

BESTEMMINGSPLAN ST JOSEPHBUURT

**Toelichting
Bestemmingsplan
St. Josephbuurt**

Inhoudsopgave

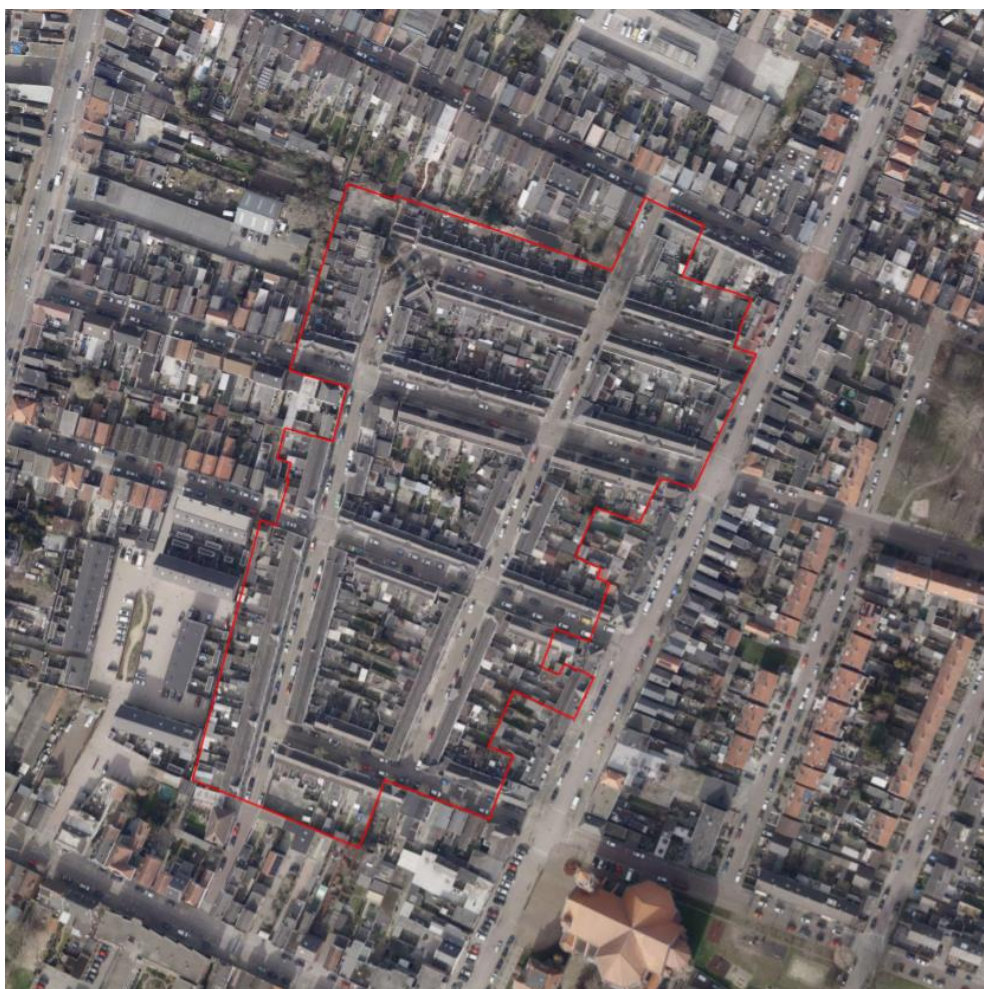
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	7
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Doel	8
1.3 Ligging plangebied.....	10
1.4 Geldende bestemmingsregeling	10
1.5 Leeswijzer	16
 Hoofdstuk 2 Beleidskader	 17
2.1 Inleiding.....	17
2.2 Rijksbeleid	17
2.3 Provinciaal beleid	19
2.4 Gemeentelijk beleid	23
 Hoofdstuk 3 Bestaande en toekomstige situatie plangebied	 25
3.1 Bestaande situatie.....	25
3.2 Toekomstige situatie	30
 Hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsaspecten	 39
4.1 Bodem	39
4.2 Water	39
4.3 Archeologie	46
4.4 Cultuurhistorie	47
4.5 Wet natuurbescherming (onderdeel stikstofdepositie en onderdeel flora en ..	49
4.6 Geluid	51
4.7 Bedrijven en milieuzonering	54
4.8 Externe veiligheid.....	57
4.9 Luchtkwaliteit.....	59
4.10 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	61
 Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	 65
5.1 Inleiding.....	65
5.2 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)	65
5.3 Opbouw van de regels	65

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	67
6.1 Inleiding.....	67
6.2 Toepassing Grondexploitatiewet	67
6.3 Economische uitvoerbaarheid	67
 Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	 69
7.1 Participatie	69
7.2 Overleg	70
7.3 Inspraak.....	70

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningcorporatie Alwel heeft in de St. Josephbuurt in Roosendaal 229 woningen in eigendom. De woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Alwel is na uitvoerig onderzoek tot de conclusie gekomen dat herstructurering in de vorm van sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw noodzakelijk is. In samenwerking met Alwel, de gemeente Roosendaal, de bewoners en de direct omwonenden van de St. Josephbuurt is een ambitiedocument opgesteld om te komen tot een gedragen herstructurering van het gebied. Dit ambitiedocument is het resultaat van een uitgebreid participatief traject. In dit traject is een gedeelde toekomstdroom en ambitie tot stand gekomen. Het voornemen is om ongeveer 200 woningen terug te bouwen. De openbare ruimte wordt eveneens geherstructureerd, waarbij er meer ruimte komt voor groen en het parkeren deels wordt weggenomen uit het straatbeeld.



Luchtfoto St. Josephbuurt. De rode contour geeft de ligging van het plangebied weer.

De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Burgerhout", zoals vastgesteld d.d. 26 juni 2013. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw planologisch kader op basis waarvan de herstructurering plaats kan vinden.

1.2 Doel

Doel van de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling heeft tot doel om de woningvoorraad van woningcorporatie Alwel binnen de St. Josephbuurt te vernieuwen op een manier die aansluit bij de gedeelde ambities vormgegeven in de uitgebreide participatie die hieraan is vooraf gegaan. De gedeelde ambities voor de St. Josephbuurt kunnen als volgt worden omschreven:

- een herkenbare woonbuurt door in te zetten op een kleinschalig karakter, geen hoogbouw en het op strategische locaties laten terugkomen van Hurkse stijlelementen zoals baksteendetails en gesloten bouwblokken met ontworpen hoekoplossingen;
- differentiatie in de buurt betekent dat er plaats is voor verschillende doelgroepen met verschillende achtergronden. Door een mix aan verschillende types en groottes van woningen en een goede verhouding tussen huur- en koopwoningen wordt voorzien in een behoefte;
- in de nieuwe wijk komt meer ruimte voor goede en zichtbare openbare ruimte. Dit zijn potentiële plekken voor ontmoeting. De ontmoetingsplekken vormen groene oases in de buurt die klimaatbestendig zijn;
- de sociale veiligheid wordt versterkt door voldoende ramen naar de openbare ruimte te oriënteren en zoveel mogelijk blinde en dichte gevels te voorkomen. De verkeersveiligheid verbetert door voldoende ruimte voor parkeren, overzichtelijke kruispunten en snelheidsbeperkende maatregelen bij doorgaande wegen;
- in een duurzame St. Josephbuurt wordt voldaan aan de nieuwbouweisen van gasloze woningen. Bij een duurzame inrichting hoort ook het bufferen en geleidelijk afvoeren van hemelwater in de openbare ruimte. De nieuwe openbare ruimte biedt, in de vorm van de groene oases, ruimte om water vast te houden.

Deze ambities zijn uitgewerkt in een aantal modellen, die uiteindelijk hebben geleid tot een voorkeursmodel waarin alle ambities samenkomen. Dit model vormt de basis voor de verdere uitwerking van het plan en voor dit bestemmingsplan.



Voorkeursmodel op basis van ambities herontwikkeling St. Josephbuurt

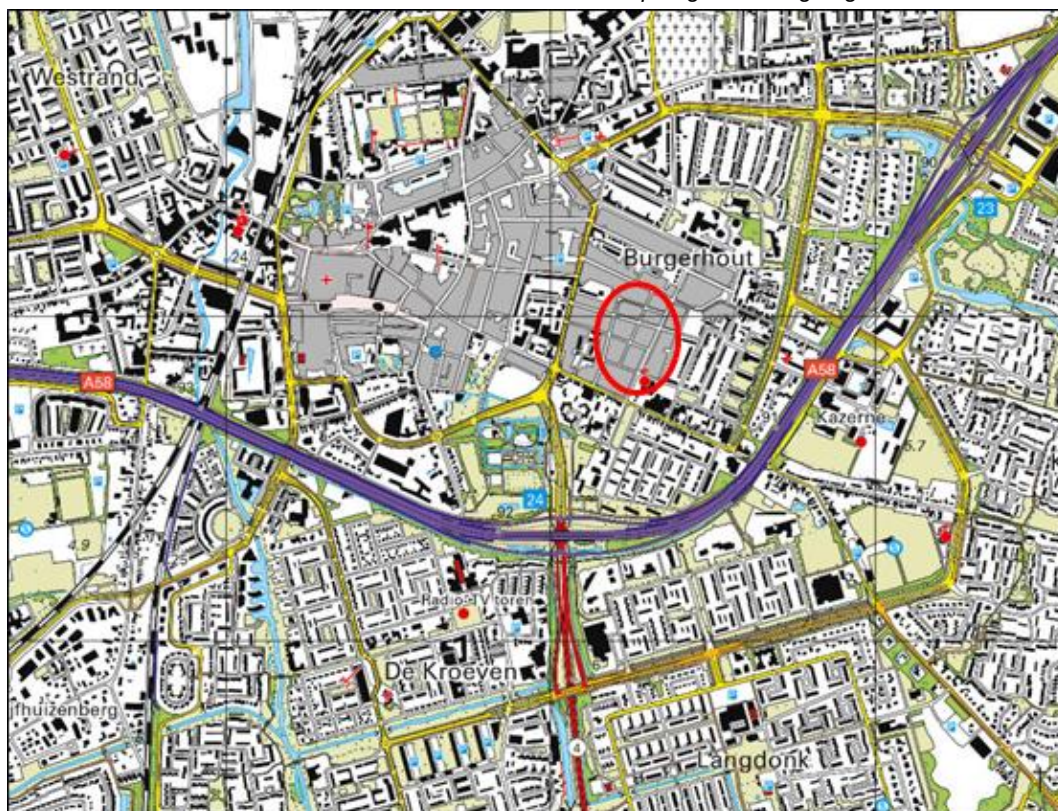
Doel van het bestemmingsplan

Het doel van dit bestemmingsplan is aan te tonen dat met de voorgenomen herstructurering van de St. Josephbuurt sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In onderhavig bestemmingsplan wordt de ontwikkeling getoetst aan de geldende ruimtelijke beleidskaders en sectorale wet- en regelgeving. Het bestemmingsplan voorziet uiteindelijk in een planologisch kader waarbinnen de herstructurering van de woonwijk plaats kan vinden.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit de St. Josephbuurt, gelegen binnen de wijk Burgerhout in Roosendaal. De wijk Burgerhout is gelegen aan de rand van het centrum van Roosendaal. Het is een van de eerste uitbreidingswijken van Roosendaal. Het plangebied wordt begrenst door de Voorstraat en de daaraan gelegen bebouwing in het noorden, de Sint Josephstraat en de daaraan gelegen bebouwing in het oosten, de Tulpstraat in het zuiden en de Rozestraat in het westen. Er is sprake van een grillige begrenzing, afgestemd op het eigendom van woningcorporatie Alwel.

Uitsnede kadastrale kaart van de stad Roosendaal. Het plangebied is gelegen binnen de rode



contour. Bron: topotijdreis.nl, 2020.

1.4 Geldende bestemmingsregeling

Ter plaatse van het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan "Burgerhout", vastgesteld d.d. 26 juni 2013. In dit bestemmingsplan zijn binnen het plangebied eveneens woningen met bijbehorende infrastructuur toegestaan. Echter wordt de inrichting van het plangebied door de voorgenomen herstructurering gewijzigd. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats worden nieuwe woningen in een andere setting teruggebouwd. Als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling worden er minder woningen teruggebouwd in het gebied, waardoor de ontsluitingsstructuur van het gebied wijzigt en er meer ruimte ontstaat voor groen in het woongebied.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan. 'Burgerhout'

Noordelijk deel plangebied

In het noordwesten van het plangebied zijn op basis van het huidige bestemmingsplan binnen de bestemming 'Wonen - 1' aangegebouwde grondgebonden woningen en binnen de bestemming 'Wonen - 2' twee-aangebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen toegestaan met een maximum goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

In het nieuwe bestemmingsplan zijn hier eveneens grondgebonden woningen toegestaan met een maximum goothoogte van 6 meter. Ook hier is een bouwhoogte mogelijk van 10 meter. De bouwdiepte van de woningen is vergelijkbaar met de bestaande woningen (10 meter).

Aan de Valkenburgstraat wordt een hoogteaccent in de bebouwing mogelijk gemaakt. Hier is een maximum bouwhoogte van toepassing van 10 meter (plat dak).

In de uiterste noordwesthoek is in de huidige situatie sprake van volkstuin voor de buurt. Deze is op basis van het vigerend bestemmingsplan gelegen binnen de bestemming 'Wonen - 2'.

In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen - 5' ter plaatse opgenomen met een specifieke aanduiding om de volkstuinen mogelijk te maken. Ter plaatse van de bestaande woningen tussen de Gildenbondstraat en de Valkenburgstraat vindt sloop plaats en wordt voorzien in een groenbestemming met parkeerplaatsen. Hier verdwijnt dus de mogelijkheid voor het oprichten van woningen.

In het noordoosten van het plangebied worden grondgebonden woningen voorzien aan de Voorstraat. Het plangebied kan daar via de Julianastraat betreden worden. De verbinding van de Gildenbondstraat met de Sint Josephstraat verdwijnt, ter plaatse van deze bestaande ontsluiting wordt het woongebied verruimd.

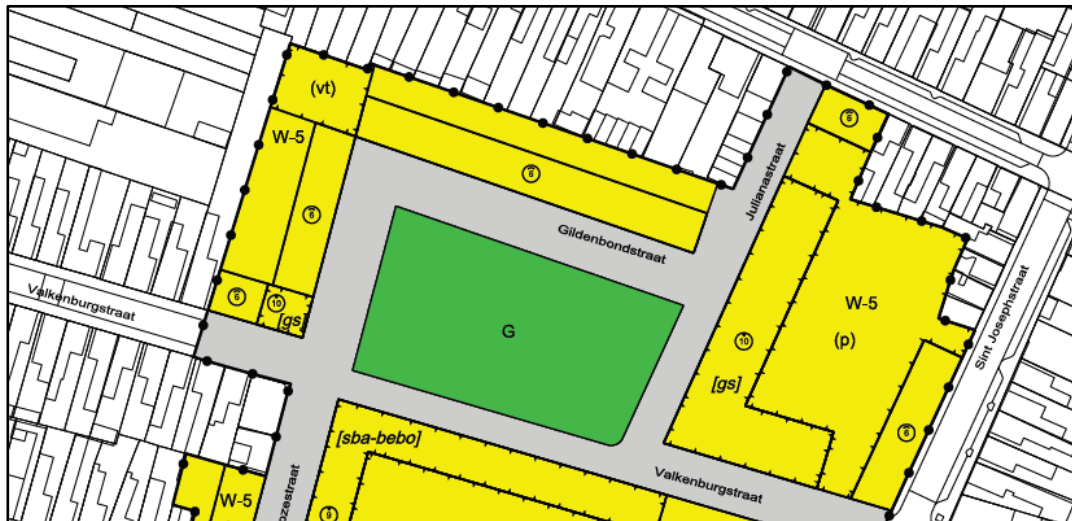
In de huidige situaties vigeert hier de bestemming 'Verkeer' en 'Wonen - 1', waarbinnen uitsluitend aaneengebouwde grondgebonden woningen zijn toegestaan. In de vigerende situatie is hier een goothoogte toegestaan van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. In de toekomstige situatie worden langs de Julianastraat tot aan de Valkenburgstraat gestapelde woningen voorzien met een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De bebouwing mag worden afgerond met een plat dak. Deze bebouwing wordt deels dus voorzien buiten de bestaande bestemming 'Wonen', ter plaatse van de bestemming 'Verkeer'.

Langs de Sint Josephstraat is momenteel sprake van een gemengde functie. Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' zijn kantoren, maatschappelijke voorzieningen, wonen evenals bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water toegestaan. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag binnen deze bestemming maximaal 6 respectievelijk 10 meter bedragen.

In dit bestemmingsplan worden ter plaatse woningen toegestaan in de vorm van grondgebonden woningen. Deze woningen mogen dezelfde goot- en bouwhoogte hebben als in het nu geldende bestemmingsplan. De bouwdiepte van de nieuwe woningen is vergelijkbaar met het bestaande bouwvlak binnen de bestemming 'Gemengd - 2'.

Op het binnenterrein, dat ontstaat ten oosten van de gestapelde woningen aan de Julianstraat en ten westen van de rijwoningen aan de Sint Josephstraat, worden parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe woningen gerealiseerd.

De noordelijke nieuwe grondgebonden woningen aan de Sint Josephstraat komen, door het vervallen van de verbinding tussen de Gildenbondstraat en de St. Josephstraat, iets dichters op de bestaande bebouwing aan de St. Josephstraat te liggen.



Uitsnede noordelijk deel verbeelding St Josephbuurt ten behoeve van herbouw

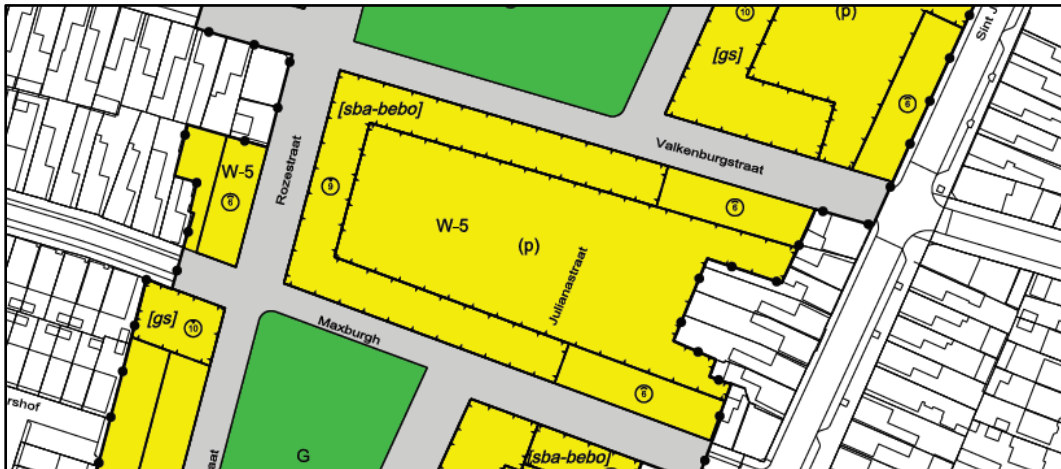
Midden deel plangebied

In het westen worden in dit deel van het plangebied grondgebonden woningen gerealiseerd. Ter plaatse zijn momenteel uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan met een maximum goothoogte van 6 en een maximum bouwhoogte van 10 meter. In de nieuwe situatie blijft dit hetzelfde.

In het midden en oosten van dit deel van het plangebied worden de bestaande bouwblokken met elkaar verbonden en verdwijnt de bestaande ontsluiting. Ter plaatse worden grondgebonden woningen en (deels) beneden-bovenwoningen gerealiseerd met aan de achterzijde van deze percelen een geclusterde parkeerruimte. Hier worden de woningen dus voorzien buiten de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken en buiten de bestemming 'Wonen'.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn hier uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan met een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deels een maximum goothoogte van 9 meter mogelijk. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om de woningen te voorzien van een plat dak. Hier wordt dus deels een verruiming van de goothoogte toegestaan.

De woningen die tegen de bestaande bebouwing aan de St. Josephstraat worden gerealiseerd mogen niet hoger worden dan nu in de bestaande situatie is toegestaan (goothoogte 6, bouwhoogte 10). Ook de afstand van deze woningen tot de bestaande bebouwing blijft gelijk.



Uitsnede midden deel verbeelding St Josephbuurt ten behoeve van herbouw

Zuidelijk deel plangebied

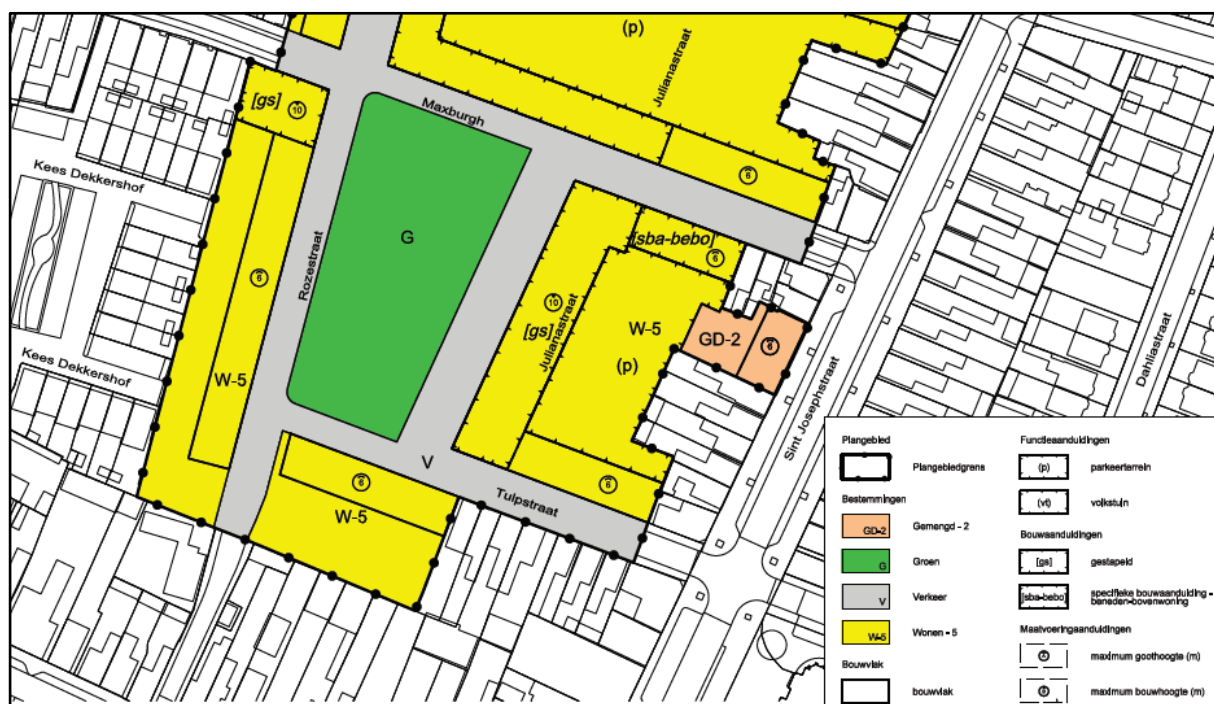
In het westen van het zuidelijk deel van het plangebied is in de vigerende situatie een bouwvlak opgenomen langs de Rozenstraat binnen de bestemming 'Wonen -1' waarbinnen uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. Ter plaatse is een maximum goothoogte toegestaan van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Daarnaast is er langs de Maxburgh een twee-aaneengebouwde, geschakelde of vrijstaande grondgebonden woning toegestaan binnen de bestemming 'Wonen -2'. Voor één bouwvlak geldt een maximum goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet hier op de hoek van de Maxburgh en de Rozenstraat in gestapelde woningbouw met een maximale bouwhoogte van 10 meter. De bouw mogelijkheden worden hier dus verruimd. Dit geldt niet enkel voor de hoogte, maar ook voor het bouwvlak dat hier uitgebreid wordt.

Ten zuiden van de Tulpstraat worden rijwoningen voorzien met een vergelijkbare bouwdiepte als het bestaande bouwvlak. Ter plaatse is in de vigerende situatie de bestemming 'Wonen - 1' toegekend op de gronden waar uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan met een maximum goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. In het nieuwe bestemmingsplan blijft dit hetzelfde.

Het woongebied dat wordt omgeven door de Maxburgh, Julianastraat, de Tulpstraat en de Rozenstraat wordt ingericht als een groenvoorziening en parkeerruimte. Ten oosten van deze nieuwe groenvoorziening worden gestapelde woningen gerealiseerd. Hier geldt een bouwhoogte van 10 meter. Deze woningen worden deels voorzien binnen de huidige bestemming 'Verkeer'.

In de huidige situatie is voor het deel dat is gelegen binnen de bestemming 'Wonen' hoofdgebouwen toegestaan tot een maximum goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Hier worden de bouw mogelijkheden dus verruimd, aangezien niet langer sprake is van een maximum goothoogte, maar van uitsluitend een bouwhoogte, waardoor de bebouwing plat kan worden afgedekt. Langs de Maxburgh en de Tulpstraat wordt in het uiterste westen beneden-bovenwoningen en grondgebonden woningen mogelijk gemaakt met een maximum goothoogte van 6 en bouwhoogte van 10 meter. Deze bebouwing wordt voorzien binnen de vigerende bouwvlakken. Bouw mogelijkheden worden alhier dus niet uitgebreid.

Dan rest uitsluitend nog de 'Gemengd - 2' bestemming langs de Sint Josephstraat. Binnen deze bestemming zijn kantoren, maatschappelijke voorzieningen, wonen evenals bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water toegestaan. Het bestaande bouwvlak staat een maximum goothoogte toe van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bebouwingsmogelijkheden niet overschreden. Het plan ter plaatse van de bestemming 'Gemengd -2' past binnen de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede zuidelijk deel verbeelding St Josephbuurt ten behoeve van herbouw

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader waarbinnen de voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie van het plangebied toegelicht. Hoofdstuk 4 beschrijft de herstructurering en gewenste ontwikkeling van het gebied. In dit hoofdstuk vindt ook de toets aan planologisch relevante (milieu)aspecten plaats. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aan de orde en in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is alleen het relevante beleid samengevat.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op onderhavig plan.

2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Ter plaatse zijn op basis van het vigerend bestemmingsplan 229 woningen toegestaan. Het onderhavige bestemmingsplan maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van 200 woningen mogelijk.

Dit betekent dat er per saldo 29 woningen minder worden terug gebouwd. De ontwikkeling is reeds gelet op het woningbouwaantal dat per saldo afneemt niet als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft niet te worden doorlopen.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de Omgevingsvisie Noord-Brabant kiest de provincie ervoor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Onderhavig plan is tot stand gekomen door middel van een uitgebreid participatietraject, waarin de gemeente samen met de woningcorporatie en bewoners van de St. Josephbuurt gekomen is tot een plan voor de herstructurering van de buurt. Het voorliggend initiatief is passend binnen de omgeving en zorgt voor een kwalitatieve impuls van het woningbestand van Alwel en van het bestaand stedelijk gebied van de wijk Burgerhout. Het voornemen past binnen de kernwaarden zoals door de provincie Noord-Brabant geformuleerd in haar Omgevingsvisie.

2.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben op 1 januari 2021. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze. Hierbij is er meer ruimte om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Voorliggend plangebied is binnen de lov N-B gelegen binnen het 'Stedelijk gebied', binnen het stedelijk concentratiegebied. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor een stedelijke ontwikkeling binnen het 'Stedelijk gebied'. Daarnaast moet worden voldaan aan de algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De toetsing wordt hierna uitgevoerd.

Artikel 3.42: duurzame stedelijke ontwikkeling

De provincie Noord-Brabant heeft de ambitie om tot de top van Europese kennis- en innovatieve regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is daarvoor een essentiële voorwaarde. Om deze reden wordt duurzame verstedelijking nagestreefd. Lid 1 van artikel 3.42 lov gaat in op zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij als uitgangspunt geldt dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen 'Stedelijk gebied'. Bovendien dient de ontwikkeling te passen binnen de regionale afspraken. Gebaseerd op de Brabantse omgevingsvisie wordt aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit een veilige, gezonde leefomgeving, energietransitie en een concurrerende, duurzame economie. Deze aspecten worden benoemd in lid 2 van artikel 3.42 lov. Voor het optimaal benutten van het stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren.

Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. De voorgenomen ontwikkeling betreft een herstructureringsopgave in de wijk Burgerhout in Roosendaal. In onderhavig plangebied worden er per saldo 29 woningen minder terug gebouwd dan in de bestaande situatie ter plaatse aanwezig. De ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij er meer ruimte komt voor openbare ruimte en groen binnen de bestaande buurt. Aan het uitgangspunt van een duurzame stedelijke ontwikkeling, waarbij eerst de mogelijkheden in stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente, voldoet de voorgenomen ontwikkeling die volledig is gelegen binnen het stedelijke gebied. Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 3.42 lov.

Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu;
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) - meerwaarderecreatie

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn;
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a:

- a. de toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Ter plaatse van onderhavig plangebied zijn reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan 229 woningen toegestaan. Initiatiefnemer is voornemens om door middel van herstructurering 200 woningen terug te bouwen. Een en ander wordt in hoofdstuk 3 nader gemotiveerd. Ter plaatse is dus sprake van een bestaand bouwperceel;
- b. bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 2.2.2 getoetst;
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van de beoogde bouwvlakken is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Voorwaarden ad b:

- a. toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten;
- b. toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Het planvoornemen heeft geen effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer wordt beschreven in hoofdstuk 4;
- c. toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Voor het overige wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaarderecreatie. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herstructurering van een voormalige woonbuurt waar de huidige 229 woningen worden gesloopt en 200 woningen als nieuwbouwwoningen teruggebouwd worden.

Door de voorgenomen herontwikkeling van het gebied ontstaat meer 'lucht' in de wijk en is er meer ruimte voor groen, wat ten goede komt aan de kwaliteit van de leefomgeving in de buurt. Bovendien wordt de woningvoorraad van de woningcorporatie vernieuwd, waardoor woningen kunnen worden teruggebouwd die energiezuinig zijn wat ten goede komt aan de volhoudbaarheid van de leefomgeving. Voor het overige spelen geen andere ontwikkelingen en opgaven in of rondom het plangebied waarmee verbindingen kunnen worden gelegd.

Het onderhavige planvoornemen voldoet aldus aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zoals beschreven in de Interim omgevingsverordening.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

De Structuurvisie Roosendaal 2025 is op 13 maart 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Roosendaal. De gemeente hanteert daarbij de beleidsuitgangspunten dat er sprake moet zijn van een duurzame ontwikkeling van een compact, compleet en verbonden Roosendaal en van een haalbare en betaalbare lokale ruimtelijke ordening.

Voor het aspect 'wonen' wordt daarnaast aangegeven dat er gebouwd dient te worden binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuren te benutten. Ook wordt gerefereerd aan de provinciale prognoses waaruit blijkt dat Roosendaal tot 2025 nog ruimte heeft om extra woningen te realiseren. Daarbij wordt opgemerkt dat toevoegingen aan de voorraad strategisch van aard moeten zijn en noodzakelijke veranderingen in de voorraad niet in de weg mogen staan. In de bestaande voorraad dient een speciale focus te liggen op het aanpassen van de bestaande woningvoorraad op de toekomstige woningbehoefte. Het grootste deel daarvan is particulier woningbezit. Ook dienen bestaande wijken en dorpen een gevarieerd woningaanbod en gevarieerde woonmilieus te bieden. Verder staan toevoegingen aan de woningvoorraad in het teken van de versterking van de bestaande woningvoorraad en sluiten ze aan bij de wijkperspectieven.

Onderhavig initiatief betreft de herstructurering van de St. Josephbuurt als gevolg waarvan 229 woningen worden gesloopt. Deze bestaande woningvoorraad voldoet niet meer aan de huidige standardeisen van de woningcorporatie. Ter plaatse worden 200 woningen terug gebouwd, waarin een grotere diversiteit aan woningen wordt voorzien die een brede doelgroep aanspreken. De beoogde herontwikkeling sluit aan bij het type woningen waaraan behoefte bestaat. Daarnaast wordt met de voorgenomen herontwikkeling de bestaande woningvoorraad versterkt, waarmee niet alleen een kwalitatieve impuls aan de wijk Burgerhout wordt gegeven, maar ook de woningvoorraad van de woningcorporatie kwalitatief verbeterd wordt. Geconcludeerd kan dan ook worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de Structuurvisie Roosendaal 2025.

Hoofdstuk 3 Bestaande en toekomstige situatie plangebied

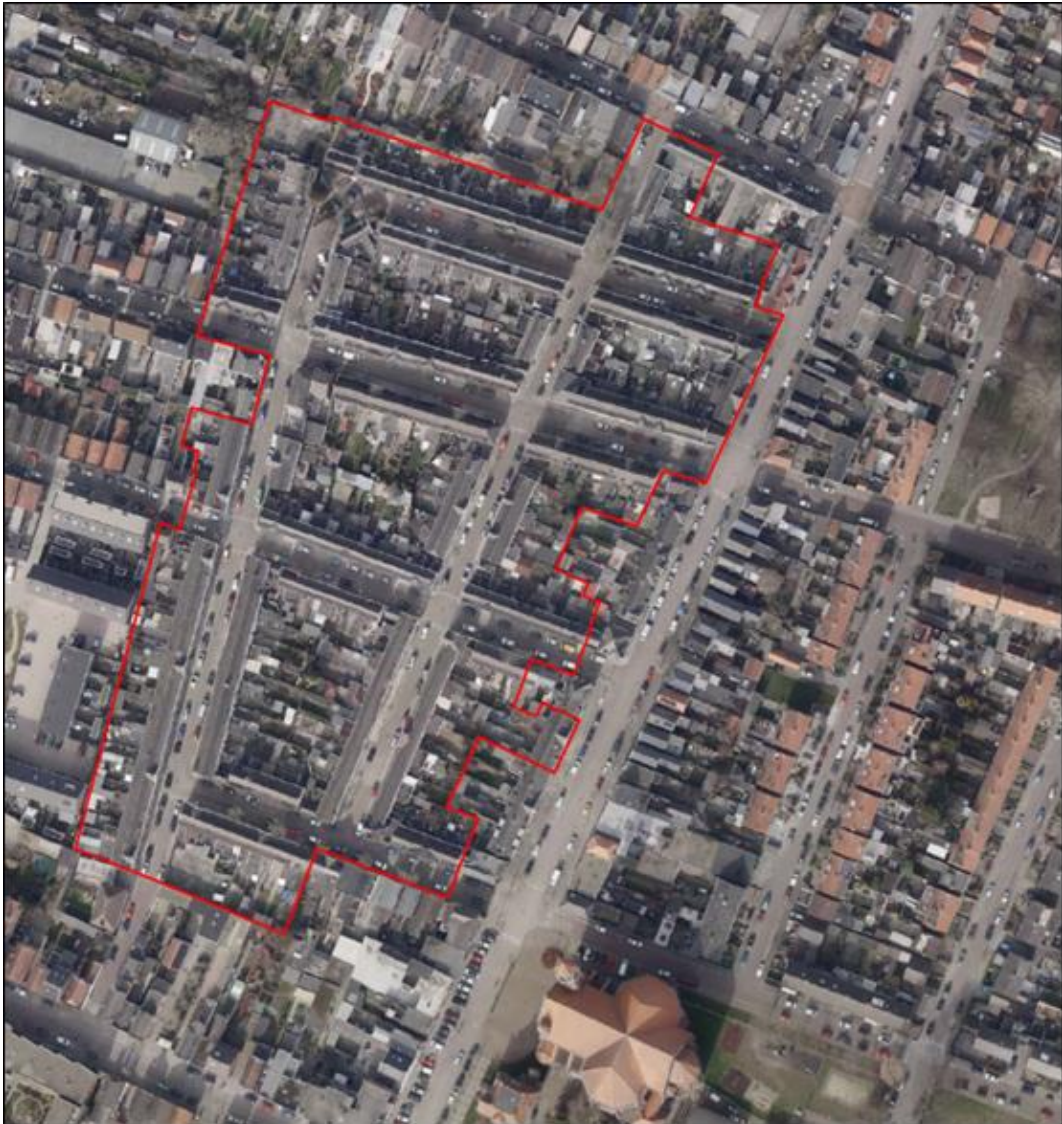
3.1 Bestaande situatie

Begrenzings plangebied

Vanwege de eigendomssituatie kent het plangebied een, met name aan de Sint Josephstraat, rafelige begrenzing. Het plangebied wordt grofweg begrensd door de Rozestraat (inclusief bebouwing) aan de westzijde, de Tulpstraat (inclusief bebouwing) aan de zuidzijde, de Sint Josephstraat aan de oostzijde en de Gildenbondstraat (inclusief bebouwing) aan de noordzijde. Aan de noordzijde raakt het plangebied gedeeltelijk aan de Voorstraat.



Afbeelding St. Josephbuurt in de wijk Burgerhout



Luchtfoto St. Josephbuurt. De rode contour geeft de ligging van het plangebied weer.

Historische beschrijving Burgerhout

Roosendaal kende na de Eerste Wereldoorlog een grote woningnood. De in de jaren 1919 en 1920 opgerichte woningbouwverenigingen St. Benedictus, Ons Ideaal en St. Joseph kwamen reeds spoedig met plannen om in de nood te voorzien. Naast de diverse kleinschalige ontwikkelingen in de stad wordt in 1926 in de wijk Burgerhout, rond de Sint Josephstraat en Maxburgh, de St. Josephbuurt gerealiseerd op initiatief van de toenmalige woningbouwvereniging St. Joseph. Aanvullend op deze ontwikkeling werd in opdracht van de gemeente in 1933 door Ingenieurs- en architectenbureau Schaap uit Arnhem het Uitbreidingsplan opgesteld. Het plan legde onder meer de infrastructuur, de groensingel en de verdichting vast.

Er werd een samenhangende stedelijke groenstructuur geïntroduceerd, hiërarchisch patroon van wegen en de aanleg van een rondweg ter ontlasting van het bestaande stedelijk gebied. De St. Josephbuurt is onderdeel geworden van het geordende patroon van straten en bouwblokken in Plan Schaap.

Kracht van de St Josephbuurt

De St. Josephbuurt is overzichtelijk door een geordend patroon van straten en bouwblokken. Hierdoor zijn er veel keuzemogelijkheden hoe je de buurt uitgaat. De bouwblokken zijn herkenbaar en hebben een eigen identiteit door kenmerkende hoekentrees, boogjes boven de entrees naar achterpaden en bijzondere baksteendetails in gevels die refereren naar de Amsterdamse School. Jaques Hurks, ontwerper van de Sint Josephkerk, heeft er mede voor gezorgd dat bijzondere baksteendetails zijn toegepast bij de bouw van deze woonbuurt.

De bereikbaarheid van het centrum, vanuit de St. Josephbuurt, was bij aanleg goed. In de huidige situatie is dat nog steeds zo door de nabijgelegen Burgerhoutsestraat die tot diep in het hart van het centrum loopt. Burgerhout ligt strategisch tegen het centrum van Roosendaal en is ook direct verbonden met de A58. Dagelijkse voorzieningen liggen op loopafstand en het treinstation is via de Boulevard eenvoudig te bereiken.

De St. Josephbuurt is een echte volksbuurt, waar een groot deel van de bewoners al ruim 30 jaar woont. Door de komst van nieuwe bewoners is het volkse karakter afgenomen. De ruimtelijke opzet van de buurt, met gesloten bouwblokken, zorgt ervoor dat er geen aantrekkelijke ontmoetingsplekken in de openbare ruimte meer zijn. Door het relatief smalle stratenpatroon, beperkt aantal parkeerplaatsen en de toegenomen parkeerdruk zijn er parkeerproblemen in deze buurt. Geparkeerde auto's aan weerszijden van de straten en het ontbreken van groen zorgt voor een stenige uitstraling en straatbeeld.

Huidige karakteristiek

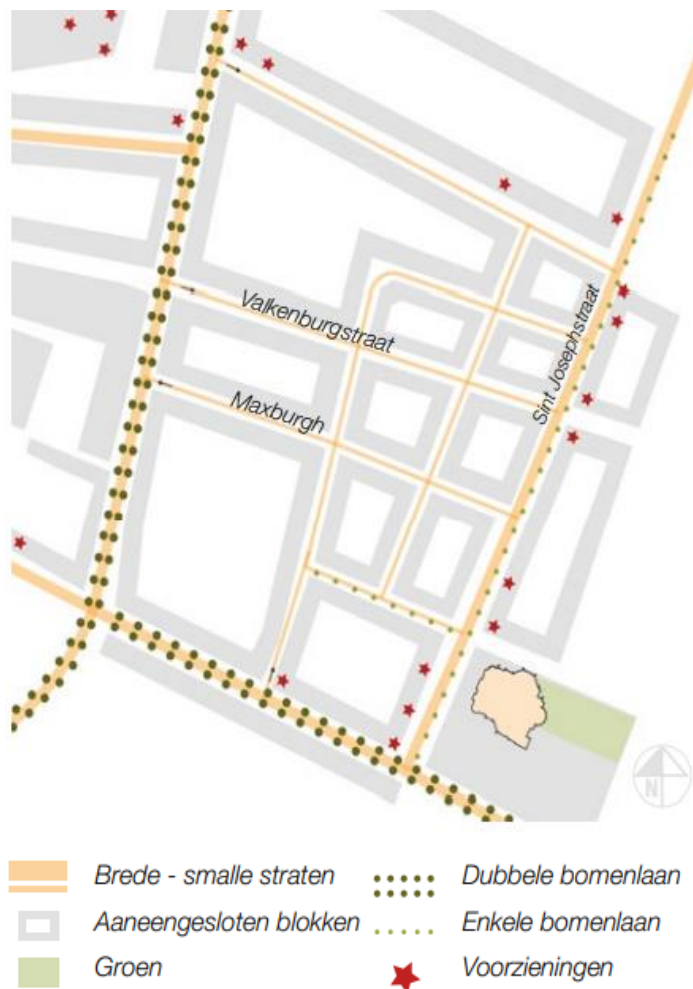
De St. Josephbuurt kent een sterke samenhang en bestaat uit alzijdige bouwblokken in een grid. De bouwblokken zijn herkenbaar en hebben een eigen identiteit door kenmerkende hoekentrees, boogjes boven de entrees naar achterpaden en bijzondere baksteendetails in de gevels, die refereren naar de Amsterdamse school. Jacques Hurks, ontwerper van de Sint Josephkerk, heeft er mede voor gezorgd dat bijzondere baksteendetails zijn toegepast bij de bouw van de woonbuurt. Eind jaren tachtig van de vorige eeuw zijn de corporatiewoningen gerenoveerd en vergroot door middel van dakopbouwen, wat resulteert in het huidige straatbeeld.

De buurt heeft door zijn ligging en schaalgrootte van de bouwblokken een onderscheidend karakter binnen Burgerhout. De buurt wordt geflankeerd door historische linten met verschillende monumentale panden. De diverse buurten binnen de wijk Burgerhout kennen veelal een oost-west oriëntatie, terwijl de St. Josephbuurt hierop een uitzondering vormt door een alzijdige oriëntatie. De Maxburgh en de Valkenburgstraat zijn de twee hoofdassen in de wijk. Het profiel van deze twee straten is breder dan de overige straten. De bouwblokken in de St. Josephbuurt bestaan uit rijwoningen bestaande uit twee bouwlagen.

Het plangebied kent in de huidige situatie een heldere opzet die gevormd wordt door bebouwingsclusters, bestaande uit rijwoningen, in een orthogonale opzet. Lange noord-zuidlijnen in de vorm van de Rozestraat, Julianastraat en de Sint Josephstraat structureren het plangebied. Haaks hierop staan de Tulpstraat, Maxburgh, Valkenburgstraat en Gildenbondstraat. Deze doorsnijden de lange noord-zuidlijnen waarmee het orthogonale raster met bebouwingsclusters gecompleteerd wordt.

De lange noord-zuidlijnen kennen een zeer smal profiel bestaande uit een rijweg die aan weerszijden voorzien is van een trottoir. Doordat langspaarkeerstroken ontbreken, vindt parkeren langs de weg, al dan niet gedeeltelijk op het trottoir, plaats. Het smalle profiel wordt begeleid door rijwoningen. De oostwest gerichte straten kennen een vergelijkbare opzet zowel qua profiel als bebouwingskarakteristiek. Aan de Maxburgh zijn echter wel langspaarkeerstroken opgenomen.

Afbeelding ruimtelijke opbouw St. Josephbuurt





Birdsview waarbij de opzet van de wijk in een orthogonale structuur, waarbij de straten loodrecht op elkaar staan, duidelijk herkenbaar is. Bron: streetsmart, 2020.

De bebouwing kent een grote mate van uniformiteit bestaande uit rijwoningen in één bouwlaag met een flauw zadeldak. Doordat dakkapellen in de voorgevel en over de gehele breedte van de woningen zijn gesitueerd is de kap niet altijd zichtbaar. De bouwblokken worden af en toe verbijzonderd middels het toepassen van een dwarskap. De smalle profielen dragen bij aan een zeer stenig en stedelijk karakter doordat de woningen dicht tegenover elkaar staan en groen, op een enkele boom na, in het straatbeeld ontbreekt.



Stenig profiel met herkenbare bebouwingskarakteristieken. Bron: Streetsmart, 2020.

Het gebied kent een hoge parkeerdruk vanuit de buurt, maar ook door bewoners van de aangrenzende straten en bezoekers van het centrum die hier gratis parkeren. In de smalle straten domineren auto's het straatbeeld.

3.2 Toekomstige situatie

Hoe is het plan tot stand gekomen

Een van de doelstelling van dit project was om het project aan te vliegen vanuit breed gedragen ambities. Het proces is getrokken door een onafhankelijke bureau (Urban Synergie). Aan dit proces hebben verschillende partijen meegewerkt namelijk de woningcorporatie Alwel, gemeente Roosendaal, meedenkgroep Stedenbouw, huurders en omwonenden van de St. Josephbuurt.

Vanuit dit proces zijn de huidige kwaliteiten (of het ontbreken hiervan) beschreven en zijn ambities geformuleerd die uiteindelijk hebben geleid het gekozen scenario. Dit scenario is vertaald naar het huidige bestemmingplan.

Voor meer informatie over dit proces wordt verwezen naar bijgevoegd ambitiedocument.

Uitgangspunten bij het plan

- Doorzetten ruimtelijke structuur hoofdstraten
De Maxburgh en Valkenburgstraat zijn bijzondere straten in het plangebied die afwijken van de overige bebouwing. De pandsgewijze opbouw van de Valkenburgstraat en de Maxburgh wordt doorgezet in de toekomstige situatie. De delen van deze twee oude dorpslinten die net buiten het plangebied vallen, zijn pandsgewijs opgebouwd. Belangrijk is om deze eenheid en herkenbaarheid te behouden en de individuele pandjesstructuur en verticale geleding door te zetten in de Maxburgh en Valkenburgstraat, ter hoogte van nieuwbouw.

- **Herkenbare buurt**
De buurt sluit meer aan bij de stedenbouwkundige structuur en uitstraling van Burgerhout door de voortzetting van pandenstructuur aan de Maxburgh en Valkenburgstraat. Anderzijds behoudt de buurt een collectief karakter. Dat karakter wordt versterkt door de toevoeging van twee groene openbare ruimtes omsloten door bebouwing. De bebouwing rondom het groen is onderscheidend met de architectuur elders in de buurt. Zo krijgt elk parkje een eigen invulling en identiteit.
- **Differentiatie in de buurt**
De woningtypologieën zijn divers en spelen in op de vraag naar een gevarieerd aanbod van woningtypologieën. Deze bestaan uit grondgebonden rijwoningen met 1, 1,5 of 2 lagen en kap; levensloopbestendige woningen; benedenbovenwoningen, rijwoning en hoekwoning met kansen voor speciale doelgroepen; en appartementenblokken van maximaal 3 bouwlagen hoog. Door het toevoegen van benedenbovenwoningen en appartementen is het mogelijk 2 kamer-woningen te realiseren. En er worden 0-treden en levensloopbestendige woningen toegevoegd. Daarnaast is het in dit scenario mogelijk om de sociale mix optimaal te behalen door koopwoningen of duurdere huurwoningen te realiseren.
- **Verkeersstructuur**
De Valkenburgstraat en de Maxburgh zijn belangrijk voor een goede verkeersontsluiting door de buurt voor voetgangers, fietsers en automobilisten. Deze blijven tot aan de St. Josephstraat en Boulevard als eenrichtingsstraat behouden. Ter hoogte van het Kees Dekkershof ligt een kans om de St. Josephbuurt en het Kees Dekkershof voor langzaam verkeer met elkaar te verbinden. Dit dient in het vervolgtraject met de bewoners (eigenaren) van het Kees Dekkesrhof besproken en afgestemd te worden.
- **Parkeren**
Om een aantrekkelijk straatbeeld te behouden wordt een groot deel van de parkeerplaatsen binnen de woonblokken opgelost. De impact van het parkeren in dit model is groot. Ingangen van parkeerhoven sluiten niet direct aan op groene ruimtes, de Maxburgh en de Valkenburgstraat. Op basis van de geformuleerde ambities hebben we per scenario aangegeven wat de plussen en minnen van het scenario zijn. Onderstaande de beoordeling van het scenario groene stadsbuurt. In de scenario's is uitgegaan van de parkeernorm waar sloop- nieuwbouw aan moet voldoen. Dit betekent dus meer parkeerplaatsen dan in de huidige situatie.
- **Ruimte voor groen**
Op strategische plekken in de buurt zijn potentiële ontmoetings- en speelruimtes in de openbare ruimte toegevoegd. De huidige wegenstructuur wordt minimaal aangepast, evenals de maatvoering van de bouwblokken. Groene openbare ruimtes ingericht om spelen en ontmoeten te stimuleren liggen centraal in de buurt. Alle voordeuren en ramen van woningen zijn naar de groene openbare ruimtes gericht. Vanuit deze woningen hebben is zicht op het groen waardoor de sociale interactie tussen bewoners binnen en buiten wordt vergroot. De architectuur van woningen wijkt af van de architectuur aan de Valkenburgstraat en Maxburgh, zodat dit een onderscheidend gebied wordt.

- **Vergroenen van de buurt**
Het beeld en de uitstraling van de buurt verandert. De stenige smalle straten maken plaats voor groene plekken omsloten door bebouwingswanden. De maat en schaal van de groene ruimte maakt het mogelijk appartementen, bestaande uit meerlaagse bebouwing van maximaal 3 lagen hoog, in de wijk toe te voegen zonder dat het een grote impact heeft op de kleinschaligheid. De groene ruimtes kunnen een diverse inrichting krijgen met ruimte voor ontspanning en spel. Door een mix aan beplanting neemt ook de biodiversiteit in de wijk toe. Bomen dragen bij aan het bieden van verkoeling op warme dagen, bij piekbuien kan de groene openbare ruimte dienen als buffer om overtollig hemelwater tijdelijk op te slaan in de ondergrond. Bij de parkeerhoven in de binnenblokken kan dit opgelost worden door infiltratie in de bodem of ondergrondse systemen.
- **Ontmoeten in de buurt**
Er is veel ruimte voor groene ontmoetingsplekken in dit scenario. Voordeuren van woningen rondom groene openbare ruimtes zijn georiënteerd naar deze openbare ruimte. De groene ruimtes kunnen verschillend ingericht worden zodat deze interessant zijn voor diverse doelgroepen. De twee groene plekken worden met elkaar verbonden, waarbij een verkeersveilige route wordt gecreëerd. De moestuin blijft in dit scenario behouden.
- **Veilige buurt**
De verkeersontsluiting en -circulatie verandert op slechts een aantal locaties, de wegenstructuur wordt grotendeels gehandhaafd. Maxburgh en Valkenburgstraat blijven belangrijke doorgangswegen. De parkeerhoven zijn een gewenste oplossing zodat geparkeerde auto's niet het straatbeeld domineren.

Programma

In de St. Josephbuurt worden alle 229 woningen gesloopt. Woningcorporatie Alwel heeft geen uitbreidingsvraagstuk en ook geen verdunningsopgave in Roosendaal. In de St. Josephbuurt worden 200 woningen teruggebouwd. De overige 29 woningen worden gecompenseerd elders in Roosendaal. In de toekomst wordt de vraag naar specifieke woningtypologieën groter, door verandering in de samenstelling van de bevolking, zoals vergrijzing. Een breed gedragen ambitie voor de St. Josephbuurt is om een diversiteit aan woningtypologieën terug te laten komen, geschikt voor doelgroepen met verschillende leeftijden en achtergronden en een mix tussen huur- en koopwoningen.

Het gewenste programma is vertaald naar geschikte woningtypes die ook passen bij de maat en schaal van de buurt. Voor de 2-kamerwoningen gaat het hierbij om met name beneden-bovenwoningen en nul-trede senioren woningen. De 3-kamerwoningen zijn vertaald naar grotere beneden-bovenwoningen, kleine rijwoningen of een nul-trede appartementen. In kleine mate wordt voorzien in grondgebonden rijwoningen van 1 of 2 lagen met of zonder kap.

In de St. Josephbuurt wordt naast een gevarieerde doelgroep ook gezocht naar een goede sociale mix. Het totale aandeel sociale huurwoningen in de wijk Burgerhout ligt momenteel met 38% relatief hoog. Voor een goede sociale mix kan dit percentage worden verlaagd. Door meer te differentiëren in de nieuwbouw en een deel van de nieuwe woningen in de St. Josephbuurt anders dan sociale huurwoningen te realiseren wordt de goede sociale mix bereikt. In het schetsontwerp dat ten grondslag ligt aan onderhavig bestemmingsplan ligt de verhouding op ongeveer 160 huurwoningen en 40 koopwoningen.



Concept verkavelingsplan St. Josephbuurt

Ruimtelijke hoofdopzet

In tegenstelling tot de huidige situatie kenmerkt het stedenbouwkundig plan zich door een grote mate van openheid doordat twee grote groene ruimtes, waaraan de bebouwing is gesitueerd, het plangebied structureren. Daarbij is de bebouwingsrichting geënt op de bestaande orthogonale structuur. Het geheel levert, in tegenstelling tot de huidige situatie, een zeer groen woon- en leefklimaat op met veel ruimte voor bomen, groen, waterberging, ontmoeten en spelen.

Beide groene ruimtes worden begrensd door representatieve bebouwing. Het betreft een gedifferentieerd woningbouwprogramma bestaande uit een mix van koop- en huurwoningen. Rijwoningen, beneden-bovenwoningen en appartementen wisselen elkaar op een ontspannen manier af waarbij er een gedifferentieerd bebouwingsbeeld ontstaat. De bouwhoogtes variëren van 1 bouwlaag met kap tot 3 bouwlagen plat (appartementen). Het totale plangebied biedt ruimte aan circa 200 woningen.

Openbare ruimte

Om de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de buurt te vergroten is het van belang om de buurt te vergroenen. Vergroenen van de openbare ruimte ten gunste van de opvang en het doorstromen van hemelwater is hier onderdeel van. In de huidige situatie ontbreekt het, op enkele bomen na, volledig aan een groen ingerichte openbare ruimte. De wijk wordt bij de herontwikkeling klimaatbestendig ingericht door het vergroenen van de buurt. Hierdoor ontstaan er ook kansen om de biodiversiteit te vergroten en de sociale cohesie te versterken. Door verbreding van het straatprofiel en het toevoegen van bomen en grotere plantvakken wordt het straatbeeld bovendien vergroend. Door het parkeren deels in binnenblokken plaats te laten vinden ontstaat er in de openbare ruimte meer plek voor een groene inrichting. Naast het vergroenen van het straatbeeld is het de wens om de grotere groen ingerichte openbare ruimtes te combineren met ruimte voor spelen en ontmoeten. Daarnaast worden zowel op de parkeerhoven achter de woningen als in de straatprofielen is ruimte voor bomen. De moestuin in het noordwesten van het plangebied wordt met de voorgenomen herontwikkeling behouden. De moestuin vormt momenteel de enige openbare ruimte in de buurt waar plek is voor ontmoeten en activiteiten. In de toekomst zal er meer ruimte zijn voor ontmoeting in de openbare ruimte van de buurt.

Verkeersstructuur St. Josephwijk

De Valkenburgstraat en de Maxburgh zijn belangrijke structuurdragers voor de St. Josephbuurt en kenmerken zich door gevarieerde bebouwing met een kleine korrelgrootte. Deze structuur wordt in de toekomstige St. Josephbuurt behouden en doorgezet, zodat de straten doorlopen tot aan de Sint Josephstraat. Het stratenpatroon wordt gedragen en georiënteerd op de Maxburgh en de Valkenburgstraat. De Valkenburgstraat en de Maxburgh zijn in dit wijk belangrijke verbindingen voor zowel het autoverkeer als voor voetgangers en fietsers. Zij vormen de schakel tussen de Boulevard en de wijk Burgerhout.

Voor de toekomstige verkeersstructuur en bereikbaarheid van de wijk is het belangrijk om deze twee straten als doorgaande eenrichtingsstraten te behouden. Een eenrichtingsregime voor autoverkeer geeft een overzichtelijk straatbeeld. Het schept meer ruimte en lucht tussen de bebouwing en zorgt voor een veilige verkeerssituatie, doordat slechts vanuit een zijde verkeer verwacht kan worden. Vanuit de Boulevard kunnen bewoners van de St. Josephbuurt via de Valkenburgstraat de woonwijk bereiken en via de Maxburgh kan men de wijk in de richting van het centrum weer verlaten. De Rozenstraat en de Tulpstraat worden eveneens ingericht als eenrichtingsstraten om een overzichtelijk straatbeeld te kunnen garanderen waarin ruimte ontstaat voor de voetganger.

Tevens is het wenselijk een voetgangersverbinding te maken naar het aangrenzende Kees Dekkershof (privé terrein). Hierdoor worden de twee pleintjes beter met elkaar verbonden en dit verbeterd het netwerk voor voetgangers.

Parkeren St Josephbuurt

De Josephbuurt is ontstaan in de jaren dertig, toen het autobezit per huishouden nog minimaal was. Het huidige autobezit ligt vandaag de dag vele malen hoger en dat is terug te zien in de druk bezette straten in de Josephbuurt. In de Josephbuurt staan op dit moment 229 woningen die worden gesloopt. Voor de woningen zijn nu circa 210 parkeerplaatsen beschikbaar. Met de herstructurering van de wijk ontstaat de kans om een goede parkeersituatie te creëren, waarbij meer lucht en ruimte voor groen ontstaat. Bij ontwikkeling van de St. Josephbuurt wordt gezocht naar een evenwicht tussen woningen, parkeerplaatsen en groen ingerichte ontmoetingsplaatsen, waarbij parkeren geen dominante factor in het straatbeeld is.

De beoogde woningbouwprogrammering van 200 wooneenheden kent een parkeereis van 250 tot 300 parkeerplaatsen. Het verschil zit in de te hanteren normen en de verdeling van het soort woningen dat wordt gerealiseerd. Bij de bouwaanvraag wordt de parkeereis berekend aan de hand van de op dat moment geldende Nota Parkeernormen. De gehanteerde Nota Parkeernormen dateert op het moment van dit schrijven uit 2011. De normen die hierin worden gehanteerd sluiten niet aan bij de plannen voor de Josephbuurt. Naar verwachting zullen veel alleenstaanden en kleinere huishoudens zich vestigen in de Josephbuurt. Dit is een doelgroep die een lager autobezit kent dan gemiddelde woonwijken in Roosendaal.

Door te rekenen met de meest actuele verkeersnormen van het CROW, en dus af te wijken van de gemeentelijke Nota Parkeren 2011, wordt beter aangesloten op het uiteindelijke autobezit van de toekomstige bewoners. Met de aankomende herijking van de gemeentelijke parkeernormen wordt ook geadviseerd aan te sluiten bij de meest actuele landelijke kencijfers van het CROW.

Door te rekenen met de meest actuele (landelijk) CROW kencijfers voor wijken naast het stadscentrum, kom je uit op een parkeerbehoefte van 250 parkeerplaatsen voor het beoogde programma. Wanneer de gemeentelijke parkeernormen uit 2011 worden gehanteerd is de parkeerbehoefte 300 parkeerplaatsen. De plannen voor de Josephbuurt bieden ruimte aan circa 270 parkeerplaatsen. Hierbij worden er meer parkeerplaatsen gecreëerd dan voorgeschreven en berekend aan de hand van de meest actuele landelijke normen. Dit is wenselijk om ook een overloop van parkeerders uit de omgeving op te kunnen vangen.

Beeldkwaliteit

Omdat hier sprake is van een geheel nieuwe herontwikkeling van de St Josephbuurt is de gewenste beeldkwaliteit vastgelegd in het bijgevoegde beeldkwaliteit plan. Dit plan wordt samen met het bestemmingsplan vastgelegd.

	Aantal woningen	Nota Parkeren 2011		CROW	
		norm	pp	Norm	pp
Koop (goedkoop)	42	1,5	63	1,6	68
Huur grondgebonden (soc)	44	1,5	66	1,3	58
Huur appartement (soc)	114	1,5	171	1,1	126
aantal	200		300		252

Tabel: berekening aantal parkeerplaatsen op basis van nota parkeren uit 2011 en meest actuele CROW normen

Het parkeren wordt opgelost binnen de eigen buurt. Een deel van het parkeren is openbaar toegankelijk en voorzien in het openbaar gebied. Daarnaast wordt een deel van het parkeren in binnenhoven toegevoegd, zodat de geparkeerde auto's niet teveel het straatbeeld bepalen in de buurt. Bovendien parkeren enkel de buurtbewoners hun auto op de parkeerhoven, zodat er sprake is van sociale controle. Uitgangspunt daarbij is dat de parkeerhoven niet te grootschalig zijn, waardoor een onaantrekkelijke openbare ruimte ontstaat met teveel geparkeerde auto's. Parkeerhoven bestaan uit een enkele rijbaan met aan weerszijden haaksparkeren. Voor de straten geldt zoveel mogelijk toepassen van parkeerplaatsen maximaal aan één zijde van de straat en voldoende ruimte voor bredere stoepen. Nabij de groene zones is ruimte om haaksparkeren toe te voegen.

Binnen de parkeercapaciteit wordt rekening gehouden met de mogelijkheid openbare laadvoorzieningen aan te leggen. De haakse parkeervakken langs de groenvoorzieningen zijn het meest centraal gelegen zijn het beste gesitueerd voor laadinfra. Wanneer de Josephbuurt in de toekomst wordt voorzien van deelauto's worden deze gefaciliteerd aan de parkeervakken naast de groene zones.



Opdeling in drie architectonische eenheden

- Valkenburgstraat en Maxburgh
- Parkensembles
- Sint-Joseph- en Voorstraat



Hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Toetsingskader

In het kader van het bestemmingsplan moet worden bepaald of de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functies. Uit het Besluit ruimtelijke ordening volgt dat er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening moet worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Een eventuele bodemverontreiniging kan namelijk gevolgen hebben voor de beoogde functies of de financiële haalbaarheid van het plan.

De Wet bodembescherming stelt regels voor bescherming van de bodem en sanering van verontreinigde bodem.

4.1.2 Toetsing

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van het bodemonderzoek is een actueel inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater in het plangebied.

Het verkennend bodemonderzoek is nog niet gereed. De resultaten van het onderzoek zullen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De rapportage van het verkennend bodemonderzoek zal dan als bijlage bij deze toelichting worden toegevoegd.

4.1.3 Conclusie

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek zullen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

4.2 Water

4.2.1 Inleiding

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

4.2.2 Beleid provincie Noord-Brabant (Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021)

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

4.2.3 Beleid waterschap Brabantse Delta (waterbeheerplan 2016-2021)

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en –kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021 'Grenzeloos verbindend', wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Het waterbeheerplan beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssysteem voor de periode 2016-2021. De langetermijnstrategie uit het vorige beheerplan wordt voorgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteit, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding. Zo vaart het waterschap een toekomstbestendige koers.

Speerpunten uit dit waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

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 waterschap Brabantse Delta 2015 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 benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-

Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter is wordt er door het waterschap retentie geëist. Uitbreidingen van verhard oppervlak tussen de 2000 m² en 10.000 m² dienen te voldoen aan de Algemene Regels waterschap Brabantse Delta. Voor uitbreidingen groter dan 10.000 m² geldt sowieso een vergunningplicht. Voor het afkoppelen van verhard oppervlak < 10.000 m² wordt er vanuit het waterschap geen retentie geëist.

4.2.4 Beleid gemeente Roosendaal (Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2023)

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2020-2023 is een strategisch beheerplan. In het verbreid GRP wordt de integratie van de zorgplichten hemelwater, afvalwater en grondwater, waarvan hemelwater en grondwater een nieuwe zorgplicht zijn, vormgegeven. In de Wet gemeentelijke watertaken, in werking per 1 januari 2008, worden naast de traditionele gemeentelijke zorg voor afvalwater expliciet zorgplichten benoemd voor hemelwater en grondwater. Er wordt uitgegaan van de verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar voor maatregelen op het eigen terrein. Indien in het bebouwd gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand, dan krijgt de gemeente een zorgplicht. Deze gemeentelijke zorgplicht geldt alleen als het gaat om maatregelen die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid van het waterschap of provincie behoren.

In het VGRP 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 inzicht verkregen wordt in overlast door hoge grondwaterstanden in de gemeente.

De missie van de gemeente is te zorgen voor een duurzame en doelmatige invulling van de zorgplichten afvalwater, hemelwater en grondwater ter bescherming van de volksgezondheid, behoud van droge voeten en een goede waterkwaliteit.

In het VGRP 2020-2023 zijn de speerpunten voor de komende jaren vastgesteld. Daarbij is op basis van de gekozen strategie op hoofdlijnen aangegeven welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de gestelde speerpunten 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 rioleringsvervanging of hydraulische en / of milieumaatregelen, zullen worden uitgevoerd, worden in latere operationele plannen opgenomen.

Met behulp van het VGRP 2020-2023 worden de volgende speerpunten benoemd:

- Werken aan klimaatbestendigheid;
- Werken aan een goede waterbalans tussen bebouwd en landelijk gebied;
- Werken aan waardevol water.

In het VGRP 2020-2023 is verder het volgende opgenomen met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen/verantwoordelijkheid van de perceel eigenaar

Voorkomen wateroverlast bij nieuwe ontwikkelingen

Voor nieuwe gebieden en bij nieuwe ontwikkelingen in bestaand gebied worden strengere eisen gesteld aan de capaciteit van de riolering, de afstroming van water bij 'water op straat' en de berging van water op eigen terrein. In deze situaties kan bij de inrichting rekening worden gehouden met de gestelde eisen en de eigen verantwoordelijkheid van de perceel eigenaar.

Verantwoordelijkheid perceel eigenaar

De eigenaar van een perceel is verantwoordelijk voor de ontwatering en afwatering van zijn eigen perceel. Afwentelen van problemen naar openbaar gebied dient voorkomen te worden, o.a. om wateroverlast in lagere delen te voorkomen door oppervlakkige afvoer uit hogere delen.

Minimale randvoorwaarden bij nieuwe ontwikkeling

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt een berging voorgeschreven van 60 mm welke in minimaal 24 uur mag worden geloosd. Voor het vloerpeil wordt een hoogte van 0,30 m ten opzichte van de kruin van weg voorgeschreven.

4.2.5 Watertoets

Huidige situatie

- **Huidige bebouwing/verharding**
Het plangebied met een oppervlakte van 34.083 m² (3,4 ha) bestaat uit bestaand stedelijk gebied en is grotendeels (> 80 %) verhard. Behoudens enkele bomen in het straatprofiel is geen openbaar groen aanwezig. De achtertuinen van de bestaande woningen zijn voor meer dan 50 % voorzien van verharding en bijgebouwen.
In het noordwesten van het plangebied is een moestuin van ca 77 m² aanwezig welke zal worden gehandhaafd.
Er is in het plangebied sprake van ca. 26.800 m² (2,7 ha) verhard oppervlak.
- **Bodemopbouw**
Wijk Burgerhout
De regionale bodemopbouw van de diepere ondergrond ziet er ter plaatse van het plangebied op basis van kaartblad 49 Oost (Grondwaterkaart van Nederland) globaal als volgt uit:

Diepte [m - NAP]	Laagaanduiding	Lithologische omschrijving	Samenstelling
0- ca. 10	Deklaag		Veel storende klei/veenlagen met sterk wisselende diepteligging en dikte
ca. 10-40	1 ^e watervoerend pakket [minder goed doorlatend]	"Middelste Fijn"	Fijn zand met klei, leem of zandige kleilaagjes
40-85	1 ^e watervoerend pakket [goed doorlatend]	"Onderste Grof"	Matig grof zand met schelpen of schelpengruis
85-110	Scheidende laag	Afzetting van <u>Kallo</u>	Klei met schelpen of schelpengruis
110->150	2 ^e watervoerende pakket	Zanden van Kattendijk	Matig fijn zand met schelpen of schelpengruis

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

Op basis van de beschikbare informatie op de afkoppelkansenkaart is in de St Josephbuurt de boven- en ondergrond minder geschikt voor de infiltratie van neerslagwater.

- **Rioleringsstelsel**
Het plangebied St Josephbuurt is gelegen in rioleringsgebied A3. In dit rioleringsgebied is gemengde riolering (GWA) aanwezig. Het plangebied ligt niet in kwetsbaar gebied.
Vrijwel al het verhard oppervlak (behoudens enige verhardingen en bijgebouwen in bestaande achtertuinen) is in de bestaande situatie aangesloten op het bestaande GWA stelsel.

- **Oppervlaktewater**
In het plangebied St Josephbuurt komt geen oppervlaktewater voor. Noordoostelijk van het plangebied is op enige afstand (> 300 meter) oppervlaktewater aanwezig. Dit is de Dijkwetering. De Dijkwetering staat in verbinding met de hoofdwaterloop de Krampenloop. Deze hoofdwaterloop ligt circa 1600 m ten oosten van de wijk Burgerhout. Circa 1100 m ten westen van wijk Burgerhout ligt de hoofdwaterloop de Molenbeek. Het plangebied St Josephbuurt behoort tot het stroomgebied van de Molenbeek.
- **Grondwater**
Conform de milieuverordening van de provincie Noord-Brabant, ligt het plangebied St Josephbuurt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of kwetsbaar gebied. Op basis van de beschikbare informatie op de afkoppelkansenkaart bevindt de grondwaterstand van het plangebied St Josephbuurt op minder dan 0,7 meter beneden maaiveld.

Toekomstige situatie

Het plangebied met een oppervlakte van 34.083 m² (3,4 ha) zal ingrijpend worden veranderd in indeling. Er worden doorgaande wegvakken onderbroken en verlegd om plaats te maken voor parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Het bebouwd oppervlak zal in de nieuwe situatie 7250 m² bedragen. Het verhard oppervlak voor wegen, langsparkeren en trottoirs zal 8300 m² bedragen.

Het verhard oppervlak separate parkeervoorzieningen zal 3400 m² bedragen. De twee groene zones hebben een gezamenlijke bruto oppervlakte van 3270 m². De moestuin van ca 77 m² in de noordwestelijke hoek van het plangebied blijft onveranderd aanwezig. Aan niet openbaar gebied (tuinen) resteert ca 11.410 m² Hiervan zal in de praktijk ca 50 % verhard zijn.

- **Rioleringsstelsel**

Huishoudelijk afvalwater

Binnen het plangebied zal het gemengd (VGA) riool in de niet aan te passen wegdelen worden gehandhaafd en worden aangevuld met vuilwaterriolering in de nieuw aan te leggen wegvakken. Al het huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden opgevangen en afgevoerd naar dit gemengd (VGA) riool voor afvoer naar de rioolwaterzuivering.

Hemelwater

Het plangebied wordt gezien als een nieuwe ontwikkeling en dient derhalve te voldoen aan een bergingseis van 60 mm.

Bij een oppervlakte van 3,4 ha is er een bergingseis voor het gehele gebied van 2045 m³

Aan deze bergingseis zal worden voldaan door de aanleg van waterbergende voorzieningen in de openbaar groengebieden (1436 m³) middels retentievijvers of wadi's en onder de parkeervoorzieningen op particulier (VVE) gebied (609 m³) middels krattenvelden of aquaflow (waterbergende fundering).

Het aan te leggen nieuw gescheiden hemelwaterstelsel (HWA) is berekend op afvoer naar deze voorzieningen en heeft geen verbinding met oppervlaktewater. Vooralsnog wordt uitgegaan van infiltratie van dit water. Nader geohydrologisch onderzoek dient uit te wijzen of dit mogelijk is, zowel voor afvoer naar ondiep grondwater als via diepte- infiltratie.

Indien dit niet of onvoldoende mogelijk is zal een geknepen afvoer dienen te worden gerealiseerd richting GWA of (bij voorkeur) HWA riool waarbij de bergingsvoorzieningen vertraagd (meer dan 24 uur ledigingstijd) worden afgevoerd.

- Grondwater
Na het uit te voeren infiltratieonderzoek zal de uiteindelijke definitieve keuze voor de afvoer van hemelwater niet (mogen) leiden tot grondwaterwijziging in de aan het projectgebied liggende percelen.

Randvoorwaarden naar aanleiding van de watertoets

- Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.
- Het huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden opgevangen en afgevoerd.
- Bij de herontwikkeling zijn mogelijkheden voor het klimaatbestendige maatregelen zoals groene daken en doorlatende verhardingen. De mogelijkheden hiervoor zullen langs privaatrechtelijke weg met de ontwikkelaar worden bekeken.
- Wanneer de toename van het verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkeling met minder dan 2000 m² toeneemt, hoeft geen vergunning te worden aangevraagd bij waterschap Brabantse Delta voor de toename van het verhard oppervlak.
- Het regenwater van het dak- en terreinoppervlak dient apart ingezameld te worden en afgevoerd.
- In verband met klimaatadaptatie moet het vloerpeil van de bebouwing 30 centimeter boven de kruin van de weg gerealiseerd worden.
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt een berging voorgeschreven van 60 mm welke in minimaal 24 uur mag worden geloosd.

4.2.6 Klimaatadaptatie

Er is in het plan een belangrijke vermindering van verhard oppervlak voorzien terwijl de bergingseis van 60 mm geldt over het gehele bruto oppervlak. Dit betekent een toename van onverhard oppervlak van 7280 m² met 2150 m² tot 9430 m² (toename van het onverhard oppervlak van 29 %). Het minimaal bergend vermogen van vlak onverhard oppervlak is 15 mm (vlak gazon) of meer. Bij een totaal onverhard oppervlak 9430 m² zal de eerste 15 mm neerslag (141 m³) hier niet tot afstroming komen.

Bij toepassing van holle of verdiepte ligging van het onverhard oppervlak is dit significant meer. Dit resulteert in extra berging boven de gestelde eis van 60 mm.

Naast een vermindering van de hoeveelheid afstromend regenwater heeft onverhard (begroeid) oppervlak een sterk dempende werking op schommelingen in temperatuur en luchtvochtigheid voor de gehele leefomgeving. Groen vangt tevens fijnstof af en bindt CO² en heeft daardoor ook een gunstige invloed op het klimaat en de lokale beleving hiervan.

De aanleg van het vloerpeil van de woningen 0,30 m boven de wegashoogte is ook opgelegd vanuit klimaatadaptie. Wanneer, ondanks de berging binnen het plan, er sprake is van water op straat zal er geen wateroverlast binnen de woningen kunnen optreden bij nu in Nederland bekende buien.

4.3 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie. Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Bestemmingsplan Burgerhout

Uit de gehele wijk Burgerhout zijn geen archeologische vondsten bekend.

Samenvattend bevinden zich in de wijk Burgerhout een aantal terreinen met een middelhoge archeologische trefkans;

- Het relict van de Elderse Vaart langs de Strausslaan;
- Een relict van de Jan van Nispenvaart;
- Drie locaties aan de Burgerhoutsestraat met mogelijke resten van bebouwing uit de Nieuwe Tijd (18de eeuw of iets eerder).

Voor het overige heeft de wijk Burgerhout (inclusief St Josephbuurt) een lage archeologische trefkans.

St Josephbuurt

Het plangebied ligt ten oosten van de oude kern van Roosendaal. Het gebied is geomorfologisch of bodemkundig niet gekarteerd aangezien het deel uitmaakt van de bebouwde kom. Door extrapolatie is echter aannemelijk dat het hier om terrasafzettingswelvingen gaat. De bodem bestaat (of liever gezegd bestond voorafgaande aan de bouw van de wijk) uit podzolgronden of eerdgronden.

Landschappelijk maakt de Sint Josephbuurt deel uit van een groot vlakgelegen gebied dat tot de bouw van de wijk in de jaren '20 van de 20^{ste} eeuw volkomen agrarisch was ingericht. Op de oudste kadastrale kaart uit het begin van de 19^{de} eeuw is het gebied ingedeeld in lange rechthoekige akkerpercelen. Op de topografische kaart van 1840 zijn de percelen door houtwallen omgeven. Het gebied wordt dan aan de zuidzijde begrensd door de Burgerhoutsestraat, aan de oostzijde door de turfvaart naar Nispen (nu Strausslaan) en aan de noordzijde door de Krampensloop (thans verdwenen waterloop).

Opvallend is dat de oudste kadastrale kaart in het hele gebied geen bebouwing laat zien. Het gebied wordt dan aangeduid als Kortendijk. Het wordt doorsneden door slechts één straat: Het Agter Straatje. Dit is de huidige Voorstraat. Deze straat, met zijn kenmerkende bocht, liep parallel aan de Burgerhoutsestraat.

De grote rechthoekige akkers en weilanden getuigen doorgaans van een vrij late ontginning van een weinig, slecht bewoonbaar landschap. Het gebied grensde aan de oostzijde aan een zeer groot turfgebied "De Vlamingenmoer" dat vanaf de 13^{de} eeuw in rechthoekige blokken werd ontgonnen. Waarschijnlijk strekte het veen zich westwaarts nog verder uit tot aan de heuvel van het oudste Roosendaal (Havicksdonk). Dit veendek was waarschijnlijk dunner en van mindere kwaliteit dan dat van de Vlamingenmoer.

Deze natte gronden konden (na het afgraven van de turf) pas laat tot ontginning worden gebracht en vereisten een intensieve bemesting. Als natte graslanden konden ze ook dienen voor het beweiden van vee. Rond Bergen op Zoom en Roosendaal zien we dat de randzones van soortgelijke veengronden vanaf de 15^{de} eeuw werden benut als landbouwgrond, tot aan de Tachtigjarige Oorlog en vervolgens opnieuw vanaf de tweede helft van de 17^{de} eeuw.

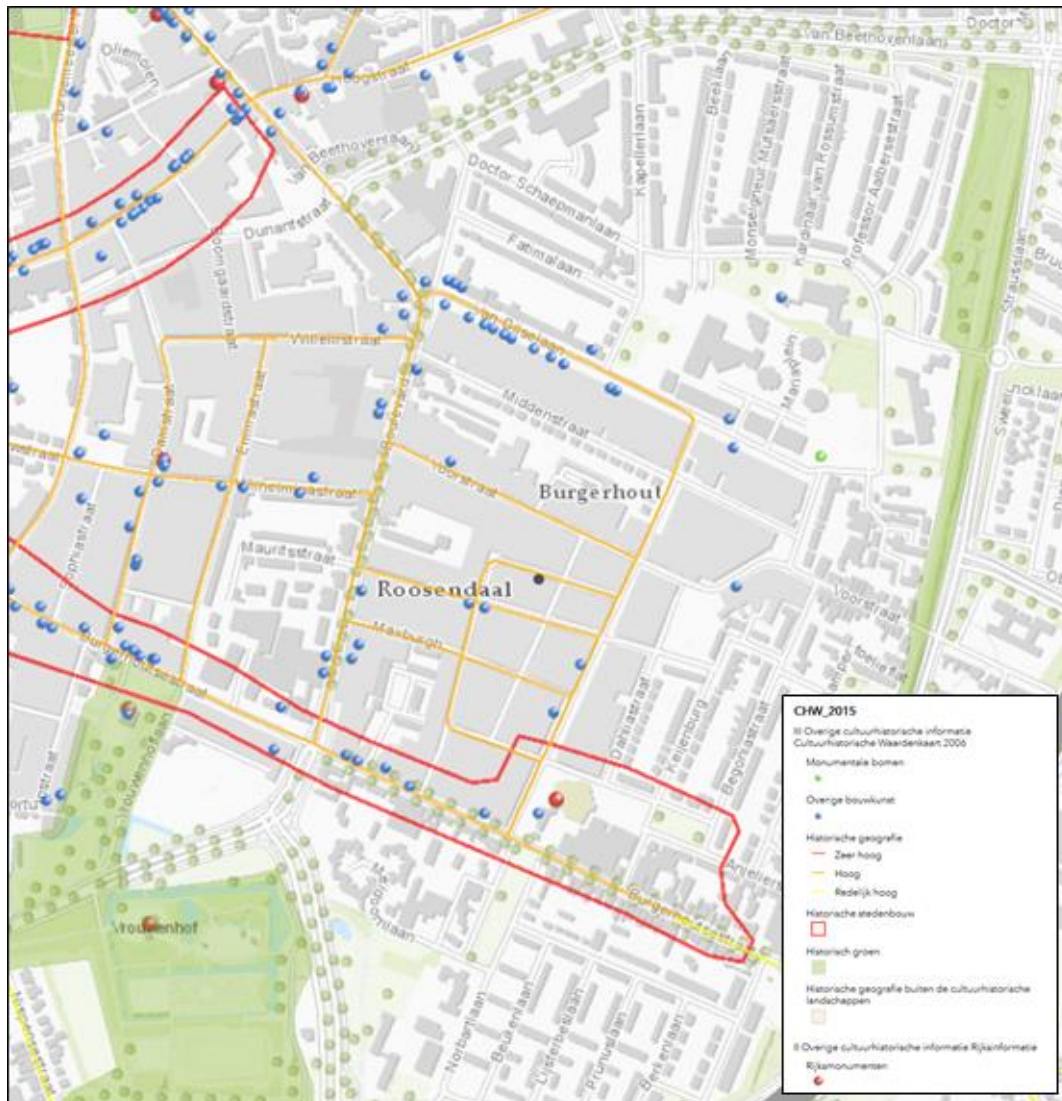
De omgeving was waarschijnlijk te nat en te moerassig voor vroege bewoning. De kans om hier sporen van bewoning (van neolithicum tot late middeleeuwen) te vinden, is erg klein. Het ontbreken van boerderijen kort na 1800 wijst eveneens op slechte bodems en op het ontbreken van zogenaamde dekzandruggen of welvingen. De kans op het aantreffen van vuursteenvindplaatsen is eveneens erg klein omdat er geen sprake is van natuurlijke gradiënten: overgangen van hoog naar laag. Bovendien is de ondergrond al zeer geroerd door de bouw van de wijk en de infrastructuur in de straten.

Samenvattend geldt voor het bestemmingsplangebied van Sint-Josephbuurt een lage archeologische trefkans voor alle cultuurperiodes. De lage verwachting wordt niet doorvertaald naar een dubbelbestemming 'waarde archeologie' en er gelden dienovereenkomstig geen beperkingen voor ingrepen in de bodem.

4.4 Cultuurhistorie

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het wijzigingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken formeel dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet beschermde objecten en structuren.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) uit 2010. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



In het plangebied zijn geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig. Roosendaal kende na de Eerste Wereldoorlog een grote woningnood. De in de jaren 1919-1920 opgerichte woningbouwverenigingen St. Benedictus, Ons Ideaal en St. Joseph kwamen reeds spoedig met plannen om in de nood te voorzien. Het komt niet tot veel planmatige ontwikkelingen, maar naast de kleinschalige ontwikkelingen in de stad wordt in Burgerhout in 1926, rond de Sint Josephstraat en Maxburgh, de St. Josephbuurt gerealiseerd op initiatief van (de toenmalige) woningbouwvereniging St Joseph. De exploitatie van woningwetwoningen verschafte de stichting de mogelijkheid werkloze vakbondsleden aan (tijdelijk) onderhoudswerk te helpen.

Aanvullend op deze ontwikkeling werd in opdracht van de gemeente 1933 het Uitbreidingsplan opgesteld door het Ingenieurs- en architectenbureau Schaap uit Arnhem. Het plan legde onder meer de infrastructuur, de groensingel en verdichting vast. Er werd een samenhangende stedelijke groenstructuur geïntroduceerd, hiërarchisch patroon van wegen en de aanleg van een rondweg ter ontlasting van het bestaande stedelijk gebied. De St. Josephbuurt is onderdeel geworden van het geordende patroon van straten en bouwblokken in Plan Schaap.

Een van de bouwblokken is door de architect Jaques Hurks ontworpen. De kenmerkende baksteenarchitectuur en details uit zijn bouwstijl zijn bij de overige woningen in deze buurt ook terug te vinden. De blokmaten zijn kleiner dan in de rest van Burgerhout en elk straatdeel kent een eigen architectonisch accent. Eind jaren tachtig van de vorige eeuw zijn de corporatiewoningen gerenoveerd en vergroot door middel van dakopbouwen, wat resulteert in het huidige straatbeeld. In de toekomstige situatie worden deze architectonische kenmerkende elementen van Hurks opnieuw geïntegreerd.

Centraal door de buurt lopen twee straten, de Valkenburgstraat en de Maxburgh. Het profiel van deze twee straten is breder dan de overige straten. Deze straten lijken op de oude linten. Ter hoogte van de St. Josephbuurt stopt dit ritme en gaat de losse panden structuur over in meer planmatige ontwikkeling met een grotere korrel. De Maxburgh en Valkenburgstraat zijn bijzondere straten in het plangebied die afwijken van de overige bebouwing. De pandsgewijze opbouw van de Valkenburgstraat en de Maxburgh wordt doorgezet in de toekomstige situatie.

4.5 Wet natuurbescherming (onderdeel stikstofdepositie en onderdeel flora en fauna)

4.5.1 Toetsingskader, onderdeel stikstofdepositie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Natura 2000-gebieden zijn gebieden die op grond van de Europese Habitatrichtlijn en/of Vogelrichtlijn moeten worden beschermd. Veel van die gebieden in Nederland zijn gevoelig voor stikstofdepositie en overbelast door een teveel aan stikstof. Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn.

Het is verboden zonder vergunning op grond van de Wet natuurbescherming projecten te realiseren die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Er moet daarom worden beoordeeld of de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen significant negatieve effecten zouden kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Een plan dat meer dan 0,00 mol/ha/jaar bijdraagt aan de stikstofdepositie op een overbelast stikstofgevoelig habitattype of leefgebied in een Natura 2000-gebied heeft in potentie een significant negatief effect.

4.5.2 Toetsing, onderdeel stikstofdepositie

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is gelegen op circa 8 kilometer. Het gaat om het Natura-2000 gebied Brabantse Wal. Gelet op deze afstand zijn externe effecten als licht- en geluidsverstoring uit te sluiten. Omdat significante effecten door stikstofdepositie niet op voorhand zijn uit te sluiten, is een onderzoek uitgevoerd.

Het plan genereert in twee fases stikstof: in de aanlegfase en in de gebruiksfase. De aanlegfase bestaat uit de sloop van de bestaande bebouwing en de gefaseerde bouw van 200 woningen en de inrichting van het openbare gebied. Het gebruik van mobiele werktuigen zoals puinbrekers, heistellingen bouwkransen en graafmachines en het transport veroorzaken in de aanlegfase stikstof. De gebruiksfase is de fase waarin de woningen worden bewoond. De woningen zullen niet worden aangesloten op het gasnetwerk, waardoor de emissie van stikstof uitsluitend wordt veroorzaakt door de verkeersaantrekkende werking.

Om te bepalen of het plan een stikstofdepositie met een negatief effect op Natura 2000-gebieden kan veroorzaken is een berekening uitgevoerd met het rekenprogramma Aerius (versie: Aerius 2020). Deze berekening is zowel voor de aanlegfase als de gebruiksfase uitgevoerd.

Uit de berekeningen blijkt dat het plan leidt tot een bijdrage aan stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar op omliggende Natura 2000-gebieden.

4.5.3 Conclusie, onderdeel stikstofdepositie

De bijdrage van het plan aan de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden is zowel de aanlegfase als de gebruiksfase gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Om die reden zijn significante effecten op de Natura 2000-gebieden uit te sluiten. Op basis van de uitgangspunten in het onderzoek is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming voor het aspect stikstof niet nodig.

Op dit moment is nog geen aannemer in beeld en is de fasering van de bouw indicatief. Mede daarom zijn de Aerius-berekeningen uitgevoerd op basis van een aantal worst-case uitgangspunten. Mocht evenwel ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen sprake zijn van een significantie wijziging van de ureninzet, de stageklasse of het vermogen van het materieel, die nadelig is voor de stikstofemissie, dan wordt aanbevolen een actualisatie te verrichten van de Aerius-berekening. Het actualiseren van de berekening is ook aan te bevelen als ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning een nieuwe release van het rekenprogramma Aerius is uitgekomen.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan vormt het aspect stikstofdepositie geen belemmering.

4.5.4 Toetsingskader, flora en fauna

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

4.5.5 toetsing, onderdeel flora en fauna

Het gebied maakt geen onderdeel uit van beschermde natuurgebieden of de Ecologische Hoofdstructuur. Ontheffing van de Natuurbeschermingswet 1998 of vergunning in het kader van planologische bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur is dan ook niet nodig.

4.5.6 Quickscan flora en fauna

Op basis van het uitgevoerde quickscan flora en fauna wordt geconcludeerd dat negatieve effecten op essentiële gebruiksfuncties van het leefgebied van de vleermuizen door het project mogelijk aan de orde zijn. De functionaliteit van het plangebied, zoals omschreven in onderstaande hoofdstukken, wordt mogelijk aangetast bij doorgang van de werkzaamheden. Om toch het project doorgang te laten vinden is een uitvoerig onderzoek naar de gebruiksfuncties van vleermuizen noodzakelijk en gedaan. Dit geldt voor alle woningen. In het geval dat de woningen verblijven van beschermde soorten.

4.5.7 Uitvoerig onderzoek flora en fauna

Uitvoerig aanvullend onderzoek wijst uit dat er geen negatieve effecten voor beschermde flora en/of fauna te verwachten zijn. Wel dient de algemene zorgplicht, als beschreven in de wet natuurbescherming, Wnb art. 1.11, ten allen tijden in acht genomen te worden. Of het nu wel of niet om beschermde soorten gaat en of er nu wel of geen ontheffing nodig is of vrijstelling geldt. De zorgplicht houdt in dat eenieder die kan vermoeden dat er een negatief effect op soorten (en individuen) is, maatregelen neemt om effecten te voorkomen of te minimaliseren.

4.5.8 conclusie, flora en fauna

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.6 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen weer. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit bestemmingsplan ziet toe op de bouw van nieuwe woningen. Deze nieuwe woningen betreffen geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidshinder.

4.6.1 Toetsingskader

De Wet geluidhinder beschermt woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen tegen wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. De grenswaarden van deze wet gelden binnen wettelijk vastgestelde zones langs wegen en spoorwegen en binnen zones rond gezoneerde industrieterreinen. Voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen een zone moet akoestisch onderzoek worden gedaan. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen. Voor deze wegen is een akoestisch onderzoek volgens de Wet geluidhinder niet verplicht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter ook voor deze wegen aannemelijk worden gemaakt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van nieuwe woningen. Woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in de Wet geluidhinder. In de directe omgeving liggen geen spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen. Wel ligt het plangebied in de zone van aantal wegen en nabij 30 km /u-wegen. Om die reden is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Wegverkeerlawaaï

Het plangebied ligt (gedeeltelijk) binnen de zone van de volgende wegen:

- Burgerhoutsestraat;
- Boulevard / Laan van België;
- Antwerpseweg.

De te realiseren woningen binnen het plangebied liggen eveneens binnen de invloedssfeer van de niet-gezoneerde wegen:

- St. Josephstraat;
- Rozestraat;
- Valkenburgstraat;
- Maxburgh;
- Julianastraat;
- Gildenbondstraat;
- Tulpstraat;
- Voorstraat.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de nieuwe woningen als gevolg van het wegverkeerlawaaï (Akoestisch onderzoek Wegverkeerlawaaï bestemmingsplan 'St. Josephbuurt' te Roosendaal, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant d.d. 5 oktober 2020). Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden van de Wet geluidhinder. Een hogere waardeprocedure, waarmee een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) wordt toegestaan dan de voorkeursgrenswaarde, is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook de cumulatieve geluidsbelasting berekend, waarbij de niet gezoneerde wegen direct rondom en binnen het plangebied zijn meegewogen. De hoogst berekende cumulatieve geluidsbelastingen bedragen 59 dB Lden en 57 dB Lden (exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder). Deze geluidbelastingen worden geclassificeerd als 'zeer matig' en 'matig'. Voor alle bouwvlakken binnen het plangebied geldt echter dat de geluidbelasting aan de achterzijde geclassificeerd kan worden als minimaal 'goed'. Voor alle bouwvlakken geldt dat de achterzijde geluidluw is (per bron afzonderlijk onder de voorkeursgrenswaarde of richtwaarde). De cumulatieve geluidbelastingen kunnen dan ook worden beoordeeld als acceptabel.

Spoorweglawaaai

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van een spoortraject.

Industrielawaaai

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De geluidsbelasting op de nieuwe woningen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder niet. Een hogere waardeprocedure is daarom niet noodzakelijk.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, uitgave 2009).

Richtafstanden

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

Tabel 1: Milieucategorieën en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk' in meters	Richtafstanden tot omgevingstype 'gemengd gebied'* in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

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

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

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

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

Wijze van meten

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende activiteiten) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het (bestemming)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Functiemenging

Het is niet altijd nodig milieubelastende activiteiten en gevoelige functies ruimtelijk te scheiden. De VNG-publicatie kent ook een systematiek voor gebieden met functiemenging. In dergelijke gebieden kunnen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Richtafstanden zijn dan niet van toepassing. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn stadscentra, zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en (delen van) woongebieden met kleinschalige bedrijvigheid.

In bijlage 4 van de VNG-publicatie staat een voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten, die een overzicht geeft van milieubelastende activiteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging.

Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten kent drie categorieën van bedrijfsactiviteiten:

- Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen
- Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen
- Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

4.7.2 Toetsing

Woningen zijn op basis van de VNG-publicatie gevoelige functies. Om die reden moet worden beoordeeld of het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen aanvaardbaar is en in hoeverre omliggende bedrijven of voorzieningen door de woningbouwontwikkeling worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Gebiedstype

In het plangebied vindt herstructurering van een bestaande woonwijk plaats: er worden 229 woningen gesloopt en 200 woningen teruggebouwd. In het plangebied komen vrijwel geen milieubelastende functies voor. Alleen aan de oostrand, langs de Sint Josephstraat, is sprake van een gemengde functie, die naast wonen lichte bedrijvigheid toestaat. Het plangebied is dan ook voor een groot deel te typeren als rustige woonwijk. Met name aan de zuid- en oostzijde grenst het plangebied direct aan gronden met de bestemming 'Gemengd-2'. Deze bestemming is toegekend aan de hele bebouwingsstrook langs de Sint Josephstraat en de Burgerhoutsestraat. In deze straten komt veel functiemenging voor. De randen van het plangebied (eerstelijnsbebouwing), die grenzen aan de gronden met een bestemming 'Gemengd2', maken daardoor onderdeel uit van een gemengd gebied.

Milieuzonering voor milieubelastende activiteiten

In het plangebied worden voornamelijk woningen gerealiseerd. Dit is geen milieubelastende activiteit als bedoeld in de VNG-publicatie. Gevoelige functies in de omgeving van het plangebied worden hierdoor niet negatief beïnvloed.

In de omgeving het plangebied komen enkele potentieel milieubelastende functies voor. Het gaat vooral om milieubelastende functies binnen de bestemming 'Gemengd2' aan de zuid- en oostkant van het plangebied. Ook een klein deel van het plangebied, dat deel uitmaakt van de bebouwingsstrook langs de Sint Josephstraat, heeft deze bestemming. De bestemming 'Gemengd-2' staat, naast wonen, lichte bedrijvigheid toe zoals kantoren, maatschappelijke voorzieningen en lichte horeca. Deze activiteiten vallen veelal in milieucategorie 1 en maximaal in categorie 2. Voor categorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk en 10 meter ten opzichte van woningen in gemengd gebied. In een deel van het plangebied zijn woningen geprojecteerd binnen deze richtafstanden.

Om de volgende redenen wordt dit aanvaardbaar geacht:

In het algemeen kan gesteld worden dat activiteiten in de lichtere milieucategorieën 1 en 2 goed samen kunnen gaan met een woonfunctie;

- In de bestaande situatie zijn (waren) ook woningen in het plangebied aanwezig. Het nieuwe bestemmingsplan verandert deze situatie niet.
- Een groot deel van de feitelijke aanwezige bedrijvigheid en voorzieningen in de bestemming 'Gemengd – 2' betreft milieucategorie 1 activiteiten, waardoor alsnog wordt voldaan aan de feitelijke richtafstand.
- Binnen de bestemming 'Gemengd – 2' is ook wonen mogelijk. Dat betekent dat direct naast de bedrijvigheid en voorzieningen reeds woningen voorkomen. De dichtstbijzijnde woningen zijn maatgevend voor de milieuruimte die deze bedrijven en voorzieningen op grond van het Activiteitenbesluit hebben.

Om bovenstaande redenen kan gesteld worden dat bedrijven en voorzieningen binnen de bestemming 'Gemengd – 2' niet belemmerd worden in hun functioneren en dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is.

4.7.3 Conclusie

Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Het woon- en leefklimaat is aanvaardbaar en omliggende bedrijven of voorzieningen worden niet onevenredig beperkt.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Inleiding

Externe veiligheid gaat over de risico's voor de omgeving door opslag, productie en transport van gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden bij ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld aan de hand van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

4.8.2 Wettelijk kader

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is een (berekende) afstand vanaf een risicobron, waarbinnen de kans om te overlijden vanwege een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand (de plaatsgebonden risicocontour) mogen geen kwetsbare objecten zoals woningen aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Voor kwetsbare objecten is het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar (PR 10^{-6}) een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Als het plangebied in het invloedsgebied van een risicobron ligt is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Over twee aspecten van die verantwoording, de mogelijkheden voor rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van de bevolking, wordt de Veiligheidsregio om advies gevraagd.

Binnen externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk: inrichtingen, transportroutes (weg, water en spoor) en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Hiervoor geldt de volgende regelgeving.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht het bevoegde gezag vanwege het plaatsgebonden risico bepaalde afstanden aan te houden tussen (beperk) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. In het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Voor het groepsrisico geeft het Bevi een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht'

Besluit externe veiligheid transportroutes

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en binnenwater opgenomen. Er is een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over snelwegen, hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten). In de Regeling basisnet staan per trajectdeel vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico. Binnen deze afstanden zijn kwetsbare objecten niet toegestaan. Ook is per trajectdeel aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied: een zone van 30 m naast de infrastructuur, waarin aanvullende bouweisen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden.

Bij ruimtelijke plannen binnen het invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen, is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Deze verantwoording heeft in elk geval betrekking op de mogelijkheden voor rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van de bevolking. Indien het plan binnen 200 meter van een transportroute ligt, moeten ook andere elementen in de verantwoording worden meegenomen. Het gaat daarbij om een berekening van de hoogte van het groepsrisico en het betrekken van mogelijke ruimtelijke maatregelen in het besluit.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

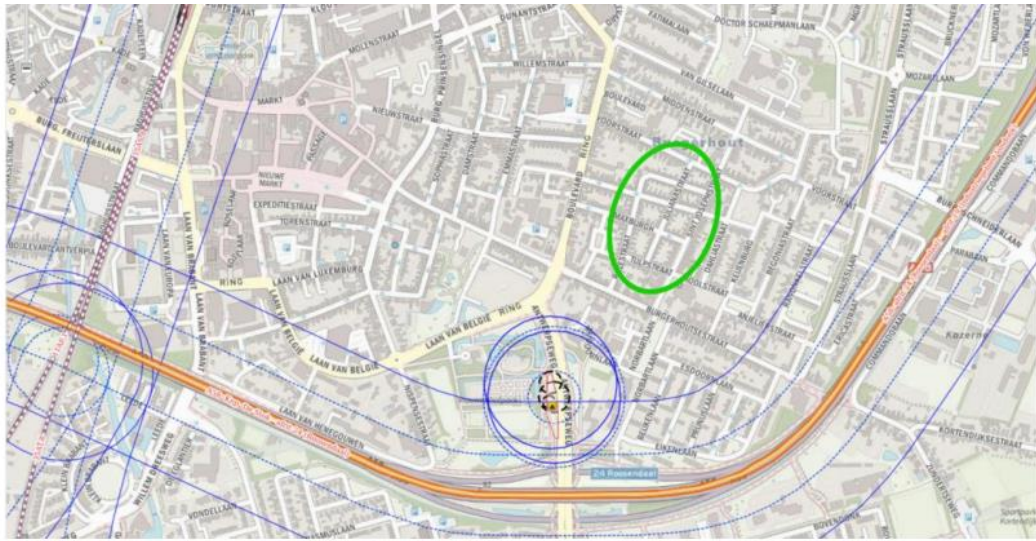
In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen opgenomen. De normstelling ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast hebben buisleidingen waarop het Bevb van toepassing is een belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De belemmeringenstrook bedraagt 4 of 5 meter van 4 of 5 meter aan weersijden van de buisleiding, afhankelijk van de druk in de leiding.

4.8.3 Gemeentelijke kaders

De gemeente Roosendaal beschikt over een standaard verantwoording als hulpmiddel voor het opstellen van de paragraaf 'externe veiligheid' in ruimtelijke plannen. De standaard verantwoording geeft een beschrijving van de scenario's en de aspecten rampenbestrijding en zelfredzaamheid van de bevolking en gaat op globale wijze in op het groepsrisico. De Veiligheidsregio heeft een standaard advies opgesteld, dat is afgestemd op de standaard verantwoording van de gemeente.

4.8.4 Toetsing

Het plan voorziet in de ontwikkeling van woningen. Woningen zijn in het Bevi aangemerkt als kwetsbare objecten. Met behulp van de risicokaart en EV signaleringskaart is daarom nagegaan welke risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Binnen het plangebied worden geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt die leiden tot externe veiligheidsrisico's binnen of buiten het plangebied.



Afbeelding: Risicobronnen en plangebied (bron: EV-signaleringskaart), Het plangebied ligt globaal binnen de groene contour.

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een risicobron (weg, spoor, inrichting of buisleiding). Vanuit dat oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het plan. Het plangebied ligt evenmin in het invloedsgebied van een inrichting of een buisleiding. Het plangebied ligt vanwege toxische scenario's wel in het invloedsgebied van Rijkswegen A17 en A58 en de spoorlijn. Deze basisnetroutes zijn gelegen op een afstand van meer dan 200 meter van het plangebied. Om die reden kan volstaan worden met een toetsing aan artikel 7 van het Bevt, waarbij wordt ingegaan op de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid van de bevolking. Gelet op de ligging van het plangebied kan voor deze beschrijving gebruik worden gemaakt van de standaard verantwoording en het standaard advies van de Veiligheidsregio.

4.8.5 Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. In het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van een aantal transportroutes ligt, wordt voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid verwezen naar de standaard verantwoording groepsrisico van de gemeente Roosendaal en het standaard advies van de Veiligheidsregio (deze zijn als bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen).

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht vastgelegd. Deze grenswaarden moeten bij de vaststelling van een bestemmingsplan in acht worden genomen. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) het meest kritisch ten opzichte van de grenswaarden.

Kleine projecten en ruimtelijke plannen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Dit is geregeld in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijbehorende 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit NIBM en de Regeling NIBM. De Regeling NIBM geeft voor specifieke projecten getalsmatige grenzen. Zo draagt een woningbouwproject met maximaal 1500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) of maximaal 3000 woningen (bij meerdere ontsluitingswegen) per definitie niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

In het Besluit gevoelige bestemmingen is bepaald dat gevoelige 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.

4.9.2 Toetsing

Het bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van een woonwijk. Ter vervanging van 229 bestaande woningen maakt het bestemmingsplan maximaal 200 nieuwe woningen mogelijk. Volgens het Besluit NIBM en de bijbehorende Regeling NIBM draagt een woningbouwplan met niet meer dan 1500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het voorliggende plan hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wet milieubeheer.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In onderstaande tabel staan de concentraties in de nabijheid van het plangebied.

Jaar	Hoogste concentraties geraadpleegde rekenpunten*		
	Stikstofdioxide (NO ₂)	Fijn stof (PM ₁₀)	Fijn stof PM _{2.5}
2020	21,4 µg/m ³	18,8 µg/m ³	11,3 µg/m ³
2030	13,8 µg/m ³	15,6 µg/m ³	8,6 µg/m ³
Grenswaarden	40 µg/m ³	40 µg/m ³	40 µg/m ³

* Rekenpunten langs weg Boulevard ter hoogte van het plangebied, monitoringsronde 2019

Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van het plangebied zowel in 2020 als in 2030 ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Woningbouw wordt niet gerekend tot de gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen. Om die reden gelden vanuit dit besluit geen nadere aandachtspunten.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.10.1 Toetsingskader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Een belangrijke wijziging is de invoering van een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor activiteiten die genoemd worden in het Besluit m.e.r. (kolom 1 van de D-lijst), maar onder de daar genoemde drempelwaarden liggen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kent twee mogelijke uitkomsten:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor het opstellen van een milieueffectrapport,

Bij beoordeling of een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben, moet rekening worden gehouden met de in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU aangegeven criteria. Deze luiden:

- a. de kenmerken van het project;
- b. de plaats van de voorgenomen activiteit;
- c. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

4.10.2 Toetsing

Stedelijk ontwikkelingsproject onder de drempelwaarden

Met het plan wordt een herontwikkeling van een woonwijk mogelijk gemaakt, waarbij ter vervanging van 229 bestaande woningen 200 nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. De beoogde herontwikkeling is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn in het Besluit m.e.r. drie indicatieve drempelwaarden opgenomen:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde herontwikkeling, die met dit plan wordt mogelijk gemaakt, overschrijdt deze drempelwaarden niet. Er is daarom een vormvrije-m.e.r.-beoordeling opgesteld.

Kenmerken van het project

Omvang

Het bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van een woonbuurt en maakt ter vervanging van 229 bestaande woningen maximaal 200 nieuwe woningen mogelijk. Het plangebied heeft een omvang van 4,3 hectare. (kleiner dan 100 hectare).

Cumulatie

Er zijn geen cumulatieve effecten met andere projecten te verwachten die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen, grond- en hulpstoffen

Het project legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen in of de nabijheid van het projectgebied.

Productie van afvalstoffen

Bij het slopen van de bestaande woningen en het bouwen van de nieuwe woningen zullen de gebruikelijke afvalstoffen ontstaan. Hiervan zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten.

Verontreiniging, hinder en gevaar

Tijdens de fase van sloop en aanleg zullen tijdelijke effecten kunnen optreden door de werkzaamheden. De (geluids)hinder van de werkzaamheden en uitstoot van luchtverontreinigende stoffen is tijdelijk van aard en van beperkte omvang. Na de aanlegfase is bij een woonwijk vooral de verkeersaantrekkende werking van invloed op de milieueffecten naar de omgeving toe. In dit geval is er per saldo een afname van woningen in het plangebied. Er is dan ook niet of nauwelijks een toename van het verkeer ten opzichte van de bestaande woonwijk. De verkeersaantrekkende werking zal dan ook niet leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen op het gebied van geluid en luchtkwaliteit. Binnen het plangebied worden geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt.

Plaats van het project

Het gaat om herontwikkeling van een bestaande woonwijk in binnenstedelijk gebied. Het plangebied ligt in een omgeving waar al sprake is van verstedelijking. Het plangebied is reeds bebouwd. Natura 2000-gebieden en gebieden die deel uit maken van Natuurnetwerk Nederland liggen op ruime afstand. Het gebied heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde. De plaats en de omgeving van het plangebied leiden dan ook niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De kenmerken van de potentiële effecten

Over de kenmerken van de potentiële effecten kan het volgende worden opgemerkt:

- De nieuwe woningen belemmeren omliggende bedrijven en voorzieningen.
- Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging
- Het plan kent vanuit stikstofdepositie geen significante effecten op Natura 2000-gebieden (zie Aeries-berekeningen).
- Het plan leidt ook niet anderszins tot significante effecten op beschermde flora en faunasoorten in of in de omgeving van het plangebied.

- Het plan realiseert een verkeer aantrekkende werking die past binnen de omgeving en waarbij het omliggende weggennet toereikend is.
- Er zijn geen nadelige effecten op de waterhuishouding in de omgeving.
- Binnen het plangebied worden geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt die leiden tot externe veiligheidsrisico's voor de omgeving. Evenmin zorgt het plan voor een toename van het groepsrisico.
- Het plan heeft geen onevenredige effecten op cultuurhistorie of archeologie; PM: Check gemeente
- Wonen is geen bodembelastende functie voor de bodemkwaliteit.

4.10.3 Conclusie

De beoogde herontwikkeling van de Sint Josephbuurt is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld de D 11.2 van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Het plan ligt ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Daarom is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het opstellen van een formele m.e.r.-beoordeling of een milieueffectrapport is daarom niet nodig. De beslissing dat een milieueffectrapportage niet nodig is, moet een afzonderlijk besluit zijn van het college. Dit besluit moet zijn genomen vóór de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

In dit bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) toegepast. SVBP2012 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.

5.3 Opbouw van de regels

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Kenmerk van bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee is bedekt. Elke bestemming is geometrisch bepaald. Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

Naast de standaard die landelijk toegepast wordt, heeft de gemeente voor haar hele gemeentelijke gebied ook een standaard set van bestemmingen en aanduidingen ontwikkeld.

Bestemming Wonen

De bestemmingen ten aanzien van wonen zijn in de gemeente Roosendaal op de volgende wijze gespecificeerd:

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

Voor de diverse gebouwen worden de volgende definities gehanteerd.

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

Om optimale flexibiliteit na te streven is gekozen voor de bestemming Wonen – 5. Dit heeft te maken met het feit dat een aantal koopwoningen zal worden gerealiseerd. Omdat nu nog niet exact bekend is waar de koopwoningen zullen komen en welk type woning gerealiseerd gaat worden is gekozen voor deze bestemming.

De appartementen en de beneden- en bovenwoningen zijn alleen mogelijk daar waar dit op de verbeelding specifiek is aangegeven.

Bestemming Groen

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor beplantingen, bermen en structureel groen.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen en algemeen nut worden gerealiseerd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemming Verkeer

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen, opstelstroken, busstroken, in- en uitritten en tevens voor: 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 Gemengd

De bestemming Gemengd vraagt om een specificatie en is in gemeente Roosendaal onderverdeeld in Gemengd - 1 tot en met Gemengd - 5. Hoe hoger het cijfer hoe meer er functioneel mogelijk is binnen de bestemming Gemengd.

De bestemming Gemengd – 2 is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Burgerhout'. In dit deel van de St. Josephstraat hebben de naastgelegen percelen ook deze bestemming.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Dit is hier het geval.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op eigen initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure zijn eveneens voor rekening van de initiatiefnemer.

Gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan realisatie van het planvoornemen niet rechtstreeks toestaat, bestaat de mogelijkheid dat derden een verzoek om een tegemoetkomen in planschade indienen. Met de initiatiefnemer is daartoe een anterieure overeenkomst afgesloten, waarbij de initiatiefnemer de verplichting op zich neemt om eventuele planschadeclaims als gevolg van de planologische wijziging voor zijn rekening te nemen.

Daarmee is het kostenverhaal anders voorzien en is het plan economisch uitvoerbaar

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

Voordat Awel en de gemeente gekomen zijn tot opstellen van een plan is een uitgebreid participatietraject gestart. Bij dit een uitgebreid proces geweest met woningcorporatie Alwel, gemeente Roosendaal, meedenkgroep Stedenbouw, huurders en omwonenden van de St. Josephbuurt.

In verschillende bijeenkomsten is verkend wat de belangrijkste kwaliteiten, aandachtspunten en kansen zijn voor de buurt. In interactieve werksessies is de meedenkgroep uitgedaagd om voorbeelden aan te dragen, mee te helpen met het maken van ontwerp-scenario's, en te reageren op voorstellen voor scenario's en beeldkwaliteitsplan. Tijdens een aantal inloopbijeenkomsten werden de tussentijdse uitkomsten en resultaten teruggekoppeld aan de rest van de huurders en omwonenden. Door de actieve betrokkenheid van alle partijen zijn er breed gedragen uitgangspunten ontstaan voor de herstructurering. Dit heeft geleid tot een ambitiedocument. In dit document wordt het proces geschetst en wordt aangegeven hoe de ruimtelijke uitgangspunten en ontwerpprincipes tot stand zijn gekomen, en hoe deze zijn vertaald naar ontwikkelscenario's.



Overzicht bijeenkomsten	
Bijeenkomst Met wie: Inhoud:	04.02.2019 meedenkgroep Stedenbouw project introductie inventarisatie fraaie en minder fraaie plekken
Bijeenkomst Met wie: Inhoud:	18.02.2019 meedenkgroep stedenbouw kwaliteiten en aandachtspunten in de maquette, huidig gebruik en identiteit toekomstvormen voor de wijk
Inloopbijeenkomst Met wie: Inhoud:	12.03.2019 bewoners en omwonenden kwaliteiten en aandachtspunten in de maquette huidig gebruik en identiteit toekomstvormen voor de wijk
Bijeenkomst Met wie: Inhoud:	18.03.2019 meedenkgroep Stedenbouw voorbeeldverkeering in de maquette themaplages
Inloopbijeenkomst Met wie: Inhoud:	09.04.2019 bewoners en omwonenden terugkoppeling uitkomsten tot nu toe
Bijeenkomst Met wie: Inhoud:	27.05.2019 bewoners en omwonenden terugkoppeling uitkomsten
Bijeenkomst Met wie: Inhoud:	14.10.2019 meedenkgroep Stedenbouw bespreken ambitiesdocument
Bijeenkomst Met wie: Inhoud:	29.10.2019 Inloopbijeenkomst, huurders, omwonenden en meedenkgroep afronding ambitiesdocument

Voor meer informatie over dit proces wordt verwezen naar bijgevoegd ambitiesdocument. Dit proces heeft geleid tot het huidige bestemmingsplan, waarvoor nu een formele procedure wordt gestart.

7.2 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.

De overleginstanties (provincie, pro rail en gasunie) die gereageerd hebben, hadden geen opmerkingen met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan St. Josephbuurt.

7.3 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening zullen belanghebbenden de gelegenheid krijgen om in te spreken op het voorontwerp bestemmingsplan.

Er zijn tijdens de inspraakperiode drie inspraakreacties ingediend. De reacties zijn gebundeld en voorzien van een gemeentelijke reactie. Het inspraakrapport is bij het ontwerp als bijlage bijgevoegd. De inspraakreacties geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.