

**Verslag hoorzitting
Hoorcommissie d.d. 15 mei 2012
Zienswijzenbehandeling
Ontwerpbestemmingsplan "Plantagebaan 192 Wouwse Plantage".**

AANWEZIG:

Commissie : Dhr. mr. E. Norbart (voorzitter);
Dhr. mr. J.C.P.J.M. Vergouwen (secretaris);
Mevr. P. Loos (adviseur);
Dhr. A. Matthijssen (projectmanager);
Mevr. J. Sittrop (notuliste).

Projectontwikkelaar : Aan de Stegge
Dhr. J. Meerman
Vijfhuizenberg 46
4708 AL Roosendaal

**College Burgemeester en
Wethouders** : Dhr. drs. J.J.C. Adriaansen.

Reclamanten aanwezig : Mevr. M. Roozen
Rozenhof 12
4725 AL Wouwse Plantage

Dhr. M.C. Langeveld
Baron de Catersstraat 1
4725 AX Wouwse Plantage

Belangstellende : Fam. J. Marisse-Biemans
Rozenhof 8
4708 AL Roosendaal

Gemeenteraad : Dhr. G. Boons;
Dhr. S. Günes;
Dhr. C. Janssen;
Dhr. Musters;
Dhr. M. van Osch;
Mevr. L. Willemsen.

De voorzitter opent de vergadering, hij stelt zichzelf en de andere commissieleden voor en heet allen welkom. Hij geeft een korte uiteenzetting over de aard en opzet van deze bijeenkomst. Hierna vraagt hij aan de raadsleden om zichzelf voor te stellen.

Het betreft vanavond het ontwerpbestemmingsplan Plantagebaan 192 Wouwse Plantage. Aan de orde is het voornemen van de gemeenteraad van Roosendaal om over te gaan tot de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Vanavond krijgen belanghebbenden de gelegenheid om een nadere toelichting te geven en tegelijkertijd maakt deze bijeenkomst onderdeel uit van het besluitvormingstraject van de gemeenteraad. Dit verklaart ook de aanwezigheid van een aantal raadsleden.

Aldus wordt de hoorzitting gecombineerd met een beeldvormende raadsbijeenkomst. Deze bijeenkomst wordt benut om aan de hand van zowel de schriftelijke als ook de mondelinge bijdragen van de indieners van zienswijzen en eventuele vragen en opmerkingen van aanwezige raadsleden, de besluitvorming in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan voor te bereiden. Het is niet de bedoeling om in debat te gaan met elkaar. Het gaat erom te komen tot een verdieping van de informatie die wederzijds is neergelegd. Indien er nog iets ontbreekt, kan dit alsnog ingebracht worden.

Het bestemmingsplan betreft een juridische regeling voor het realiseren van een bouwproject voor 22 woningen op de locatie tussen de Plantagebaan en de Baron de Catersstraat te Wouwse Plantage. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter visie gelegen vanaf 26 maart 2012 gedurende zes weken. Iedereen heeft kennis kunnen nemen van het bestemmingsplan en het bijbehorende dossier. Met betrekking tot het bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

De voorzitter biedt mevrouw Roozen de gelegenheid tot het geven van een mondelinge toelichting op de kenbaar gemaakte zienswijze.

Mevrouw Roozen zegt haar bedenkingen te hebben over het woningtype dat naast haar woning is voorzien. Zij vraagt zich af wat er gebeurt als er geen vraag is naar dergelijke woningen. Hiervoor is al een brief richting project ontwikkelaar gegaan. Mevrouw deelt mee dat dit ook al ter sprake is geweest tijdens informatiebijeenkomsten, maar hier is geen definitief antwoord op gegeven. Bij punt 6.3.2 van de toelichting, worden bouwhoogtes van de woningen aangegeven en daarover vraagt zij meer duidelijkheid. Ook wil zij weten of men inspraak heeft over het groen in de wijk.

De voorzitter voegt hier nog aan toe dat mevrouw Roozen ook haar vraagtekens heeft gezet bij de financiële economische uitvoerbaarheid van het plan. Hij geeft daartoe eerst het woord aan de heer Matthijssen.

De heer Matthijssen deelt mee dat het maximaal 5-rijtjeswoningen betreft die in het bestemmingsplan worden toegestaan. Hiervoor is een enquête geweest en zijn vragen gesteld door het bewonersplatform. Meegedeeld wordt dat er vraag is naar de kleinschalige woningen. Hij geeft te kennen dat de gemeente en de projectontwikkelaar een realisatieovereenkomst hebben gesloten. Mocht blijken dat bij de verdere planontwikkeling hiernaar geen vraag is, of uiteindelijk naar dit soort type woningen geen vraag meer komt dan biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om minder dan 5 woningen weg te zetten. Het plan is economisch uitvoerbaar anders was er geen bestemmingsplanprocedure opgestart omdat dit één van de eisen is bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Meegedeeld wordt door de heer Matthijssen dat in de realisatieovereenkomst is overeengekomen dat bij een bepaald percentage verkoop gestart mag worden met het bouwen van de woningen en de projectontwikkelaar is degene die de woningen verkoopt.

De heer Vergouwen deelt mee dat één passage in de toelichting onjuist is. De voorgeschreven goothoogte bedraagt overal 4 meter en de bouwhoogte betreft 8,50 meter. In de toelichting staat in een passage bouwhoogte van vier meter vermeld en dit klopt dus niet. Dit zal worden aangepast.

De heer Matthijssen deelt mee dat tussen de nieuwe woningen en de woning van mevrouw Roozen ruimte gecreëerd is in de vorm van een achterpad en dit is definitief doorgevoerd in de realisatieovereenkomst. De afstand tussen de toekomstige woningen en huidige woningen wordt aldus voldoende geacht.

Het groen is in het technisch masterplan opgenomen en daarin wordt uitgelegd hoe het toekomstig openbaar groengebied eruit moet komen te zien; dit maakt ook onderdeel uit van de realisatieovereenkomst. In overleg met ontwikkelaar is inspraak hierop nog mogelijk.

De voorzitter vraagt of er vanuit de raadsleden nog vragen zijn en of mevrouw Roozen hierop nog iets aan toe wil voegen.

Mevrouw Roozen voegt toe dat destijds bomen zijn gerooid op haar erfafscheiding. Daarom heeft zij een schutting geplaatst. Zij heeft toen aangegeven dat het plaatsen van groen geen zin zou hebben in verband met de bouw. Haar vraag is of hier nog iets van leilinden terug komen.

De heer Matthijssen deelt mee dat het realiseren van groenvoorzieningen bij de ontwikkelaar thuis hoort maar er komen geen leilinden op het moment dat het openbaar gebied wordt. Omdat leilinden intensief onderhoud nodig hebben zal de gemeente geen leilinden plaatsen.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Langeveld.

De heer Langeveld overhandigt zijn pleitnotitie. Hij deelt mee dat hij een groot gedeelte aan privacy in moet leveren. Hiervoor heeft hij een alternatief plan opgezet met één woning minder. De heer Langeveld heeft een tekening op laten stellen waarbij drie woningen i.p.v. vijf woningen zijn ingetekend, waardoor een grotere privacy wordt gegarandeerd. Dit zorgt voor aanzienlijke betere aansluiting op de bestaande bebouwing.

Vanwege de overlast van inkijk en lawaai van toekomstige bewoners wordt hij tevens gedwongen om een muur van 75 meter te plaatsen op het smalle perceel waarbij hij voor behoorlijke kosten komt te staan. Daarom heeft hij het verzoek indienen om positief zijn alternatieve plan te bekijken en dit mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De voorzitter concludeert, nadat de raadsleden de tekening van de heer Langeveld hebben kunnen inzien, dat het standpunt van de heer Langeveld duidelijk is. Hierna geeft hij het woord aan de project ontwikkelaar de heer Meerman.

De heer Meerman geeft aan dat hij eerst zichzelf verder zal moeten verdiepen in het alternatieve plan van de heer Langeveld voordat hij een inhoudelijke reactie kan geven. Hij zegt dat de economische haalbaarheid zal moeten blijken wanneer één woning vervalt. Grotere percelen zorgen gelet op de huidige marktsituatie niet per definitie voor een betere verkoopbaarheid. Hij geeft te kennen dat er elf varianten zijn geweest en dit is in overleg gegaan met het dorp en de gemeente. Naar het alternatieve plan kan gekeken worden hij zegt niet bij voorbaat afwijzend hier tegenover te staan.

De voorzitter vraagt aan de heer Langeveld of hij de andere ontsluiting wil handhaven die in zijn zienswijze genoemd is.

De heer Langeveld wil de ontsluiting, die hij aangegeven heeft in zijn zienswijze, aanhouden.

De voorzitter vraagt aan de heer Mathijssen om een toelichting.

De heer Matthijssen voegt daarbij toe dat de economische haalbaarheid van de voorgestelde variant niet duidelijk is.

Wel is gekozen voor een flexibele regeling in het bestemmingsplan waarbij maximale aantallen worden aangegeven. In de realisatieovereenkomst die tussen gemeente en projectontwikkelaar is gesloten is vooral uit gegaan van een diversiteit aan woningen.

Op grond van de economische haalbaarheidsmotieven wordt het thans voorliggende bestemmingsplan als het meest optionele gezien om ten uitvoer te brengen.

Mevrouw Roozen deelt mee dat zij op informatieavonden en richting de gemeente de vraag heeft gesteld om niet vijf woningen maar vier woningen te plaatsen. Haar is toen verteld dat dit niet mogelijk was.

De voorzitter concludeert richting mevrouw Roozen dat het vanavond gaat om de behandeling

van de zienswijze en voegt toe dat de heer Matthijssen heeft aangegeven dat er een mogelijkheid is om te kijken naar een andere verkaveling. Daarna vraagt hij aan de raadsleden of zij nog vragen hebben.

De heren Boons en Jansen willen weten of er een totaal nieuw plan komt of een herziening van het huidige het plan.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Vergouwen.

De heer Vergouwen geeft een nadere uiteenzetting over het verdere verloop van de procedure. Als antwoord op de vraag van de raadsleden zal het college in samenspraak met de projectontwikkelaar op korte termijn de afweging maken wat te doen met het alternatieve plan. Daarna zal het college met een voorstel komen richting de raad tot het vaststellen van het plan zoals het nu ligt dan wel eventueel met een wijziging. Dat valt nog nader te bezien. Het is de bedoeling om een voorstel in het college van burgemeester en wethouders te brengen, waarna het zal worden behandeld in de vergadering van de commissie Omgeving op 27 juni 2012, die over de vaststelling van het bestemmingsplan advies uitbrengt. Daarna volgt de besluit vorming door de gemeenteraad, die het bestemmingsplan zal vaststellen op 4 juli 2012. Vantevoren ontvangen de indieners van zienswijzen de conceptraadsstukken thuis, met het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, voorafgaand aan de commissievergadering. Hij wijst er wel op, dat tijdens de vergaderingen van de commissie Omgeving en de gemeenteraad, er geen gelegenheid meer is om gebruik te maken van het spreekrecht.

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het definitieve raadsbesluit ook weer toegezonden. Het plan en het vaststellingsbesluit liggen dan 6 weken ter inzage. Goedkeuring door de provincie is niet meer aan de orde op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Er is dan alleen nog de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State en eventueel een voorlopige voorziening te vragen met betrekking tot dit bestemmingsplan.

De voorzitter dankt een ieder voor zijn aanwezigheid en sluit de vergadering.

De hoorcommissie Ruimtelijke Ordening,

De secretaris,

De voorzitter,

Mr. J.P.C.J.M. Vergouwen.

Mr. E. Norbart.