



BA



Boulevard Antverpia 10

Toelichting

Gemeente Roosendaal



Colofon

Titel:	Boulevard Antverpia 10
Auteur(s):	Frank van der Putten & Fré Hamans
Gemeente:	Roosendaal
Projectnaam:	BP Boulevard Antverpia 10
Projectnummer:	19061
Datum:	10 oktober 2022
Status:	Ontwerp
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplanregeling	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Beleid waterschap	13
2.4	Gemeentelijk beleid	16
3	Beschrijving plangebied	23
3.1	Historische analyse van het gebied	23
3.2	Ruimtelijke analyse van het gebied	25
3.3	Functionele analyse van het gebied	27
4	Onderzoeken	29
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	29
4.2	Bedrijven- en milieuzonering	29
4.3	Luchtkwaliteit	30
4.4	Externe veiligheid	32
4.5	Geluid	35
4.6	Bodem	37
4.7	Water	38
4.8	Natuur	39
4.9	Archeologie en monumenten	40
5	Visie op het plangebied	43
5.1	Uitgangspunten en randvoorwaarden	43
5.2	Ruimtelijke streefbeelden	44
5.3	Functionele streefbeelden	47
6	Juridische aspecten	49

6.1	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	49
6.2	Opzet van de nieuwe bestemmingsplanregeling	49
6.3	Regeling woonpercelen	51
6.4	Regeling overige bestemmingen	54
6.5	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	54
7	Economische uitvoerbaarheid	56
8	Overleg en inspraak	57
8.1	Overleg	57
8.2	Inspraak	57

Bijlagen

- Bijlage 1: Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 2: Ontwerp m.e.r. besluit
- Bijlage 3: Rapportage externe veiligheid
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 7: Rapportage Quicksan natuurwetgeving
- Bijlage 8: Notitie stikstofberekening
- Bijlage 9: Verslaglegging omgevingsdialoog
- Bijlage 10: Inspraaknota

1 Inleiding

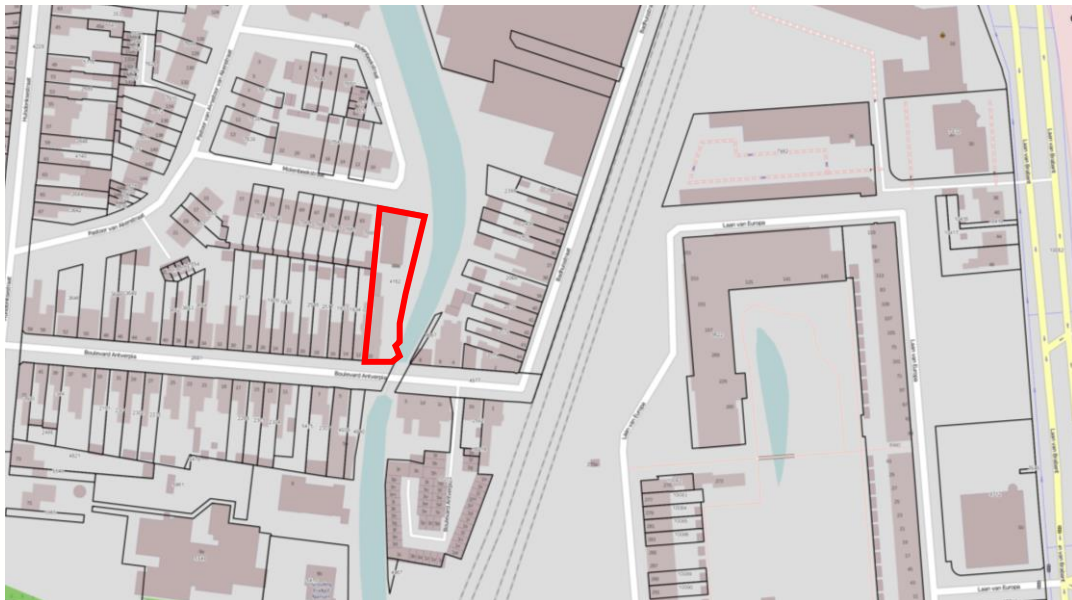
1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om het bedrijfsperceel ter plaatse van het adres Boulevard Antverpia 10 (de voormalige Liebau-watersportlocatie) in Roosendaal te transformeren tot zeven woningen. De bestaande bedrijfswoning wordt daarbij gehandhaafd als reguliere burgerwoning.

De voorgenoemen ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemmingsplankaders. Aan de hand van voorliggend bestemmingsplan wordt derhalve een nieuw kader gecreëerd, waarmee het planvoornemen in juridisch-planologische zin mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

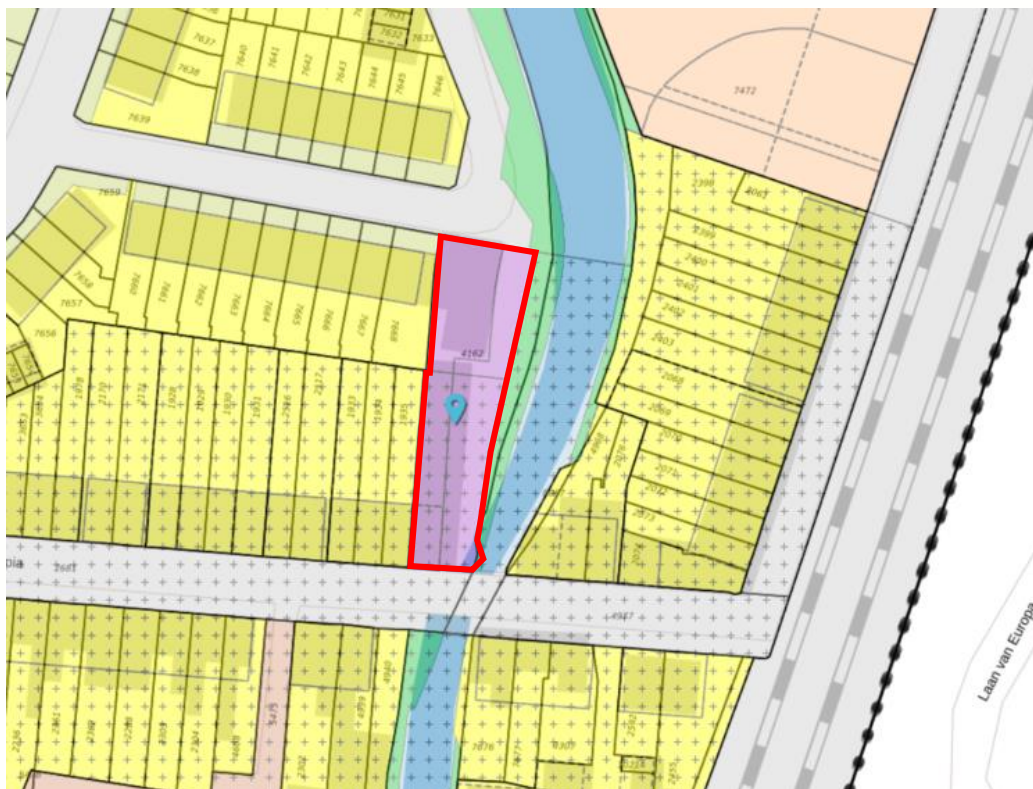
Het plangebied bevindt zich in het westen van Roosendaal op het adres Boulevard Antverpia 10. Het gebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als gemeente Roosendaal en Nispen, sectie K, nummer 4162. Het oppervlak van dit perceel bedraagt 955 m². In figuur 1 is de globale begrenzing van het plangebied (in rood), alsook de ligging binnen de omgeving weergegeven.



Figuur 1: afbakening plangebied (bron: www.cyclomedia.com)

1.3 Geldende bestemmingsplanregeling

Aan het plangebied is binnen het geldende bestemmingsplan 'Westrand' de enkelbestemming 'Bedrijf – 2' toegekend. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven, voor zover deze voorkomen in de categorie 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. De voorziene planontwikkeling in de vorm van woningen past niet binnen deze bestemmingsomschrijving.



Figuur 2: afbakening plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen, te weten de verbeelding, de regels en voorliggende toelichting, welke tevens beschikt over enkele bijlagen. In de volgende hoofdstukken van de toelichting wordt aandacht besteed aan de verschillende relevante aspecten van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Hoofdstuk 3 beschrijft het plangebied vanuit historisch, ruimtelijk en functioneel perspectief. Hoofdstuk 4 bevat een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten. In hoofdstuk 5 wordt een visie op het plangebied gegeven. De juridische aspecten worden vervolgens toegelicht in hoofdstuk 6; het onderdeel economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 wordt tot slot korte toelichting op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan weergegeven.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Daarbij kan gedacht worden aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten: · ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie · duurzaam economisch groeipotentieel; · sterke en gezonde steden en regio's · toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Binnen deze visie is een panorama/toekomstbeeld voor 2050 geschetst. Tegen die tijd is Brabant welvarend, verbonden en klimaatproof; een provincie waar het goed wonen, werken en recreëren is. Tevens wordt er in netwerken actief samengewerkt aan oplossingen voor maatschappelijke uitdagingen. Om dit te bereiken ziet de provincie in hoofdzaak drie rollen voor zich weggelegd: richting geven, beweging stimuleren en ontwikkelingen mogelijk maken. Daarnaast wordt de basisopgave *'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'* onderstreept en zijn er vier hiermee onlosmakelijk verbonden hoofdoopgaven benoemd: de Brabantse energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor de verschillende opgaves is uiteengezet hoe de provincie voornemens is dit te bereiken. Op deze manier wordt richting gecreëerd voor het provinciaal handelen.

Voorts bevat de Omgevingsvisie geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen voor de diverse aspecten van fysieke leefomgeving staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie. Op termijn worden deze conform de systematiek van de Omgevingswet ondergebracht in programma's. Daarnaast zal de provincie de benoemde waarden beschermen via een nog vast te stellen omgevingsverordening. Voor nu betekent dit dat de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Interim omgevingsverordening nog altijd het geldend provinciaal kader vormen voor onderhavig bestemmingsplan.

2.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De structuurvisie is met ingang van 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie Noord-Brabant geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelied.

Ontwikkelingen als klimaatverandering, economische specialisatie, achteruitgang van biodiversiteit en een afnemende bevolkingsgroei vragen om een herijking van het ruimtelijke beleid. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het woon-, werk- en leefklimaat in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en de verschillen in identiteit van stad, dorp en landschap staan volop in de aandacht. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte.

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

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

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

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

1. Regionaal samenwerken: in vier regio's West, Midden, Noordoost en Zuidoost stelt de provincie samen met de gemeenten regionale agenda's op voor wonen en werken.

2. Ontwikkelen: in negen gebiedsontwikkelingen neemt de provincie het initiatief en is zij bereid ontwikkelingsgerichte instrumenten in te zetten. Daarnaast onderscheidt de provincie een aantal thematische ontwikkelopgaven, zoals de Ecologische Hoofdstructuur en de herstructurering van bedrijventerreinen.
3. Beschermen: De provincie zet de Interim Omgevingsverordening in voor het veiligstellen van een aantal provinciale belangen. De kern is de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. Die omvat dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, er rekening wordt gehouden met de omgeving en dat de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
4. Stimuleren: De provincie ondersteunt andere partijen door middel van subsidies en stelt kennis en informatie beschikbaar. De provincie zet actief in op cultuurhistorische landschappen en heeft zogenaamde gebiedspaspoorten opgesteld.

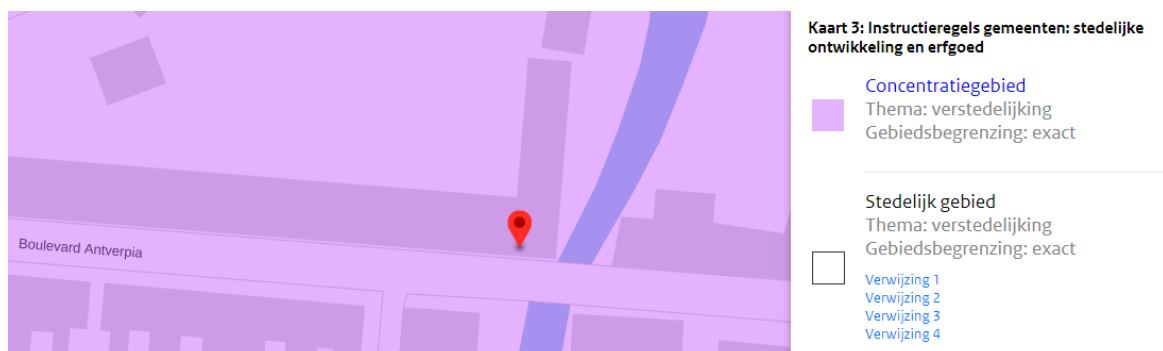
2.2.3 Interim omgevingsverordening

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit regels waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Interim omgevingsverordening staan, komen voort uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Interim omgevingsverordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Belangrijke onderwerpen in de Interim omgevingsverordening zijn:

- ruimtelijke kwaliteit
- stedelijke ontwikkelingen
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden
- agrarische ontwikkelingen (zie: BZV)
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

Voor onderhavig plangebied zijn enkel de eerste drie onderwerpen van toepassing. De provincie hanteert een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Deze zorgplicht ziet enerzijds toe op de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving en anderzijds op de naleving van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

In navolgende paragrafen vindt voor de relevante aspecten een verantwoording plaats hoe de ruimtelijke kwaliteit behouden dan wel bevorderd wordt. Tevens wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het betreft immers een herontwikkeling van een reeds bebouwde locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Zo blijkt ook uit figuur 3, waarin de structuur van de planlocatie volgens de Interim Omgevingsverordening wordt weergegeven. De planlocatie is aangewezen als stedelijk gebied in de vorm van concentratiegebied verstedelijking.



Figuur 3: planlocatie in relatie tot stedelijke ontwikkeling - Interim Omgevingsverordening

Het stedelijk gebied, concentratiegebied verstedelijking heeft als doel om voldoende draagvlak te creëren voor steden als culturele en economische motor, om zo dichtslibbing van het landelijk gebied tegen te gaan. In de praktijk betekent dit dat het grootste gedeelte van onder andere de woningbouw plaats moet vinden in of aansluitend op stedelijke concentratiegebieden. Met als hoofdregel van het beleid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats moet vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan enkel buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden in de daarvoor aangeduide gebieden in de verordening als er geen mogelijkheden zijn in het bestaand stedelijk gebied. De voorziene woningbouw in stedelijk concentratiegebied past dan ook binnen de uitgangspunten van de verordening.

Bovendien geldt dat een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig is, aangezien er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) volgt immers dat ingeval van woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien meer dan elf woningen gerealiseerd worden.

Verder geeft figuur 4 weer dat de planlocatie hoofdzakelijk gelegen is binnen een nog niet gerealiseerde ecologische verbindingszone behorende tot het Natuur Netwerk Brabant. Voor ecologische verbindingszones geldt een beperkt beschermingsregime, gericht op het bieden van basisbescherming. Een ecologische verbindingszone wordt aangeduid met een concreet (zoek)gebied. Inrichting, beheer en bescherming worden op perceelsniveau nader in een bestemmingsplan uitgewerkt.



Figuur 4: planlocatie in relatie tot de ecologische verbindingzone (in paars)

In stedelijk gebied geldt een beschermingszone met een breedte van 50 meter. In de praktijk zal een gerealiseerde ecologische verbindingzone echter niet altijd over de volle lengte een breedte van 50 meter hebben. Sommige onderdelen kunnen smaller zijn, zeker als met stapstenen wordt gewerkt. In onderhavig geval is reeds sprake van een bedrijfsbestemming inclusief bijbehorende opstallen binnen het plangebied. Er vindt in zoverre enkel een bestemmingswijziging plaats van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. De oever direct ten oosten van het plangebied kan te zijner tijd (nader) ingericht worden als volwaardige ecologische verbindingzone passend bij de kwaliteiten van het gebied en voorzien van een bijbehorend beschermingsregime. Daarmee komen de doelen die de zone beoogd niet in het geding en treedt ook op dit vlak geen strijdigheid op met Interim omgevingsverordening.

2.3 Beleid waterschap

Onderhavig plangebied behoort tot het beheergebied van waterschap Brabantse Delta. Dit waterschap zorgt voor veilige dijken en kades, zuivert rioolwater, verbetert en bewaakt de kwaliteit van het oppervlaktewater en regelt de hoogte van het water in Midden- en West-Brabant.

2.3.1 Keur waterschap Brabantse Delta 2015

De keur van het waterschap is een verordening met wettelijke voorschriften die gelden voor alle oppervlaktewaterlichamen en keringen, op het gebied van waterkwantiteit en -kwaliteit, die in beheer zijn bij het waterschap. De keur is een aanvulling op de Waterwet met verschillende gebods- en verbodsbepalingen. Bij het beoordelen van vergunningaanvragen hanteert het waterschap beleidsregels, waaronder de Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater (2016). Hierin staat aangegeven in welke situaties een watervergunning kan worden verleend, waarop een aanvraag wordt getoetst en welke voorwaarden aan de watervergunning worden verbonden.

Zo zijn er regels met betrekking tot:

- handelingen in waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones;
- handelingen in rivieren, beken en sloten en de daarbij behorende onderhoudstrook;
- waterstaatkundige werken als gemalen, sluizen, stuwen et cetera;
- de scheepvaart;
- uitbreidingen met een toename van > 2.000 m² verhard oppervlak.

Op planniveau is het van belang om rekening te houden met eventuele compensatie voor de uitbreiding van verhard oppervlak. Vrijstelling wordt verleend van het verbod, als bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam, voor zover:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- d. de toename van verhard oppervlak groter dan 2.000 m² tot en met 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 compensatie conform de rekenregel: *benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)*

De onder d. genoemde voorziening dient te voldoen aan de volgende eisen:

- de bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- de afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van minimaal 4 cm te hebben;

- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

2.3.2 Waterbeheerplan 2016-2021

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

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

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

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

Nieuwe accenten in het plan zijn:

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

Anders dan het vorige waterbeheerplan beschrijft dit plan niet alleen het beheer van het watersysteem, maar ook het beheer van de zuiveringen en de bijbehorende transportstelsels. De algemene term 'waterbeheer' kan daarbij dus breed worden opgevat. Via het uitvoeren en opstellen van een watertoets worden de diverse beleidskaders gewaarborgd. Ook voor onderhoudig planvoornemen is een watertoets uitgevoerd. Deze is opgenomen in paragraaf 4.6.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

In de Structuurvisie Roosendaal 2025 wordt aangegeven dat Roosendaal in 2025 een stad van mensen, van wonen en van (net)werken zal zijn. Om dit te bereiken, zal Roosendaal de komende jaren moeten inspelen op trends als ontgroening, vergrijzing, globalisering, individualisering, informatisering, veranderingen in mobiliteit en bereikbaarheid en decentralisatie van overheidstaken én hier duurzame antwoorden op moeten dichten. Roosendaal kiest bij deze veranderingen voor 'behoud en versterken van de kwaliteit van stad en dorpen' door vernieuwing en transformatie. De identiteit van Roosendaal en de ontwikkeling naar een netwerksamenleving zijn hierbij leidende principes.

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

Op het gebied van ruimtelijke ordening wil de gemeente een uitnodigende partij voor maatschappelijke partners zijn. Roosendaal heeft daartoe twee beleidsuitgangspunten geformuleerd:

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

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

- bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuur optimaal te benutten;
- zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing het uitgangspunt is;
- gebruik maken van de kwaliteit van de locatie;
- leefbaarheid van wijken en dorpen waarborgen door behoud en versterking van collectieve openbare ruimte, het behouden van de groenblauwe structuren en het wegnemen van infrastructurele barrières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied;
- de kwaliteit van de locatie is mede bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden of initiatieven;
- de identiteit van stad en dorpen versterken door het handhaven en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische basisstructuren in het buitengebied en de bebouwde omgeving;
- groen/blauwe hoofdstructuren in het stedelijk gebied behouden als verbinding met het buitengebied;
- het sturen van nieuwbouw op basis van strategisch voorraadbeheer;
- bij ruimtelijke ingrepen de mogelijkheden voor energietransitie en bodemenergie optimaliseren;
- bijdragen aan sociale veiligheid door integratie van dit beleidsveld in het ruimtelijk ontwerp van gebouwen en openbare ruimte;

Het planvoornemen is voor zover van toepassing gebaseerd op bovenstaande keuzes. Er is sprake van een binnenstedelijke herontwikkeling, waarbij een bestaande bebouwde bedrijfslocatie wordt getransformeerd tot een duurzame woningbouwlocatie die passend is bij de aanwezige kwaliteiten van het gebied. Zo worden de betreffende woningen georiënteerd op het naastgelegen water en wordt daarnaast een waardevolle openbare infrastructurele doorsteek gecreëerd. Hiermee wordt de beleefbaarheid van het water vergroot en de identiteit van Roosendaal benadrukt. Verder is er sprake van een haalbare en betaalbare lokale ontwikkeling. Het betreft immers een kleinschalig woningbouwplan met een programma dat passend is bij de lokale marktbehoefte.

2.4.2 Woonagenda Roosendaal 2015

Decennia lang heeft de rol van de gemeente zich beperkt tot het faciliteren met bestemmingsplannen en dergelijke en het aanbieden van bouwgrond. Woningcorporaties zorgden voor sociale huurwoningen, ouderen gingen naar het bejaardenhuis en marktpartijen zorgden voor voldoende aanbod van woningen in de particuliere sector. Dit algemene beeld van een beperkte rol van de gemeente en een sterk aanbodgerichte woningmarkt gericht op groei is de afgelopen paar jaar fundamenteel gewijzigd. Daar waar een forse economische groei vele problemen kan helpen oplossen zal dat niet het geval zijn voor de gevolgen van krimp en vergrijzing. De meeste gemeenten zullen terechtkomen in een situatie die in het teken zal staan van transformaties binnen de bestaande woningvoorraad en weinig nieuwbouw meer.

Op 22 april 2015 is de “Woonagenda 2015” vastgesteld door de gemeenteraad. De Woonagenda richt zich op 4 hoofdpunten:

- het stimuleren van de lokale woningmarkt;
- anticiperen op demografische veranderingen;
- verbinden van beleid om Roosendaal een goed woon-, werk- en leefklimaat te bieden;
- verbinden van partijen in een participatieve aanpak.

De Woonagenda 2015 is beleidsmatig het vertrekpunt voor de woningbouw-programmering; deze is flexibel en vraaggericht. De bestaande voorraad en het huidige leegstaande vastgoed spelen meer dan voorheen een rol in het bepalen van de woningbouwprogrammering.

De belangrijkste beleidspunten uit de woonagenda 2015 staan hieronder vermeld:

1. we ondernemen actie tegen het “probleem” van de betaalbaarheid van woningen (Woonconvenant 2016)
2. we staan tijdelijk een toename van de goedkope voorraad toe
3. we geven extra aandacht aan de zwakste doelgroepen
4. we stimuleren een snellere doorloop in projecten
5. focus op de Binnenstad
6. vitale wijken en dorpen
7. de kracht van de dorpen is het excellent woonmilieu
8. Roosendaal Zorgstad verbindt wonen en zorg
9. we maken duurzaam gebruik van de bestaande woningvoorraad en leegstaand vastgoed
10. we zetten samen met lokale marktpartijen een consortium op om programma’s voor energie, levensloopgeschiktheid en wonen met zorg aan te kunnen bieden
11. empower de lokale economie

In alle marktsegmenten wordt tot 2030 nog een vraag naar nieuwbouwwoningen verwacht. De gemeente is als regisseur van woningbouw aan zet voor kwaliteit en betaalbaarheid van het wonen.

2.4.3 Woningbouwprogrammering 2017

Zoals bovenstaand naar voren gekomen, vormt de woningbouwprogrammering een vast onderdeel van het gemeentelijke woonbeleid. Aan de hand van de woningbouwprogrammering reguleert het college van B&W het aanbod van nieuwe woningen. Dit aanbod wordt afgestemd op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. In november 2017 is de meest recente programmering vastgesteld.

Onderhavig planvoornemen is als nieuwe ontwikkeling als zodanig opgenomen binnen de betreffende woningbouwprogrammering. Het voornemen ziet toe op zeven grondgebonden woningen, waarmee ook in kwalitatieve zin wordt voldaan aan de marktbehoefte.

2.4.4 Welstandsnota

De welstandsnota Roosendaal 2013 bevat het toe te passen kader voor de welstandstoets bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. De nota benadrukt de eigen verantwoordelijkheid van de burger, die voldoende ruimte moet krijgen voor eigen initiatief. Een groot deel van de gemeente wordt minimaal getoetst op welstand. Het doel is in deze gebieden slechts het voorkomen van excessen. Tegelijkertijd leeft de wens enige grip te houden op de gebieden (en routes) die het gezicht van de gemeente bepalen en/of een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen.

Volgens de wet (Wro) moet een bouwplan voldoen aan redelijke eisen van welstand, tenzij de gemeente van oordeel is dat in afwijking hiervan de vergunning toch moet worden verleend. Deze redelijke eisen van welstand betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. In de welstandsnota is dit vertaald in een nadruk op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en het landschap. Bouwdelen in het zicht zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn. De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog. In de beschrijvingen en criteria wordt daarom in ieder geval de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de gemeente als geheel gewogen. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zo nodig zorgvuldiger worden gewogen.

Op basis van de bij de Welstandsnota behorende Gebiedenkaart behoort het zuidelijk deel van de planlocatie deels tot het 'vroegstedelijk weefsel' en het noordelijk deel tot de 'stedelijke uitbreidingen' (zie figuur 5). Het vroegstedelijk weefsel van Roosendaal heeft gevarieerde kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een kleinstedelijk tot dorps karakter. Het weefsel heeft meerdere sferen die deel in elkaar overlopen.



Figuur 5: planlocatie in relatie tot de Gebiedenkaart

De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende bebouwing langs in profiel en stenigheid variërende straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument. De woning op het adres Boulevard Antverpia 10 is naoorlogs en niet opgenomen als monument. De aangrenzende buurpanden ter plaatse van de adressen Boulevard Antverpia 12, 14 en 16 zijn gebouwd in 1909 en zijn wel aangewezen als gemeentelijk monument. Het oorspronkelijke pand op nummer 10 maakte deel uit van de opzet en was evenals nummer 16 voorzien van een trapgevel.

De typische cultuurhistorische kenmerken van de Boulevard Antverpia maken dat voor een deel van het plangebied een bijzonder welstandsniveau geldt. In dergelijke gebieden is het beleid terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Waar het karakter statig is, is behoud hiervan het uitgangspunt. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken. Individualiteit en zorgvuldigheid zijn belangrijk.

In onderhavig geval geldt dat de woning op het adres Boulevard Antverpia 10 als zodanig behouden blijft. De nieuwbouw is verder teruggelegen van de weg, bescheiden qua aard en omvang en bovendien volledig georiënteerd op het water. Als gevolg hiervan vindt geen onevenredige aantasting van het cultuurhistorische straatbeeld plaats.

Verder geldt dat daadwerkelijke nieuwbouw voornamelijk gesitueerd is binnen het 'stedelijke uitbreidingen'-gebied met een 'gewoon' welstandsniveau. Het beleid ter plaatse is gericht op het beheer van de rust in het straatbeeld en het aanzien vanuit de omringende gebieden. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in roolijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking, als het materiaalgebruik. Het planvoornemen sluit hier bij aan. Er is sprake van een integraal en eenduidig stedenbouwkundig ontwerp, waarbij in feite een nieuw straatbeeld wordt gecreëerd aan het water.

2.4.5 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2020-2023

Met het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2020-2023 wordt invulling gegeven aan de wettelijke zorgplichten van de gemeente Roosendaal op het gebied van afval-, hemel- en grondwater. Zo wordt onder meer beoogd om met een strategische aanpak bij te dragen aan volgende omgevingsgerichte lange-termijndoelstellingen:

- Bescherming van de volksgezondheid;
- Droge voeten (bebouwd gebied);
- Schoon water en een schone bodem.

Strategie afvalwater

De inzameling en transport van (afval-)water is van belang voor een gezonde, veilige en comfortabele leefomgeving. Uitgangspunt is dat afvalwater zoveel mogelijk afzonderlijk van regen- en grondwater ingezameld wordt en afgevoerd wordt naar een zuivering.

Strategie hemelwater

Nieuwe rioleringsystemen worden ontworpen op een bui met een frequentie van voorkomen van eenmaal per 10 jaar (bui 10 uit de landelijke Kennisbank Riolering). In deze situatie dient in minimaal 95% van de rioolputten de waakhogte 0,25 m te bedragen. Voor het overige percentage is water tot aan de perceelsgrens (water op straat) acceptabel zolang dit geen risico oplevert voor het optreden van ernstige hinder of waterschade. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt in plaats van een projectgebonden advies uitgegaan van een vloerpeil van 0,30 meter ten opzichte van de kruin van de weg. Hiermee wordt een hogere bescherming tegen wateroverlast in de openbare ruimte gecreëerd.

Voorts wordt voor nieuwe ontwikkelingen in zowel nieuw te ontwikkelen, als bestaand bebouwd gebied van de perceeleigenaar verlangd dat deze zijn/haar verantwoordelijkheid neemt om water op straat te voorkomen en waterhinder/-overlast niet afwentelt op openbaar gebied. Bij dergelijke ontwikkelingen wordt derhalve een berging verlangd van 60 mm ten opzichte van het perceeloppervlak, waarbij de afvoer wordt beperkt en in minimaal 24 uur geloosd mag worden op de riolering.

Tot slot voert de gemeente in de planperiode een aantal verbetermaatregelen ten aanzien van (de (schade)risico's die gepaard gaan met) extreme neerslagsituaties door. Deze maatregelen hebben betrekking op een verbetering van het hydraulisch functioneren van de riolering.

Strategie grondwater

Wijzigingen in grondwateronttrekkingen en/of het optreden van langdurig droge of natte perioden als gevolg van klimaatverandering kunnen het verloop van de grondwaterstand beïnvloeden. Monitoring vindt plaats via het gezamenlijke grondwatermeetnet. Er wordt gestreefd naar een natuurlijke fluctuatie zonder dat hierdoor overlast wordt ervaren als gevolg van structureel te hoge of te lage grondwaterstanden. Voor woningen met dan wel zonder kruipruimte worden hiervoor ontwateringsdiepten vanaf het vloerpeil van respectievelijk 0,7 en 0,3 meter ten opzichte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand gehanteerd.

Het VGRP biedt onder meer de uitgangspunten voor de watertoets. Deze is opgenomen in paragraaf 4.7.

3 Beschrijving plangebied

3.1 Historische analyse van het gebied

Algemeen

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

Een groot deel van de streek rond Roosendaal werd pas vanaf de 11e eeuw bewoond. Deze late start in de bewoningsgeschiedenis wordt verklaard door de aanwezigheid van natte, uitgestrekte veengebieden en moerassen in de regio. In de vroege Middeleeuwen werden alleen de hooggelegen en droge gronden kleinschalig bewoond. Na 1200 kwam de ontginning en bewoning van het gebied echter snel op gang als gevolg van de veenafgraving ten behoeve van de turfwinning. Deze ontginningsactiviteiten en een betere afwatering leidden tot openlegging van het gebied. In de late Middeleeuwen raakten ook de beekdalgronden en broekgronden bewoond. Bewoners van Kalsdonk, Hulsdonk en Langdonk vroegen in 1266 aan de abt van Tongerlo toestemming om een eigen, dichtbij gelegen kerk te mogen bouwen. Daarop schonken de parochianen van een aantal donken in 1268 een stuk grond aan een kapel op de plaats van "Rosendale" (dal der rozen). Vanuit deze donken werden wegen aangelegd naar de kapel (ter hoogte van de Sint Janskerk). Deze verbindingen, van Langdonk via de Burgerhoutstraat-Raadhuisstraat, van Kalsdonk via de Kalsdonksestraat-Hoogstraat-Molenstraat en van Hulsdonk via de Kade naar de Markt, bepalen nog steeds de vorm van de oude stadskern. Waarschijnlijk woonde de meerderheid van de bevolking tot de 15e eeuw nog op de oorspronkelijke donken. In de omgeving begon handel te ontstaan en werd de Markt gerealiseerd. De turfnering bracht Roosendaal in de 15e en 16e eeuw tot welvaart. Telde de stad halverwege de 15e eeuw nog slechts 660 woningen, in 1526 waren dit er reeds 970. De eerste bebouwing concentreerde zich langs de toegangswegen naar de kapel.

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

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

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

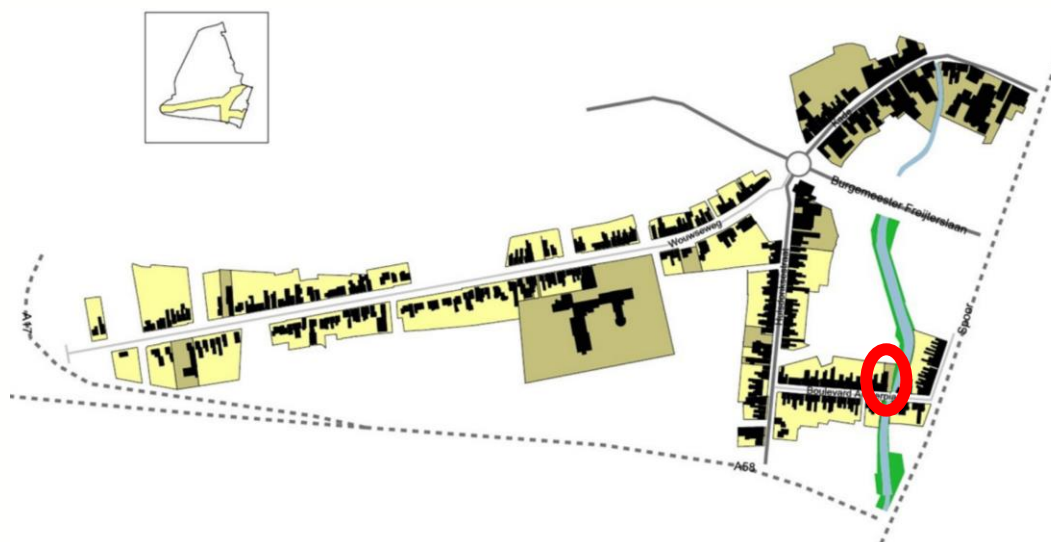
In juli 1914 brak de Eerste Wereldoorlog uit. Een van de grootste problemen na de Eerste Wereldoorlog betrof de woningnood. Door het ontbreken van de nodige vaklieden en materialen was er een grote achterstand in de woningbouw ontstaan. De in de jaren 1919-1920 opgerichte woningbouwverenigingen St. Benedictus, Ons Ideaal en St. Joseph kwamen reeds spoedig met plannen om in de nood te voorzien. Daartoe kocht de gemeente verschillende terreinen aan in de Spoorstraat, Waterstraat, Groenstraat en De Knip om deze als bouwgrond aan de woningbouwverenigingen uit te geven. Op die manier kon er een eerste aanzet gemaakt worden met de huizenbouw. Veel van deze huizen zijn in de Tweede Wereldoorlog weer vernield door de bombardementen van de Duitsers. Belangrijk was het Uitbreidingsplan uit 1933 (infrastructuur, groensingel, verdichting plekken). Tot 1940 werd voornamelijk de bestaande bebouwing verdicht en uitgroei van lintbebouwing gerealiseerd.

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

De wijken Kroeven, Langdonk (1965-1975), Kortendijk (1970-1980), Tolberg en Weihoek (na 1980) hielpen er in de loop van tijd duizenden mensen aan onderdak. De woonwijk De Landerijen vormt (voorlopig) het sluitstuk van de stadsuitleg.

3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de 'historische' Westrand (zie figuur 6). De Wouwbaan, Wouwseweg en Kade vormden vroeger een aaneengesloten stedelijke lint in de route Roosendaal - Wouw. Tegenwoordig is er weinig over van de continuïteit van het lint door de aanwezigheid van nieuwe verkeers-elementen en infrastructuur. De Wouwbaan is afgesneden van de Wouwseweg door de Rijksweg A17, waardoor de Wouwseweg doodloopt in westelijke richting. De verbinding tussen de Wouwseweg en de Kade is onderbroken door een verkeersknoop op de rotonde met Burgemeester Freijterslaan. De bebouwing is gevarieerd met grote beschermde monumentale panden aan de Kade en kleine panden aan de Kade en Wouwseweg. Er zijn diverse bouwstijlen aanwezig waaronder de Amsterdamse school en de Jugendstil en een groot aantal geveltypen, bouwmaterialen en kleuren. Aan de Kade bevindt zich een aaneenschakeling van individuele bebouwing, van één of twee lagen met een kap. De nokrichting is zowel evenwijdig aan de weg als haaks er op. Langs de Wouwseweg staan rijwoningen met de nokrichting zowel parallel aan de weg als haaks er op.



Figuur 6: planlocatie (in rood) binnen de 'historische' Westrand

De Hulsdonksestraat is evenals andere stedelijke linten in Roosendaal, afgesneden en omringd door infrastructurele elementen, in dit geval de Rijksweg A58 en het spoor. Ten noorden van de A58 is de bebouwing aan de Hulsdonksestraat dicht aaneengesloten en ten zuiden van de A58 loopt de verdichting van bebouwing en gevels geleidelijk af. De bebouwing bestaat uit woningen van één of twee bouwlagen met of zonder kap. Boulevard Antverpia is een bijzonder deel van dit stedelijke lint, bestaande uit panden met een status van gemeentelijke monument en deels Rijksmonument. De Boulevard Antverpia is de beëindiging van het stedelijke lint en knoopt bijzondere stedenbouwkundige eenheden aan elkaar. Aan de Boulevard Antverpia liggen woningen met elementen van Neorenaissance of Jugendstil. De materiaalkeuze in de Hulsdonksestraat en de Boulevard Antverpia is meestal roodbruin of donkerbruin metselwerk. De gevels langs de Boulevard Antverpia tonen meer aandacht voor compositie en versieringen door middel van afwijkende metselverbanden en de kleur van het metselwerk, verschillende soorten afdaken, samenhang van kleur in timmerwerk, glas en metselwerk en glas in lood elementen in de ramen.

Boulevard Antverpia

De Boulevard Antverpia legt een verbinding tussen de Badhuisstraat en de Hulsdonksestraat. Diverse woningen aan de Boulevard Antverpia zijn in de periode tussen 1907 en 1912 gebouwd in opdracht van de verzekeringsmaatschappij Antverpia. Dit gebied heeft een bijzonder monumentale waarde. De panden worden gekenmerkt door een homogene architectuur, maar vertonen in de detailafwerking toch een grote mate van verscheidenheid. Diverse individuele panden genieten inmiddels rijks-of gemeentelijke monumentale bescherming, terwijl het gebied op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart en de gemeentelijke erfgoedkaart is aangeduid als een waardevol gebied in het kader van historische stedenbouw. In figuur 7 is een aanzicht vanuit de Boulevard Antverpia op het plangebied opgenomen.



Figuur 7: aanzicht plangebied vanuit Boulevard Antverpia (bron: www.cyclomedia.nl)

3.3 Functionele analyse van het gebied

3.3.1 Functionele hoofdstructuur

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van het stadshart van Roosendaal. Door de aanwezigheid van een grote diversiteit aan functies heeft het stadscentrum een regionale en een plaatselijke betekenis. Het centrum kan worden gekenmerkt als winkelgebied, uitgaansgebied, werkgebied en woongebied. Winkels, horeca, cultuur, kantoren en wonen komen in dat gebied bij elkaar. Ook de schil om de binnenstad heeft diverse functies, zoals kantoren, wonen, maatschappelijk, onderwijs en ontsluiting (wegen).

3.3.2 Wonen

In de binnenstad, maar ook in de directie ring daar omheen, is wonen een belangrijke functie. De woonfunctie levert een aanzienlijke bijdrage aan de levendigheid en de leefbaarheid van het stadscentrum. Dit is niet vanzelfsprekend geweest. Cityvorming - het gegeven dat in de binnenstad het wonen wordt verdrongen door kantoren, winkels, gebouwen voor het bestuur, culturele voorzieningen en andere publieksfuncties - werd met name na de Tweede Wereldoorlog een planningsideaal. Waar eerst mensen woonden, kwamen kantoren, warenhuizen en hotels.

Het nieuwe model voor de stad was de gelede stad. Die werd gekenmerkt door een hiërarchie van centra; de city werd daardoor topcentrum (met vaak regionale betekenis), daarnaast waren wijk- en buurtcentra. Historische centra vormden van oudsher knooppunten van regionaal verkeer. Daaraan hadden deze locaties hun centrumfunctie te danken. De onverwacht snelle verspreiding van het particulier autobezit sinds de tweede helft van de jaren vijftig ondermijnde de traditionele centrumpositie van de binnensteden: ze moesten concurreren met andere steden en met de centra in de nieuwe, sub urbane buitenwijken. Dat leidde tot doorbraken voor verkeerswegen en het opofferen - en het creëren - van tal van pleinen, die als parkeerplaats dienst moesten doen. In Roosendaal werd deze trend niet in extreme doorgevoerd. Hier werd vooral gekozen om naast c.q. in de directe omgeving van het bestaande stadscentrum een nieuw centrum te creëren. Maar ook in de in de jaren vijftig en zestig ontwikkelde gebieden werd ruimte geboden aan de woonfunctie.

De woonfunctie draagt bij aan de levendigheid van een stadscentrum, ook in de avonden. Woningbouw rond de centrum van de stad levert daar een belangrijke bijdrage aan. De trend om de woonfunctie in en bij de binnenstad te versterken wordt in de jaren negentig nog explicieter, zeker wanneer het gaat om invulling van leegkomende locaties waar bedrijvigheid en maar ook andere, als maatschappelijke, functies waren gesitueerd.

4 Onderzoeken

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Onderhavig planvoornemen kan worden aangemerkt als een '*stedelijk ontwikkelingsproject*' in de zin van onderdeel D 11.2 van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.). Op grond hiervan ontstaat een m.e.r.-beoordelingsplicht. Aangezien niet aan de opgenomen drempelwaarden wordt voldaan, kan in dit geval volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is in de vorm van een aanmeldingsnotitie opgenomen in bijlage 1. Het college van burgemeester en wethouders heeft op grond van deze aanmeldingsnotitie als bevoegd gezag ingestemd met het advies om geen m.e.r.-procedure dan wel formele m.e.r.-beoordelingsprocedure voor de voorgenomen planontwikkeling te doorlopen. Dit ontwerp-m.e.r. besluit is als bijlage 2 opgenomen.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

Het is - ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit en ter waarborging van bestaande rechten - noodzakelijk om een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De toelaatbaarheid van bepaalde functies kan globaal worden beoordeeld aan de hand van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een richtafstandenlijst voor gemiddelde bedrijven opgenomen met informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven.

De bedrijven zijn opgedeeld in verschillende milieucategorieën. Voor iedere milieucategorie geldt een bepaalde richtafstand. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit milieugevoelige objecten in de vorm van woningen. In de directe nabijheid rondom de planlocatie bevinden zich ten noorden winkels, een kunstatelier, een sportschool en een kapsalon. Ten zuiden van de planlocatie is een basisschool gevestigd. De winkels, kapsalon en het kunstatelier worden aangemerkt als milieucategorie 1-activiteiten, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. De sportschool en de basisschool worden als milieucategorie 2-functies beschouwd waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt.

Voornoemde functies zijn op grotere afstand van de planlocatie gevestigd dan deze richtafstanden en vormen daarom geen bedreiging voor een goed woon- en leefklimaat van de woningen.

Conclusie

Er treden geen belemmeringen op vanuit het aspect bedrijven- en milieuzonering.

4.3 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit staat beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Hierin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen. Het doel van deze wet- en regelgeving is het zorgen voor een goede luchtkwaliteit en het beschermen van de burgers tegen de mogelijk negatieve gevolgen van luchtverontreiniging.

4.3.1 Niet in betekenende mate bijdragen

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Een nadere uitwerking van deze regelgeving is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling staan categorieën vermeld die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Dit geldt voor onder meer woningbouwlocaties, als een dergelijke ontwikkeling netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. De realisatie van het woningbouwplan op onderhavige locatie ziet toe op 7 nieuwe woningen en valt dus ruimschoots binnen de categorie die als 'niet in betekenende mate' wordt aangemerkt.

4.3.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Met deze Algemene Maatregel van Bestuur wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het '*Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer.

Het besluit richt zich op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor stikstofdioxide en fijnstof. Het gaat met name om kinderen, ouderen en zieken. Het besluit voorziet in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is als een 'gevoelige bestemming' mogelijk wordt gemaakt. Voor rijkswegen geldt een zone van 300 meter aan weerszijden en langs provinciale wegen 50 meter, gemeten vanaf de rand van de weg. Onderhavig plangebied is op een afstand van circa 150 meter van de rijksweg A58 gelegen.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als 'gevoelige bestemming': scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties *niet* als gevoelige bestemming gezien. Het Besluit is dan ook niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling. Ongeacht de doelgroep is het echter van belang om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. In onderstaande paragraaf wordt het aspect luchtkwaliteit dan ook beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

4.3.3 Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

Om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, heeft een luchtkwaliteitscheck plaatsgevonden via de Grootschalige Concentratie en Depositiekaarten van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Deze kaarten maken de luchtkwaliteit in Nederland in zowel de bestaande, als de toekomstige situatie inzichtelijk en zijn samengesteld op basis van metingen en modelberekeningen. In tabel 1 zijn de resultaten voor het plangebied opgenomen.

	Stikstofdioxide (NO ₂)	Fijn stof (PM _{2,5})	Fijn stof (PM ₁₀)
2018	22,10 µg/m ³	11,34 µg/m ³	18,44 µg/m ³
2020	20,17 µg/m ³	10,69 µg/m ³	17,71 µg/m ³
2025	16,44 µg/m ³	9,375 µg/m ³	16,14 µg/m ³
2030	12,71 µg/m ³	8,146 µg/m ³	14,67 µg/m ³

Tabel 1: luchtkwaliteit bestaande en toekomstige situatie op basis van de x-y coördinaten 89915 -393900 en de gegevens uit 2019 (bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>)

Uit de gemeten en berekende achtergrondconcentraties blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen van 40 µg/m³ blijven. Op basis van de grootschalige concentratiekaart valt bovendien te concluderen dat er in het plangebied een substantiële afname van zowel stikstof, als fijnstof op de middellange termijn verwacht wordt.

Conclusie

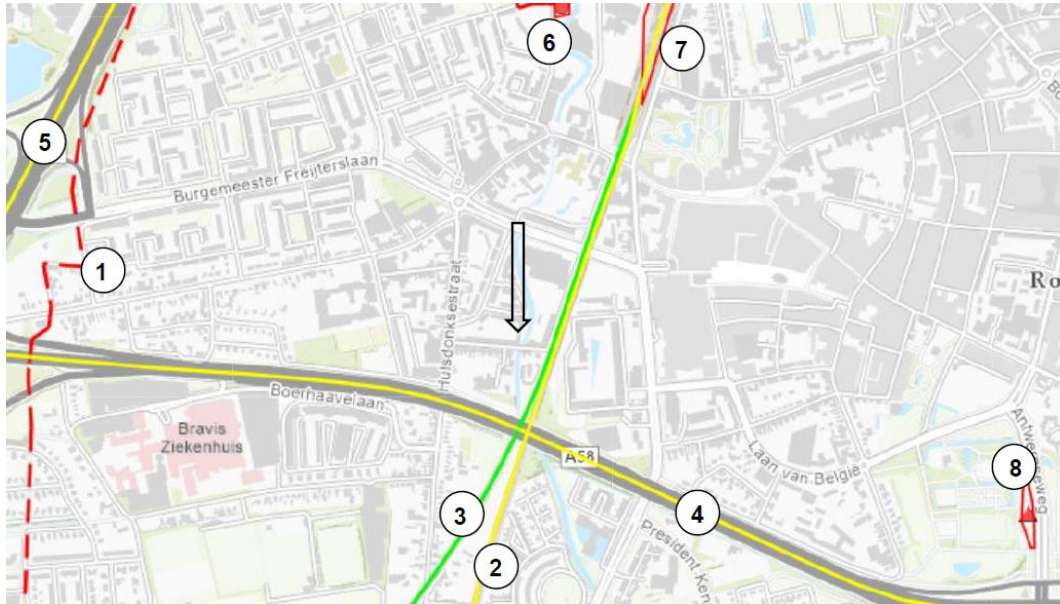
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid omtrent externe veiligheid richt zich op het beheersen en voorkomen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport tegenover kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuen en groepen tegen ongevallen met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen. Er is een onderzoek naar de externe veiligheidssituatie uitgevoerd ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. De bijbehorende rapportage is als bijlage 3 aan dit document toegevoegd.

4.4.1 Inventarisatie omgeving plangebied

Met behulp van de risicokaart kan een eerste indruk van de risicobronnen in de omgeving van het plangebied worden gemaakt. In figuur 8 is een uitsnede weergegeven van de risicokaart. Het plangebied is centraal in de kaart aangeduid middels een zwarte pijl. In de onderstaande paragrafen worden de genummerde bronnen nader toegelicht.



Figuur 8: uitsnede risicokaart met aanduiding planlocatie (zwarte pijl)

Hogedruk aardgastransportleiding

Op circa 935 meter ten westen van het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding (1) gelegen. De grootste inventarisatieafstand voor buisleidingen bedraagt 580 meter. Omdat er binnen een straal van 580 meter tot het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, bestaan er geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

Transport

De afstand vanaf het midden van de spoorlijn Roosendaal – Roosendaal West (2) tot de grens van het plangebied bedraagt circa 72 meter. De afstand vanaf het midden van de spoorlijn Bergen op Zoom – Roosendaal West (3) tot de grens van het plangebied bedraagt circa 65 meter.

Op circa 165 meter ten zuiden van het plangebied is de rijksweg A58 (4) gelegen en op circa 1,1 kilometer ten westen van het plangebied ligt de rijksweg A17. Via deze transportroutes, die onderdeel uitmaken van het Basisnet, worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Gezien de afstanden van het plangebied tot de spoorlijnen en de rijkswegen met de daarbij horende stofcategorieën is een kwantitatieve risicoanalyse en een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Inrichting

Op circa 650 meter ten noorden van de grens van het plangebied is een gasdrukmeet- en regelstation (6) gelegen. De inventarisatieafstand is gelijk aan die van de maatgevende aansluitende buisleiding, in dit geval 95 meter. Gezien de afstand van de bron tot het plangebied is een nadere verantwoording niet noodzakelijk.

Op circa 520 meter ten noorden van het plangebied is het ProRail emplacement Roosendaal (7) gelegen. Op het emplacement worden geen risicovolle activiteiten meer verricht. Transporten van gevaarlijke stoffen over het emplacement vallen onder het Basisnet. Roosendaal is gelegen aan drie in het Basisnet aangewezen routes. Het emplacement heeft geen invloed op het plangebied.

Overige inrichtingen op meer dan 1 kilometer afstand van het plangebied, waaronder het LPG-tankstation (8) aan de Antwerpseweg zijn niet relevant.

4.4.2 Verantwoording groepsrisico

Uit de kwantitatieve risicoanalyse volgt dat het gesommeerd groepsrisico voor:

- het spoortraject Bergen op Zoom – Roosendaal West (route 11) in zowel de bestaande als de toekomstige situatie hoger is dan 0,1 x oriëntatiewaarde, maar wel lager dan de oriëntatiewaarde.
- het spoortraject Roosendaal – Roosendaal West (route 35) in zowel de bestaande als de toekomstige situatie hoger is dan de oriëntatiewaarde.
- de rijksweg A58 in zowel de bestaande als de toekomstige situatie lager is dan 0,1 x oriëntatiewaarde.

Met betrekking tot de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} /jr en het plasaandachtsgebied (PAG) van 30 meter gelden er geen belemmeringen. Het maatgevende scenario als gevolg van een calamiteit op het spoor is een koude en/of warme BLEVE. Aanbevolen wordt om bouwkundige maatregelen te treffen, zoals het toepassen van brand- en hittewerende geveldelen en splintervrij glas. Door het toepassen van (bouwkundige) maatregelen kunnen de risico's worden beperkt en wordt de kans op slachtoffers gereduceerd. Deze maatregelen zullen verder dienen te worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Het bevoegd gezag is verplicht om conform artikel 8 van het Bevt een verantwoording van het groepsrisico op te stellen waarbij de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant in de gelegenheid gesteld worden om advies uit te brengen.

Conclusie

Met het advies van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant en de te nemen maatregelen zullen de risico's zoveel mogelijk worden beperkt en wordt de ontwikkeling van het plan uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord geacht.

4.5 Geluid

In Nederland zijn ter bescherming tegen geluidhinder normen vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet zijn normen opgenomen voor geluid van weg- en railverkeer, alsook van bedrijven. Er gelden voorkeursgrenswaarden en maximaal toelaatbare grenswaarden voor de geluidbelasting op de gevel van woningen, ziekenhuizen en scholen (als zijnde de geluidsgevoelige bestemmingen).

Ten behoeve van het planvoornemen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Het akoestisch onderzoek heeft de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege weg- en railverkeerslawaai in beeld gebracht. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk, omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van zowel de A58, de Hulsdonksestraat en de Burgemeester Freijterslaan, als de spoorweg van Bergen op Zoom naar Roosendaal en van Essen naar Roosendaal. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de niet gezoneerde 30-km/u-wegen Boulevard Antverpia en Pastoor van Akenstraat eveneens meegenomen in het akoestisch onderzoek. Onderstaand worden de resultaten en conclusies per geluidbron achtereenvolgens weergegeven.

A58

De geluidbelasting ten gevolge van de A58 bedraagt maximaal 53 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaai in binnenstedelijk gebied wordt echter niet overschreden. Het is in onderhavig geval noodzakelijk om een verzoek in te dienen voor het verlenen van hogere waarde. Als ontheffingscriterium kan daarbij worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gerealiseerd tussen bestaande woningen. Aangezien de A58 daarnaast al voorzien is van éénlaags ZOAB én een vier meter hoog scherm, is het aanbrengen van een ander stiller wegdek of hoger scherm om de geluidbelasting terug te dringen uit het oogpunt van financiële aard, praktische uitvoerbaarheid, esthetica, alsook beheer en onderhoud niet wenselijk. Voorts is er voor alle geprojecteerde woningen sprake van tenminste één geluidluwe gevel en zal bij de aanvraag omgevingsvergunning aangetoond worden dat voldaan wordt aan het conform Bouwbesluit vereiste binnenniveau van 33 dB.

Hulsdonksestraat

De geluidbelasting ten gevolge van de Hulsdonksestraat bedraagt maximaal 39 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh). Deze waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde voor wat betreft deze weg aangevraagd hoeft te worden. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Burgemeester Freijterslaan

De geluidbelasting ten gevolge van de Burgemeester Freijterslaan bedraagt maximaal 48 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh). Deze waarde voldoet aan de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde voor wat betreft deze weg aangevraagd hoeft te worden. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Spoorweg

De voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor spoorwegverkeerslawaaï wordt ter plaatse van de voor-, achter-, linker- en rechtergevel overschreden. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 65 dB. Daarmee wordt de maximale ontheffingswaarde van 68 dB niet overschreden. Het is in onderhavig geval noodzakelijk om ten aanzien van de spoorweg een verzoek in te dienen voor het verlenen van hogere waarde. Ook hier geldt dat een nieuwbouwproject tussen de bestaande woningen betreft. Daarnaast geldt dat het gezien de beperkte omvang van het project niet reëel is om geluidsreducerende maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied te treffen. De kosten van dergelijke maatregelen zullen naar verwachting rond de 1 miljoen euro bedragen en stuiten daarmee op overwegende bezwaren van financiële aard. Voorts geldt dat de linkergevel ter plaatse van de begane grond en de eerste verdieping als geluidluwe gevel aangemerkt kunnen worden. Tot slot zal bij de aanvraag omgevingsvergunning aangetoond worden dat voldaan wordt aan het conform Bouwbesluit vereiste binnenniveau van 33 dB.

Boulevard Antverpia & Pastoor van Akenstraat

Voor beide wegen is sprake van een 30 km/uur-zone, zodat formeel niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De geluidbelastingen ten gevolge van de Boulevard Antverpia en de Pastoor van Akenstraat bedragen respectievelijk maximaal 47 en 32 dB (excl. art. 110g Wgh). Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden en is er voor wat betreft deze wegen zonder meer sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde wordt ten gevolge van de A58 en de nabijgelegen spoorweg overschreden. Er vindt geen overschrijding plaats van de maximale ontheffingswaarde. Eventuele maatregelen stuiten op overwegende bezwaren. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure zal een hogere-grenswaarde-procedure doorlopen worden. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht om in een bestemmingsplan een paragraaf op te nemen over de bodem en grondwaterkwaliteit. De milieuhygiënische kwaliteit kan immers van invloed zijn op de beoogde functie en/of de financiële haalbaarheid van het planvoornemen.

Om voornoemde kwaliteit inzichtelijk te maken, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Uit het vooronderzoek (NEN 5725) is gebleken dat de onderzoekslocatie als 'verdacht' moet worden beschouwd, waardoor het onderzoek conform de NEN 5740 norm voor verdachte locaties is verricht. Uit de analyseresultaten blijkt dat verschillende grondmonsters matig of licht verhoogd zijn ten opzichte van de achtergrondwaarden voor lood, kobalt, koper, nikkel, zink, cadmium, kwik, Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10-VROM) en/of som Polychloorbifenylen (PCB). Daarnaast is het freatisch grondwater licht verhoogd met barium en naftaleen.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormde op basis van de eerste onderzoeksresultaten een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De resultaten van dit bodemonderzoek gaven voor wat betreft het matig verhoogde gehalte aan lood in grondmonster M3 ter plaatse van de gedempte sloot aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Dit onderzoek is daaropvolgend in gang gezet met als doel om aan de hand van een verticale en horizontale inkadering vast te stellen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Daarnaast is de ondergrond ter plaatse van de verwachte gedempte sloot nader onderzocht en is in het kader van de eventueel benodigde grondafvoer een analyse op het voorkomen van PFAS uitgevoerd.

De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in bijlage 6 en wijzen uit dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dat er voor wat betreft PFAS wordt voldaan aan de tijdelijke achtergrondwaarden. Door de aanwezigheid van de verhogingen in de ondergrond vormt de bodem geen belemmering voor het bestemmingsplanvoornemen. Het uitvoeren van grondroerende activiteiten ter plaatse van de matige en sterke verhogingen centraal binnen het plangebied is echter niet zonder meer toegestaan. Afhankelijk van de benodigde toekomstige grondwerkzaamheden worden sanerende maatregelen geadviseerde (afgedekt houden of verwijderen). Werkzaamheden in de bodem dienen in een op te stellen en door het bevoegd gezag goed te keuren plan van aanpak vastgelegd te worden.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie niet multifunctioneel toepasbaar is. Het wordt derhalve afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat het noodzakelijk is om nader bodemonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek heeft eveneens plaatsgevonden en wijst uit dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de bestemmingsplanherziening.

4.7 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht dat voor alle ruimtelijke plannen een watertoets uitgevoerd dient te worden. Het doel van deze watertoets is om in een vroeg stadium de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken om deze vervolgens evenwichtig mee te nemen in de verdere planvorming. Aspecten waaraan plannen worden getoetst zijn:

- de inzameling en afvoer van afvalwater;
- de verwerking en/of afvoer van overtollige neerslag;
- de relatie met grondwater en bodemeigenschappen;
- de relatie met de waterhuishouding;
- de risico's en gevolgen voor de chemische en ecologische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater (KRW);

Hiervoor worden ruimtelijke plannen getoetst aan het beleid van de gemeente Roosendaal en van de plaatselijke waterbeheerder, in dit geval het waterschap Brabantse Delta. De uitgangspunten van de gemeente zijn door de raad vastgesteld in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2020-2023. De regels ten aanzien van de waterhuishouding zijn vastgelegd in de Keur van het waterschap. Hierin is vastgelegd hoe om gegaan dient te worden met retentie, verhard oppervlak en werkzaamheden nabij watergangen.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Ingevolge het VGRP geldt in het geval van een ruimtelijke ontwikkeling op eigen terrein een waterbergings eis van 60 mm met afvoer in minimaal 24 uur. Op grond van de algemene rekenregel komt de waterbergingsopgave in onderhavig geval uit op $57,3 \text{ m}^3$ (955×1 (gevoeligheidsfactor) $\times 0,06$).

Gelet op de ligging direct naast de Molenbeek (A-waterloop met code 'OVK03783') zal in samenspraak met het waterschap echter nader verkend worden of er mogelijkheden zijn om het hemelwater af te koppelen op voornoemde beek. Mocht dit niet tot de mogelijkheden behoren, dan zal een andersoortige waterhuishoudkundige oplossing ingezet worden.

Conclusie

Aan de hand van bovenstaande watertoets zijn de kaders en mogelijkheden voor de verdere planuitwerking uiteengezet. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal concreet aangetoond worden hoe voldaan wordt aan de waterhuishoudkundige eisen.

4.8 Natuur

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. De bescherming is specifiek gericht op de bescherming van dieren, planten, bossen en andere houtopstanden.

De voorgenomen ontwikkeling heeft aanleiding gegeven voor het uitvoeren van een quickscan natuurwetgeving (zie bijlage 7). Hierin is nagegaan welke effecten de ingreep heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Daarnaast is nagegaan welke invloed de ingreep heeft op beschermde natuurgebieden.

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor die onder de Wnb beschermd zijn. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit betekent dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt te allen tijde een zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Voorts komen in de opgaande vegetaties in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Het doden en/of vernielen van broedvogels/eieren/jongen moet echter worden voorkomen door het verwijderen van opgaande vegetaties buiten het broedseizoen (de periode van 15 maart – 15 juli) uit te voeren. Door naleving van deze mitigerende maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

Uit de quickscan blijkt verder dat de 'Brabantse Wal' op een afstand van circa 7,3 kilometer het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is. Gezien deze afstand in combinatie met de zeer lokale effecten van de voorgenomen werkzaamheden wordt verwacht dat ter plaatse van dit gebied geen verstoring door geluid en beweging optreedt. Aangezien binnen de Brabantse Wal verder tenminste één stikstofgevoelig habitatype gelegen is dat bovendien te maken heeft met overbelasting door stikstof, is een stikstofdepositieberekening (zie bijlage 8) uitgevoerd. Deze zogenaamde AERIUS-berekening maakt de stikstofdepositie voor zowel de aanlegfase, als de gebruiksfase inzichtelijk. Uit de berekening komen geen resultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar naar voren. Dit houdt in dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten gevolge van onderhavig planvoornemen. Het aspect stikstof vormt hierdoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Tot slot behoort de naastgelegen Molenbeek en haar begroeide oevers tot het Natuurnetwerk Brabant. De Molenbeek is aangemerkt als natte verbindingszone (voor onder meer vleermuizen). Om verstoring van deze verbindingszone te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van perceelsgrens alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst. Concreet gaat het om van de perceelsgrens af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen of rood licht.

Conclusie

Zowel in het kader van soorten-, als gebiedenbescherming zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen, mits enkele (mitigerende) maatregelen in acht worden genomen. Het aspect natuur vormt daarmee geen bedreiging voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.9 Archeologie en monumenten

4.9.1 Archeologie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het beheer en behoud van het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet maakt samen met de toekomstige Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Daarnaast bevat de Erfgoedwet regels voor de omgang met archeologie in het algemeen.

De planlocatie is op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Roosendaal gelegen in een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde (zie figuur 9). Aangezien de planlocatie in het verlengde daarvan niet groter is dan 1 hectare, is het niet nodig om archeologisch onderzoek uit te voeren. Bij bodemingrepen geldt daarbij wel te allen tijde een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische vondsten.



Figuur 9: planlocatie (in groen) in relatie tot de Archeologische beleidskaart van de gemeente Roosendaal

4.9.2 Monumenten

Het gebied Badhuisstraat/Boulevard Antverpia wordt conform de Erfgoedkaart van de gemeente Roosendaal aangemerkt als gebied met een bijzondere historische (steden)bouwkunde. Het betreft een langs de spoorlijn ontwikkelde reeks woonhuizen en enkele herenhuizen in opdracht van de verzekeringsmaatschappij Antverpia. Het gaat om een vroeg voorbeeld van volkswoningbouw met een bijbehorende functie als badhuis. De panden worden gekenmerkt door een homogene architectuur maar zijn in detailafwerking toch verscheiden. Stedenbouwkundig werd ook aandacht geschonken aan de wijze waarop de Boulevard Antverpia werd afgesloten hetgeen gestalte kreeg in een monumentaal woningbouwcomplex Hulsdonksestraat 56-62.

De meeste rijks- en gemeentelijke monumenten zijn niet zo oud. Dat heeft te maken met de geschiedenis van Roosendaal. Als plaats in een open gebied heeft de kern vele malen rampspoed gekend, waarbij de oorspronkelijke bebouwing is verwoest. De meeste monumenten dateren uit de periode na 1850. Vooral rond 1900 zijn diverse panden opgericht die nu de monumentale status hebben gekregen. Binnen de planlocatie zijn gebouwen met een monumentale status aanwezig. In de directe omgeving zijn wel diverse panden met een rijksmonumentale en gemeentelijke monumentenstatus. Een overzicht van deze monumentale panden is weergegeven in tabel 2.

Rijksmonument	Gemeentelijk monument
Boulevard Antverpia 2	Boulevard Antverpia 4
	Boulevard Antverpia 6
	Boulevard Antverpia 12
	Boulevard Antverpia 14
	Boulevard Antverpia 16
	Boulevard Antverpia 22
	Boulevard Antverpia 24
	Boulevard Antverpia 26
	Boulevard Antverpia 28
	Badhuisstraat 39
	Badhuisstraat 40
	Badhuisstraat 41
	Badhuisstraat 42
	Badhuisstraat 43
	Badhuisstraat 44

Tabel 2: monumentale panden nabij de planlocatie

Conclusie

Op grond van de Archeologische beleidskaart en de Erfgoedkaart van de gemeente Roosendaal kan geconcludeerd worden dat de aspecten archeologie en monumenten geen bedreiging vormen voor het planvoornemen.

5 Visie op het plangebied

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

5.1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van een woningbouwplan, dat ontstaan is naar aanleiding van de beëindiging van de voorheen aanwezige bedrijfsactiviteiten. Het in stand houden van een bedrijfsbestemming ter plaatse, past gezien de aard van de omgeving (die zich voornamelijk kenmerkt als woongebied) niet in het visiematige eindbeeld. Een herontwikkeling van de planlocatie naar woningen wordt derhalve wenselijk geacht. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hiervoor het juiste juridisch-planologische kader voor het planvoornemen gecreëerd.

5.1.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het formuleren van uitgangspunten en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de planlocatie kan worden gezien als een coproductie van de gemeente Roosendaal en de initiatiefnemer. Er is meermaals overleg geweest over de inrichting en invulling, waarbij al snel vaststond dat groot belang wordt gehecht aan het behoud van de bestaande woning aan de Boulevard Antverpia 10. Deze woning wordt in samenhang met het ensemble van monumentale panden aan de Boulevard Antverpia eveneens als karakteristiek en waardevol beschouwd. De betreffende woning wordt dan ook als zodanig gehandhaafd, zij het als reguliere burgerwoning in plaats van bedrijfswoning.

De later gerealiseerde (bedrijfs)bebouwing achter de woning wordt gesloopt en het terrein wordt herontwikkeld tot zeven nieuwe aaneengebouwde grondgebonden woningen. Deze woningen zijn georiënteerd op de naastgelegen Molenbeek, waarmee als het ware een nieuwe afronding van het bestaande bebouwingsblok gecreëerd wordt. Tevens wordt qua hoogte en bouwvolume aangesloten op de bestaande bebouwing. Hiermee wordt een onevenredige aantasting van de (belevingswaarde van de) cultuurhistorische waarden aan de Boulevard Antverpia voorkomen. Tevens ontstaat aan de hand van de herontwikkeling de mogelijkheid om een nieuw openbaar verbindingspad parallel aan de waterloop tussen de Molenbeekstraat en Boulevard Antverpia te realiseren. Hiervoor zijn afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente Roosendaal. Het plangedeelte met de groenbestemming zal in eigendom aan de gemeente overgedragen worden. In figuur 10 is een inrichtingstekening met het beoogde openbare verbindingspad weergegeven.



Figuur 10: inrichtingstekening planlocatie

5.2 Ruimtelijke streefbeelden

5.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

Aan de hand van voornoemde uitgangspunten en randvoorwaarden is het plan verder geconcretiseerd. Dit heeft geleid tot de ontwerpen en impressies zoals weergegeven in de figuren 11, 12, 13 en 14.



Figuur 11: aanzicht vanuit Boulevard Antverpia (bron: Gewoon Architecten)



Figuur 12: aanzicht vanuit noordzijde (bron: Gewoon Architecten)



Figuur 13: aanzicht vanuit zuidzijde op beoogd openbaar wandelpad (bron: Gewoon Architecten)



Figuur 14: aanzicht achterzijde woningen en parkeerplaats op eigen terrein (bron: Gewoon Architecten)

5.3 Functionele streefbeelden

5.3.1 Wonen

Het hoofddoel van onderhavig bestemmingsplan is een herbestemming van een binnenstedelijk bedrijfsperceel tot woongebied. Binnen dit woongebied is naast de bestaande voormalige bedrijfswoning, de ontwikkeling van aaneengebouwde grondgebonden woningen mogelijk. Deze functie sluit aan bij de omgeving, die zich al primair kenmerkt als woongebied. Daarnaast wordt eventuele hinder als gevolg van de toekomstige bedrijfsactiviteiten voor de omgeving voorkomen.

5.3.2 Groen

Door de opname van de groenbestemming voor een deel van de planlocatie, wordt de mogelijkheid gecreëerd om een voldoende breed pad parallel aan de waterloop aan te leggen. Met een dergelijk pad wordt de aantrekkelijkheid van het gebied verhoogd en de belevingswaarde van het water verhoogd. Voor bewoners ontstaat de mogelijkheid om een ommetje langs de Molenbeek te maken. Dit past bij de doelstelling om het in de stad aanwezige, maar op dit moment nog vaak verborgen groen expliciet te maken. Groen draagt immers bij aan een betere omgevingskwaliteit.

5.3.3 Parkeren en ontsluitingsmogelijkheden

De met de ontwikkeling gepaard gaande parkeerbehoefte wordt volledig opgevangen op eigen terrein. Zo worden er voor de zeven nieuwe woningen 13 parkeerplaatsen gerealiseerd die te bereiken zijn vanuit de Molenbeekstraat. Daarnaast zijn er voor woning aan de Boulevard Antverpia 10 mogelijkheden om twee auto's op de naastgelegen oprit te parkeren (zie ook figuur 15). In totaliteit zijn er dus 15 parkeerplaatsen voorzien, waarmee wordt voldaan wordt aan de geldende parkeernorm voor koopwoningen buiten de ring in een middenklasse, zijnde 1,8 parkeerplaatsen per woning. De ontsluiting van de planlocatie vindt plaats via de bestaande omliggende wegenstructuur. Gezien de kleinschaligheid van het plan kunnen de extra verkeersbewegingen zonder meer opgevangen worden.



Figuur 15: parkeerplaatsen en ontsluitingsmogelijkheden

6 Juridische aspecten

6.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP 2012), die voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening, maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.

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

6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsplanregeling

6.2.1 Uitgangspunten en doelstellingen

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

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

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

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

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

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

6.2.2 Opbouw regels

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

- a. De opbouw van de regels is als volgt:
 - betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
 - de gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
 - algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
 - overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).
- b. Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:
 - bestemmingsomschrijving;
 - bouwregels;
 - nadere eisen;

- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, bevoegdheden om af te wijken van de regels en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk aanlegvergunningregels zullen zoveel mogelijk per bestemming worden opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan. Er wordt derhalve voor de volgorde van de regels een standaardindeling gehanteerd

6.2.3 Flexibiliteitsregels

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

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

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

6.3 Regeling woonpercelen

6.3.1 Methodiek

Woonpercelen worden grotendeels voorzien van de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van de eigenlijke woningen wordt het bouwvlak aangegeven (hoofdgebouwen en bijgebouwen toegestaan). Op het deel van het perceel buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak mogen bijgebouwen worden gerealiseerd, tenzij anders is aangegeven (met de aanduiding 'gebouwen uitgesloten'). De voortuin krijgt de bestemming Tuin.

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

- Wonen - 1: uitsluitend aaneengebouwde grondgebonden woningen;
- Wonen - 2: twee-aaneen, geschakelde en vrijstaande grondgebonden woningen;
- Wonen - 4: uitsluitend gestapeld;
- Wonen - 5: aaneengebouwde, twee-aaneen, geschakelde, vrijstaande en gestapelde woningen.

Binnen voorliggend bestemmingsplan worden enkel aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Dit houdt in dat aan het bestemmingsvlak de bestemming 'Wonen – 1' wordt toegekend.

Voor de diverse gebouwen worden de volgende definities gehanteerd:

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

6.3.2 Bestemming Wonen

Het bouwvlak op de verbeelding geeft de maximaal toegestane bouwhoogte voor hoofdgebouwen weer. De bijbehorende bouwwerken zullen zich qua massa en verschijningsvorm onderscheiden van het hoofdgebouw op het perceel. Om dit verschil te ondersteunen en het contrast tussen het hoofdgebouw en de ruimtelijk ondergeschikte bebouwing te versterken is het gewenst dat beide niet in één lijn komen te staan of zich (onder overhoeks zicht) visueel in één lijn vertonen. Daarvoor is als beleidsuitgangspunt genomen dat de grens van de bebouwing in principe 1 meter achter de voorgevel van de woning ligt, gelijk met de grens die het Besluit omgevingsrecht aan de grens van het achtererfgebied geeft. Dat betekent ook dat bebouwing aan de voorzijde van de woning, niet mag worden uitgebreid.

Om te voorkomen dat erven bij de woningen in de loop der tijd door wijzigende omstandigheden en veranderende woonwensen zouden 'dichtslibben', wordt een limiet gesteld aan de oppervlakte aan bouwwerken bij woningen. Ten hoogste 50% van de gronden buiten het als zodanig aangeven bouwvlak met de bestemming 'Wonen' mag bebouwd en overdekt worden. Indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd, dient de afstand van gebouwen tot de erfscheiding ten minste 1 m te bedragen teneinde voldoende ruimte voor bekleedende of camouflerende beplanting over te houden. De hoogte van de uitbouwen mag ten hoogste gelijk zijn aan de verdiepingshoogte van het aangrenzende hoofdgebouw. Deze hoogte mag worden overschreden door een schuine afdekking

6.3.3 Voorwaarden beroep aan huis

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

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

Hieruit volgt dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- De woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.
- Het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit bestemmingsplan.
- De aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter.

- Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk.
- Detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

6.3.4 Mantelzorg

De regeling voor mantelzorg sluit aan op het Besluit omgevingsrecht (Bor). Voor wat betreft de definitie voor mantelzorg wordt aangesloten bij de definitie van de Wet maatschappelijke ondersteuning.

6.3.5 Bijzondere woonvormen

Het gebruik van de gronden voor bijzondere woonvormen is op grond van artikel 4.5.2 niet toegestaan binnen onderhavig plangebied.

6.4 Regeling overige bestemmingen

'Groen'

De gronden waar deze bestemming op van toepassing is zijn onder meer bestemd voor beplantingen, bermen en structureel groen. Tevens zijn onder andere voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, straatmeubilair en kunstobjecten toegestaan. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen en algemeen nut worden gerealiseerd alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

Deze dubbelbestemming ziet toe op een bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en stelt tot dat doel bouwregels en regels voor slopen van bouwwerken.

6.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Van Wro naar Wabo

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

In de Wro was een aantal ontheffingen geregeld, namelijk de binnenplanse ontheffing (artikel 3.6, lid 1, sub c Wro), de buitenplanse 'kruimel'-ontheffing (artikel 3.23 Wro) en de tijdelijke ontheffing (artikel 3.22 Wro). Deze ontheffingen vallen nu de Wabo is ingevoerd onder de noemer 'omgevingsvergunning'. Daarnaast is een aantal minder vaak voorkomende besluiten, zoals de aanlegvergunning, diverse ontheffingen van beheersplannen en projectbesluiten van provinciaal en nationaal belang en ook alle toestemmingsbesluiten die betrekking hebben op het bouwen, slopen, aanlegactiviteiten en het gebruik in strijd met het vigerende gemeentelijk, provinciaal of nationaal ruimtelijk besluit of plan komen te vallen onder de nieuwe regelgeving.

Wabo en planregels in ruimtelijke plannen

De invoering van de Wabo heeft ook gevolgen voor de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke planvormen en dan in het bijzonder voor de planregels. In de Wabo wordt niet meer gesproken over ontheffingen, vrijstellingen of wijzigingen, maar van toestemmingen. Door middel van een omgevingsbesluit kan het college van burgemeester en wethouders toestemming verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan. Het vervallen van artikel 7.10 Wro (strijdig gebruik) heeft tot gevolg dat de verbodsbepaling weer terug in het bestemmingsplan is gekomen. De toevoeging van artikel 3.6a Wro heeft tot gevolg dat in het bestemmingsplan kan worden uitgesloten dat voor een bepaalde termijn kan worden afgeweken van dat bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning. Dit ter bescherming van de daar voorkomende bestemming. De begripsbepalingen en de wijze van meten moesten worden aangepast naar aanleiding van nieuwe of gewijzigde begrippen in de Wabo.

7 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald in welke situaties een exploitatieplan opgesteld dient te worden. De gemeente kan echter afzien van het opstellen van een exploitatieplan in bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

In onderhavig geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd, aangezien tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten is. Op basis hiervan is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

8 Overleg en inspraak

8.1 Overleg

In het kader van overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het bestemmingsplan toegezonden aan provincie en waterschap. De reacties van deze vooroverlegpartners zullen in de nieuwe versie onderstaand uiteengezet worden.

8.2 Inspraak

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan heeft reeds een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Een verslaglegging daarvan is opgenomen in bijlage 9.

Inspraakmogelijkheden zijn geboden door de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan "Boulevard Antverpia 10" heeft met ingang van 27 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben vier verschillende betrokkenen en belanghebbenden een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan ingebracht. Bijlage 10 bevat de inspraaknota waarin de inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 2: Ontwerp m.e.r. besluit

Bijlage 3: Rapportage externe veiligheid

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6: Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 7: Rapportage Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 8: Notitie stikstofberekening

Bijlage 9: Verslaglegging omgevingsdialoog

Bijlage 10: Inspraaknota

Bijlage 1

Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 2

Ontwerp m.e.r. besluit

Bijlage 3

Rapportage externe veiligheid

Bijlage 4

Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 5

Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6

Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 7

Rapportage Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 8

Notitie stikstofberekening

Bijlage 9

Verslaglegging omgevingsdialoog

Bijlage 10

Inspraaknota



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl