Inspraak- en overlegrapport

‘Bulkstraat’

Inleiding

De gemeente is van plan om het gebied ten zuiden van de Bulkstraat in Wouw tot ontwikkeling te brengen in de vorm van woningbouw en de mogelijkheid tot het realiseren van bedrijven in een lichte milieucategorie met daarbij de mogelijkheid tot het oprichten van bedrijfswoningen. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Plantagebaan, de Bulkstraat en door de spoorlijn Roosendaal - Bergen op Zoom. Het nieuwe bestemmingsplan wil, binnen de geldende regels, ruimte bieden voor de bouw van ca. 40 woningen en de ontwikkeling van lichte bedrijvigheid met bedrijfswoningen.

Met ingang van 24 september 2012 is het voorontwerp bestemmingsplan op grond van de Inspraakverordening 6 weken ter inzage gelegd. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens toegezonden aan diverse overheidsinstanties en andere overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op 10 oktober 2012 vond een inloop inspraakbijeenkomst plaats in Cultureel Centrum De Geerhoek in Wouw. Daarbij werd gelegenheid geboden om het bestemmingsplan in te zien en desgewenst mondeling van gedachte te wisselen en een inspraakreactie in te dienen.

Er zijn diverse inspraakreacties ingekomen. Mede naar aanleiding van de inspraakreacties is het stedenbouwkundig plan aangepast. Vanwege deze aanpassing heeft de verwerking van de inspraak langer geduurd dan gebruikelijk.

Uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is eveneens een aantal opmerkingen ingekomen.

In bijgaande notitie zijn de ingediende reacties van een gemeentelijk antwoord voorzien. Mede naar aanleiding van de inspraakreactie is het ontwerp-bestemmingsplan aanzienlijk gewijzigd.
In het eerste gedeelte van het inspraakrapport zijn de reacties met steeds terugkerende onderwerpen gebundeld en voorzien van een gemeentelijke reactie. In het tweede gedeelte volgen de inspraak- en gemeentelijke reactie per inspreker. En tot slot worden de overlegreacties behandeld.

Algemene reacties

Verordening Ruimte maart 2014

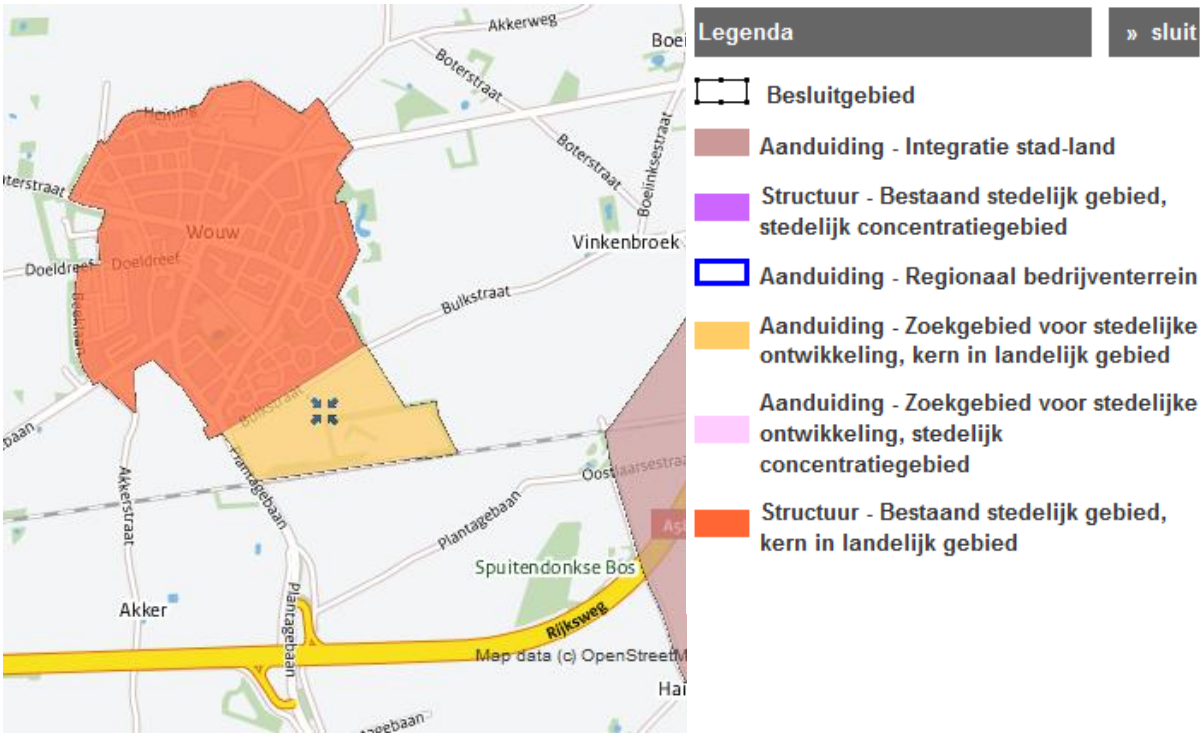
Inspraakreactie
Het provinciaal beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden. Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering niet tot de mogelijkheden behoren.

De ontwikkeling is in strijd met het provinciaal beleid waarbij ingezet wordt op inbreiding en het voorkomen van de aantasting van het buitengebied. Ook het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt met dit plan niet toegepast.
Bovendien wordt in het provinciaal beleid aangegeven dat een stedelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Gemeentelijke reactie
Uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Artikel 4.2 van de Verordening geeft het volgende aan: ‘een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied’
Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit alleen in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling of -onder specifieke voorwaarden- in de gebieden integratie stad-land.

Voor het plangebied ‘Bulkstraat’ geldt de aanduiding ‘Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’. De verordening kent aan dit gebied geen andere waarden toe.

De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen (artikel 8.1: ‘in afwijking van artikel 4.2 kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding ‘Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’, voorzien in een stedelijke ontwikkeling’).



Afbeelding Kaart Verordening Ruimte maart 2014 aanduiding zoekgebied stedelijke ontwikkeling

Uiteraard dient hierbij ook ingegaan te worden op de aspecten als genoemd in artikel 3 ‘Bevordering ruimtelijke kwaliteit’ van de verordening. De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vooral bereikt door het aanplanten en onderhouden van een groene geledingzone.

De groene geledingzone ligt centraal in het plangebied. Op deze manier kan deze zone vanuit de omgeving optimaal benut worden en blijft de ervaring van een open landschap vanuit alle richtingen behouden. Het geplande groen en het water vormen het verbindende element tussen de toekomstige nieuwe planontwikkeling en het buitengebied met haar waterlopen. De gemeente wil dit gebied ook toegankelijk maken door voetpaden aan te leggen, zodat ook een wandelroute kan worden gerealiseerd. De groene zone trekt het buitengebied als het ware het dorp in en zo ontstaat een goede wisselwerking tussen het stedelijk gebied en het buitengebied.
Hoewel het reeds bestaande agrarische perceel samen met de nieuw ontwikkelen groene zone veel ruimte in beslag nemen in het plangebied, is deze stedenbouwkundige opzet zorgvuldig overwogen. 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 centaal in het plangebied.

De gemeente is van mening dat de ontwikkeling van de locatie Bulkstraat past in het provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Inspraakreactie
Aangegeven wordt dat het ontwikkelen van het plangebied in strijd is met het gemeentelijk beleid.

Gemeentelijke reactie
De gemeente heeft al vanaf 2001 in al haar beleidsstukken opgenomen dat het de bedoeling is om de zuidkant van de Bulkstraat te ontwikkelen. Dit is vanaf die tijd altijd duidelijk gecommuniceerd.
Zowel in de StructuurvisiePlus als in de huidige Structuurvisie is deze locatie opgenomen. De voorgestane ontwikkeling past in het beleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld.

Nut en noodzaak woningen (aanbod woningen en alternatieve locaties)

Inspraakreactie
In Wouw worden op de website Funda (stand op 1 november 2012) 89 bestaande woningen te koop aangeboden in diverse prijsklassen. Tevens worden er vijf vrije bouwkavels aangeboden (Plantagebaan, Greeflaan en 3 stuks op de Roosendaalsebaan) en lopen er momenteel drie bouwprojecten (Nieuwstraat, Hofstede Residentie en Riddershoeck). Deze feiten stroken niet met de grondslag voor het plan 'Bulkstraat’ namelijk dat daadwerkelijk behoefte zou zijn aan nieuwe woningen en bouwkavels bij de inwoners van Wouw. Er is namelijk wel degelijk aanbod. Daarbij komt dat de daling van de waarde van de bestaande woonhuizen een steeds grotere belemmering vormt om doorstroming naar nieuwe woningen daadwerkelijk te bewerkstelligen, nieuwbouw betekent meer aanbod en daardoor een nog verdere daling van de woningprijs in Wouw.

Nut en noodzaak van deze woningbouwlocatie is niet aanwezig vanwege het aanbod van te koop staande woningen en de mogelijke inbreidingslocaties als alternatief voor de Bulkstraat.

Gemeentelijke reactie
<u>Prognoses</u>
De stedelijke ontwikkeling van woningen baseert de gemeente op de provinciale prognoses, die zijn gebaseerd op het PRIMOS rekenmodel dat een groei van het aantal huishoudens in Roosendaal laat zien.

Meer specifiek voor de kern Wouw wordt ook een groei van het aantal huishoudens voorzien.

De provincie hanteert voor prognoses van het aantal woningen, het aantal huishoudens + 2 %, dit o.a. in verband met:
- huishoudensverdunning: toename van aantal alleenstaanden;
- nieuwe huishoudens; door woningtekort blijven starters langer thuis;

- inlopen van woningtekort (geleidelijke afname, maar minder snel)
De provinciale prognose (2011) geeft een groei aan van het aantal huishoudens van in 2015 tot 2.070 en in 2020 tot 2.135 huishoudens.

Op basis van de prognoses van PRIMOS (standaard prognose in Nederland) (2012) wordt verwacht dat het aantal huishoudens in Wouw zal stijgen tot ongeveer 2.044 huishoudens in 2015 en 2.115 huishoudens in 2020.
De Primos prognoses zijn onder andere gebaseerd op de (woningbouw)gegevens van Rijksoverheid en provincie.

Beide prognoses geven een indicatie van toekomstige ontwikkelingen.

In 2011 bedroeg de totale woningvoorraad 2047. In het woningbouwprogramma staan van 2011 tot 2020 73 woningen opgenomen (incl. 40 woningen Bulkstraat). Dit betekent voor Wouw uiteindelijk een totaal aantal woningen in 2020 van 2.120. Hier tegenover staan de in de prognoses genoemde aantallen van 2.115 huishoudens (Primos) en 2.135 huishoudens (provincie).

Vraag en aanbod woningen
De behoefte aan woningen wordt dus vooral bepaald door de voorziene groei van het aantal huishoudens en de woningvoorraad. Zoals de cijfers voor de kern Wouw laten zien is er de laatste tien jaar een gestage groei van het aantal huishoudens in Wouw. Het aantal woningen in Wouw is zelfs minder dan het aantal ingeschreven huishoudens. De verwachting is dat deze ontwikkeling zich (zelfs in versterkte mate) doorzet voor de kern Wouw is er dus juist wel behoefte ontstaat aan nieuwe woningen.

Het feit dat er woningen te koop staan in Wouw zegt iets over de verhuisbewegingen. Door de economische crisis zijn de huizenprijzen behoorlijk gedaald en staan huizen langer te koop, maar dit wil niet zeggen dat er geen behoefte is aan nieuwe woningen. Om de doorstroming niet verder te laten stagneren is het juist nu belangrijk dat procedures gevolgd worden, waarbij het realiseren van nieuwe woningen mogelijk wordt gemaakt, zeker nu de economie zich weer wat lijkt te herstellen.
Bovendien worden in het plan Bulkstraat geen woningen aangeboden, maar bouwkavels. Al jaren bestaat een wachtlijst voor bouwkavels. Op de informatieavond over het aangepaste stedenbouwkundig plan in januari 2014 is wederom gebleken dat er wel degelijk behoefte is aan bouwkavels. Naar aanleiding van deze avond heeft een aantal mensen dit ook aan de gemeente bevestigd.

Flexibel bestemmen en gefaseerde uitgifte
Doordat de woonbestemmingsvlakken in het noordoosten van het plan erg flexibel zijn, kan optimaal ingespeeld worden op de vraag en de behoefte van de toekomstige bewoners.
Tot slot wordt opgemerkt dat de bouwgrond gefaseerd wordt uitgegeven. Begonnen wordt met het uitgeven noordoostelijke deel van het plangebied. Ook op deze manier wordt uitsluitend vraaggericht gewerkt.

Alternatieve locaties
Aangegeven wordt dat er voldoende locaties zijn die een alternatief zijn voor de locatie Bulkstraat. Mede naar aanleiding van een ingediende motie door de gemeenteraad, heeft een afweging plaatsgevonden van deze alternatieve locaties. Uit dit onderzoek blijkt dat de genoemde locaties niet geschikt zijn als alternatief. Deze afweging is als bijlage bij dit rapport gevoegd en is teruggekoppeld met de gemeenteraad.

Aantal woningen
De Verordening Ruimte geeft regels voor nieuwbouw van woningen. De verordening stelt dat de toelichting van een bestemmingsplan dat voorziet in de nieuwbouw van woningen een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daaromtrent in het regionaal overleg zijn gemaakt worden nagekomen. Ook moet de beoogde nieuwbouw zich verhouden tot deze afspraken en moet worden aangetoond in hoeverre deze zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit. Deze harde plancapaciteit wordt uitgedrukt in aantallen woningen welke zijn opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt. Met name op basis van prognoses kan nut en noodzaak kan versterkt worden.

Nut en noodzaak bedrijventerrein

Inspraakreactie
Nut en noodzaak van het bedrijventerrein (bedrijven in een hogere milieucategorie) kan niet aangetoond worden. Er is geen vraag meer en er is voldoende leegstand (op bestaande bedrijventerreinen in Roosendaal) om aan deze vraag te kunnen voldoen.

Gemeentelijke reactie
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het aantonen van nut en noodzaak nodig, zeker gezien de huidige economische situatie. De oorspronkelijke vraag om op de locatie Bulkstraat een bedrijventerrein te ontwikkelen is destijds gekomen vanuit de Wouwse samenleving. De noodzaak tot het realiseren van een bedrijventerrein is, op basis van kengetallen, echter niet meer te onderbouwen. Wel wordt in de Structuurvisie 'Roosendaal 2025' aangegeven dat er aan de zuid oost zijde van de dorpskern Wouw ruimte is voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein.
Een directe noodzaak tot het ontwikkelen van een lokaal bedrijventerrein op de locatie Bulkstraat is nu echter niet aanwezig en momenteel is vanuit de lokale bedrijvigheid geen directe vraag naar nieuwe mogelijkheden. Bovendien is er op dit moment ook sprake van leegstand. Om deze redenen is het bedrijventerrein van circa 2 ha uit het plan verwijderd. Dit wil echter niet zeggen dat deze vraag tot 2025 uitblijft. Wel wordt geconstateerd dat op dit moment steeds meer behoefte is aan een combinatie van wonen en werken. Daarom is in het zuiden van het plangebied een zone opgenomen waarin het mogelijk is om bedrijven in een lichte milieucategorie met daarbij een bedrijfswoning te realiseren. De bedrijfsbebouwing wordt langs de spoorlijn voorzien.

Economische haalbaarheid

Inspraakreactie
Tot slot kan de economische haalbaarheid nog niet worden vastgesteld omdat over de financiering geen gegevens zijn verstrekt. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Ook ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfasering op de economische haalbaarheid.
Per 1 januari 2013 gaat de gemeente Roosendaal de grondprijs voor vrije kavels verlagen van 325,- euro naar 275,- euro. Deze verlaging zal de economische haalbaarheid negatief beïnvloeden.

Gemeentelijke reactie
De gemeente heeft een exploitatieplan opgesteld voor deze locatie. Het plan is budgettair neutraal als het ontwikkeld wordt. Alle te ontwikkelen grond is eigendom van de gemeente Roosendaal. Er is gerekend met de huidige grondprijzen.

Inspraakreacties per inspreker

A. Karin Baselmans
Gierelaar 97
4724 DH WOUW

1. Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan
   Inspreker geeft aan dat de ontwikkeling niet binnen het geldende plan past.

   Gemeentelijke reactie
   Het klopt dat de ontwikkeling van de Bulkstraat niet past binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is voor de locatie een apart bestemmingsplan opgesteld om het een en ander mogelijk te maken.

2. Gebied is landschappelijk beeldbepalend
   Het gebied is landschappelijk beeldbepalend en het karakter van het gebied zal door de ontwikkeling van dit plan aangetast worden.

   Gemeentelijke reactie
   Het gebied heeft voornamelijk een agrarische bestemming en behoort tot het landelijk gebied. De locatie heeft op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid geen landschappelijke waarde.

3. Aanzicht
   Het aanzicht van het dorp zal worden aangetast.

   Gemeentelijke reactie
   Het gebied Bulkstraat wordt bij de kern Wouw betrokken. Hiermee zal het aanzicht van het dorp inderdaad veranderen. De lintbebouwing aan de Plantagebaan zal een meer aaneengesloten geheel gaan vormen en vanuit de Bulkstraat zal het zicht naar het zuiden uiteraard wijzigen door het realiseren van extra woningbouw aan de zuidzijde van deze straat.

4. Wegverkeerslawaai
   Het plan 'Bulkstraat' voorziet in de aanleg van nieuwe wegen en bevindt zich binnen de zone van een aantal bestaande wegen. Als gevolg van de Wet geluidhinder dient onderzoek uitgevoerd te worden naar de te verwachten geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn beschreven in de akoestische rapportage (10080649 d.d. oktober 2010). Uit dit onderzoek is gebleken dat de maximale grenswaarde van 63 dB ten gevolge van de Plantagebaan op een aantal kavels, bestemd voor woningbouw, wordt overschreden. Omdat de exacte indeling van het plangebied nog niet bekend is, is nog niet onderzocht welke maatregelen getroffen dienen te worden om ter plaatse aan de voorkeursgrenswaarden te kunnen voldoen. Na het treffen van de nader te bepalen maatregelen kan een uitspraak gedaan worden of hogere waarden vastgesteld dienen te worden en zo ja, welke.
   Dit betekent extra kosten om het plan 'Bulkstraat' te realiseren. Tevens zal er extra geluidsbelasting op de bestaande woningen ontstaan, veroorzaakt door de nieuwe verkeersbewegingen ten behoeve van de nieuwe woningen en het nieuwe bedrijventerrein.

   Gemeentelijke reactie
   Het stedenbouwkundig plan is aangepast mede naar aanleiding van de inspraakreacties. Het akoestisch onderzoek is geactualiseerd en bij dit onderzoek is uitgegaan van de maximale invulling die op basis van de bestemmingen in het ontwerp bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden. Uit het onderzoek blijkt dat vooral de nieuwe woningen aan de Plantagebaan met hogere waarden te maken krijgen. Vooralsnog kunnen deze woningen alleen gerealiseerd worden met een wijzigingsbevoegdheid. Als van deze bevoegdheid gebruikt wordt gemaakt door het college kan gekeken worden welke maatregelen nodig zijn en of een hogere waardeprocedure doorlopen moet worden.
   Zo’n procedure leidt niet tot veel meer extra kosten voor de gemeente, omdat deze gelijk oploopt met en onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplantraject.

5. Ontwikkeling van huishoudens en vestigingsoverschot

In de periode 2005-2010 is volgens het CBS het aantal huishoudens in het dorp Wouw met 60 toegenomen, ofwel een toename van 3 procent. Op basis van de prognoses van Primos (2010) wordt verwacht dat het aantal huishoudens in Wouw versterkt zal stijgen tot ongeveer 2150 huishoudens in 2020 (8 procent). Primos raamt het aantal huishoudens in 2015 op ongeveer 2080. Voor het aantal benodigde woningen kan hier een percentage van 2% aan worden toegevoegd, o.a. in verband met:

- huishoudenverdunning: toename van aantal alleenstaande;
- nieuwe huishoudens: door woningtekort blijven starters langer thuis;
- inlopen van woningtekort.

Deze laatste twee feiten zorgen er echter voor dat de behoefte aan nieuwe woningen juist afneemt. De aangenomen percentages (8 procent + 2 procent) zijn veel te groot op basis van de toename in 2005-2012, dit was slechts 3 procent.

Het vestigingsoverschot van de kern Wouw wisselt in de periode 2000-2009. Op grond van de ontwikkeling van de inwonersaantallen in Wouw zou er juist minder of zelfs geen behoefte zijn aan nieuwe woningen in Wouw. Dit sterkt de gedachte dat nieuw ruimtebeslag ten onrechte gaat plaats vinden door het plan 'Bulkstraat'.
Ook is in het voorontwerp bestemmingsplan 'Bulkstraat' niet aangegeven hoe wordt verzekerd dat de vrije bouwkavels, de nieuwbouwwoningen en het bedrijfsterrein terecht zullen komen bij de inwoners van Wouw. Dit is juridisch en praktisch gezien niet haalbaar zeker in deze economische onzekere tijden wanneer de vraag daalt.
Conclusie is dat deze woonvisie, die als basis dient voor het voorontwerp, door de sterk gewijzigde economische omstandigheden volstrekt achterhaald is. Er zijn minder kopers en verhuizers, de woonwensen zijn gewijzigd en de financiering is problematisch. Daarnaast moet uit de woonvisie worden geconcludeerd dat in de komende jaren voor de eigen behoefte voor de kern Wouw minder woningen nodig zijn dan wordt berekend en voorgesteld in het voorontwerp bestemmingsplan 'Bulkstraat'. De berekeningen en aannames zijn te optimistisch voorgesteld. Tenslotte zal de geplande ouderenhuisvesting leiden tot het vrijkomen van bestaande woningen, waarmee voor een deel in de bestaande behoefte kan worden voorzien.

Gemeentelijke reactie

Zoals de cijfers voor de kern Wouw laten zien, is de laatste twaalf jaar sprake van een gestage groei van het aantal huishoudens in Wouw. Niet het aantal inwoners maar het aantal huishoudens (of de voorspelde groei daarvan) bepaalt de behoefte aan woningen. Het aantal woningen in Wouw is zelfs minder dan het aantal huishoudens. De verwachting is dat deze ontwikkeling zich (zelfs in versterkte mate) doorzet voor de kern Wouw en er dus juist wel behoefte ontstaat aan nieuwe woningen en bouwkavels. Het feit dat starters gedwongen zijn om langer thuis te blijven en het feit dat het woningtekort ingelopen moet worden, bevestigt des te meer de noodzaak om passende nieuwe woningen te realiseren. Omdat het bestemmingsplan erg flexibel is en de gronden gefaseerd kunnen worden uitgegeven, kan goed aangesloten worden bij de nieuwe woonwensen en de woonbehoefte. Naar aanleiding van de, op 9 januari gehouden, informatieavond met betrekking tot het, voor de locatie Bulkstraat ontwikkelde nieuwe raamwerk, heeft de gemeente bovendien al van meer dan 10 mensen een verzoek gehad om te mogen bouwen. Zowel de cijfers als de daadwerkelijke verzoeken om te mogen bouwen bevestigen de behoefte aan bouwkavels in Wouw.

Het is juist dat het vestigingsoverschot de laatste tien jaar zowel negatief als positief is geweest. Het aantal huishoudens wordt echter niet alleen bepaald door het vestigingsoverschot, maar bijvoorbeeld ook door het geboorteoverschot en andere ontwikkelingen, zoals de verdunning van huishoudens. Ook in de jaren dat het vestigingsoverschot negatief was, groeide het aantal huishoudens.

Het bestemmingsplan regelt niet aan wie de bouwkavels of woningen verkocht kunnen worden. Juridisch gezien is dit ook niet te regelen. Wel kan ervoor gekozen om de bouwkavels aan te bieden via lokale bladen.

Het is juist dat de woningmarkt door de economische crisis en de te hoge woningprijzen gestagneerd is. De economie is zich echter weer aan te herstellen en de woningmarkt trekt weer aan. Ook is reeds aangetoond dat door bepaalde ontwikkelingen het aantal huishoudens

toeneemt. De woonvisie is niet achterhaald en er zijn wel degelijk woningen nodig. Of de prognoses te optimistisch zijn, kan pas achteraf vastgesteld worden. Deze prognoses worden echter door gespecialiseerde instanties opgesteld. Bovendien zullen niet alle geplande woningen tegelijk, maar gefaseerd worden gerealiseerd. De woningen, die gepland zijn achter de bestaande woningen aan de Plantagebaan kunnen niet rechtstreeks worden gerealiseerd. Deze woningen kunnen alleen worden opgericht als een wijzigingsprocedure wordt doorlopen. Dit is een aparte ruimtelijke procedure die in principe pas gestart zal worden als de andere woonkavels uitgegeven zijn.
Tot slot wordt opgemerkt dat door de flexibiliteit in het bestemmingsplan goed ingespeeld kan worden op de vraag. Er zijn slechts beperkingen opgenomen die noodzakelijk zijn om de rechtszekerheid naar de omgeving te garanderen. Hierbij valt te denken aan de maximale goot- en bouwhoogte en een maximaal aantal woningen per bestemmingsvlak.

De oorspronkelijk geplande ouderhuisvesting in het plangebied zal geen doorgang meer vinden.

6. <u>Bedrijventerrein</u>
In de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan 'Bulkstraat' staat letterlijk: ‘De gemeente Roosendaal heeft bedrijfsruimte genoeg’. Het plan 'Bulkstraat' is er juist vanwege de specifieke Wouwse vraag. Met de realisering van het bedrijventerrein krijgt het Wouwse bedrijfsleven meer ontwikkelingskansen. Ook is eerder onderzocht of er bij bestaande bedrijventerreinen mogelijkheden liggen. Het bedrijventerrein de Donken is vol. Hoewel de ondernemers dat graag zouden willen is uitbreiding om cultuurhistorische en landschappelijke redenen niet mogelijk. Er staat geen bedrijfsruimte leeg. Daarnaast is ook eerder onderzocht of het mogelijk was bedrijventerrein de Wijper uit te breiden. Dat stuitte op weerstand bij de Provincie. Er is op de Wijper ook geen grond meer beschikbaar.
Het is de vraag of de locatie van het plan 'Bulkstraat' voor de betreffende ondernemers wel aantrekkelijk is. Vraag is of de behoeftes in kaart zijn gebracht en het plan 'Bulkstraat' aan deze behoeftes kan voldoen? Tevens is het de vraag of nieuwbouw in deze economische crisistijd en met het oog op de leegstand op andere bedrijfsterreinen binnen de gemeente Roosendaal wel noodzakelijk is. Essentie van de SER-ladder is dat eerst wordt gekeken op welke wijze bestaand bedrijventerrein beter kan worden benut, alvorens een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld wordt. Een goede uitvoering van de SER-ladder vraagt dus nadrukkelijk om een bottom-up aanpak. Zonder een goed inzicht in de aanwezige bedrijvigheid en de knelpunten en mogelijkheden voor deze bedrijven op de bestaande terreinen is het niet goed mogelijk uitspraken te doen over de noodzaak van nieuwe terreinen. Voor de afweging om te komen tot het realiseren van het bedrijventerrein moet onder andere gebruik gemaakt worden van de SER-ladder en aan de criteria van de SER-ladder wordt niet voldaan. Bovendien is niet gekeken naar de bedrijventerreinen in de gehele gemeente Roosendaal (Borchwerf etc). Op deze bedrijfsterreinen is veel leegstand en zijn nieuwe kavels voorhanden.

Gemeentelijke reactie
De gemeente ziet af van het realiseren van een bedrijventerrein in het plangebied. Zie hiervoor ook de algemene beantwoording.

7. <u>Stedenbouwkundig uitgangspunten bedrijventerrein en planschade</u>
In de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan 'Bulkstraat' staat letterlijk: ‘De bebouwing op het bedrijventerrein moet kleinschalig zijn, omdat het grenst aan een dorps woongebied. De publieksfuncties komen aan de voorkant (straatzijde). Dit representatieve deel bestaat voornamelijk uit metselwerk. Verder naar achteren op het perceel mag ook gewerkt worden met aluminium. De bouwhoogte varieert van circa 7 meter aan de noordzijde van het bedrijventerrein tot circa 10 meter aan de zuidzijde van het bedrijventerrein. Hier kunnen grootschaligere bedrijven komen, ook omdat de afstand tot de woningen groter is.’
Dit betekent dat het uitzicht voor de bestaande woningen aan de Bulkstraat en ook voor de geplande 40 nieuwe woningen op ‘10 meter hoge aluminium wanden’ als acceptabel wordt geacht.
Tevens betekent dit dat het vrije uitzicht op landerijen geheel verloren gaat. Het agrarisch karakter van het landschap waar de inspreker op uit kijkt vanuit de tuin en huis zal verdwijnen.

Gemeentelijke reactie
Het bedrijventerrein vind geen doorgang meer. Wel wordt het in het nieuwe plan mogelijk om bedrijven in een lichte milieucategorie (1 en 2) op te richten. 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.
Door de nieuwe stedenbouwkundige opzet wordt voorkomen dat zowel vanuit de bestaande als de nieuwe woningen zicht is op bedrijfswanden van 10 m.

8. Planschade
De aantasting van het vrije aanzicht betekent een vermindering van het woongenot. Tevens zullen de woningen welke worden gebouwd direct achter het huis van de inspreker een aantasting opleveren van de privacy in de tuin. Als huiseigenaar zal de inspreker een planschadeclaim indienen ten gevolge van de schade die de inspreker leidt in verband met de planologische wijzigingen.

Gemeentelijke reactie
Het pand Gierelaar 97 grenst met de achtertuin aan de Bulkstraat. De inrichting van de noordzijde van de Bulkstraat wijzigt niet als gevolg van dit plan. De groene strook tussen de woningen aan de Gierelaar en de Bulkstraat blijft dus gehandhaafd. Het uitzicht vanuit de eerste verdieping zal wel wijzigen. Het uitzicht vanuit de achtertuin wijzigt door het behoud van de groene strook aan de Bulkstraat niet.
De afstand van de achtergevel van de bestaande woningen aan de Gierelaar tot de nieuwe woningen is ruim 40 meter. De afstand van de grens van de bestaande woonpercelen aan de Gierelaar tot de nieuwe woningen aan de Bulkstraat is ruim 20 meter. De gemeente is van mening dat de privacy van de bestaande bewoners aan de Gierelaar gezien deze afstanden en het handhaven van de groene strook tussen de Bulkstraat en de percelen aan de Gierelaar niet wordt aangetast.

9. Kosten groenvoorzieningen
Tevens is het de vraag of de ruim geplande groenvoorzieningen in het voorontwerp bestemmingsplan 'Bulkstraat' wel onderhouden kunnen worden in de toekomst gezien de bezuinigingen op het groenonderhoud in de gemeente Roosendaal.

Gemeentelijke reactie
De gemeente wil in dit plan een behoorlijke groene ruimte realiseren waar iedereen gebruik van kan maken. Deze groenvoorziening kan dusdanig ingericht worden dat het onderhoud minimaal is. Ook kan de gemeente de groene ruimte ‘teruggeven’ aan de wijk of samen met de bewoners kijken hoe een en ander in te passen is. De gemeente komt met een plan waarbij bewust gekozen is voor groen in de wijk en het onderhoud mag geen belemmering zijn om geen groen meer te realiseren.

B. T. Maas
Gierelaar 99
4724 DH WOUW

1. Nut en noodzaak
De inspreker is van mening dat dit plan er niet moet komen. De heer Maas geeft aan dat er zoveel plaatsen zijn om woningbouw te realiseren. Daarnaast staan zoveel woningen te koop in Wouw, ook voor starters. Ook geeft de inspreker aan dat er nagenoeg geen vraag is naar of behoefte aan een industrieterrein.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de algemene beantwoording over nut en noodzaak van de locatie Bulkstraat.

2. Landelijk uitzicht en rustige woonomgeving
De inspreker is aan de Gierelaar gaan wonen om wille van het landelijke uitzicht en de rust. In de akte van de grondaankoop staat letterlijk dat de beplanting, bomen, struiken (groene buffer) zodanig in stand moeten worden gehouden dat het groene karakter/aanzicht gewaarborgd blijft.

Gemeentelijke reactie
De ontwikkeling aan de Bulkstraat leidt niet tot meer overlast voor wat betreft het verkeer dan nu het geval is. In de Bulkstraat wordt een knip voorzien, waarbij het verkeer vanuit Roosendaal over de Bulkstraat gedwongen wordt om door het nieuw te ontwikkelen gebied te rijden.
Het gedeelte van de Bulkstraat gelegen te noorden van het plangebied wordt daardoor alleen een ontsluitingsstraat voor de woningen langs de Bulkstraat zelf en voor fietsverkeer. De Bulkstraat wordt voor wat betreft dit gedeelte dus niet drukker dan nu het geval is.
Aan het karakter van de Bulkstraat wordt niets gewijzigd. Het gedeelte van de Bulkstraat waar de nieuwe woningen gerealiseerd zullen worden, wordt weliswaar opnieuw ingericht, maar daarbij wordt de uitstraling van de straat niet aangetast. De bestaande bomen en sloot ten noorden van deze straat blijven behouden. Daarmee wordt het uitzicht vanuit de woningen aan de Gierelaar op het groen aan de Bulkstraat dus niet aangetast. In de wintermaanden wanneer de bomen kaal zijn, heeft men vanuit de woonpercelen aan de Gierelaar misschien wel zicht op de nieuwe woningen langs de Bulkstraat, maar door de grote afstand tussen de woningen aan de Gierelaar en de nieuwe woningen aan de Bulkstraat (40 m) zal de privacy niet worden aangetast. Het uitzicht vanuit de achtertuin in de zomermaanden verandert niet, omdat de groene strook tussen de woningen aan de Gierelaar en de Bulkstraat onaangetast blijft.
Door de knip, het behoud van de groene strook tussen de percelen aan de Gierelaar en de Bulkstraat en de afstanden tot de nieuwe woningen blijft de rust van de percelen aan de Gierelaar gewaarborgd.
Tot slot wordt opgemerkt dat Gierelaar 101 tot en met 95, waaronder ook Gierelaar 99, tegenover het gedeelte van de Bulkstraat ligt dat door de aanwezigheid van Bulkstraat 2 en het ongewijzigd blijft.

3. Versnippering
Tevens merkt de heer Maas op dat in tijd van economische malaise c.q. bezuinigen dit plan niet aan de orde zou moeten zijn. De inspreker vindt het plan totaal ongepast. Er vindt zo alleen maar versnippering en verstedelijking plaats.

Gemeentelijke reactie
De gemeente heeft, mede naar aanleiding van inspraakreacties en de economische situatie, het plan voor wat betreft nut en noodzaak, opnieuw tegen het licht gehouden. Door af te zien van het bedrijventerrein, het flexibeler opnemen van de woningbouwmogelijkheden en het gefaseerd uitgeven op basis van vraag c.q. behoefte, is het plan economisch haalbaar. Omdat het plangebied aansluit bij de bebouwde kom van Wouw en de spoorlijn als een fysieke grens fungeert tussen de kom en het buitengebied, is geen sprake van versnippering.

C. C.J.C.H. van Loenhout
Neerakker 21
4724 DP WOUW

1. Geluidsoverlast knip
De inspreker geeft aan dat de gemeente in het plan de Bulkstraat ter hoogte van Bulkstraat 2a sluit voor het verkeer met uitzondering van bestemmingsverkeer, fietsers en voetgangers. De inspreker geeft aan dat hiervan het gevolg is dat hij hierdoor te maken krijgt me veel geluidsoverlast van optrekkende en remmende voertuigen. Deze voertuigen moeten in de nieuwe situatie namelijk een bocht maken om de Bulkstraat te verlaten of op te rijden. Op dit moment komen ze voorbij met een constante snelheid en constant toerental, welke geen overlast veroorzaakt van extra geluid en extra stank. Voorstel van de inspreker is om de Bulkstraat te laten zoals hij is, dus alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer.

Gemeentelijke reactie

In de Bulkstraat wordt ter hoogte van het perceel Bulkstraat 2a een knip in de straat gerealiseerd. De overlast in de Bulkstraat tussen de Plantagebaan en de knip zal naar verwachting afnemen, omdat dit gedeelte van de Bulkstraat in de toekomst alleen gebruikt wordt door bestemmingsverkeer en fietsers/voetgangers. De knip is gepland ter hoogte van Gierelaar 79 op zo'n 55 m van het perceel Neerakker 21. Ter hoogte van het perceel Neerakker 21 zal de overlast niet toenemen, omdat de afstand tot de bocht aanzienlijk is.

2. Uitrit aan Plantagebaan
Inspreker stelt voor om de bewoners een uitrit op de Plantagebaan te geven en verder om de uitrit aan de Plantagebaan te combineren met de uitrit van Van der Veldt waardoor meer ruimte gecreëerd wordt en dit een oplossing bied voor lange vrachtwagencombinaties.

Gemeentelijke reactie
Bij het ontwikkelen van de woningbouwlocatie zullen de nieuwe woningen aangesloten worden op de bestaande en op de nieuwe verkeersstructuur. De nieuwe woningen aan de oost-en zuidzijde van het plan worden krijgen een nieuwe verkeersstructuur.
Firma vd Veldt houdt de eigen ontsluiting. Toen nog sprake was van het oprichten van het bedrijventerrein waren de extra verkeersbewegingen van dit bedrijf geen probleem. Omdat er nu sprake is van lichte bedrijvigheid met bedrijfswoningen passen de verkeersbewegingen van dit bedrijf niet meer binnen het plan.

3. Vervallen waterloop oostkant
Tenslotte merkt de inspreker op dat in het plan de waterloop die is gesitueerd tussen de spoorlijn en de Bulkstraat vervalt. Hij vraagt zich af hoe dit wordt opgelost.

Gemeentelijke reactie
Deze waterloop vervalt niet.

D. C. van Merode
Tiendevrij 29
4724 DN WOUW

1. Verkeersdrukte Bulkstraat
De inspreker is bang dat de verkeersdrukte in de Bulkstraat toe zal nemen, omdat het een sluiproute wordt vanaf de Plantagebaan. Tevens hoopt de inspreker niet dat de Bulkstraat verbreed wordt. Verder wenst de inspreker drempels in de Bulkstraat.

Gemeentelijke reactie
De Bulkstraat wordt ter hoogte van het perceel van inspreker qua inrichting niet gewijzigd. Er worden dus ook geen drempels aangelegd als gevolg van dit plan.
Dit bestemmingsplan leidt niet tot meer sluipverkeer. De Bulkstraat is in de toekomst door de knip geen doorgaande weg meer. De nieuwe ontsluitingsstructuur door het plangebied is vanwege de langere route en de aanwezigheid van een aantal bochten zeker niet aantrekkelijker dan nu het geval is. Het verkeer dat nu al door de Bulkstraat rijdt, richting Roosendaal kan uiteraard door het plangebied rijden om op de Bulkstraat te komen, maar er is geen reden om aan te nemen dat het verkeer ten opzichte van de huidige situatie toe zal nemen. Hiermee wordt het bijzondere / lange-zware verkeer gescheiden van het reguliere wegverkeer.

E. D. Boorsma
Bijltje 5
4724 DW WOUW

1. Onnodige verharding (verstedelijking)
De inspreker vindt dat het plan tot onnodige verharding van een gebied leidt dat zo moet blijven zoals het nu is en is niet overtuigd waarom dit plan uitgevoerd zou moeten worden.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de algemene beantwoording over nut en noodzaak.
Het plan leidt niet tot een volledige verstening van het gebied. In het gebied wordt naast bebouwing ook een grote openbare groenvoorziening aangelegd (1 hectare) en een deel van het gebied blijft zoals het nu is (agrarisch perceel rondom Bulkstraat 2).

F. J.F. Goorden
Oostlaarsestraat 16
4703 SB ROOSENDAAL

1. Ontsluiting plangebied
De inspreker merkt op dat de Bulkstraat wordt afgesloten en daarom een deel van de bewoners van de Bulkstraat en de Vinkenbroeksestraat via de nieuwe woonwijk naar Wouw moet. Ook de landbouwgronden die in het plangebied liggen zijn met grote landbouwmachines zeer moeilijk te bereiken. De inspreker stelt voor om een beter plan op te stellen voor de bereikbaarheid en ontsluiting van de Bulkstraat.

Gemeentelijke reactie
De huidige route voor het landbouwverkeer richting Wouw blijft voor een groot deel hetzelfde. Aan het profiel van de Vinkenbroeksestraat en de Bulkstraat wordt tot het perceel Bulkstraat 2a niets gewijzigd. Daarna zal het landbouwverkeer over de toekomstige ontsluitingsstructuur naar de Plantagebaan worden geleid. Hiermee is bij het opstellen van het profiel voor de toekomstige ontsluitingsstructuur rekening gehouden en dit nieuwe profiel is ook ruimer dan het profiel van de Bulkstraat. Dus voor landbouwverkeer wordt het niet moeilijker om Wouw of de landbouwgronden te bereiken. Het verkeer zal wel een iets langere route moeten volgen. Het gedeelte van de Bulkstraat tussen de Plantagebaan en Bulkstraat 2A wordt daarentegen rustiger.

G. P. Matthijssen
Plantagebaan 47
4724 CJ WOUW

1. Geplande watervoorziening
De heer Matthijssen zou graag zien dat het water achter de huizen (nummer 45 – 53) in zijn totaliteit verdwijnt en vervangen wordt door een groenvoorziening. Hierdoor is minder kans op ongedierte (ratten).

Gemeentelijke reactie
Het plan is mede naar aanleiding van de inspraakreacties behoorlijk gewijzigd. Achter de woningen aan de Plantagebaan komt geen groene zone meer, maar op deze gronden zijn –niet rechtstreeks maar via een wijzigingsbevoegdheid- woningen voorzien. Met het bepalen van de maatvoering voor de nieuwe woningen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande woningen langs de Plantagebaan.

2. Nut en noodzaak van het plan
Tevens zet de inspreker grote vraagtekens bij de behoefte aan dit plan (zowel woningbouw als industrie) gezien de huidige crisis, leegstand en het aanbod van kavels en panden.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de algemene beantwoording over nut en noodzaak van de locatie.

3. Heien
De inspreker vraagt of in de bouwvoorschriften opgenomen kan worden dat er niet geheid mag worden, maar gebruik gemaakt moet worden van schroef betonpalen. Dit i.v.m. kans van scheuren van de huizen aan de Plantagebaan, mede ook gezien de ouderdom van de huizen.

Gemeentelijke reactie
De uitvoering van het realiseren van (woon)bebouwing, waaronder heien of boren, kan niet opgenomen worden in de regels van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is hiervoor niet het juiste instrument, want in de regels van het bestemmingsplan worden alleen de bebouwingsmogelijkheden en het gebruik van de gronden opgenomen.
Wanneer de locatie ontwikkeld gaat worden is het zaak om, voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, de bouwtechnische staat van de bestaande woningen in de directe omgeving op te nemen met het oog op mogelijke schadegevallen.

4. Aanpassingen Plantagebaan
Inspreker vraagt zich af welke aanpassingen (wegdek en snelheidvertragende maatregelen) er plaats vinden aan de Plantagebaan (traject spoorlijn – Bulkstraat). Dit mede gezien de huidige staat van dit traject.

Gemeentelijke reactie
*V*erkeersmaatregelen en de inrichting van wegen worden niet via een bestemmingsplan geregeld. Hierover worden aparte (verkeers)besluiten genomen.
Onderdeel van het stedenbouwkundig plan is de verplaatsing van de bebouwde komgrens. Hiermee wordt het gedeelte Plantagebaan tussen Spoorweg en Bulkstraat 50 km/ uur in plaats van de huidige wettelijk toegestane 80 km/uur. De nieuwe bebouwde komgrens zorgt voor verlaging van de snelheid. Aan de fysieke inrichting de Plantagebaan wordt naar aanleiding van dit plan niet gewijzigd. Verkeerskundig is hiervoor geen noodzaak. De huidige vormgeving past bij de nieuwe functie van de weg: 50 km/uur.

5. Introverte karakter bedrijventerrein
De inspreker is van mening dat door het afgesloten karakter van het bedrijventerrein, het terrein aantrekkelijk is voor criminelen en hangjongeren.

Gemeentelijke reactie
In het aangepaste plan wordt afgezien van het bedrijventerrein. Van een afgesloten karakter is in het aangepaste plan geen sprake.

H. P.A.H.M. van Eekelen
Plantagebaan 43
4724 CJ WOUW

1. Situering woningbouw tov Plantagebaan 43
De inspreker zou graag zien dat de huizen, of andere bebouwing aan de Plantagebaan 43, met de voorzijde worden gebouwd in lijn van de garage.

Gemeentelijke reactie
De te realiseren woningen langs de Plantagebaan kunnen alleen via een wijzigingsbevoegdheid van het college worden mogelijk worden gemaakt. Voor deze woningen wordt een wat meer gedetailleerd wijzigingsplan opgesteld waarvoor ook weer een, zei het kortere, ruimtelijke procedure wordt doorlopen. De geluidsbelasting van de Plantagebaan zal wel mede bepalend zijn voor de situering van de woningen. Op dit moment wordt de situering van de woningen nog niet vastgelegd.

2. Uitzicht Plantagebaan 43
Het baart de inspreker zorgen het huidige uitzicht kwijt te raken door het oprichten van schuttingen e.d., indien het voorgelegde plan zal worden uitgevoerd.

Gemeentelijke reactie
De bestaande percelen aan de Plantagebaan worden aan de achterzijde geconfronteerd met nieuwe bebouwing. In het voorontwerp-bestemmingsplan werden deze bewoners, ondanks de groene zone, mogelijk geconfronteerd met bedrijfsbebouwing met een maximale bouwhoogte van 10 m. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt het bedrijventerrein niet meer gerealiseerd, maar achter de percelen aan de Plantagebaan wordt wel woningbouw voorzien.

De nieuwe woningen kunnen alleen gerealiseerd worden met een wijzigingsbevoegdheid (dit is een afzonderlijke, kortere ruimtelijke procedure). Met het bepalen van de maatvoering voor de nieuwe woningen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande woningen.

3. Uitzicht en planschade
De inspreker vraagt of serieus rekening wordt gehouden met zaken als uitzicht en planschade.

Gemeentelijke reactie
De gemeente houdt zoveel mogelijk rekening met dit soort aspecten. Ook verlies van uitzicht en privacy tellen mee bij het vaststellen van planschade. Pas als gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid is er recht op planschade.

4. Planschade
De inspreker geeft aan het vrije wonen door het plan kwijt te raken en is van mening dat het onroerend goed daardoor in waarde zal dalen.

Gemeentelijke reactie
Bij het bepalen van planschade gaat het om het bepalen van de waarde van het onroerend goed op het moment dat de nieuwe maatregel in werking treedt. Daarbij wordt uitgegaan van een maximale invulling van zowel het geldende als het nieuwe plan. Hierbij wordt rekening gehouden met het maatschappelijk risico (2% van de waarde van onroerende zaken) en actieve risicoaanvaarding (voorzienbaarheid).

I. J.A. Dielissen/M.J.J. Westdorp
Plantagebaan 55
4724 CJ WOUW

1. Belangen bewoners bestaande woningen aan Plantagebaan
Achter de nieuw te bouwen woningen aan de Bulkstraat is een waterpartij met een groenstrook en bomen geprojecteerd die twee keer zo breed is als de groene zone achter de bestaande woningen aan de Plantagebaan. Inspreker krijgt hierdoor de indruk dat de belangen van de toekomstige bewoners zwaarder wegen dan de belangen van de bestaande bewoners.

Gemeentelijke reactie
De gemeente houdt met de invulling van het plan zoveel mogelijk rekening met de belangen van de bestaande bewoners. Mede naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan behoorlijk gewijzigd. De agrarische en groene zone is nu centraal in het plan geprojecteerd, waarbij ook aansluiting is gezocht met het bestaande buitengebied.

2. Ontsluiting bedrijventerrein
De ontsluiting van het bedrijventerrein is geprojecteerd nabij het perceel van de insprekers, dus inclusief de daarmee gepaard gaande en door de gemeente erkende overlast van het sluipverkeer. Naast het perceel van insprekers wordt een kantoorpand voorzien met de mogelijkheid om (para) medische voorzieningen te vestigen.

Gemeentelijke reactie
De ontsluiting van het te ontwikkelen gebied blijft gehandhaafd aan de Plantagebaan. Mede naar aanleiding van de inspraakreacties wordt afgezien van het bedrijventerrein. Het te ontwikkelen gebied wordt voornamelijk een woongebied met aan de zuidzijde de mogelijkheid tot het oprichten van lichte bedrijvigheid. Hierdoor wordt de ontsluiting veel minder zwaar belast.
Van een kantoorpand naast de Plantagebaan 55 is in het ontwerp bestemmingsplan geen sprake meer. Voor dit perceel wordt een woonbestemming opgenomen. Dit perceel valt binnen de wijzigingsbevoegdheid die opgenomen is in het plan.

3. Goot- en bouwhoogte Plantagebaan 55
Inspreker geeft aan dat de goot- en bouwhoogte van zijn pand niet kloppen met de feitelijke situatie, terwijl deze gegevens bekend zijn.

Gemeentelijke reactie
In het voorontwerpbestemmingsplan worden niet exact de bestaande maten overgenomen, maar worden maximale stedenbouwkundig aanvaardbare maten aangegeven. Het bestemmingsplan geeft aan wat mogelijk is, niet wat moet.

4. Bouwvergunning 2006 Plantagebaan 55
In 2006 is door inspreker een vergunning aangevraagd om het pand Plantagebaan 55 te verbouwen. Het eerste ontwerp voor de verbouwing werd al in de fase van het vooroverleg afgekeurd. Dit eerste ontwerp voorzag in een aantal wijzigingen van de bestaande woning welke ontoelaatbaar werden geacht. Reden: het betrof een zogenaamd beeldbepalend pand, duidelijk in beeld bij het benaderen van Wouw, waarvan wijziging van vooral de gevelopeningen en de dakopbouw niet toegestaan werd.
Inmiddels is de woning zelfs een monument, zoals ook blijkt uit het voorontwerpbestemmingsplan. Het is voor de insprekers dan ook onbegrijpelijk en onacceptabel dat een beeldbepalend pand dat inmiddels de status van monument is, volledig aan het oog zal worden onttrokken en "vervuild" wordt met een kantoorpand dat er pal voor wordt gezet. Met de bouw van een dergelijk kantoorpand pal tegen de woning hebben de insprekers nooit rekening hoeven houden; een claim wegens een ernstige waardedaling van de woning bij doorgaan ervan ligt dan ook in het verschiet.

Gemeentelijke reactie
Het pand zal niet meer aan het oog onttrokken worden door een kantoor, omdat hier in het nieuwe plan van afgezien is. Wel zal een (bedrijfs)woning (met eventueel de mogelijkheid tot lichte bedrijvigheid in milieucategorie 1) mogen worden opgericht. De nieuwe bebouwingsmogelijkheden zullen passen in het stedenbouwkundig beeld van de Plantagebaan. Hoewel het pand Plantagebaan 55 nu een monument is, wil dit niet zeggen dat op een naastgelegen perceel niet gebouwd mag worden. De monumentale status wordt niet bepaald door de omgeving, maar door het pand zelf. De mogelijkheden op het naastgelegen perceel kunnen alleen gerealiseerd worden middels gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid.

5. Ruimtebeslag geprojecteerde kantoorpand en ontsluiting
Dat het kantoorpand pal tegen het perceel van de insprekers wordt geprojecteerd heeft ook alles te maken met de beperkte ruimte die er is tussen het perceel van de insprekers en het transformatorhuisje dat blijft staan. Binnen die ruimte èn een kantoor èn een weg is teveel gevraagd. Los van het feit dat daarmee geen fraaie toegang tot het bedrijventerrein wordt gerealiseerd, is het ook verkeerskundig een onjuiste keuze. Verkeer, ook het erkende overlast veroorzakende sluitverkeer, komend vanaf het bedrijventerrein, komt in een relatief smalle doorgang uit bij de Plantagebaan. Waar het zicht naar links (transformatorhuisje) en rechts (geprojecteerd kantoorgebouw) beperkt zal zijn. Hierbij moet ook nog rekening worden gehouden met de spoorwegovergang welke aan de andere zijde van het transformatorhuisje ligt. De insprekers zijn van mening dat als de plannen doorgaan, een zeer gevaarlijke verkeerssituatie wordt gecreëerd.

Gemeentelijke reactie
Tussen het perceel Plantagebaan 55 en het transformatorhuisje zit een afstand van ongeveer 38 m. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet zal het kantoorpand er niet meer komen. Ter plaatse is wel voldoende ruimte voor een woning (al dan niet met de mogelijkheid tot lichte bedrijvigheid) en een ontsluitingweg. De ontsluiting van het gebied is zodanig gesitueerd dat de voorgevels van de geprojecteerde bebouwing en het transformatiehuisje terug liggen ten opzichte van de geplande ontsluitingsweg. Hierdoor blijft het zicht zowel naar links als naar rechts gegarandeerd zal geen sprake zijn van een gevaarlijke verkeerssituatie.

6. Drie zwaarwegende argumenten
Tijdens de laatste bespreking op het Stadskantoor hebben de insprekers te kennen gegeven dat de wijzigingen ten opzichte van het eerste ontwerp de insprekers op drie onderdelen hard raken:

- De halvering van de water/groenzone aan de achterzijde van het perceel van de insprekers;
- Het projecteren van een kantoorpand pal tegen het perceel;
- Het projecteren van de weg, inclusief het overlast veroorzakende sluipverkeer.

Tijdens deze bespreking hebben de insprekers ook aangegeven dat wanneer het kantoor vervalt, zij op zich met de geprojecteerde weg kunnen leven. Wanneer dit midden over het perceel in kwestie wordt geprojecteerd, met een goede en overzichtelijke aansluiting op de Plantagebaan, links en rechts voorzien van het benodigde groen dat doorloopt in het geprojecteerd bedrijventerrein, dan levert dit toch de gewenste toegang tot het bedrijventerrein op.

Gemeentelijke reactie

- Het ontwerp bestemmingsplan is belangrijk gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. De groene ruimte is in het ontwerp bestemmingsplan centraal gesitueerd in het plangebied.
- In het nieuwe plan wordt afgezien van het kantoorpand.
- De situering van de ontsluitingsweg blijft gehandhaafd. Door een herziening van het plan wordt deze weg aanzienlijk minder belast dan in het voorontwerpbestemmingsplan met het geprojecteerde bedrijventerrein was voorzien.

7. <u>Nut en noodzaak</u>

Naast deze persoonlijke bedenkingen tegen het ontwerpbestemmingsplan plaatsen de insprekers grote vraagtekens bij nut en noodzaak en de randvoorwaarden van de geprojecteerde uitbreidingen. Dit betreft zowel tot het bedrijventerrein als de geplande nieuwe woningbouw.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de algemene beantwoording over nut en noodzaak van de locatie.

8. <u>Provinciaal ruimtelijk beleid</u>

Het ontwerpbestemmingsplan is volgens de mening van de insprekers in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid. De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant kent als hoofdlijnen zuinigheid met het gebruik van de ruimte, het tegengaan van verstening van het buitengebied en het voorkomen van verandering in het landschap. Bebouwing buiten het bestaand stedelijk gebied wordt in beginsel onwenselijk geacht. Met de beschikbare ruimte moet efficiënt wordt omgegaan, en die toets kan het ontwerpbestemmingsplan niet doorstaan, omdat er royaal voldoende bedrijventerrein nog beschikbaar is waar ondernemingen zich kunnen vestigen en evenmin bestaat behoefte aan nieuwbouw van woningen.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de algemene beantwoording over de Verordening Ruimte.

9. <u>Alternatieve locaties</u>

Als het gaat om woningbouw, dan heeft Wouw een aantal locaties waar zonder problemen direct kan worden gebouwd. Genoemd kunnen worden:

- Het terrein achter de sporthal.
- Het terrein tussen de Rabobank en de tandartsenpraktijk aan de Molensingel.
- Het terrein tussen de Roosendaalsebaan en de Spellestraat, dat betreft liefst 23.500 m2. Weliswaar is dit privébouwgrond, geen grond in eigendom van de gemeente Roosendaal, maar dat is voor de vaststelling van de behoefte aan nieuwbouw niet bepalend.
- Het terrein tussen de Roosendaalsestraat no.23 ten no. 31.
- De mogelijke herontwikkeling van het bouwen aan de Kloosterstraat, meer bijzonder de vrijkomende vestiging van de Rabobank, waarbij dan direct herontwikkeling van buurthuis de Geerhoek kan worden meegenomen.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de bijlage bij het inspraakrapport. In deze bijlage worden de genoemde locaties als alternatief voor de Bulkstraat afgewogen.

10. Aanbod en vraag woningen
Volgens insprekers is er voldoende aanbod van woningen. Bovendien voorziet het aanbod ook in de behoefte, omdat een aantal woningen verhuurd is aan Poolse en Roemeense seizoenarbeiders. Er wordt dus gebouwd voor leegstand. Dit sluit ook aan bij de algemene tendens van een negatieve bevolkingsgroei in West-Brabant, zoals vastgesteld door het CBS.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording van deze vragen wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

11. Belangstelling
Door de gemeente is op 10 oktober 2012 een inloopavond gehouden, waarbij het voorontwerp-bestemmingsplan werd gepresenteerd. Deze inloopavond liet zien dat hoegenaamd geen belangstelling is voor bedrijven en woningbouw. En waren wel veel tegenstanders, die ook daar hun bezwaren hebben geuit. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt op geen enkele wijze duidelijk dat daadwerkelijk bij Wouwse ondernemers behoefte bestaat aan een nieuw bedrijventerrein. Ten tijde van de presentatie van het eerste ontwerp werd aangegeven dat Wouwse ondernemers behoefte hadden aan een nieuw bedrijventerrein. Concreet is dat nooit gemaakt. Rondvraag onder Wouwse ondernemers maakt duidelijk dat er geen belangstellenden zijn. Voor ondernemers van buiten af, zijn er meer dan voldoende mogelijkheden elders in Roosendaal. De industrieterreinen Vijfhuizenberg, Borchwerf en Majoppeveld in Roosendaal bieden meer dan voldoende ruimte en mogelijkheden. Het is dus in het geheel niet nodig daar groen voor op te offeren!

Gemeentelijke reactie
In het verleden heeft de gemeente wel degelijk geïnventariseerd of er behoefte was aan nieuwe bedrijfskavels in een wat zwaardere milieucategorie. Deze behoefte is echter gewijzigd en daarom heeft de gemeente ervoor gekozen om van het bedrijventerrein af te zien en deels te vervangen door een strook lichte bedrijvigheid met bedrijfswoningen. Tijdens de inloopavond met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan waren er veel tegenstanders. Dit wil echter niet zeggen dat er geen belangstelling is voor bouwkavels. Tijdens de inloopavond met betrekking tot de nieuwe stedenbouwkundige opzet van het plan op 9 januari 2014 is wel degelijk gebleken dat er voldoende belangstelling is voor bouwkavels ten behoeve van woningbouw en lichte bedrijvigheid. Belangstellenden hebben zich nu ook aangemeld bij de gemeente en daaruit blijkt eveneens dat er wel degelijk vraag is naar bouwkavels. De gemeente wil met dit aangepaste stedenbouwkundige plan en met de gefaseerde uitgifte van kavels ook zoveel mogelijk aansluiten bij de behoefte en de vraag.

J. J. Buijk
Neerakker 23
4724 DP WOUW

1. Ontsluiting Bulkstraat
De heer Buijk heeft een aantal opmerkingen ten aanzien van het verkeer in het nieuwe bestemmingsplan. De inspreker begrijpt niet waarom er een knip is gemaakt in de Bulkstraat en bovendien is voorzien in een haakse bocht. Deze bocht is niet praktisch voor grote landbouwvoertuigen. Daarnaast zorgt de bocht voor overlast bij bewoners die hier wonen. Zij moeten het straks stellen met geluids- en stankoverlast.

Gemeentelijke reactie
De Bulkstraat heeft een vrij smal profiel om de gehele wijk te ontsluiten. Daarom is ervoor gekozen om het verkeer door het nieuw te ontwikkelen gebied te leiden. De nieuwe weg heeft een breder profiel, waardoor het verkeer goed afgewikkeld kan worden. De landbouwvoertuigen moeten ook gebruik maken van deze weg, maar hiermee is rekening gehouden. De woningen langs de Bulkstraat krijgen niet met meer of minder overlast te maken dan nu het geval is. In de huidige situatie zullen voertuigen ook moeten remmen voor fietsers of ander verkeer. Bij normaal rijgedrag leidt het remmen voor een bocht niet tot onaanvaardbare overlast.

In het akoestisch rapport is aangetoond dat ook in de toekomstige situatie voldaan wordt aan de geluids- en de luchtkwaliteitsnormen. Er is vanuit milieutechnisch oogpunt dan ook geen belemmering om het plangebied op deze manier te ontsluiten.

2. Verkeersoverlast als gevolg van het bedrijventerrein
   Daarnaast geeft de inspreker aan dat het verkeer wordt geleid over het industrieterrein. Volgens de inspreker spreekt het voor zich dat het industriegebied gebruik gaat maken van de Bulkstraat richting Roosendaal, het verkeer zal dus toenemen.

   Gemeentelijke reactie
   In het nieuwe stedenbouwkundige plan wordt geen bedrijventerrein meer ontwikkeld. Dit heeft als gevolg dat het aantal verkeersbewegingen dan ook aanzienlijk minder wordt ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan. Het aantal verkeersbewegingen op basis van dit plan is relatief klein. De Bulkstraat wordt vanuit Roosendaal ook minder aantrekkelijk voor (sluip)verkeer, omdat de route door de nieuwe wijk ook langer en minder aantrekkelijk wordt.

3. Drugtoerisme
   Het industriegebied ligt er zeker ’s avonds en ’s nachts geïsoleerd en het drugstoerisme zal deze plek ook ontdekken.

   Gemeentelijke reactie
   In het nieuwe plan is geen sprake meer van een (geïsoleerd) industriegebied.

4. Situering ontsluitingsweg
   Tevens geeft de inspreker aan dat de aansluiting op de Plantagebaan wel erg dicht bij de spoorwegovergang komt te liggen.

   Gemeentelijke reactie
   De ontsluitingsweg van het nieuw te ontwikkelen gebied komt inderdaad dicht bij het huidige spoor te liggen. Bij de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg, zal ervoor gezorgd worden dat het zicht op de Plantagebaan vanuit de nieuwe weg goed is. Op deze manier is de verkeerssituatie duidelijk te overzien. De situering bij het spoor leidt naar verwachting niet tot onveiligere situaties dan nu het geval is.

5. Situering nieuwe woningen Bulkstraat
   De heer Buijk wijst erop dat de nieuwe woningen in het vorige plan met de voorkant naar de Bulkstraat waren gesitueerd; zo staan de twee bestaande huizen ook. In het voorontwerpbestemmingsplan is alles omgedraaid. De tuin die eerst op het zuiden georiënteerd, ligt nu op het noorden. Een tuin op het noorden is qua bezonning niet aantrekkelijk. Inspreker is van mening dat dit de verkoopmogelijkheden niet ten goede komt.

   Gemeentelijke reactie
   De gemeente heeft in het nieuwe stedenbouwkundige plan gekozen voor een optimale flexibiliteit. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan voor de nieuwe woningen aan de Bulkstraat dan ook één groot bouwblok opgenomen. De toekomstige bewoners mogen zelf de situering van de woningen bepalen. De verwachting is wel dat de woningen met de voorzijde naar de Bulkstraat worden opgericht.

6. Ontsluitingen plangebied
   De inspreker geeft aan dat de huidige wijken geen ontsluitingsweg hebben op de Bulkstraat, wel op de Molensingel. In het vorige plan was de ontsluiting op de Plantagebaan, hetgeen volgens de inspreker ook het meest logisch is. In het nieuwe plan is er gekozen voor twee ontsluitingswegen op de Bulkstraat. Waarom is hier voor gekozen?

   Gemeentelijke reactie
   De woningen die langs de Bulkstraat zullen worden opgericht, worden rechtstreeks ontsloten via de Bulkstraat. De rest van het te ontwikkelen gebied wordt ontsloten via de nieuwe verkeersstructuur op de Plantagebaan.

7. Wenselijke ontsluiting
De heer Buijk is van mening dat dit plan veel slechter is dan het oude plan. Kennelijk is er geluisterd naar de klachten, maar vraag is of er ook geluisterd wordt naar mensen die geen klachten hebben. Volgens de inspreker verdient het de voorkeur om de Bulkstraat te laten zoals die is. Er moet zeker geen weg van het industriegebied naar de Bulkstraat komen. De ontsluiting van het nieuw te ontwikkelen gebied dient via de Plantagebaan te gebeuren.

Gemeentelijke reactie
Het nieuwe ontwerp bestemmingsplan is mede ontstaan naar aanleiding van alle reacties. De Bulkstraat blijft qua profiel nagenoeg gelijk. Wel komt er een knip in deze straat. Omdat afgezien wordt van een bedrijventerrein is ook de ontsluiting in het nieuwe plan gewijzigd.

K. E. van Wezel
Bieakker 16
4724 GC WOUW

1 Bestemming woningen Bulkstraat
De heer van Wezel geeft aan dat de percelen bij de woningen waarbij de achtertuin is gelegen aan de Bulkstraat qua ligging niet aantrekkelijk zijn om te kopen. Er zal volgens de inspreker meer interesse bestaan als deze woningen worden gekanteld en dus met de achtertuin op het zuiden komen te liggen, waarbij de voorkant van de woningen aan de Bulkstraat worden gesitueerd en de ontsluiting van deze woningen via de Bulkstraat zal geschieden.

Gemeentelijke reactie
De gemeente heeft in het nieuwe stedenbouwkundige plan gekozen voor een optimale flexibiliteit. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan voor de nieuwe woningen aan de Bulkstraat dan ook één groot bouwblok opgenomen. De toekomstige bewoners mogen zelf de situering van de woningen bepalen. De verwachting is wel dat de woningen met de voorzijde naar de Bulkstraat worden opgericht.

2 Verschillende bestemmingen en behoefte
Daarnaast wijst de inspreker op de verschillende bestemmingen in het voorontwerpbestemmingsplan. Hij is van mening dat de bestemmingen ook aan moeten sluiten op de behoefte.

Gemeentelijke reactie
Het nieuwe stedenbouwkundige plan en ook het toekomstige ontwerp-bestemmingsplan is zo opgesteld dat een optimale flexibiliteit wordt bereikt en zo goed mogelijk kan worden aangesloten bij de behoefte en de vraag.

3 Verdeling koop- en huurwoningen
De inspreker vraagt zich af of het hoe de verdeling is tussen koop- en huurwoningen. Hij verzoekt de gemeente om, met uitzondering van de locatie ouderenhuisvesting, alleen koopwoningen toe te staan.

Gemeentelijke reactie
In het bestemmingsplan wordt niet geregeld of er koop- of huurwoningen gerealiseerd worden. Dit is afhankelijk van de vraag. In het bestemmingsplan worden alleen gebruiks- en bouwregels opgenomen.

4 Identieke woningen
Inspreker vraagt aandacht bij het ontwerp/programma voor de woningen met de bestemming W5 voor dakkapellen gericht op het water. Dit geeft de woningen een compleet programma en voorkomt wildgroei van verschillende dakkapellen in een later stadium. Ook van buitenaf en bijvoorbeeld kijkend vanuit de groenstrook grenzend aan het water zal dit in een later stadium een waardevolle investering blijken. Het realiseren van een keurige woonwijk kan volgens de inspreker geschieden door van begin af aan in te zetten op dit soort zaken.

Gemeentelijke reactie
Bij het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp is gezocht naar optimale flexibiliteit. Dit zal ook doorvertaald worden naar een flexibel ontwerp bestemmingsplan. Dakkapellen worden niet in het bestemmingsplan geregeld. Voor meer info over dakkapellen wordt verwezen naar de volgende site: http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brochures/2010/07/20/dakkapellen.html
Initiatiefnemers en de nieuwe bewoners worden vrij gelaten in het oprichten van de woningen. Zo kan optimaal aangesloten bij de woonwensen. De woningen zullen waarschijnlijk niet identiek zijn tenzij hier behoefte aan is vanuit de vraag.

5 Knip in Bulkstraat behouden
Inspreker verzoekt de gemeente om de oplossing voor het sluipverkeer in het huidige plan te handhaven. Hij zou graag zien dat auto's vanaf Roosendaal niet meer rechtstreeks over de Bulkstraat naar de Plantagebaan kunnen. Het gebiedstype rustige woonwijk moet voelbaar zijn.

Gemeentelijke reactie
De knip in de Bulkstraat blijft ook in dit plan ongewijzigd. De route vanaf Roosendaal via de Bulkstraat naar de Plantagebaan wordt langer en minder aantrekkelijk. Het te ontwikkelen gebied blijft grotendeels een woongebied met een rustig karakter.

6 Troep op bedrijventerrein
Er is in het plan geen handhaving voorzien met het oog op eventuele vervuiling van bedrijven. Een winterdichte haag op gemeentegrond over de gehele lengte kan zorgen voor eenheid en orde. Ook wordt gevraagd om aandacht voor de achtergevels van de bedrijfspercelen.

Gemeentelijke reactie
In het nieuwe plan wordt afgezien van het bedrijventerrein. De bedrijfsbebouwing van de nieuwe bedrijvenstrook in een lichte milieucategorie is gesitueerd tegen de spoorlijn.

7 Reclamebeperking
Inspreker is van mening dat reclamebeperking aan de achterzijde van de bedrijven via de welstandsnota geregeld dient te worden.

Gemeentelijke reactie
De gemeente ziet af van een bedrijventerrein. Reclame uitingen worden bovendien niet in het bestemmingsplan geregeld.

8 Onderhoudstoestand Bulkstraat
De inspreker vraagt aandacht voor de onderhoudstoestand van de Bulkstraat.

Gemeentelijke reactie
Ten behoeve van de ontsluiting van de geplande woningen langs de Bulkstraat wordt deze zijde opnieuw ingericht. Aan de zijde ten noorden van deze straat zal niets wijzigen.

9 Onderhoudsplan watergangen
Inspreker vraagt de gemeente om samen met het waterschap een goed onderhoudsplan voor de sloten grenzend aan de Bulkstraat te bedenken en het onderhoud ook daadwerkelijk uit te voeren.

Gemeentelijke reactie
De gemeente stelt voor het bestemmingsplan een watertoets op. Daarbij wordt de bestaande en toekomstige waterhuishoudkundige situatie van het gebied bekeken. De ontwikkeling mag in ieder geval niet leiden tot een verslechtering van de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Op dit moment wordt gekeken of de waterproblematiek in de directe omgeving van het plan ook opgelost kan worden. Eventuele maatregelen die leiden tot een verbetering van de huidige situatie zullen daar waar mogelijk meegenomen worden.
Het onderhoud van openbaar water en watergangen hoort tot de reguliere taken van de gemeente en het waterschap, daarover wordt in de watertoets niets opgenomen.

Wel worden in sommige gevallen onderhoudsstroken aangeduid op de verbeelding. Dit is in dit geval niet nodig, omdat de watergangen langs een (geprojecteerde) weg lopen.
Voor onderhoud is voldoende aandacht vanuit zowel de gemeente als het waterschap.

10. Onderhoud bomen Bulkstraat
De inspreker vraagt tevens aandacht te hebben voor goed onderhoud van de bomen gelegen aan de Bulkstraat. De inspreker is van mening dat de bomen in de Bulkstraat tegen de reeds bestaande woonwijk er veel mooier bij staan dan aan de andere zijde. Aan de andere zijde zijn verschillende bomen wel heel erg scheef ingeplant (en de rest nauwelijks met een vaste richting); dit kan niet de bedoeling zijn en het verdient op die plekken dan ook opnieuw de aandacht als er een mooie woonwijk moet komen.

Gemeentelijke reactie
De toestand van de bomen aan de zuidzijde van de Bulkstraat zal met het ontwikkelen van het plangebied opnieuw bekeken worden.

11. Onderhoud bestaande bermen Bulkstraat
Tenslotte wil de inspreker graag weten hoe het onderhoud zal gaan verlopen van de bermen gelegen aan de Bulkstraat in de woonwijk (frequentie van maaien ect/bestaand beleid?).

Gemeentelijke reactie
Het onderhoud van de Bulkstraat zal conform het gangbare gemeentelijke beleid plaatsvinden.

L. H.L. Verbiest & J.Oonincx-Verbiest
Drogedijk 8 Bennekes 20
4793 TC OUDEMOLEN $724 CT WOUW

1. Ontsluiting via de Bulkstraat
De insprekers wijzen erop dat in eerdere ontwerpen altijd is uitgegaan van ontsluiting middels de bestaande Bulkstraat. In het voorontwerp wordt de ontsluiting gerealiseerd door middel van een nog aan te leggen weg in het plangebied. Dit betekent volgens de insprekers dat woningen die gesitueerd worden aan de Bulkstraat met de achterkant naar de Bulkstraat worden geprojecteerd. Dit is niet in de lijn met de bestaande bebouwing en vanuit stedenbouwkundig oogpunt minder fraai. Aangezien de insprekers daar zelf woningen willen realiseren vinden zij deze ontsluiting niet wenselijk. Zij wensen dan ook dat de ontsluiting plaats vindt middels de Bulkstraat; in eerdere ontwerpen is daar ook vanuit gegaan.

Gemeentelijke reactie
In het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp is uitgegaan van veel flexibiliteit. Dit wordt daar waar mogelijk ook doorvertaald in het ontwerp bestemmingsplan. De situering van de nieuw te bouwen woningen wordt niet meer door de gemeente bepaald. De ontsluiting van de te realiseren woningen aan de Bulkstraat zal ook via de Bulkstraat plaatsvinden.

2. Duidelijkheid perceel Verbiest
De familie Verbiest wenst zelf een groot gedeelte te realiseren, maar dit plan is in hun optiek nog te ‘vaag’. De familie Verbiest geeft aan al vaak om duidelijkheid gevraagd te hebben. De insprekers zijn van mening dat de gemeente zelf alle mogelijkheden open houdt en dat zorgt voor onzekerheid.

Gemeentelijke reactie
Een bestemmingsplan regelt gebruik gronden en bouwmogelijkheden. Omdat de gemeente er vanuit ging dat het hele gebied ‘Bulkstraat’ tot ontwikkeling zou komen, is voor dit gebied een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld, dat bestaat uit een toelichting en een set regels met een daarbij behorende verbeelding. Naar aanleiding van inspraak, onderhandelingen en de politieke wens om te komen tot flexibelere plannen is een nieuw stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan wordt vertaald in een zo flexibel mogelijk ontwerpbestemmingsplan.

Omdat met insprekers geen overeenkomst is gesloten, wordt het door insprekers genoemde perceel niet ontwikkeld en wordt dit perceel ongewijzigd in het ontwerp opgenomen. Dit perceel krijgt net als in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'.

3. Verdere procedure
De familie Verbiest verzoekt om in het ontwerp bestemmingsplan de ontsluiting ter herzien en het ontwerp duidelijker uit te werken. Verder worden de insprekers graag op de hoogte gehouden van de verdere procedure.

Gemeentelijke reactie
De stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plan zijn aangepast en geactualiseerd. Dit plan is in januari 2014 gepresenteerd en deze aanpassingen zullen doorvertaald worden in het ontwerp bestemmingsplan.
De insprekers krijgen het inspraakrapport ter beschikking en hierbij zal aangegeven worden wanneer het ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt.

M. H. Doomen
Bulkstraat 2a
4724 DZ WOUW

De inspreker heeft een aantal opmerkingen ten aanzien van de *verbeelding* van het bestemmingsplan:
1. Opheffen knip in de Bulkstraat
De inspreker geeft aan dat de Bulkstraat wordt opgedeeld middels een 'knip' in de weg ter plaatse van het perceel van de inspreker. Het ontgaat de familie Doomen volkomen waarom de weg op het bedrijventerrein op de Bulkstraat moet worden aangesloten. Zij stellen voor om inrichting van de Bulkstraat niet te wijzigen en de geprojecteerde weg langs het perceel Bulkstraat 2a te laten vervallen. Het zuidelijke gedeelte van het plan kan ontsloten worden via de Plantagebaan en de noodontsluiting van dit gedeelte dan aantakken op de weg langs het spoor.
Onderstaande redenen onderbouwen het annuleren van de "wegomleiding" in het voorontwerp bestemmingsplan.
   - Landbouwverkeer is gebaat bij een *rechte baan* en de aansluiting op de Plantagebaan heeft nog nooit tot problemen geleid. Integendeel; landbouwverkeer dichter op de spoorwegovergang zal een gevaar vormen, omdat er daar ter plaatse harder wordt gereden dan ter hoogte van de Bulkstraat en de versmalling in de Plantagebaan. Door de versmalling is het *veiliger* en gebeuren er geen ongelukken.
   - Ontsluiting van het bedrijventerrein is niet nodig via de Bulkstraat; zowel planmatig, verkeerstechnisch, als bij wijze van noodvoorziening (dat kan ook op de weg langs spoorlijn, zie punt A op de tekening) is dit *verkwisting van geld* (150.000,- extra kosten) en van ruimte voor woningbouw.
   - De 'knip' veroorzaakt afremmen en optrekken met een *verhoging van het geluid* tot 3 x de normale overlast van motoren bij auto's, tractoren en vrachtverkeer. Van een constante 1.500 t/min in de derde versnelling naar 3 x opschakelen binnen 200 meter met 3.500 tot 4.500 t/min.
   - Het door "voorstanders van de knip" gebruikte argument als zijnde overlast door *sluipverkeer* in de Bulkstraat is de laatste jaren drastisch afgenomen. Dat blijkt ook uit het verkeersonderzoek; 50 voertuigen per dag. Ook het terugdringen van de snelheid is geen argument meer wanneer de Bulkstraat een 50km-zone wordt. Bovendien gaat het sluipverkeer vanaf Tolberg naar Wouw via 't Anker en daarna de snelweg op.
   - De weg die volgt op "de knip" staat helemaal niet haaks op de Bulkstraat zodat bij een vervolg in *Fase 2* (gebied ten oosten en ten zuiden van Bulkstraat 2a) deze weg volledig "verkeerd" ligt/loopt. De gemeente beroept zich er tijdens de inloop-avond op dat "Fase2 nog lang niet aan de orde is", maar dat getuigt van weinig realiteitszin. Zo'n weg ligt er voor minstens 50 jaar; de hele infra wordt erop gebaseerd.
   - *Vrachtverkeer* op het bedrijventerrein neemt de *korte weg* naar Roosendaal via de Bulkstraat.
   - *Criminaliteit op bedrijventerrein* heeft door deze ontsluiting op de Bulkstraat een prima vluchtweg.
   - En omgekeerd, voor *ongewenste bezoekers* aan de woonwijk Omgang is het bedrijventerrein een prima "*parkeerplaats*".

Gemeentelijke reactie

- *Knip*

Het plangebied dat ontwikkeld wordt, moet ook ontsloten worden. Het huidige profiel van de Bulkstraat is eigenlijk te smal en daarom zou het gedeelte ten noorden van het te ontwikkelen plangebied teveel belast worden. Om de verkeersbewegingen in dit gedeelte van de Bulkstraat te beperken en de ontsluiting(en) van de nieuwe woningen zo veilig mogelijk te maken, is besloten om een knip in de Bulkstraat aan te brengen. Het overige verkeer vanuit de Bulkstraat zal dus via de nieuwe ontsluiting naar de Plantagebaan worden geleid. De toekomstige ontsluiting zal een breder profiel kennen dan het huidige profiel van de Bulkstraat. Bij het nieuwe profiel is ook rekening gehouden met het landbouwverkeer. Zo kan ook het landbouwverkeer veilig, al dan niet met bocht, zijn weg vinden.
In het ontwerp bestemmingsplan wordt afgezien van een bedrijventerrein. Van verkeersoverlast als gevolg van deze functie is in het nieuwe plan geen sprake meer.
De ontsluiting van het te ontwikkelen gebied is geoptimaliseerd. Het is geen optie om een noodontsluiting aan te takken op de weg langs het spoor. De ontsluiting moet dan door de groene strook langs het spoor. Het is niet gewenst om de groene buffer tussen het spoor en het te ontwikkelen gebied te doorbreken. Bovendien heeft het doorbreken van de groene buffer (herplanten van bomen) en het aantakken op de bestaande weg ook weer financiële consequenties.

- *Versmalling Plantagebaan*

De versmalling en de nieuwe bebouwde komgrens aan de Plantagebaan leiden als het goed is tot het verminderen van de snelheid, maar dit geldt ook voor een spoorwegovergang. Beide zijn fysieke obstakels waarbij aanpassing van de snelheid normaal is. Een ontsluiting in de buurt van een spoorweg hoeft niet tot onveiligere situaties te leiden.

- *Geluid*

Bij de geluidonderzoeken is rekening gehouden met de verkeersbewegingen in de toekomstige situatie en de geluidsbelasting die dit veroorzaakt. Uit de onderzoeken is niet gebleken dat dit tot onaanvaardbare geluidsoverlast leidt. Bij normaal rijgedrag blijft de overlast van het remmen en optrekken aanvaardbaar. Uiteraard zullen langs de zijkant van het perceel in de toekomst ook verkeersbewegingen plaats gaan vinden.

- *Sluipverkeer*

De gemeente realiseert de knip niet om het sluipverkeer terug te dringen.

- *Verdere ontwikkeling gebied*

De gemeente maakt de ontwikkeling van het huidige plangebied mogelijk voor de komende tien jaar. Het zoekgebied in de Verordening Ruimte beslaat een groter gebied, maar voor de komende jaren wordt een verdere ontwikkeling niet voorzien. Mocht het in de toekomst zover komen dan kan altijd aangetakt worden op de geprojecteerde infrastructuur.

- *Criminaliteit, vrachtverkeer en parkeren ongewenste bezoekers*

Van vrachtverkeer vanuit het bedrijventerrein, criminaliteit op het bedrijventerrein en van parkeren door ongewenste bezoekers zal geen sprake meer zijn, omdat de gemeente in het nieuwe plan afziet van het bedrijventerrein.

2. <u>Criminaliteit</u>

Criminaliteit op en langs deze weg sluit direct aan op het perceel van de insprekers, Bulkstraat 2a, over de volle lengte. Een afscheiding middels hekwerk kost veel geld en is minder fraai maar onoverkomelijk.

Gemeentelijke reactie

Het perceel Bulkstraat 2a en het te ontwikkelen gebied worden fysiek gescheiden door een waterloop. De inrichting van de waterloop wijzigt niet. De sociale controle is in het nieuwe plan veel groter omdat het bedrijventerrein er niet meer komt. Dat het aanleggen van een weg zal leiden tot extra criminaliteit ter plaatse, wordt niet onderschreven, zeker niet omdat er nog een fysieke barrière is tussen de weg en het perceel, namelijk een waterloop.

3. Toegankelijkheid perceel inspreker
Aangezien de waterloop wordt omgevormd tot een groenstrook met water is de toegang tot het perceel geheel open voor iedereen. Inspreker neemt aan dat de gemeente de kosten van maatregelen om de toegankelijkheid tot het perceel te belemmeren voor haar rekening neemt.

Gemeentelijke reactie
Door de aanwezigheid van de waterloop (fysieke barrière) tussen het perceel en de geprojecteerde weg is het perceel niet rechtstreeks toegankelijk. De waterloop blijft ongewijzigd. De weg en de waterloop scheiden het perceel van het plangebied. Er is geen reden om aan te nemen dat de nieuwe bewoners het perceel zullen betreden.
Het perceel Bulkstraat 2a is aan de zijde van het plangebied afgescheiden door groene erfbeplanting en de afstand van de grens van het plangebied tot de woning is minimaal 37 m. De privacy van de bewoners van het perceel is door de erfbeplanting en de afstand voldoende gegarandeerd.

4. Situering nieuwe woningen aan de Bulkstraat
De woningen aan de Bulkstraat worden met de achtertuin aan deze straat geprojecteerd. De inspreker is van mening dat daarmee een onooglijke straat met afwisselende tuinafscheidingen van hout, beton, klimop, pergola's en vlechtwerk wordt gecreëerd in wisselende kwaliteit, uitvoering en onderhoud. De eerste opzet was veelbelovend; elke woning een eigen "brug" over de waterloop naar de voordeur, met behoud van de onroerend-goed-waarde voor elk perceel aan de Bulkstraat.

- De woningen krijgen in dit plan een tuin op het noorden en zijn dus moeilijk verkoopbaar.
- De Bulkstraat wordt visueel onaantrekkelijk.
- Er is geen sociale controle aan achterzijde van de woningen aan beide zijden van de Bulkstraat.
- De verkeersbelasting neemt toe.
- Inkijk in de tuinen aan de Gierelaar is al bijna niet mogelijk door de aanwezige bomen en erfafscheidingen. Bovendien is de voorzijde van een woning rustiger dan de achterzijde.

Gemeentelijke reactie
De woningen worden in het nieuwe plan niet meer met de achterzijde naar de Bulkstraat geprojecteerd. De gemeente schrijft de situering van de woningen niet meer voor. Het bestemmingsplan wordt daarmee flexibel en op deze manier kan goed ingespeeld worden op de vraag en de behoefte.

5. Wateroverlast
Tevens heeft de inspreker een aantal opmerking betreffende de wateroverlast in de Bulkstraat. Bij regenval van meer dan 10mm werkt de overstort vanuit de woonwijk Omgang (Gierelaar) binnen 5 minuten. De riolering zit dan immers vol en loost meteen op de waterloop in de Bulkstraat. Wanneer het regenwater van het bedrijventerrein binnen 5 minuten op deze waterloop geloosd word, is sprake van zeer ernstige wateroverlast. Nu er nog akkerbouw is, duurt dat 4 tot 8 uur vooraleer de drainagebuizen gaan lopen. Over de hele oppervlakte van 5 ha verhard bedrijventerrein is dat straks minutenwerk. De geplande opvangbak zou de eerste bui van 10 mm aan kunnen, maar uit het bodemonderzoek blijkt dat die bodem weinig doorlaat. Bij een tweede bui binnen 3 dagen (de opvangbak is dan nog vol !) komt het dus binnen 5 minuten in de Bulkstraat. De inspreker wijst erop dat het water op de Bulkstraat over een lengte van 300 meter nu al tot een hoogte komt van 30 cm bij regenval van 30-40mm. Alleen veroorzaakt door de overloop vanuit de Gierelaar. Nu behoort die niet tot het plangebied; maar de overlast wel. De inspreker adviseert de gemeente om de overstort te sluiten/om te leiden noordoostelijk, naar buiten de woonwijk en de overstort van de nieuwe opvangbak (retentie) ook om te leiden, ook oostwaarts, desnoods achter het perceel van de inspreker. Een aanpassing van de duikers is daarmee overbodig.
Beter is om eerst de duiker die schuin onder de Bulkstraat doorloopt, in het noordoosten van het plangebied, te vergroten. Daar zit veruit de meeste stuwing bij langdurige regenval. Het duidelijk zichtbare hoogteverschil in de waterstand aan de zuid- of aan de noordkant van de Bulkstraat zegt daar bij regenval genoeg.

Gemeentelijke reactie
In het kader van het nieuwe bestemmingsplan is de gemeente verplicht om een watertoets op te stellen. Uitgangspunt hierbij is dat de nieuw te realiseren bebouwing in ieder geval niet mag leiden tot een verslechtering van de bestaande waterhuishoudkundige situatie. In grote lijnen worden de uitgangspunten in de watertoets beschreven. De uitvoering moet aan deze uitgangspunten voldoen. Er moet dus voldoende ruimte zijn voor retentie en een en ander moet ook technisch uitvoerbaar zijn. Het waterschap is betrokken bij het opstellen van de watertoets.
De huidige wateroverlast is bij de gemeente en het waterschap bekend. Voor de wateroverlast in de directe omgeving van het plangebied wordt een aparte oplossing gezocht. Bij de ontwikkeling van het plangebied worden daar waar mogelijk maatregelen getroffen om de wateroverlast in de directe omgeving te beperken.

6. Ongedierte waterloop
De inspreker heeft een opmerking over de ongediertebestrijding in de waterloop in de Bulkstraat. Zoals eerder al aangegeven loost de gemeente het rioolwater met een regelmaat van minimaal 10 keer per jaar op de waterloop in de Bulkstraat. Bijna elk jaar wordt de ongediertebestrijding van Saver ingeroepen. Met de aanpassing van de waterloop langs het perceel van de inspreker wordt een meer glooiend talud gecreëerd. Wanneer dit permanent krijgt te maken met water en plantengroei, zal de overlast zich gemakkelijk kunnen verspreiden over een veel groter gebied. Dit geldt ook voor de opvangbak tussen de bedrijven en de woningen.

Gemeentelijke reactie
Als de waterproblematiek wordt opgelost, wordt de overlast ook verder beperkt. De inrichting van de waterloop langs het perceel Bulkstraat 2a blijft ongewijzigd. Door het treffen van maatregelen uit de studies van gemeente en waterschap zal de afvoer vanuit het gebied sneller zijn, stilstaand water behoort dan tot het verleden en daardoor zal de mogelijke vervuiling sneller worden afgevoerd. Met het combineren van de door het Waterschap te nemen maatregelen en de door de gemeente uit te voeren werkzaamheden betreffende de riolering wordt de hier bedoelde problematiek integraal aangepakt.
De eerste 500 meter in een watergang na een overstort moet worden opgeschoond iedere keer als de overstort heeft gewerkt. Ook dit voorkomt visuele verontreiniging.

7. Verdere ontwikkeling gebied
Verdere ontwikkelingen in de toekomst kan de gemeente in deze tijd niet meer visueel weergeven. Een perspectief schetsen voor 5 jaar wordt al riskant. Toch ziet eenieder dat binnen een periode van 5-10 jaar- binnen een fasering- het plangebied verder tot ontwikkeling komt. De infrastructuur (weg- en waterloop) moet de gemeente daar nu al op aanpassen om een kostbare investering straks niet teniet te doen. Ondertussen ziet de inspreker op de schets febr. 2010- die de gemeente ook presenteerde op de inloopavond- dat de bomenrij op het bedrijventerrein oostwaarts ontbreekt. Op de schets van de RMD staan die bomen er wel. Inspreker vraagt zich af of dit nu de bedoeling is van de aan het perceel van de inspreker grenzende bedrijvenpercelen; worden die omsloten door groen, houtwal en/of bomenrij? Of wordt deze aankleding weggelaten omwille van de volgende fasering?

Gemeentelijke reactie
De gemeente maakt de ontwikkeling van het huidige plangebied mogelijk voor de komende tien jaar. Het zoekgebied in de Verordening Ruimte beslaat een groter gebied dan het huidige plangebied, maar voor de komende jaren wordt een verdere ontwikkeling zeker niet voorzien. Mocht het ooit komen tot een ontwikkeling dan kan altijd aangetakt worden op de geprojecteerde infrastructuur
Het bestemmingsplan legt de bestemming van gronden vast. Binnen bijvoorbeeld de bestemming ‘Verkeer’ is ook groen mogelijk. De bestemming ‘Verkeer’ geeft de hoofdstructuur van de geprojecteerde wegen in het plangebied aan. De gemeente kan binnen deze bestemming de verkeerskundige infrastructuur voor het te ontwikkelen gebied realiseren.
De concrete inrichting van de openbare ruimte wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.

Daarnaast heeft inspreker de volgende opmerkingen ten aanzien van de *toelichting* van het bestemmingsplan:

8. Bestemming kraanbedrijf
"Het gebied dat niet lot het stedenbouwkundig plan behoort, maar wel in het bestemmingsplan valt, zal conserverend worden bestemd. De gronden krijgen de bestemming agrarisch, de woningen krijgen de bestemming wonen en het kraanbedrijf van Van der Veldt krijgt een bedrijfsbestemming. In dit gebied worden behalve de uitbreiding van dit kraanbedrijf geen nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan meegenomen." (pagina 57/58)
   - De vraag is of de gemeente dit kan verduidelijken.
   - Welke ontsluiting krijgt het bedrijf?

   Gemeentelijke reactie
   - Het bedrijf is al jaren bezig met de herinrichting van het terrein om te kunnen voldoen aan alle huidige milieutechnische eisen. Het bedrijf wenst een nieuwe loods te realiseren. Er wordt ook het een en ander gesloopt. Voor deze plannen zal een afzonderlijke procedure worden doorlopen. De plannen leiden tot een verbeterde milieutechnische situatie op het perceel, waardoor de overlast voor de directe omgeving beperkt wordt.
   - De ontsluiting van het bedrijf blijft ongewijzigd. Omdat het stedenbouwkundig raamwerk enorm gewijzigd is en het bedrijventerrein niet meer zal worden gerealiseerd, blijft de situatie voor het bedrijf ongewijzigd.

9. Waterlopen
"Het plangebied heeft geen waterlopen. In het kader van de ontwikkeling van woningen en bedrijventerrein zal een waterpartij (met retentiefunctie) worden aangelegd. De retentiefunctie van de vijver is specifiek zo aangeduid in de planregels. De inhoud van deze waterpartij is bepaald in samenspraak met het Waterschap." (Pag. 22).
   - Er wordt aangegeven dat het plan geen waterlopen heeft, die zijn er wel: parallel aan de Bulkstraat, en parallel aan het perceel van Bulkstraat 2A.
   - De waterloop naast het perceel van de inspreker wordt een groenstrook waarin de waterloop zijn functie behoudt.

   Gemeentelijke reactie
   - In het plangebied liggen waterlopen. De tekst zal worden aangepast.
   - De waterloop naast het perceel Bulkstraat 2A blijft ongewijzigd.

N. M.L.M. Uijtdehaag & J.M.P.H. Smeets
Gierelaar 79 en 83
4724 DH WOUW

1. Nut en noodzaak en financiële aspecten
De reactie van de inspreker is vooral bedoeld om de gemeente nogmaals te wijzen op de onnodigheid en financieel riskante aspecten van het plan. Het is tevens een aanvulling en een update van de reacties van de insprekers uit 2010 en 2011. Het verzoek van de insprekers aan de gemeente is om nog eens goed naar de plannen te kijken en aan het algemeen belang van het dorp Wouw te denken. Het dorp is een gouden woonlocatie binnen Roosendaal en deze kwaliteit moet gekoesterd worden.
De insprekers verzoeken dan ook om hun inspraakreactie te verwerken in een herziene invulling van de behoeften zoals geschetst in bijgevoegde presentatie (zie de bijlage voor de presentatie).

   Gemeentelijke reactie
   Voor de beantwoording van deze vraag en een aantal vragen in de presentatie wordt verwezen naar de algemene beantwoording over nut en noodzaak.

In de presentatie ‘Trouw aan Wouw’ (30-10-2012) wordt nog een aantal vragen gesteld/opmerkingen gemaakt die hieronder nog apart zullen worden behandeld. De presentatie is een update van de reacties in 2010 en 2011.

2. Alternatieve locaties voor locatie Bulkstraat
In de presentatie wordt aangegeven dat voldoende alternatieve inbreidingslocaties aanwezig zijn.

Gemeentelijke reactie
De aangegeven uitbreidings- en inbreidingslocaties zijn op verzoek van de gemeenteraad onderzocht als alternatief voor de Bulkstraat. Geen van deze locaties blijkt een goed alternatief voor de locatie Bulkstraat (zie bijgevoegde bijlage 'alternatieve locaties').

3. Aansluiten bij de gewijzigde manier van denken
Een veranderde manier van denken: duurzaamheid, van groei naar krimp en de woon- en rust functie die het dorp Wouw primair heeft.

Gemeentelijke reactie
In het nieuwe raamwerk wordt afgezien van een bedrijventerrein en omdat het plan gefaseerd uitgegeven kan worden, kan goed ingespeeld worden op de behoefte en de vraag (er is namelijk al jaren een groei van de huishoudens in Wouw). Het karakter van het dorp wordt door een uitbreiding van veertig woningen niet aangetast.
De woon- en rustfunctie wordt in het aangepaste plan ook gegarandeerd, omdat het gebied hoofdzakelijk als woonwijk wordt ontwikkeld. Ook wordt rekening gehouden met duurzaamheid. Het geprojecteerde groen en water in het centrale gedeelte van het plangebied getuigt hier van. Met het realiseren van het plan kan gefaseerd voldaan worden aan de behoefte aan bouwkavels en tegelijkertijd worden daar waar mogelijk ook maatregelen getroffen om de wateroverlast in de directe omgeving aan te pakken.

4. Financiële haalbaarheid
De financiële haalbaarheid van het plan is niet aangetoond en is vergelijkbaar met het project Stadsoevers in Roosendaal.

Gemeentelijke reactie
Voor het plan heeft de gemeente een exploitatieplan opgesteld, waarbij het plan budgettair neutraal is. Het plan is in financiële zin zeker niet vergelijkbaar met Stadsoevers. Alle te ontwikkelen grond is namelijk eigendom van de gemeente Roosendaal.

5. Aantasting groene buffer
Het te ontwikkelen gebied is een aanslag op de groene buffer. Het is een aantasting van de landelijke aanblik van het dorp langs de belangrijkste invalsweg.

Gemeentelijke reactie
Met de realisatie van het plan kan worden voorzien in de behoefte aan bouwkavels in Wouw. Jarenlang zijn bewoners van Wouw ingeschreven om in aanmerking te komen voor een bouwkavel in Wouw. Men moet hierop al meer dan 10 jaar wachten. Het gebied is al sinds 1998 aangemerkt als toekomstige woningbouwlocatie. Het aangepaste plan zonder bedrijventerrein kan gefaseerd uitgegeven worden en is erg flexibel. Op deze manier kan goed ingesprongen worden op de vraag en de behoefte. De ontwikkeling van het plangebied gaat ten koste van agrarisch gebied, maar niet ten koste van aanwezig groen.
Het dorp Wouw kent verschillende invalswegen waaronder de Plantagebaan. De spoorlijn en de groene buffer langs het spoor vormen een fysieke begrenzing van het dorp. Langs de Plantagebaan staan al woningen. In het aangepaste plan worden nieuwe woningen in het oostelijk gedeelte van het plangebied en lichte bedrijfsfuncties in het zuidelijk gedeelte van het plangebied mogelijk. Centraal in het plangebied ligt nog een agrarisch stuk grond en de te ontwikkelen groene zone.

6. Groene buffer tussen Bergen op Zoom en Roosendaal
Wouw is gelegen in de groene buffer tussen Bergen op Zoom en Roosendaal.

Gemeentelijke reactie
Het plangebied ligt ten zuiden van Wouw. Wouw blijft gesitueerd in de groene buffer tussen Bergen op Zoom en Roosendaal. De ontwikkeling van de locatie Bulkstraat doet hier niets aan af.

7. Milieutechnische risico's
   Het plan kent milieutechnische risico's.

   Gemeentelijke reactie
   In het bestemmingsplan wordt een milieuparagraaf opgenomen. Het gebied en de geprojecteerde functies worden getoetst aan allerlei wettelijke milieueisen. De milieuparagraaf is geactualiseerd en verder aangevuld. Het plan voldoet aan alle milieutechnische eisen. Er zijn in het plangebied nog een enkele belemmering waarvan voorzien wordt dat ze op korte termijn worden opgelost. Deze belemmering is in het bestemmingplan opgenomen op de verbeelding en op deze locatie zijn (nog) geen ontwikkelingen mogelijk.

8. Coalitie akkoord
   In de presentatie wordt verwezen naar het coalitie akkoord. In de presentatie worden de volgende zaken aangestipt: krimp, grondbeleid, vraaggericht werken en bedrijventerreinen.

   Gemeentelijke reactie
   Voor de beantwoording met betrekking tot de krimp (nut en noodzaak) wordt verwezen naar de algemene beantwoording. De grond die ontwikkeld wordt is eigendom van de gemeente. Door het gefaseerd uitgeven van bouwkavels en de flexibiliteit van het bestemmingsplan kan goed ingespeeld worden op de vraag. De gemeente heeft afgezien van het realiseren van een bedrijventerrein.

In november 2012 hebben de insprekers de presentatie verder toegelicht met de volgende reacties. Sommige reacties zijn verwerkt in de algemene beantwoording van de vragen; voor het overige wordt hier nader op ingegaan.

9. De eis van een goede ruimtelijke ordening
   - Hierbij wordt de nut en noodzaak ten aanzien van het bedrijventerrein en de woningbouw aangehaald.

     Gemeentelijke reactie
     Voor deze beantwoording van deze vragen wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

   - Alternatieve locaties

     Gemeentelijke reactie
     De genoemde inbreidingslocaties zijn door de gemeente bekeken en de beoordeling van deze locaties wordt in een aparte bijlage behandeld. De genoemde locaties zijn niet geschikt als alternatief voor de Bulkstraat.

10. Ruimtelijk relevant onderzoek
    - Een woonbestemming grenst direct aan de binnen het plangebied opgenomen agrarische bestemming.

      Gemeentelijke reactie
      In het buitengebied komt het veelvuldig voor dat een woonbestemming grenst aan een agrarische. Dit hoeft niet tot conflicten te leiden. De bestaande woningen in het plangebied grenzen nu ook aan een agrarische bestemming.

    - De vigerende milieurechten moeten in kaart worden gebracht.

      Gemeentelijke reactie
      Alle geldende milieurechten in en in de directe omgeving van het plangebied zijn op basis van de geldende bestemmingsplannen in beeld gebracht en daar waar nodig doorvertaald in het bestemmingsplan. De milieuparagraaf is op basis van het aangepaste stedenbouwkundig plan geactualiseerd.

    - De milieuaspecten zijn gedateerd.

Gemeentelijke reactie
Alle milieugegevens zijn geactualiseerd.

- Geluid
  Er wordt geen rekening gehouden met het cumulatieve effect van alle geluidsbronnen tezamen.

  Gemeentelijke reactie
  Verschillende geluidsbronnen kunnen niet zonder meer met elkaar vergeleken worden, omdat het hier gaat om verschillende soorten geluiden. Het cumulatieve effect is daarom ook niet in de wet geregeld. Per geluidsbron worden bepaalde normen gehanteerd. Vaak is het mogelijk om van de gewenste norm af te wijken door middel van een hogere waardenprocedure voor nieuw te realiseren geluidsgevoelige objecten. Hierbij mogen de maximale waarden niet overschreden worden. Het is niet altijd zo dat bij een hogere waardenprocedure maatregelen getroffen moeten worden ten behoeve van de te realiseren geluidsgevoelige objecten.
  Er is geen belemmering voor de woonbestemmingen op basis van het aspect geluid.

- Het onderzoek is nog niet volledig.

  Gemeentelijke reactie
  Alle paragrafen en onderzoeksgegevens zijn, daar waar nodig, op basis van het nieuwe stedenbouwkundige plan en het ontwerpbestemmingsplan geactualiseerd.
  De bodemparagraaf is niet geactualiseerd. Op basis van onderzoeken en informatie uit het verleden kan geconcludeerd worden dat het plangebied zich leent voor de beoogde ontwikkelingen. In de bodemsituatie is vanaf 2001 niets gewijzigd en de conclusies blijven voor dit gebied dan ook ongewijzigd. Op basis van deze gegevens kunnen de gronden binnen het plangebied bestemd worden zoals dit in het ontwerp bestemmingsplan gebeurd is.
  Als de grond bouwrijp gemaakt wordt, wordt ook een actueel bodemrapport opgesteld.

- Waterhuishouding. Het gebied kenmerkt zich door wateroverlast.

  Gemeentelijke reactie
  Bij elke ruimtelijke procedure moet een watertoets opgesteld worden. De gemeente Roosendaal stelt haar watertoetsen op samen met het Waterschap. De nieuwe ontwikkeling mag niet tot een verslechtering van de huidige waterhuishouding leiden. In het geval van de Bulkstraat wordt samen met het Waterschap gekeken of de wateroverlast in de directe omgeving beperkt kan worden door het treffen van maatregelen. Voor de wateroverlast in de directe omgeving wordt een aparte oplossing gezocht.
  Het Waterschap heeft ook nog een formele mogelijkheid (overleg) om op het plan te reageren.
  Zowel de bodem als de waterhuishouding vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van deze locatie. Met het combineren van de door het Waterschap te nemen maatregelen en de door de gemeente uit te voeren werkzaamheden betreffende de riolering wordt genoemde problematiek integraal aangepakt.

- Bouwwerkzaamheden. Heien gaat gepaard met risico's voor de nabijgelegen objecten.

  Gemeentelijke reactie
  Voordat de bouwwerkzaamheden gestart gaan worden dient eerst een ruimtelijke procedure doorlopen te worden. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt bekeken of er geheid of geboord gaat worden. Op dat moment worden ook de risico's voor de nabijgelegen objecten in beeld gebracht en kan afgesproken worden om de feitelijke situatie van deze objecten in beeld te brengen, zodat bij mogelijke schade de veroorzaker aansprakelijk gesteld kan worden.

- Economische uitvoerbaarheid: planschade risico

  Gemeentelijke reactie
  In dit verband wordt rekening gehouden met mogelijke planschaderisico's.

Deze inspraakreactie is mede namens de bewoners van Bijltje (nrs.: 5,7 en 8), Gierelaar (nrs.: 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99,101), Bulkstraat 4 en Neerakker (nrs.: 9, 15, 17, 21, 25, 27, 29, 31, 35, 37, 39).

O. S. Dekkers
Bulkstraat 2
4724 DZ WOUW

De woning van inspreker is gelegen in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. Momenteel is de woning van de inspreker binnen de bebouwde kom gelegen en te midden van agrarische percelen. In het vigerende bestemmingsplan hebben deze naast de woning van cliënt gelegen gronden dan ook een agrarische bestemming. Inspreker merkt nog op dat bij de bouw van zijn woning in de jaren '90 door de gemeente Roosendaal erop gewezen is dat de woning een landelijke uitstraling diende te hebben.
In het bestemmingsplan wordt de woning van de inspreker omsloten door woningbouw, wordt een nieuwe woonstraat aangelegd tegen de tuin aan de achterzijde van de woning en is aan de linker- en rechterzijde van zijn woonperceel voorzien in een nog niet duidelijk omschreven strook van 3 meter. Tevens is op korte afstand van de woning een bedrijventerrein voorzien.

Onderstaande inspraakreacties zijn ingekort omdat ze in het aangepaste stedenbouwkundige plan niet meer van toepassing zijn.

1. <u>Mondelinge intentieovereenkomst</u>
   Inspreker wijst op de mondelinge intentieovereenkomst met de gemeente en op de correspondentie. Inspreker is van mening dat er over de gezamenlijke afspraken niets terug te vinden is in het bestemmingsplan. Deze afspraken bestonden onder andere uit een compensatie van 8 meter links, 15 meter rechts en 17 meter achter het perceel van cliënt.
   Bovendien zouden op deze gronden, ter afscheiding van en alsmede tegen geluidsoverlast en het ontstane negatieve woongenot, een aangepast hekwerk, een nieuwe heg alsmede bomen door de gemeente worden geplaatst. Dit is ook zo opgenomen in eerdere verslagen.

   Gemeentelijke reactie
   De gemeente heeft mede naar aanleiding van de inspraakreacties het plan geheel herzien. Aan de westzijde van het perceel is voor het toekomstige plangebied een groenstrook met waterloop geprojecteerd. Het agrarisch perceel rondom het perceel blijft ook als zodanig behouden en ook de bestemming van dit perceel blijft ongewijzigd. Het ontwerp bestemmingsplan voldoet in alle opzichten aan de eerdere wensen van de inspreker.

2. <u>Groene erfafscheiding/ afstand perceelsgrens</u>
   Inspreker geeft aan de afgesproken groene erfbeplanting aan de linker- en rechterzijde en achterzijde van het perceel niet gegarandeerd is in het bestemmingsplan.
   Inspreker wijst eveneens op de privaatrechtelijk geregelde erfafscheiding aan de achterzijde van zijn perceel.

   Gemeentelijke reactie
   Het ontwerp bestemmingsplan is dusdanig gewijzigd dat genoemde afspraken komen te vervallen. Het ontwerp bestemmingsplan voldoet in alle opzichten aan hetgeen inspreker voorstelt.

3. <u>Verbeelding woning op plankaart</u>
   Inspreker kan zich niet verenigen met de op de verbeelding opgenomen aanduiding van het bouwvlak voor zijn woning. Hiertoe wordt opgemerkt dat niet de gehele woning in dit bouwvlak is opgenomen. De inspreker verzoekt de gemeente Roosendaal dan ook om de gehele woning op te nemen in het op de plankaart aangegeven bouwvlak.
   De heer H. Vergouwen heeft op de inloopbijeenkomst d.d. 10 oktober 2012 bevestigd aan de inspreker dat inderdaad de gehele woning op het bouwvlak dient te worden aangegeven.

Gemeentelijke reactie
Binnen het aangegeven bouwvlak op de verbeelding mag de hoofdbebouwing van de woning opgericht worden. Dit wil niet zeggen dat er buiten het aangegeven bouwvlak niets meer gerealiseerd mag worden. De garage en de tuinkamer zijn bijbehorende bouwwerken en geen hoofdbebouwing. Het vlak waarbinnen de hoofdbebouwing gerealiseerd kan worden, wordt verruimd.

4. Alternatieve locaties woningbouw waar men zonder problemen direct kan gaan bouwen
Inspreker verwijst naar provinciaal en gemeentelijk beleid waarbij inbreiden boven uitbreiden gaat. Tevens wordt een aantal alternatieve locaties genoemd die nog onbebouwd zijn.

Gemeentelijke reactie
Uitbreiden kan inderdaad alleen onder strikte voorwaarden. De gemeente is van mening dat de Bulkstraat kan voldoen aan deze voorwaarden. De genoemde inbreidingslocaties zijn door de gemeente bekeken en de beoordeling van deze locaties wordt in een aparte bijlage behandeld. De genoemde locaties zijn niet geschikt als alternatief voor de Bulkstraat.
Het herstructureren van een hele woonwijk is ook geen alternatief voor de locatie Bulkstraat. Zowel in Kroeven als in Kalsdonk is de herstructurering vooral geïnitieerd door woningcorporaties met eigendommen. Hiervan is in Wouw geen sprake en dit is dan ook geen reële optie.

5. Aanbod woningen
Inspreker geeft aan dat er genoeg woningen in Wouw te koop staan.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording van deze vragen wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

6. Prijs woningen, verloedering door leegstaand en bevolkingsgroei
Volgens inspreker zal door de bouw van 40 woningen de prijs van de woningen dalen. Bovendien zal door slecht onderhoud van bepaalde wijken leegstand volgen en de verloedering toeslaan. Tot slot geeft inspreker aan dat er geen bevolkingsgroei is in Brabant.

Gemeentelijke reactie
De prijs van de woningen zal als gevolg van het aanbod van 40 bouwkavels niet dalen, omdat het aanbod niet vergelijkbaar is. De gemeente heeft met cijfers al aangetoond dat er voor Wouw nog steeds behoefte is aan bouwkavels. Na de laatste bijeenkomst in januari is, via aanmeldingen, ook gebleken dat er nog voldoende interesse is voor deze kavels. Door de flexibiliteit van het bestemmingsplan kan goed ingespeeld worden op de behoefte van de toekomstige bewoners. Het huidige aanbod van woningen is dus niet vergelijkbaar met de aangeboden bouwkavels op de locatie Bulkstraat.
Dat slecht onderhoud en leegstand tot verloedering van een wijk kan leiden, wordt niet ontkend. De gemeente is echter van mening dat de ontwikkeling van de Bulkstraat niet zal leiden tot verloedering van andere woonbuurten in Wouw.
Voor wat betreft het aspect bevolkingsgroei wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

7. Nut en noodzaak
De inspreker is van mening dat nut en noodzaak van het plan niet is aangetoond.
Er bleek tijdens de inloopavond op 10 oktober 2012 geen interesse te zijn, maar er zijn wel veel bezwaarmakers tegen het plan. Bovendien zijn er voldoende inbreidingslocaties en gaat een stuk landschappelijk c.q. natuurgebied hiervoor opgeofferd worden.

Gemeentelijke reactie
Voor wat betreft nut en noodzaak van de locatie wordt verwezen naar de algemene beantwoording.
Tijdens de inloopavond van het voorontwerpbestemmingsplan waren er veel bezwaren tegen het plan ingediend. Dit wil echter niet zeggen dat er geen interesse is voor bouwkavels in het gebied Bulkstraat. Gebleken is dat er voldoende interesse is in bouwkavels voor woningen en lichte bedrijvigheid.

De reactie over de inbreidingslocatie is uitgebreid aan bod gekomen. Voor het ontwikkelen van de locatie Bulkstraat gaat agrarisch gebied verloren. De locatie is echter geen natuurgebied. In het nieuw te ontwikkelen gebied wordt wel weer groen en natuur aangelegd.

8. Geen noodzaak tot het bouwen van een woonvoorziening
Inspreker geeft aan dat er geen noodzaak is om een woonzorgcomplex op te richten. Inspreker heeft hierover contact gehad met de Stichting Groenhuysen die dit ook beaamd heeft.

Gemeentelijke reactie
Door Stichting Groenhuysen is wel degelijk overwogen om op deze locatie een woonzorgcomplex te realiseren. De plannen voor deze locatie waren bij het opstellen van het voorontwerp echter nog niet concreet.
De gemeente heeft ervoor gekozen om deze optie wel in het voorontwerp bestemmingsplan mee te nemen, zodat voor een ieder duidelijk was dat deze mogelijkheid bestond. Later is gebleken dat deze plannen niet doorgingen en deze mogelijkheid is dan komen te vervallen.

9. Belangstellendenregistratie
De inspreker heeft verschillende bewoners in en buiten Wouw gesproken over hun voornemens te gaan bouwen op één van de locaties van de gemeente Roosendaal. Het blijkt dat niemand in Wouw wil bouwen en dat om uiteenlopende redenen.

Gemeentelijke reactie
Aangetoond is dat er wel voldoende interesse is voor bouwkavels in Wouw.

10. Afwatering riolering/ wateroverlast
De Bulkstraat kampt al jaren met grote problemen op het gebied van afwatering. Dit is het gevolg van o.a. de overstort en het lozen van het hemel- en rioolwater van de aan de noordzijde van het plangebied gelegen woonwijk op de watergang aan de Bulkstraat.
Nu al kan deze watergang de afwatering niet aan, hetgeen tot veel wateroverlast heeft geleid. In het verleden heeft inspreker reeds vele malen melding gemaakt van deze wateroverlast bij de gemeente en hierover bij de verantwoordelijke ambtenaar een gesprek gehad.
De onderhavige planontwikkeling leidt tot een verdere verstening rondom de woning van inspreker.
In paragraaf 4.9.5 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan staat dat ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woningen en het bedrijventerrein een viertal duikers zal worden aangebracht in genoemde watergang aan de Bulkstraat. Hierbij wordt nog opgemerkt dat, gelet op het knelpunt vanuit de stedelijke wateropgave, deze duikers ruim gedimensioneerd dienen te worden.
In de eerste plaats wordt opgemerkt dat in de planregels het aanbrengen van deze duikers niet is vastgelegd. Zeker daar de toelichting geen juridische status heeft, had dit wel gemoeten.
Inspreker is bevreesd dat de verdere verstening van dit gebied zal leiden tot veel meer wateroverlast. Deze vrees wordt nog versterkt door het feit dat, hetgeen in paragraaf 4.9.5 van de toelichting wordt opgemerkt, de bouwpeilen van de te bouwen nieuwe woningen 20 centimeter hoger worden gelegd dan het omliggende maaiveld. Hierdoor komt de woning van inspreker in een 'waterput' te liggen, te weten tussen hoger gelegen bebouwing zowel aan weerszijden en achterzijde van zijn perceel. Dat hierdoor de wateroverlast voor inspreker gaat toenemen spreekt voor zich.

Gemeentelijke reactie
De wateroverlast in de Bulkstraat is bij de gemeente bekend. Bij de ontwikkeling van de Bulkstraat wordt eveneens bekeken of de wateroverlast in de directe omgeving van het plangebied beperkt kan worden. Voorop staat dat extra verstening van een gebied niet tot verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie mag leiden.
Hoe het een en ander wordt opgelost, is door de tussentijdse wijziging van het stedenbouwkundige plan nog niet duidelijk. Op dit moment wordt met het waterschap gekeken wat de beste oplossing is.
Maatgevend hierbij is het bouwpeil van de uiteindelijk als laagste gelegen te realiseren nieuwe woning in relatie tot de bestaande bebouwing en de afstand tot bestaande, te vergroten en aan te leggen watergangen.

11. Vier duikers geen oplossing afwatering
De inspreker is in de stellige overtuiging dat het aanbrengen van vier duikers in de watergang aan de Bulkstraat niet voldoende is om de afwatering ter plaatse goed te verwerken.
Hierover het volgende: *De laatste overstroming d.d. 5 juli 2012 was zoals meerdere malen per jaar gebeurt van dien aard, dat de straat 45 cm onder water stond, met een breedte van ± 30 meter landin-waards. Bewoners Bulkstraat 2 en 2a zaten op een eiland. Het water stroomde zo hard, dat het niet verantwoord was over de weg te lopen. Toch heeft de inspreker dit gedaan om foto's en filmopnames te maken. Een kleine berekening hoeveel water er bij Bulkstraat 2 stroomde, de hierna volgende berekening: over weg /sloten 15 meter op het land 30 meter diep, totale breedte stroming 45 meter. De hoogte varieerde van O tot 45 cm , gemiddeld dus 22,5 cm hoogte Totaal doorsnedeberekening waterstroming = 45 meter x 0,225 meter + 3 m2 van sloot - 13,125 m2 Op de videobeelden 25 beelden per sec. laten de snelheid van de stroming zien, en was 2,5 meter per sec. Met deze gegevens berekent men dan weer het aantal m3 per sec. 2,5 x 13,125 = 33,125 m3 / seconde. Totaal hield de stroming met deze waterhoogte 4 uur aan, en hierna nam deze 's nachts en ochtend af. Dit betekent dat er een waterberging dient te worden gemaakt van: 33,125 x 60 sec x 60 min x 4 uur = totaal minimaal 477000 m3 wateropvang. Hierbij is dan nog niet gerekend met de toename van hemelwater door verstening in het nieuwe gebied.*

Gemeentelijke reactie
De afvoer vanuit het plangebied mag door de verstedelijking niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De nu ervaren wateroverlast is het gevolg van de beperkte waterafvoer in het huidige systeem. Met de door het waterschap te treffen maatregelen moet dit worden opgelost. Met deze maatregelen wordt de afvoer versneld en wordt voorzien in een extra berging stroomafwaarts. Maatregelen om de gevolgen van de verstedelijking te voorkomen worden binnen het gebied getroffen. Hiermee blijft het aanbod van het water op het systeem voldoen aan de door het waterschap gehanteerd norm voor de landelijke afvoer.

12. Wateropvang in plangebied
De inspreker is van mening dat de getekende wateropvang ten zuiden van de woningen niet gaat werken, omdat deze in een hoger gelegen gebied ligt. De hoeveelheid water kan ook niet worden verwerkt en opgevangen door duikers en de doorgang aan de Roosendaalsebaan.
Volgens de inspreker is er maar één oplossing, namelijk de getekende waterpartij eerst naar het noorden leggen direct achter de woning van belanghebbende en deze dan gelijk doortrekken naar een lager gelegen gebied voorbij Bulkstraat 2a. Hier een overloop opvang bassin maken van ± 500.000 m3.
Daarbij komt nog het volgende. Op 5 juli 2012 had men in de noordelijke wijk de Neerakker veel wateroverlast en schade aan huizen en auto's. Dit kwam omdat de overstort van uit wijk Neerakker naar de Bulkstraat (is overstort na pand Bulkstraat 2a) op dat moment niet werkte. Dit was voor de inspreker een geluk , want indien deze wel had gewerkt had de kelderruimte onder het gehele pand onder gelopen. De inspreker had dan flinke waterschade gehad. Nu bleef de schade beperkt, omdat inspreker thuis was en een gesloten pompsysteem boven het plafond in de kelder heeft aangelegd, met voorraad tank en hogedruk perspomp.
Omdat Nederland en ook dus West Brabant aan klimaatveranderingen onderhevig is, wordt het advies gegeven de waterhuishouding zo spoedig mogelijk in orde te brengen.
Onderstaand staat te lezen op de site van gemeente Roosendaal:
Bij ongewijzigd beleid zouden de komende jaren de kosten van water en riolering aanzienlijk toenemen als gevolg van klimaatverandering, milieubescherming en vervanging van verouderde riolering. Wanneer men duikers of een overloopgebied opneemt van totaal inhoud 500.000 m3 met een goede afwatering naar deze duikers-overloopgebied , dan zal het probleem hopelijk opgelost zijn.
De inspreker is van mening dat er dan nog geen rekening is gehouden met verstening door wegen, woningen en bedrijven.

Gemeentelijke reactie
Hoewel het rioolsysteem in de bestaande woonwijk voldoet aan de eisen die onder andere worden gesteld door het Waterschap, wordt samen met het Waterschap een oplossing gezocht voor de wateroverlast in de directe omgeving van het plangebied. Deze overlast wordt veroorzaakt door de interactie tussen zowel het rioleringsysteem als het watersysteem. Daarbij pakt het Waterschap zijn eigen verantwoordelijkheid inzake de wateroverlast.

Met de door het waterschap te nemen maatregelen moet dit worden opgelost. Met deze maatregelen wordt de afvoer versneld en wordt voorzien in een extra berging stroomafwaarts. De gemeente stemt zijn werkzaamheden inzake de aan te leggen en aan te sluiten riolering één op één af met het Waterschap. Op deze wijze kunnen beide werkzaamheden in één gezamenlijk project worden uitgevoerd. Dit beperkt de overlast naar de omgeving en is zeker dat de werkzaamheden tegelijkertijd worden gerealiseerd.

13. Hydrologisch onderzoek, overleg waterschap, vier duikers
In het kader van de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan is deze, bij de gemeente bekend zijnde, problematiek van de afwatering ter plaatse niet dan wel onvoldoende onderzocht. Althans, een hydrologisch onderzoek is niet aangetroffen bij de ter inzage liggende stukken.
Dan staat in paragraaf 2.4 van de toelichting opgenomen dat in het kader van de ontwikkeling van woningen en het bedrijfsterrein een waterpartij (met retentiefunctie) zal worden aangelegd. Hierbij wordt opgemerkt dat de inhoud van deze waterpartij is bepaald in samenspraak met Waterschap Brabantse Delta. Uit de stukken blijkt echter in het geheel niets van deze samenspraak met het Waterschap.
Door een van de bewoners aan de Bulkstraat is recentelijk contact opgenomen met het waterschap. Het Waterschap gaf aan dat:
1) de gemeente Roosendaal weet van de problemen in de Bulkstraat en ten noorden hiervan.
2) de gemeente Roosendaal bij het opstellen van het nieuwe plan nog geen contact of overleg heeft gehad met het Waterschap.
Daarom wordt ook verzocht de stukken waaruit deze samenspraak blijkt aan te leveren.

Tenslotte is inspreker van mening dat de voorziene aanleg van vier duikers in de watergang aan de Bulkstraat geen oplossing is om de afwatering in goede banen te leiden. Sterker nog, de aanleg van deze duikers zou wellicht zelfs averechts kunnen werken.
Het zorgen voor een eigen gescheiden afwatering van de bestaande woonwijk aan de noordzijde van de Bulkstraat, zou ééen van de oplossingen zijn, welk mede kan helpen het waterprobleem op te lossen. Verzoek is dan ook alle aangedragen problemen en oplossingen te onderzoeken, dan wel mee te nemen in een nog uit te voeren hydrologisch onderzoek.

Gemeentelijke reactie
Met het combineren van de door het Waterschap te treffen maatregelen en de door de gemeente uit te voeren werkzaamheden betreffende de riolering wordt genoemde problematiek integraal aangepakt. De daarvoor benodigde onderzoeken worden door beide partijen uitgevoerd.
Voor de wateroverlast in de directe omgeving wordt een aparte oplossing gezocht, maar als het mogelijk is om maatregelen te treffen met de ontwikkeling van de locatie Bulkstraat om de wateroverlast in de directe omgeving te beperken dan worden deze maatregelen bij de ontwikkeling meegenomen.

Er is op verschillende momenten contact geweest in 2010 bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan en in 2011 over het opstellen van de waterparagraaf. Ook met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan is eind 2013/begin 2014 contact geweest met het waterschap. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven hoe de samenwerking met betrekking tot het opstellen van de waterparagraaf met het waterschap verloopt. Dit kan bevestigd worden door mevrouw N. van Rijsdijk van het waterschap.

14. Bedrijventerrein overlast en Milieu categorieën
Door het onderhavige bestemmingsplan wordt ook de realisering van een bedrijventerrein mogelijk gemaakt in de directe nabijheid van de woning van inspreker. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 toegestaan.
Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het bedrijventerrein bedoeld is voor Wouwse ondernemers. Niet of onvoldoende wordt gemotiveerd of deze vraag daadwerkelijk bestaat. Uit eigen onderzoek blijkt echter dat in Wouw geen ondernemers zijn die momenteel interesse hebben in de vestiging op dit bedrijventerrein. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar enkele artikelen waarin dat is verwoord.

Gemeentelijke reactie
De gemeente heeft, onder andere mede naar aanleiding van de inspraakreacties, de plannen voor de Bulkstraat aangepast. Tijdens het opstellen van de eerste plannen bleek behoefte te bestaan aan een bedrijventerrein voor Wouw. Inmiddels is deze behoefte er niet meer. Wel bleek er vraag te zijn naar percelen waarop het mogelijk is om bedrijven in een lagere categorie met bijbehorende bedrijfswoningen te realiseren. Daarom wordt dus van het bedrijventerrein afgezien, maar wordt in het zuidelijk deel van het plan wel de vestiging van bedrijven in een lichte milieucategorie met bedrijfswoningen mogelijk gemaakt.

15. Inspreker noemt een aantal <u>alternatieve bedrijvenlocaties</u> voor Wouw op.

    Gemeentelijke reactie
    Omdat er geen bedrijventerrein meer komt, zijn ook alternatieve bedrijvenlocaties niet meer aan de orde.

16. <u>Bulkstraat cultuurhistorische waarde</u>.
    De plantoelichting onder 2.3.5 Provinciaal Milieuplan op blz. 21 vermeldt:
    Uit de Cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat een groot gedeelte van het plangebied een lage indicatieve archeologische waarde heeft
    Hier dient een correctie op te komen aangezien hier behoort te staan dat het gaat om een hoge archeologische waarde. Hier dient dus nog een totaal onderzoek te worden gedaan. Mede omdat in dit gebied een omgrachte hoeve heeft gestaan welke behoorde tot het kasteel van Wouw. Dit omgrachte hof staat nog op oude kaarten getekend en is beschreven in een cultuurhistorisch inventarisatie Noord Brabant. Tevens staat in de oudste brieven over Wouw dat de Heren van Bergen op Zoom onder andere verbleven in een groot met donjon versterkt kasteel en hier hoorde onder andere ook het omgrachte hof aan de Bulkstraat onder.
    Dit hof heeft volgens deze kaarten gelegen op de scheiding van de weg tussen Bulkstraat 2 en Bulkstraat 2a.

    Gemeentelijke reactie
    Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart kan de gemeente geen correcties doorvoeren. Voor het plangebied is een onderzoek gedaan door een archeoloog. Deze heeft hierover ook een archeologische paragraaf geschreven.
    De gemeente heeft de bestaande waarde op de verbeelding opgenomen en heeft hier regels aan verbonden. Bijna het hele gebied dat voor ontwikkeling in aanmerking komt, heeft namelijk de dubbelbestemming: ‘Waarde - Archeologie 1’.

17. <u>Geluidsoverlast Bulkstraat 2</u>
    Inspreker haalt in zijn inspraakreactie het aspect geluid aan en het feit dat zijn perceel door drie wegen wordt omsloten.

    Gemeentelijke reactie
    Het stedenbouwkundig plan is dusdanig gewijzigd dat een geactualiseerd akoestisch rapport nodig was. Daarbij is met het oog op de nieuwe woningbouw gekeken naar de mogelijkheden zonder dat bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd langs het spoor.
    De woning van inspreker wordt in het nieuwe plan niet meer omsloten door wegen en het gedeelte van de Bulkstraat ter hoogte van het perceel van inspreker wordt zelfs rustiger door de knip in de Bulkstraat. De toekomstige situatie zal voor inspreker niet veel wijzigen, omdat het agrarische perceel dat zijn woning omsluit ook als zodanig behouden zal blijven.

    De oplossingen die inspreker noemt om geluidsoverlast te beperken zijn in de nieuwe stedenbouwkundige opzet niet meer nodig.

18. <u>Brandbaarheid rieten dak</u>
    Inspreker gaat in op de brandbaarheid van het rieten dak van zijn woning. Volgens hem moet de afstandseis tot nieuwe bebouwing 15 m bedragen. Ook met betrekking tot vuurwerk dienen afspraken te worden gemaakt.

Gemeentelijke reactie
In het aangepaste stedenbouwkundig plan wordt de woning van inspreker omringd door een agrarisch perceel. De genoemde afstand in verband met het rieten dak wordt in dit plan gegarandeerd.

19. Realiseren extra spoorlijn Antwerpen
Inspreker wijst op het realiseren van een extra spoorlijn voor transport richting Antwerpen. Het zou een gemiste kans zijn als deze spoorlijn niet aangelegd kan worden.

Gemeentelijke reactie
Voorlopig is niet duidelijk of deze spoorlijn er wel of niet komt. De ontwikkeling van de Bulkstraat belemmert de mogelijke komst van deze spoorlijn niet. Als deze spoorlijn er wel zou komen dan dient rekening te worden gehouden met de geprojecteerde bestemmingen in het plangebied.

20. Overstort vanuit gemengde riool op het oppervlaktewater
Er wordt teveel water uit het gemengde riool geloosd op het oppervlaktewater.

Gemeentelijke reactie
De waterproblematiek is bij de gemeente en het waterschap bekend. Het waterschap zoekt al jaren naar een oplossing voor deze problematiek. Met het realiseren van de Bulkstraat wordt bekeken of deze situatie door het nemen van extra maatregelen ook verbeterd kan worden.
Hoewel het rioolsysteem in de bestaande woonwijk voldoet aan de eisen die onder andere worden gesteld door het Waterschap, wordt samen met het Waterschap een oplossing gezocht voor de wateroverlast in de directe omgeving van het plangebied. Deze overlast wordt veroorzaakt door de interactie tussen zowel het rioleringsysteem als het watersysteem. Daarbij pakt het Waterschap zijn eigen verantwoordelijkheid inzake de wateroverlast. Met de door het waterschap te nemen maatregelen moet dit worden opgelost. Met deze maatregelen wordt de afvoer versneld en wordt voorzien in een extra berging stroomafwaarts. De gemeente stemt zijn werkzaamheden inzake de aan te leggen en aan te sluiten riolering één op één af met het Waterschap. Op deze wijze kunnen beide werkzaamheden in één gezamenlijk project worden uitgevoerd. Dit beperkt de overlast naar de omgeving en is zeker dat de werkzaamheden tegelijkertijd worden gerealiseerd.

Gelet op de hoeveelheid aangesloten verhard oppervlak op het gemengde riool, wordt conform de dimensionering van rioleringen en overstorten niet structureel te veel of te vaak geloosd op oppervlaktewater.

21. Aanwezigheid kwik
In het plangebied is de ondergrond van de voorziene bedrijfsbestemming (oostelijk gedeelte) vervuild met kwik. In de toelichting wordt hier niets over gezegd. In het verleden is op deze verontreiniging gewezen. De aanwezigheid van kwik breng gezondheidsrisico's met zich mee.

Gemeentelijke reactie
Voor het plangebied is gekeken of toekomstige en bestaande functies kunnen op basis van de aanwezige informatie. Afhankelijk van de functie wordt een bepaalde bodemkwaliteit vereist. Wanneer daadwerkelijk geroerd wordt in de grond (bv bouwrijp maken) of indien gebouwd wordt, is grondig bodemonderzoek nodig. Dan wordt gekeken of de grond eventueel gesaneerd dient te worden. Voor de te realiseren woningbebouwing worden geen belemmeringen voorzien. In het nieuwe plan wordt het bestaande bedrijf van de firma Van der Veldt ook niet meer opgenomen. Voor dit bedrijf wordt een aparte ruimtelijke procedure doorlopen.

22. Het plan leidt tot overlast en waardedaling van de woning.
Inspreker geeft aan dat het plan leidt tot overlast (geluid woningen en verkeer), extra verkeersbewegingen, een toename van drugsoverlast (door het projecteren van de achterzijde van de nieuwe woningen aan de Bulkstraat), een verkeersonveilige situatie door extra verkeer en onveiligheid door braak liggend terrein.

Gemeentelijke reactie
Door het aangepaste stedenbouwkundig plan worden al deze bezwaren weggenomen. In de Bulkstraat komt een knip waardoor het aantal verkeersbewegingen in dit gedeelte van de Bulkstraat afneemt, de nieuwe woningen worden niet meer met de achtertuinen naar de Bulkstraat gesitueerd en het plan wordt gefaseerd ontwikkeld waardoor er geen terrein braak ligt.

23. Riolering
Inspreker geeft aan dat hij voor zijn woning zelf een goedgekeurd I.B.A. systeem diende te bekostigen en aan te leggen. Bij het realiseren van de Bulkstraat zou het een en ander aangesloten kunnen worden op het systeem van de Bulkstraat.

Gemeentelijke reactie
Bij het realiseren van de woning van inspreker lag er geen rioleringssysteem waarop aangesloten kon worden. Inspreker heeft conform de toen geldende wettelijke eisen een rioleringssysteem moeten bekostigen, omdat hij niet aangesloten kon worden op een bestaand systeem. Ook het aansluiten op een bestaand systeem bij een nieuwbouw van een woning kost geld. Dit zijn vastgestelde aansluitkosten die gelden voor de gemeente Roosendaal. Door het realiseren van een rioleringssysteem als gevolg van de ontwikkeling van de Bulkstraat heeft inspreker nu de mogelijkheid om aan te sluiten op dit systeem. Deze mogelijkheid wordt niet verplichtend opgelegd tot het moment dat de genoemde installatie is afgeschreven.

24. Bouwschade
De bodem waarop de woning is gebouwd, is voorzien van een speciale onderlaag, namelijk ijzeroer. Deze laag heeft bij de bouw van de woning van cliënt gediend als bekisting van de kelder onder de woning en is daardoor onderdeel van de fundering van de woning.
Uitvoering van de bouwplannen kan leiden tot een verstoring van de ijzeroerlaag en leiden tot een verandering in waterhuishouding ter plaatse met mogelijk zettingsverschijnselen in de ondergrond.

Gemeentelijke reactie
De gevolgen van het uitvoeren van de bouw kunnen pas geconstateerd worden als er ook daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Deze bouwtechnische uitgangspunten worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd, maar in een omgevingsvergunning. Voordat gebouwd gaat worden, kan de bouwtechnische toestand van de panden in de directe omgeving worden opgenomen. Voor eventuele schade als gevolg van het realiseren van nieuwbouw kan men de bouwer aansprakelijk stellen.

25. Kosten van het plan
Inspreker geeft aan dat het plan de bewoners van Roosendaal heel veel geld gaat kosten. Het plan wordt een grote financiële strop. Bovendien kent het plan veel nadelen en kan de gemeente beter stoppen met het plan gezien de mogelijke inbreidingslocaties in Wouw.
Wouw is een levensvatbaar dorp met alle benodigde voorzieningen. Daarom is een nieuwbouwwijk niet nodig. Dit geldt niet voor de andere dorpen.

Gemeentelijke reactie
Het plan kan budgettair neutraal gerealiseerd worden. Het plan niet ontwikkelen en verkopen kost de gemeente ook veel geld. Het plan is ruimtelijk onderbouwd en kan ook als zodanig uitgevoerd worden. De genoemde inbreidingslocaties zijn geen alternatief voor de Bulkstraat.
Omdat Wouw een levensvatbaar dorp is en alle voorzieningen heeft, wil men hier ook graag (blijven) wonen en er is dan ook al jaren vraag naar bouwkavels. De andere dorpen zijn al voorzien van mogelijkheden tot uitbreiding. Deze plannen zijn al onherroepelijk.
De raad heeft ingestemd met het aangepast stedenbouwkundig plan, dat vertaald is in een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan voor de Bulkstraat.

P.

E. Kallen **Tiendevrij 41**	**M. Melkert** **Neerakker 9**	**J. van Eekelen** **Neerakker**	**C. Steens** **Neerakker 17**
M.van Leeuwen **Tiendevrij 39**	**M.C. Reijnders** **Tiendevrij 37**	**I. Zonlandt** **Tiendevrij 25**	**M. van Oorschot** **Tiendevrij 21**

M.J. Gastel **Bulkstraat 3**	**M. Groot Koerkomp** **Bulkstraat 4**	**M. Eikelboom** **Tiendevrij 31**	**K. Merode** **Tiendevrij 29**

B. Oostvogels
Tiendevrij 27
WOUW

1. Verbreding Bulkstraat
   De insprekers tekenen bezwaar aan tegen de voorgenomen plannen. De bezwaren richten zich met name tegen de op tekeningen aangegeven verbreding van de Bulkstraat. Hoewel op de inloopavond werd ontkend dat dit de bedoeling is, vragen de insprekers zich af waarom het wel zo op papier staat.

   Gemeentelijke reactie
   De zuidelijke zijde van de Bulkstraat, gelegen tussen de Plantagebaan en de knip, krijgt een 'nieuw' profiel, hoewel van een echte verbreding van de weg zelf waarschijnlijk geen sprake zal zijn. De noordelijke zijde van deze straat blijft ongewijzigd. Door de knip in de Bulkstraat zal het aantal verkeersbewegingen tussen de Plantagebaan en de knip verminderen.

Q. J. Smits-Dazert
Gierelaar 67
4724 DH WOUW

1. Aanpak verkeer Bulkstraat
   Inspreker verzoekt de gemeente om iets aan het doorgaand verkeer in de Bulkstraat te doen. Het zijn teveel auto's en ze rijden vaak veel te hard.

   Gemeentelijke reactie
   In het kader van de ontwikkeling van de Bulkstraat wordt alleen het gedeelte tussen de Plantagebaan en knip aangepast voor de toekomstige ontwikkeling aan de Bulkstraat.
   Het profiel van het overige gedeelte van de Bulkstraat zal ongewijzigd blijven in het kader van dit plan. Verkeersmaatregelen kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

R. Fam. Timmermans
Schoolstraat 19
4724 BJ WOUW

1. Breedte knip
   Inspreker vraagt of de indraai bij de knip breed genoeg is voor landbouwverkeer.

   Gemeentelijke reactie
   Met het ontwikkelen van het plan is rekening gehouden met het landbouwverkeer. De bocht bij de knip is breed genoeg voor het landbouwverkeer.

2. Inspreker wijst op de aanduiding 'archeologie'.

   Gemeentelijke reactie
   In het plangebied is de dubbelbestemming 'Archeologie - Waarde 1'. De gronden hebben een bepaalde archeologische waarde. Deze waarde moet op grond van wetgeving worden opgenomen in het bestemmingsplan. Aan deze dubbelbestemming zijn ook regels gekoppeld die bij het realiseren van bebouwing in acht moeten worden genomen.

S. P. Matthijssen
Gierelaar 85
4724 DH WOUW

1. Waterbeheersing
   Inspreker geeft aan de waterbeheersing nu al een probleem is. Wat gebeurt er bij deze uitbreiding.

   Gemeentelijke reactie
   De gemeente en het waterschap zijn bekend met de waterproblematiek in en in de omgeving van het plangebied. De uitbreiding mag in ieder geval niet leiden tot een verslechtering van de waterhuishouding en daarom wordt er in samenspraak met het waterschap een watertoets opgesteld. Met het realiseren van de Bulkstraat wordt bekeken of deze situatie door het nemen van extra maatregelen ook verbeterd kan worden.

2. Breedte groenstrook achter Bulkstraat
   Hoe breed is de groenstrook achter de Bulkstraat.

   Gemeentelijke reactie
   De bestemming ‘Groen’ aan de zuidzijde van de Bulkstraat bedraagt 7 m breed.

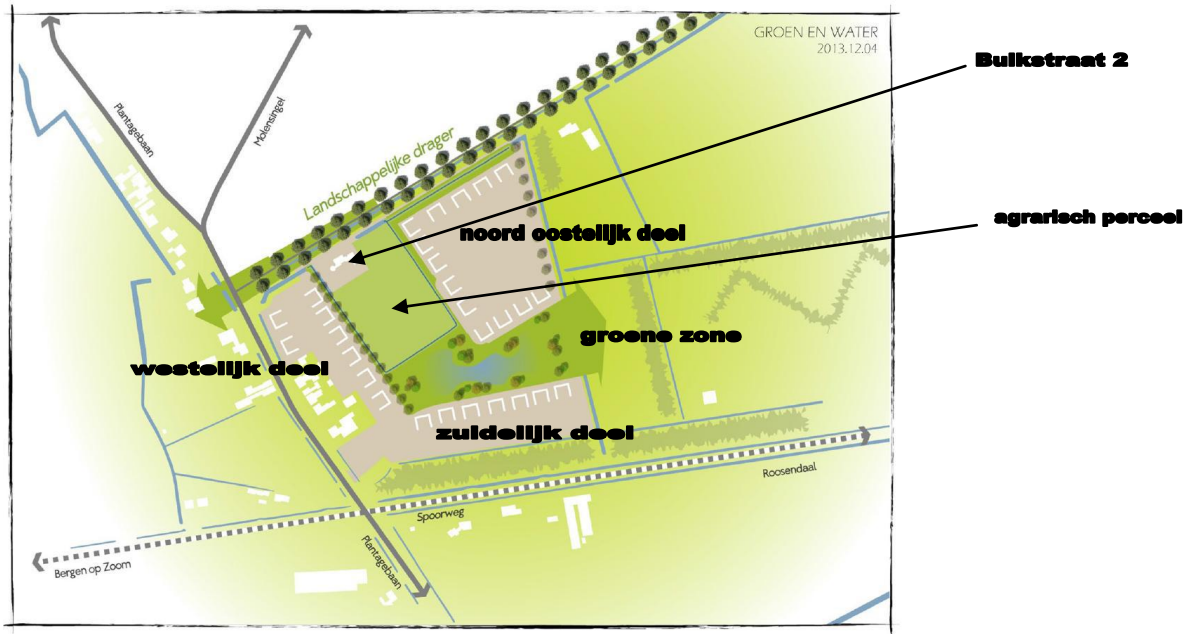
Overlegreacties

Provincie Noord Brabant

1. <u>Stedelijk ontwikkeling westelijk deel plangebied</u>
   Ingevolge de Verordening Ruimte dient een beoogde stedelijke ontwikkeling gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.
   De investering in de kwaliteitsverbetering moet zich verhouden tot de gemaakte afspraken tussen de gemeente en de provincie.

   Gemeentelijke reactie
   Naar aanleiding van inspraak en overleg is het stedenbouwkundig plan en daarmee ook het ontwerp bestemmingsplan voor de Bulkstraat aanzienlijk gewijzigd en is het plangebied verkleind.

   Beschrijving gewijzigd ontwerp
   Het plangebied wordt in het ontwerp bestemmingsplan opgedeeld in vier te ontwikkelen delen. Het noordoostelijk deel met de woningbouw, het zuidelijke deel met bedrijfswoningen en lichte bedrijvigheid langs het spoor en het westelijk deel met de voorziene woningbouw door middel van een wijzigingsbevoegdheid naast en achter de bestaande woningen aan de Plantagebaan. Centraal in het plangebied wordt een groene zone gerealiseerd.



Afbeelding stedenbouwkundige indeling plangebied

Het *noord-oostelijk dee*l van het plangebied is opgedeeld in twee bestemmingsvlakken 'Wonen' en is erg flexibel bestemd om optimaal in te kunnen spelen op de behoefte. In de twee bestemmingsvlakken 'Wonen' zijn alleen een bouwvlak, maximaal aantal woningen en de hoogten geregeld. De bouwkavels voor de nieuwe woningen worden gefaseerd uitgegeven. Met de uitgifte van bouwkavels wordt begonnen in het meest noordelijk gesitueerde bestemmingsvlak. Dit vlak ligt tegen de bestaande bebouwde kom van Wouw en sluit direct aan op de Bulkstraat.

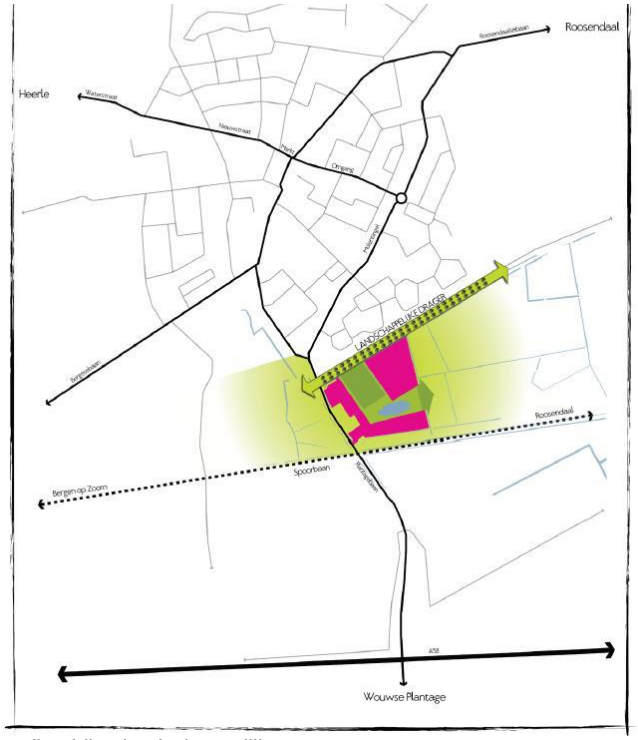
Het woonperceel *Bulkstraat 2* en het *agrarisch perceel* dat deze woning omsluit, blijven ongewijzigd. De bestemmingen uit het geldende plan worden overgenomen. Uiteraard zullen deze bestemmingen wel geactualiseerd worden.

Aansluitend op het reeds aanwezige agrarisch perceel en ten zuiden van de woonbestemmingsvlakken wordt een *groene zone met retentie* gerealiseerd. Deze groene drager

zorgt voor een verbinding tussen het te behouden agrarische perceel en het buitengebied en doorsnijdt als het ware het plangebied waardoor het gebied in drie stukken wordt verdeeld.
In het nu geldende bestemmingsplan hadden deze gronden de bestemming ‘Agrarisch’ zonder waarden. Naast de retentieopgave en het groen dat ten behoeve van deze ontwikkeling wordt gerealiseerd, wordt ook nog extra groen aangelegd om te komen tot een wezenlijke kwaliteitsverbetering van het landschap. De groene zone met de retentie voorziening wordt ongeveer 14.000 m2 groot.

De groene zone ligt centraal in het plangebied. Zo kan deze zone vanuit de omgeving optimaal benut worden en blijft de ervaring van een open landschap vanuit alle richtingen behouden. Het geplande groen en het water vormen het verbindende element tussen de toekomstige planontwikkeling en het buitengebied met haar waterlopen. De gemeente wil dit gebied ook toegankelijk maken door er voetpaden aan te leggen, zodat ook een wandelroute kan worden gerealiseerd. De groene zone trekt het buitengebied als het ware het dorp in en zo ontstaat een goede wisselwerking tussen het stedelijk gebied en het buitengebied.
Hoewel het reeds bestaande agrarische perceel samen met de nieuw ontwikkelen groene zone veel ruimte in beslag nemen in het plangebied, is deze stedenbouwkundige opzet zorgvuldig overwogen. Om een optimaal woonmilieu te creëren, de koppeling met het buitengebied te behouden en de beleving van het buitengebied vanuit het hele plangebied te versterken, is ingezet op een relatief grote groene drager centraal in het plangebied. Op deze manier is de ruimte binnen het plangebied optimaal benut.

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vooral bereikt door het aanplanten en onderhouden van de groene geledingzone.



Afbeelding landschappelijke structuur

De groene drager zal bestemd worden als ‘Groen’ en ‘Water’ met daarbij een aanduiding retentie. Binnen deze bestemmingen zijn geen bouwmogelijkheden opgenomen. Eveneens is een retentieaanduiding opgenomen op de verbeelding en zal de retentieverplichting worden opgenomen in de regels.

Voor het bepalen van de omvang van de benodigde kwaliteitsverbetering hanteert de gemeente Roosendaal conform het regionale afsprakenkader een grondwaarde vermeerderingssystematiek. Op basis van een vastgestelde set van functies en grondprijzen worden de bestaande en toekomstige situatie naast elkaar gelegd en de grondwaardevermeerdering bepaald. Een uitzondering op deze aanpak vormen planmatige ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die leiden tot nieuw ruimtebeslag of uitbreiding dan wel wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. In dit geval gaat het om betreft de uitbreiding van het woongebied aansluitend bij het bestaande dorpskern van Wouw. Daarmee valt deze ontwikkeling ook binnen deze categorie. Voor de berekening van de tegenprestatie wordt bij deze categorie uitgegaan van een minimale basisinspanning ter waarde van 1% van de uitgifteprijs. De hierbij te hanteren prijzen sluiten aan bij de generiek te hanteren grondprijzenlijst van de gemeente Roosendaal als onderdeel van de implementatie van het lokale beleid van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Voor het onderhavige plan zijn de uitgifteprijzen van de toekomstige bestemmingen gehanteerd en is hiermee in het exploitatieplan rekening gehouden.

In het zuiden van het plangebied is een bedrijvenstrook (milieucategorie 1 en 2) met de bestemming 'Bedrijven' voorzien. De bedrijfsopstallen zijn in het meest zuidelijk gedeelte van deze strook voorzien. De bedrijfswoningen moeten in het noordelijk deel van dit bestemmingsvlak worden opgericht. Dit heeft te maken met de geluidscontour van het spoor, waarmee met de situering van de bedrijfswoningen rekening is gehouden.

In het westen van het plangebied zijn, naast en achter de bestaande woonpercelen aan de Plantagebaan, ook woningen voorzien. Deze woningen worden mogelijk gemaakt met een wijziging van de bestemming. Gelet op de bestaande woonpercelen en het wegverkeerlawaai is dit het moeilijkst te ontwikkelen deel. In de wijzigingsbevoegdheid zijn daarom ook meer gedetailleerdere uitgangspunten opgenomen dan voor de toekomstige woningbouw in het noordoostelijke deel van plan.

2 <u>Oostelijk deel plangebied voorontwerp bestemmingsplan</u>
In het oostelijk deel van het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan zijn twee forse woonbestemmingen opgenomen en een omvangrijke bedrijfsbestemming voor een kraanbedrijf opgenomen. Niet inzichtelijk is gemaakt welke bestemmingen deze percelen hebben conform het geldende bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie
Het plangebied is dusdanig verkleind dat zowel de meest oostelijke woonbestemming en de bedrijfsbestemming zoals opgenomen in het oorspronkelijke plangebied zijn komen te vervallen. Het perceel Bulkstraat 2A wordt conform de bestaande situatie bestemd.
Voor de ontwikkelingen bij het kraanbedrijf wordt een aparte ruimtelijke procedure doorlopen. De milieucontour van dit bedrijf zal na deze procedure niet meer over het plan Bulkstraat liggen. Zolang deze procedure nog niet volledig is doorlopen, wordt de milieucontour van dit bedrijf nog in het plan opgenomen.

Het plangebied aan de zuidzijde van het plan is daarentegen uitgebreid. Vanuit een voormalige agrarische bedrijfssituatie is deze locatie bestemd als een intensieve veehouderij met een agrarisch bouwblok. De eigenaar van dit perceel heeft reeds aangegeven dat hij akkoord gaat met de omzetting van de intensieve veehouderij en het agrarisch bouwblok naar een woonbestemming. Het bestemmingsvlak is zo gesitueerd dat de opstallen gesloopt moeten worden om de woonbestemming te realiseren. Bij de reparatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw' zal dit perceel weer meegenomen worden.

3 <u>Agrarische bedrijfsopstallen/schuilgelegenheden</u>
In de regels van het bestemmingsplan wordt door middel van een omgevingsvergunning de bouw van schuilgelegenheden e.d. met een oppervlakte van maximaal 50 m2 mogelijk gemaakt in de agrarische bestemming. Deze bepaling is in strijd met de Verordening.

Gemeentelijke reactie
Deze bepaling zal uit het bestemmingsplan worden gehaald.

Waterschap Brabantse Delta

1 Categorie A watergangen, categorie A waterlichaam en onderhoudsstroken
De beschrijving van de categorie A watergangen en waterlichamen moet worden aangepast. Bovendien moet een onderhoudsstrook worden vrijgehouden vanwege bebouwing en obstakels.

Gemeentelijke reactie
Het plangebied is verkleind en de stedenbouwkundige opzet is behoorlijk gewijzigd. De watertoets is vanwege deze aanpassingen geactualiseerd en aangepast.
De nog van toepassing zijnde opmerkingen van het waterschap zijn meegenomen in de aangepaste watertoets.

De watergang ten oosten van het plangebied is als 'Water' bestemd en er is naast deze watergang een groenstrook opgenomen. Zodoende is er voldoende ruimte voor onderhoud.

2 Landbouwkundige afvoer
Het waterschap heeft een tekstuele opmerking gemaakt over de landbouwkundige afvoer.

Gemeentelijke reactie
Deze tekstuele aanpassing is meegenomen in de aangepaste watertoets.

3 Afkoppeling bestaande woningen
Als de bestaande woningen eveneens afgekoppeld worden dient bij de berekening van de retentie opgaaf hiermee rekening te worden gehouden.

Gemeentelijke reactie
Als de bestaande woningen afgekoppeld worden dan zal hier rekening mee worden gehouden.

4 Bestemming 'Tuin' bestaande woonpercelen aan Bulkstraat
In de planregels heeft de watergang langs Bulkstraat 2 en 2A de bestemming Tuin. De watergang word niet genoemd bij de bestemmingsplanomschrijving.

Gemeentelijke reactie
Deze (ondergrondse) watergang zal als 'Water' bestemd worden.

5 Retentie
De op de verbeelding aangegeven retentie komt niet overeen met de berekende retentie die benodigd is bij de volledige planontwikkeling.

Gemeentelijke reactie
De watertoets is naar aanleiding van de wijziging van het stedenbouwkundig ontwerp ook aangepast. De benodigde retentie is daarom ook gewijzigd.
Op de verbeelding wordt de binnen de bestemming 'Groen' de aanduiding 'waterberging' opgenomen. De benodigde waterberging wordt in de regels geborgd.

6 Bestemmen waterloop ten oosten van het geplande bedrijventerrein
Ten oosten van het geprojecteerde bedrijventerrein ligt een waterloop. Verzocht wordt om deze ook als water te bestemmen en rekening te houden met een onderhoudsstrook van 5 m.

Gemeentelijke reactie
In het ontwerp bestemmingsplan ligt deze waterloop ten oosten van het plangebied. Deze waterloop is ook als zodanig bestemd. Door het opnemen van een groenstrook langs deze waterloop is rekening gehouden met het onderhoud van de waterloop.

7 Waterlopen rondom Bulkstraat 4
De waterlopen rondom Bulkstraat 4 zijn niet als zodanig bestemd en verzocht wordt om ook hier rekening te houden met de onderhoudsstroken.

Gemeentelijke reactie
Het perceel Bulkstraat 4 en de waterlopen rondom dit perceel vallen niet meer in dit plangebied.

Gasunie

1 Voorrangsbepaling
In Besluit externe veiligheid buisleidingen is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook weergeeft. Een adequaat artikel 'Leiding' maakt hier onderdeel van uit. De Gasunie verzoekt de gemeente het artikel zodanig aan te passen dat deze bestemming voorrang krijgt als hij samenvalt met een andere bestemming.

Gemeentelijke reactie
De bestemming zal worden aangepast conform het voorstel van de Gasunie.

2 Bouwwerken ten behoeve van de leiding
In het artikel 'Leiding' van de regels van het bestemmingsplan is bepaald, dat de op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden mede bestemd zijn voor (een) (ondergrondse) gastransportleiding(en). De Gasunie is van mening dat de nu opgenomen bouwregels onvoldoende zijn om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen. Verzocht wordt om dit artikel zodanig aan te passen dat alleen bouwwerken ten dienste van de leidingen mogen worden gebouwd en dat overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

Gemeentelijke reactie
De bestemming zal worden aangepast conform het voorstel van de Gasunie.

3 Permanent opslaan van goederen
In artikel 'Leiding' zijn de nu opgenomen werken of werkzaamheden onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen. Verzocht wordt om het verbod uit te breiden met het permanent opslaan van goederen.

Gemeentelijke reactie
Het artikel zal aldus aangevuld worden.

4 Verwijzing in artikel 15
In artikel 'Leiding' staat een verkeerde verwijzing.

Gemeentelijke reactie
Dit wordt gecorrigeerd.

5 Geen afwijking bouwregels mogelijk
Het Bevb schrijft voor dat er niet van de bouwregels afgeweken kan worden als dit de leiding schaadt en dat vooraf advies gevraagd moet worden aan de leidingbeheerder.

Gemeentelijke reactie
Het artikel zal hierop aangepast worden.

6 Wijzigingsbevoegheid 'Groen'
Op grond van de regels van het bestemmingsplan is het mogelijk om de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer', 'Water', 'Wonen' en/of 'Tuin'. De Gasunie verzoekt de gemeente deze bepalingen uit te breiden met de volgende bepalingen:
- Bij de wijziging van de bestemming 'Groen' wordt vooraf schriftelijke advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.
- Bij een wijziging moet een verantwoording ten aanzien van externe veiligheid worden opgenomen voor wat betreft het groepsrisico.
- De wijziging mag niet strijdig zijn met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Gemeentelijke reactie
De gemeente zal de wijzigingsbevoegdheid aanvullen met deze bepalingen. Bij de tweede bepaling wordt echter ook opgenomen dat een verantwoording van het groepsrisico alleen nodig is als de wijziging ook invloed heeft op het groepsrisico.

7 Externe veiligheid in de toelichting
De Gasunie verzoekt de gemeente om de externe veiligheidsparagraaf op enkele punten aan te passen (codering en waarde invloedsgebied in de tabel).

Gemeentelijke reactie
De voorgestelde aanpassingen zullen worden doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Milieu Adviesraad (MAR)

1 Bedrijventerrein
De MAR is voor een concentratie van bedrijvigheid op de reeds bestaande bedrijventerreinen van Roosendaal.

Gemeentelijke reactie
Het bedrijventerrein is uit het ontwerp bestemmingsplan gehaald. In plaats daarvan is ten zuiden van het plangebied gekozen voor lichte bedrijvigheid met bedrijfswoningen. Hiermee wordt aangesloten op de nu bestaande behoefte.

2 Bereikbaarheid bedrijventerrein
De bereikbaarheid van het bedrijventerrein is slecht en om deze te verbeteren moeten ingrijpende en geldverslindende maatregelen worden getroffen.

Gemeentelijke reactie
De gemeente ziet af van een bedrijventerrein in het plangebied.

3 Aspect externe veiligheid
Op pagina 47 van de toelichting staat expliciet dat het aspect externe veiligheid relevant kan zijn vanwege bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege transport met gevaarlijke stoffen.

Gemeentelijke reactie
Externe veiligheid kan bij bedrijven en transport aan de orde zijn. Vervolgens wordt dit in de paragraaf verder uitgewerkt voor het plangebied. De conclusie is dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4 Brandweeradvies
In de toelichting wordt verwezen naar het brandweeradvies. De MAR wil het brandweeradvies eerst bekeken hebben.

Gemeentelijke reactie
Het brandweeradvies is toegevoegd aan de milieuparagraaf. Het brandweeradvies is gebaseerd op het aangepaste ontwerp bestemmingsplan en leidt niet tot extra aanpassingen van het ontwerp bestemmingplan zoals het nu voorligt.

5 Advies Brandweer buisleidingen
In de toelichting wordt aangegeven dat verzocht wordt om veiligheidsverhogende maatregelen ten aanzien van de buisleidingen.

Gemeentelijke reactie
De brandweer heeft het aangepaste ontwerp plan bekeken en het advies geactualiseerd. Het brandweeradvies is toegevoegd vanuit aan de milieuparagraaf.
Vanuit de leidingbeheerder zijn bovendien enkele aanvullende maatregelen opgenomen om de veiligheid ten aanzien van de leiding te verhogen.

6 Geluid verkeer
Ten aanzien van het verkeerslawaai moeten naar verwachting uitgebreide en geldverslindende maatregelen worden genomen.

Gemeentelijke reactie
Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan zijn alle onderzoeken geactualiseerd. Er hoeven geen maatregelen genomen te worden in verband met geluid.

7 Flora- en fauna
De MAR spreekt zich uit voor een opperste zorgvuldigheid al het gaat om behoud van de aanwezige soorten.

Gemeentelijke reactie
De gemeente zal bij de ontwikkeling van het plangebied rekening moeten houden met de aanwezige flora- en fauna en de geldende wetgeving op dit terrein.

Dorpsraad

1 Nut en noodzaak woningbouw en bedrijventerrein
De dorpsraad kan zich vinden in de uitbreiding van de woningbouwmogelijkheden in Wouw. Zij is echter van mening dat nut en noodzaak van het bedrijventerrein niet aangetoond worden. Het realiseren van een bedrijventerrein sluit niet aan bij de behoefte en een bedrijventerrein als blikvanger bij binnenkomst in Wouw is niet gewenst.

Gemeentelijke reactie
De gemeente ziet af van een bedrijventerrein. In plaats van een bedrijventerrein wordt nu gekozen voor een relatief kleine bedrijvenstrook met lichte bedrijvigheid en bedrijfswoningen. Uit een inventarisatie is gebleken dat hier in Wouw wel vraag naar is.

2 Woningbouw ontwerp fantasieloos
De dorpsraad geeft aan dat het stedenbouwkundig ontwerp dat de basis vormt voor het voorontwerp bestemmingsplan fantasieloos is en niet goed aansluit bij de behoefte in Wouw. In het plangebied wordt bovendien een ouderenvoorziening gerealiseerd, terwijl het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een woonservicezone.

Gemeentelijke reactie
Naar aanleiding van onder andere de inspraakreacties is het voorontwerpbestemmingsplan aanzienlijk gewijzigd. In het huidige ontwerp bestemmingsplan is voor de geprojecteerde woningbouw een grote flexibiliteit opgenomen. Hiermee kan de gemeente optimaal aansluiten bij de vraag. De geplande woningbouw voor ouderen is niet meer opgenomen in het plan. Dit wil niet zeggen dat woningbouw voor ouderen niet mogelijk is. Hiervoor hoeft het plangebied niet in een woonservicezone te liggen.

Over de inrichting van het gebied zal met de bewoners en de belanghebbenden nog gesproken worden. De inrichting van de openbare ruimte wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

Voor de geplande woningbouw zijn geen alternatieve locaties in het dorp aanwezig. Dit is onderzocht en dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan het plan.

3 Een groene geluidswal ten behoeve van het geluid
De dorpsraad stelt voor om een geluidswal ten behoeve van het geluid te realiseren.

Gemeentelijke reactie
Ten behoeve van het aangepaste ontwerpbestemmingsplan zijn alle onderzoeken geactualiseerd, ook die ten aanzien van het geluid. Het plan voldoet aan alle gestelde wettelijke eisen en bij het ontwerp is rekening gehouden met dit milieuaspect. Bovendien wordt de spoorlijn al afgeschermd door een groene wal.