

# TOELICHTING



# Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	<u>5</u>
<u>1.1 Aanleiding</u>	<u>5</u>
<u>1.2 Doel</u>	<u>5</u>
<u>1.3 Ligging plangebied</u>	<u>5</u>
<u>1.4 Geldende bestemmingsregeling</u>	<u>6</u>
<u>1.5 Leeswijzer</u>	<u>7</u>
<u>Hoofdstuk 2 Beleidskader</u>	<u>9</u>
<u>2.1 Rijksbeleid</u>	<u>9</u>
<u>2.2 Provinciaal beleid</u>	<u>13</u>
<u>2.3 Beleid waterschap</u>	<u>20</u>
<u>2.4 Gemeentelijk beleid</u>	<u>22</u>
<u>Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied</u>	<u>29</u>
<u>3.1 Historische analyse van het gebied</u>	<u>29</u>
<u>3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied</u>	<u>30</u>
<u>3.3 Functionele analyse van het gebied</u>	<u>32</u>
<u>Hoofdstuk 4 Onderzoeken</u>	<u>37</u>
<u>4.1 Bedrijven- en milieuzonering</u>	<u>37</u>
<u>4.2 Geur veehouderij</u>	<u>39</u>
<u>4.3 Luchtkwaliteit</u>	<u>40</u>
<u>4.4 Externe veiligheid</u>	<u>42</u>
<u>4.5 Geluid</u>	<u>51</u>
<u>4.6 Bodem</u>	<u>51</u>
<u>4.7 Archeologie</u>	<u>52</u>
<u>4.8 Water</u>	<u>55</u>
<u>Hoofdstuk 5 Visie op het plangebied</u>	<u>59</u>
<u>5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden</u>	<u>59</u>
<u>5.2 Verkeer en infrastructuur</u>	<u>60</u>
<u>5.3 Groen</u>	<u>60</u>
<u>Hoofdstuk 6 Juridische aspecten</u>	<u>61</u>
<u>6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)</u>	<u>61</u>
<u>6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling</u>	<u>61</u>
<u>6.3 Regeling bestemmingen</u>	<u>62</u>
<u>6.3.1 Wonen</u>	<u>62</u>
<u>6.4 Regeling overige bestemmingen</u>	<u>65</u>
<u>6.4.1 Agrarisch</u>	<u>65</u>
<u>6.4.2 Bedrijf</u>	<u>65</u>
<u>6.4.3 Gemengd</u>	<u>65</u>
<u>6.4.4 Groen</u>	<u>65</u>
<u>6.4.5 Maatschappelijk</u>	<u>65</u>
<u>6.4.6 Sport</u>	<u>65</u>
<u>6.4.7 Verkeer</u>	<u>66</u>
<u>6.4.8 Waarde-Archeologie</u>	<u>66</u>
<u>Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>69</u>
<u>Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak</u>	<u>71</u>
<u>8.1 Overleg</u>	<u>71</u>
<u>8.2 Inspraak</u>	<u>71</u>



## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Voor het overgrote deel van het plangebied is het bestemmingsplan 'Vijfhuizenberg - Hulsdonk' uit 2008 geldend. In het kader van de actualisatieplicht is een nieuw actualiserend bestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan Vijfhuizenberg - Hulsdonk is vastgesteld op 25 september 2008 door de gemeenteraad en op 18 december 2008 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd. Na 2008 is er voor één locatie een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. In 2015 is het bestemmingsplan Heerma van Vossstraat 55 opgesteld voor het ontwikkelen van twee woningen en het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Voor een ander gedeelte van het bestemmingsplan Vijfhuizenberg - Hulsdonk, is een bestemmingsplan in voorbereiding. Het betreft het gedeelte aan de zuidzijde van de Watermolenstraat.

In het noordoostelijk deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Tolberg 2005', vastgesteld op 29 maart 2007. Het gebied ten oosten van het spoor wordt hierbij meegenomen. De rest van het bestemmingsplan Tolberg 2005 blijft buiten beschouwing.

In het noordwestelijk deel van het plangebied, ter plaatse van het ziekenhuis en de oostelijk gelegen woningen, geldt het bestemmingsplan 'Groot Tolberg' dat is vastgesteld op 28 december 2011. Het gebied ten westen van de Heerma van Vossstraat wordt meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

### **1.2 Doel**

Doel van het bestemmingsplan Vijfhuizenberg - Hulsdonk is het bieden van een actuele juridische regeling voor het gehele gebied. Omdat het bestemmingsplan vrijwel alleen bestaand bebouwd gebied omvat, legt de regeling vooral de bestaande situatie en bouwrechten vast. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen zijn in dit bestemmingsplan niet voorzien.

Het verschil ten opzichte van het vorige bestemmingsplan is dat een gedeelte van het bedrijventerrein Vijfhuizenberg een iets andere bestemming krijgt. In het onderhavige bestemmingsplan krijgt het zuidelijke gedeelte van het bedrijventerrein de bestemming 'Bedrijf' omdat een dergelijke bestemming het meeste recht doet aan de feitelijke situatie, namelijk kleinschalige, lichte bedrijvigheid met bedrijfswoningen. De gemeente wil het huidige karakter van het gebied behouden.

### **1.3 Ligging plangebied**

Het gebied wordt als volgt begrensd. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Rijksweg A58 en het Bravis ziekenhuis. De spoorlijn naar Vlissingen doorkruist het gebied. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de spoorlijn naar België en het oude lint De Fuis/Hulsdonksestraat. Aan de zuidzijde begrenst de waterloop de Nieuwe Rissebeek het gebied.



*Figuur 1.1: Ligging plangebied*

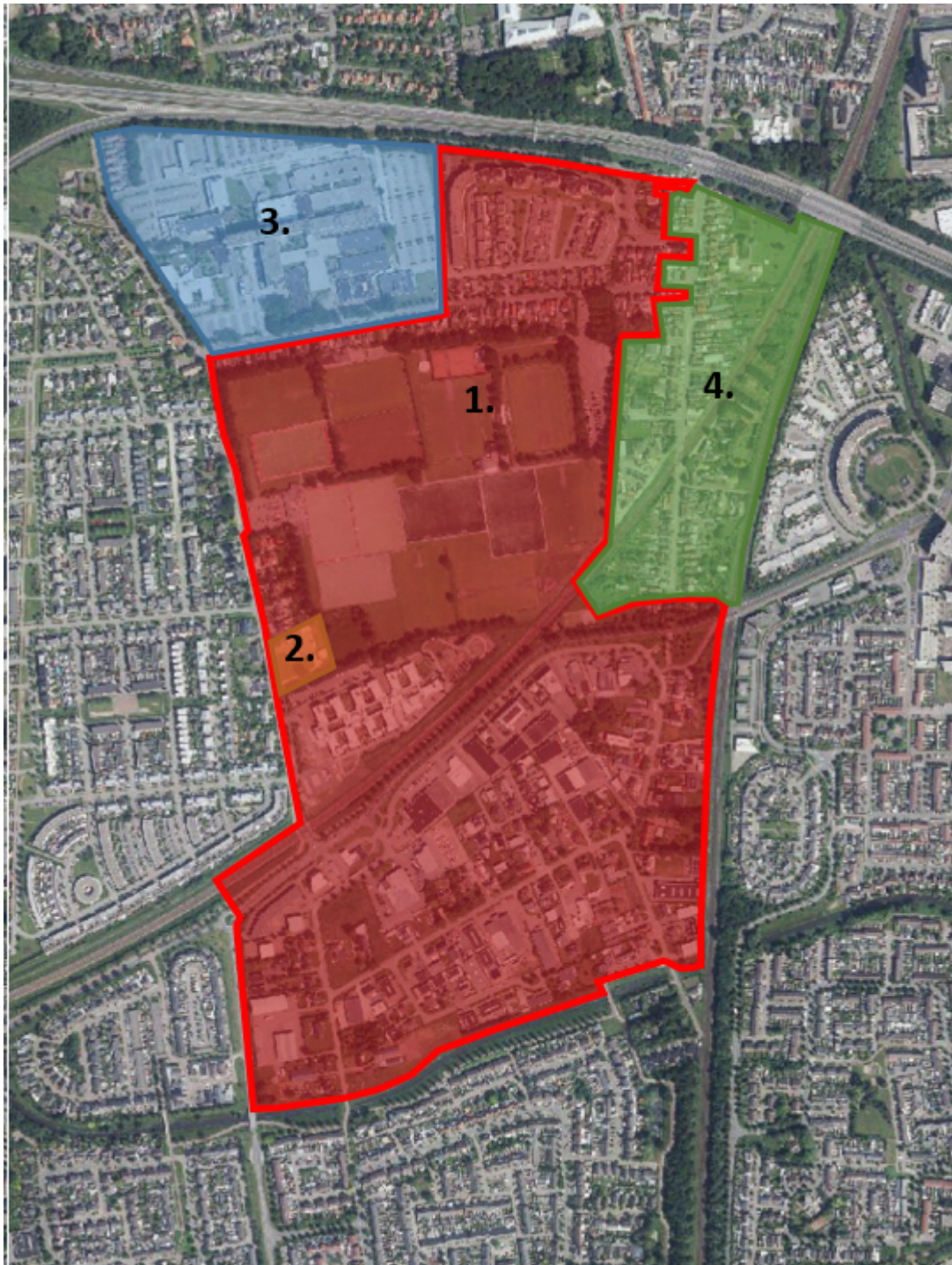
In het noorden en oosten van het plangebied liggen overwegend woningen van de woonbuurten Van Leeuwenhoeklaan en Tolberg. Vanaf het midden naar het zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Vijfhuizenberg. Aan de westzijde en in het midden liggen het sportpark Hulsdonk. Tevens aan de westzijde, aan de Heerma van Vossstraat ligt het psychogeriatrisch woon & zorgcentrum Heerma State. In het noordwestelijk deel bevindt zich het Bravisziekenhuis met daartegenover aan de Sportstraat een woonwagenlocatie.

#### **1.4 Geldende bestemmingsregeling**

In de gebied gelden op dit moment vier bestemmingsplannen, deze zijn met verschillende kleuren weergegeven in figuur 1.2. Het gaat om de volgende plannen:

1. Vijfhuizenberg - Hulsdonk
2. Heerma van Vossstraat 55
3. Groot Tolberg
4. Tolberg 2005





*Figuur 1.2: locatie geldende bestemmingsplannen (ruimtelijkeplannen.nl en eigen bewerking)*

De geldende bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn conform de huidige standaarden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

### **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de sectorale aspecten en eventueel noodzakelijke onderzoeken. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van het plan, waarbij met name de planologische aspecten en de visie ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied aan de orde komen. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving, waarin de juridische aspecten van het bestemmingsplan worden beschreven. In hoofdstuk 7 wordt kort ingegaan

op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 8 is plaats ingeruimd voor korte toelichting op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan.



## Hoofdstuk 2 Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### Inleiding

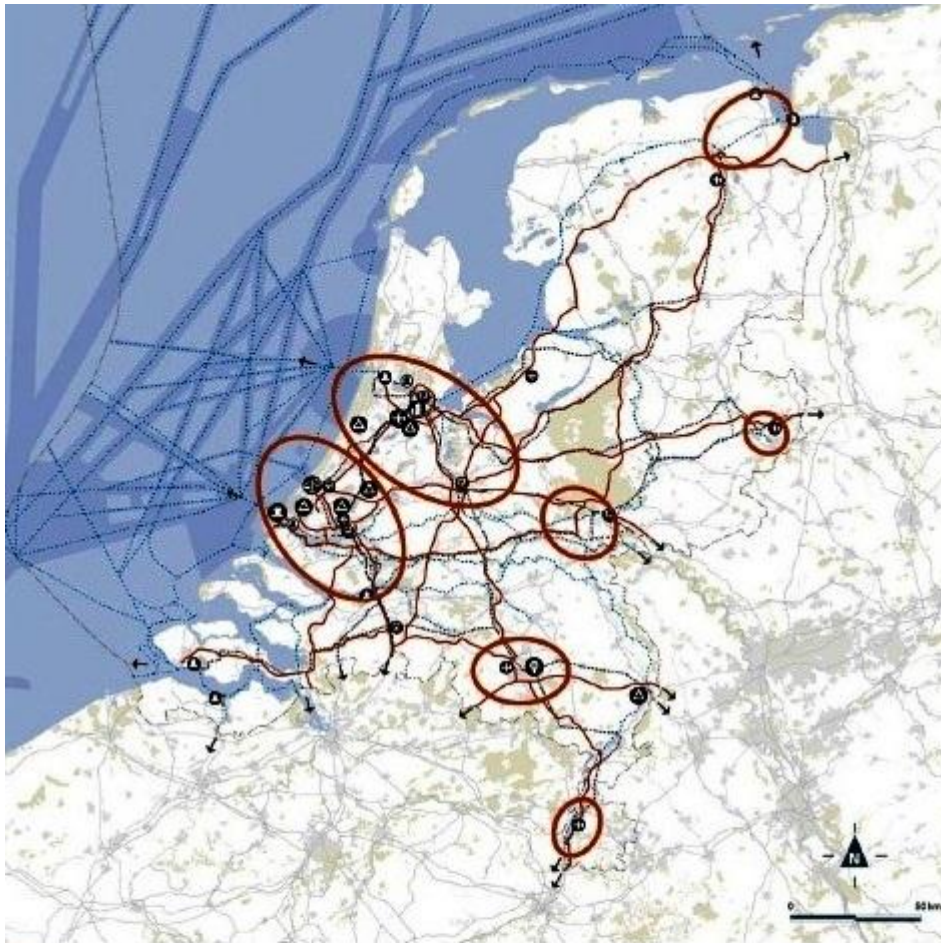
Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit,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

##### Samenhangende visie

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

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

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



Figuur 2.1: Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

### Ontwikkelingen en ambities 2040

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

### Concurrentiekracht

De ambitie is dat Nederland in 2040 behoort tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

### Bereikbaarheid

De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

### Leefbaarheid en veiligheid

De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. Op het gebied van leefbaarheid en veiligheid is de ambitie dat Nederland in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving biedt met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied.

### Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Binnen het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland past het voornemen om de Olympische en Paralympische Spelen in 2028 naar Nederland te halen.

### Toezicht

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

Het onderhavige bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor zowel bedrijvigheid als woondoeleinden. Gelet op de toegestane bestemmingen binnen dit bestaande bebouwd gebied en de bijbehorende bouwmogelijkheden is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het onderhavige plan is daarmee in lijn met het rijksbeleid.

#### **2.1.2 Nationaal bestuursakkoord water**

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

Relevante aspecten uit het NBW zijn:

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

Voor glastuinbouw geldt een norm van T=50 (bui die eens in de 50 jaar voorkomt). En voor akkerbouw en grasland geldt respectievelijk T=25 en T=10.

In het kader van het NBW dient in de toekomst ondermeer de wateropgave (zowel in het stedelijk als ook in het landelijk gebied) te worden uitgewerkt. Hierbij zijn de genoemde werknormen, de kans dat voor een bepaald grondgebruik het peil van het oppervlaktewater het maaiveldniveau mag overschrijden, maatgevend. Ten behoeve van deze wateropgave kan in de toekomst ruimte voor waterberging benodigd zijn binnen de bestemmingsplangrenzen. Op basis van de thans beschikbare informatie is echter hiervoor nog geen ruimtelijke reservering voorzien. In voorkomende gevallen kan

de gemeente deze mogelijke functieveranderingen (bijvoorbeeld dubbelbestemming) door middel van een nieuw bestemmingsplan of een projectbesluit wijzigen. De watertoets zal dan worden doorlopen, het betreffende 'plangebied' zal worden besproken in het waterpanel en er zal een waterparagraaf worden opgesteld. Op deze wijze is het aspect water ook in de toekomst op een zorgvuldige wijze ingebed in het bestemmingsplan.

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

De NBW en de Waterwet en de toepassing en uitvoering van het aspect water zijn verder uitgewerkt in paragraaf [4.9 Water](#).

### **2.1.3 Waterwet**

#### Inleiding

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland worden vervangen door deze Waterwet en de zes verschillende vergunningen worden opgenomen in één vergunning. Met de Waterwet hebben het rijk, waterschappen, provincies en gemeenten moderne wetgeving in handen om integraal waterbeheer te realiseren, om te zorgen voor waterveiligheid en om watervervuiling, wateroverlast en watertekorten tegen te gaan.

Ook verplicht de Waterwet waterschappen en gemeenten om hun taken en bevoegdheden onderling af te stemmen, in het bijzonder voor de riolering en de zuivering van afvalwater.

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd.

Verder kunnen waterbeheerders via waterakkoorden afspraken maken met andere overheden over het te voeren waterbeheer. Dit akkoord is vormvrij en kan over alle onderwerpen van waterbeheer gaan. Ook biedt de wet de mogelijkheid om tot bestuurlijke afspraken te komen tussen een waterschap en een gemeente. Deze laatste mogelijkheid is procedureel eenvoudiger.

Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wm bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het gezag van de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de rijkswateren).

De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

#### Organisatie waterbeheer

De Waterwet kent formeel slechts twee waterbeheerders: het rijk, als de beheerder van de rijkswateren, en de waterschappen, als de beheerders van de overige wateren. Deze laatsten zijn daarnaast ook verantwoordelijk voor het zuiveringsbeheer. Provincies en gemeenten zijn formeel geen waterbeheerder, maar hebben wel waterstaatkundige taken. Zo blijft de provincie voorlopig bevoegd gezag voor drie categorieën grondwateronttrekkingen en infiltraties: de openbare drinkwaterwinning, ondergrondse energieopslag en industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m<sup>3</sup> per jaar. Op gemeenten rust een hemel- en grondwaterzorgplicht, zoals deze in januari 2008 via de Wet gemeentelijke watertaken is vastgelegd in de Wet op de waterhuishouding. De Waterwet regelt daarnaast ook de onderlinge toezichtverhoudingen van de verschillende betrokken overheden.

Provincies houden toezicht op waterschappen en gemeenten en waar nodig kan de provincie gebruik maken van instructies of aanwijzingen. Een provincie of het rijk kan met besluiten of handelingen optreden in plaats van een waterschap of een gemeente. In situaties waarin bovenregionale belangen of internationale verplichtingen spelen, kan de minister van Verkeer en Waterstaat de toezichtinstrumenten benutten.

### Waterwet in Europees verband

Nederland maakt deel uit van vier Europese stroomgebieden: de Rijn, de Eems, de Schelde en de Maas. De Waterwet sluit hierop aan. In Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen rijkswateren en niet-rijkswateren (regionale wateren). Voor beide categorieën worden via het nationale waterplan respectievelijk de regionale waterplannen, strategische structuurvisies vastgesteld, waarin de hoofdlijnen van het waterbeleid en de maatregelenprogramma's zijn vastgelegd. Deze zijn richtinggevend voor het ruimtelijke ordeningsbeleid en zorgen zo voor een versterking van de relatie tussen waterbeheer en ruimtelijke ordening. De plannen worden een keer per zes jaar herzien. De waterschappen en de diensten van Rijkswaterstaat stellen vervolgens operationele waterbeheerplannen vast, waarin wordt aangegeven welke maatregelen zij in de komende periode zullen uitvoeren.

#### **2.1.4 Structuurvisie Buisleidingen**

De Structuurvisie moet het vervoer van gevaarlijke stoffen op (inter)nationaal niveau door buisleidingen faciliteren, met een zo beperkt mogelijke aanspraak op de ruimte. In de Structuurvisie wordt een hoofdstructuur vastgelegd van ruimtelijke reserveringen (buisleidingstroken) voor vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland. Relevante buisleidingen die effect kunnen hebben op het plangebied zijn onderzocht in paragraaf 4.4 Kabels, leidingen en straalpaden. Daar is ook getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

## **2.2 Provinciaal beleid**

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

#### Inleiding

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld.

Door allerlei ontwikkelingen en wensen gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte. De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

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

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen uit de SVRO te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de ontwerp AMvB Ruimte opgenomen. Daarnaast wordt ook een aantal provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan. Paragraaf [2.2.2](#) gaat verder in op de [Verordening ruimte](#). Het provinciale Waterplan wordt getoetst in paragraaf [4.9 Water](#).

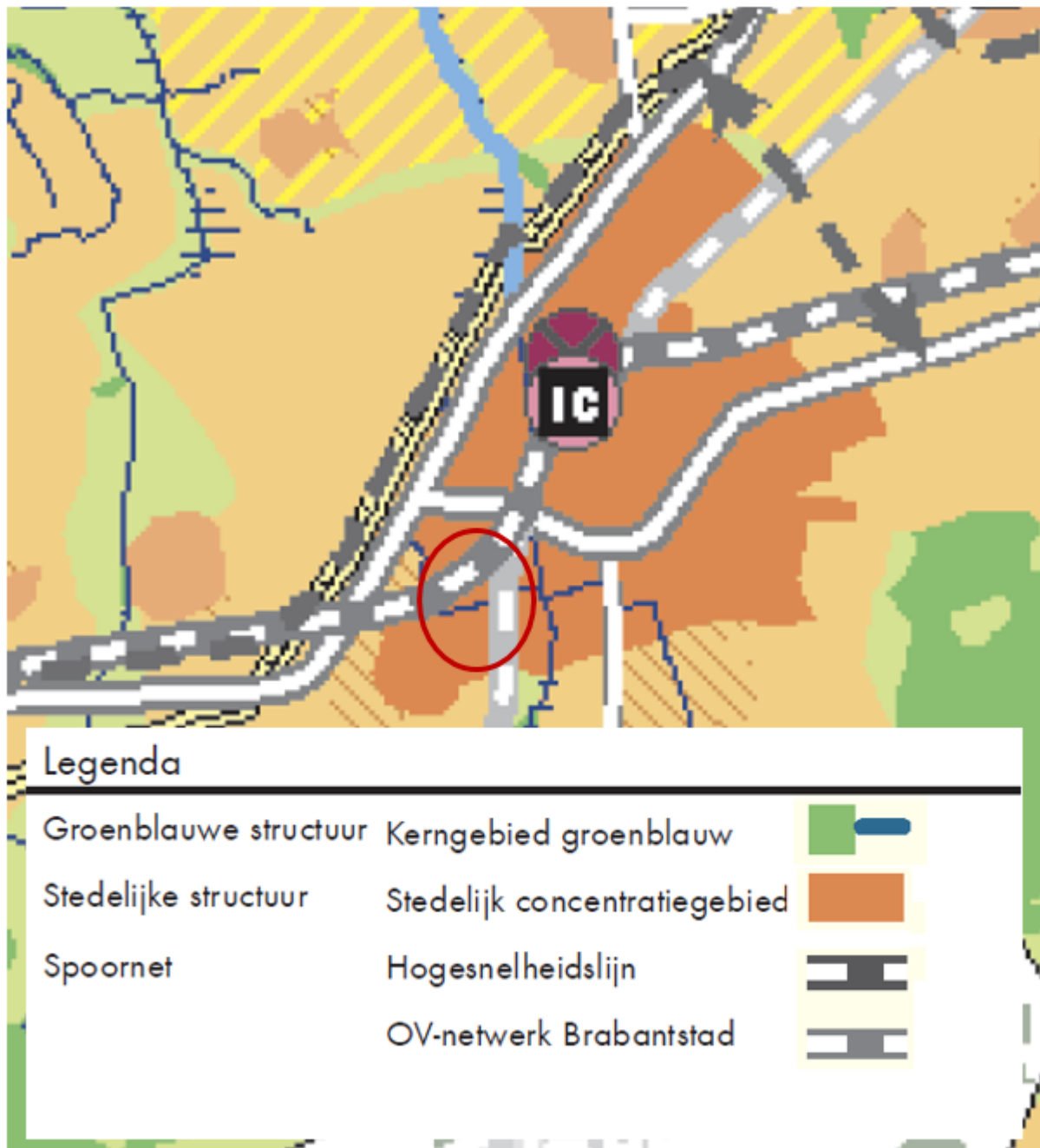
#### *Toetsing*

In figuur 2.2 is de structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening te zien. Het plangebied is globaal aangegeven met een rode cirkel. Hierbinnen gelden de volgende structuren:

- 'Stedelijk concentratiegebied': Hierbinnen wordt de groei van de verstedelijking opgevangen;
- 'Kerngebied groenblauw': hier wordt ingezet op functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit;
- 'Hogesnelheidslijn' en 'OV-netwerk Brabantstad': De provincie kiest voor een goede bereikbaarheid van Brabantstad en de economische clusters van Noord-Brabant.



In het voorliggend actualiserende bestemmingsplan zijn geen specifieke ontwikkelingen opgenomen. Hierdoor blijven de structuren behouden en past voorliggend actualiserend bestemmingsplan binnen de kaders van de SVRO.



Figuur 2.2: Structurenkaart Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

### 2.2.2 Verordening ruimte

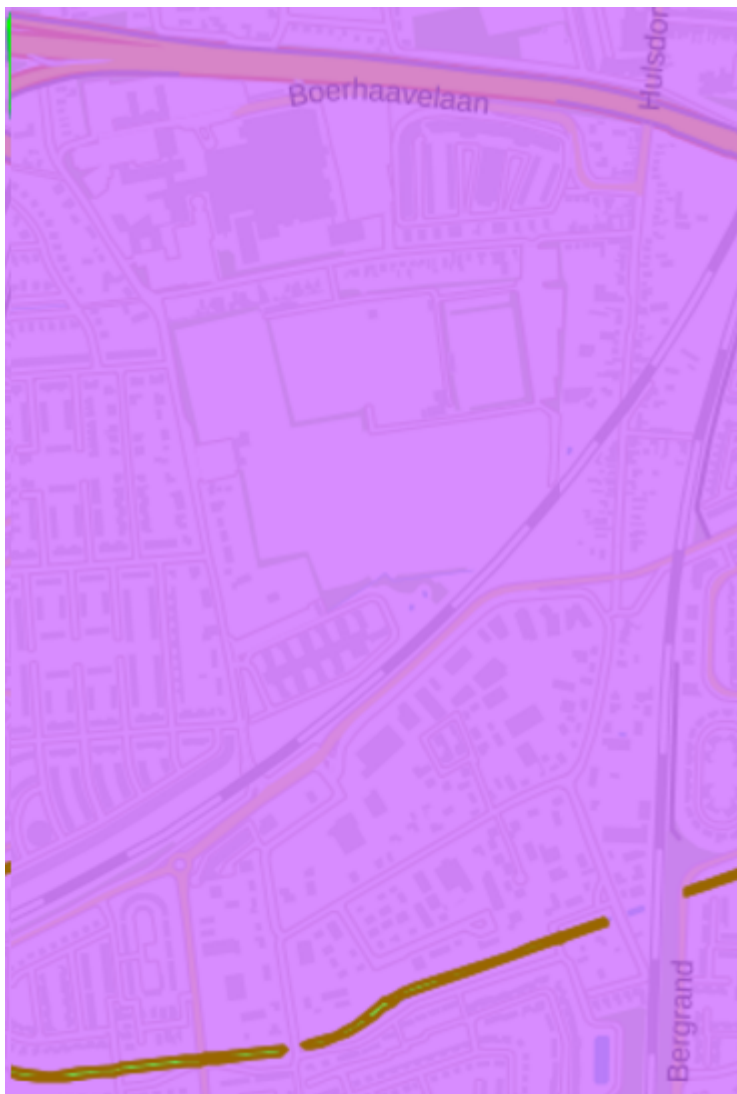
De Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant bevat in hoofdzaak algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Daarnaast regelt de Verordening ruimte de organisatie van het regionaal ruimtelijk overleg waarin afspraken over woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenlocaties worden gemaakt.

### Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap

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

### Stedelijke ontwikkeling en regionaal ruimtelijk overleg

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw, bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering niet tot de mogelijkheden behoren, en dan in de zogenaamde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling (zie figuur 2.3). Verder regelt de Verordening ruimte dat woningbouw (artikel 3.5) en aanleg van bedrijventerreinen (artikel 3.6 tot en met 3.8) onderdeel worden van bindende afspraken in de vier regionale ruimtelijke overleggen.



*Figuur 2.3: Fragment Verordening Ruimte "Integrale plankaart met structuren en aanduidingen*

Zoals te zien in figuur 2.3 valt het plangebied binnen het 'Bestaand stedelijk gebied'. Hierbinnen is de gemeente vrij om, binnen de grenzen van andere wetgeving, te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Aan de zuidrand ligt een ecologische hoofdstructuur. Aangezien voorliggend bestemmingsplan een actualisatie betreft en hierdoor geen specifieke nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, past deze binnen de kaders van de Verordening Ruimte.

## Woningbouw

De Verordening ruimte bevat specifiek regels voor nieuwbouw van woningen (zie artikel 4.3). De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijke overleg. Doordat er geen sprake is van specifieke woningbouwontwikkeling in de voorliggende actualisatie, kan toetsing aan de afspraken van het regionaal ruimtelijk overleg buiten beschouwing gelaten worden. Hiermee past voorliggend plan binnen de kaders van het regionaal ruimtelijk overleg.

## Bedrijventerreinen en kantorenlocaties

In het provinciale ruimtelijk beleid voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties ligt het accent op een meer duurzame inrichting van deze terreinen/locaties. In dit verband verstaat de provincie onder duurzaamheid dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan, dat de inrichting van het bedrijventerrein bijdraagt aan de milieudoelstellingen, dat er bijzondere aandacht besteed wordt aan de beeldkwaliteit en dat de economische kwaliteit van het terrein optimaal is. Zuinig ruimtegebruik betekent ruimtelijk gezien dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties beter wordt benut, in het bijzonder door intensief en meervoudig ruimtegebruik. Mede daarom zet de provincie sterk in op de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Bij een herziening van een bestemmingsplan, gericht op een bestaand bedrijventerrein dienen deze aspecten aan bod te komen. Daarnaast dient verantwoord te worden in hoeverre het in stand houden van de geldende bestemming met inbegrip van het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik noodzakelijk is mede gelet op de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal planningsoverleg over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van bestaande terreinen en locaties.

Ten aanzien van bedrijventerreinen wordt in de Verordening ruimte het volgende bepaald: In artikel 4.5 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn de regels voor bestaande bedrijventerreinen opgenomen. In grote lijnen staat hier in dat bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties moeten voldoen aan de eisen van zorgvuldig ruimte gebruik en dat gemeenten zich moeten houden aan de afspraken die zijn gemaakt in het RRO over de nieuwvesting of uitbreiding van bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Dat betekent, dat behoudens feitelijk verspreid aanwezige woningen (bedrijfswoningen en ook enkele voormalige bedrijfswoningen), zelfstandige kantoren en (perifere) detailhandel buiten daartoe aangewezen concentratie(thema)gebieden geen nieuwe vestigingen van voornoemde functies toelaatbaar zijn. Ook is een minimum bebouwingspercentage vastgelegd.

### *4.5 Bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties*

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in de aanwijzing van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid; of
- b. hoe het in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties als bedoeld in artikel 37.4, onder b.

## Zorgvuldig ruimtegebruik (waaronder intensief en meervoudig ruimtegebruik)

Verhoging van de ruimteproductiviteit is onder meer mogelijk door ondergrondse of in pandige parkeervoorzieningen aan te leggen, meer in de hoogte te bouwen en restruimte terug te dringen of te voorkomen. Invoering van parkmanagement biedt eveneens interessante mogelijkheden om het ruimtebeslag te beperken. Parkmanagement richt zich onder andere op een beter beheer en een intensievere benutting van bedrijventerreinen en kantorenlocaties én op de aanleg en het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen en gebouwen. Het derde lid van het artikel geeft in algemene bewoordingen aan op welke wijze zorgvuldig ruimtegebruik aan de orde dient te komen in een gemeentelijk planologisch besluit. Het gaat daarbij om:

- een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
- een minimale omvang van uit te geven bedrijfskavels;
- een op de aard van de bedrijvigheid aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte; en
- regels omtrent het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik.

### Oneigenlijk ruimtegebruik

De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen en kantorenlocaties dient in het algemeen beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving of op een woon-werklocatie passen. Uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik moet oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen worden voorkomen. De volgende activiteiten zijn goed inpasbaar in een (gemengde) woonomgeving of op een woon-werklocatie en dienen in het algemeen te worden geweerd op een zwaar bedrijventerrein:

- in stedelijk concentratiegebied, bedrijven behorend tot milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van milieucategorie 2: bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of een bedrijf met een kavelgrootte van meer dan 5000 m<sup>2</sup>;
- in kernen in landelijk gebied, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1;
- bedrijfswoningen;
- kantooractiviteiten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, voor zover niet direct verband houdend met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven zoals een zogenaamd Facility Point op een bedrijventerrein.

Ten aanzien van de toegestane milieucategorieën binnen het bestemmingsplan wordt een genuanceerd standpunt ingenomen als het gaat om vestigingsmogelijkheden van milieucategorie 2-bedrijvigheid. Bedrijven in deze milieucategorie zijn op basis van de provinciale Verordening ruimte niet mogelijk, maar er blijkt wel behoefte te zijn om bedrijven in deze milieucategorie te kunnen vestigen op een bedrijventerrein. Van de feitelijk reeds (van oudsher) gevestigde bedrijven valt een niet onaanzienlijk gedeelte in milieucategorie 2. Uitdrukkelijk gaat het dan wel om industriële, ambachtelijke, logistieke en dienstverlenende bedrijven, waarvan vestiging in of nabij een woonwijk niet aan de orde is.

### Ecologische hoofdstructuur

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

### Water

De Verordening ruimte bevat regels voor:

- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging. Hierbij is het doel te zorgen voor behoud van het waterbergend vermogen, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing en ophoging van gronden;
- beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening (waterwingebied, 25- en 100-jaarszone en boringvrije zone). Hierbij is het doel te zorgen voor bescherming van de kwaliteit van het grondwater, onder andere door beperkingen aan stedelijke en agrarische ontwikkelingen;
- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Hierbij is het doel te zorgen voor voldoende ruimte voor watersysteemherstel, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing, oppervlakteverhardingen en ophoging van gronden;
- hoogwaterbescherming. Hierbij is het doel te zorgen voor bescherming van de primaire waterkering en tegengaan van activiteiten in de bodem rondom de aansluiting primaire waterkering die kunnen leiden tot het ondermijnen van de waterkerende functie. In het winterbed en de lange-termijnreservering winterbed is het doel te zorgen voor behoud van het stroomvoerend en bergend vermogen van de rivier, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing.

### Cultuurhistorie

De provincie koestert haar ruimtelijk erfgoed, zoals landgoederen, heidevelden, oude klooster- en fabriekscomplexen, vestigingswerken, monumentale bomen en bodemvondsten. Ze ziet dit erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen in de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

Nieuw op de CHW is het 'provinciaal' belang. Dit belang bestaat uit 21 cultuurhistorische en 16 archeologische landschappen. In de cultuurhistorische landschappen selecteerde de provincie de meest waardevolle gebieden, de 'cultuurhistorische vlakken'. Ook selecteerde ze zo'n 160 'complexen van cultuurhistorisch belang'. Dit zijn waardevolle klooster- en fabriekscomplexen en landgoederen in het buitengebied.

De CHW geeft verder de meest recente erfgoedinformatie van het rijk, met archeologische en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten. Ook geeft de nieuwe CHW alle informatie van de CHW 2006.

De kaartlagen 'cultuurhistorische vlakken' en 'complexen van cultuurhistorisch belang' van de CHW zijn ook opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De gemeenten moeten in hun bestemmingsplannen de waarden en kenmerken van de cultuurhistorische vlakken beschermen. Voor de complexen van cultuurhistorisch belang biedt de Verordening ruimte voor herontwikkeling met functies en bouwmogelijkheden die elders in het buitengebied niet zijn toegestaan.

Op basis van de CHW ligt het plangebied binnen de Regio West-brabantse Venen, een gebied van provinciaal belang. Ter plaatse van de meest noordelijke hoek van het plangebied is de Molenbiotoop van de molen aan de Wouwseweg 97 van toepassing. Daarnaast is het zuidelijke en zuidoostelijke gedeelte van het plangebied op basis van de kaart 'II Overige cultuurhistorische informatie Rijksinformatie' aangewezen als gebied met een hoge trefkans op archeologische waarden. In paragraaf 4.7 wordt echter ook ingegaan op het gemeentelijke archeologiebeleid. Daaruit blijkt dat het gehele plangebied een hoge trefkans op archeologische waarden kent. In dit bestemmingsplan is in dat kader een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan niet voorziet in ontwikkeling maar voornamelijk consoliderend van karakter is, heeft het bestemmingsplan geen gevolgen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden. Daar waar nodig worden de aanwezige waarden in dit bestemmingsplan planologisch beschermd.







Figuur 2.6: Fragment aardkundige waardenkaart

## 2.3 Beleid waterschap

### 2.3.1 Keur waterschap Brabantse Delta

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

De keur van het waterschap is een verordening met wettelijke voorschriften die gelden voor alle oppervlaktewaterlichamen en keringen, op het gebied van waterkwantiteit en –kwaliteit, die in beheer zijn bij het waterschap. De keur is een aanvulling op de Waterwet met verschillende gebods- en verbodsbepalingen. Bij het verlenen van watervergunningen hanteert het waterschap verschillende beleidsregels. Waaronder “toepassing Waterwet en Keur”. Hierin staat aangegeven in welke situaties

een watervergunning kan worden verleend, waarop een aanvraag wordt getoetst en welke voorwaarden aan de watervergunning worden verbonden.

Zo zijn er regels met betrekking tot:

- handelingen in waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones;
- handelingen in rivieren, beken en sloten en de daarbij behorende onderhoudsstrook;
- waterstaatkundige werken als gemalen, sluisen, stuwen ect.;
- de scheepvaart;
- uitbreidingen met een toename van > 2000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak.

Op planniveau is het van belang om rekening te houden met eventuele compensatie voor de uitbreiding van verhard oppervlak > 2000 m<sup>2</sup>. De compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde:

- infiltreren;
- retentie binnen het plangebied;
- retentie buiten het plangebied;
- berging in bestaand watersysteem.

Bij de dimensionering van de retentie-/infiltratievoorziening dient rekening te worden gehouden met het frequentiebereik van neerslaghoeveelheden met een herhalingsstijd van 1 tot 100 jaar. De retentiebehoefte is het grootst bij T=100 en hierdoor is deze waarde maatgevend voor de planvorming. Waterkwaliteitsaspecten spelen ook een belangrijke rol voor de waterbeheerder. Voor het grootste deel wordt hierin voorzien door landelijke regelgeving in de vorm van AMvB's (Algemene Maatregel van Bestuur). Het beleid van het waterschap blijft beperkt tot enkele specifieke onderdelen. Het waterschap hanteert de meest recente versie van de CIW-nota's. Het waterschap voert eigen beleid op de volgende onderdelen:

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

Bij het opstellen van de watertoets wordt ook gekeken of de keur van toepassing is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet echter niet in wijzigingen en heeft derhalve geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Conform de legger van het waterschap is de Nieuwe Rissebeek in het zuiden van het plangebied aangewezen als waterloop van de categorie A. De Nieuwe Rissebeek wordt bestemd als 'Water'.

### **2.3.2 Waterbeheerplan 2016-2021**

Waterschap Brabantse delta werkt 24 uur per dag aan waterveiligheid, droge voeten, voldoende en schoon water. Hoe dat gebeurt, wordt beschreven in het Waterbeheerplan.

Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssysteem voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, wat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering van ons werk houden wij rekening met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

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

Het waterbeheerplan heeft geen directe gevolgen voor onderhavig actualiserend bestemmingsplan.

## 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.

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

Ten tweede is deze structuurvisie opgesteld in een tijd van economische crisis. Die heeft ertoe geleid dat de haalbaarheid en de betaalbaarheid van de ruimtelijke ordening centrale begrippen in het ruimtelijk beleid zijn geworden. De vanzelfsprekendheid dat er vraag is naar gronden voor woningen, winkels en kantoren, is er niet meer. In 2012 heeft Roosendaal te maken met een overschot aan bijvoorbeeld kantoor- en winkelruimte.

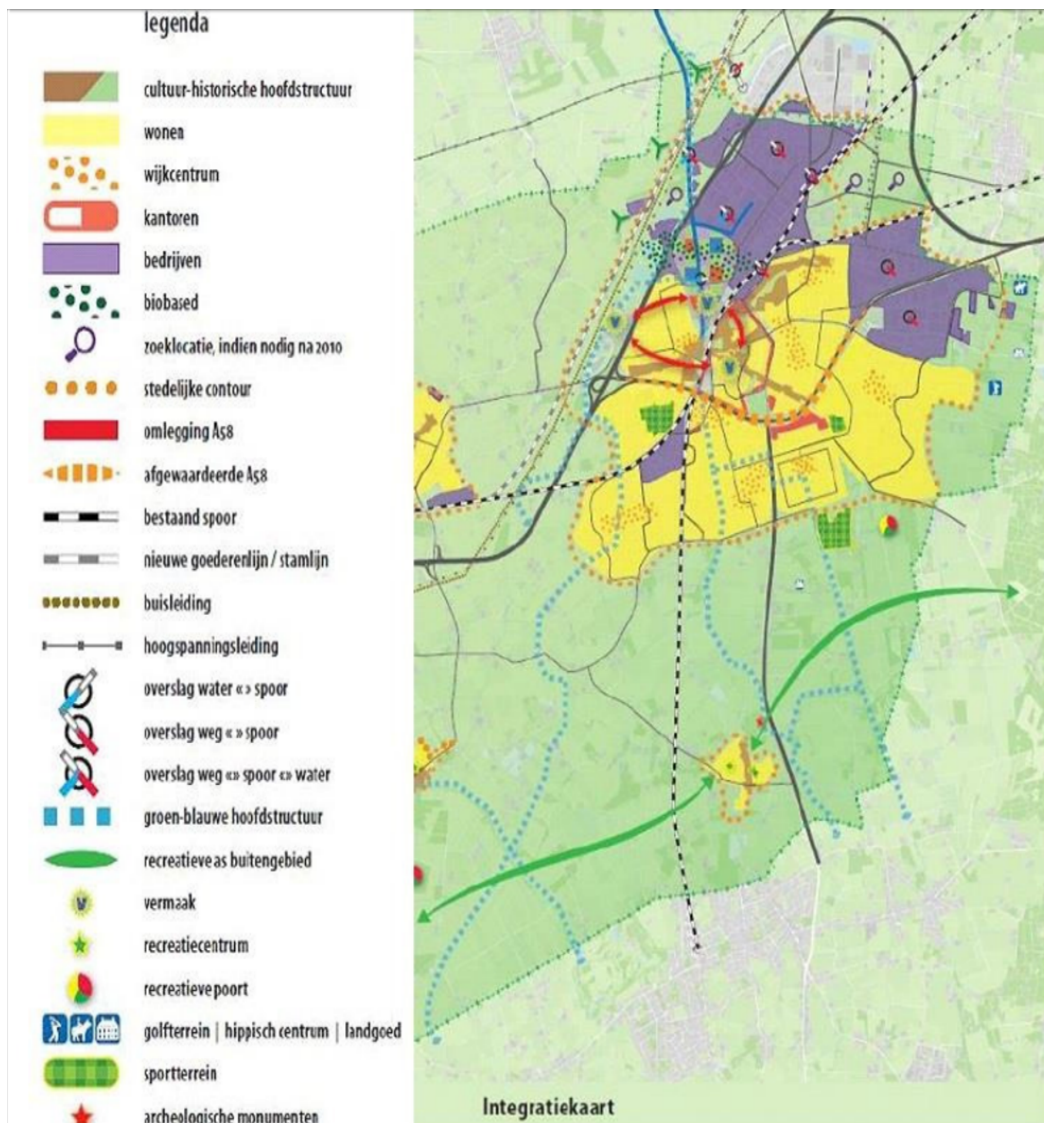
Tot slot is er maatschappelijk een fundamenteel ander idee ontstaan over het functioneren van de gemeente. De gemeente is niet langer de dominante partij in maatschappelijke ontwikkelingen, maar onderdeel van een netwerkmaatschappij waarin de gemeente een rol op zich neemt. Op het gebied van ruimtelijke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

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





Figuur 2.7: Uitsnede Structuurvisie Roosendaal

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

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

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

#### Toetsing

Het plangebied valt binnen twee thema's van de structuurvisie, namelijk 'wonen' en 'bedrijventerreinen'. Hieronder is per thema de relevantie voor het plangebied uitgewerkt:



**wonen:**

De gemeente blijft zich inzetten om haar burgers een passende woning en woonomgeving te bieden en om burgers binnen de wijken en dorpen mogelijkheden voor een wooncarrière te bieden. Voor het wonen zet de gemeente in op strategisch voorraadbeheer: het op langere termijn in overeenstemming brengen van de wensen van de woonconsument met de woningvoorraad. De bestaande voorraad is de basis. De mate waarin de bestaande woningvoorraad aangepast kan worden aan veranderende woonwensen is een belangrijke factor.

## Uitgangspunten:

- Bij een teruglopend woningbouwprogramma wordt in eerste instantie geïnvesteerd in een bijdrage aan de kwaliteit van de stad, waarbij we streven naar 100% binnenstedelijke ontwikkeling;
- Verleid in samenwerking met de partners de particuliere woningvoorraad tot woningaanpassingen om deze levensloopgeschikt te maken en energiegebruik te verlagen.

In voorliggend bestemmingsplan worden geen concrete ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Ook wordt er niet specifiek ingezet op strategisch voorraadbeheer (niet extra dan dat momenteel al gedaan wordt). Mocht in de toekomst alsnog sprake zijn van woningbouwontwikkeling of herstructurering, dan zullen de uitgangspunten in acht worden genomen.

**bedrijventerrein:**

Voor Roosendaal is het handhaven en uitbouwen van een diverse en flexibele economie de belangrijkste opgave. De Economische Visie zet in op behoud van de bestaande kracht en het verzilveren van nieuwe kansen. De verantwoordelijkheid van de gemeente is om de kwaliteit en de effectiviteit van het gebruik van de bestaande bedrijventerreinen te optimaliseren en de lokale bedrijven te faciliteren in hun ontwikkeling. Ten behoeve van een optimaal gebruik van bestaande bedrijventerreinen is het Regionaal Uitgifteprotocol vastgesteld. Om hier effectief op stedelijk niveau invulling aan te geven is nauwe samenwerking met het lokale bedrijfsleven gewenst. Doel is in ieder geval een intensiever gebruik van de bestaande bedrijventerreinen, waarbij er in principe geen toevoegingen aan de voorraad worden gedaan die herstructurering in de weg staan.

## Uitgangspunten:

- Strategisch voorraadbeheer: Eerst bestaande voorraad uitgeven, dan beter gebruik maken van bestaand bedrijventerrein en daarna pas aan uitbreiding denken; De gemeente wil courant bedrijventerrein op voorraad houden voor de economische topprioriteiten;
- De gemeente past het regionaal uitgifte protocol toe; daarbij past de invoering van het strategische voorraadbeheer in samenwerking met het bedrijfsleven; daar past tevens bij een realistische regie over de allocatie van bedrijven;
- Het volgen van een stapsgewijze aanpak om risico's van overprogrammering te minimaliseren.

Het bedrijventerrein ondervindt geen extra ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door voorliggend bestemmingsplan. Op het bestaande bedrijventerrein wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de uitgangspunten van de structuurvisie.

**2.4.2 Woonagenda Roosendaal 2015**

Decennia lang heeft de rol van de gemeente zich beperkt tot het faciliteren met bestemmingsplannen e.d. 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 beleidmatig 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 Mobiliteitsagenda**

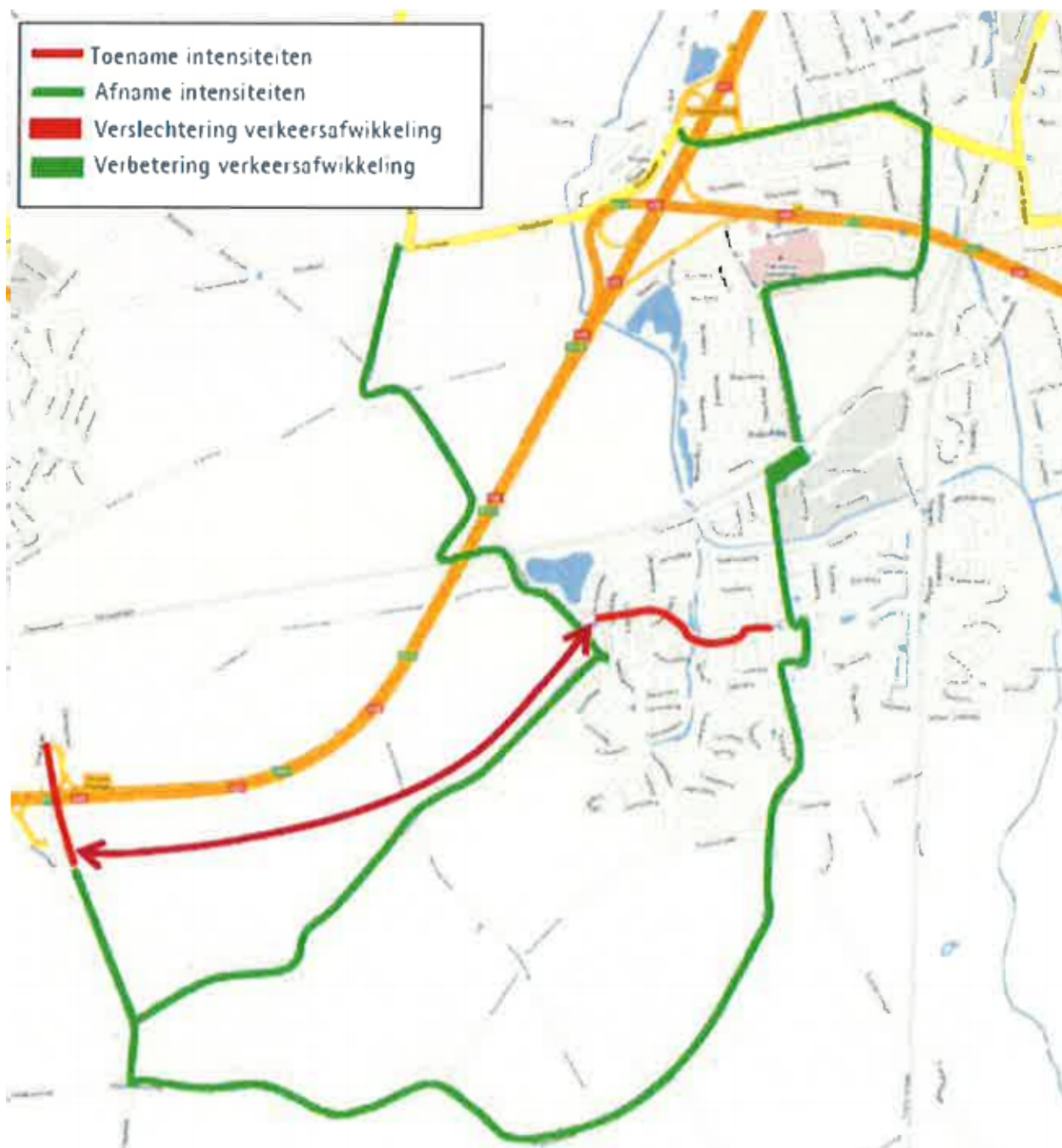
De Mobiliteitsagenda 2015 - 2019 is de uitvoeringsagenda van het gemeentelijk verkeer en vervoersplan (GWP) voor de komende jaren. Dit GWP bevat een lijst met opgaven voor de komende jaren en dit plan is 15 oktober 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor een groot aantal opgaven is nader onderzoek noodzakelijk om te bepalen welke (fysieke) ingrepen gedaan kunnen en moeten worden. De benoemde opgaven zijn vanuit drie verschillende invalshoeken en perspectieven geprioriteerd. De scenario's zijn:

- Wonen en Verblijven;
- Werken en Bedrijven;
- Veiligheid en Duurzaamheid.

#### Ontsluiting Tolberg

1 van de 18 opgaven die zijn opgenomen in de mobiliteitsagenda is indirect van toepassing op onderhavig bestemmingsplangebied. Dit betreft de bereikbaarheid van de wijk Tolberg waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. Dit onderwerp valt binnen het scenario 'Werken en Bedrijven' zoals hiervoor opgesomd.

In 2009 is het onderzoek 'Beter Bereikbaar Tolberg' uitgevoerd. In dit onderzoek is vastgesteld dat een directe ontsluiting tussen Tolberg en de A58 (aansluiting Wouw) verkeerskundig de beste oplossing is om de bereikbaarheid van Tolberg structureel te verbeteren. Figuur 2.8 geeft in hoofdlijnen aan wat de effecten zijn van deze oplossingsrichting. Zowel op hoofdwegen binnen de stad als op de wegen in het buitengebied neemt de verkeersstroom af en verbetert de verkeersafwikkeling.



Figuur 2.8: Afbeelding uit de rapportage *Beter Bereikbaar Tolberg* (2009)

*Processtappen:*

1. Uitwerking voorkeursscenario /-tracé in schetsontwerp + indicatieve kostenraming
2. Participatie bewoners Tolberg, Wouw en Wouwse Plantage
3. Verdere uitwerking voorkeurstracé.
4. Verkenning subsidiekansen
5. Raadsvoorstel / Raadsmededeling

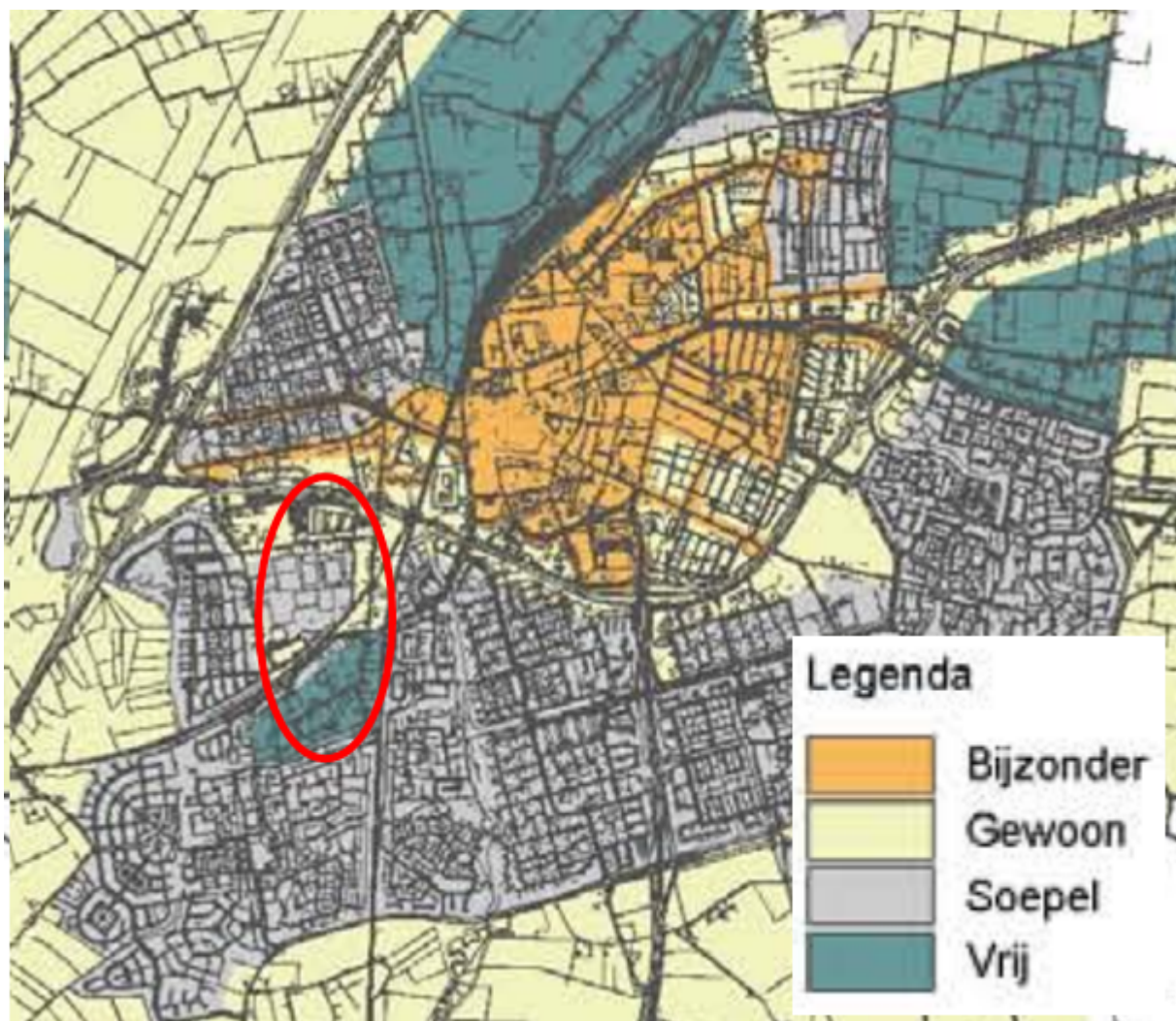
Onderhavig bestemmingplan staat de uitvoering van de beoogde maatregelen niet in de weg.

**2.4.4 Welstandsnota**

Volgens de wet 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.

De welstandsnota (2013) bevat meerdere beoordelingskaders om een bouwplan te toetsen. Het bouwplan wordt getoetst door de welstandscommissie. De welstandscriteria die zijn opgenomen in nota bestaan uit; algemeen, aanvullend beleid grote projecten en excessen. Algemeen is bijvoorbeeld het beoordelen van de relatie tussen bouwwerk en omgeving. Voor grote projecten kunnen er specifieke welstandscriteria worden opgesteld. Van een excès is sprake als een bouwwerk sterk afwijkt en afbreuk doet aan de omgeving

Voor zowel objecten als gebieden zijn er welstandscriteria opgesteld. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de welstandsniveaus 'Soepel' en 'Gewoon' van toepassing. Het bedrijventerrein Vijfhuizenberg is welstandsvrij. Het sportpark Hulsdonk valt in het welstandsniveau 'soepel'. In dergelijke gebieden wordt ruimte geboden voor vernieuwing en experimenten. De lichte toetsing beperkt zich tot de voorkanten van gebouwen en bouwwerken. Ter plaatse van het ziekenhuis en het oosten van Tolberg geldt het welstandsniveau 'Gewoon'. Bouwplannen in het welstandsgebied 'gewoon' doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten vanwege hun beperkte invloed op de openbare ruimte veelal soepeler beoordeeld kunnen worden.



Figuur 2.9: Fragment Niveaukaart Welstandsnota met indicatieve ligging plangebied

#### 2.4.5 Beleidsnota 'Spelen in Roosendaal'

De gemeente Roosendaal geeft ieder jaar veel geld uit aan speelvoorzieningen, reserveert hiervoor ruimte in het openbaar gebied en heeft personeel voor beleid en beheer ervan. In de nota "Spelen in Roosendaal" heeft de gemeente haar beleid voor speelvoorzieningen geformuleerd. Het beleid is met name van toepassing op de stad Roosendaal. De dorpskernen, waaronder Moerstraten, kunnen vanwege hun specifieke situatie niet op dezelfde manier benaderd worden als de wijken wanneer het gaat om het speelvoorzieningenniveau.

Uitvoering van de beleidsnota speelvoorzieningen staat garant voor voldoende aanbod van speelvoorzieningen voor kinderen en jeugd tot 19 jaar op een blijvend kwalitatief hoogwaardig niveau, waarbij rekening gehouden wordt met een evenwichtige spreiding van speelvoorzieningen over de stad en de dorpen en waarbij ingespeeld kan worden op de vraag zoals die bestaat bij de bewoners.

Het streven is ter aanvulling van de bestaande traditionele speelvoorzieningen kinderen meer te motiveren om te spelen en lekker te bewegen in het groen, in een 'natuurlijke' omgeving, frisse lucht inademen en zich te ontspannen.

Door kinderen al spelend, naast de noodzakelijk traditionele speelvoorzieningen, te laten kennismaken met de meer 'natuurlijke' omgeving (door het thema groen te verbinden met spelen) worden gezondheid, bewegen, jeugd, milieu en sociale cohesie verbeterd en versterkt. Op deze manier verwerven kinderen meer inzicht, begrip en binding met de natuur. Hierdoor ontstaat een situatie waarbij kinderen zich al spelend op een educatieve manier beter ontwikkelen tot volwaardige burgers met inzicht en begrip voor de waarde van de natuur. Dit heeft mogelijk weer tot gevolg dat ze in de toekomst meer betrokken zullen zijn bij de ontwikkeling van een duurzame meer leefbare buurt.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om voorzieningen te realiseren die aansluiten bij het streven naar speelvoorzieningen in het groen. Daar waar mogelijk en relevant biedt het bestemmingsplan hier ook ruimte voor.



## Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

### 3.1 Historische analyse van het gebied

#### 3.1.1 Inleiding

De kern Roosendaal is ontstaan als agrarische nederzetting op een zandige rug temidden 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 zg. 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 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 veenaafgraving ten behoeve van de turfwinning. Deze ontginningsactiviteiten en een betere afwatering leiden 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 Burgerhoutsestraat-Raadhuisstraat, van Kalsdonk via de Kalsdonksestraat-Hoogstraat-Molenstraat en van Hulsdonk via de Kade naar de Markt, bepalen thans nog 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 turfwinning bracht Roosendaal in de 15e en 16e eeuw tot welvaart. Oorlogen, epidemieën en branden veroorzaakten achteruitgang. 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). Verplaatsing van het oorspronkelijke station van het huidige Oranjeplein naar de noordzijde resulteerde in de Brugstraat en 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. Belangrijk was voorts 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 groeide de stad waarbij de omliggende akkerlanden werden volgebouwd. Hierdoor werden de omliggende gehuchten opgenomen binnen de naoorlogse bebouwing. Bovendien werden er grote fabrieksterreinen aangelegd.

#### 3.1.2 Vijfhuizenberg - Hulsdonk

Van oorsprong is Vijfhuizenberg een agrarisch gebied. De eeuwenlange bemesting met dierlijke mest heeft de bovenste bodemlaag zodanig verrijkt dat deze zandgronden bodemkundig behoren tot de zogenaamde dikke eerdgronden.

Met name rond de al lang bestaande wegen, zoals de Hulsdonksestraat, ligt noord naar zuid bebouwing van voor 1940 tot 1970. De Heerma van Vossstraat dateert van 1950 - 1960.

In 1943 - 1944 is door de Duitse bezetter een tankgracht gegraven waarvan een deel ook door het bestemmingsplangebied heeft gelopen. Daarvan zijn geen resten meer terug te vinden.

Nabij het huidige Bravis ziekenhuis, dat is gebouwd in de jaren '60 van de vorige eeuw en is gesitueerd aan de noordwestkant van het plangebied, heeft vroeger het missionarissenhuis 'Mill Hill'

gestaan. Hiertoe behoorden tuinen en boomgaarden. Op deze plaats is onder andere begin 2000 het woonzorgcomplex "Residentie Boerhaave" gerealiseerd.

### **3.1.3 Bedrijventerrein Vijfhuizenberg**

Het bedrijventerrein Vijfhuizenberg heeft zich vanaf de jaren '50 ontwikkeld als bedrijfengebied. Dit was geen planmatige ontwikkeling. Het gebied is geleidelijk naar een bedrijfengebied gegroeid. De aanwezige bedrijven zijn over het algemeen kleinschalig (kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup>) en uit lage milieucategorieën (1 tot en met 3).

In de eerdere bestemmingsplannen werd ter plaatse ruimte geboden voor bedrijfswoningen en daar is veel gebruik van gemaakt. Bijna het gehele gebied is inmiddels in gebruik genomen en bebouwd. Er zijn nog slechts enkele percelen beschikbaar voor ontwikkeling. Op een deel daarvan zijn reeds jaren geleden bouwvergunningen verleend voor het oprichten van bedrijven met bedrijfswoning.

Het bedrijventerrein geeft een gemêleerd beeld met, naast de bedrijven met de daarbijbehorende bedrijfswoningen, diverse functies zoals enkele niet-bedrijfsfuncties zoals een vestiging van 'Boerenbond'. Het gebied wordt verder gekenmerkt door de aanwezigheid van -voor bedrijventerreinen- relatief veel groen. Aan de west-, zuid- en oostzijde wordt het bedrijventerrein omgeven door woningen. De noordelijke rand van het gebied bestaat uit gemengde functies.

## **3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied**

In de volgende paragrafen worden de hoofdstructuren van het plangebied beschreven met aansluitend analyses van de diverse functies, zoals voorzieningen, bedrijven en verkeer.

### **3.2.1 Stedenbouwkundige analyse**

Het plangebied Vijfhuizenberg - Hulsdonk ligt binnen de bebouwde kom ten zuidwesten van het stadscentrum en is omgeven door de woongebieden Tolberg en Weihoek. Het plangebied ligt direct ten zuiden van de A58 en wordt voornamelijk ontsloten door de Willem Dreesweg die tevens voor de verbinding met de binnenstad zorgt.

Tot 1960 was het plangebied nagenoeg onbebouwd. De spoorlijn Roosendaal - Bergen op Zoom was al in de tweede helft van de 19e eeuw aangelegd. De enige bebouwing die binnen het plangebied tot begin jaren '80 aanwezig was, was gelegen aan de Sportstraat, de Heerma van Vossstraat en de Hulsdonksestraat. In die tijd is ook de eerste bebouwing op bedrijventerrein Vijfhuizenberg ontstaan. Het ziekenhuis is in 1968 geopend.

Eind vorige eeuw is de woonbebouwing aan de Leeuwenhoeklaan gerealiseerd op de plek waar voorheen het missiehuis van Mill Hill aanwezig was.

#### Stedenbouwkundige kenmerken deelgebieden

De wijk kan verdeeld worden in een aantal ruimtelijk samenhangende eenheden. De specifieke kenmerken zullen hierna per gebied worden toegelicht.

#### *Bedrijventerrein Vijfhuizenberg*

Het bedrijventerrein wordt ingeklemd door de spoorlijnen, de Nieuwe Rissebeek en aan de westzijde woonbebouwing. De toegangsmogelijkheden worden daardoor beperkt. Ook is het bedrijventerrein daardoor scherp begrensd.

De percelen op het bedrijventerrein zijn verschillend van grootte. Het oppervlak aan de bebouwing verschilt ook per bedrijf. De functiemenging op het terrein zorgt ervoor dat het geheel een wat rommelige uitstraling heeft, doordat woningen en bedrijfshallen naast elkaar zijn gepositioneerd. De wegen en de openbare ruimte zijn afgestemd op het gebruik van zwaar verkeer, door de dimensionering van de wegen en de keerlussen op enkele plaatsen.

#### *Heerma van Vossstraat*

De bebouwing aan de Heerma van Vossstraat kan gekenschetst worden als individuele bebouwing met een landelijk karakter. De woningen zijn over het algemeen vrijstaand en traditioneel qua architectuur. Aan de Heerma van Vossstraat ligt een verpleegtehuis en kinderdagverblijf tussen de spoorlijn en de sportvelden. De bebouwing is voor het grootste gedeelte in twee lagen gerealiseerd. Aan de achterzijde van het terrein, de oostkant, bestaat de bebouwing voornamelijk uit één laag. Het verpleeghuis en bijbehorende parkeervoorzieningen wordt door omliggende groenstroken deels aan het zicht onttrokken.

Voor de Heerma van Vossstraat 55 is in 2015 een bestemmingsplan opgesteld voor het realiseren van 2 woningen en het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning.

### *Ziekenhuisterrein*

Het ziekenhuisterrein is gelegen aan de rijksweg A58 nabij het knooppunt Roosendaal West. Het Bravis ziekenhuis (v.m. St. Franciscusziekenhuis) is al geruime tijd op het huidige terrein aan de Sportstraat gevestigd. In 1957 is de keuze gemaakt om op de gronden gelegen tussen de Rondweg en de Sportstraat het nieuwe ziekenhuis van Roosendaal te bouwen. Het ziekenhuis is gebouwd naar een ontwerp van Margry en Jacobs. Eerst werd in 1961 het verpleegstershuis gebouwd. In 1963 werd aangevangen met de bouw van het eigenlijke ziekenhuis. In 1968 werd het ziekenhuis in gebruik genomen. In 1973 werd de polikliniek fors uitgebreid. In de jaren daarna volgden nog diverse uitbreidingen.

In 1965 vond de baanverdubbeling van Rijksweg 56 (thans A58) plaats. Dit leidde tot een afsluiting van de aansluiting van de Rondweg op de Heerma van Vossstraat omstreeks 1975.

### *Woonbuurt Van Leeuwenhoeklaan*

De woonbuurt aan de Van Leeuwenhoeklaan ligt enigszins besloten, door onder meer de snelweg aan de noordzijde en het Bravis ziekenhuis aan de westzijde. De bebouwing heeft een tamelijk homogeen karakter. Het aantal bouwlagen is beperkt. De ruimtelijke kwaliteit van de buurt is hoog. De openbare ruimte is ontworpen voor de woonfunctie en heeft hier alle kwaliteiten voor.

### *Sportvelden/ Sportstraat*

De sportvelden zorgen voor enige openheid in het plangebied. Het gaat om een complex van sportvelden (voetbal, hockey en tennis) met tussenliggende bomenrijen. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door woningen, waaronder woonwagenstandplaatsen.

### *De Fuis*

Dit bebouwingslint vormt een soort appendix van de Hulsdonksestraat. De bebouwing dateert voor het merendeel uit de 19e en begin 20e eeuw. De bebouwing is laag en heeft een kap loodrecht op de straat. De rooilijn varieert. De bebouwing is voor het grootste deel vrijstaand. De grote variatie in vorm en ligging biedt een afwisselend straatbeeld. Aan de noordzijde is een zijlob met een los patroon.

## **3.2.2 Verkeer en infrastructuur**

### Verkeersstructuur

Het gebied Vijfhuizenberg - Hulsdonk wordt ontsloten door de Willem Dreesweg. Via de Heerma van Vossstraat wordt het gebied vanuit de noordzijde op de Willem van Dreesweg afgewikkeld. Het oude lint De Fuis/Hulsdonksestraat wordt voor automobilisten door de Willem Dreesweg onderbroken. Hierdoor is aan de oostzijde van het plangebied geen noord-zuid verbinding voor automobilisten aanwezig. Het verkeer uit de wijk Weihoek dat naar het centrum wil, maakt vaak gebruik van de Sportstraat en Hulsdonksestraat. Het is de bedoeling dat het verkeer via de Heerma van Vossstraat en de Willem Dreesweg rijdt omdat de Sportstraat niet geschikt is voor een doorstroombaan. De Sportstraat is gereconstrueerd om doorgaand verkeer te ontmoedigen. De woonbuurt van Leeuwenhoeklaan heeft geen doorgaande verkeersfunctie.

### Parkeren

Parkeren vindt binnen het plangebied in hoofdzaak plaats op eigen terrein. Op het bedrijventerrein geldt het principe van parkeren op eigen terrein. Het verpleegtehuis en het kinderdagverblijf beschikken ook over eigen parkeervoorzieningen. Met name bij het woongebied bij de Van Leeuwenhoeklaan zijn parkeervoorzieningen aan de openbare weg aanwezig. Bij het appartementencomplex is hier een openbaar parkeerterrein aanwezig.

### Openbaar vervoer

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buslijnen-netwerk. Onder andere via de Hulsdonkseweg is een busverbinding aanwezig. Aan de Vijfhuizenberg is geen bushalte gesitueerd.

### Langzaamverkeer

De Heerma van Vossstraat en de Sportstraat maken onderdeel uit van het primaire fietsnetwerk van Roosendaal.

### Verkeersveiligheid

Uit de ongevalregistratiegegevens blijkt dat de Vijfhuizenberg niet als verkeersonveilig aangemerkt kan worden. Het aantal ongevallen is laag en betreft met name schadeongevallen. De ontsluiting is

lusvormig zodat hier uitsluitend bestemmingsverkeer komt en geen doorgaand verkeer. De intensiteiten zijn hierdoor laag hetgeen een positief effect heeft op de verkeersveiligheid.

### **3.2.3 Groen, water en ecologie**

De sportvelden geven het plangebied een enigszins groen en open karakter. Ook de zone ten noorden van de spoorlijn Roosendaal - Bergen op Zoom zorgt voor het noodzakelijke groen. Het bedrijventerrein Vijfhuizenberg heeft behalve enkele historische groenelementen (boerderij en tuinen bij woningen) geen grote groenstructuren. Aan de zuidzijde van het gebied ligt de waterloop Nieuwe Rissebeek, die onderdeel vormt van een belangrijke groenstructuur voor de gehele stad Roosendaal.

### **3.2.4 Sociale veiligheid**

Onder sociale veiligheid wordt verstaan het aantal meldingen/ aangiftes dat is binnengekomen bij de politie in de loop van 12 maanden, onderscheiden naar;

- verkeer (verkeersongevallen, geen overtredingen);
- parkeren (parkeerprobleem), diefstal (uit woningen, auto, ect: geen bedrijven);
- geweld (met en zonder letsel, bedreigingen, zedendelicten);
- vandalisme (vernielingen, graffiti, dierenmishandeling);
- sociale problemen (onder andere burenruzies, conflicten, overlast, geluidshinder, zelfdoding).

Bij diefstal, geweld en vandalisme (vernieling auto, openbaar vervoer, ect.) worden alleen aangiftes geteld. Bij verkeer, parkeren, sociale problemen en vandalisme (baldadigheid, graffiti, dierenmishandeling) alle meldingen. De veiligheidscijfers zijn gebaseerd op het aantal meldingen/ aangiftes per 1000 inwoners. Op het gebied van (sociale) veiligheid scoort de wijk Hulsdonk gemiddeld en Vijfhuizenberg bovengemiddeld (zie figuur 3.1).

### **3.3 Functionele analyse van het gebied**

Ieder jaar wordt door de gemeente de Wijkatlas opgesteld. De Wijkatlas bevat een groot aantal gegevens over de wijken, buurten en dorpen van de gemeente Roosendaal.

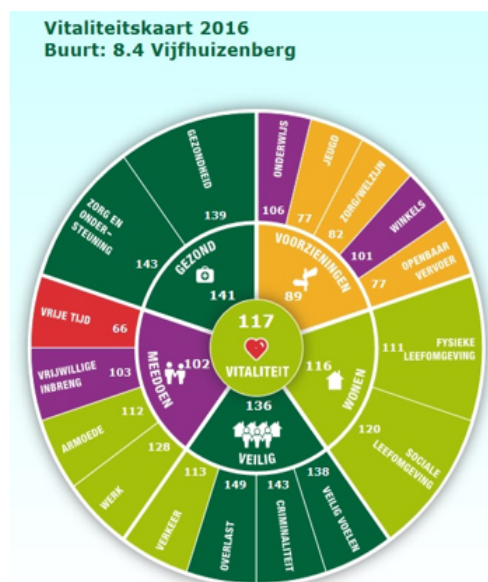
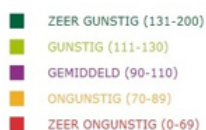
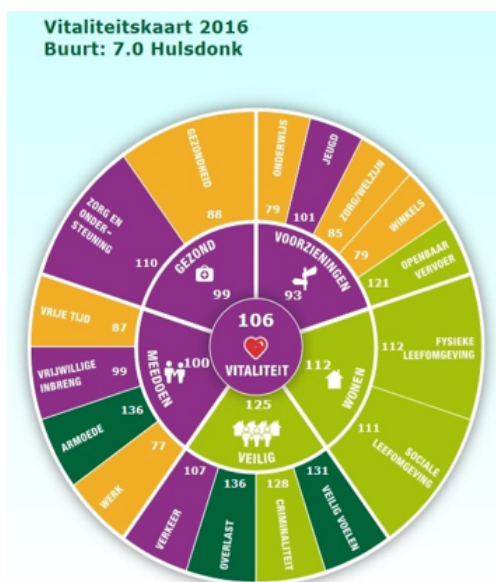
Tevens wordt ieder jaar de vitaliteitskaart gepubliceerd, in deze kaart worden rapportcijfers die bewoners geven met betrekking tot verschillende onderwerpen samengevat. De vitaliteit van een wijk/dorp of buurt wordt bepaald door de scores van de vijf hoofdthema's; voorzieningen, gezondheid, wonen, meedoen en veiligheid.

Voor het gebied van het voorliggende plan is voor de wijk Hulsdonk en de wijk Vijfhuizenberg een vitaliteitskaart opgemaakt.

Er zijn duidelijke verschillen waarneembaar tussen de twee gebieden. De vitaliteit in het gebied Hulsdonk en Vijfhuizenberg is respectievelijk 106 en 117.

Het gebied Hulsdonk scoort over het algemeen gemiddeld. Voor de thema's veiligheid en wonen is de beoordeling gunstig en scoort gemiddeld op de thema's meedoen, gezond en voorzieningen.

Het gebied Vijfhuizenberg scoort over het algemeen gunstig. Het gebied scoort zeer gunstig op de vlakken; veiligheid en gezond. Het gebied scoort gunstig op het thema wonen en gemiddeld op het thema meedoen. Het thema voorzieningen krijgt een ongunstige score.



Figuur 3.1: Vitaliteitskaart Hulsdonk

Vitaliteitskaart Vijfhuizenberg

### 3.3.1 Functionele hoofdstructuur

Doordat Vijfhuizenberg – Hulsdonk in functioneel opzicht afwijkt van de woonwijken in de directe omgeving van het gebied, neemt het plangebied een bijzondere plaats in binnen de stad. Het is met name deze functionele afwijking die het gebied haar ruimtelijke hoedanigheid meegeeft. Ook binnen het gebied is de verscheidenheid in functies groot. In de volgende paragrafen wordt de functionele hoofdstructuur van de wijk nader toegelicht.

#### Demografische gegevens

Op 1 januari 2016 woonden er in de wijk Hulsdonk 1.068 mensen. In de wijk Vijfhuizenberg woonden op 1 januari 2016 226 mensen. De leeftijdsopbouw van de bevolking van Hulsdonk en Vijfhuizenberg is opgenomen in tabel 1.

Leeftijdsoepbouw	Hulsdonk	Vijfhuizenberg	Roosendaal
0 - 12 jaar	8	4	13
13 - 18 jaar	5	12	7
19-24 jaar	5	13	11
25 - 34 jaar	7	5	12
35 - 44 jaar	8	8	16
45 - 54 jaar	14	29	14
55 - 64 jaar	13	15	11
65 - 74 jaar	17	9	9
75 + jaar	23	5	7
Totaal	100	100	100

Tabel 1 leeftijdsopbouw Hulsdonk en Vijfhuizenberg op 1 januari 2016

Uit de tabel blijkt dat de leeftijdsopbouw van Hulsdonk afwijkt van het gemiddelde in de gemeente. De leeftijdscategorieën 0 – 12 jaar, 19 – 24 jaar, 25 – 34 jaar en 35 – 44 jaar zijn in vergelijking met de gehele gemeente Roosendaal minder vertegenwoordigd. De leeftijdscategorieën 65 – 74 jaar en 75 + jaar zijn daarentegen sterk vertegenwoordigd.

Voor de wijk Vijfhuizenberg blijkt dat de leeftijdsopbouw ook afwijkt van het gemiddelde in Roosendaal. De leeftijdscategorieën 0 – 12 jaar, 24 – 34 jaar en 35 – 44 jaar zijn in vergelijking met de

gehele gemeente Roosendaal minder vertegenwoordigd. Daarentegen is de leeftijdscategorie 45 – 54 jaar sterk vertegenwoordigd.

#### Vijfhuizenberg

Binnen het bedrijventerrein Vijfhuizenberg is een grote mate van functiemenging aanwezig. Van oudsher is hier een gemêleerd bedrijventerrein ontstaan. Met name de woon- en werkfunctie zijn in grote mate vertegenwoordigd. Tevens is hier een bouwmarkt, een tuincentrum, een fitnesscentrum en dansvereniging gevestigd. Met name langs het spoor is een zone te onderscheiden waar de werkfunctie de overhand heeft gekregen. Hier zijn veelal representatieve kantoorgebouwen aanwezig.

De Watermolenstraat ten noorden van de Nieuwe Rissebeek maakt deel uit van het bedrijventerrein. Hier is sprake van een menging van functies.

De gemeente wil het huidige karakter van het gebied behouden. Het is het enige terrein voor kleinschalige, lichtere bedrijven in Roosendaal. Bedrijventerrein Majoppeveld is bedoeld voor middelzware bedrijven, tot een grootte van 5 hectare. Bedrijventerrein Borchwerf is bedoeld voor middelzware en zware bedrijven.

In het gebied zijn de kavels van bedrijven met bedrijfswoning bepalend voor de ruimtelijke uitstraling. Op enkele plaatsen is nog ruimte voor nieuwe bedrijfswoningen. In onderhavig bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden nieuwe bedrijfswoningen te bouwen.

#### Heerma van Vossstraat

Aan de Heerma van Vossstraat bevinden zich een verpleeghuis voor psychogeriatrische patiënten Heerma State en een kinderdagverblijf, met bijbehorende voorzieningen. Aan de oostzijde van deze straat zijn verder tevens de recent gerealiseerde woningen gesitueerd maar ook woningen die behoren tot de oude lintbebouwing aan de Heerma van Vossstraat. Naast groen zijn dat de enige functies in het gebied.

#### Woonbuurt van Leeuwenhoeklaan

Aan de noordzijde van het plangebied is de woonbuurt Van Leeuwenhoeklaan gelegen. In tegenstelling tot de hiervoor beschreven deelgebieden is in deze woonbuurt geen sprake van functiemenging. Doordat de buurt een enigszins besloten karakter heeft, wordt bovendien iedere functiemenging uitgesloten.

#### Sportvelden / Sportstraat

Bij de sportvelden gaat het om een complex voor verschillende sporten zoals voetbal, hockey en tennis. Aan de noordzijde worden de sportvelden begrensd door de Sportstraat. Langs deze straat is tevens een woonwagencamp gesitueerd. Binnen dit deelgebied is dan ook sprake van een woonfunctie.

### **3.3.2 Wonen**

Het plangebied heeft naast andere functies ook een duidelijke functie aan woongebied. Het gaat hierbij om verschillende typen woningen, waaronder ook woonwagens. Naast enkele duidelijke woongebieden zoals de buurt aan de Van Leeuwenhoeklaan, gaat het ook om menging met bedrijven op het bedrijventerrein Vijfhuizenberg.

In de wijk Hulsdonk wonen 466 particuliere huishoudens. Van deze huishoudens wordt 24% gevormd door een gezin, zowel eenoudergezinnen, echtparen met kinderen en samenwonende paren met kinderen. Van de huishoudens heeft 41% geen kinderen maar is wel samenwonend, zowel gehuwd als ongehuwd. Van de huishoudens is 36% alleenstaand.

In de wijk Vijfhuizenberg wonen 95 particuliere huishoudens. 40% van deze huishoudens wordt gevormd door een gezin, zowel eenoudergezinnen, echtparen met kinderen en samenwonende paren met kinderen. Van de huishoudens heeft 33% geen kinderen maar is wel samenwonend, zowel gehuwd als ongehuwd. Van de huishoudens is 26% alleenstaand.

In Hulsdonk is er sprake van een grote verhuisgeneigdheid. Ruim 29% het totaal bewoners is de laatste 6 jaar verhuisd tegenover een vestigingspercentage van 14%. Dit betekent dat er sprake is van een negatief vestigingssaldo omdat er meer inwoners vertrekken dan dat er zich vestigen. De percentages in Hulsdonk liggen op het zelfde niveau dan het gemiddelde in Roosendaal.



In Vijfhuizenberg is er sprake van een grote verhuiscapaciteit. Ruim 35% het totaal aantal bewoners is de laatste 6 jaar verhuisd tegenover een vestigingspercentage van 19%. Dit betekent dat er sprake is van een negatief vestigingssaldo omdat er meer inwoners vertrekken dan dat er zich vestigen. De percentages in Hulsdonk liggen op het zelfde niveau als het gemiddelde in Roosendaal.

Uit de wijkatlas blijkt dat inwoners van Hulsdonk de wijk beoordelen met een 7.3. De wijk Vijfhuizenberg wordt door haar bewoners beoordeeld met een 7.7.

### **3.3.3 Detailhandel**

Detailhandel komt in het plangebied nauwelijks voor. Wel zijn op het bedrijventerrein Vijfhuizenberg enkele detailhandelsvestigingen aanwezig.

### **3.3.4 Commerciële dienstverlening**

Kantoren zijn binnen het plangebied voornamelijk aan de noordzijde van bedrijventerrein Vijfhuizenberg gesitueerd. In het zicht vanaf de Willem Dreesweg en de spoorlijn Roosendaal - Bergen op Zoom zijn hier commerciële dienstverlenende bedrijven gevestigd.

### **3.3.5 Horeca**

Buiten de onderschikte horeca bij de diverse sportverenigingen binnen het plangebied, zijn er geen zelfstandige horecavoorzieningen aanwezig.

### **3.3.6 Maatschappelijke voorzieningen**

De belangrijkste voorzieningen zijn het ziekenhuis, het verpleegtehuis en een kinderdagverblijf. Ten behoeve van sociaal medische voorzieningen is het plangebied voornamelijk aangewezen op de reeds bestaande voorzieningen in de binnenstad en aangrenzende wijken.

### **3.3.7 Bedrijven**

Met name aan de zuidkant van de spoorlijn heeft de werkfunctie de overhand. Verder naar het zuiden zijn naast bedrijven ook (bedrijfs-) woningen aanwezig en een enkele detailhandelsvestiging. De schaal van de bedrijven wisselt.

### **3.3.8 Sport**

Binnen het plangebied wordt ter plaatse van sportpark de Hulsdonk voorzien in sportvoorzieningen. Het gaat hier om een complex voor verschillende sporten zoals voetbal, tennis en hockey. R.K.V.V. Roosendaal is hier gevestigd en actief op 6 velden en enkele trainingsvelden. Hockeyclub Rmhc De Pelikaan is ter plaatse actief en beschikt over 4 velden. Tennisclub Tolberg beschikt hier over 3 velden.

Aan de Vijfhuizenberg zijn naast bedrijven en kantoren ook fitnesscentra en een dansschool gevestigd.

### **3.3.9 Recreatie**

Buiten de reguliere fiets- en wandelpaden en openbare speelvoorzieningen zijn er binnen het plangebied geen recreatieve voorzieningen aanwezig. De reeds genoemde sportvoorzieningen kunnen natuurlijk tevens als recreatieve voorzieningen bestempeld worden.



## Hoofdstuk 4 Onderzoeken

### 4.1 Bedrijven- en milieuzonering

#### 4.1.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, uitgave 2009).

#### Richtafstanden

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

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden

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

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

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

- *Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied*

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

- *Het omgevingstype gemengd gebied*

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

#### Wijze van meten

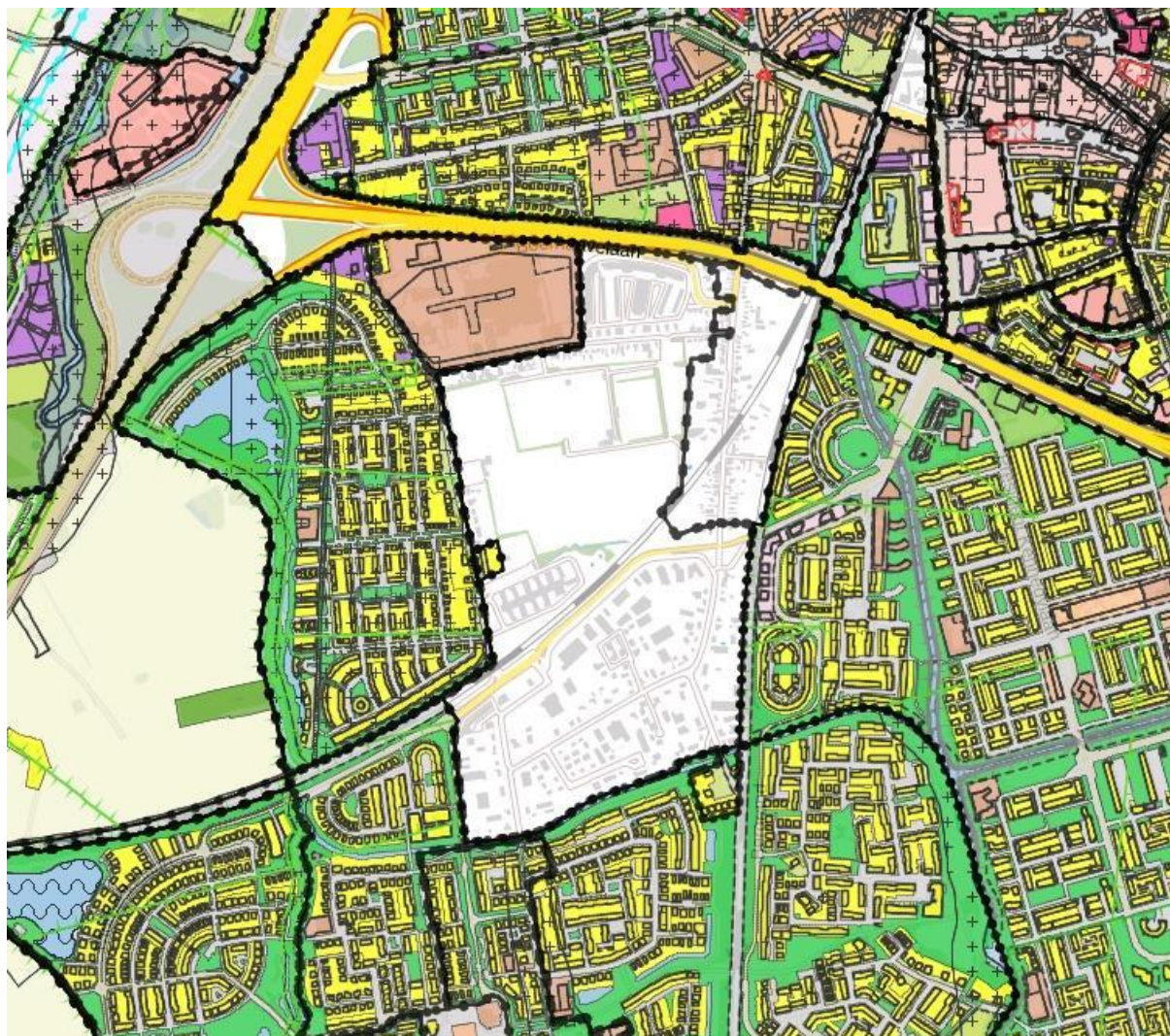
De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het (bestemming)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

#### 4.1.2 Situatie ter plaatse

In het plangebied zijn naast wonen diverse andere bestemmingen aanwezig. Het gaat om bestemmingen:

- Bedrijventerrein;
- Gemengd;
- Maatschappelijk;
- Sport.

In het zuidelijk deel van het plangebied (paars aangeduid in onderstaande afbeelding) is sprake van een menging van functies. De daar aanwezige woningen liggen op korte afstand van andere functies, waardoor sprake is van een zekere verstoring ten opzichte van een rustige woonwijk.



**Afbeelding: Gemengd gebied als gevolg van functiemenging (paars) of hoofdinfrastructuur (blauw)**

Het noordoostelijke deel van het plangebied (blauw gemarkeerd in bovenstaande afbeelding) ligt ingeklemd tussen de spoorlijn Roosendaal – Bergen op Zoom, de spoorlijn Roosendaal – Antwerpen en de A58. Derhalve is er in dit plandeel sprake van nabijgelegen hoofdinfrastructuur, hoewel de woonfunctie dominant aanwezig is. Vanwege de hoofdinfrastructuur is er ook sprake van een zekere verstoring, in vergelijking tot een rustige woonwijk.

In bijlage 3 is een lijst opgenomen van de huidige bedrijvigheid binnen het plangebied.

Gelet op het voorgaande kan het hele plangebied beschouwd worden als een gemengd gebied.

### **4.1.3 Conclusie**

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. Uitbreiding van bestaande bedrijven of vestiging van nieuwe bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Nieuwe initiatieven worden derhalve getoetst aan de richtafstanden. Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

## **4.2 Geur veehouderij**

### **4.2.1 Toetsingskader**

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

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

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

#### *Gemeentelijk geurbeleid*

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

### **4.2.2 Situatie ter plaatse**

#### *Belang omliggende veehouderijen*

In het plangebied bevinden zich geen veehouderijen of inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden. Binnen een straal van 2 kilometer vanaf het plangebied bevinden zich geen inrichtingen.

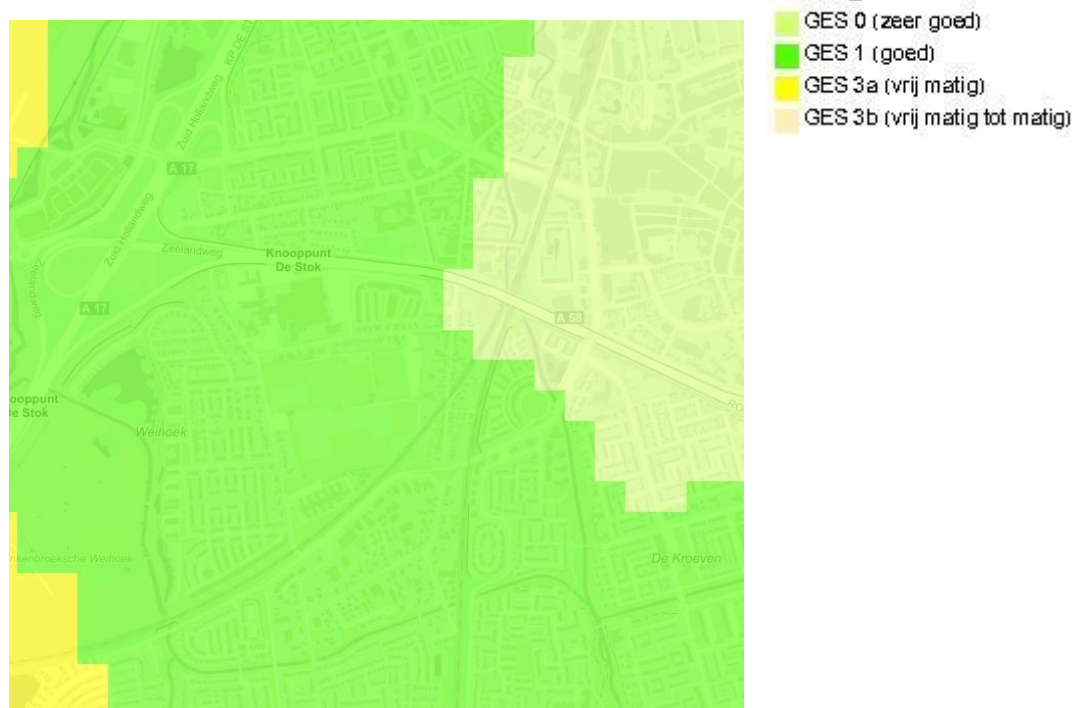
Het onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan dat geen ontwikkeling van nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk maakt. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan worden veehouderijen niet verder beperkt in hun mogelijkheden.



### Woon- en leefklimaat

In afbeelding 'Ges - score geur'(bron: Atlas Leefomgeving) is de GES score (gezondheidseffectscreening-score) in beeld gebracht. Het grootste deel van het plangebied is aangeduid met de score 'goed' voor het aspect geurhinder. Dit betekent dat aanwezige personen geen geurhinder zullen ervaren. Het noordoostelijke deel is aangeduid met de score 'zeer goed'.

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



**Afbeelding: GES-score geur (Atlas Leefomgeving)**

### 4.2.3 Conclusie

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

### 4.3 Luchtkwaliteit

#### 4.3.1 Toetsingskader

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

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

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wet milieubeheer (Wm) die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm is vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk, indien aannemelijk is gemaakt dat:

- als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de grenswaarden niet worden overschreden (artikel 5.16, eerste lid, sub a, van de Wm);



- als gevolg van het plan de concentratie van stoffen in de buitenlucht per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (artikel 5.16, eerste lid, sub b1 van de Wm);
- als gevolg van het plan bij een beperkte toename van de concentratie van stoffen in de buitenlucht, door een met de activiteiten samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (artikel 5.16, eerste lid, sub b2 van de Wm);
- als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de toename van stoffen waarvoor grenswaarden zijn gesteld 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16, eerste lid, sub c van de Wm); of
- het te nemen besluit een besluit is dat genoemd of beschreven is in of betrekking heeft op een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een door de Minister of andere bestuursorganen vastgesteld programma dat is gericht op het bereiken van de grenswaarden (artikel 5.16, eerste lid, sub d van de Wm).

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>), lood, koolmonoxide en benzeen. Voor de toegestane hoeveelheid PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en NO<sub>2</sub> in de lucht zijn in de Wm de volgende grenswaarden gesteld die in acht genomen moeten worden:

- voor NO<sub>2</sub> geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 18 dagen per jaar mag het uurgemiddelde concentratie van NO<sub>2</sub> groter zijn dan 200 microgram per kubieke meter lucht;
- voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 35 keer per jaar mag de etmaalgemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> groter zijn dan 50 microgram per kubieke meter lucht;
- voor ultra fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) geldt een grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie.

In het Besluit gevoelige bestemmingen is bepaald dat bepaalde bestemmingen niet mogen worden gerealiseerd binnen een zone van 300 meter langs rijkswegen en binnen een zone van 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg, indien in een dergelijke zone de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> (dreigen te) worden overschreden. Het gaat om gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn bestemd of in gebruik zijn ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis.

#### **4.3.2 Situatie ter plaatse**

In dit geval gaat het om de vaststelling van een conserverend bestemmingsplan, dat wil zeggen dat in het plan de huidige functies worden vastgelegd en dat er geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent voor het aspect luchtkwaliteit dat er naast de autonome groei niet wordt vooruitgelopen op eventuele ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen, aangezien daartoe geen concrete plannen bestaan. Het is aannemelijk dat de concentratie van stoffen in de buitenlucht als gevolg van het plan per saldo gelijk blijft.

Gelet op artikel 5.16, eerste lid, sub b van de Wm is vaststelling van een conserverend bestemmingsplan mogelijk, waarbij toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet aan de orde is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van het plangebied zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar.

De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM<sub>2,5</sub> wordt eveneens niet overschreden.

### 4.3.3 Conclusie

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

## 4.4 Externe veiligheid

### 4.4.1 Toetsingskader

#### Inleiding

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

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

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

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

#### Bevi-bedrijven

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

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

#### Transport externe veiligheid

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

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

Voor sommige transportassen moet tevens rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

#### **Regeling Bouwbesluit, artikel 2.4 lid 2**

Een geheel of gedeeltelijk in een plasbrandaandachtsgebied te bouwen bouwwerk dat tevens een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen is, voldoet aan het bepaalde in de artikelen 2.5 tot en met 2.9.

In het bouwbesluit is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

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

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

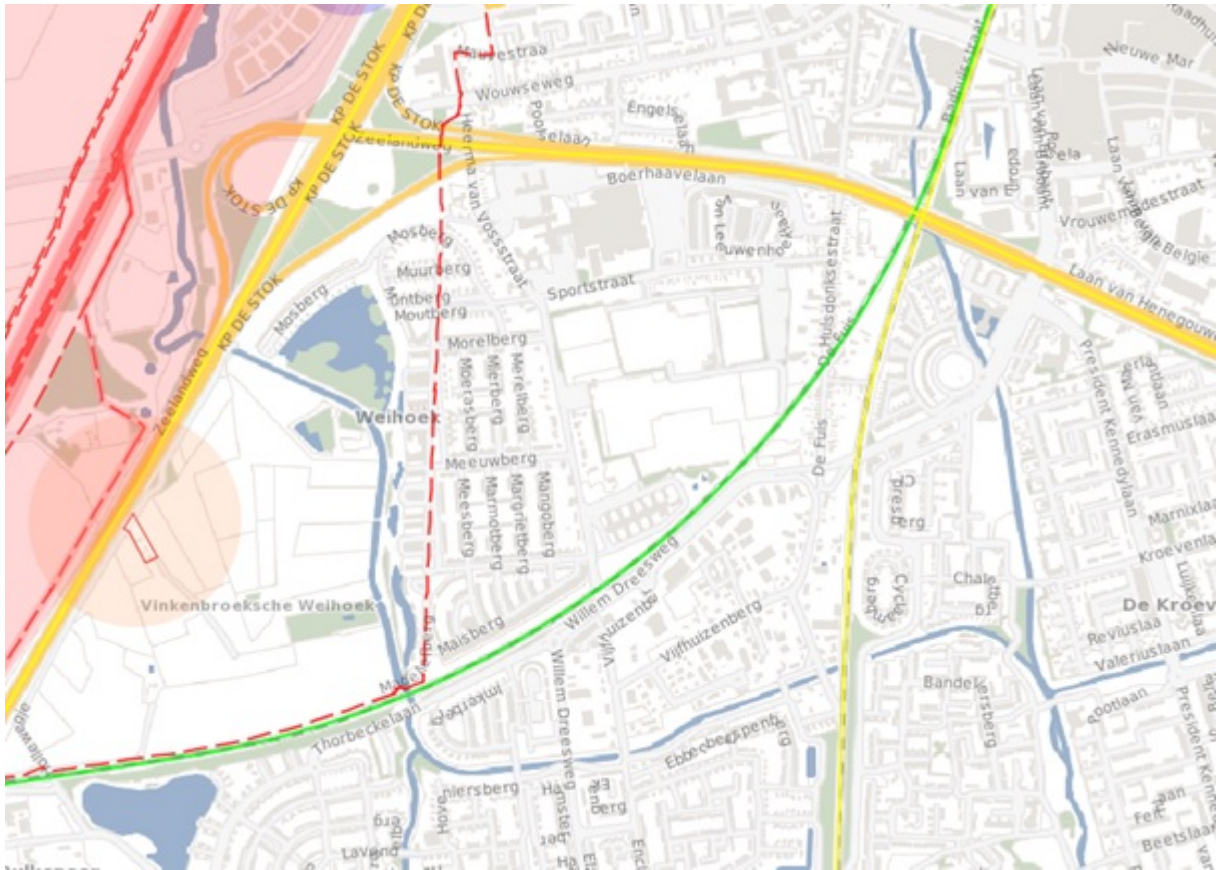
#### **4.4.2 Situatie ter plaatse**

Het plangebied is conserverend van aard. Een nieuw bestemmingsplan is een nieuwe situatie in het kader van externe veiligheid en dient daarom opnieuw te worden afgewogen.

Voor de risico-inventarisatie is uitgegaan van de professionele risicokaart. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. De nummers corresponderen met de navolgende opsomming.

In de omgeving van het plangebied liggen meerdere risicobronnen. Het gaat om:

1. Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Sloehaven - Roosendaal West;
2. Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Roosendaal West - Essen (B);
3. Het transport van gevaarlijke stoffen over de A17/A58 (tussen knooppunt de Stok en afrit 25 Wouwse Plantage);
4. Het transport van gevaarlijke stoffen over de A58 (tussen knooppunt de Stok en afrit 24 Roosendaal);
5. Transport over de gemeentelijke route Willem Dreesweg;
6. Hogedruk aardgasleiding Z-529.



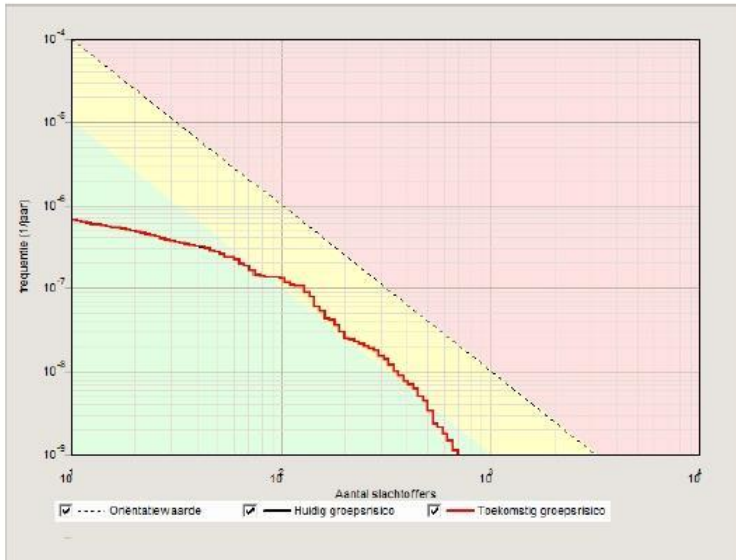
Afbeelding: Ligging risicobronnen en plangebied

#### *Spoortraject Sloehaven-Roosendaal West*

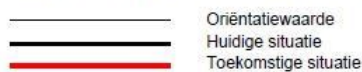
Dit spoortraject is een transportroute van gevaarlijke stoffen. Gelet op de korte afstand van het plangebied ten opzichte van deze risicovolle transportroutes is, conform het Bevt, inzicht in het groepsrisico benodigd. Tevens moet het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied beschouwd worden.

Bijlage II tabel Basisnet spoor uit de Regeling basisnet geeft aan dat de veiligheidszones (komt overeen met het maximale plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  per jaar) voor dit spoorvak 0 meter bedraagt. Het spoortraject heeft geen plasbrandaandachtsgebied.

Het plangebied is gelegen binnen de zone van 200 meter. Op grond van artikel 8 van het Besluit externe veiligheid dient daarom inzicht te worden gegeven in het groepsrisico. Op 16 april 2015 is een berekening van het groepsrisico uitgevoerd voor een ontwikkeling aan de Bergrand 230. Deze ontwikkeling is weliswaar gelegen buiten het plangebied, maar bevindt zich ter hoogte van het plangebied. Uit de QRA blijkt dat de maatgevende kilometer ter plaatse  $0,18 \times OW$  bedraagt. In onderstaande afbeelding is de fN-curve weergegeven.



Figuur 4. Groepsrisico huidige en toekomstige situatie



*Afbeelding: fN-curve groepsrisico spoortraject Sloehaven – Roosendaal West*

Omdat het plangebied conserverend van aard is, neemt het groepsrisico niet toe. Omdat geen sprake is van een toename van het groepsrisico en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, is verantwoording hiervan niet aan de orde. Wel dient rekening gehouden te worden met eventuele effecten bij een calamiteit. Dit wordt ook wel aangeduid als een zogenaamde beperkte verantwoording groepsrisico waarbij wordt ingegaan op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van bewoners. De vervoerde stoffen over dit traject zijn als volgt:

Stofgroep	Omschrijving	Jaarintensiteit	Invloedsgebied (m)
A	Brandbare gassen	10.300	460
B2	Toxische gassen	600	995
C3	Zeer brandbare vloeistoffen	2.700	35
D3	Toxische vloeistoffen	600	375
D4	Zeer toxische vloeistoffen	300	> 4.000

*Transport gevaarlijke stoffen over traject Sloehaven-Roosendaal West*

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van alle genoemde stofgroepen. Voor de beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar paragraaf 6.3.

*Spoortraject Roosendaal West - Essen (B)*

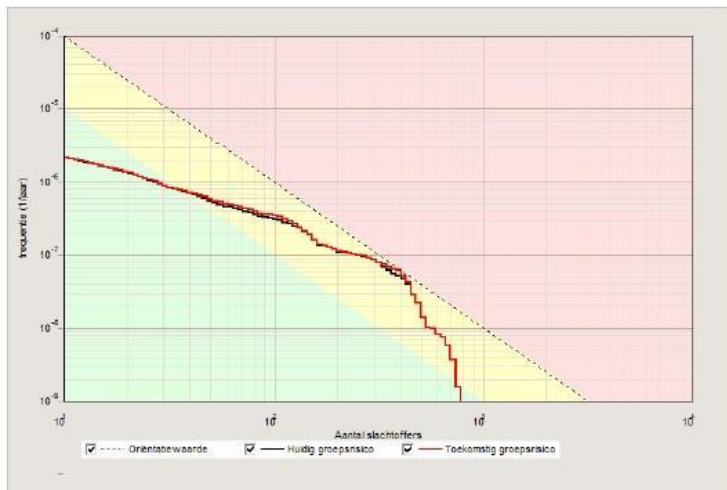
Dit traject, dat gelegen is ten oosten van het plangebied, geldt als een transportroute van gevaarlijke stoffen. Ter hoogte van het plangebied geldt een PR  $10^{-6}$  contour van 11 meter. Binnen deze contour bevinden zich geen kwetsbare objecten. Het traject heeft daarnaast een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. In het bouwbesluit is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen binnen een PAG moet voldoen. Binnen 30 meter vanaf het spoor worden geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden in het bestemmingsplan, waardoor het aspect 'PAG' (plasbrandaandachtsgebied) in de huidige situatie niet aan de orde is.

Stofgroep	Omschrijving	Jaarintensiteit	Invloedsgebied (m)
A	Brandbare gassen	13.070	460
B2	Toxische gassen	5.560	995

B3	Zeer toxische gassen	50	> 4.000
C3	Zeer brandbare vloeistoffen	19.090	35
D3	Toxische vloeistoffen	3.710	375
D4	Zeer toxische vloeistoffen	1.640	> 4.000

*Transport gevaarlijke stoffen over traject Roosendaal West - Essen*

Het plangebied is gelegen binnen 200 meter van deze transportroute, derhalve is inzicht in het groepsrisico noodzakelijk. Uit de QRA d.d. 16 april 2015 blijkt dat de waarde van het groepsrisico ter plaatse 1,0 x OW bedraagt. In afbeelding 7 is de fN-curve opgenomen.



Figuur 6. Groepsrisico huidige en toekomstige situatie



*Afbeelding: fN-curve groepsrisico spoortraject Roosendaal West - Essen*

Omdat het plangebied conserverend van aard is, neemt het groepsrisico als gevolg hiervan niet toe. Aangezien de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, behoeft geen verantwoording over de hoogte van het groepsrisico te worden afgelegd. Wel dient conform artikel 7 rekening gehouden te worden met eventuele effecten bij een calamiteit. Voor de beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar paragraaf 6.3.

*Transport van gevaarlijke stoffen over de A17/A58 en A58*

Over de A17/A58 en A58 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied is gelegen op circa 550 meter van de A17/A58 (nabij knooppunt de Stok) en aangrenzend aan de A58. De A17/A58 heeft een veiligheidszone (PR  $10^{-6}$  contour) van 29 meter. De A58 heeft ter plaatse geen veiligheidszone. Beide Rijkswegen hebben een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Het plasbrandaandachtsgebied van de A58 reikt tot het plangebied. Omdat er geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden worden in het bestemmingsplan, is toetsing in de huidige situatie niet aan de orde. Het plangebied ligt binnen de 200 meter zone van de A58. Op basis van eerdere berekeningen in het Basisnet blijkt dat het groepsrisico ter plaatse lager is dan 0,1 x OW. Omdat daarnaast sprake is van een conserverend bestemmingsplan, behoeft de waarde van het groepsrisico niet te worden verantwoord. Volstaan wordt met toetsing aan artikel 7 van het Bevt.

Het invloedsgebied van beide snelwegen wordt bepaald door de vervoerde gevaarlijke stoffen. De vervoerde stofgroepen en jaarintensiteiten gevaarlijke stoffen zijn opgenomen in de volgende tabel:



Stofgroep	Omschrijving	Jaarintensiteit A17/A58	Jaarintensiteit A58	Invloedsgebied (m)
LF1	Brandbare vloeistoffen	16.613	1.649	45
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	19.753	3.670	45
LT1	Toxische vloeistoffen	2.641	28	730
LT2	Zeer toxische vloeistoffen	1.985	197	880
LT3	Zeer toxische vloeistoffen	100	-	> 4.000
GF1	Brandbare gassen	497	-	40
GF2	Zeer brandbare gassen	1.392	-	280
GF3	Zeer brandbare gassen	3.720	4.000	355
GT3	Zeer toxische gassen	266	-	560
GT4	Zeer toxische gassen	-	-	> 4.000

Tabel: jaarintensiteiten gevaarlijke stoffen over de A17/A58 en A58

Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van een toxisch incident op de A17/A58 en binnen het invloedsgebied van alle vervoerde stofgroepen op de A58. Derhalve dient op basis van artikel 7 van het Bevt ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hier wordt in paragraaf 6.3 nader op ingegaan.

#### Transport over gemeentelijke routes

Naast de genoemde routes vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over enkele gemeentelijke wegen. Dit betreft incidenteel lokaal bestemmingsverkeer ter bevoorrading van de omliggende risicobronnen. De OMWB heeft voor de gemeente Roosendaal in beeld gebracht over welke wegen transport van gevaarlijke stoffen te verwachten valt. In afbeelding 8 is hiervan een uitsnede weergegeven. Wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn groen gemarkeerd. Het weergegeven getal beschrijft het aantal transporten brandbare gassen (stofgroep GF3).



Afbeelding: Lokale gemeentelijke transportroutes van gevaarlijke stoffen (bron: OMWB)

Op de Willem Dreesweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het gaat om transporten in de stofgroepen LF1 en LF2, de zogenaamde brandbare vloeistoffen. Het invloedsgebied van deze stofgroep bedraagt 45 meter vanuit de as van de weg. Dit invloedsgebied reikt tot beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten in het plangebied.

Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is en omdat de –voor de hoogte van het groepsrisico - bepalende stofgroep brandbare gassen (GF3) niet vervoerd wordt (0), staat vast dat het groepsrisico niet zal toenemen en bovendien zeer laag zal zijn. Op basis van artikel 8, lid 2 van het Bevt kan volstaan worden met een beperkte verantwoording indien sprake is van een toename van het groepsrisico van minder dan 10% en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. In onderhavige situatie is hier sprake van. In paragraaf 6.3 wordt ingegaan op de verantwoording.

#### *Hogedruk aardgasleiding Z-529*

Deze hoge druk aardgasleiding is gelegen ten westen van het plangebied op een afstand van ten minste 250 meter van het plangebied. De leiding heeft een druk van 40 bar en diameter van 10 inch. De leiding heeft geen PR 10<sup>-6</sup> contour. Het invloedsgebied bedraagt 120 meter. Derhalve is het plangebied gelegen buiten het invloedsgebied en gelden er vanuit deze risicobron geen belemmeringen voor de bestemmingsplanprocedure.

#### **4.4.3 Verantwoording groepsrisico**

Voor de volgende scenario's wordt ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid:

- Een incident met brandbare vloeistoffen op het spoor, A58, Willem Dreesweg;
- Een incident met brandbare gassen op het spoor en A58;
- Een toxisch incident op de A17/A58, A58 of op het spoor.

#### *6.3.1 Scenario met brandbare vloeistoffen*

Een plasbrand is het effect dat optreedt bij een ongeval met brandbare vloeistoffen. Door een incident op de (spoor)weg met een tankwagen/tankwagon scheurt de tankwand. Een groot deel van de brandbare vloeistof stroomt in korte tijd uit. De brandbare vloeistof vormt een plas en ontsteekt direct. De brand is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken.

Het invloedsgebied van brandbare vloeistoffen bedraagt 45 meter vanaf de weg en 35 meter vanaf het spoor. Daarmee is dit scenario voor enkele (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied relevant.

#### *Zelfredzaamheid*

De plasbrand is zichtbaar en de hittestraling is duidelijk voelbaar voor aanwezigen. De effectieve strategie voor zelfredzaamheid kan door aanwezigen juist worden ingeschat. Zij moeten de locatie (afgeschermd van hittestraling) ontvluchten.

Voor de zelfredzaamheid is het belangrijk dat er ten minste één vluchtroute is, waardoor personen de hittestraling kunnen vermijden. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hiermee rekening te worden gehouden.

#### *Bestrijdbaarheid*

Aangezien de brandweer na afloop van de plasbrand ter plaatse is, zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding. De brandweerprocessen en taken zijn primair gericht op blussen, uitbreiding voorkomen en redden. Voor een goede bestrijdbaarheid is het noodzakelijk dat:

- Het gebied tweezijdig toegankelijk is;
- Er beschikking is over een effectieve (grootschalige) bluswatervoorziening;
- Er passende slagkracht van de brandweer is.

Voor conserverende plannen kan het standaardadvies van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant worden gehanteerd, mits er geen ontwikkelingsmogelijkheden voor bijzonder kwetsbare objecten zijn opgenomen. In dit bestemmingsplan worden deze mogelijkheden niet geboden. Derhalve wordt verwezen naar het standaardadvies, zoals opgenomen in de bijlage.

### 6.3.2 Scenario met brandbare gassen

Een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) is een explosie bij brandbare gassen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een warme BLEVE en een koude BLEVE. Een *warme BLEVE* ontstaat door een incident met een (externe) brand waarbij een tankwagon met bijvoorbeeld LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt de druk in de tank of tankwagon toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdrukeffecten en een grote vuurbal, een BLEVE. De hittestraling is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken.

Een *koude BLEVE* treedt op wanneer de tank/tankwagon bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het scheuren van de tankwagon wordt veroorzaakt door een plaatselijke verzwakking van de tankwand, de maximale druk en temperatuur worden niet bereikt. Het effect is daarom beperkter dan bij een warme BLEVE, maar er is geen vluchttijd, omdat de explosie direct plaatsvindt.

Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie door de brandweer. Daarom zullen de personen op eigen kracht of door het personeel het gebied moeten ontvluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid moeten daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer worden gezocht. Maatregelen aan de bron liggen niet binnen het bereik van het bestemmingsplan.

#### *Zelfredzaamheid*

Een groot deel van het plangebied is gelegen binnen 150 meter van het spoor dan wel de A58. Personen binnen dit gebied zijn (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Voor personen binnen deze afstand is vluchten dus de gewenste optie. Ontsluitingswegen die leiden van de risicobron af zijn geschikte vluchtroutes.

#### *Bestrijdbaarheid*

Bestrijding van een dreigende warme BLEVE vereist een goede bereikbaarheid en veel bluswater bedoeld voor het voor het koelen van de tankwagon. Bij voldoende koeling zal een (dreigende) warme BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet).

Noodzakelijk voor het voorkomen van een (dreigende) warme BLEVE is.

- Tijdige aankomst brandweer;
- Tijdige bereikbaarheid tankwagon;
- Tijdige beschikbaarheid bluswater;
- Inzet waterkanonnen voor tweezijdige koeling tankwagon.

Indien de warme BLEVE niet voorkomen kan worden, is het relevant dat er voldoende bluswatervoorzieningen zijn en dat het gebied tweezijdig toegankelijk is.

Voor effectief optreden na het plaatsvinden van een warme of koude BLEVE is het relevant dat:

- Het gebied tweezijdig toegankelijk is;
- Een effectieve bluswatervoorziening;
- Er passende slagkracht is van de brandweer (in de omgeving).

### 6.3.3 Toxische scenario's

Er komt een wolk met toxische stoffen vrij die zich verspreidt in de omgeving. Deze kan ontstaan als gevolg van het lek raken van een tank/tankwagon met gevaarlijke stoffen (door uitdamping verspreiding in de omgeving).

Aanwezigen in het plangebied die worden blootgesteld aan de toxische wolk kunnen ernstige gezondheidsschade oplopen en kwetsbare groepen (longpatiënten) kunnen in het 'worstcase scenario' overlijden. Overige gevolgen zijn irritatie van de luchtwegen en branderige ogen.

#### *Zelfredzaamheid*

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe).

De Veiligheidsregio adviseert in nieuwe bouwwerken een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van gevels, ramen en kozijnen, zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd. De detaillering van gevels, ramen en kozijnen volgt uit het Bouwbesluit 2012. Belangrijk is het controleren van een juiste uitvoering hiervan tijdens de bouw. Het toepassen van een afsluitbare mechanische ventilatie kan niet middels het Bouwbesluit worden afgedwongen. Om de toepassing hiervan te bevorderen wordt, hierover actief gecommuniceerd met initiatiefnemers van bouwprojecten.

De Veiligheidsregio adviseert daarnaast om actief te communiceren met gebruikers/bewoners van het invloedsgebied over de risico's en mogelijk te nemen maatregelen. Dit vraagt om een actief beleid op het gebied van risicocommunicatie.

#### *Bestrijdbaarheid*

Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

#### *6.3.4 Maatregelen in plangebied*

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Bouwkundige maatregelen of maatregelen aan de bron liggen daarom niet binnen het bereik van dit bestemmingsplan. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bepaald te worden in hoeverre de externe veiligheidssituatie (bouwkundige) maatregelen vereist.

#### *6.3.5 Advies Veiligheidsregio*

Bij conserverende bestemmingsplannen kan het standaardadvies worden gebruikt. Dit advies is in de bijlage opgenomen.

#### **4.4.4 Conclusie**

Een nieuw bestemmingsplan betreft een nieuwe situatie in het kader van externe veiligheid en dient daarom te worden afgewogen.

In de omgeving van het plangebied liggen diverse risicobronnen. De PR  $10^{-6}$  contour van het spoortraject Roosendaal West – Essen overlapt het plangebied. Er bevinden zich geen (geprojecteerd) kwetsbare objecten binnen het plangebied, waardoor voldaan wordt aan de voorschriften uit het Bevt. Vanuit de overige risicobronnen zijn er geen PR  $10^{-6}$  contouren die het plangebied overlappen.

Het invloedsgebied van diverse risicobronnen reikt tot het plangebied. Het gaat om:

- Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Sloehaven - Roosendaal West en Roosendaal West - Essen (B);
- Het transport van gevaarlijke stoffen over de A17/A58, A58 en de Willem Dreesweg.

Voor deze risicobronnen is een verantwoording van het groepsrisico gegeven. Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is, kan gesteld worden dat het groepsrisico voor geen van de risicobronnen zal toenemen. Het standaardadvies van de Veiligheidsregio is van toepassing.

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad dient verantwoording te nemen voor de waarden van het groepsrisico.

## 4.5 Geluid

### 4.5.1 Toetsingskader

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

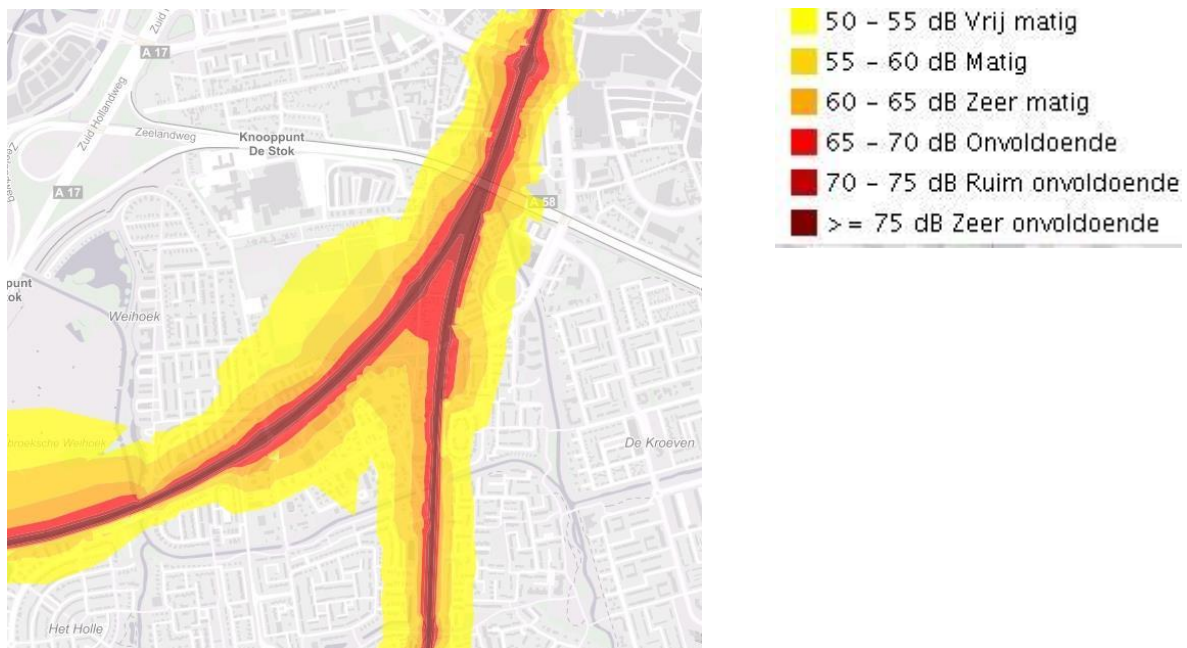
### 4.5.2 Situatie ter plaatse

#### 5.2.1 Wegverkeer

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk voor het bestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze onderzoekszones dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

#### 5.2.2 Railverkeer

In en nabij het plangebied zijn de spoorlijnen Roosendaal-Antwerpen en Roosendaal-Bergen op Zoom gelegen. Omdat er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden mogelijk gemaakt, heeft ook geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. In afbeelding 4 is indicatief de geluidsbelasting in het plangebied weergegeven als gevolg van railverkeer (gemeten in Lden, een gewogen gemiddelde etmaalwaarde). Hieruit blijkt dat een groot gedeelte van het plangebied een geluidsbelasting kent die 50 dB of hoger is.



Afbeelding: Indicatieve geluidsbelasting vanwege railverkeer (Bron: Atlas Leefomgeving)

#### 5.2.3 Gezoneerde industrieterreinen

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

### 4.5.3 Conclusie

Vanuit geluid zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

## 4.6 Bodem

### 4.6.1 Toetsingskader

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.



#### **4.6.2 Situatie ter plaatse**

Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Wabo en de gemeentelijke bouwverordening. Nieuwe ontwikkelingen die bodemonderzoek noodzakelijk maken, zijn in het bestemmingsplan niet rechtstreeks voorzien. Er hoeft dan ook geen onderzoek verricht te worden naar de mogelijke bodem- of grondwaterverontreiniging in het kader van dit bestemmingsplan. Indien er voorts sprake is van uitbreidingsmogelijkheden binnen aangegeven bebouwingsvlakken zal het bedoelde onderzoek in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de orde komen.

#### **4.6.3 Conclusie**

De bodemkwaliteit is geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

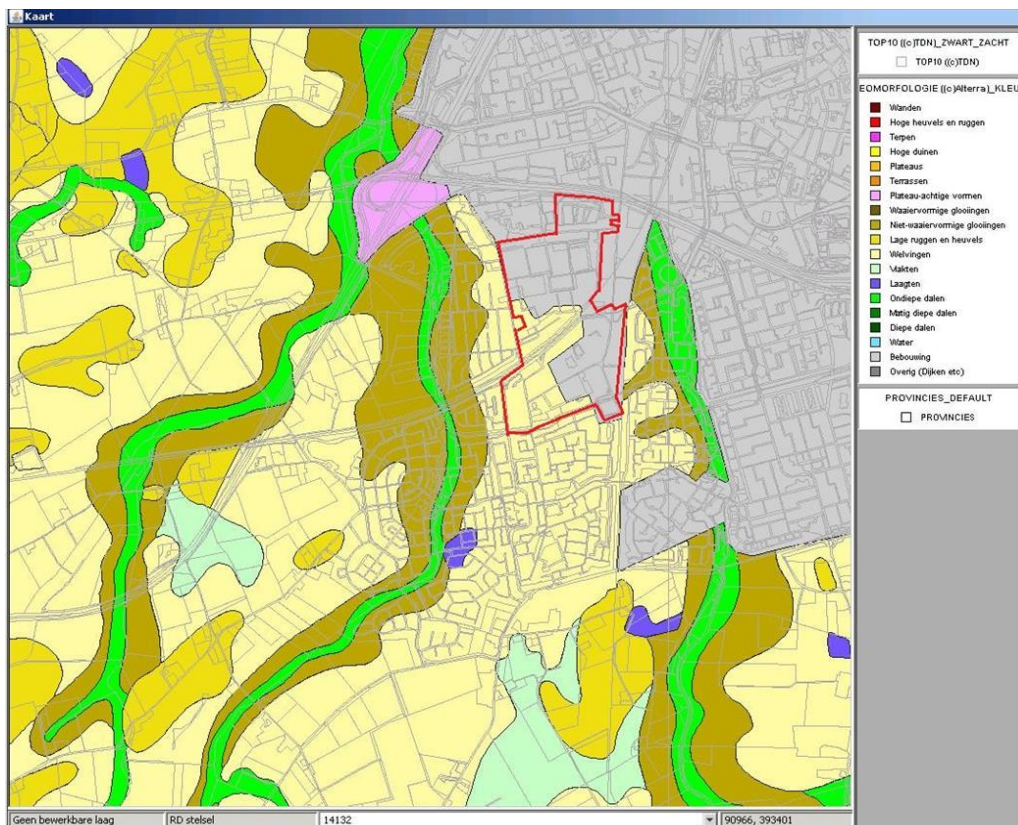
### **4.7 Archeologie**

#### **4.7.1 Geomorfologie, landschap**

De ondergrond van het plangebied bestaat uit pleistocene zanden (Formatie van Waalre). Tijdens de laatste IJstijd (ca. 110.000 – 10.000 jaar geleden) werd op het oudere zand dekzand afgezet (Formatie van Twente). Er ontstond een afwisseling van dekzandvlakten en welvingen. Het plangebied ligt in het bekenstelsel van de Rissebeek en de Roosendaalse Beek. Tussen de beken bevinden zich dekzandwelvingen; de beken worden gekenmerkt door de glooiingen van de beekdalzijden en de ondiepe beekdalen.

De bodem heeft in de loop der eeuwen veel veranderingen ondergaan. Vanaf 5000 v.Chr. begonnen zich in westelijk Brabant grote aaneensluitende veengebieden te vormen. Het veen vulde de beekdalen en breidde zich ook over de dekzandvlakten uit. Alleen de hoger gelegen dekzandruggen bleven vrij van veen. Omdat het veen in de 13de eeuw op grote schaal voor de turfwinning afgegraven werd, is het heden vrij moeilijk om de oorspronkelijke veenbedekking te reconstrueren. De beekdalglooiingen transformeerden na de veenwinning in beemden en hooilanden. De dekzandvlakten werden geleidelijk in cultuur gebracht als akkerland. Dat gebeurde soms al in de 14de eeuw, maar meestal veel later. Volgens extrapolatie van gegevens op de bodemkaart (het plangebied is grotendeels niet gekarteerd vanwege de verstedelijking) zouden in het plangebied de hoge zwarte eerdgronden overheersen. Dit zijn humeuze akkerdekken die door eeuwenlange bemesting tenminste 50 cm dik zijn geworden. Onder deze dekken kunnen oudere sporen van bewoning goed geconserveerd zijn.

Op het einde van de 20ste eeuw was het hele plangebied verstedelijkt en resteerden de beekdalen nog als kleine relictten (brede sloten en vaarten) in het landschap. Door de verstedelijking zal de oorspronkelijke ondergrond in sterke mate verstoord zijn.



Geomorfologische kaart (bron:Archis) met het rood omlijnde plangebied. Het bekensysteem is duidelijk herkenbaar in de bruine en groene tinten. Groen=beekdalbodems.

#### 4.7.2 Historie

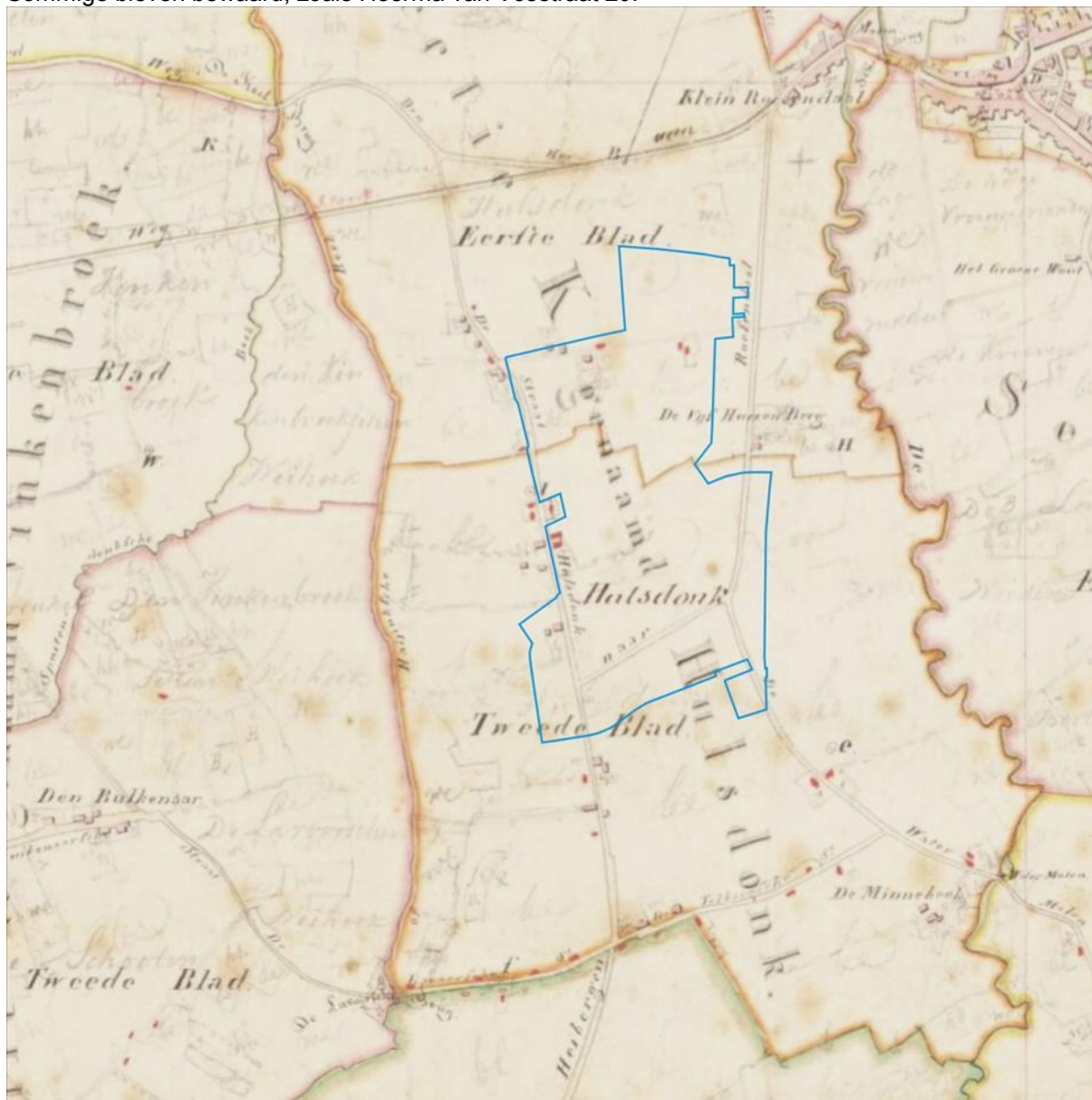
Een groot deel van het plangebied was tot de late middeleeuwen waarschijnlijk met veen bedekt of tenminste zeer nat. Omstreeks 1260 begon de veenwinning en die was op sommige plaatsen in de 14de eeuw al voltooid. Door het ontbreken van historische gegevens en oude kaarten is over de middeleeuwse situatie in het plangebied vrijwel niets bekend. Het plangebied maakt deel uit van een groter gebied met de naam Hulsdonk. De oudste vermelding dateert van 1266. In dat jaar verzochten de bewoners van de gehuchten Kalsdonk, Langdonk en Hulsdonk aan de abdi van Tongerlo om in hun gebied een kerk te bouwen. De parochie was zeer uitgestrekt en de enige kerk stond ver weg in Nispen. De donknaam Hulsdonk is afgeleid van een hellend terrein op de overgang van zand naar veen. Vermoedelijk zijn deze gehuchten ontstaan tijdens de beginperiode van de veenontginningen in de 13de eeuw, maar zij kunnen ook ouder zijn.

Op de oudste kadastrale kaarten van omstreeks 1825 is Hulsdonk aangeduid als een losse verzameling van boerderijen aan de huidige Heerma van Vosstraat, tot aan de Enclaveberg in het zuiden. Het is maar de vraag of er een echte bewoningskern was. Er zijn geen mogelijkheden om de aanwezigheid van sporen van het 13de-eeuwse Hulsdonk met enige zekerheid te voorspellen. In feite slaat het toponiem op het hele gebied tussen de Heerma van Vosstraat en Hulsdonksestraat. De genoemde straten zijn, samen met de Sportstraat en Vijfhuizenberg, de enige historische straten in de wijk. In de loop der tijd zijn de namen wel veranderd. De Heerma van Vosstraat en de Sportstraat waren destijds respectievelijk de Hulsdonkseweg en de Hulsdonksestraat; de huidige Hulsdonksestraat was de 'weg van Roosendaal naar Huijbergen'.

Het toponiem Vijfhuizenberg had oorspronkelijk betrekking op een relatief klein terrein aan de weg van Roosendaal naar Huijbergen, ter hoogte van de huidige Hulsdonksestraat nummer 6 t/m 20, buiten het onderhavige bestemmingsplangebied. Het toponiem lijkt afgeleid van een groepje huizen op een dekzandwelling. Later verplaatste het toponiem zich naar de Sportstraat en nog later naar de huidige straat Vijfhuizenberg in het zuiden.

Ten tijde van de verstedelijking, met name in de jaren '80 van de 20ste eeuw, werd de wijk Tolberg ontwikkeld. De wijk wordt gekenmerkt door een uiterst dichte bebouwing, vrijwel zonder groenstroken of plantsoenen. Het noordelijke deel wordt gedomineerd door de sportvelden. De bovengenoemde oude landwegen bleven min of meer bestaan maar verloren hun functie als doorgaande wegen.

Enkele oude boerderijen aan de Sportsstraat en Heerma van Vosstraat gingen tegen de vlakte. Sommige bleven bewaard, zoals Heerma van Vosstraat 20.



Het plangebied blauw omlijnd, op het verzamelplan van de kadastrale kaart circa 1825.

#### 4.7.3 Reeds bekende archeologische vondsten

Uit het plangebied zijn tot op heden geen archeologische vondsten bekend. Bij de aanleg van de wijk werd geen aandacht aan archeologie besteed.

In 2012 werd een booronderzoek uitgevoerd op Heerma van Vosstraat 20a. Dit leverde geen archeologische sporen op. De ondergrond was er tamelijk nat. De indruk bestond dat het perceel al in de beekdalzijde van de Rissebeek gesitueerd was en dat de beter bewoonbare gronden meer naar het oosten lagen..

#### 4.7.4 Archeologische waarden

Het plangebied ligt ingeklemd tussen twee beken iets ten zuiden van het punt waar zij samenvloeien. Verwacht wordt dat deze omgeving, zeker het noordelijke deel, met veen bedekt was, waardoor de kans op het aantreffen van sporen vóór de late middeleeuwen uiterst klein is. De grote blokvormige percelen op de oudste kadastrale kaart wekken ook de indruk dat het hier om een vrij late ontginning gaat. Bebouwing ouder dan de 19de eeuw is eigenlijk alleen aanwezig langs de Heerma van Vosstraat. Aan de Vijfhuizenberg nummer 81 bevindt zich een perceel waarop al in de 18de eeuw een boerderij stond.

Gevreesd moet worden dat de ondergrond van het sportterrein bij de aanleg ervan geëgaliseerd werd waardoor eventueel oudere sporen verdwenen. Ten zuiden daarvan gebeurde dat door de aanleg van de woonwijken.

Het gebied langs de Heerma van Vosstraat, inclusief de westelijke flank van het sportterrein, vertegenwoordigt een middelhoge archeologische trefkans vanwege de lintbebouwing van het oude Hulsdonk.

## **4.8 Water**

### **4.8.1 Aanleiding**

De gemeente Roosendaal is voornemens om de bestaande bestemmingsplan voor het gebied Vijfhuizenberg-Hulsdonk in Roosendaal te actualiseren. Het plangebied omvat het bedrijventerrein Vijfhuizenberg, de Heerma van Vossstraat, sportvelden, een woonbuurt aan de Van Leeuwenhoeklaan, het ziekenhuisterrein Bravis en de Fuis. Voor deze actualisatie wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen en is dus "watertoetsplichtig". Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.

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

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

Plannen worden getoetst aan het beleid van de gemeente Roosendaal en van waterschap Brabantse Delta. De uitgangspunten van de gemeente zijn door de raad vastgesteld in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP). De regels ten aanzien van de waterhuishouding zijn vastgelegd in de Keur van het waterschap. Hierin is vastgelegd hoe om gegaan moet worden met retentie, verhard oppervlak en werkzaamheden nabij watergangen.

### **4.8.2 Proces**

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

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

Voorliggende waterparagraaf is in concept per e-mail voorgelegd aan het waterschap. De opmerkingen van het waterschap van 19-9 2017 zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

### **4.8.3 Beleid**

**Bodemopbouw**

De regionale bodemopbouw van de diepere ondergrond ziet er ter plaatse van het plangebied op basis van kaartblad 49 Oost (Grondwaterkaart van Nederland) globaal als volgt uit:

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

#### Rioolstelsel

In bijna het volledig plangebied is een verbeterd gescheiden rioolstelsel aanwezig. Alleen de woonbuurt aan de Van Leeuwenhoeklaan en de bebouwing aan de Hulsdonksestraat in het noordelijk deel van het plangebied heeft nog een gemengd stelsel. In het GRP 2014-2019 is één en ander op kaart weergegeven.

#### Oppervlaktewater

Volgens gegevens van het waterschap Brabants Delta behoort het plangebied tot het stroomgebied van de Molenbeek. Deze beek ligt aan de oostzijde van de wijk. Deze beek stroomt vanuit het zuiden Roosendaal in en mondt in Roosendaal uit in de Roosendaalse Vliet. Aan de zuidzijde van de wijk is een watergang aanwezig die de Molenbeek met de Engebeek verbind. Via een verdeelwerk kan het water verdeeld worden via de Molenbeek of de Engebeek. De Engebeek ontspringt net als de Molenbeek en België en stroomt direct westelijk van het gebied Vijfhuizenberg-Hulsdonk, om vervolgens ten noorden van de A17 in de Roosendaal Vliet uit te monden.

#### Grondwater

Conform de milieuverordening van de provincie Noord-Brabant ligt het gebied Vijfhuizenberg-Hulsdonk niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Omdat het gebied Vijfhuizenberg-Hulsdonk zich in stedelijk gebied bevindt zijn er weinig gegevens bekend over de grondwaterstanden op basis van de bodemkaart. Om deze reden heeft de gemeente Roosendaal een monitoringsnetwerk voor grondwater. Met name rondom de beekdalen van de Molenbeek en Engebeek komen regelmatig hoge grondwaterstanden voor. Gezien deze variatie is het aan te bevelen om bij nieuwe ontwikkelingen de lokale grondwater situatie in beeld te brengen en indien nodig maatregelen te treffen om de ontwatering te verbeteren.

#### Infiltratie van hemelwater

Met betrekking tot het vaststellen van de infiltratiemogelijkheden van hemelwater in de bodem is voor de kernen van de gemeente Roosendaal in maart 2004 een afkoppelkansenkaart opgesteld. Op deze kaart zijn de indicatieve infiltratiemogelijkheden in beeld gebracht. In de bestaande situatie is een groot deel van het gebied al afgekoppeld via een verbeterd gescheiden stelsel. Lokaal zijn er mogelijkheden voor infiltratie in de bodem aanwezig, alsmede afkoppelkansen naar oppervlaktewater.

Het woongebied van de Van Leeuwenhoekstraat en rondom de Hulsdonksestraat is nog gemengd gerioleerd. Op basis van de afkoppelkansenkaart zijn in dit deelgebied ook geen afkoppelkansen aanwezig. De bodem is ongeschikt voor infiltratie en er is geen oppervlaktewater of ruimte riolering in de directe nabijheid.

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

#### **4.8.4 Toekomstige situatie**

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel het bestaande bestemmingsplan te actualiseren. Dit betekent dat er vooralsnog geen veranderingen zijn gepland binnen de bestemmingsplangrenzen die van invloed zijn op de waterhuishouding. Bij eventuele gewenste functieveranderingen in de toekomstige situatie (bijvoorbeeld dubbelbestemming) kan de gemeente afwijken van het geldende bestemmingsplan. De watertoets moet dan worden doorlopen en er zal een waterparagraaf worden opgesteld waarbij getoetst wordt aan de afgesproken uitgangspunten. Op deze wijze is het aspect water ook in de toekomst op een zorgvuldige wijze ingebed in het bestemmingsplan.

Voor werkzaamheden in, op, onder of naast oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en het brengen van water naar en onttrekken uit oppervlaktewaterlichamen dient een watervergunning te worden aangevraagd.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.

#### **4.8.5 Randvoorwaarden naar aanleiding van waterparagraaf**

\* Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.

\* Voor werkzaamheden in, op, onder of naast oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en het brengen van water naar en onttrekken uit oppervlaktewaterlichamen dient een watervergunning te worden aangevraagd.





## Hoofdstuk 5 Visie op het plangebied

### 5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

#### 5.1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De huidige situatie vormde het vertrekpunt voor het voorliggende bestemmingsplan. Ontwikkelingen van ondergeschikt belang worden wel mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

De ontwikkelingen die laatste jaren hebben plaats gevonden in Vijfhuizenberg, Hulsdonk, de Heerma van Vossstraat en de Van Leeuwenhoeklaan zijn mogelijk gemaakt door aparte bestemmingsplannen en/of een omgevingsvergunning. Deze ontwikkelingen zijn anno 2017 voltooid en om deze reden zijn deze aparte bestemmingsplannen meegenomen in het voorliggende plan.

#### 5.1.2 Diversiteit

Alhoewel het gebied door haar functionele diversiteit nogal verdeeld is in haar ruimtelijke lay-out, vullen de verschillende deelgebieden elkaar aan. De diversiteit van het gebied is bovendien binnen Roosendaal een waardevol aspect. Er is voor gekozen om de diversiteit van het gebied te respecteren en om deze diversiteit in te zetten bij toekomstige ontwikkelingen. Per deelgebied wordt hierna in het kort weergegeven wat de richting van het beleid in het kader van dit bestemmingsplan is.

#### 5.1.3 Vijfhuizenberg

De gemeente wil het huidige karakter van het gebied behouden. Het is het enige terrein voor kleinschalige, lichtere bedrijven in Roosendaal. Bedrijventerrein Majoppeveld is bedoeld voor middelzware bedrijven, tot een grootte van 5 hectare. Bedrijventerrein Borchwerf is bedoeld voor middelzware en zware bedrijven.

#### Bedrijfswoningen

In het gebied zijn de kavels van bedrijven met bedrijfswoning bepalend voor de ruimtelijke uitstraling. Op enkele plaatsen is nog ruimte voor nieuwe bedrijfswoningen. In voorliggend bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden nieuwe bedrijfswoningen te bouwen door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Daarbij dient in ieder geval een quick scan te worden gedaan naar de milieu-implicaties van de bouw van een bedrijfswoning.

#### Bedrijvigheid categorie 2, 3.1 en 3.2

Vanuit ruimtelijke opzicht geldt voor het bedrijventerrein dat de combinatie van wonen en werken op een andere manier vorm zou moeten krijgen. Zo zou er gestreefd moeten worden naar meer kleinschalige bedrijfsgebouwen.

Een combinatie van wonen en (lichtere) bedrijvigheid is echter in strijd met het provinciaal beleid. Dit beleid is namelijk gericht op dat de uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen in het algemeen beschikbaar zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet en een (gemengde) woonomgeving passen.

Op bedrijventerrein Vijfhuizenberg zijn diverse functies gevestigd die, gelet op het provinciale beleid, geweerd zouden moeten worden. Het bedrijventerrein biedt ruimte voor kleinschalige, lichte bedrijvigheid. In sommige gevallen komen ook niet direct industriële functies voor. Deze functies zijn hier deels van oudsher gevestigd en grotendeels in de jaren '70 al mogelijk gemaakt. Deze mogelijkheden zijn in de bestemmingsplannen daarna steeds overgenomen. Gelet op de ligging nabij een bestaande woonwijk is het niet mogelijk om hier bedrijven in categorie 4 te vestigen. In slechts een beperkt deel van het plangebied is vanwege de bestaande woonwijk bedrijvigheid in de categorie 3.2 mogelijk. Indien op het bedrijventerrein de bedrijvigheid in de categorie 2 geweerd zou worden, dan worden de mogelijkheden voor invulling van dit gebied erg beperkt. Dat zou namelijk inhouden dat voor grote delen van het bedrijventerrein enkel en alleen bedrijven die vallen in categorie 3.1 toegestaan kunnen worden. Dit is te beperkend en derhalve niet wenselijk. Bovendien doet een dergelijk scenario geen recht aan de bestaande situatie waarbij bedrijven vallende in categorie 2 gevestigd zijn. Het is niet uitvoerbaar deze functies actief te gaan saneren. Categorie 2 bedrijven worden dan ook mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan.

Indien de aanwezige niet-industriële activiteiten op het bedrijventerrein (zoals detailhandel) worden beëindigd, dan wil de gemeente dat daarvoor in de plaats, functies worden gevestigd die thuishoren op het bedrijventerrein (bedrijven in de categorie 2, 3.1. en 3.2).

Aan de noordelijke rand van het bedrijventerrein is, zoals eerder beschreven een zone aanwezig met een veelheid aan functies. Deze strook krijgt in onderhavig bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' omdat een dergelijke bestemming het meeste recht doet aan de feitelijke situatie. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn geen bedrijfswoningen aanwezig. Deze zullen ook niet mogelijk worden gemaakt, gelet op de ligging nabij het spoor. Op het bedrijventerrein zijn verder nog enkele kantoorfuncties aanwezig. Deze kantoren zijn opgenomen binnen de bestemming 'Gemengd'.

#### **5.1.4 Heerma van Vossstraat**

Voor wat betreft de zone aan de noordzijde van het spoor, is het groene karakter sterk bepalend voor de uitstraling. De openheid door de positionering van één of enkele gebouwen geeft een rustig beeld. Er zijn geen afscherpende maatregelen genomen in de vorm van geluidschermen tegen het spoorweglawaai. Dit in tegenstelling tot de geslotenheid ter hoogte van de zuidzijde van de wijk Weihoek, ten westen van het deelgebied.

Het verpleeghuis voor psychogeriatrische patiënten Heerma State is in 2003 gerealiseerd en wordt in dit bestemmingsplan wederom positief bestemd.

Te noorden van het verpleeghuis ligt een perceel waarop jarenlang een begraafplaats/crematorium voor dieren was gevestigd. Enkele jaren geleden heeft het dierencrematorium een nieuwe eigenaar gekregen en zijn de gronden in onbruik geraakt. Door middel van het bestemmingsplan 'Heerma van Vossstraat 55, Rosendaal' is hier de realisatie van 2 nieuwe vrijstaande woningen mogelijk gemaakt en is de voormalige bedrijfswoning op nummer 55 omgezet naar een reguliere burgerwoning. Daarbij is als voorwaarde opgenomen dat het dierencrematorium moet zijn beëindigd voordat de woningen gebouwd worden. Het dierencrematorium is inmiddels niet meer in gebruik op deze plaats. De gronden vallen nu in de bestemming 'wonen' als achterterrein.

#### **5.1.5 Woonbuurt Van Leeuwenhoeklaan**

De woonbuurt Van Leeuwenhoeklaan is door haar beslotenheid voor een belangrijk deel uitgesloten van een zekere diversiteit. De ruimtelijke hoedanigheid is mede hierdoor echter uitermate geschikt voor de woonfunctie. Aangezien het een woonbuurt betreft, is het beleid conserverend van aard. Wel wordt mogelijkheid voor de realisatie van een extra bouwlaag voor enkele woningen in stand gehouden.

In onderhavig bestemmingsplan zijn, evenals in het voorgaande bestemmingsplan, de bouwvlakken vrij strak rondom de woningen getrokken en zijn de platte daken specifiek als zodanig aangeduid. Deze dienen te worden gerespecteerd vanwege de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

#### **5.1.6 Sportvelden**

De sportvelden geven het gebied een (enigszins) groen karakter. Er worden geen ontwikkelingen voorzien maar wel zullen de bouwvlakken rondom de bestaande bebouwing, evenals in de voorgaande plannen, ruim om de bebouwing worden getrokken om eventuele (ver)bouw van kantines, kleedlokalen en dergelijke mogelijk te maken.

#### **5.2 Verkeer en infrastructuur**

Aangezien er geen grote verkeerstechnische knelpunten in het plangebied bekend zijn en aangezien onderhavig bestemmingsplan conserverend van aard is, worden er geen aanpassingen aan de infrastructuur mogelijk gemaakt.

#### **5.3 Groen**

Er worden geen wijzigingen voorzien in de (slechts in beperkte mate aanwezige) openbare groenvoorzieningen.

## Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

### 6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

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

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

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

### 6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

#### 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 2008.

- 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 onderbouw 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 bestemmingen**

### **6.3.1 Wonen**

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

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

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

- In de bestemming Wonen zijn de hoofdgebouwen en de bijbehorende bouwwerken binnen het aangegeven bouwvlak of, in het geval van bijbehorende bouwwerken, daarbuiten toegestaan, tenzij anders aangegeven.
- Op gronden met de bestemming Tuin mag in principe niet worden gebouwd. Het betreft hier voortuinen en zijtuinen die in het stedenbouwkundig beeld vergelijkbaar zijn met voortuinen (straathoecken).

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 in het gebouw is ondergebracht.

Ten aanzien van de methodiek zijn voorts de volgende aanvullende keuzes gemaakt.

- Aan hoekpercelen wordt de bestemming Tuin toegekend om deze perceelsdelen onbebouwd te houden, in verband met het streven naar behoud van ruimtelijke kwaliteit wordt voorgesteld in het algemeen te kiezen voor onbebouwbare zijtuinen.
- De diepte van hoofdgebouwen zal in beginsel 10 of 12 meter bedragen. Voor de diepte van hoofdgebouwen op grotere woonpercelen, meestal met vrijstaande woningen, kan een andere diepte worden aangehouden.

### **Hoofdgebouwen**

Binnen de bestemming Wonen wordt de maximaal toelaatbare goothoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels wordt bepaald dat de bouwhoogte 4 meter hoger mag zijn, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

De vorm van de kap wordt in het kader van de welstandstoetsing beoordeeld. Voor hoofdgebouwen met een platte afdekking die dient te worden gehandhaafd, wordt de maximaal toelaatbare bouwhoogte of een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

De keuze tussen een regeling van hoofdgebouwen in bouwstroken of een regeling met een bestemming per perceel is bepaald door het karakter van het gebied en de intentie van het ruimtelijke beleid (homogeen karakter, heterogeen karakter).

De regeling met een bouwstrook leidt tot een bepaalde mate van vrijheid en flexibiliteit bij realisatie van uitbouwen en bijbehorende bouwwerken. De regeling met een bouwblok doet meer recht aan de onderscheiden ruimtelijke kwaliteit (behoud diversiteit). Per deelgebied zijn hiervoor keuzen gemaakt.

De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt in principe bepaald op 3 meter bij vrijstaande woningen (beide zijden) en bij twee-aan-één gebouwde woningen (één zijde).

### **Bijbehorende bouwwerken**

De bijbehorende bouwwerken zullen zich qua massa en verschijningsvorm onderscheiden van het hoofdgebouw op het perceel. Om dit verschil te ondersteunen en het contrast tussen het hoofdgebouw en de ruimtelijk ondergeschikte bebouwing te versterken is het gewenst dat beide niet in één lijn komen te staan of zich (onder overhoeks zicht) visueel in één lijn vertonen.

Daarvoor is als beleidsuitgangspunt genomen dat de grens van de bebouwing in principe 3.00 m achter de voorgevel van de woning ligt. Dat betekent ook dat bebouwing aan de voorzijde van de woning, niet mag worden uitgebreid.

Bij aan elkaar grenzende woningen (rijenwoningen en geschakeld gebouwde woningen) is het van belang om schaduw hinder te beperken en zicht- en hemelfactoren te behouden. Daarom is het gewenst dat de afstand van het achter de woning te realiseren bijbehorend bouwwerk in de meeste gevallen wordt beperkt tot ten hoogste 3.00 m.

Om te voorkomen dat erven bij de woningen in de loop der tijd door wijzigende omstandigheden en veranderende woonwensen zouden "dichtslibben", wordt een limiet gesteld aan de oppervlakte aan bouwwerken bij woningen. Ten hoogste 50% van de gronden buiten het als zodanig aangegeven



bouwvlak met de bestemming 'Wonen' mag bebouwd en overdekt worden. De absoluut gemeten maximale oppervlakte mag niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedragen bij percelen kleiner dan 200 m<sup>2</sup>, niet meer dan 45 m<sup>2</sup> bij percelen van 200 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup>, niet meer dan 60 m<sup>2</sup> indien het perceel 500 m<sup>2</sup> of groter is en niet meer dan 75 m<sup>2</sup> indien het perceel 1000 m<sup>2</sup> of groter is.

Indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd, dient de afstand van gebouwen tot de erfscheiding ten minste 1.00 meter te bedragen ten einde voldoende ruimte voor bekledende 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.

### **Tuin**

De met Tuin aanwezen gronden behorende bij de aangrenzende hoofdgebouwen zijn bestemd voor tuin.

De gronden tussen de voorgevel van de hoofdgebouwen en de openbare ruimte zijn medebepalend voor het karakter van het woon- en leefmilieu. De kwaliteit van de ruimte tussen de gebouwen is gebaat bij een helder beeld waarbij de plaats van de hoofdgebouwen zichtbaar is. Het ruimtelijk beleid is er meestal op gericht om bebouwing voor de voorgevel van de hoofdgebouwen te voorkomen.

Bij specifieke ruimtelijke situaties wordt bij kopwoningen de grens tussen de bestemmingen Tuin en Wonen getrokken in het verlengde van de voorgevel van aangrenzende hoofdgebouwen. Deze "doorgetrokken voorgevel" markeert langs kopgevels de grens tussen zijerven en zijtuinen. In zijtuinen (bestemming Tuin) mag, met uitzondering van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet worden gebouwd. In andere situaties wordt over het algemeen aan de zijtuinen de bestemming Wonen toegekend.

### **Voorwaarden beroep aan huis**

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

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

Hieruit volgt dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan.

- De woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten; Het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- De aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- Detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

### **Bijzondere woonvormen**

Voor bijzondere woonvormen, zoals een gezinsvervangend tehuis of een hospice is een specifieke regeling opgenomen. Dit is noodzakelijk omdat dergelijke woonvormen afwijken van de reguliere

bewoning door een gezin of een daarmee vergelijkbaar vast samenlevingsverband (samenwoning, eenpersoonshuishouden). Het onderscheid vloeit in de bijzondere woonvormen veelal voort uit de zorgcomponent die een essentieel onderdeel van de woonvorm uitmaakt.

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

## **6.4 Regeling overige bestemmingen**

### **6.4.1 Agrarisch**

Deze bestemming is opgenomen in het voorliggende plan omdat in een deel van het plangebied nog een agrarisch perceel achter de bebouwing aan de Hulsdonksestraat nabij de Rijksweg A58. Deze gronden worden aangewend als hoveniersbedrijf/kwekerij. Het betreft kleinschalige activiteiten.

### **6.4.2 Bedrijf**

Voor de diverse tussen de woonbebouwing aanwezige bedrijven (voornamelijk aan de Hulsdonkestraat en de Fuis) is gekozen voor de bestemmingen Bedrijf 1 en 2.

Voor het bedrijventerrein Vijfhuizenberg zijn de bestemmingen Bedrijf 3 en Bedrijf 4 van toepassing. Binnen eerstgenoemde bestemming zijn de milieucategorieën 2 en 3.1 toegestaan, binnen Bedrijf 4 is daarnaast ook milieucategorie 3.2 mogelijk. Middels een specifieke aanduiding wordt de vestiging van Boerenbond positief geregeld.

De op het bedrijventerrein Vijfhuizenberg aanwezige c.q. vergunde bedrijfswoningen zijn opgenomen in een bij de regels horende lijst. De bouw van eventuele nieuwe bedrijfswoningen (hetgeen nog mogelijk is op slechts enkele locaties) wordt geregeld via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zodat de specifieke feitelijke situatie van geval tot geval getoetst kan worden. Bij de beoordeling wordt vooral getoetst op milieu-implicaties.

### **6.4.3 Gemengd**

Naast de standaard die landelijk toegepast wordt, heeft de gemeente voor haar hele gemeentelijke gebied ook een standaard set van bestemmingen en aanduidingen ontwikkeld. De bestemming Gemengd vraagt om een specificatie en is in gemeente Roosendaal onderverdeeld in Gemengd - 1 tot en met Gemengd - 5.

In het voorliggende plan is de bestemming Gemengd - 3 opgenomen. De bestemmingsomschrijving van deze bestemming sluit aan bij de bestaande en gewenste functies in het plangebied. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein is een zone aanwezig met een veelheid aan functies.

### **6.4.4 Groen**

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

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

### **6.4.5 Maatschappelijk**

Verscheidende functies die een maatschappelijk karakter hebben zijn in het plangebied aangewezen als Maatschappelijk, zoals het verpleeghuis en het ziekenhuis. De bouwvlakken zijn voldoende ruim, dat ook in de toekomst nog de nodige uitbreidingen kunnen plaatsvinden.

### **6.4.6 Sport**

De sportvelden van het sportpark hebben de bestemming 'Sport' gekregen. Binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken mogen gebouwen worden opgericht. Deze bouwvlakken zijn redelijk ruim om de bestaande gebouwen getrokken om enige ruimte voor her- en nieuwbouw te geven. Daarnaast is er buiten de bouwvlakken ruimte om enige bebouwing op te richten ten behoeve van opslag en materiaal e.d.

#### **6.4.7 Verkeer**

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen met ten hoogste 2 keer 1 doorgaande rijstroken, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen, vervolgens: voet- en fietspaden, speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband, beplantingen, bermen, watergangen en andere waterpartijen, voorzieningen ten behoeve van algemeen nut, zoals bergbezinkbassins en transformatorhuisjes, en afvalinzameling, parkeerplaatsen, geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen kunstwerken en kunstobjecten.

#### **6.4.8 Waarde-Archeologie**

Delen van het plangebied zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Het opgenomen vergunningenstelsel voorziet in de bescherming van mogelijke archeologische waarden. Indien uit eventueel nader archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn, kunnen bepaalde werkzaamheden en bouwactiviteiten plaatsvinden zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning nodig is.





## **Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid**

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

De bestaande juridisch planologische regeling voor het plangebied wordt met onderhavig bestemmingsplan Vijfhuizenberg-Hulsdonk geactualiseerd. In dit deel van het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien en het bestemmingsplan is vooral conserverend van aard. Bij dit deel van het bestemmingsplan is geen sprake realiseringskosten, anders dan de kosten voor de ontwikkeling van dit deel van het plan.

Het bestemmingsplan wordt financieel economische zin haalbaar geacht.





## **Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak**

### **8.1 Overleg**

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

### **8.2 Inspraak**

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