SUR

Aantekenen
Gemeenteraad van Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Onze referentie	:148/10358975
Behandeld door	:Dhr. H. Martens
Doorkiesnummer	:0592-382575
E-mail	:h.martens@sur.nl
Pagina	:1/4

Assen, 30 oktober 2014

Betreft: Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bulkstraat

Geachte heer/mevrouw,

Tot mij wendde zich de heer T.L.L.M. Maas, wonende Gierelaar 99 te Wouw, met het verzoek om namens hem zienswijzen in te dienen over het ontwerpbestemmingsplan Bulkstraat.

Cliënt woont thans aan de rand van het dorp, uitkijkend over agrarisch gebied. Zijn woning is rustig gelegen langs landerijen waarop cliënt uitzicht heeft. Het bouwplan zorgt ervoor dat cliënt midden in een woongebied komt te wonen. De rustige ligging en uitzicht is dan voorbij.

De verordening Ruimte van de provincie Brabant heeft als uitgangspunt dat stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden in " bestaand stedelijk gebied" . Het plangebied ligt niet in " bestaand stedelijk gebied" , wel in het " zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied". In de toelichting op de verordening staat:
Uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit alleen in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling (...).

In de toelichting op het bestemmingsplan staat echter niet of er binnen het bestaand stedelijk gebied ruimte is voor de stedelijke ontwikkeling.
Is er elders binnen de gemeente Roosendaal geen alternatief? Er is slechts gekeken of er binnen het dorp Wouw alternatieve locaties zijn, niet of er ook elders binnen de gemeente alternatieve locaties zijn. Bovendien, ook in Wouw zijn voldoende kleine en grote alternatieve locaties. Zo ligt Swert van het Schip (gemeentegrond) als grote locatie al meer dan 20 jaar bouwrijp binnen een bestaand woonbestemmingsplan.

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt vervolgens aangegeven dat binnen de kern Wouw in de toekomst nog behoefte is aan woningen. De stukken waaruit dit zou moeten blijken, meer in het bijzonder de gegevens van PRIMOS, zijn niet ter inzage gelegd. Geldt de behoefte ook voor de lange termijn? In de toelichting ligt de horizon in 2020, maar men bouwt voor de toekomst. Geldt de vermeende behoefte ook voor de te bouwen woningen?. (op pagina 28 van de toelichting staat bijvoorbeeld dat, wegens demografische ontwikkelingen, men in de eerste plaats niet moet denken aan meer woningen maar aan omvormingen, herstructurering en transformatie). Hoe actueel zijn de gegevens?, in de toelichting op pagina 18 wordt namelijk verwezen naar prognoses uit 2011.

Cliënt merkt in dit verband ook op dat uit de toelichting niet blijkt of is voldaan aan artikel 3.1.6. lid 2 Bro (de zgn. ser ladder) waaruit volgt dat moet zijn onderzocht of er sprake is van een actuele regionale behoefte.

Een andere eis uit de provinciale verordening (art. 8.1) is dat rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving.
In de toelichting op het bestemmingsplan wordt gewezen op de groene geledingzone in het plangebied. Deze zou er voor moeten zorgen dat de ervaring van een open landschap vanuit alle richtingen behouden blijft. Het is echter moeilijk voorstelbaar dat nu de groene geledingzone door bebouwing omgeven wordt de ervaring van een open landschap behouden blijft.

Overigens ligt een deel van het plangebied ten zuiden van de spoorlijn. Dat gedeelte van het plangebied ligt niet in het zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Volgens de provinciale verordening kan daar dus geen woningbouw plaatsvinden. Cliënt wenst nog het volgende op te merken: De gemeente heeft in het verleden een aantal alternatieven afgewezen (locatie ten oosten van Swert van het Schip en perceel van Mourings aan de Roosendaalsebaan) omdat deze locaties in het buitengebied liggen. De gemeente redeneert niet consequent door in het onderhavige plan wel een locatie in het buitengebied als bouwlocatie voor woningbouw te bestemmen.

De nieuwe woonwijk wordt ontsloten via Bulkstraat. De Bulkstraat krijgt dus meer verkeer te verwerken. De gemeente heeft niet laten uitzoeken of het extra verkeer geluidhinder voor cliënt oplevert.
Volgens de gemeentelijke reactie op de inspraakreacties komt er in de Bulkstraat een knip waardoor het gedeelte van de Bulkstraat ten noorden van het plangebied alleen een ontsluitingsstraat wordt voor de woningen langs de Bulkstraat zelf en voor het fietsverkeer. Deze knip is echter niet geborgd in de planregels.

Voor wat betreft 4.3.3 (spoorweglawaai):

In de toelichting gaat men uit van de veronderstelling dat een deel van de woningen worden afgeschermd door het deelgebied werken. Men neemt dan aan dat de bebouwing voor de bedrijven daadwerkelijk zullen worden gebouwd. Maar er is nu al een aanbod van lege bedrijfsruimte en –kavels in de gemeente Roosendaal zodat niet zeker is of de woningen zullen worden afgeschermd door de bebouwing.

Voor wat betreft paragraaf 4.7 (bodem) van de toelichting:

Locatie Plantagebaan 75 bevat een ondergrondse brandstoftank en is een voormalige stortlocatie. Omdat het perceel buiten het plangebied ligt wordt met deze informatie verder niets gedaan. Maar dan wordt geen rekening gehouden met eventuele horizontale waterverontreiniging. De leemputten zijn deels gedempt met TL-buizen van de Philipsfabriek in Roosendaal. Hierbij is sprake van kwikpoeder en mogelijk arseen dat als eigenschap heeft dat het zich verspreid na beroering van de grond, met alle gezondheidsrisico's van dien.

Het is onjuist dat pas in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Een dergelijk onderzoek is thans reeds nodig omdat de bodemonderzoeksgegevens oud zijn en tevens als verkennend bedoeld waren. Maar de gemeente moet nu de aanvaardbaarheid van het plan beoordelen en kan dit niet naar voren schuiven.

Voor wat betreft paragraaf 4. 8 (water) van de toelichting:

Nu al is de afwatering een probleem. Door de toenemende verstening zal dit probleem uiteraard groter worden. Als oplossing is een retentievijver gepland maar deze ligt verkeerd door de hoge ligging. Wegens de opwarming van het klimaat zal de wateroverlast bovendien alleen maar toenemen.

Het is de bedoeling dat het huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater van de bebouwing wordt afgevoerd op de bestaande gemengde riolering van S5. In de huidige situatie is het zo dat bij hevige regenval deze riolering de aanvoer niet aankan. Zo'n 5 keer per jaar moet van de overstort gebruik worden gemaakt. Indien de plannen doorgaan wordt deze belasting alleen maar groter met alle negatieve gevolgen van dien; het overtollige water komt in de sloot die dan als een open riool in een woonwijk fungeert.
Overigens wordt uit de toelichting op het bestemmingsplan niet duidelijk hoe het regenwater wordt afgevoerd.

In de toelichting staat dat ten aanzien van het materiaalgebruik geen uitlogende bouwmaterialen mogen worden toegepast. Niet duidelijk is of dit ook geldt voor de woningen.

De retentievoorziening komt hoger dan de omgeving te liggen. Wil men kunnen voldoen aan de normen uit het nationaal bestuursakkoord water (zie par. 2.2.3) dan zullen kostbare ingrepen noodzakelijk zijn. Het is niet duidelijk of deze kosten zijn meegenomen in de exploitatierekening.

Voor wat betreft paragraaf 4.9 (flora en fauna):

In het plangebied komen meer soorten voor dan in de toelichting wordt gemeld: ook de vlaamse gaai, de roodborst, heggenmus, boekvinken en de groene specht. De groene specht staat op de rode lijst.
De in de toelichting genoemde quickscan is niet via www.ruimtelijkeplannen ter inzage gelegd.

Voor wat betreft archeologische waarden:

Het plangebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. In de toelichting op het bestemmingsplan staat (pag. 66) dat voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen deze verwachtingswaarde nader getoetst moet worden. De gemeente dient dit aspect in dit stadium te onderzoeken en mag dat niet vooruitschuiven.

Voor wat betreft hoofdstuk 7 (economische uitvoerbaarheid):

Dat de gemeente de grond in eigendom heeft kan geen reden zijn geen exploitatieplan vast te stellen omdat de gemeente de gronden niet zelf zal ontwikkelen, althans dat blijkt niet uit de toelichting

In de toelichting wordt niet aangegeven of rekening is gehouden met de te verwachten planschade. Is er budget voor?

In de regels (10.5.1 en 11.5.1) wordt verwezen naar bijlage 1 van het
Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Maar deze regeling is vervallen. De voorschriften mbt beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn daardoor niet volledig en daarmee in strijd met de rechtszekerheid.

Hoogachtend,

Mr. H. Martens