Bijlage inspraakrapport ‘Bulkstraat’

Onderzoek alternatieve woningbouwlocaties Wouw

Gemeente Roosendaal
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Conclusie

De Bulkstraat is op dit moment de beste locatie om een uitbreiding van het dorp Wouw te realiseren. Andere uitbreidingslocaties zijn niet ondenkbaar, maar op stedenbouwkundige, programmatische en civieltechnische gronden scoort de Bulkstraat beter. En er zijn nog 2 argumenten die voor de Bulkstraat pleiten. In de eerste plaats zal de ontwikkeling van elke andere uitbreidingslocatie een lange realisatietijd vragen vanwege de planologisch-juridische status. Bovendien zijn er voor de ontwikkeling van de locatie Bulkstraat inmiddels kosten gemaakt die momenteel tot een boekwaarde van 2,5 miljoen euro zijn opgelopen. Geen enkele van de alternatieve uitbreidingslocaties zal die kosten kunnen gaan terugverdienen.

Het zoeken naar uitbreidingslocaties voor Wouw is gestart in 1996 door de toenmalige gemeente Wouw, en na de gemeentelijke herindeling van 1997 verder opgepakt door de gemeente Roosendaal. Met veel respect kan worden geconstateerd dat de voorbereidende werkzaamheden van destijds leiden tot eenzelfde conclusie als nu: de Bulkstraat sluit goed aan bij het bestaande structuur van Wouw.

Verschillende inbreidingslocaties zijn, met uitzondering van de schaatsbaan en de Roosendaalsestraat, denkbare mogelijkheden voor de toekomst. Inbreidingslocaties vragen om particulier initiatief en zijn zeer afhankelijk van de prijsstelling en de concrete beschikbaarheid. De omgeving van inbreidingslocaties stelt beperkingen aan de praktische en programmatische invulling ervan. Het is daarom niet realistisch om te veronderstellen dat deze locatie qua tijd, opbrengsten en programma een volwaardig alternatief voor de Bulkstraat zijn.
In het verleden zijn in Wouw ook andere inbreidingsprojecten gerealiseerd (Greeflaan). Het is dan ook heel waarschijnlijk dat er naast de uitbreidingslocatie Bulkstraat inbreidingsprojecten worden gerealiseerd die qua programma een aanvulling zijn op de Bulkstraat en de bestaande woningvoorraad.

Inleiding

Deze notitie geeft invulling aan de motie van de raad van 29 januari 2014 om een onderzoek te doen naar alternatieve woningbouwlocaties voor het nieuwbouwplan “Bulkstraat” in het dorp Wouw.

“ Constaterende dat:
- in het debat in de commissie bestuur van 22 januari 2014 meerdere fracties aangaven van mening te zijn dat het onvoldoende duidelijk is in hoeverre andere locaties in Wouw een alternatief kunnen bieden t.a.v. de plannen in de Bulkstraat.
- de locatie Bulkstraat als uitbreidingslocatie gebaseerd is op de Structuurvisie die dateert uit 2001.
- er na 2001 vanwege de economische recessie een andere behoefte is ontstaan op de woningmarkt.

Van mening zijnde dat:
- een dorp zich uit zou moeten kunnen breiden naar gelang de behoefte die er is.
- helder moet zijn welke uitbreidings- en inbreidingslocaties het dorp heeft, zodat naar behoefte gebouwd kan worden.

Verzoekt het college:
- een onderzoek uit te voeren naar alternatieve uitbreiding- of inbreidingslocaties, waarbij met name gekeken wordt naar de locatie ’t Swert van ’t Schip en de Plantagebaan en de locaties aangedragen door de werkgroep Bulkstraat.”

De vraag óf Wouw een uitbreidingslocatie moet krijgen is niet voor de gemeenteraad aan de orde. In 1998, vlak na de gemeentelijke herindeling, heeft de raad het startsein gegeven voor de ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie. Dit besluit vindt zijn oorsprong in 1996 toen Wouw nog een zelfstandige gemeente was. Destijds heeft de gemeente Wouw een Hoofdcontourennota opgesteld, in 1998 heeft Roosendaal daarop uitgebreid Haalbaarheidsonderzoek gedaan naar o.a. de mogelijkheden in Wouw. Uiteindelijk is voor de Bulkstraat gekozen. De oostzijde van het dorp werd vermoedelijk als groene buffer tussen Wouw en Roosendaal gezien.
De raad is zich bewust van het feit dat zich aan het plan “Bulkstraat” een lang afwegingsproces heeft voorgedaan. Maar juist omdat de afweging zolang geleden is gemaakt en omdat er sinds die tijd veel veranderd zou kunnen zijn op de woningmarkt en in de ruimtelijke ordening, wil de raad nogmaals alternatieve locaties in beeld hebben.

De keuzes van destijds hebben gevolgen voor de situatie van nu. Sinds de keuze voor de Bulkstraat is de locatie in de gemeentelijke Structuurvisies opgenomen en heeft ze in de provinciale structuurvisie de planologische status” zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling” gekregen. Tevens zijn er gronden aangekocht om de ontwikkeling mogelijk te maken.

In deze notitie wordt uitgegaan van de locaties die de werkgroep “Bulkstraat” heeft aangedragen.

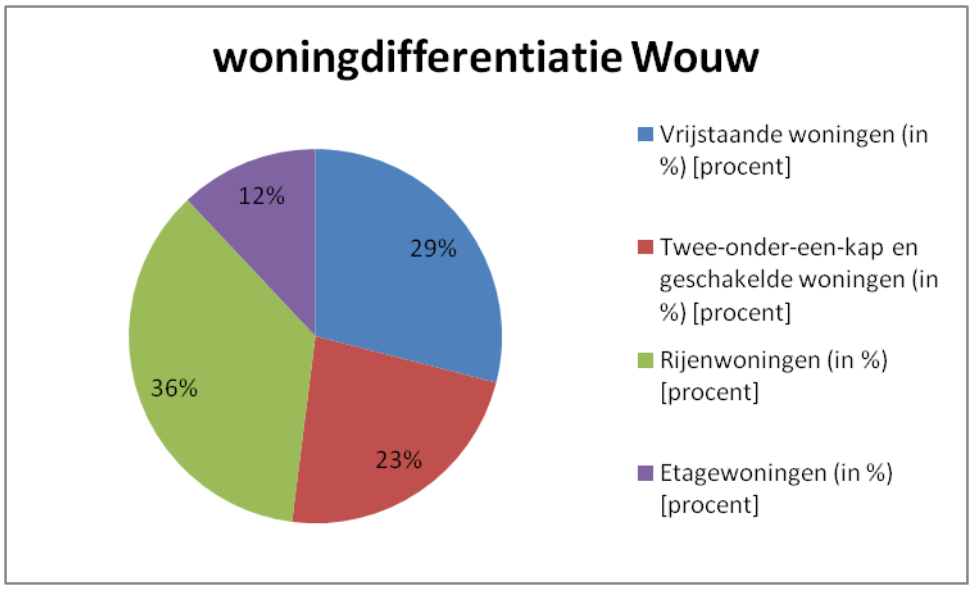
Korte kenschets van Wouw

Het dorp Wouw is ontstaan op een hoge dekzandrug. Rondom Wouw was het nat en moerassig. Ten noorden van Wouw lag een gebied van kreken, polders en ontginningen. Ten westen van het dorp ligt nog steeds de Smallebeek. 't Loopje ten oosten van het dorp geeft een minder natte omgeving dan de Smallebeek.
De oude landschappelijke kenmerken van het dorp wegen vandaag de dag nog steeds door, want rondom de Smallebeek en 't Loopje heeft de provincie een planologisch regime van "ecologische verbindingszone" en "groenblauwe mantel" gelegd. Deze planologische regimes maken bouwen in deze gebieden bijna niet mogelijk.

Het dorp heeft zich logischerwijze eerst in noord-zuid-richting ontwikkeld, over de loop van de hoge dekzandrug. Zoals op ze veel plekken in Nederland groeide het dorp hard vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw. De noord-zuid-structuur van het dorp werd concentrisch aangevuld met eigentijdse woonwijken. Wouw heeft daarbij altijd geprobeerd om het karakter van het dorp te behouden. De markt van Wouw is altijd het middelpunt van het dorp gebleven.

Wouw is daardoor een vriendelijk en aantrekkelijk dorp geworden. Het dorp is groen, kent een ruime opzet, heeft niet of nauwelijks milieuhinder van bedrijven en heeft zich tot een schaal ontwikkeld waardoor er verschillende belangrijke voorzieningen zijn. Het dorp wordt dan ook goed gewaardeerd door haar inwoners (wijkatlas Roosendaal).

Het eigenwoningbezit is hoog. En er zijn veel vrijstaande woningen. Meer dan 75% van de woningvoorraad is een koopwoning. De onderstaande tabel geeft aan dat het aandeel vrijstaande woningen heel hoog is, en het aandeel etagewoningen heel klein.



Bron: Wijkatlas Roosendaal

Beoordeling van locaties

De locaties

De werkgroep Wouw heeft een tiental locaties aangedragen. Zoals de raad in zijn motie heeft aangegeven maken we hierbij een onderscheid tussen uitbreidings- en inbreidings-/herstructureringslocaties.

- De Roosendaalsebaan (U)
- Swert van't Schip – Roosendaalsebaan (U)
- Gebied tussen Landeweel en Bulkstraat (U)
- Gebied rond de Akkerstraat (U)
- Roosendaalsestraat (I)
- Rond Rabobank, Geerhoek, Kloosterstraat (I)
- Schaatsbaan achter de Omgank (I)
- Ongebruikte loods "Gabriëls" en bouwkavel aan de Plantagebaan (I)
- Oude Lambertusschool (I)

Beoordelingscriteria

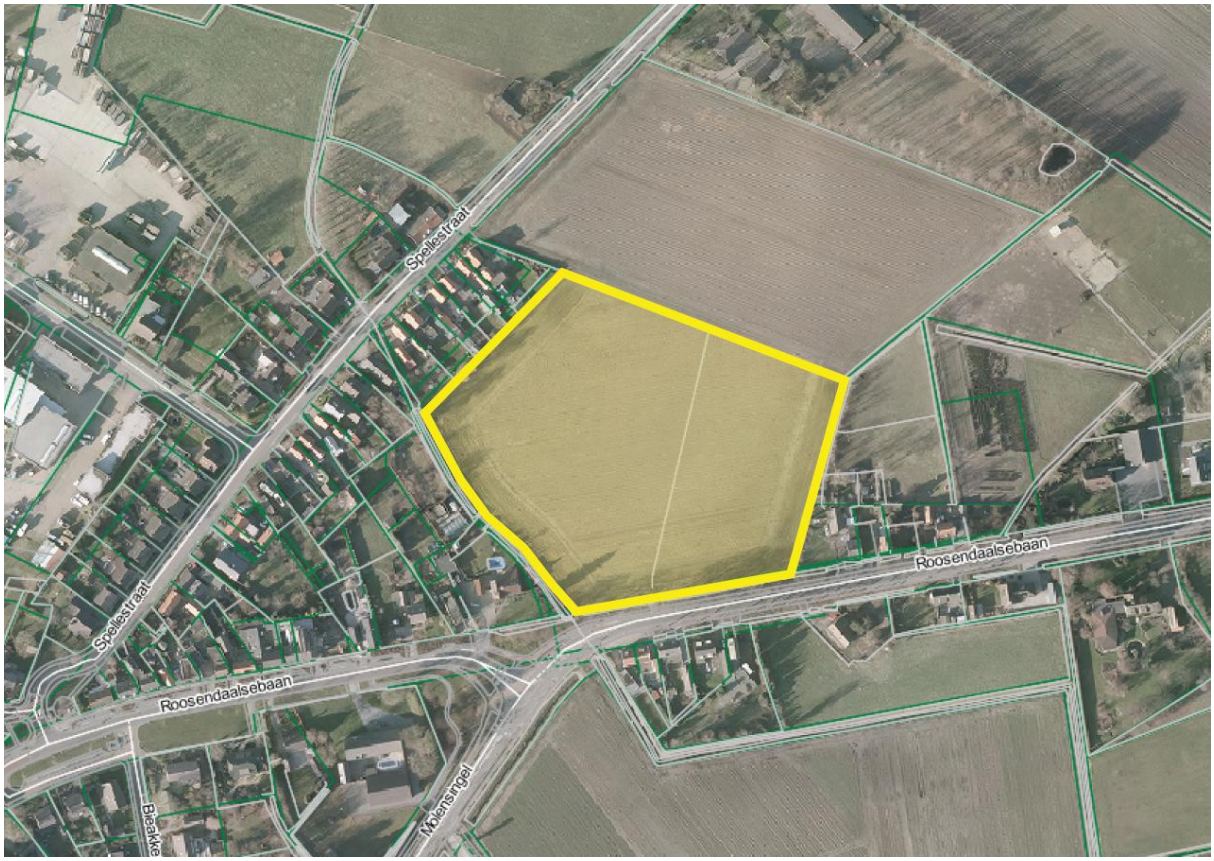
De bovenstaande locaties worden beoordeeld op een aantal criteria. Deze zijn:
- Planologisch-juridische aspecten
- Landschappelijke/groene inpassing c.q.
- Civieltechnische aspecten (incl. water)
- Stedenbouwkundige inpassing
- Ontsluitingsmogelijkheden
- Woonprogrammatische inpassing
- Ontwikkelingskosten (verwervingen, fasering, planschade)

Afrondend wordt de vraag beantwoord in hoeverre een locatie een alternatief voor de locatie Bulkstraat is.

Om een goede vergelijking met Bulkstraat te kunnen maken moeten 2 zaken vermeld worden.
In de eerste plaats zijn er voor de ontwikkeling van de Bulkstraat kosten gemaakt. Het gaat om verwervingskosten, plankosten en rentelasten.
In totaal heeft de Bulkstraat nu een boekwaarde van € 2.500.000,-.
Ten tweede is daar het woningbouwprogramma dat in de Bulkstraat is voorzien. Het plan Bulkstraat gaat uit van een gemengde programmering van circa 40 woningen, waarin in elk geval een 10 tot 15 vrije sectorkavels ontwikkeld zou moeten worden.

Uitbreidingslocaties

De Roosendaalsebaan
De locatie aan de Roosendaalsebaan ligt aan de noordwestkant van het dorp. De Roosendaalsebaan is de zuidgrens, de Spellestraat is de noordgrens. Het gebied is circa 2,1 ha. groot.



Het gebied ligt het bestemmingsplan “Buitengebied Wouw” en heeft de bestemming “Agrarisch” met “Aardkundige waarden 1”.
Het gebied heeft géén aanduiding “zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling” in de Verordening Ruimte en ook in de Structuurvisie Ruimte 2025 is de locatie niet voorzien als uitbreidingslocatie.
Dit betekent concreet dat de locatie Roosendaalsebaan een planologisch juridische achterstand heeft ten opzichte van de Bulkstraat. Stedelijke uitbreiding in het buitengebied kan enkel in een “zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling”. Wanneer de locatie Roosendaalsebaan in ontwikkeling genomen moet worden moet het college van burgemeester en wethouders eerst een procedure doorlopen om de locatie als “zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling” op te voeren. Dit vraagt o.a. een milieu-effectonderzoek.
In de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan “Buitengebied Wouw” is er een zienswijze ingediend om op deze locatie de ontwikkeling van woningbouw mogelijk te maken. Dit verzoek is afgewezen (Bestemmingsplan en Exploitatieplan “Buitengebied Wouw”, Nota van zienswijzen, reclamant 17). De bestemmingsplan is vervolgens door de raad in 2010 vastgesteld.

Vanuit landschappelijk oogpunt is de ontwikkeling van deze locatie in strijd met het “Beoordelingskader Initiatieven Buitengebied 2009” , de Structuurvisie Roosendaal 2025 en ook vanuit de Ruimtelijke Visie Westbrabant 2030, waar juist in deze zone een versterking van het landschap wordt gezocht.

Voor de civiel-technische beoordeling speelt dat deze locatie 1 tot 2 meter lager ligt dan de Bulkstraat. Dit betekent dat ontwikkeling van dit gebied iets duurder is dan hoger gelegen delen.

De ontwikkeling van deze locatie sluit in algemeen stedenbouwkundige zin aan bij het bestaande ontwikkelingspatroon van het dorp Wouw. De locatie is bij een eventuele planontwikkeling goed te

faseren.
Het gebied is met 2,1 hectare een stuk kleiner dan de locatie Bulkstraat en het is dan ook zeer de vraag of het gewenste programma in deze locatie past zonder de kwaliteit van een eventueel plan op deze locatie geweld aan te doen.

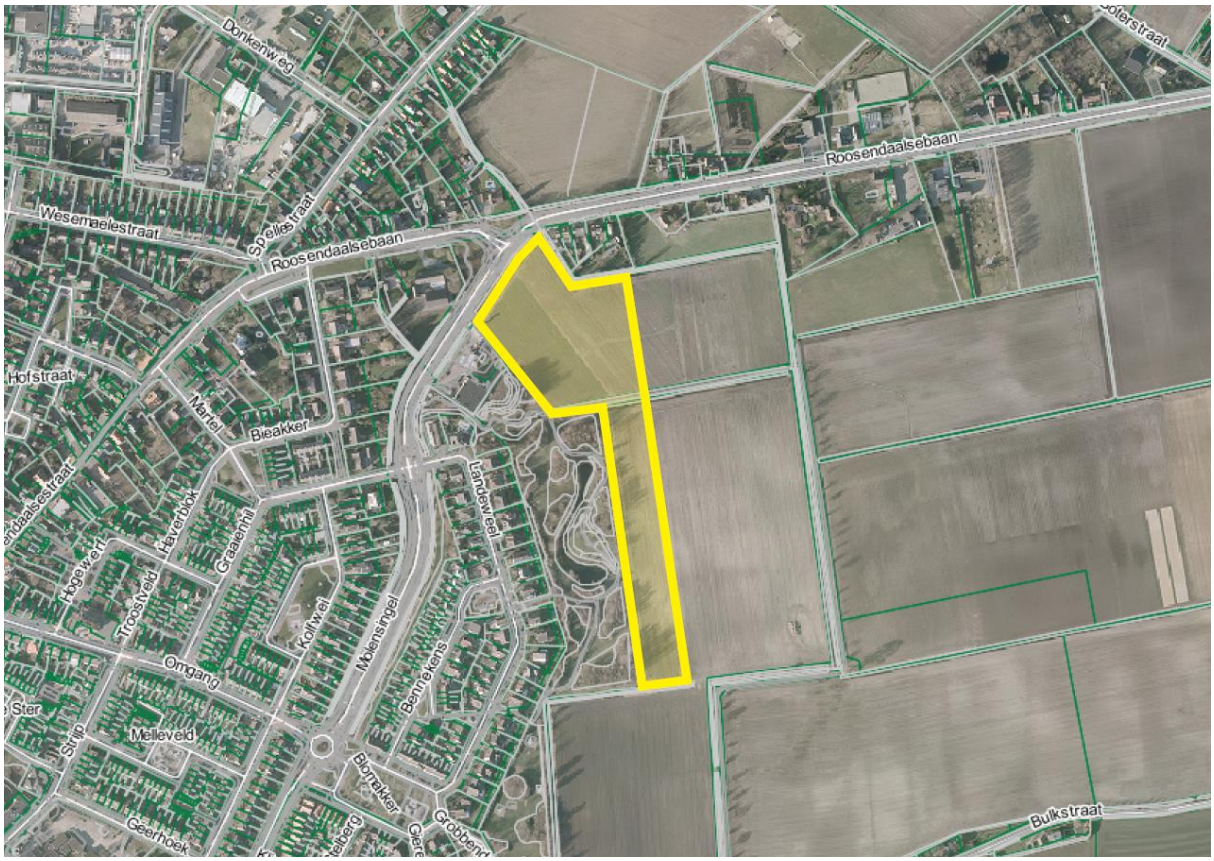
Verkeerskundig kan de locatie worden ontsloten via Roosendaalsebaan en de Spellestraat. De verwachte toename van verkeer als gevolg van de ontwikkeling leidt niet tot problemen in de verkeersafwikkeling.

Het woningbouwprogramma van circa 40 woningen is op zich niet of nauwelijks op de locatie Roosendaalsebaan te realiseren. Het is op deze locatie wel mogelijk om verschillende soorten woningen te realiseren.

Voor wat betreft de ontwikkelingskosten moet worden vastgesteld dat het gebied in particuliere handen is. Het is evenwel een voordeel dat het gebied in handen van één eigenaar is. Er moet rekening worden gehouden met planschade van omwonenden. Wat dat aspect betreft zijn de ontwikkelingskosten van deze locatie vergelijkbaar met die van de Bulkstraat. De relatief lage ligging van het gebied vraagt om extra investeringen om het gebied bouwrijp te maken. Wanneer de gemeente deze locatie zelf zou ontwikkelen is het onmogelijk om de boekwaarde van de Bulkstraat terug te verdienen. Wanneer de locatie particulier ontwikkeld zou worden kan de gemeente op basis van (wettelijk) kostenverhaal helemaal geen inkomsten kunnen genereren. Ook dan kan de boekwaarde van de Bulkstraat niet worden terugverdiend.

Concluderend is de locatie Roosendaalsebaan in beperkte mate een alternatief voor de Bulkstraat. De locatie is eigenlijk te klein om het beoogde programma te dragen. De kosten van de ontwikkeling zijn gemiddeld ietsje duurder met die van de Bulkstraat als gevolg van de lage ligging. Qua landschappelijk inpassing scoort deze locatie niet goed.
Een eventuele ontwikkeling van de locatie vraagt om een aanzienlijke voorbereidings- en proceduretijd; te beginnen bij de aanvraag voor “zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling”. De locatie scoort op dat punt een heel stuk slechter dan de Bulkstraat. Mede daarom is de kans op planschade op deze locatie groter dan in de Bulkstraat.
Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan “Buitengebied Wouw” hebben de eigenaren van het terrein een zienswijze ingediend om het gebied stedelijk te ontwikkelen. Dit verzoek is destijds door de raad afgewezen.

Swert van't Schip – Roosendaalsebaan
Deze locatie ligt aan de oostkant van het dorp, ten zuiden van de Roosendaalsebaan. Het gebied is bij elkaar zo'n 2,5 hectare.



Het gebied ligt in het bestemmingsplannen "Wouw" en "Buitengebied Wouw" en heeft de bestemming "Agrarisch". Er zijn verder geen specifieke kwaliteiten aan toe te kennen.
Net als bij de locatie "Roosendaalsebaan" heeft het gebied in de Verordening Ruimte en de gemeentelijke Structuurvisie Roosendaal 2025 geen aanduiding als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Vanuit landschappelijk oogpunt is de ontwikkeling van deze locatie in strijd met het "Beoordelingskader Initiatieven Buitengebied 2009", de Structuurvisie Roosendaal 2025 en ook vanuit de Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030, waar juist in deze zone een versterking van het landschap wordt gezocht.
Voor de civiel-technische beoordeling speelt met dat deze locatie 1 tot 2 meter lager ligt dan de Bulkstraat. Dit betekent dat ontwikkeling van dit gebied duurder is dan hoger gelegen delen. Tevens is er sprake van om in dit gebied een retentievijver te realiseren van ruim 1 ha groot om de problematische waterhuishouding rondom Wouw op te lossen. Hierover worden op dit moment gesprekken gevoerd met het waterschap. Een mogelijke grondruil met de eigenaar/ontwikkelaar van het naastgelegen gebied wordt overwogen. Met dit project wordt tevens een bijdrage geleverd aan de natuurontwikkeling aan de oostkant van Wouw.

De eventuele ontwikkeling van deze locatie sluit in zeer beperkte zin aan op het bestaande ontwikkelingspatroon van het dorp Wouw. Met name de strook aan de oostzijde van het park ligt geïsoleerd. De locatie is bij een eventuele planontwikkeling enkel goed te faseren wanneer het plangebied vanuit de Roosendaalsebaan wordt ingevuld. Een eventuele ontwikkeling van dit gebied zou betekenen dat het park haar functie als overgangszone tussen dorp en weilanden verliest. De vraag is welke functie het park dan nog kan hebben omdat het qua ligging en omgeving nauwelijks als stads-/dorpspark kan dienen.

Het gebied is met 2,5 hectare een stuk kleiner dan de locatie Bulkstraat en het is dan ook zeer de vraag of het gewenste programma binnen deze locatie past zonder de kwaliteit van een eventueel plan op deze locatie geweld aan te doen.

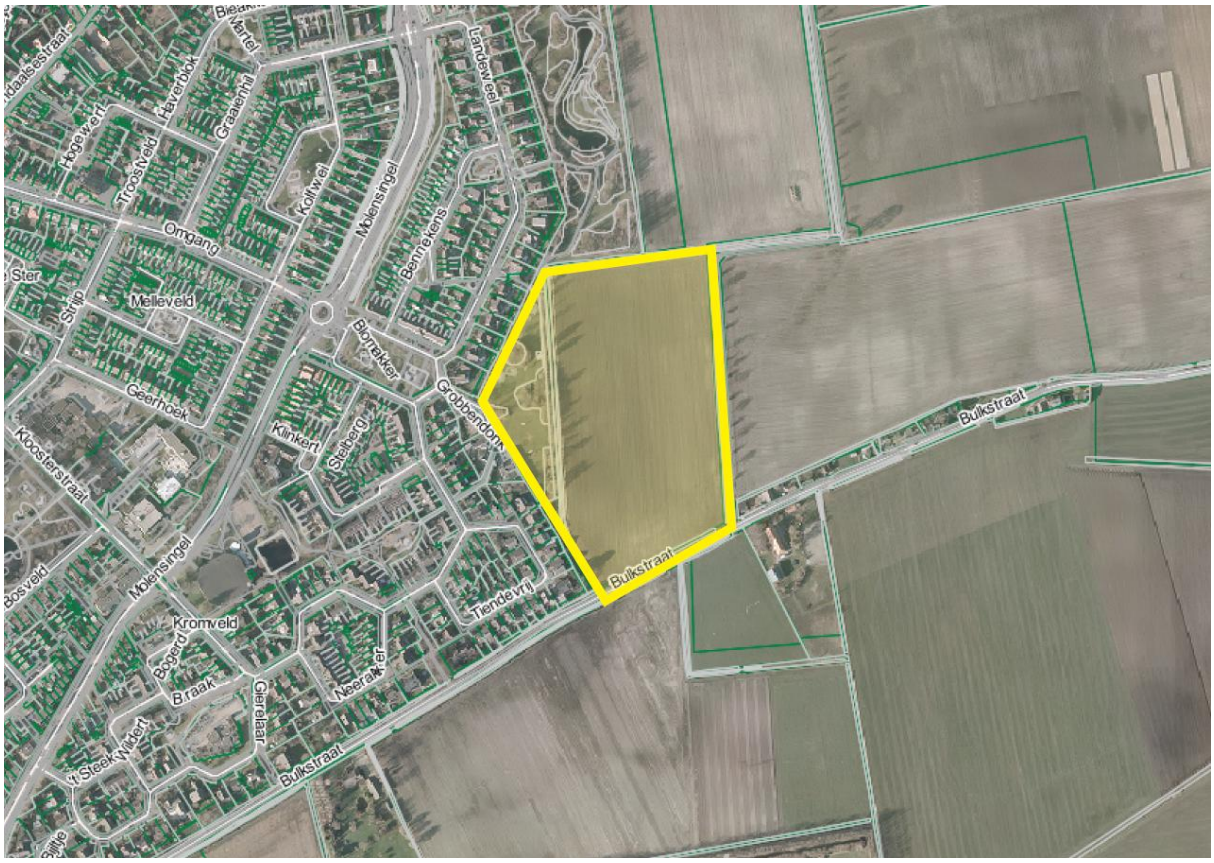
De ontsluiting van de locatie is mogelijk via de Roosendaalsebaan. Ontsluiting via de oostzijde op de Landeweel is onwenselijk, omdat dit leidt tot doorkruising van het park en deze ontsluiting vlak langs bestaande woningen gesitueerd wordt. Het gaat hierbij om aantasting van het woongenot van bestaande bewoners, alhoewel dit wel in perspectief geplaatst moet worden. De nieuwe ontwikkeling met circa 40 woningen leidt tot een beperkt aantal verkeersbewegingen, grofweg 240 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is zeer beperkt en de bestaande infrastructuur kan deze toename prima opvangen.

Het woningbouwprogramma van circa 40 woningen is op zich niet of nauwelijks op de locatie Roosendaalsebaan te realiseren, mede vanwege de vorm van het gebied. Het is op deze locatie wel mogelijk om verschillende soorten woningen te realiseren.

Qua haalbaarheid is het een voordeel dat een deel van het gebied in handen van de gemeente is. Het andere gedeelte is in eigendom bij één enkele eigenaar. Er moet rekening worden gehouden met planschade van omwonenden. Wat dat aspect betreft zijn de ontwikkelingskosten van deze locatie vergelijkbaar met die van de Bulkstraat. De relatief lagere ligging van het gebied vraagt om extra investeringen om het gebied bouwrijp te maken. Wanneer de gemeente deze locatie zelf zou ontwikkelen is het onmogelijk om de boekwaarde van de Bulkstraat terug te verdienen. Wanneer de locatie particulier ontwikkeld zou worden kan de gemeente op basis van (wettelijk) kostenverhaal helemaal geen inkomsten kunnen genereren.

Concluderend is de locatie Swert 't Schip – Roosendaalsebaan in zeer beperkte mate een alternatief voor de Bulkstraat, net als de locatie Roosendaalsebaan. De locatie is primair in beeld om gebruikt te worden als retentiebekken.
Er zou een gedifferentieerd woningbouwlocatie gemaakt kunnen worden. Het feit dat de gemeente hier gronden heeft is een voordeel. Maar de locatie is aan de kleine kant om het beoogde programma te dragen. De kosten van de ontwikkeling zijn gemiddeld ietsje duurder met die van de Bulkstraat als gevolg van de lage ligging en de ongelukkige vorm van de ontwikkelingslocatie. Qua landschappelijke inpassing scoort deze locatie ook niet goed. Bijkomend argument is dat het park, ooit een toonbeeld van de groene buffer tussen Wouw en Roosendaal, haar functie verliest.
Een eventuele ontwikkeling van de locatie vraagt om een aanzienlijke voorbereidings- en proceduretijd; te beginnen bij de aanvraag voor "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling". De locatie scoort op dat punt een heel stuk slechter dan de Bulkstraat. Mede daarom is de kans op planschade op deze locatie groter dan in de Bulkstraat.

Gebied tussen Landeweel en Bulkstraat
Dit gebied is circa 5 hectare groot en ligt aan de zuid-oostzijde van het dorp.



Het gebied ligt in het bestemmingsplan “Wouw” en “Buitengebied Wouw” en heeft de bestemming “Agrarisch”. Er zijn verder geen specifieke kwaliteiten aan toe te kennen.
Net als bij de locatie “Roosendaalsebaan” heeft het gebied in de Verordening Ruimte en de gemeentelijke Structuurvisie Roosendaal 2025 geen aanduiding als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Vanuit landschappelijk oogpunt is de ontwikkeling van deze locatie in strijd met het “Beoordelingskader Initiatieven Buitengebied 2009” , de Structuurvisie Roosendaal 2025 en ook vanuit de Ruimtelijke Visie Westbrabant 2030, waar juist in deze zone een versterking van het landschap wordt gezocht.

Het gebied ligt op vergelijkbare hoogte als de Bulkstraat en heeft daarmee een vergelijkbare civieltechnische ontwikkelopgave.

De ontsluiting van het gebied is mogelijk via de Grobbendonk en de Bulkstraat, maar deze ontsluiting is niet ideaal. De ontsluiting via de Grobbendonk wordt het park en de bestaande woonbuurt doorsneden.

De locatie is groot genoeg om een gedifferentieerd aanbod van woningen op te realiseren. Een aantal van 40 zou mogelijk kunnen zijn, maar dan wordt de dichtheid wel “on-dorps”.

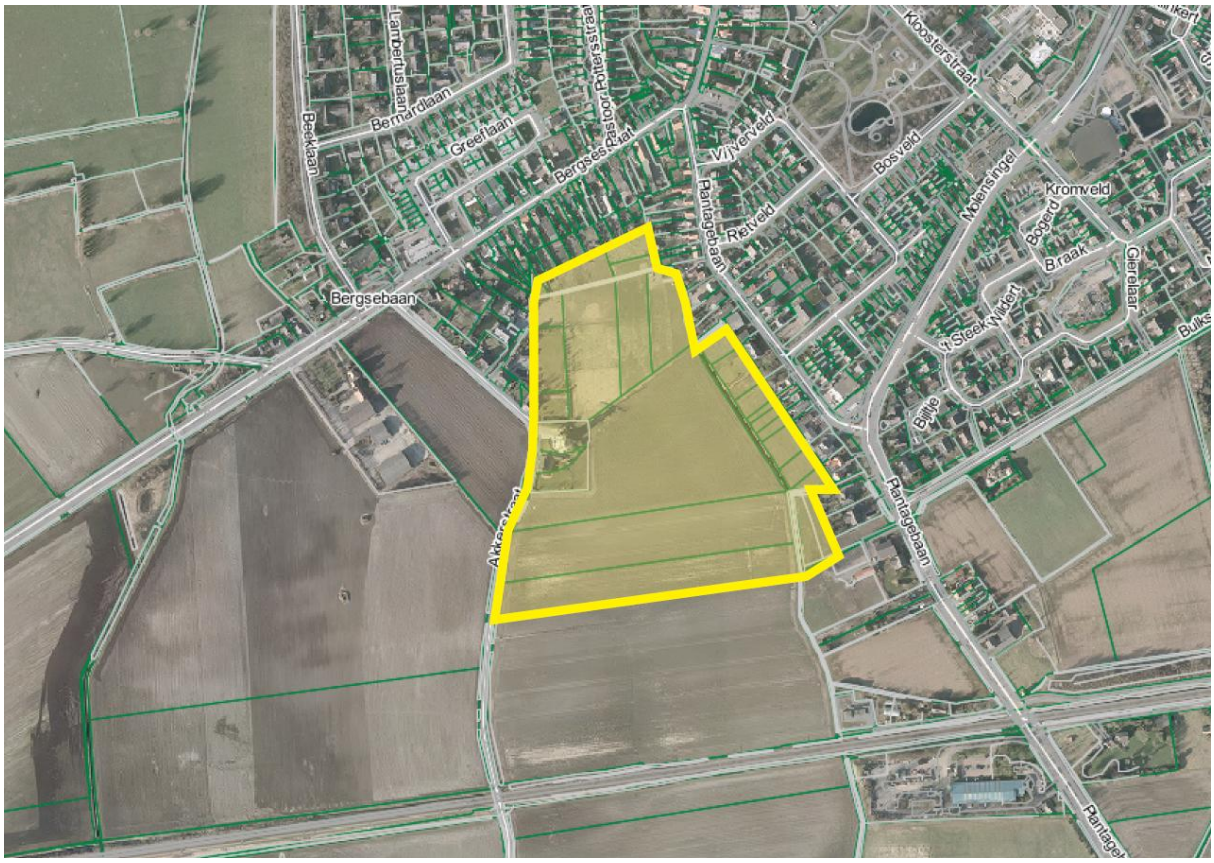
De haalbaarheid van deze locatie is afhankelijk van particulier initiatief. De gemeente heeft geen eigendommen. Het gebied is echter in handen van één eigenaar. Ook voor deze locatie gelden de dezelfde argumenten als bij de Roosendaalsebaan en Swert ’t Schip: De ontwikkelingskosten zullen vergelijkbaar zijn, er is sprake van mogelijke planschade en de gemeente heeft zeer beperkte mogelijkheden om een financieel positief resultaat te scoren.

Concluderend is de locatie Landeweel – Bulkstraat in zeer beperkte mate een alternatief voor de Bulkstraat, minder nog dan de bovengenoemde locaties.

Het is vooral de slechte ontsluiting op het bestaande dorp die negatief scoort die een geïsoleerde ligging van deze locatie in de hand zou werken. Er zou een gedifferentieerd woningbouwlocatie gemaakt kunnen worden. De ontwikkeling van deze locatie zal in samenhang met het afboeken van de Bulkstraat geen positief resultaat kunnen scoren in de grondexploitatie. Qua landschappelijke inpassing scoort deze locatie ook niet goed.
Een eventuele ontwikkeling van de locatie vraagt om een aanzienlijke voorbereidings- en proceduretijd; te beginnen bij de aanvraag voor “zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling”. De locatie scoort op dat punt een heel stuk slechter dan de Bulkstraat. Mede daarom is de kans op planschade op deze locatie groter dan in de Bulkstraat.

<u>Gebied rond de Akkerstraat</u>
Het gebied rond de Akkerstraat is expliciet afgewogen in de Hoofdcontourennota 1996 en de Haalbaarheidsstudie Woonuitbreidingen kernen Wouw, Heerle en Wouwse Plantage.

De locatie is circa 6,5 hectare groot en ligt opgesloten tussen de Akkerstraat en de Plantagebaan. Voor een deel zal deze locatie direct aansluiten op de achterkanten van bestaande woningen.



Het gebied ligt in het bestemmingsplan “Wouw” en heeft de bestemming “Agrarisch”. Het gebied staat onder invloed van de contouren van de windvang van windmolen de Arend. Dit heet de “molenbiotoop”. Die stelt in concentrische ringen beperkingen aan de bouwhoogte rondom de molen en sluit in een straal van 100 meter rondom de molen bebouwing uit. Deze situatie heeft een enorme impact op de mogelijke ontwikkeling van het gebied.
Net als bij de locatie “Roosendaalsebaan” heeft het gebied in de Verordening Ruimte en de gemeentelijke Structuurvisie Roosendaal 2025 geen aanduiding als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Vanuit landschappelijk oogpunt is de ontwikkeling van deze locatie in strijd met het “Beoordelingskader Initiatieven Buitengebied 2009” , de Structuurvisie Roosendaal 2025 en ook vanuit de Ruimtelijke Visie Westbrabant 2030, waar juist in deze zone een versterking van het landschap wordt gezocht.
En natuurlijk speelt in dit geval wederom de situatie van de molen. Het gebied ligt op vergelijkbare hoogte als de Bulkstraat en heeft daarmee een vergelijkbare civieltechnische ontwikkelopgave.

Het is echter een stuk ingewikkelder om aan te sluiten op de bestaande ondergrondse systemen, waardoor hier hogere kosten worden verwacht.

Volledige ontsluiting van het plangebied via de Akkerstraat is onwenselijk gezien de fysieke vormgeving van de weg (smal). Een extra aansluiting richting het oosten opPlantagebaan is in dit geval noodzakelijk, maar hiervoor moet gebruik worden gemaakt van bestaande particuliere percelen.

De locatie als zodanig sluit goed aan bij het dorp en is qua grootte vergelijkbaar met de Bulkstraat. De inrichting van het gebied zal echter behoorlijk worden beïnvloed door de windvang, de molenbiotoop van molen de Arend. Minder gunstig voor een eventuele ontwikkeling zijn de vele achterkantsituaties in de rand van het plangebied.

De haalbaarheid van een eventueel plan wordt bemoeilijkt door verspreid eigendom. Ook voor de ontsluiting van het gebied zullen gronden verworven moeten worden. Qua financieel resultaat kan voor de locatie Akkerstraat hetzelfde worden geconcludeerd als voor de andere genoemde uitbreidingslocaties. De kosten voor de aanleg voor deze locatie worden op civiel-technisch gebied hoger ingeschat. De opbrengsten zullen worden beperkt door de beperkingen aan de ruimtelijke invulling als gevolg van de windvang.

Samenvattend moet worden geconstateerd dat de Akkerstraat op het eerste oog een goede locatie is. Na enig onderzoek moet echter worden geconstateerd dat deze locatie specifieke beperkingen heeft die een succesvolle ontwikkeling ervan in de weg staan. Daarnaast geldt ook voor deze locatie de procedurele kwesties en die van eventuele planschade.

Inbreidingslocaties

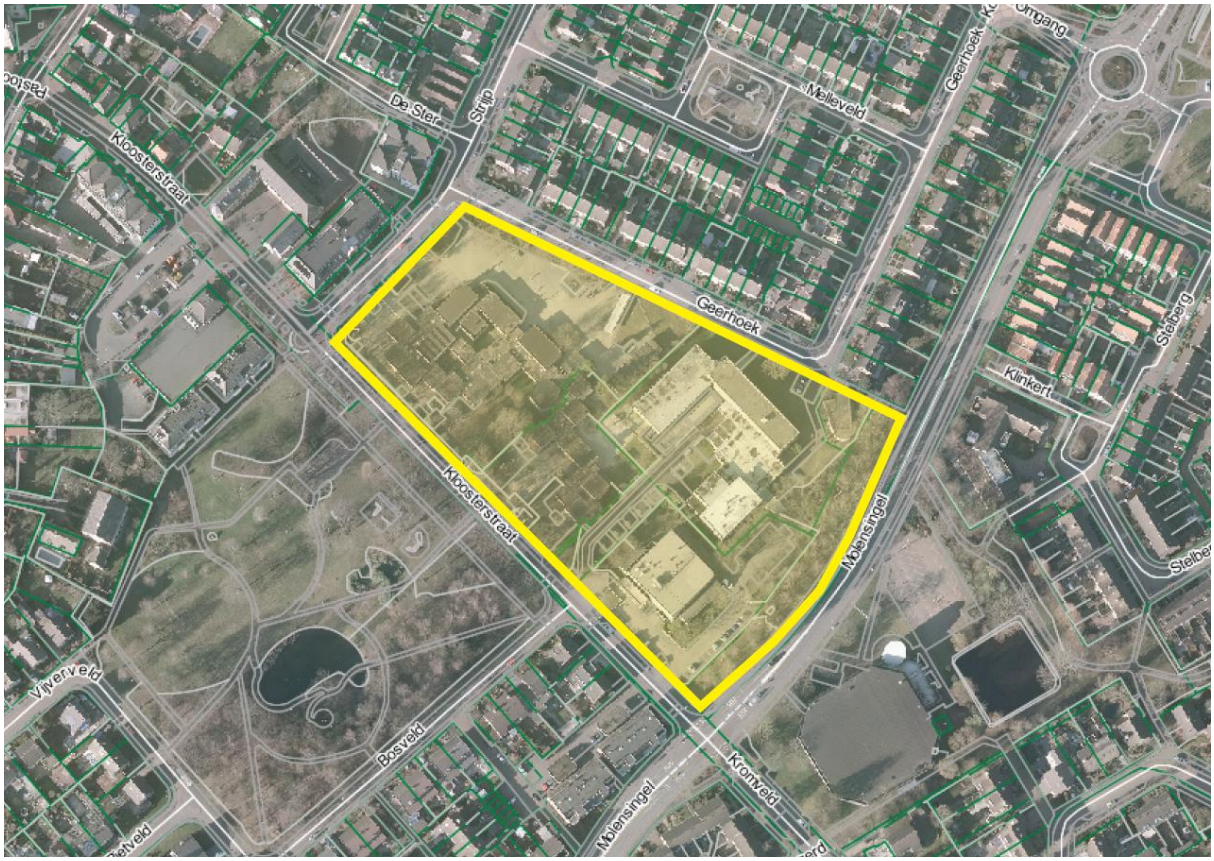
<u>Roosendaalsestraat 25</u>
Door het dorp Wouw loopt van noord naar zuid de Roosendaalsestaat die vanuit Breda via Roosendaal langs de Markt overgaat in de Bergsestraat richting Bergen op Zoom. Deze straat bestaat nog steeds voornamelijk uit 19de eeuwse bebouwing en heeft eeuwen lang bijgedragen aan het agrarische karakter van het dorp.

De voormalige boerderij aan de Roosendaalsestraat 25 is vermoedelijk de laatste overgebleven originele boerderij in het centrum van Wouw die gebouwd is in het laatste kwart van de negentiende eeuw in de stijl van de Neorenaissance. Het is een gemeentelijk monument en is in particuliere handen. Het erf aan de rechterzijde van het pand wordt van de openbare weg gescheiden door een ijzeren hek en een haag. Aan de rechterzijde ligt achter het hek een pad met zandstenen plaveisel dat naar het erf leidde en een vrije kavel die als tuin/boomgaard is gebruik is geweest. Het verhaal gaat dat op dit erf stenen liggen uit het voormalig kasteel van Wouw.

Bebouwing van het voormalige erf van deze boerderij is vanuit cultuurhistorisch, monumentaal oogpunt niet gewenst.

Rond Rabobank, Geerhoek, Kloosterstraat

Het oog is gevallen op een plot van verschillende voorzieningen. Daaronder zijn de Rabobank, het buurthuis, en een basisschool. Het betreft hier een groot gebied van bijna 2 hectare.



Het gebied ligt het bestemmingsplan "Wouw" en heeft verschillende bestemmingen. Een eventuele herontwikkeling vraagt om een aanpassing van het bestemmingsplan. Ervaring leert dat een dergelijk inbreidingsplan in de voorbereidingsprocedure relatief veel onderzoek, overleg en tijd kost.

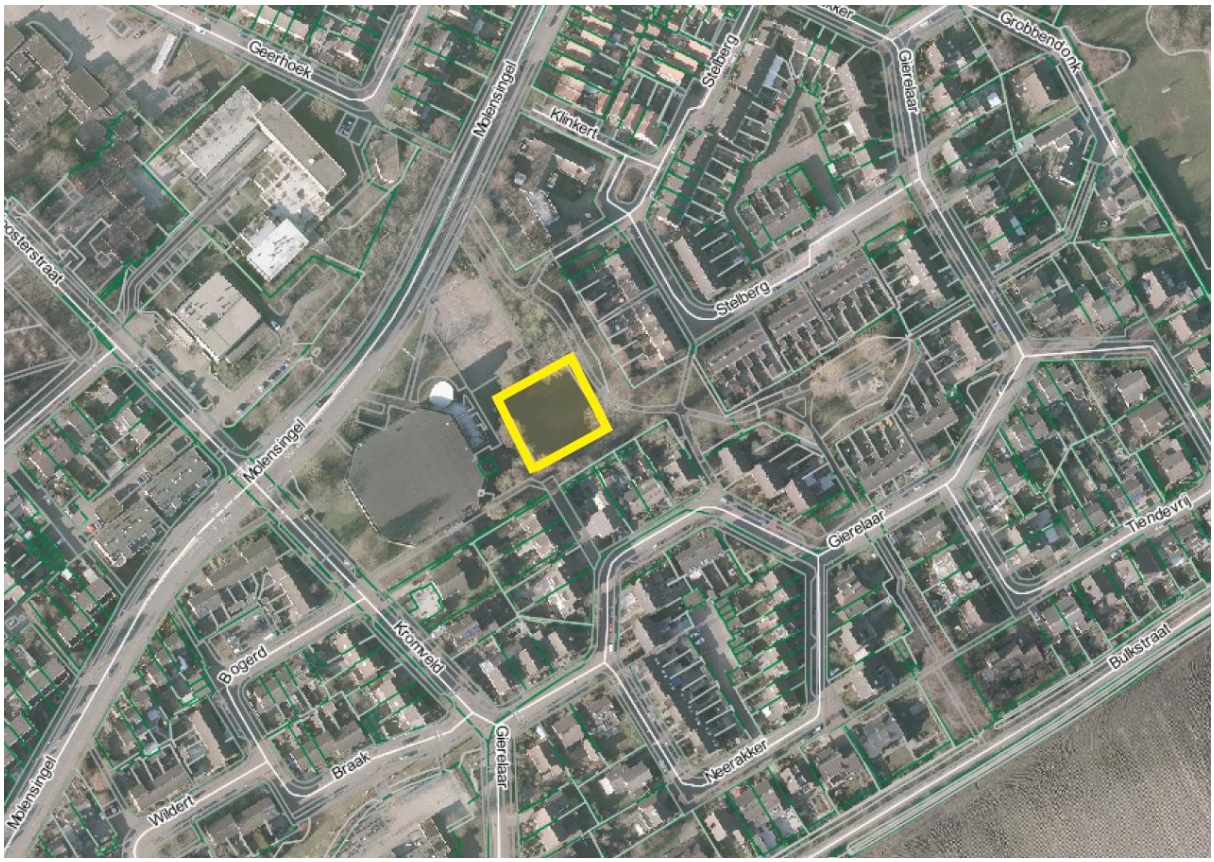
Vanuit landschappelijk oogpunt, danwel een groene inpassing, vraagt de ontwikkeling van dit gebied om de nodige zorg. Er moet aangehaakt worden bij de parkstructuur in het dorp en de begeleiding van de Molensingel. Bij een intensievere bebouwing moet ook rekening worden gehouden met de opvang van water. Op deze wijze kan wel een mooi woon- en leefklimaat worden geboden. Wel gaan hier hoge kosten mee gepaard

Vanuit civiel-technisch en verkeerskundig oogpunt zijn inbreidingslocaties goed. Er kan worden aangesloten bij bestaande infrastructuur. Zo ook in dit geval. Ontsluiting kan via de Kloosterstraat en de Geerhoek.

De inbreiding van dit gebied zal goed kunnen aansluiten bij het bestaande dorp en de directe omgeving. Het is mogelijk om een gevarieerd woningaanbod te maken. De eisen aan de landschappelijke/groene inpassing zullen het aantal mogelijke woningen drukken. Een aantal van 40 lijkt niet waarschijnlijk zonder de kwaliteit van de locatie aan te tasten.
Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt moet serieus overwogen worden of het dorp een dergelijke voorzieningenzone wel wil opofferen voor woningbouw. De zone rondom de Kloosterstraat biedt ruimte aan verschillende maatschappelijk en commerciële voorzieningen die ten dienste staan aan de leefbaarheid van het dorp. En ook al zullen er nu en in toekomst ontwikkelingen zijn die de exploitatie van delen van de voorzieningen zone onder druk zet, het is goed voor een dorp om de beschikking te hebben over een dergelijke herkenbare zone.
De haalbaarheid en faseerbaarheid van deze locatie is moeilijk. Gelet op het bovenstaande is het niet verstandig om delen van dit gebied zonder totaal visie in ontwikkeling te brengen. In praktische zin speelt of de gebouwen wel vrijkomen, wanneer en voor welke prijs ze vrijkomen. De boekwaardes van de gemeentelijke panden zijn laag, de Rabobank komt leeg. Dat zijn gunstige omstandigheden. Maar daarmee zijn de verwervingskosten in het gebied niet per definitie laag.
De gemeente heeft enkel het buurthuis in eigendom. Enkel wanneer de inbrengwaarde van de particuliere gronden relatief laag is, is een kwalitatief hoogwaardige invulling mogelijk.

Samenvattend moet worden gesteld dat deze locatie geen volwaardig alternatief voor de Bulkstraat is. Het is niet ondenkbaar dat deze locatie ooit herontwikkeld wordt voor de woonfunctie. Herontwikkeling van het gebied vraagt om een kwalitatief hoogwaardige integrale aanpak. De haalbaarheid van het gebied lijkt op dit moment moeilijk en een herontwikkeling gaat gepaard met een intensief en lang voorbereidingstraject.
Tot slot vraagt de keuze van deze locatie om een principiële afweging tussen een voorzieningenzone en een woningbouwlocatie.

<u>Schaatsbaan achter de Omganck</u>
Vlak bij sporthal de Omganck ligt een schaatsbaan. De schaatsbaan wordt niet of nauwelijks gebruikt, en daardoor is de locatie in beeld gebracht als woningbouwlocatie. Het is een klein terrein dat bestemd is als openbaar groen.



Het maakt deel uit van een doorlopende groene parkstructuur. Het maakt onderdeel uit van de groene hoofdstructuur van Wouw (ook in de Structuurvisie Roosendaal 2025 vastgelegd). Vanuit landschap en groen is het ongewenst om deze locatie te bebouwen.

Civieltechnisch is het gebied makkelijk aan te sluiten op bestaande infrastructuur, maar dat geldt niet voor de verkeerskundige ontsluiting. Een ontsluiting over het parkeerterrein van de Omganck is ongewenst en vanuit de zuidkant is de ontsluiting slechts mogelijk over een smalle straat (Gierelaar) die dicht aan de bewoning grenst. Daarbij moet worden opgemerkt dat het parkeerterrein noodzakelijk is om de parkeerdruk voor de omwonenden acceptabel te houden.

De locatie is zo klein dat het slechts enkele woningen kan herbergen. In dat geval lijkt een invulling met vrije sectorkavels het meest logisch.

De grond is in handen van de gemeente. De haalbaarheid is vanuit dat oogpunt goed. Er moet rekening worden gehouden met planschade.

De conclusie voor deze locatie is negatief. Deze locatie is onderdeel van de groene hoofdstructuur. Die is belangrijk voor de woonkwaliteit van de directe omgeving van de locatie.

<u>Ongebruikte loods “Gabriëls” en bouwkavel aan de Plantagebaan</u>
De locatie betreft een bedrijfsgebouw. Op een perceel van circa 900 m2. De Plantagebaan is een oud lint en langs deze weg zijn wel meer bedrijven gevestigd. Ook rondom deze locatie zijn diverse andere bedrijfjes te vinden.

Het perceel heeft een bedrijvenbestemming en er is een aparte planologische procedure nodig om de bestemming naar wonen om te zetten.

Behalve de groenstrook aan de Vijverstraat hoeft er vanuit groen en landschap nergens rekening mee te worden gehouden. Mogelijk dat bij een ontwikkeling van deze locatie naar de opvang van water moet worden gekeken.

De locatie is goed te ontsluiten op alle omliggende infrastructuur.

Met en omvang van circa 900 m2 kunnen er slechts enkele woningen op . Dit is prima in te passen in de bestaande omgeving.

De haalbaarheid is volledig afhankelijk van de medewerking van de eigenaar die zowel de prijs als de beschikbaarheid bepaald. De risico's voor planschade worden niet hoog ingeschat.

Samenvattend is dit geen ondenkbare locatie voor woningbouw. Maar ze zal geen alternatief voor de Bulkstraat kunnen zijn. Daarvoor is de locatie simpelweg te klein.

Oude Lambertusschool

Dit is het oude "Zijdemuseum". Het staat op een klein perceel aan de Schoolstraat en is in particuliere handen. Het heeft een bestemming "Bijzondere doeleinden". In 2009 heeft de gemeente dit pand aan een particulier verkocht die er tot op de dag van vandaag een andersoortige invulling dan woningen aan wil geven.

Een woonfunctie zou echter evengoed een duurzame invulling van de oude school kunnen zijn. Er is dus een aparte procedure nodig om hier woningen in mogelijk te maken.

Het pand is een rijksmonument en dat geeft beperkingen aan de herontwikkeling, zowel qua prijs, procedures, parkeermogelijkheden en intensiteit van voorbereiding, als qua bruikbaarheid

Schema

Hierboven is een uitgebreide afweging voor de verschillende locaties geweest. Deze afweging valt in de samenvattend schema te zetten. Er is daarbij een dubbele afweging weergegeven. Er is een objectieve afweging van de locaties op zich gemaakt, en er wordt een afweging van elke locatie in relatie tot de ontwikkelingslocatie Bulkstraat gegeven.

Afwegingstabel alternatieve woningbouwlocaties Wouw (dorpsuitbreiding)

	Roosendaalsebaan		Swert van't Schip Roosendaalsebaan		Landeweel Bulkstraat		Akkerstraat	
	beoordeling	*i.r.t. Bulkstraat*	*beoordeling*	*i.r.t. Bulkstraat*	*beoordeling*	*i.r.t. Bulkstraat*	*beoordeling*	*i.r.t. Bulkstraat*
Planologisch-juridische aspecten	0	-	0	-	0	-	0/-	-
Landschappelijke/groene inpassing	-	-	-	-	-	-	-	-
Civieltechnische aspecten|	0	-	-	-	0	-	0	0
Stedenbouwkundige inpassing	0	-	0	-	-	-	+	0
Ontsluitingsmogelijkheden	+	0	-	-	-	-	+	0
Woonprogrammatische inpassing	+	-	0	-	0	-	0	-
Ontwikkelingskosten	0	-	0	-	0/+	-	-	-

Afwegingstabel alternatieve woningbouwlocaties Wouw (dorpsinbreiding)

	Rabobank Geerhoek en Kloosterstraat		Schaatsbaan achter de Omganck		Loods "Gabriëls"e.o.		Oude Lambertusschool		Roosendaalsestraat	
	beoordeling	*i.r.t. Bulkstraat*	*beoordeling*	*i.r.t. Bulkstraat*	*beoordeling*	*i.r.t. Bulkstraat*	*beoordeling*	*i.r.t. Bulkstraat*	*beoordeling*	*i.r.t. Bulkstraat*
Planologisch-juridische aspecten	0	-	0	-	0	-	0	-	-	-
Landschappelijke/groene inpassing	+(*)	+	-	-	+	+	+	+	-	-
Civieltechnische aspecten	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+
Stedenbouwkundige inpassing	+	0	0	-	+	0	+	0	-	-
Ontsluitingsmogelijkheden	+	0	-	-	+	+	0	0	+	+
Woonprogrammatische inpassing	+	-	+	-	+	-	0	-	+	-
Ontwikkelingskosten	0	-	0	-	0	0	-	-	0	-