Gemeente
Roosendaal

Bestemmingsplan
Bulkstraat

Nota zienswijzen

Inhoud

1. Inleiding en conclusies **4**

1.1. Doel en opzet nota 4
1.2. Overzicht zienswijzen 5
1.3. Wijzigingen bestemmingsplan n.a.v. ingediende zienswijzen 5
1.4. Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 5

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen **6**

2.1. Reclamant no. 1, mr. M. van Hoorne (ARAG Rechtsbijstand), namens J.C.M. Dekkers, Bulkstraat 2 Wouw 8
2.2. Reclamanten no. 2, P. en M. Backx, Plantagebaan 40 Wouw 9
2.3. Reclamanten no. 3, H. Doomen en J. Doomen-Van de Kar, Bulkstraat 2a Wouw 10
2.4. Reclamant no. 4, D.J.L.J. van Dun (Dunaro adviesbureau voor ruimtelijke ordening), namens H.L. Verbiest Drogedijk 8 Fijnaart, J. Oonincx-Verbiest Bennekens 20 Wouw 11
2.5. Reclamant no. 5, mr. W.H. Lindhout (Haans Advocaten), namens M.L.M. Uijtdehaag, Gierelaar 79, Wouw, R.J. Bos Gierelaar 81 Wouw, J.M.P.H. Smeets Gierelaar 83 Wouw, P.C.M. Matthijssen Gierelaar 85 Wouw, R.C. Thoms en C. Thoms-Muiderman Gierelaar 87 Wouw, R.G.H.M. Voeten Gierelaar 89 Wouw, A. Aarts Gierelaar 91 Wouw, H.H. Sulimma Gierelaar 93 Wouw, W.F.L. Reijnders Gierelaar 95 Wouw, K.T.F. Baselmans Gierelaar 97 Wouw, T.L.L.M. Maas Gierelaar 99 Wouw, M.D.F. Timmermans Gierelaar 101 Wouw, A. Potters Gierelaar 110 Wouw, D. Boorsma Bijltje 5 Wouw, J.M.A.M. Kerkhofs Bijltje 7 Wouw, P.A.H.M. van Eekelen Plantagebaan 43 Wouw, J. Buijk Neerakker 23 Wouw, E. Kallen Tiendevrij 41 Wouw 14
2.6. Reclamant no. 6, Drs. P.C.M. Huesman (Huesman Maes Accountants & Belastingadviseurs), namens J. Boden Plantagebaan 61 Wouw 20
2.7. Reclamante no. 7, Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1 's-Hertogenbosch 21
2.8. Reclamant no. 8, R. Roks, Plantagebaan 45 Wouw 22
2.9. Reclamante no. 9, mevr. mr. M.H.C. Peters (Stichting Achmea Rechtsbijstand), namens K.T.F. Baselmans Gierelaar 97 Wouw 22
2.10. Reclamant no. 10, mr. E.T. Stevens (Stichting Achmea Rechtsbijstand), namens E.M.M. van Wezel Bieakker 16 Wouw 24
2.11. Reclamant no. 11, mr. H. Martens (Stichting Univé Rechtshulp), namens T.L.L.M. Maas Gierelaar 99 Wouw 25
2.12. Reclamant no. 12, mr. H. Martens (Stichting Univé Rechtshulp), namens J.M.P.H. Smeets Gierelaar 83 Wouw 28
2.13. Reclamant no. 13, mr. H. Martens (Stichting Univé Rechtshulp), namens T.L.L.M. Maas Gierelaar 99 Wouw en J.M.P.H. Smeets Gierelaar 83 Wouw (aanvullende zienswijze) 28

3. Ambtshalve aanpassingen **30**

1. Toelichting bestemmingsplan 30
2. Regels bestemmingsplan 30

Bijlagen:

1. Overzicht indieners van zienswijzen
2. Verslag hoorzitting

1. Inleiding en conclusies

1.1. Doel en opzet nota

Beantwoording zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan 'Bulkstraat' heeft met ingang van 1 september 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Met ingang van 22 september 2014 is nog een nieuwe termijn opengesteld, vanwege een geconstateerde afwijking tussen de digitale en analoge verbeelding.

Tijdens de beide perioden hebben 12 verschillende betrokkenen en belanghebbenden zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht en is nog 1 aanvullende zienswijze binnengekomen. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook alle aspecten die wel in de zienswijzen zijn vermeld, maar niet in de samenvatting zijn weergegeven, zijn mede in de beoordeling en overwegingen betrokken.

Hoorzitting
De hoorzitting van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening heeft op 13 november 2014 plaatsgevonden. Toen zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting op de ingebrachte zienswijzen te geven. Tevens zijn door leden van de gemeenteraad en de hoorcommissie vragen gesteld aan de reclamanten. De antwoorden zijn meegewogen bij de behandeling van de zienswijzen. Het verslag van deze hoorzitting alsmede de ingediende pleitnota's zijn als separate bijlage bij deze nota gevoegd.

Overwegingen
In het 'Inspraakrapport ontwerp bestemmingsplan Bulkstraat' zijn overwegingen opgenomen naar aanleiding van de ingekomen inspraak- en overlegreacties. Deze overwegingen dienen als herhaald en ingelast te worden beschouwd en maken aldus deel uit van de onderhavige zienswijzenbehandeling.

Aanpassing bestemmingsplan
Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vastgesteld. Daarnaast zijn ook nog ambtshalve aanpassingen noodzakelijk.

Exploitatieplan
Het kostenverhaal, als geregeld in de Wro en voor zover samenhangend met het onderhavige bestemmingsplan, is in zijn geheel verzekerd, omdat de gemeente Roosendaal eigenaar is van de te ontwikkelen gronden.

Leeswijzer
De hierna volgende paragrafen 1.2 en 1.3. verwijzen respectievelijk naar de separate overzichten van de binnengekomen zienswijzen en de in het bestemmingsplan aan te brengen wijzigingen.

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. De ambtshalve aanpassingen worden weergegeven in hoofdstuk 3.

1.2. Overzicht zienswijzen

In totaal zijn 13 zienswijzen ontvangen. In de bij dit rapport opgenomen bijlage 1. is een overzicht opgenomen van de personen en instanties, die een zienswijze hebben ingediend.

1.3. Wijzigingen bestemmingsplan n.a.v. ingediende zienswijzen

Het bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp op een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld als gevolg van de ingekomen zienswijzen. De wijzigingen zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Bulkstraat.

1.4. Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt ook nog op een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld zonder dat dit kan worden toegeschreven aan hetgeen in de zienswijzen is verwoord. Dit wordt onder andere veroorzaakt door zaken als voortschrijdend inzicht, geconstateerde onvolkomenheden of gewenste verbeteringen.
Deze wijzigingen komen aan bod in hoofdstuk 3 van deze nota. De aanpassingen in het plan zijn eveneens opgenomen in de onder 1.3. genoemde bijlage, behorende bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Algemene reactie inzake de in relatie tot het bestemmingsplan Bulkstraat aan de orde gestelde waterproblematiek

Inleiding
Een belangrijk item bij de afwikkeling van de onderhavige zienswijzenprocedure is het gemeentelijk standpunt inzake de waterproblematiek, zoals door verschillende reclamanten is ingebracht. Daarom is eerst voorafgaand aan de behandeling van de verschillende zienswijzen op dit punt een algemene gemeentelijke reactie geformuleerd.

De nieuwe ontwikkelingen op basis van het bestemmingplan Bulkstraat staan los van de bestaande waterproblemen in de omgeving van (het eerste gedeelte van) de Bulkstraat. De gemeente Roosendaal is verantwoordelijk voor het rioleringssysteem in het nieuwe bestemmingsplan en het Waterschap Brabantse Delta voor het bestaande oppervlaktewatersysteem (sloten). Uitgangspunt is dat de nieuwe ontwikkeling in ieder geval niet mag leiden tot een verslechtering van de huidige watersituatie. De gemeente Roosendaal wil samen met het waterschap komen tot oplossingen voor de thans bestaande problemen. In 2016 wordt het rioleringsstelsel van Wouw opnieuw doorgerekend, waarbij de invloed van extreme regenbuien op de openbare ruimte in het stedelijk gebied nader wordt onderzocht.

Huidige waterproblematiek
Bij hevige regenval kan het gemengde stelstel het water niet verwerken en treedt de overstort* aan de Gierelaar in werking. De diameters van de duikers langs de Bulkstraat beperken echter de waterafvoer. Bij zeer hevige buien stijgt het water tot een zodanige hoogte dat het op straat blijft staan. Het vergroten van de afvoercapaciteit is in de huidige situatie al noodzakelijk om dit te voorkomen. In het verleden is het water overigens nog nooit in de woningen aan de Bulkstraat binnengestroomd.

** De overstort bij de Gierelaar is nodig om overtollig hemelwater af te voeren uit het stedelijk gebied. De riolering kan al het regenwater niet volledig afvoeren. Bij hevige buien (> 7 mm/uur) zal de overstort in werking treden. Bij extreme regenbuien (> 20 mm/uur) ontstaat water op straat. Als het water tijdelijk (1-2 uur) op straat tussen de trottoirbanden blijft staan, is deze situatie is voor de gemeente acceptabel. Regenwater dat woningen binnenstroomt is voor de gemeente onacceptabel.*

Bestemmingsplan Bulkstraat
In het plangebied Bulkstraat wordt een gescheiden stelsel aangelegd voor de afvoer van afvalwater en regenwater.

Regenwater
In het plan is een retentievoorziening voorzien voor de opvang van regenwater. Deze is op basis van de in de toekomst te verwachten verharding (wegen, bebouwing en alle andere verharding) en de in dit verband te hanteren normen berekend. Bij deze berekening is rekening gehouden met T=100 (dit is een regenbui, die statistisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt). Dit regenwater wordt vastgehouden in de retentievoorziening in het plangebied en wordt vertraagd afgevoerd naar de aan de oostzijde van het plangebied liggende watergang. De afvoer vanuit de retentievoorziening dient te voldoen aan de richtlijn 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor het afvoeren van hemelwater, Brabantse Waterschappen' van het waterschap. De maximale afvoer vanuit de retentie-voorziening mag niet hoger zijn dan de oorspronkelijke landelijke afvoer vanuit het plangebied. Met dit laatste is bedoeld de afvoersituatie, voorafgaand aan de ontwikkeling van het plangebied. Hierdoor worden de benedenstroomse watergangen langs de Bulkstraat niet zwaarder belast dan in de bestaande situatie het geval is en daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Door het water te bergen en gedoseerd af te voeren, wordt invulling gegeven aan de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren.
Bij het bouwrijp maken van het plangebied en het realiseren van de retentievoorziening zal het regenwaterstelsel van het rioleringssysteem zo aangelegd worden, dat het regenwater geloosd kan worden op de retentievoorziening. Omdat het noordelijk deel van het plangebied wat hoger gelegen is, betekent dit overigens wel dat de retentievoorziening zodanig moet worden ontworpen dat ook het regenwater van dit plandeel kan worden geborgen en afgevoerd. Kostentechnisch leidt dit alleen tot meer grondverzet; speciale constructies of gebouwde voorzieningen zijn hiervoor niet noodzakelijk. Er is binnen de bestemming 'Groen' ook voldoende ruimte om dit uit te voeren.

Afvalwater
Het afvalwater wordt in noordelijke richting afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel van de Gierelaar. Dit zal weinig gevolgen hebben voor de huidige waterproblematiek. De hoeveelheid afvalwater is geraamd op 2 m3. per uur en is zo minimaal dat dit niet leidt tot een extra overstort. De invloed van de afvoer van het afvalwater op het stelsel aan de Gierelaar is dus te verwaarlozen. Bovendien voldoet de overstort aan de Gierelaar, ook na de ontwikkeling van de locatie Bulkstraat, aan de door het waterschap gestelde uitgangspunten.

De waterproblematiek aan de Bulkstraat wordt door de ontwikkeling van de Bulkstraat niet erger, ook niet als het afvalwater naar het stelsel van de Gierelaar wordt afgevoerd.
Bij de realisering van het bestemmingsplan zal overigens in uitvoeringstechnische zin nog wel worden bezien of bepaalde ingrepen mogelijk zijn, die leiden tot een verbetering van deze situatie.

Conclusie
De ontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op de huidige waterproblematiek en wordt waterneutraal opgeleverd.

2.1. Reclamant no. 1, mr. M. van Hoorne (ARAG Rechtsbijstand), namens J.C.M. Dekkers, Bulkstraat 2 Wouw

Zienswijze:

2.1.1 Reclamant verzoekt de voor het westelijke gedeelte van het plangebied opgenomen gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone-wijzigingsgebied 1' te laten vervallen. De actuele regionale behoefte van de ontwikkeling is niet onderbouwd en daarom is het plan in strijd met artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Als wel sprake mocht zijn van een regionale behoefte moet worden aangetoond waarom niet in deze behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied.

2.1.2 Reclamant geeft aan dat mocht de gemeente vasthouden aan deze gebiedsaanduiding, het voor de reclamant van groot belang is dat de in het stedenbouwkundig ontwerp ingetekende wegverbinding in het wijzigingsgebied nu al planologisch wordt vastgelegd.

2.1.3 Indien de gemeente vasthoudt aan bovengenoemde gebiedsaanduiding en bovendien niet bereid is de weg planologisch in te passen, dient in ieder geval de in planregel 11.6.3. opgenomen afwijkingsmogelijkheid uit het plan verwijderd te worden. Op basis hiervan kunnen ontwikkelingen met een maatschappelijke component worden gerealiseerd die ter plaatse niet passen.

2.1.4 Er is in het plangebied al sprake van veel wateroverlast. De stedenbouwkundige ontwikkelingen in het plangebied zullen tot een verslechtering van de waterhuishouding leiden.

2.1.5 In de waterparagraaf in de toelichting wordt geen goede onderbouwing gegeven voor wat betreft de wateroverlast. Bovendien kan de verantwoordelijkheid niet naar het waterschap worden doorgeschoven.

2.1.6 Reclamant geeft aan dat de verplichting tot het aanleggen van een retentievoorziening juridisch niet is vastgelegd.

Overwegingen:

2.1.1 In het inspraakrapport is reeds aangegeven dat de woningbouwbehoefte in Wouw voldoende onderbouwd is en dat de onderzochte locaties in de kern Wouw geen alternatief zijn voor de Bulkstraat. Het cijfermateriaal inzake de woningbouwbehoefte is geactualiseerd en er is alsnog gezorgd voor een onderbouwing, die specifiek gericht is op de zogeheten "ladder voor duurzame verstedelijking". Inhoudelijk wordt hier daarom verder verwezen naar de hierop betrekking hebbende, afzonderlijke rapportage, die als bijlage toegevoegd is aan de plantoelichting.

2.1.2 Een wijzigingsbevoegdheid is een regeling, die het voor het college van burgemeester en wethouders mogelijk maakt om een bestemming te wijzigen. De huidige bestemming is agrarisch. Omdat nu nog niet duidelijk is hoe de stedenbouwkundige opzet van dit gebied er uit komt te zien, is de verkeersontsluiting van dit gebied ook nog niet vastgelegd. Dit zal nader worden geconcretiseerd wanneer van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt en op dat moment kan in het kader van de dan te volgen procedure hierop worden gereageerd.

2.1.3 De afwijkingsbevoegdheid, die opgenomen is in de regels, betreft een afwijkingsmogelijkheid voor bijzondere woonvormen in een kleinschalige sfeer en niet voor meeromvattende maatschappelijke functies. Dit soort functies zoals een bejaarden- of een verzorgingstehuis krijgen normaal gesproken ook een maatschappelijke bestemming en niet de bestemming wonen. De definitie voor een bijzondere woonvorm wordt op dit punt daarom iets genuanceerd. Deze afwijkingsbevoegdheid wordt standaard opgenomen bij een woonbestemming en hiervan kan slechts onder voorwaarden gebruik worden gemaakt.

Als aan de voorwaarden wordt voldaan, zijn bijzondere woonvormen in beginsel in elke woonomgeving passend.

2.1.4 Ter plaatse van de bestaande woningen in het plangebied en in de directe omgeving is in de huidige situatie sprake van wateroverlast. De oplossing van dit probleem is primair een verantwoordelijkheid van het waterschap. Op dit moment is onder leiding van het waterschap een traject in gang gezet om de overlast aan te pakken, waar de gemeente ook nauw bij betrokken is. Het bereiken van een oplossing voor het reeds bestaande waterprobleem wordt evenwel gezien als losstaand van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Bulkstraat.
(Zie verder ook de algemene reactie aan het begin van dit onderdeel van de Nota zienswijzen.)

2.1.5 De waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan Bulkstraat gaat in op maatregelen, die nodig zijn in verband met de geplande nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt hierbij is dat deze niet mogen leiden tot een verslechtering van de bestaande waterhuishouding. De waterparagraaf is opgesteld in overleg met het waterschap en hierin is, uitgaande van de maximale invulling van het gebied, een berekening opgenomen voor een retentievoorziening. Bovendien is de conclusie dat in het plangebied mogelijkheden zijn om extra retentievoorzieningen te realiseren om de nu al bestaande knelpunten in het watersysteem en riolering te reduceren. De opmerking dat de ontwikkeling van de Bulkstraat zou leiden tot extra wateroverlast wordt daarom niet onderschreven.
(Zie verder ook de algemene reactie aan het begin van dit onderdeel van de Nota zienswijzen.)

2.1.6 De verplichting om een retentievoorziening aan te leggen is opgenomen in artikel 5.1, onder e., van de regels.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de prognoses, die gebruikt worden om de woningbouwbehoefte aan te tonen geactualiseerd. Daarnaast is een nadere onderbouwing vervaardigd met het oog op de ladder voor duurzame verstedelijking. De hiertoe opgestelde rapportage is toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan.

De definitie voor een bijzondere woonvorm in artikel 1 van de regels wordt aangepast in die zin dat niet meer wordt gesproken over "bejaardentehuizen en verzorgingstehuizen", maar over "bejaarden- c.q. woonzorgvoorzieningen".

De zienswijze geeft voor het overige geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2. Reclamanten no. 2, P. en M. Backx, Plantagebaan 40 Wouw

Zienswijze:
Reclamanten constateren dat het vrije uitzicht vanuit de eigen woning verdwijnt en verzoeken een groenstrook aan te leggen van minimaal 5 meter breed achter de sloot vanaf Plantagebaan 43 tot aan de Bulkstraat, waarbij de toekomstige woningen aan de achterzijde grenzen aan de Plantagebaan.

Overwegingen:
Deze zienswijze heeft betrekking op het gebied, waarvoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.
Verwezen wordt naar de overwegingen onder 2.1.2.

Conclusie:
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3. Reclamanten no. 3, H. Doomen en J. Doomen-Van de Kar, Bulkstraat 2a Wouw

Zienswijze:

2.3.1 Reclamanten verzoeken de verkeerskundige "knip" in de Bulkstraat ter hoogte van het perceel Bulkstraat 2a te schrappen. De noodzaak van de knip is vervallen, omdat afgezien wordt van een bedrijventerrein. De verkeerstoename vanwege de nieuwe bewoners (15 voertuigen) aan de Bulkstraat kan geen reden zijn om de knip nu al aan te leggen. Bovendien zijn sluipverkeer en snelheid geen argumenten meer om de knip te realiseren aangezien het sluipverkeer (en daarmee de overlast) de laatste jaren is afgenomen en de Bulkstraat een 50 km. zone wordt.

2.3.2 Reclamanten geven evenals in de inspraakreactie aan dat deze verkeersontsluiting geen goede oplossing is vanwege het feit dat hier geen sprake is van een rechte weg voor het autoverkeer en het optrekken en remmen tot extra geluidsoverlast leidt.

2.3.3 Reclamanten constateren nadelen in woongenot en privacy, mede vanwege de aanleg van wegen langs het perceel.

2.3.4 Reclamanten geven aan dat de extra vuilwateraansluitingen vanuit het plan Bulkstraat voor veel extra overlast gaat zorgen bij regenval. Bovendien is de retentie te klein. Reclamanten geven ook aan wat mogelijke oplossingen zouden kunnen zijn.

2.3.5 Het omgevingstype gaat door de ontwikkeling van de Bulkstraat van "rustig buitengebied" naar "gemengd woongebied". De sloot en de groenstrook vormen volgens reclamanten geen enkele barrière naar het nieuw te ontwikkelen gebied. Bovendien kan de groenstrook nog gebruikt worden voor waterretentie, fietspaden, glasbakken, parkeerplaatsen enz.

Overwegingen:

2.3.1 Steeds is aangegeven dat de knip in de Bulkstraat wordt gerealiseerd om het verkeer van de wijk goed te kunnen ontsluiten, omdat het profiel van de Bulkstraat volgens de huidige normen te smal is. De nieuwe woningen aan de Bulkstraat worden wel ontsloten via de Bulkstraat. Om dit veilig te kunnen doen, worden de verkeersbewegingen in dit gedeelte van de Bulkstraat zoveel mogelijk beperkt. Het overige verkeer zal via de nieuwe (ruimere) ontsluiting naar de Plantagebaan worden geleid. Sluipverkeer en verkeerssnelheid zijn geen argumenten geweest om de knip aan te brengen.

2.3.2 Het feit dat de verkeersontsluiting via de Bulkstraat verschillende bochten kent, wordt niet als een belemmering gezien. Dit zorgt ervoor dat automobilisten de rijsnelheid in ieder geval moeten verlagen, hetgeen de verkeersveiligheid in de wijk ten goede komt. Bovendien is het profiel van de ontsluiting breed genoeg, zodat de bochten goed genomen kunnen worden. Uit het akoestisch rapport blijkt niet dat een toename van het verkeer in de nieuwe situatie tot onaanvaardbare geluidsoverlast leidt.

Zoals reclamanten zelf aangeven, leidt de ontwikkeling van de locatie Bulkstraat niet tot een grote toename van verkeersbewegingen en daarmee blijft de verkeersoverlast ook beperkt.

2.3.4 De waterparagraaf is opgesteld in overleg met het waterschap en hierin is, uitgaande van de maximale invulling van het gebied, een berekening opgenomen voor een retentievoorziening. Bij deze berekening is uitgegaan van T=100 (dit is een bui die statistisch 1x in de 100 jaar voorkomt). Bovendien zijn in het gebied mogelijkheden om nog extra retentievoorzieningen te realiseren gelet op de bestaande knelpunten in de waterhuishouding. De neerslag wordt dus opgevangen in de retentievoorziening en gedoseerd afgevoerd op het oppervlaktewater. Het standpunt dat de retentievoorziening te klein is, wordt dan ook niet onderschreven.
Verwezen wordt verder naar de overwegingen onder 2.1.4 en 2.1.5, alsmede naar de algemene reactie aan het begin van dit onderdeel van de Nota zienswijzen.

2.3.5 Het perceel van reclamanten grenst aan het te ontwikkelen gebied. Dit gebied heeft nu grotendeels de bestemming "Agrarisch" en grenst aan de kern Wouw. Het noordoostelijk gedeelte van het plangebied is bestemd voor woningbouw. Dit plandeel kan worden beschouwd als een uitbreiding van de bestaande woonwijk, die is gesitueerd ten noorden van de Bulkstraat. Uit een oogpunt van milieuzonering kan het gebied worden gekarakteriseerd als het omgevingstype "rustige woonwijk". De rest van het plangebied kan worden aangemerkt als het omgevingstype "gemengd gebied".
Reclamanten hebben in de inspraakreactie aangegeven dat hun perceel vanuit het te ontwikkelen gebied voor iedereen toegankelijk is. In het inspraakrapport is al aangegeven dat de groenstrook en de sloot hier een fysieke barrière vormen. Er is geen reden om aan te nemen dat nieuwe bewoners het perceel van reclamanten zouden betreden.
De groenstrook naast de sloot heeft de standaard bestemming "Groen". Juist is dat op grond van deze bestemming diverse functies mogelijk zijn, zoals watergerelateerde functies en voorzieningen ten behoeve van algemeen nut. Deze standaard bestemming wordt opgenomen in bestemmingsplannen om de flexibiliteit te vergroten. Dit wordt gedaan om te voorkomen dat bij kleine aanpassingen van het openbaar gebied lange juridische procedures moeten worden doorlopen. Er is voor de bestemming "Groen" gekozen, omdat hier een groenstrook is voorzien en geen parkeerstrook, want dan had de strook grond de bestemming "Verkeer" gekregen. Bovendien stelt het waterschap als eis dat het onderhoud van sloten niet verder belemmerd mag worden. Aangezien de sloot aan de zijde van het perceel van reclamanten wordt begrensd door bomen, zal de groenstrook aan de andere zijde zo worden ingericht dat er geen belemmeringen zijn.

Conclusie:
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4. Reclamant no. 4, D.J.L.J. van Dun (Dunaro adviesbureau voor ruimtelijke ordening), namens H.L. Verbiest Drogedijk 8 Fijnaart, J. Oonincx-Verbiest Bennekens 20 Wouw

Zienswijze:

2.4.1 Reclamant verzoekt om voor het perceel kadastraal bekend "Wouw O 874" een woonbestemming op te nemen, zoals in het voorontwerpbestemmingsplan was voorzien.

Reclamant geeft aan dat het feit dat er geen overeenkomst is gesloten met zijn cliënten geen reden mag zijn om de gronden "Agrarisch" te bestemmen. In het voorontwerpbestemmingsplan hadden de gronden eveneens een woonbestemming en toen waren de onderhandelingen over de grond al afgebroken.

2.4.2 Reclamant doet een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur voor wat betreft de grondexploitatieopzet en de exploitatieopzet.

2.4.3 Vanwege het ontbreken van een anterieure overeenkomst had de gemeente gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan een exploitatieplan bekend moeten maken. Dit is niet gedaan en daarom is sprake van strijdigheid met artikel 6.12 Wro.

2.4.4 In de projectrapportage van januari 2014 is vermeld dat de gemeente "waarde hecht aan de toekomstwaarde van de centrale groenzone in relatie tot het nog te verwerven perceel". Nu de gemeente aangeeft dat ze het perceel wil verwerven, is de bestemming "Agrarisch" in het ontwerpbestemmingsplan niet voldoende gemotiveerd en daarmee in strijd met artikel 3:46 Algemene wet bestuursrecht.

2.4.5 Uit de teksten in de projectrapportage van januari 2014 (bijlage 2) blijkt dat:

- het agrarisch perceel nog niet is verworven, maar dat dit later wel de bedoeling is;
- het landschappelijke en stedenbouwkundig raamwerk voorziet in een opname van het perceel in de toekomstig gedachte stedenbouwkundige structuur;
- in eerste instantie een overmaat aan groene ruimte is voorzien, maar later het perceel anders wordt ingevuld.

2.4.6 De motivering voor de ruimtelijke hoofdstructuur is erg gezocht en flinterdun. De ervaring van een open landschap vanuit alle richtingen wordt teniet gedaan door de groenstrook in het midden te leggen. Bovendien wordt dit ook teniet gedaan aan de oostzijde door de bestaande groene houtwallen die zich op het perceel van het kraanbedrijf bevinden. Door ook woningbouw toe te staan op het agrarische perceel wordt de centraal gelegen groenstrook zowel ruimtelijk als functioneel beter ingepast.

2.4.7 Reclamant geeft aan dat er een zone woonwerkkavels ten noorden van de spoorlijn wordt geprojecteerd. Deze zone dient als geluidsbuffer voor het achterliggende woongebied. Reclamant merkt op dat er geen behoefte is aan dit soort kavels in Wouw en het daarom lang zal gaan duren voordat deze zone is ingevuld, waardoor de woningen lange tijd met een hoge geluidsbelasting te maken krijgen.

2.4.8 Voor een invulling van een agrarische bestemming dient een afstand van 50 m in acht genomen te worden tot de woonbestemming.

Overwegingen:

2.4.1 Zoals vermeld in het inspraakrapport is naar aanleiding van de inspraakreacties, de gevoerde onderhandelingen (niet alleen met grondeigenaren maar ook met insprekers) en de politieke wens om een flexibeler bestemmingsplan op te stellen een geheel nieuw stedenbouwkundig ontwerp vervaardigd. Deze beslissing is pas genomen nadat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en voor overleg was opgestuurd.

Hoewel de onderhandelingen over het perceel van de cliënten van reclamant waren afgebroken, was het tot en met het voorontwerpbestemmingsplan de bedoeling om het perceel te verwerven. Als het stedenbouwkundig ontwerp niet was aangepast om de hiervoor genoemde redenen was het noodzakelijk geweest om een exploitatieplan op te stellen. Omdat de stedenbouwkundige opzet na het voorontwerpbestemmingsplan behoorlijk is gewijzigd, is het niet meer nodig om het betreffende perceel te verwerven.

Met deze stedenbouwkundige opzet is tegemoet gekomen aan een aantal inspraak- en overlegreacties en bestaat de overtuiging dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2.4.2 Het tevens gedane beroep op de Wet openbaarheid van bestuur is via een aparte brief afgehandeld.

2.4.3 Hoofdstuk 7 van de toelichting vermeldt dat de gemeente eigenaar is van alle te ontwikkelen gronden. De verplichting om een exploitatieplan op te stellen geldt op grond van artikel 6.12, lid 2, onder a., Wro niet wanneer het kostenverhaal anderszins verzekerd is en dat is hier het geval.

2.4.4 In de projectrapportage van januari 2014 wordt het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp uitgebreid toegelicht. Deze rapportage sluit niet uit dat het perceel ooit nog ontwikkeld kan worden.
De huidige stedenbouwkundige opzet belemmert een toekomstige ontwikkeling van dit perceel niet. In de bestemmingsplanperiode (tien jaar) wordt de ontwikkeling van het perceel niet voorzien en is dit vanuit stedenbouwkundig perspectief ook niet nodig, omdat het agrarische perceel naadloos aansluit op de centrale groene zone in het plan. De geldende bestemming kan daarom gewoon gehandhaafd blijven.

2.4.5 Reclamant heeft conclusies getrokken uit de teksten in de projectrapportage van januari 2014. Wat dit betreft kan het volgende worden opgemerkt.

- In de projectrapportage wordt gesproken van het "nog niet verworven perceel" (toekomstwaarde gebied). Deze opmerking wekt op zichzelf bepaalde verwachtingen, maar uit de context van de gehele projectrapportage blijkt dat de gemeente het perceel ook niet meer wil verwerven (ontwerp uitgangspunten, beperken voorinvesteringen). Deze opmerking wordt ook gemaakt onder het kopje "toekomstwaarde van het gebied".
- Het landschappelijke en stedenbouwkundig raamwerk voorziet in een opname van het perceel in de toekomstig gedachte stedenbouwkundige structuur (ontwerpeisen, toekomstwaarde gebied).
- In eerste instantie is een overmaat aan groene ruimte voorzien (ontwerpeisen, toekomstwaarde van het gebied). De ruime groene zone kan ook in de toekomst ingericht worden voor extra waterberging.

Op lange termijn is een doorkijk gegeven op het stedenbouwkundig ontwerp bij een eventuele ontwikkeling van het agrarisch perceel. In de bestemmingsplanperiode wordt deze ontwikkeling niet voorzien.

2.4.6 Door een centrale groene ruimte midden in het plangebied te ontwikkelen wordt vanuit alle nieuwe percelen aangesloten op een groene of agrarische ruimte. De ervaring van een open landschap wordt niet teniet gedaan door de bestaande houtwallen langs het perceel van het kraanbedrijf of de groene wal ten noorden van de spoorlijn. Wanneer ook het agrarisch perceel wordt ontwikkeld, zoals wordt voorgesteld op pagina 7 van de zienswijze, wordt deze ervaring grotendeels wel teniet gedaan en zouden er teveel woningen worden gerealiseerd gezien de huidige woningbouwbehoefte.

2.4.7 De bedrijfsbebouwing is bij de geluidsberekeningen niet meegenomen als geluidsbuffer voor het achterliggende gebied. De invulling van deze zone kan wel leiden tot een afname van de geluidsbelasting ter plaatse. Het realiseren van bebouwing in deze zone is dus niet noodzakelijk voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouw. Uit de marktvraag blijkt dat er veel behoefte is aan lichte bedrijven met een bedrijfswoning. Inmiddels heeft zich al een aantal ondernemers gemeld, die zich willen vestigen in deze zone. In de onderbouwing met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een en ander verder onderbouwd.

2.4.8 Reclamant geeft aan dat bij agrarische bestemmingen een afstand van 50 m. in acht moet worden gehouden ten opzichte van kwetsbare objecten, zoals woningen. In het ontwerpbestemmingsplan is de huidige bestemming zonder beperkingen gecontinueerd, omdat het huidige agrarische gebruik geen belemmering vormt voor de bestaande woning (Bulkstraat 2) en de toekomstige woningbouw. Wel is het zo, dat voor wat betreft het spuiten met bestrijdingsmiddelen een afstand aangehouden moet worden van 50 m. bij bepaalde agrarische functies. Deze beperking zal voor het agrarische perceel conform een uitspraak van de Raad van State worden opgenomen bij de bestemming "Agrarisch". Hiertoe wordt aansluiting gezocht bij een vergelijkbare regeling, die is opgenomen in het vorig jaar vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal - Nispen.

Conclusie:
Bij de bestemming "Agrarisch" zal in de regels een regeling worden opgenomen met betrekking tot het spuiten met bestrijdingsmiddelen.

2.5. Reclamant no. 5, mr. W.H. Lindhout (Haans Advocaten), namens M.L.M. Uijtdehaag, Gierelaar 79, Wouw, R.J. Bos Gierelaar 81 Wouw, J.M.P.H. Smeets Gierelaar 83 Wouw, P.C.M. Matthijssen Gierelaar 85 Wouw, R.C. Thoms en C. Thoms-Muiderman Gierelaar 87 Wouw, R.G.H.M. Voeten Gierelaar 89 Wouw, A. Aarts Gierelaar 91 Wouw, H.H. Sulimma Gierelaar 93 Wouw, W.F.L. Reijnders Gierelaar 95 Wouw, K.T.F. Baselmans Gierelaar 97 Wouw, T.L.L.M. Maas Gierelaar 99 Wouw, M.D.F. Timmermans Gierelaar 101 Wouw, A. Potters Gierelaar 110 Wouw, D. Boorsma Bijltje 5 Wouw, J.M.A.M. Kerkhofs Bijltje 7 Wouw, P.A.H.M. van Eekelen Plantagebaan 43 Wouw, J. Buijk Neerakker 23 Wouw, E. Kallen Tiendevrij 41 Wouw

Zienswijze:

2.5.1 Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan Bulkstraat in strijd is met de Verordening Ruimte 2014. Reclamant geeft aan dat een ontwikkeling moet bijdragen aan de kernkwaliteiten van de provincie, gecompenseerd moet worden door kwaliteitsverbetering van het landschap en geconcentreerd moet worden in bestaand stedelijk gebied. Een uitzondering hierop zijn de ontwikkelingen in de zogenaamde zoekgebieden van de provincie. Het plan Bulkstraat voldoet hier niet aan. Het plan wordt niet gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied en voldoet daarom niet aan artikel 4.2 van de verordening. Alleen in geval van inbreiding of herstructurering wordt een uitzondering gemaakt op deze regel.

2.5.2 Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan niet volledig in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling valt. In artikel 8.1 van de verordening wordt duidelijk gesteld dat dit wel het geval moet zijn.

2.5.3 Als hier toch sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling in het zoekgebied dan moet rekening worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten in het gebied (artikel 8.1, tweede lid, sub b). Reclamant vindt dat hier niet aan wordt voldaan mede omdat een deskundigenrapport (zoals een beeldkwaliteitplan) ontbreekt.

2.5.4 Het ontwerp bestemmingsplan doet afbreuk aan de leefbaarheid in Wouw.

2.5.5 Er zijn voldoende alternatieve inbreidingslocaties. Hierbij wordt verwezen naar een uitspraak van de Raad van State, waarin gesteld wordt dat geen medewerking

wordt verleend wanneer de ontwikkeling van alternatieve locaties een gelijkwaardig resultaat oplevert met aanmerkelijk minder bezwaren.

2.5.6 Er is geen noodzaak om de locatie te ontwikkelen. De planontwikkeling stamt uit een periode van 18 jaar geleden en er is voldoende woningaanbod. De bouw van extra woningen zal leiden tot een waardedaling van de te koop staande woningen ter grootte van 10.000,- Euro per woning.

2.5.7 Het PRIMOS rekenmodel houdt geen rekening met de migratie van onder andere jongeren. Jongeren willen of kunnen zich niet vestigen in een kleine kern zoals Wouw.

2.5.8 Reclamant geeft aan dat met de voorgestane ontwikkeling niet wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

2.5.9 De geluidsbronnen zorgen samen voor een cumulatief effect. Dit is de kennelijk de reden geweest om het geluidsonderzoek te laten actualiseren.

2.5.10 Voor het plan moet een hogere waardenprocedure doorlopen worden. Vooral de geprojecteerde woningen aan de Plantagebaan hebben te maken met een hogere waarde. Reclamant komt tot de conclusie dat niet duidelijk is of de aan de Plantagebaan gerealiseerde woningen ruimtelijk kunnen worden ingepast. Het plan is dus economisch niet uitvoerbaar.

2.5.11 Reclamant is van mening dat de hogere waardenprocedure te vroeg wordt ingezet, omdat de indeling van het gebied nog niet bekend is. Pas wanneer de opzet van het gebied bekend is, kan bekeken worden welke maatregelen getroffen moeten worden.

2.5.12 De intensivering van het goederentransport en het daarmee gepaard gaande spoorweglawaai is niet in kaart gebracht.

2.5.13 Er wordt geen aandacht besteed aan de extra goederenspoorwegverbinding tussen Antwerpen en Rotterdam.

2.5.14 Het plangebied is gelegen binnen de risicozone van de spoorlijn Bergen op Zoom – Roosendaal. Reclamant bestrijdt echter dat de risico's op juiste wijze in kaart zijn gebracht. Op de eerste plaats is het Besluit externe veiligheid transport nog niet in werking getreden. Op de tweede plaats is bij de berekeningen geen rekening gehouden met de extra goederenspoorlijn tussen Antwerpen en Rotterdam.

2.5.15 Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling van de bedrijvenstrook noodzakelijk is vanwege de geluidsreductie om de nabijgelegen woningen in het plangebied te kunnen realiseren en te vergunnen. Bovendien zal deze bedrijvenstrook niet snel verkocht worden. Het vanaf de snelweg goed bereikbare terrein zal zich bij uitstek lenen voor drugsgerelateerde transacties.

2.5.16 Het ontwerpplan voorziet niet in een goede waterhuishouding. Als gevolg van de ontwikkeling van het gebied zal het gebruik van de waterafvoerende voorzieningen evenredig stijgen. Dit gaat tot aanzienlijke waterproblemen leiden. De geprojecteerde retentievijver kan dit probleem niet oplossen vanwege de te hoge ligging.

2.5.17 De geprojecteerde woningen aan de Bulkstraat dienen ontsloten te worden over een sloot. Dit is niet in overleg gebeurd met het waterschap.

2.5.18 Reclamant verzoekt om de effecten van de bodemverontreiniging van de voormalige steenfabriek (thans: locatie Van der Veldt) in kaart te brengen.

2.5.19 De wijzigingsmogelijkheid is een bevoegdheid van het college. De gemeenteraad kan in de toekomst niet meer over deze wijziging oordelen, waardoor voldoende democratisch gehalte ontbreekt.

2.5.20 Reclamant constateert dat onvoldoende is aangetoond dat van de wijzigingsbevoegdheid (planregels artikel 11.7) gebruik zal worden gemaakt binnen de planperiode. Daarnaast kan de wijzigingsbevoegdheid alleen worden toepast indien het plan uitvoerbaar is en daaraan behoefte is binnen de planperiode.

Er dient bij een wijzigingsbevoegdheid eveneens te worden voldaan aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, waaronder ook geluid. Volgens reclamant wordt hier, meer in het bijzonder voor de wijzingbevoegdheid in het noordoosten van het plangebied, niet aan voldaan. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Raad van State met betrekking tot een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw direct naast een steenfabriek. In akoestische zin voldoet de wijzigingsbevoegdheid niet aan het criterium, dat sprake moet zijn van goede ruimtelijke ordening.

2.5.21 De wijzigingsbevoegdheid (artikel 11.7 van de regels) mag niet afhankelijk gesteld worden van de ontwikkelingen van het kraanbedrijf, omdat dit een toekomstige onzekere gebeurtenis betreft. Bovendien mag het bedrijf niet bouwen vanwege de bodemverontreiniging en is het kraanbedrijf niet verplicht om een nieuwe loods te bouwen. Gezien de hoge kosten van de bodemsanering is het nog maar de vraag of een nieuwe loods wel haalbaar zal zijn.

2.5.22 Reclamant constateert dat de molenbiotoop gevolgen heeft voor het plangebied. De woningen moeten worden opgericht in een kleiner gebied, waardoor de woningen te dicht op elkaar worden geprojecteerd. Bovendien mag ook nog eens vergunningvrij extra bebouwing worden gerealiseerd.

2.5.23 Reclamant geeft aan dat de economische uitvoerbaarheid niet is onderzocht. Er is geen rekening gehouden met planschade of een mogelijk hoger toe te kennen planschadebedrag.

2.5.24 Reclamant constateert dat onvoldoende maatschappelijk en politiek draagvlak aanwezig is voor het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn voldoende alternatieve locaties en het plan is gefundeerd op een verouderde Structuurvisie uit 2010.

Overwegingen:

2.5.1 Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan in strijd is met de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. In het inspraakrapport is in de algemene beantwoording reeds aangegeven waarom het plan voldoet aan de Verordening Ruimte. De nieuwe woonlocatie en de woonwerkkavels, waarin het bestemmingsplan voorziet, vallen wel degelijk binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

2.5.2 In artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014 staat het volgende: *"Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied."*

Artikel 8.1 van de Verordening ruimte 2014 ((versie juli 2015) luidt: *"In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a. (verbod op nieuwvestiging) en artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling" voorzien in een stedelijke ontwikkeling."*

Het komt erop neer dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het zoekgebied moet vallen en dat is hier ook het geval. Het perceel ten zuiden van de spoorlijn is namelijk geen stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 8.1 van de Verordening, en is bovendien gesitueerd in het buitengebied (en dat blijft ook zo). Het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarische bedrijfsfunctie past in het provinciaal (en gemeentelijk) beleid voor het buitengebied. In dit geval gaat het om de omschakeling van een intensieve veehouderij naar een vorm van lichte bedrijvigheid met een bedrijfswoning, die verder voldoet aan de daaraan conform de Verordening ruimte te stellen eisen.

2.5.3 Op dit punt is gezorgd voor een onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan Bulkstraat. De provincie heeft het ontwerpbestemmingsplan ook getoetst aan de Verordening ruimte en heeft hier in de eigen zienswijze verder geen opmerkingen over gemaakt. De toelichting van het bestemmingsplan is daar waar nodig onderbouwd met onderzoeken of rapporten.

Het door reclamant genoemde beeldkwaliteitplan geeft gedetailleerd aan hoe de verkaveling en bebouwing eruit komt te zien, met name ingegeven vanuit welstandstechnische overwegingen. In een beeldkwaliteitplan wordt niet ingegaan op de ruimtelijke kwaliteiten en structuren van een gebied.

2.5.4 Het plan doet geen afbreuk aan de leefbaarheid van de kern Wouw. In Wouw is behoefte aan vrije kavels (er is al geruime tijd een lijst waaruit deze behoefte blijkt). De bouw van nieuwe woningen vergroot juist de leefbaarheid in Wouw, omdat dit ervoor zorgt dat bewoners niet uit Wouw vertrekken en een betere doorstroming op gang komt op de woningmarkt.

2.5.5 Er is reeds een uitgebreid onderzoek gedaan naar mogelijke alternatieve locaties. Conclusie is dat de onderzochte alternatieve locaties niet tot hetzelfde resultaat zullen leiden (vrije kavels) en bovendien ook niet tot aanzienlijk minder bezwaren.

2.5.6 Het plangebied Bulkstraat is al lang geleden aangewezen als ontwikkellocatie (vanaf 1997). De laatste jaren is de ontwikkeling van de locatie Bulkstraat steeds concreter geworden. In de achterliggende periode is het plan, mede naar aanleiding van alle inspraakreacties, voor wat betreft nut en noodzaak geactualiseerd. Dit heeft geleid tot een gewijzigd ontwerpbestemmingsplan. De locatie is weliswaar al geruime tijd in beeld, maar het huidige ontwerp is actueel.
De locatie zorgt niet voor waardevermindering van de momenteel te koop staande woningen. Vanuit een oogpunt van volkshuisvesting kan de ontwikkeling van deze nieuwe woningbouwlocatie juist zorgen voor meer doorstroming. Dit aspect wordt verder toegelicht in de rapportage inzake de ladder voor duurzame verstelijking.

2.5.7 Een aantal factoren bepaalt de woningbouwbehoefte. De groei van het aantal huishoudens is hierbij bepalend. Reclamant geeft ook aan dat jongeren zich niet in een kleine kern willen vestigen. In Nispen hebben starters, met behulp van collectief particulier ondernemerschap, inmiddels een woningproject tot stand gebracht en ook in Moerstraten (de kleinste kern van de gemeente Roosendaal) worden plannen ontwikkeld waar starters een plek krijgen. Hieruit blijkt dat ook jongeren zich graag in een kleine kern willen vestigen.

2.5.8 Met het oog op de ladder voor duurzame verstedelijking is nog een aparte onderbouwing vervaardigd. Daarbij zijn de in dit verband relevante cijfers geactualiseerd. Hier wordt verder verwezen naar de betreffende rapportage zelf.

2.5.9 De gewijzigde stedenbouwkundige opzet vormde de aanleiding om het akoestisch onderzoek te actualiseren.

2.5.10 De aan te houden geluidscontouren zijn berekend. Bij enkele toekomstige kavels wordt de maximale grenswaarde overschreden. Dit is inzichtelijk gemaakt. Conclusie van het onderzoek is, dat woningbouw, al dan niet met maatregelen, binnen de gestelde normen gerealiseerd kan worden. Dit geldt ook voor de geprojecteerde woonbestemming in het gebied, waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt.

2.5.11 De hogere waardenprocedure is niet te vroeg ingezet. Ook bij een wijzigingsbevoegdheid moet worden aangetoond dat zaken in akoestisch opzicht haalbaar zijn. De procedure wordt in één keer doorlopen voor het hele plangebied, waarbij mogelijke maatregelen moeten zijn afgewogen. Vanwege de relatie tussen de Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening moet deze procedure afgerond zijn voordat het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgesteld.

2.5.12 Bij de geluidsberekeningen wordt rekening gehouden met een toename van de verkeersbewegingen. Voor hoofdwegen en hoofdspoorwegen wordt niet gewerkt met prognoses. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen hebben een geluidproductieplafond middels referentiepunten langs de (spoor)wegen.
Een geluidproductieplafond geeft de toegestane geluidproductie vanwege de hoofdweg of hoofdspoorweg aan. Het geluidproductieplafond is er om omwonenden tegen geluidsoverlast te beschermen.

Op elk referentiepunt geldt een geluidproductieplafond. Deze gegevens staan in een door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu beheerd geluidregister. In de Wet milieubeheer is vastgelegd dat het geluid rond rijks- en spoorwegen niet onbeheerst mag toenemen. Om rekening te houden met een eventuele toename van de geluidsbelasting wordt gerekend met een plafondcorrectiewaarde van 1,5 dB. Dit is de maximale waarde waarmee de geluidsbelasting mag toenemen zonder dat daarbij het geluidproductieplafond wordt overschreden. In aantallen is dit een toename van het (spoorweg)verkeer van circa 40%. Ten aanzien van de planontwikkeling is dus gerekend met de maximaal toelaatbare geluidsbelasting. Indien de (spoor)wegbeheerder in de toekomst niet kan voldoen aan de geluidproductieplafonds, dan moet eerst worden onderzocht of er geluidreducerende maatregelen kunnen worden getroffen. Zo ja, dan moeten deze worden uitgevoerd. Het geluidregister kan alleen aangepast worden na het doorlopen van een wettelijke procedure en na het nemen van een besluit door de Minister van Infrastructuur en Milieu.

2.5.13 In het kader van Basisnet spoor is tijdens de informatie avond eind 2013 gevraagd naar de planning van de aanleg van de ROBEL-lijn. Van de zijde van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is aangegeven dat er geen plan ligt om een ROBEL-lijn aan te leggen. Wel is bestuurlijk overeengekomen dat in 2018 een extern veiligheidsonderzoek op het huidige spoor plaats zal vinden. Het ministerie heeft aangegeven dit onderzoek niet te willen vervroegen.
Bij een ontwikkeling als de onderhavige kan geen rekening worden gehouden met gebeurtenissen die nog hoogst onzeker zijn. Mocht de goederenlijn ooit aangelegd worden dan zal moeten worden uitgegaan van bestaande of geprojecteerde bebouwing.

2.5.14 In de milieuparagraaf wordt ingegaan op het externe risico, ook met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen. In bijlage 4 van deze milieuparagraaf zijn berekeningen opgenomen. Dit risico is op juiste wijze in kaart gebracht. Het ministerie heeft de gemeente verzocht om het Besluit externe veiligheid transport in acht te nemen ondanks het feit dat het besluit, ten tijde van de berekeningen, nog niet in werking getreden was. (Het besluit is inmiddels op 1 april 2015 in werking treden.) Met een mogelijke goederenspoorlijn tussen Antwerpen en Rotterdam is geen rekening gehouden (zie ook hiervoor het gestelde onder 2.5.13.).

2.5.15 Het realiseren van de bedrijvenstrook is niet noodzakelijk om de woningen in het plangebied te kunnen realiseren. De toekomstige bedrijfsbebouwing zorgt wel voor een geluidsreductie, maar bij de geluidsberekeningen is niet uitgegaan van bebouwing in deze strook. Nut en noodzaak (en daarmee ook de verkoopbaarheid) van de woonwerkkavels wordt onderbouwd in de rapportage inzake de ladder voor duurzame verstedelijking.
De mening van reclamant dat de bedrijvenstrook zich zonder bebouwing bij uitstek zal lenen voor drugsgerelateerde transacties wordt niet gedeeld. Het betreft hier een open terrein aan een wijkontsluitingsweg, waar straks ook de nodige verkeersbewegingen plaats zullen vinden. Het terrein is vanaf de weg goed zichtbaar. Zodra enkele kavels bebouwd zijn, gaat hier ook gewoond worden en dan is bovendien sprake van sociale controle.
Vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond dat voldoende behoefte is aan woonwerkkavels en de verwachting is dat de bedrijvenstrook niet lang onbebouwd zal blijven.

2.5.16 In de toelichting op het bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen voor de nieuw te realiseren bebouwing. De stedelijke ontwikkeling mag niet leiden tot een verslechtering van de bestaande waterhuishouding.
De huidige waterproblemen worden veroorzaakt door hevige regenbuien en de afvoer van regenwater via het bestaande rioolstelsel. Door het regenwater op te

vangen en niet meer direct af te voeren op de bestaande riolering worden deze problemen in ieder geval niet groter. Door het realiseren van voldoende retentie-opvang wordt de huidige waterproblematiek dus niet erger. De retentie is ruim genoeg en de verplichting deze te realiseren is ook vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan (bij de bestemming "'Groen"). Ook fysiek is er voldoende ruimte om de benodigde retentiecapaciteit (of zelfs meer) te realiseren. Bij het bouwrijp maken van het plangebied en het realiseren van de retentievoorziening zal het rioleringssysteem zo aangelegd worden dat regenwater geloosd kan worden op de retentievoorziening. Alleen voor het noordelijk deel van het plangebied dient de retentie vergroot te worden om het regenwater af te voeren en te bergen. Er zijn diverse mogelijkheden om het regenwater af te voeren, bijvoorbeeld met behulp van riolering of het realiseren van een watergang.
(Zie verder ook de algemene reactie aan het begin van dit onderdeel van de Nota zienswijzen.)

2.5.17 Het waterschap is betrokken bij het opstellen van de waterparagraaf. Dit is procedureel geborgd middels werkafspraken tussen de gemeente en het waterschap. Zeker bij een project als de ontwikkeling van de locatie Bulkstraat is het waterschap nauw betrokken. Het bestemmingsplan met de daarbij behorende watertoets wordt bovendien in het kader van het overleg (artikel 3.1.1 Bro) ter toetsing voorgelegd aan het waterschap. Aldus heeft het waterschap de gelegenheid om formeel reageren op de waterparagraaf c.q. het bestemmingsplan. Het waterschap is daarmee op de hoogte van de nieuwe bestemmingen in het gebied en de daarmee gepaard gaande consequenties voor de waterhuishouding, zoals een mogelijke ontsluiting van de woningen aan de Bulkstraat over de sloot heen.

2.5.18 De bodemsituatie is in de milieuparagraaf zowel in het voorontwerp (inclusief het kraanbedrijf) als in het ontwerp voldoende in beeld gebracht. De conclusie is dat er geen aanleiding bestaat om nader onderzoek te doen, ook niet ten aanzien van de locatie van het kraanbedrijf, dat buiten het plangebied is gesitueerd. De bodemkwaliteit levert geen problemen op voor de in het plangebied beoogde nieuwe functies.

2.5.19 Het bestemmingsplan wordt vastgesteld met inbegrip van de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Eerder was er al besluitvorming over het stedenbouwkundig plan waarop het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd. In het kader van de op termijn te doorlopen wijzigingsprocedure zijn nog voldoende mogelijkheden voor belanghebbenden om inbreng te leveren.

2.5.20 In de onderbouwing met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking wordt aangetoond dat er voldoende behoefte is aan woningbouw voor de komende planperiode.
Voor wat betreft een goede ruimtelijke ordening verwijst reclamant naar een uitspraak van de Raad van State. Deze uitspraak gaat over woningbouw naast een steenfabriek. In de wijzigingsbevoegdheid, waar deze uitspraak betrekking op heeft, was opgenomen dat de bevoegdheid pas kan worden toegepast als voldaan was aan alle milieuaspecten.
De steenfabriek heeft aangevoerd dat bij woningbouw niet aan het milieuaspect geluid kan worden voldaan en de bedrijfsvoering van de steenfabriek belemmerd zou worden bij eventuele woningbouw. De uitvoerbaarheid van de wijzigingsregeling gedurende de planperiode kon in dit geval niet worden aangetoond.
De wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de bestemming "Wonen - 5" in het noordoostelijke deel van het plangebied heeft betrekking op het verwijderen van de gebiedsaanduiding "geluidzone". Binnen deze gebiedsaanduiding is het verboden om hoofdgebouwen of geluidsgevoelige objecten te realiseren (artikel 11.2.2 van de regels).

Dit wil dus niet zeggen dat de bestemming in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, maar dat er een beperking ligt op deze gronden voor wat betreft het bouwen van geluidsgevoelige objecten. Het kraanbedrijf, dat deze geluidscontour veroorzaakt, is bezig met het opstarten van een omgevingsvergunningprocedure. De verwachting is, dat deze procedure binnen afzienbare tijd zal zijn afgerond en dan ligt de betreffende geluidscontour niet meer over de nieuwe woonbestemming heen. In tegenstelling tot de uitspraak met betrekking tot de steenfabriek voldoet deze wijzigingsbevoegdheid, mede door de huidige verbodsbepaling ten aanzien van geluidsgevoelige objecten, wel aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

2.5.21 De wijzigingsbevoegdheid is niet afhankelijk gesteld van een onzekere gebeurtenis. Er is namelijk een verbodsbepaling voor het realiseren van geluidsgevoelige objecten binnen de aangegeven geluidzone. De onderzoeken in het kader van de procedure om te komen tot afgifte van de omgevingsvergunning voor het kraanbedrijf zijn afgerond en er zijn geen belemmeringen voor het bedrijfsgebouw, dat men wil gaan realiseren. Er is geen sprake van een noodzaak tot bodemsanering. De te realiseren loods wordt vanuit milieu- en arbotechnisch oogpunt opgericht. Omdat deze in strijd is met het geldende bestemmingsplan is een planologische procedure noodzakelijk.

2.5.22 De molenbiotoop ligt slechts voor een klein gedeelte over het plangebied heen en dus zeker niet over het gehele gebied. Deze zone is opgenomen ten behoeve van de windvang van de molen, die zich op enige afstand bevindt ten westen van de locatie Bulkstraat. Binnen deze zone geldt op basis van berekeningen een maximaal toelaatbare hoogte voor te realiseren nieuwe gebouwen. Alvorens daarvan af te kunnen wijken moet advies ingewonnen worden bij de beheerder van de molen. Vergunningsvrije gebouwen mogen nooit hoger zijn dan 5 m en zullen de windvang van de molen op deze afstand niet belemmeren. De hoogte van de gebouwen binnen de molenbiotoop zal maximaal tussen de 9 en 10 m. mogen bedragen.

2.5.23 De economische uitvoerbaarheid is verantwoord in de exploitatieopzet. Daarbij is ook rekening gehouden met mogelijke planschade.

2.5.24 Het ontwerpbestemmingsplan heeft maatschappelijk en politiek draagvlak. Er zijn voldoende mensen uit Wouw, die geïnteresseerd zijn in een kavel. Vanuit het bewonersplatform Wouw zijn geen zwaarwegende argumenten aangedragen tegen het plan en eerder is al een raadsbesluit genomen over het stedenbouwkundig ontwerp, dat dient als basis voor dit bestemmingsplan.
In alle relevante beleidsstukken van provincie (zie de Verordening ruimte 2014) en gemeente wordt deze locatie aangewezen als de toekomstige locatie voor een stedelijke ontwikkeling. De gemeentelijke structuurvisie is vastgesteld voor een periode van 15 jaar en niet verouderd.

Conclusie:
Naar aanleiding van deze zienswijze is een rapportage vervaardigd met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor het overige is er geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6. Reclamant no. 6, Drs. P.C.M. Huesman (Huesman Maes Accountants & Belastingadviseurs), namens J. Boden Plantagebaan 61b Wouw

Zienswijze:
Reclamant heeft alleen een pro forma zienswijze ingediend.

Overwegingen:
De gemeente en reclamant zijn het inmiddels eens geworden over de wijziging van de bestemming van het perceel, waarop in het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming rustte met de aanduiding "intensieve veehouderij". Deze wordt omgezet naar een bedrijfsbestemming in een lichte milieucategorie met de mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning. Met het oog op de gevolgen, die dit heeft voor wat betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap, is nog een afzonderlijke rapportage opgesteld, die wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan Bulkstraat.

Conclusie:
De bestemming van het perceel wordt gewijzigd in de bestemming "Bedrijf -2". Daarnaast is nog een nadere verantwoording ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Deze afzonderlijke rapportage is als bijlage aan de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd.

2.7. Reclamante no. 7, Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1 's-Hertogenbosch

Zienswijze:

2.7.1 Reclamante verzoekt om een nadere onderbouwing voor wat betreft het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap. Het te investeren bedrag dient hierbij ook te worden opgenomen. Gelet hierop is het ontwerpbestemmingsplan op dit punt strijdig met artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014.

2.7.2 Reclamante constateert dat het bouwvlak/bestemmingsvlak aan de zuidkant van het plangebied (voormalige pluimveehouderij) voor wonen op zichzelf voldoende is verkleind ten opzichte van het agrarisch bouwvlak, maar niet duidelijk is of de sloop van de overtollige bebouwing, zoals bedoeld in artikel 7.7, lid 4, van de Verordening ruimte 2014 is veiliggesteld. Gelet hierop is het ontwerpbestemmingsplan op dit punt strijdig met de verordening.

Overwegingen:

2.7.1 Het stedelijk groen is niet aan te merken als kwaliteitsverbetering van het landschap. De opmerking van de provincie is terecht. Er wordt een bedrag geïnvesteerd conform provinciaal beleid ter grootte van 1% van de gronduitgifteprijs. Dit bedrag is 60.000,- Euro groot en is zo opgenomen in de exploitatieopzet. Het bedrag zal in het in 2015 ingestelde gemeentelijke groenfonds worden gestort.

2.7.2 De (voormalige) pluimveehouderij op het perceel Plantagebaan 61b in Wouw wordt niet meer omgezet naar een woning, maar naar een lichte bedrijfsbestemming (milieucategorie 1 en 2) conform de definitieve afspraak, die hierover is gemaakt met de betrokken eigenaar.
Door middel van een anterieure overeenkomst en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels is de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing verzekerd.
Vanwege de hoge kosten, die gemoeid zijn met de sloop van de stallen, hoeft de eigenaar niet nog meer te investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap.
Aan het bestemmingsplan is een afzonderlijke rapportage toegevoegd, waarin dit nader wordt verantwoord en financieel becijferd.

Conclusie:
In de toelichting op het bestemmingsplan zal gedetailleerder worden ingegaan op het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap.

Door enerzijds het sluiten van een hierop betrekking hebbende anterieure overeenkomst en anderzijds het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels is de sloop verzekerd van de overtollige bedrijfsbebouwing, behorende bij de voormalige pluimveehouderij aan de Plantagebaan 61b in Wouw. Aldus wordt voldaan aan de Verordening ruimte 2014.
Aan de bestemmingsplantoelichting is nog een afzonderlijke rapportage toegevoegd ter verantwoording van de bestemmingswijziging en de daaraan vastzittende gevolgen voor wat betreft het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap.

2.8. Reclamant no. 8, R. Roks, Plantagebaan 45 Wouw

Zienswijze:
Reclamant heeft de woning gekocht in het jaar 2000 vanwege het vrije uitzicht zowel aan de voor- als aan de achterzijde van het perceel. Reclamant constateert dat dit uitzicht verloren gaat en plaats moet maken voor woningen en industrie. Reclamant geeft aan dat dit gevolgen heeft voor het woongenot en de waarde van de eigen woning.

Overwegingen:
De locatie Bulkstraat is al vele jaren in beeld als uitbreidingslocatie en dat zelfs al voor het tijdstip waarop reclamant de woning heeft gekocht. Bij de aankoop van de woning was dus al bekend dat op de gronden achter het perceel een toekomstige stedelijke ontwikkeling plaats zou gaan vinden. Voor wat betreft het aspect planschade is dan vermoedelijk sprake van voorzienbaarheid.
Ter plekke zijn evenwel woningen voorzien en geen industrie, zoals reclamant aangeeft. De lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) met bedrijfswoningen mag alleen worden gerealiseerd ten noorden van de groenstrook langs het spoor en deze locatie ligt op een behoorlijke afstand (zo'n 80 m.) van het perceel van reclamant.
Wanneer gebruik gemaakt gaat worden van de wijzigingsbevoegdheid, die geldt voor het betreffende gedeelte van het plangebied achter de bestaande woningen aan de Plantagebaan, zal overigens wel zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de wensen van de huidige bewoners.

Conclusie:
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.9. Reclamante no. 9, mevr. mr. M.H.C. Peters (Stichting Achmea Rechtsbijstand), namens K.T.F. Baselmans Gierelaar 97 Wouw

Zienswijze:
2.9.1 Reclamante geeft aan dat het niet duidelijk is welke locaties zijn onderzocht en waarom deze zijn afgevallen. Er bestaat geen inzicht in de algemene conclusies en bij het ingestelde onderzoek dient niet alleen naar de korte termijn te worden gekeken.
2.9.2 Reclamante is nog steeds van mening dat onvoldoende is onderzocht of het bestemmingsplan wel financieel haalbaar is. Het is onduidelijk waarop de groei van

het aantal huishoudens is gebaseerd. Vraag is of hier onderzoek aan ten grondslag ligt.

2.9.3 Een aantal woningen kan pas gerealiseerd worden wanneer het kraanbedrijf een nieuwe loods heeft geplaatst en het bedrijf is heringericht. Vraag is wat er gebeurt indien deze loods niet gebouwd wordt en de woningen niet gerealiseerd kunnen worden. Onduidelijk is of dit meegenomen is bij de financiële beoordeling van het plan.

2.9.4 Uit het geluidsonderzoek blijkt dat het geluidsniveau in de huidige situatie al slecht is. Ook is het niet duidelijk wat de geluidsreductie is, die wordt veroorzaakt door de bedrijfsbebouwing. Het plan is op dit punt onvoldoende onderbouwd. Ook de woningen in de buurt van het kraanbedrijf komen in een reeds overbelaste situatie terecht.

2.9.5 Het plan leidt tot aantasting van het woongenot en het open agrarische karakter komt geheel te vervallen. Het vrije uitzicht wordt vervangen door een grote woonwijk.

2.9.6 Reclamante wil een planschadeclaim indienen bij de gemeente. De gemeente moet zoeken naar alternatieve locaties waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Overwegingen:

2.9.1 Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, is onderzoek verricht naar alternatieve locaties. Dit onderzoek maakt deel uit van het inspraakrapport, dat behoort bij het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen. Op pagina 5 van dit onderzoek worden alle onderzochte alternatieve locaties opgesomd en is eveneens aangegeven volgens welke beoordelingscriteria deze locaties zijn getoetst. Vervolgens is per locatie een afweging gemaakt. De uitkomst hiervan was dat het toch de locatie Bulkstraat is, die de voorkeur verdient.

2.9.2 Het bestemmingsplan is financieel haalbaar. De groei van het aantal huishoudens is geactualiseerd en gebaseerd op de Primos bevolkingsprognose. Al 30 jaar maakt ABF Research jaarlijks de Primos bevolkingsprognose. Deze prognose is uitgegroeid tot dé standaardprognose op dit terrein in Nederland. De demografische ontwikkeling laat zich in het algemeen goed voorspellen en geeft een solide houvast bij beleidsvoorbereiding. De Primos prognose geeft cijfers over de bevolkingsopbouw en de huishoudens, alsmede over de woningvoorraad. Aan deze prognose ligt derhalve een gedegen onderzoek ten grondslag, dat is verricht door een gespecialiseerd bedrijf, dat hier de nodige ervaring in heeft.

2.9.3 Het bestemmingsplan is berekend op het realiseren van 40 woningen. Zelfs indien niet gebouwd kan worden op de door reclamante bedoelde plaats, dan nog blijft er voldoende ruimte over voor het realiseren van 40 woningen binnen de resterende woonbestemming en de zone waarvoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

2.9.4 Er is bij de geluidsberekeningen bewust geen rekening gehouden met de geprojecteerde bedrijfsbebouwing. Onderzocht is of woningbouw ook mogelijk is zonder deze bedrijfsbebouwing. Dit is het geval. Daarom is de nieuwe woningbouw niet afhankelijk van de te realiseren bedrijfsgebouwen. De woonbebouwing wordt ook gefaseerd gerealiseerd. De woonpercelen, die het verst verwijderd liggen van de geluidsbronnen ter plaatse zullen als eerste worden ontwikkeld. Door het realiseren van de bedrijfskavels langs de spoorlijn wordt het geluidsklimaat beter dan in de milieuparagraaf van het bestemmingsplan is aangegeven.
Het is onmogelijk om nu al met de toekomstige bedrijfsbebouwing te rekenen, omdat het aantal vierkante meters en de hoogte van de nog op te richten bebouwing momenteel nog niet bekend is. Mede gezien het feit dat de geluids-

belasting in de toekomst minder wordt, levert het geluidsaspect geen problemen op.
Er mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven geluidzone van het kraanbedrijf. De woningen buiten deze zone kunnen volgens de wettelijke normen wel gebouwd worden.

2.9.5 Het perceel van de cliënte van reclamante grenst met de achtertuin aan de Bulkstraat en is gelegen tegenover het perceel dat een agrarische bestemming behoudt. De achtergevel van de woning is op een afstand van minstens 50 m. gelegen van de dichtstbijzijnde, geprojecteerde nieuwe woning. Het perceel wordt aan de zuidzijde door een groene wal aan de Bulkstraat aan het zicht onttrokken. Met de bewoners van de Gierelaar is overeengekomen dat deze groenwal behouden blijft. Het vrije uitzicht komt zo niet geheel te vervallen en alleen het uitzicht vanaf de eerste verdieping naar het zuidoosten verandert. Bovendien komt er een knip in de Bulkstraat, waardoor ter hoogte van het perceel van belanghebbende de Bulkstraat geluidsluw wordt. Er is bij dit plan geen sprake van een relatief grote woonwijk omdat het maar om maximaal 40 woningen gaat.

2.9.6 Het is altijd mogelijk een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen bij de gemeente wanneer het bestemmingsplan de procedure doorlopen heeft. Hiervoor geldt een afzonderlijke procedure, waartoe een separaat verzoek moet worden ingediend. Daarbij worden zaken als voorzienbaarheid en maatschappelijk risico wel meegenomen bij de berekening van eventuele planschade.

Conclusie:
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.10. Reclamant no. 10, mr. E.T. Stevens (Stichting Achmea Rechtsbijstand), namens E.M.M. van Wezel Bieakker 16 Wouw

Zienswijze:

2.10.1 Reclamant verzoekt de afwijkingsbevoegdheid ten aanzien van bijzondere woonvormen aan te passen. Reclamant merkt op dat uit de toelichting duidelijk blijkt dat de bijzondere woonvormen zijn bedoeld om genoemde samenlevingsvormen met een zorgcomponent mogelijk te maken. Verzoek is om een en ander duidelijker op te nemen in de regels.

2.10.2 Reclamant constateert dat de afwijkingsbevoegdheid ten aanzien van een wooneenheid het mogelijk maakt om meer personen toe te staan binnen een woning of wooneenheid en vreest voor overlast met een waardedaling van in de buurt staande woningen als gevolg. Als dit het geval is, zal een planschadeclaim worden ingediend.

Overwegingen:

2.10.1 Dit is een voorschrift, dat in bestemmingsplannen wordt opgenomen om in te kunnen spelen op hedendaagse maatschappelijke opvattingen inzake de opties, die een woning vanuit volkshuisvestingsmotieven moet kunnen bieden. Er worden dan wel zodanige eisen aan gesteld dat het te bewerkstelligen resultaat onder alle omstandigheden blijft beantwoorden aan het begrip woonfunctie, zoals dit gewoonlijk in een woonwijk voorkomt. Met andere woorden, het moet altijd gaan om zaken die inpasbaar zijn in een normale woonomgeving.
Verder wordt hier verwezen naar het gestelde onder 2.1.3.

2.10.2 De afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot een wooneenheid is een standaardbepaling, die bij elke woonbestemming wordt opgenomen.
Bij grotere woningen kan afgeweken worden van het begrip woning c.q. wooneenheid om buiten het verband van een huishouden tot maximaal 10 personen toe te kunnen staan, die in de woning mogen verblijven. De afwijking wordt onder voorwaarden toegestaan en bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt getoetst of daaraan kan worden voldaan. Dit soort bepalingen komt de flexibiliteit van bestemmingsplannen ten goede en beantwoordt eveneens aan de eisen, die momenteel worden gesteld aan de inzetbaarheid van een woning als huisvestingsmogelijkheid afwijkend van het normale patroon van een huishouden in de gebruikelijke zin. Voor planschade geldt een afzonderlijke procedure (zie ook het gestelde onder 2.9.6).

Conclusie:
De definitie voor een bijzondere woonvorm in artikel 1 wordt gewijzigd, zoals aangegeven in de conclusie, zoals aangegeven onder 2.1.

De zienswijze geeft voor het overige geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.11. Reclamant no. 11, mr. H. Martens (Stichting Univé Rechtshulp), namens T.L.L.M. Maas Gierelaar 99 Wouw

Zienswijze:
2.11.1 Reclamant geeft aan dat door de voorziene ontwikkeling een einde komt aan de rustige ligging en het vrije uitzicht vanuit de woning.
2.11.2 Uitgangspunt in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant is "zorgvuldig ruimtegebruik". Reclamant geeft aan dat alternatieve locaties binnen de gemeente Roosendaal niet onderzocht zijn. Bovendien zijn in de kern Wouw voldoende alternatieve locaties aanwezig.
2.11.3 De gegevens van PRIMOS, waarop de woningbehoefte is gebaseerd, hebben niet ter inzage gelegen. Reclamant vraagt zich af of de behoefte ook geldt voor de langere termijn en hoe actueel de gegevens zijn. In dit verband wordt ook niet voldaan aan artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro.
2.11.4 Een andere eis ingevolge de provinciale verordening is, dat rekening moet worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en de bestaande structuren in het gebied zelf en de naaste omgeving. De ervaring van een open landschap wordt niet gerealiseerd, omdat de groene zone omgeven wordt met bebouwing.
2.11.5 Een deel van het plangebied ligt ten zuiden van de spoorlijn en ligt dus niet in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.
2.11.6 De gemeente heeft in het verleden een aantal andere locaties afgewezen (o.a. Swaert van het Schip), omdat deze in het buitengebied zijn gelegen. De gemeente wil nu wel woningbouw toestaan aan de Bulkstraat. Dit is niet consequent.
2.11.7 De nieuwe woonwijk wordt ontsloten via de Bulkstraat. Reclamant constateert dat de Bulkstraat meer verkeer te verwerken krijgt door de nieuwe woonwijk. Er is niet onderzocht of het extra verkeer geluidhinder veroorzaakt voor de cliënt van reclamant. De gemeente heeft aangegeven dat er een knip komt in de Bulkstraat, maar dit is niet geborgd in de planregels.
2.11.8 In de toelichting wordt aangegeven dat de woningen voor wat betreft spoorlawaai worden afgeschermd door het bedrijfsgedeelte van het plangebied.

Er staan al veel bedrijfsgebouwen leeg in de gemeente. Het is dus niet zeker of de woningen afgeschermd zullen worden.

2.11.9 De locatie Plantagebaan 75 is verontreinigd. Er wordt geen rekening gehouden met horizontale waterverontreiniging (kwikpoeder en arseen). Het pas laten vervaardigen van een nieuw bodemonderzoek bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning is niet juist, omdat de gemeente nu de aanvaardbaarheid van het plan moet beoordelen.

2.11.10 De huidige afwatering is bij hevige regenval nu al een probleem. Door de verdere verstening van het gebied zal dit alleen maar toenemen. Dit probleem wordt niet opgelost, omdat de retentievijver hoger ligt. Ook met klimaatverandering is geen rekening gehouden. Het is ook niet inzichtelijk hoe het regenwater wordt afgevoerd.

2.11.11 Niet zeker is of vastligt dat bij de bouw van woningen geen uitlogende materialen mogen worden gebruikt.

2.11.12 Om de retentievoorziening goed te laten functioneren zijn kostbare ingrepen nodig. Dit is in strijd met het nationaal bestuursakkoord water. Onduidelijk is of bij het opstellen van de exploitatieberekening hiermee rekening is gehouden.

2.11.13 De in de toelichting genoemde quickscan inzake flora en fauna is niet ter inzage gelegd.

2.11.14 Het plangebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat deze verwachtingswaarde bij ruimtelijke ingrepen nader getoetst zal moeten worden. Dit dient nu onderzocht te worden.

2.11.15 Het feit dat de gemeente eigenaar is van de grond is nog geen reden om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de gemeente de gronden niet zelf zal ontwikkelen.

2.11.16 In de toelichting wordt niet aangegeven of rekening wordt gehouden met planschade.

2.11.17 In de regels wordt verwezen naar bijlage 1 van het inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, maar dit besluit is komen te vervallen.

Overwegingen:

2.11.1 Het gaat in dit verband om de ontwikkeling van een relatief kleine woonwijk. Bovendien komen de nieuw te realiseren woningen op een afstand te staan van enkele tientallen meters van de bestaande woningen aan de Gierelaar. Hier is sprake van een situatie, waarbij op een aanvaardbare wijze aangesloten wordt op een reeds bestaande woonwijk in traditionele zin en dan ligt er bovendien nog een wegverbinding tussen. De huidige groene wal tussen de Bulkstraat en de woningen aan de Gierelaar beperkt het uitzicht vanuit deze woningen op het agrarisch gebied erachter.

De voorgenomen nieuwe ontwikkelingen aan de Bulkstraat zijn gelet op deze omgevingsfactoren vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening alleszins aanvaardbaar te achten.

2.11.2 Verwezen wordt naar de overwegingen onder 2.9.1.

2.11.3 Verwezen wordt naar de overwegingen onder 2.9.2.

2.11.4 De provincie heeft het bestemmingsplan getoetst aan de Verordening ruimte 2014 en heeft met betrekking tot de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in en direct buiten het plangebied geen opmerkingen gemaakt.

Omdat de groene zone (incl. de waterberging) ruim wordt opgezet en vanwege het te handhaven agrarische perceel behoudt het gebied qua beleving het beeld van een open landschap.

2.11.5 Het perceel ten zuiden van de spoorlijn ligt inderdaad niet in het zoekgebied. Voor deze locatie gelden de regels, zoals in het gehele buitengebied worden gehanteerd.

Er wordt daadwerkelijk een intensieve veehouderij opgeheven en hier komt een andere bedrijfsbestemming in niet-agrarische zin (met de mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning) voor terug. Met de eigenaar is overeenstemming bereikt over deze bestemmingswijziging.

2.11.6 Medio jaren '90 is een studie verricht naar een aantal mogelijke nieuwe woningbouwlocaties in Wouw. Toen al is de locatie Bulkstraat als voorkeurslocatie aangewezen. Vanaf die tijd is dit ook zo gecommuniceerd en opgenomen in zowel provinciaal als gemeentelijk beleid.
Niettemin zijn in samenhang met de totstandkoming van het onderhavige bestemmingsplan toch nog andere (uitbreidings-)locaties opnieuw gewogen, maar is de locatie Bulkstraat wederom de beste optie gebleken.

2.11.7 De nieuwe woonwijk wordt niet ontsloten via de Bulkstraat, maar via de Plantagebaan. Alleen de nieuwe woningen aan de Bulkstraat worden ontsloten via deze straat. Ter hoogte van (de achterzijde van) het perceel Gierelaar 79 komt een knip. Deze knip is in het bestemmingsplan met een functieaanduiding opgenomen. Omdat in dit gedeelte van de Bulkstraat minder gemotoriseerde verkeersbewegingen zullen plaats vinden zal de geluidhinder hier ook beduidend minder zijn. Het perceel van belanghebbende grenst aan het gedeelte van de Bulkstraat waar dit het geval is.

2.11.8 Bij de berekeningen, zoals opgenomen in het geluidsrapport, is de bedrijfsbebouwing niet meegenomen. De geprojecteerde nieuwe woningen zijn ook zonder bedrijfsbebouwing te realiseren. Wel zullen de op te richten bedrijfsgebouwen het spoorweglawaai voor het daarachter liggende gebied reduceren. Omdat nu niet duidelijk is wat voor bedrijfsgebouwen worden opgericht, is dit effect nog niet te berekenen. Naar verwachting zullen hier op relatief korte termijn al bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd. Vanuit de markt is juist behoefte aan lichte vormen van bedrijvigheid met bedrijfswoningen. De leegstand, waar reclamant naar verwijst, betreft vooral bedrijfsgebouwen in een zwaardere milieucategorie zonder de mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning.

2.11.9 Door de provincie Noord-Brabant is voor de vuilstortplaats, waarop het kraanbedrijf is gevestigd, een onderzoek gedaan naar mogelijke risico's. Dit onderzoek is gerapporteerd als "Eindrapportage NAVOS-onderzoek Plantagebaan 57, Wouw", Provincie Noord-Brabant, d.d. 25-4-2007.
Uit dit rapport blijkt dat er geen verspreidingsrisico's zijn. Dit wordt ook onderbouwd door het bodemrapport uit 2001 met betrekking tot de omgeving van de voormalige stortplaats. Omdat op de te ontwikkelen gronden geen milieubelastende activiteiten hebben plaatsgevonden, zal de bodemsituatie niet gewijzigd zijn. Er is geen aanleiding om op basis van de huidige bodemkennis verder onderzoek uit te voeren en daarom is er ook geen reden om aan te nemen, dat de bodemtoestand een belemmering zal opleveren voor de toekomstige functies.
Bij het bouwrijp maken van de gronden zullen overigens wel actuele bodemonderzoeken voor de uit te geven kavels moeten worden overlegd.

2.11.10 Zie de overwegingen onder 2.5.16.
Bij de berekeningen is rekening gehouden met de klimaatsveranderingen (t=100). Ook fysiek is er voldoende ruimte om de benodigde retentiecapaciteit (of zelfs meer) te realiseren. Het regenwater wordt opgevangen en daarna gedoseerd afgevoerd.
(Zie verder ook de algemene reactie aan het begin van dit onderdeel van de Nota zienswijzen.)

2.11.11 Ook bij de bouw van woningen mogen geen uitlogende materialen worden gebruikt.

2.11.12 Omdat de grondwerkzaamheden gelijktijdig met het bouwrijp maken kunnen worden uitgevoerd, leidt dit niet tot kostbare ingrepen.

Bij de exploitatieberekening zijn deze kosten meegenomen. (Zie verder ook de overwegingen onder 2.5.16. en de algemene reactie aan het begin van dit onderdeel van de Nota zienswijzen.)

2.11.13 Alleen de belangrijkste conclusies uit de quickscan inzake flora en fauna zijn opgenomen in de toelichting. De quickscan zelf is geactualiseerd en wordt in zijn geheel als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

2.11.14 Alleen wanneer in de grond geroerd gaat worden op een bepaalde diepte kunnen archeologische waarden worden aangetast. Omdat nu nog niet duidelijk is waar precies gebouwd gaat worden, zal dit eerst bij het afgeven van omgevingsvergunningen aan de orde zijn. In de regels zijn bepalingen opgenomen die deze waarden beschermen. De archeologische waarden in het plangebied zijn op deze wijze voldoende en overeenkomstig hiervoor geldende wettelijke regels geborgd.

2.11.15 Er is wettelijk bepaald wanneer het nodig is om een exploitatieplan op te stellen. Het feit dat de gemeente de gronden niet zelf zal ontwikkelen doet hier niets aan af.

2.11.16 Bij de exploitatieberekening is rekening gehouden met eventuele planschadeclaims.

2.11.17 De verwijzing zal worden aangepast.

Conclusie:
Aan de toelichting op het bestemmingsplan is een nadere onderbouwing toegevoegd met het oog op de ladder voor duurzame verstedelijking.
De quickscan met betrekking tot flora en fauna zal eveneens als aparte bijlage worden toegevoegd aan de plantoelichting.
De bij de regeling voor aan huis gebonden beroepen opgenomen verwijzing wordt aangepast, zodat artikel 4.4.1, 9.5.1, 10.5.1 en artikel 11.5.1 weer juridisch correct zijn.

De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.12. Reclamant no. 12, mr. H. Martens (Stichting Univé Rechtshulp), namens J.M.P.H. Smeets Gierelaar 83 Wouw

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant no. 11 (mr. H. Martens (Stichting Univé Rechtshulp) namens T.L.L.M. Maas, Gierelaar 99 Wouw).
Voor de behandeling van deze zienswijze wordt daarom verwezen naar het gestelde onder 2.11.

2.13. Reclamant no. 13, mr. H. Martens (Stichting Univé Rechtshulp), namens T.L.L.M. Maas Gierelaar 99 Wouw en J.M.P.H. Smeets Gierelaar 83 Wouw (aanvullende zienswijze)

Zienswijze:
Reclamant wenst de beide eerder ingediende zienswijzen (no. 11 en no. 12) aan te vullen op de navolgende onderdelen.
M.b.t. pagina 2, alinea 3: het betreffende perceel aan de Roosendaalsebaan heet in de volksmond Bolakker (vanwege de hoge ligging), de naam van de eigenaresse is mw. L. Moerings.
M.b.t. pagina 2, alinea 6: Plantagelaan 75 moet zijn Plantagelaan 57 en 59.

Overwegingen:
Deze aanvullingen voegen inhoudelijk niets toe aan de ingediende zienswijzen.

Conclusie:
Voor de behandeling van deze (aanvullende) zienswijze wordt daarom verwezen naar het gestelde onder 2.11. en 2.12.

De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve aanpassingen

1. Toelichting bestemmingsplan

De toelichting is op enkele onderdelen herschreven. Zo zijn de prognoses voor de woningbehoefte geactualiseerd.
De uitleg bij het begrip mantelzorg is gewijzigd (paragraaf 6.4.5)

2. Regels bestemmingsplan

De afwijkingsbevoegdheid voor mantelzorg bij de bestemmingen Bedrijf en Wonen 2, 3 en 5 is geschrapt, aangezien deze functie voortaan rechtstreeks is toegelaten

De wijzigingsbevoegdheid bij de bestemming "Agrarisch" is uitgebreid met de bestemmingen Tuin, Groen, Verkeer en Water.

Bijlage 1. Overzicht indieners van zienswijzen

1. ARAG Rechtsbijstand
   mr. M. van Hoorne
   Postbus 230
   3830 AE Leusden
   namens J.C.M. Dekkers, Bulkstraat 2, 4724 DZ Wouw

2. P. en M. Backx
   Plantagebaan 40
   4724 CK Wouw

3. H. Doomen en J. Doomen-Van de Kar
   Bulkstraat 2a
   4724 DZ Wouw

4. Dunaro adviesbureau voor ruimtelijke ordening
   D.J.L.J. van Dun
   Boslaan 3 5681 BK Best
   namens H.L. Verbiest Drogedijk 8, 4793 TC Fijnaart en J. Oonincx-Verbiest, Bennekens 20, 4724 CT, Wouw

5. Haans Advocaten
   mr. W.H. Lindhout
   Postbus 101
   4600 AC Bergen op Zoom
   namens
   M.L.M. Uijtdehaag, Gierelaar 79, 4724 DH Wouw,
   R.J. Bos Gierelaar 81, 4724 DH Wouw,
   J.M.P.H. Smeets Gierelaar 83, 4724 DH Wouw,
   P.C.M. Matthijssen Gierelaar 85, 4724 DH Wouw,
   R.C. Thoms en C. Thoms-Muiderman Gierelaar 87, 4724 DH Wouw,
   R.G.H.M. Voeten Gierelaar 89 Wouw,
   A. Aarts Gierelaar 91, 4724 DH Wouw,
   H.H. Sulimma Gierelaar 93, 4724 DH Wouw,
   W.F.L. Reijnders Gierelaar 95, 4724 DH Wouw,
   K.T.F. Baselmans Gierelaar 97, 4724 DH Wouw,
   T.L.L.M. Maas Gierelaar 99, 4724 DH Wouw,
   M.D.F. Timmermans Gierelaar 101, 4724 DH Wouw,
   A. Potters Gierelaar 110, 4724 DH Wouw,
   D. Boorsma Bijltje 5, 4724 DW Wouw,
   J.M.A.M. Kerkhofs Bijltje 7, 4724 DW Wouw,
   P.A.H.M. van Eekelen Plantagebaan 43, 4724 CJ Wouw,
   J. Buijk Neerakker 23, 4724 DP Wouw,
   E. Kallen Tiendevrij 41, 4724 DN Wouw

6. Huesman Maes Accountants & Belastingadviseurs
Drs. P.C.M. Huesman
Postbus 202
4600 AE Bergen op Zoom
namens J. Boden Plantagebaan 61, 4724 CJ Wouw

7. Provincie Noord Brabant
G.A.M. van den Broek
Postbus 90151
's-Hertogenbosch

8. R. Roks
Plantagebaan 45
Wouw

9. Stichting Achmea Rechtsbijstand
Mevr. mr. M.H.C. Peters
Postbus 10100
5000 JC Tilburg
namens K.T.F. Baselmans Gierelaar 97, 4724 DH Wouw

10. Stichting Achmea Rechtsbijstand
mr. E.T. Stevens
Postbus 10100
5000 JC Tilburg
namens E.M.M. van Wezel Bieakker 16, 4724 GC Wouw

11. SUR (Stichting Univé Rechtshulp)
mr. H. Martens
Postbus 557
9400 AN Assen
namens T.L.L.M. Maas Gierelaar 99, 4724 DH Wouw

12. SUR (Stichting Univé Rechtshulp)
mr. H. Martens
Postbus 557
9400 AN Assen
namens J.M.P.H. Smeets Gierelaar 83, 4724 DH Wouw

13. SUR (Stichting Univé Rechtshulp)
mr. H. Martens
Postbus 557
9400 AN Assen
namens T.L.L.M. Maas Gierelaar 99, 4724 DH Wouw, J.M.P.H. Smeets Gierelaar 83, 4724 DH Wouw
(Aanvullende zienswijze)

Bijlage 2. Verslag hoorzitting

Gemeente
Roosendaal

Verslag hoorzitting
Hoorcommissie ruimtelijke ordening
d.d. 13 november 2014
Zienswijzenbehandeling
Bestemmingsplan Bulkstraat

Aanwezig:

Commissie:	mr. H.G.J. Norbart (voorzitter); mr. J.C.P.J.M. Vergouwen (secretaris); Mevr. I. Sep (adviseur); Mevr. A.M. Delhez (notuliste);
College van burgemeester en wethouders:	wethouder A.A.B. Theunis;
Projectmanager:	J. Schrauwen;
Reclamanten aanwezig:	H. Doomen; D.J.L.J. van Dun; W.F.L Reijnders en D. Boorsma; P.C.M. Huesman en J. Boden; Mevr. K.T.F. Baselmans; T.L.L.M. Maas (als toehoorder); J.M.P.H. Smeets (als toehoorder);
Raadsleden en burgerraadsleden aanwezig:	C. Janssen; J. Heeren; M. Yap; P. Beesems; G. Boons.

De voorzitter opent om 19:30 uur de hoorzitting tevens beeldvormende raadsvergadering en heet allen welkom. Hij geeft een korte uiteenzetting over de aard en opzet van deze bijeenkomst en stelt zichzelf en de overige commissieleden voor. Vervolgens vraagt hij de aanwezige (burger-)raadsleden, de wethouder en de projectmanager om zichzelf voor te stellen.

Op basis van de vervaardigde (alfabetische) lijst van indieners van de zienswijzen biedt de voorzitter de aanwezige belanghebbenden de gelegenheid om de zienswijze nader mondeling toe te lichten.

1. Arag Rechtsbijstand, namens de heer Dekkers, Bulkstraat 2 Wouw
Niet aanwezig.

2. P. en M. Backx, Plantagebaan 40 Wouw
Niet aanwezig.

3. H. Doomen en J. Doomen – van de Kar, Bulkstraat 2a Wouw
De heer Doomen geeft een korte toelichting op de drie punten, die zijn verwoord in de ingediende zienswijze.

Hij geeft aan dat hun woongenot behoorlijk wordt aangetast als gevolg van dit bestemmingsplan. Als eigenaren/bewoners van de woning Bulkstraat 2a worden zij op het kruispunt van twee wegen straks geconfronteerd met geluidshinder en verkeersoverlast. De knip in de Bulkstraat is naar hun oordeel niet nodig en zorgt voor extra overlast.
De heer Doomen geeft aan begrepen te hebben dat de waterloop en de beslommeringen met betrekking tot wateroverlast nu niet worden besproken, omdat de uitwerking daarvan later pas volgt. Hij is echter van mening dat de overlast wel degelijk in het kader van dit bestemmingsplan aan de orde is en hij wil ook uitdrukkelijk vermeld hebben dat dit de nodige effecten kan hebben voor de nieuwe planologische situatie.

De heer Boons vraagt waar de verkeershinder precies uit bestaat.

De heer Doomen antwoordt, dat het in dit verband gaat om 50 voertuigen per dag en dat stelt op zich nog niet zoveel voor, maar wanneer automobilisten vanuit Roosendaal de Bulkstraat de knip naderen, gaat men hier remmen en na de knip wordt er weer gas gegeven. Als iemand rustig door de Bulkstraat rijdt produceert dit weinig of geen geluidsoverlast. Wanneer aan de voor- en zijzijde van zijn perceel voertuigen afremmen, een bocht maken en weer optrekken, dan geeft dat meer overlast dan wanneer de knip er niet zou zijn.
De knip is er kennelijk voor het woongenot van de toekomstige bewoners, maar de heer Doomen vindt het bezwaarlijk om daar de dupe van te worden. Er is wel een oplossing voor. De knip hoeft nu volgens hem nog niet te worden aangelegd, maar dat kan ook over een aantal jaren wanneer het plan eventueel verder zou groeien. Indien de knip aan het begin van de woonwijk wordt toegepast, dan heeft eigenlijk niemand daar last van. De 10 auto's van de bewoners van de 8 tot 10 woningen aan het begin van de Bulkstraat zullen niet zorgen voor overlast en vereisen ook niet dat dit deel van de straat verkeersluw wordt gemaakt. Het aanleggen van de knip acht hij daarom buitenproportioneel en verkeerstechnisch onnodig.

4. Dunaro adviesbureau, D.J.L.J. van Dun, namens de familie Verbiest, Bennekens 20 Wouw
De heer van Dun leest de pleitnotitie voor, die als bijlage is opgenomen bij dit verslag.
Verzoek is om op het perceel van de familie Verbiest in het plangebied weer een woonbestemming te leggen. De familie is tevens nog steeds bereid een gesprek aan te gaan met de gemeente over de verkoop van de grond.

De voorzitter vraagt of de heer Van Dun bedoelt dat het niet hebben van een overeenkomst geen belemmering is om toch een positieve bestemming wonen op te nemen.
De heer Van Dun geeft hierop als antwoord dat het laatste hem vrij onwaarschijnlijk lijkt. Ruimtelijk gezien moet echter wel gemotiveerd worden waarom het agrarisch of wonen zou moeten zijn.

De voorzitter concludeert dat het dus zo is, dat hoewel er geen overeenkomst ligt, er kennelijk toch de wens is om een woonbestemming op het perceel te krijgen.
De heer Van Dun zegt dat dan eventueel een exploitatieplan zou kunnen worden opgesteld.
De voorzitter geeft aan dat in de zienswijze ook nog wordt vermeld dat dit verplicht zou zijn.
De heer Van Dun antwoordt hierop dat dit volgens hem inderdaad het geval is wanneer aan het perceel een woonbestemming wordt toegekend.

5. Haans Advocaten, mr. W.H. Lindhout, namens diverse bewoners Gierelaar, Bijltje, Plantagebaan, Neerakker en Tiendevrij Wouw
Aanwezig zijn de heren Reijnders en Boorsma.

Door de heer Reijnders wordt een nadere toelichting gegeven aan de hand van de flip-over, die zij hebben meegenomen.

Het eerste wat opvalt in vergelijking met eerdere plannen is dat waar in de structuurvisie sprake was van een zoekgebied, dit gebied nu is uitgebreid met een driehoek aan de overkant van de spoorlijn. Daar waar voorheen een kippenbedrijf zat, waar een milieuvergunning op rustte en dat stankoverlast veroorzaakte, is het nu zo dat niet alleen de milieuvergunning is ingetrokken, maar ook is daar 2.000 m2. bouwgrond bijgekomen.

In eerdere versies waarin door de omwonenden additionele locaties zijn aangedragen was het aantasten van het recent gewijzigde bestemmingsplan voor het buitengebied onbespreekbaar. Nu kan om wat voor reden dan ook het buitengebied er wel bij betrokken worden. Dit wordt als vreemd ervaren.
Bovendien is het merkwaardig dat hier (waar ook nog een enorme geluidsvoorziening moet worden getroffen) toch kennelijk zo dicht op de spoorlijn een nieuwe woning kan worden weggezet. Het is raar, gelet op de te verwachten geluidsoverlast en de zware transporten (o.a. chemie) via de spoorlijn, dat deze locatie een woonbestemming heeft gekregen.

In samenhang met het bestemmingsplan is verder nog het volgende aan de orde. Om de bouwplannen hier mogelijk te maken moeten de geluidsnormen worden opgetrokken, niet alleen voor het terrein langs de spoorlijn, maar ook voor de Plantagebaan. Gelijktijdig met het vaststellen van dit bestemmingsplan worden de normen voor geluid bijgesteld, waardoor bebouwing mogelijk wordt.
Ditzelfde fenomeen doet zich voor bij het kraanbedrijf, dat zich bevindt naast de te bebouwen locatie. Dit bedrijf veroorzaakt op dit moment geluidsoverlast. Er is ineens een bouwvergunning afgegeven c.q. aangevraagd om de geluidhinder te reduceren, waardoor nieuwe woonbebouwing wordt mogelijk gemaakt.
Het belangrijkste geluidsaspect zit evenwel toch in de realisering van het nieuwe bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein zal een massief front dienen te krijgen en volgens de tekening moet dat 10 m. hoog zijn. Het behoort ook aaneengesloten te zijn, want wanneer daar sleuven tussen worden gemaakt is de geluidsnormering ineens niet meer van toepassing. Eerst zal het bedrijventerrein vol moet komen om te kunnen gaan bouwen anders kunnen de geluidsnormen niet worden gehaald.

Ook is er een nieuwe woonbestemming bijgekomen op de kavel helemaal rechts vooraan. Daar waar oorspronkelijk een woning stond is er nu ineens een heel groot gearceerd gebied bijgekomen, waar kennelijk in de toekomst ook iets gebouwd mag worden. Dat is overigens nu nog niet bekend, maar het gebied heeft wel de aanduiding van een toekomstig woongebied gekregen en dat is vreemd. Wij hadden nog nooit eerder gehoord van het betreffende onderdeel van het bestemmingsplan, dat is gesitueerd aan de Plantagebaan Dit is ook nog niet ingetekend als woonbestemming, omdat de molenbiotoop in beeld gekomen is, waar we nog niet eerder mee te maken hebben gehad. Er is in Nederland kennelijk een regeling, die voorschrijft dat de wind van molens niet weggevangen mag worden ook al staan er andere woningen. Dit betekent dat daar een zone ligt, waar voorlopig niet gebouwd kan worden.
Gemakshalve wordt ook voor de Plantagebaan in verband met de geluidsoverlast van vrachtauto's de geluidsnormering aangepast en kan het college daar waarschijnlijk straks -weliswaar met een aparte procedure- 4 nieuwe woningen wegzetten. Eerder is echter door gemeenteraadsleden tijdens een raadsvergadering aangegeven, dat het misschien beter zou zijn om hier aan de Plantagebaan de bestaande lintbebouwing door te trekken, maar voorlopig gaat dit dus niet door.

De gemeente blijft bij de opvatting om in het hoge gedeelte van het gebied een waterplas c.q. retentievijver te maken. De omwonenden hebben er al diverse keren op gewezen, dat water toch echt naar beneden stroomt en niet omhoog. Het gedeelte, waar het water moet worden opgevangen, moet zijn gelegen aan de Bulkstraat. Daar is sprake van grote overlast. Het is blijkbaar de bedoeling om water van beneden omhoog te gaan pompen en dat is vandaag de dag toch echt niet duurzaam te noemen. Het lijkt niet verstandig om zo het water te moeten bemalen, wanneer voor zo'n 50 tot 60 jaar woningen worden gebouwd.

Daarmee toekomend aan de twee bouwkavels moet worden opgemerkt dat, waar in de tekst nog sprake is van het bouwen van 40 woningen, de tekening ruimte biedt voor 45 woningen, die allemaal de gelegenheid krijgen een nokhoogte te realiseren van 10 m. en een dakgoothoogte van 6 m. De beide woningen, die links en rechts ernaast zijn gesitueerd, hebben slechts een bungalowhoogte en daar mocht nooit hoger worden gebouwd. Om toch maar vooral veel woningen in dat gebied te krijgen worden deze bouwmogelijkheden geboden. De nieuwe bebouwing gaat opnieuw leiden tot enorme wateroverlast en dit water gaat niet naar de vijver maar zal gaan lopen richting de sloot. Deze wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem van de Gierelaar, dat voor de opvang van dit extra water volstrekt onvoldoende toereikend is, want dit loopt nu al driemaal per jaar over.

Hetzelfde waterprobleem speelt ook bij de woningen, die straks aan de Bulkstraat worden weggezet met de voordeur richting deze straat. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat alle nieuwe bewoners een privaatrechtelijke overeenkomst moeten sluiten met het waterschap om een uitweg voor de auto te kunnen krijgen op de Bulkstraat.

Als het waterschap eventueel zou besluiten om hier geen 20 duikers te bouwen of men geeft geen toestemming voor de aanleg ervan, dan moeten de woningen omgedraaid worden en dan komen de tuinen van deze woningen op het noorden te liggen. In het midden van het eerste plangebied moet in dat geval een extra weg worden aangelegd om daar te kunnen komen. Dat lijkt niet echt wenselijk.

De woningen aan de overkant van de Bulkstraat (dit zijn 16 woningen) gebruiken evenveel vierkante meters als de ruimte, die wordt uitgetrokken voor de beoogde nieuwe kavels. Dit staat niet met elkaar in verhouding. De provincie Noord - Brabant stelt ook nadrukkelijk in de Verordening ruimte 2014, dat bouwen in het landelijk gebied ertoe moet bijdragen dat het landschap gerespecteerd wordt. Het onderhavige plan laat dat absoluut niet zien. De omwonenden zien het niet zitten dat wordt gebouwd in een natuurgebied met een hele hoge archeologische waarde, waar in de zienswijze overigens verder op wordt ingegaan.

Ook is nog een eenvoudige rekensom gemaakt. De planontwikkeling en grondaankopen staan nu ongeveer voor 3 miljoen Euro op de begroting. Er is sprake van 50.000 m2. grond, die bouwrijp wordt gemaakt om voor 20.000 m2. te gaan bebouwen. Voorzichtig uitgaande van een bedrag van 100,00 Euro per m2. als kosten voor bouwrijp maken, vergt dit een investering van 5 miljoen Euro. Het hele plan, zoals het er nu ligt, gaat 8 miljoen Euro kosten. Als vervolgens de baten hiertegenover worden gezet, levert het verkopen van 12.500 m2. bouwgrond voor de woningen 2,8 miljoen Euro op en de 9.750 m2. bedrijfsgrond brengt 1 miljoen Euro op. In totaal gaat het dan afgerond om 4 miljoen Euro aan baten wanneer alles verkocht zal zijn. Dan blijft er nog een gat bestaan van 4 miljoen Euro en dat is 75 Euro per inwoner. De omwonenden zijn en blijven van mening dat wanneer het college meent te moeten ingrijpen in het buitengebied, op andere plaatsen voor veel minder geld goede en evenwichtige bebouwing kan worden weggezet, zoals ook al tijdens eerdere sessies is aangegeven. Voor een dorp als Wouw is hetgeen nu wordt voorgestaan niet fraai.

De heer Heeren vraagt of het mogelijk is om iets verder in te zoomen op de te verwachten geluidsoverlast. Eerder is de wethouder de vraag gesteld of er geen geluidsschermen geplaatst moesten worden in verband met de te bouwen woningen. Daarop werd toen geantwoord dat de bedrijfsgebouwen moeten zorgen voor de geluidwering. Vraag is hoe het gesteld is met de geluidhinder wanneer er daadwerkelijk gaten in de bedrijvenstrook komen.

De heer Reijnders antwoordt dat een geluidwal als voordeel heeft dat die aaneengesloten is en daar moeten geen stukken uitgehaald worden. Het effect hiervan is te vergelijken met gaten in een dijk, waar water doorheen stroomt. Als ervoor gekozen wordt om geen geluidwal aan te leggen maar de bedrijfsgebouwen als buffer te laten dienen, dan betekent dit dat de gehele wand van 10 m. hoog aaneengesloten moet zijn om zo effectief geluidhinder te kunnen voorkomen. Als er gaten vallen tussen de nieuwe bedrijven gaat het woongebied alsnog te maken krijgen met geluidsoverlast. De stelling is dan ook, dat wanneer de mogelijk 10 tot 15 bedrijven zich daar gaan vestigen, zij onderling met elkaar dienen af te stemmen hoe die wand moet worden gerealiseerd anders blijft de geluidsproblematiek bestaan.

Mevrouw Sep verduidelijkt de hier aan de orde zijnde akoestische problematiek. Verondersteld wordt kennelijk door de omwonenden dat sprake moet zijn van een gesloten wand. Het bestemmingsplan biedt daartoe mogelijkheden, maar het bouwvlak is dusdanig opgenomen dat de bedrijfsloodsen ook uit elkaar kunnen liggen en dat zal waarschijnlijk veel aannemelijker zijn. Het is ingevolge het geluidsrapport niet zo dat er een gesloten blok moet komen om woningen te kunnen realiseren.

De heer Reijnders is van mening, dat wanneer ter plaatse niet een aaneengesloten front aanwezig is, het geluidwerend effect voor wat betreft de spoorlijn en alles wat daarmee samenhangt te niet wordt gedaan. Indien hier vrijstaande bedrijven komen dan gaat het geluid daar gewoon tussendoor. In het bestemmingsplan is juist opgenomen, dat de bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn om woonbebouwing op de noordoostelijke kavels mogelijk te kunnen maken.

De heer Vergouwen gaat aansluitend nog nader in op de locatie aan de zuidzijde van de spoorlijn. Voor wat betreft dit onderdeel van het bestemmingsplan is het niet zo, dat gebruik wordt gemaakt van wat de provincie aanmerkt als het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Daar wordt een niet meer functionerend agrarisch bedrijf omgezet naar een burgerwoning. Dit is een geheel andere situatie dan het wegleggen van nieuwe woonbestemmingen in het plangebied zelf en dat mag ook zeker daarmee niet op één lijn worden gesteld.

6. Huesman Maes accountants & belastingadviseurs, Drs. P.C.M. Huesman, namens J. Boden, Plantagebaan 61 Wouw
De heer Huesman leest de pleitnotitie voor, die als bijlage is toegevoegd aan dit verslag.

De heer Vergouwen geeft aansluitend een korte toelichting. Hij legt uit dat de pro forma zienswijze is ingediend door de heer Huesman om bestaande rechten te kunnen veiligstellen in deze procedure. Achter de schermen wordt geprobeerd een zo goed mogelijke oplossing te bewerkstelligen voor de situatie, waarmee alle betrokken partijen uit de voeten kunnen. Het is een complexe zaak vooral ook waar het gaat om de financiële becijfering van wat zich hier voordoet, maar de gemeente is er volop mee bezig. Het is de bedoeling om dit af te ronden voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Als dit niet lukt zal dat aan de gemeenteraad worden gemeld. Hierover komt altijd een voorstel van het college van burgemeester en wethouders richting gemeenteraad. Hoe dan ook, de aanduiding voor een intensieve veehouderij, die nu op het bedrijf rust, zal eraf moeten worden gehaald. Dit is wel het minimale, wat de gemeente in dit geval zal moeten doen, maar daarnaast zal zeker worden bezien in hoeverre tot een vergelijk kan worden gekomen met de rechthebbende eigenaar.

7. Provincie Noord-Brabant
Afgemeld.

8. R. Roks, Plantagebaan 45 Wouw
Niet aanwezig.

9. Stichting Achmea Rechtsbijstand, mevr. Mr. M.H.C Peters, namens mevr. K.T.F. Baselmans, Gierelaar 97 Wouw
Mevrouw Baselmans licht haar zienswijze aan de hand van de vervaardigde pleitnotitie nader toe (deze is toegevoegd als bijlage aan dit verslag).
Zij geeft aan zich verdiept te hebben in de uitgevoerde onderzoeken en vraagt zich af of het voor toekomstige kopers van een kavel wel logisch is om hier te gaan wonen. Ook naar haar mening zitten er haken en ogen aan het opgestelde akoestisch onderzoek. Het realiseren van nieuwe woningbouw is op deze locatie immers niet zonder meer mogelijk.
De gemeente heeft daarom naar een aantal oplossingen gezocht, zoals het realiseren van nieuwe bedrijfsgebouwen. Daarnaast moet het bestaande kranendemontagebedrijf een nieuwe bedrijfsloods gaan bouwen en bovendien de bedrijfsactiviteiten herschikken. Het is verbazingwekkend dat het bestemmingsplan op deze aannames gestoeld wordt. In het kader van deze hoorzitting wil zij daar nogmaals extra aandacht voor vragen.
Zij heeft het idee dat dit aspect aan het verzanden is en daarom wordt de gemeente uitdrukkelijk verzocht om er uiteindelijk toch iets goeds van te maken.

De voorzitter merkt aansluitend nog op, dat mevrouw Baselmans ook de zienswijze no. 5 van de omwonenden mede heeft ondertekend en dat het dus daarom zo is dat zij in feite twee zienswijzen heeft ingediend.

10. Stichting Achmea Rechtsbijstand, mr. E.T. Stevens, namens E.M.M. van Wezel, Bieakker 16 Wouw
Niet aanwezig.

11. Stichting Univé Rechtshulp, mr. H. Martens, namens T.L.L.M. Maas, Gierelaar 99 Wouw
De heer Maas is wel aanwezig als toehoorder, maar maakt geen gebruik van de gelegenheid om de zienswijze nader toe te lichten.

12. Stichting Univé Rechtshulp, mr. H. Martens, namens J.M.P.H. Smeets, Gierelaar 83 Wouw
De heer Smeets is wel aanwezig als toehoorder, maar maakt geen gebruik van de gelegenheid om de zienswijze nader toe te lichten.

De voorzitter rondt de hoorzitting af.

De heer Vergouwen schetst tot slot nog hoe de verdere procedure eruit komt te zien. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zal het college van burgemeester en wethouders komen met een voorstel richting gemeenteraad. Er zal een zienswijzennota worden vervaardigd ter beantwoording van hetgeen in de zienswijzen is gesteld.
Uiteindelijk zal dit moeten leiden tot het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Gelet op de veelheid aan zienswijzen en gezien de argumenten die zijn aangedragen zal de afwikkeling van deze procedure vermoedelijk nog wel enkele maanden kunnen duren. Naar verwachting zal begin 2015 hierover besluitvorming plaatsvinden, onverwachte omstandigheden daargelaten. Alle indieners van de zienswijzen krijgen voorafgaand aan de commissie- en raadsvergadering de conceptraadsstukken thuisgestuurd. Tijdens deze vergaderingen is er verder geen gelegenheid meer om gebruik te maken van een spreekrecht.

De voorzitter dankt een ieder voor zijn aanwezigheid en sluit de hoorzitting om 21:00 uur.

De hoorcommissie Ruimtelijke Ordening,

De secretaris,	De voorzitter,
mr. J.P.C.J.M. Vergouwen.	mr. H.G.J. Norbart.

DUNARO
adviesbureau voor ruimtelijke ordening

Pleitnotitie

Voor
De hoorzitting van de Hoorcommissie ruimtelijke ordening, gemeente Roosendaal op 13 november 2014 om 19.30 uur.

Betreft
Zienswijzen van H.L. Verbiest, Drogedijk 8, 4793 TC Fijnaart en mevrouw J. Oonincx-Verbiest, Bennekens 20, 4724 CT Wouw, hierna te noemen 'de familie Verbiest', tegen het ontwerp bestemmingsplan Bulkstraat, gemeente Roosendaal.

Geachte voorzitter,

De familie Verbiest is eigenaar van het perceel kadastraal bekend 'Wouw O 874'. De familie is al geruime tijd in onderhandeling met de gemeente en wil graag de grond verkopen en daarbij enkele kavels verkrijgen. Het laatste aanbod van de gemeente is al weer enkele jaren oud en hield in dat bij zelfrealisatie een exploitatiebijdrage is verschuldigd welke nog nader zal worden bepaald in een vast te stellen exploitatieplan. Het complete aanbod van de gemeente is hierdoor voor de familie nooit duidelijk geworden.

In het voorontwerp bestemmingsplan had het perceel van de familie, wat midden in het toekomstig woongebied is gelegen, een woonbestemming gekregen. De gemeente stopt de onderhandelingen over de grondaankoop van het perceel en wijzigt de bestemming in het ontwerp bestemmingsplan van wonen naar agrarisch.

Als reden voor de wijziging van de bestemming van het perceel wordt door het college van B&W aangegeven:

1. Om een optimaal woonmilieu te creëren, de koppeling met het buitengebied te behouden en de beleving van het buitengebied vanuit het plangebied te versterken is ingezet op een relatief grote groene drager centraal in het plangebied.
2. Met insprekers is geen overeenkomst gesloten.

We kunnen ons hier niet in vinden.

1. Het is ruimtelijk niet relevant of er al dan niet een overeenkomst is gesloten. Dit kan dan ook geen aanleiding vormen om voor de betreffende gronden een agrarische bestemming op te nemen in plaats van een woonbestemming.
2. Er is onvoldoende gemotiveerd waarom op het perceel nu geen woonbestemming is gelegd. Het college van B&W stond eerder op het standpunt om op de gronden wel een woonbestemming te leggen.
3. Daarnaast wordt het ervaren van het open landschap waar de gemeente over spreekt, door de voorgestelde stedenbouwkundige layout teniet gedaan door de groenstrook in het midden te leggen en door de bestaande groene houtwallen. We wijzen u op de afbeelding in onze zienswijzen, waar we de luchtfoto en de verbeelding over elkaar heen hebben gelegd. Hier wordt duidelijk zichtbaar dat er geen sprake van kan zijn dat de groene zone vanuit de omgeving optimaal benut wordt en de ervaring van een open landschap vanuit alle richtingen behouden blijft.

Boslaan 3 5681 BK Best T: 06 - 57 17 83 07 E: info@dunaro.nl I: www.dunaro.nl
KvK nr: 17237061 BTW nr: NL141690677B01 IBAN: NL56RABO0148089917

Pleitnotitie m.b.t hoorzitting ontwerp bestemmingsplan Bulkstraat

Naar aanleiding van de pro forma zienswijze willen wij het volgende opmerken,

Door de gemeente is aangegeven dat men het voornemen heeft de huidige bestemming van het perceel gelegen aan de Plantagebaan 61b te Wouw kadastraal bekend Wouw sectie O nrs 208, 209 en 210 te willen wijzigen waarbij de huidige aantekening op de bestemming Intensieve Veehouderij komt te vervallen. In februari is de heer Boden hiervoor telefonisch benaderd .De reden is dat de huidige milieucirkel een probleem vormt voor het plan Bulkstraat.

De heer Boden eigenaar van het betreffende perceel heeft aangegeven geen bezwaar te willen maken tegen het wijzigen van de bestemming op het huidige perceel onder voorwaarde dat hij voor de schade gecompenseerd wordt. Het perceel wordt minder waard omdat de gebruiksmogelijkheden beperkter worden. Om tot een oplossing te komen is door de gemeente een voorstel gedaan in mei 2014, dit voorstel was beperkt.

Op 2 juli 2014 heeft een bespreking plaatsgevonden. In deze bespreking hebben wij aangegeven dat de heer Boden liever het huidige perceel zou willen omruilen tegen een ander perceel. In verband met deze ruil zijn nadere kostenberekeningen nodig op grond waarvan de gemeente een voorstel kan doen, dit is in een mail van 9 juli 2014 ook aangegeven en bevestigd tevens heeft de gemeente aangegeven wat meer tijdig nodig te hebben om dit op papier te zetten.

Tot op heden is de heer Boden in afwachting van het voorstel en aangezien het ontwerp bestemmingsplan Bulkstraat al gepubliceerd is hadden wij geen andere mogelijkheid dan onze zienswijze nu kenbaar te maken en zal de heer Boden bezwaar moeten maken als het voorstel uitblijft of wanneer partijen niet tot overeenstemming komen.

We hopen op een spoedige reactie waarbij wij er van uitgaan dat er overeenstemming bereikt kan zodat een eventuele bezwaarfase niet nodig is. De huidige milieucirkel kan dan komen te vervallen zodat dit geen probleem hoeft te vormen voor de verdere ontwikkeling van plan Bulkstraat en er geen verdere vertraging optreedt.

Drs P.C.M. Huesman namens de heer J. Boden

9

Pleitnotitie mevrouw K.T.F. Baselmans Gierelaar 97 Wouw:

1. **Afbreukrisico ivm geluidbelasting; extra investering in maatregelen zijn vereist**

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat zowel voor wegverkeerslawaai als spoorweglawaai de van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarden worden overschreden. Uit het akoestisch onderzoek kan worden opgemaakt dat het geluidklimaat binnen het plangebied als tamelijk slecht tot slecht kan worden geclassificeerd. Op basis van de 'methode Miedema' is er bij een geluidsbelasting van 60-65 dB sprake van een tamelijk slechte kwaliteit van de akoestische omgeving. Bij de berekende geluidbelastingen is echter geen rekening gehouden met de afschermende werking van de nieuwe bebouwing. Aangezien het railverkeer een bijdrage levert aan de gecumuleerde geluidbelasting en het plangebied zodanig wordt ingericht dat de bedrijfsgebouwen de achterliggende woningen afschermen zal er in de praktijk ter plaatse van de woningen een lagere geluidbelasting optreden dan de berekende geluidbelasting.
Op basis van deze aanname concludeert de gemeente Roosendaal dat voor het aspect geluid hogere waarden dienen te worden verleend, maar het aspect is geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

8.1. Wegverkeerslawaai
Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Plantagebaan voor zowel het 50 km/uur gedeelte en het 80 km/uur gedeelte de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale grenswaarde van 63 dB voor binnenstedelijk gebied en 53 dB voor buitenstedelijk gebied ten gevolge van de Plantagebaan wordt op een aantal kavels, bestemd voor woningbouw, overschreden.
Het realiseren van woningbouw op deze locaties is niet zondermeer mogelijk.

8.2. Spoorweglawaai
Uit onderzoek is gebleken, dat de geluidbelasting vanwege het spoortraject Roosendaal – Bergen op Zoom (de trajecten 660) op de geprojecteerde nieuwbouw groter is dan de van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai van 55 dB. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 68 dB wordt daar waar woningbouw is geprojecteerd niet overschreden.

Uit het akoestisch onderzoek kan worden opgemaakt dat het geluidklimaat binnen het plangebied als tamelijk slecht tot slecht kan worden geclassificeerd. Het is aan het bevoegd gezag om te beoordelen of zij een dergelijk geluidklimaat toelaatbaar acht binnen het onderzochte plangebied.

---

2. **Afbreukrisico ivm geluidbelasting; extra investering in maatregelen zijn vereist**

Uit het nader onderzoek naar de geluidsemmissie van het kranendemontagebedrijf blijkt dat voor de woningen in het noordoosten van het plangebied de richtwaarden voor het langtijdgemiddeld en maximaal geluidniveau worden overschreden.
De gemeente Roosendaal schrijft: Als de nieuwe bedrijfsloods is gerealiseerd en het herschikken van de activiteiten is voltooid kunnen, door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, in het noordoosten van het plangebied alsnog woningen worden gebouwd.
Dus de gemeente gaat ervan uit dat het kranendemontagebedrijf een nieuwe loods gaat bouwen en haar activiteiten herschikt, wat echter als het bedrijf dit niet wil gaan doen.....dan kunnen de nieuwe woningen niet gerealiseerd worden??
In ieder geval zijn de kavels niet zo aantrekkelijk voor de potentiële kopers!

Vanwege het bedrijf is er sprake van een mogelijke belemmering voor de realisatie van een deel van de in het noordoosten van het plangebied geprojecteerde woningen vanwege het aspect geluid.

Wat zijn de financiële gevolgen? Bestaat er een kans dat er onverkoopbare bouwkavels worden gerealiseerd? Het aangezicht van het dorp Wouw is dan al geschonden door het bouwrijp maken van de grond en bouw van bedrijfsgebouwen van 10 meter hoog.
(bedrijven in een lichte milieucategorie (1 en 2) mogen worden opgericht.. Aan de voorzijde van deze strook wordt tevens de mogelijkheid geboden om bedrijfswoningen te realiseren. De bedrijfsgebouwen mogen maximaal 10 hoog zijn en de bedrijfswoningen mogen een goot- en bouwhoogte van 6 m respectievelijk 10 m hebben).