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

4

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).