenbouwkundig plan gecombineerd met de realisatie van 30 appartementen. In het plan is de gymzaal als gebouw losgekoppeld van de school en toegevoegd aan het volume van de appartementen. Op die manier kan de sportzaal ook in de avonduren worden benut.

Voor het appartementengebouw en het kindcentrum is nog geen ontwerp beschikbaar. Dit zal in een latere fase binnen de randvoorwaarden van dit bestemmingsplan, worden opgesteld.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1. Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (svbp)

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

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

In de Wabo wordt niet meer gesproken over ontheffingen, vrijstellingen of wijzigingen, maar van toestemmingen. Door middel van een omgevingsbesluit kan het college van burgemeester en wethouders toestemming verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan.

Het vervallen van artikel 7.10 Wro (strijdig gebruik) heeft tot gevolg dat de verbodsbepaling weer terug in het bestemmingsplan is gekomen.

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

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

6.3. Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.3.1. Uitgangspunten en doelstellingen

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

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

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.

6.3.2. Opbouw regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

a. De opbouw van de regels is als volgt: -

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

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

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

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

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan. Er wordt derhalve voor de volgorde van de regels een standaardindeling gehanteerd.

6.3.3. Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid. Dit flexibiliteitinstrumentarium kent zekere begrenzingsen. Het is niet mogelijk om met een omgevingsvergunning een bestemmingswijziging tot stand te brengen. Een nadere eis mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemene regel inhouden. Bovendien moet het bestemmingsplan al een regel bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een nadere eis wordt gesteld.

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

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

6.4. Regeling bestemmingen

De hoofdlijn bij het bestemmen is dat zo helder als mogelijk wordt vastgelegd wat vastgelegd kan worden. Daar waar zekerheid over bestaat in de plannen worden die plannen zo helder als mogelijk vastgelegd. Als er meer onzekerheid is wordt deze onzekerheid ook vertaald in het bestemmingsplan.

Voor dit bestemmingsplan geldt bijvoorbeeld dat de plannen voor de Kloosterhof en de Stroomgaard al zeer concreet zijn. Deze worden dat ook concreet bestemd in de bestemming Wonen - 1. Voor de appartementen aan de Kloosterstraat zijn de plannen minder uitgewerkt. Dit is vervat in de bestemming Wonen - 4. De bestemming geeft dan een kader waarbinnen het bouwplan moet worden uitgewerkt. De meeste vrijheid biedt de bestemming Wonen-5 voor de Oase. Hier zijn ruimere kaders aangegeven waarbinnen het bouwplan verder kan worden uitgewerkt.

Het plan kent de volgende enkelbestemmingen:

- Gemengd – 2, voor het kloostercomplex;
- Wonen – 1, voor de Kloosterhof en de Stroomgaard;
- Wonen – 4, voor de appartementen aan de Kloosterstraat;
- Wonen - 5, voor de Oase;
- Tuin, voor de tuin bij het klooster en een smalle zone rondom de Stroomgaard;
- Groen, voor de omgeving van de Stroomgaard en de Oase en naast de scholen;
- Maatschappelijk, voor de locatie van het kindcentrum, inclusief schoolplein;
- Verkeer, voor de ruimte tussen het Huis van Roosendaal en de appartementen.

Het plan kent één dubbelbestemming:

- Waarde – Cultuurhistorie, voor het deel van de planlocatie dat onderdeel is van het rijksmonument.

Met deze bestemming wordt de cultuurhistorische/ monumentale waarde geborgd door een koppeling aan een aanlegvergunningstelsel. De speciale bouwaanduiding monument draagt daar ook aan bij.

De bestemming Gemengd-2

De bestemming Gemengd - 2 staat bij het kloostercomplex het volgend toe:

- kantoren;
- zorgwoningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgwoningen', met dien verstande dat de vloeroppervlakte van een zorgwoning minimaal 30 m² dient te bedragen;
- maatschappelijke voorzieningen: bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, zorg en welzijn;
- dienstverlening;
- ambachtelijke werkplaatsen voor zover deze vallen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als Bijlage 3 gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee gelijk te stellen ambachtelijke bedrijven;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' tevens een horecabedrijf voor zover dit voorkomt in categorie 1 tot en met 2 van de Staat van horeca-activiteiten; alsmede ruimten ten behoeve van: podiumfuncties, culturele functies, manifestaties en evenementen, besloten horeca-activiteiten zoals bruiloften en jubilea, openbare en besloten recepties, congressen en vergaderingen, het houden van (bedrijfs-)presentaties en lezingen, beurzen en het aanbieden van ontmoetingsruimten en (flex-) werkplekken.
- ter plaatse van de aanduiding 'monument' voor het behoud van een monument;
- ter plaatse van de aanduiding 'terras' een terras;
- wonen alsmede de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten met dien verstande dat de woonoppervlakte van een woning/wooneenheid minimaal 60 m² dient te bedragen;
- voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, (onder)doorgangen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, alsmede groen en water;

Uitsluitend daar waar de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' op de verbeelding is opgenomen, behoort de vestiging van een horecazaak tot de mogelijkheden voor zover dit bedrijf voorkomt in de categorie 1 tot en 2 van de Staat van horeca-activiteiten. In de kapel en de omliggende ruimtes wordt ruimte geboden aan podiumfuncties, culturele functies, (kleinschalige) manifestaties en evenementen, besloten horeca-activiteiten zoals bruiloften en jubilea. Openbare en besloten recepties, congressen en vergaderingen, het houden van (bedrijfs-)presentaties en lezingen, beurzen en het aanbieden van ontmoetingsruimten en (flex-)werkplekken. Aangezien alle gebouwen die vallen binnen deze bestemming monument zijn is voor de gehele bestemming de specifieke bouwaanduiding monument opgenomen.

Voor de zorgwoningen in het kloostercomplex geldt dat deze met afwijkingsbevoegdheid mogen worden omgezet naar een andere, reguliere woonfunctie. In dat geval geldt voor de nieuwe wooneenheden een woonoppervlak van minimaal 40 m². Bij ontwikkeling van de wooneenheden zal moeten worden voldaan aan de geldende parkeernormen.

De bestemmingen Wonen

In dit plangebied is, zoals aangegeven, gekozen voor drie woonbestemming, namelijk Wonen – 1 , Wonen – 4 en Wonen - 5.

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

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

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

Om ervoor te zorgen, dat woningen/wooneenheden niet te klein worden, is in de regels expliciet opgenomen, dat een woning/wooneenheid een minimum woonoppervlak dient te hebben van 60 m². Deze bepaling is vooral van belang bij gestapelde woningbouw of van situaties waar grotere panden worden getransformeerd naar wooneenheden. Om die reden is eenzelfde bepaling ook opgenomen in de bestemming Gemengd - 2.

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

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

Hieruit volgt dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan.

- De woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebondenberoeps- 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 Besluit omgevingsrecht, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit bestemmingsplan;
- De aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- Detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

De uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en de uitoefening van kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten worden -mits aan vorenstaande voorwaarden is voldaan- rechtstreeks toegelaten.

Groen

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

Bestemming Verkeer

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor toegangswegen, voet- en fietspaden, speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband, beplantingen, bermen, watergangen en andere waterpartijen, voorzieningen ten behoeve van algemeen nut, zoals bergbezinkbassins en transformatorhuisjes, en afvalinzameling, parkeerplaatsen, geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen, kunstwerken en kunstobjecten.

Bestemming Tuin

De met Tuin aanwezen gronden behorende bij de aangrenzende hoofdgebouwen zijn bestemd voor tuin. De gronden tussen de voorgevel van de hoofdgebouwen en de openbare ruimte zijn medebepalend voor het karakter van het woon- en leefmilieu. De kwaliteit van de ruimte tussen de gebouwen is

gebaat bij een helder beeld waarbij de plaats van de hoofdgebouwen zichtbaar is. Het ruimtelijk beleid is er meestal op gericht om bebouwing voor de voorgevel van de hoofdgebouwen te voorkomen.

Daarnaast heeft de tuin bij het klooster - feitelijk dat deel dat het meest kwetsbaar is – ook de bestemming Tuin ook gekregen. De bestemming beperkt de mogelijkheden voor (bouw-)activiteiten in de tuin. Een bijzondere aanduiding is de aanduiding ‘specifieke vorm van tuin – moestuin. Op die manier is de locatie waar mogelijk moestuinen worden ontwikkeld begrensd. Een tweede aanduiding is de aanduiding ‘specifiek vorm van tuin – terras’. Door het gebruik van deze aanduiding wordt duidelijk aangegeven waar de aanleg van een terras mogelijk is.

Bestemming Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is toegekend aan het Kindcentrum Deze bestemming is in andere plannen meestal wat ruimer om meer maatschappelijke functies mogelijk te maken, maar hier is ervoor gekozen de mogelijkheden wat te beperken. De toekomstige functie van het gebouw is immers al duidelijk. Een ruime bestemming is dan niet op z'n plaats.

Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie

Op het monumentale gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie gelegd, ter bescherming van in dit gebied aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden. Daarbij springt vooral in het oog dat de huidige bebouwingshoogten worden gefixeerd. Tegelijkertijd worden ook afwijkingsmogelijkheden geboden, maar effectuering daarvan is pas mogelijk na afweging van cultuurhistorische aspecten. In de dubbelbestemming wordt verwezen naar een bij de regels behorende cultuurhistorische bijlagen, die toetsingscriteria aanreiken voor de beoordeling van (ver)bouwplannen, sloopplannen of aanlegvergunningen waarbij afgeweken wordt of moet worden van de huidige beschermde elementen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met de initiatiefnemer.

De verhoudingen zijn in de tenderfase van Mariadal bij de gunning van het project aan de BVR-Groep vastgelegd. Voor Mariadal geldt dat de gemeente als tijdelijk gebruiker eigenaar is geworden van het complex. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer (BVR- Groep) is een overeenkomst gesloten waarbij de overdracht van het eigendom plaatsvindt bij/na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. In de overeenkomst is vastgelegd dat alle kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn, inclusief vervolgcosten, zoals planschadeposten, en de kosten voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut gerelateerd aan de ontwikkeling. Na overdracht van het eigendom is ook het ontwikkelrisico voor rekening van de initiatiefnemer.

Voor het deel van het plangebied dat niet tot het oorspronkelijke klooster (tender-locatie) behoort is een grondexploitatieplan vastgesteld door de gemeenteraad.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende geborgd.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De nieuwe ontwikkeling zal in de omgeving worden ingepast. Het behoud van het karakter van de omgeving staat daarbij voorop. Tevens werd de mogelijkheid geboden een inspraak- en/of overlegreactie in te dienen. Voor de wijze waarop de inspraakreacties zijn verwerkt wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende inspraaknotitie.

Gezien het voorgaande kan worden aangenomen dat het bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is.

7.3. Handhavingaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening, de Wabo en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstellen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van

vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1. Voorbereidingsfase

Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan. Het voorontwerp heeft ter inzage gelegen van 23 maart tot 18 mei 2020. Voor de inhoud van de inspraakreacties en de wijze waarop deze zijn verwerkt wordt verwezen naar het Inspraak- en overlegrapport bestemmingsplan Groot Mariadal.

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. Voor de wijze waarop de reacties zijn verwerkt wordt verwezen naar voornoemd Inspraak- en overlegrapport.

8.2. Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de inspraakreacties en de overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook worden - indien nodig - ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de belanghebbende diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), of is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving). Er zijn zienswijzen ingediend. De beantwoording wordt toegevoegd wanneer deze gereed is.

8.3. Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging zal de gemeenteraad een besluit nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De termijn van twaalf weken is een termijn van orde en geen fatale termijn. Het is mogelijk dat de termijn wordt overschreden. Daarmee vervalt de (beschermende) werking van het voorliggend plan, die ontstaat bij de start van de terinzagelegging, en wordt het plan Centrum-Noord weer het vigerende plan. In het geval van Groot Mariadal is dit geen bezwaar.