

PROJECT WOUW, BULKSTRAAT

PROJECTRAPPORTAGE

Januari 2014

PROJECT BESCHRIJVING	
Doelstelling	De doelstelling van het project is het bieden van een toekomstperspectief op het gebied van wonen en werken in de kern Wouw. Deze doelstelling dient te worden gerealiseerd door de bouw van woningen en de uitgifte van woon-werkkavels.
Kaders	<ul style="list-style-type: none"> - Uitwerkingsplan Brabantse Buitensteden en Woensdrecht met voortgangsrapportage, vastgesteld op 21 februari 2004. - Structuurvisie Plus Bergen op Zoom – Roosendaal, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 2001. - Grondverwerving Bulkstraat, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2001. - woningbouwprogrammering 2012-2020, vastgesteld door het college op 2 april 2012. - Besluit van het college van B&W van 4 september 2012 inzake voorontwerpbestemmingsplan in inspraak brengen en vaststelling stedenbouwkundig plan. - Structuurvisie Roosendaal 2025, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2013.
Reikwijdte	Het gefaseerd ontwikkelen van een woningbouwlocatie voor 40 woningen (tot 2020) en een zone waarbij een gemengd gebruik (bedrijvigheid en wonen) wordt voorgesteld.
Projectsturing	Het project wordt gestuurd conform de methode projectmatig werken zoals vastgelegd in de Metrogids. De fases van het project worden afgesloten met een beslisdocument, waarmee de producten van de doorlopen fase aan de gemeenteraad en/of het college van B&W ter vaststelling worden aangeboden en waarmee instemming wordt gevraagd om met de volgende projectfase te starten.

PROJECTGEGEVENS	
Locatie	<p>Het plangebied ligt ten zuiden van het dorp Wouw en wordt begrensd door de Plantagebaan, de Bulkstraat, waterloop 'Loopje ten westen van het perceel Bulkstraat 2a en de spoorlijn Roosendaal - Bergen op Zoom.</p> <p>Het gebied wordt thans ontsloten via de Bulkstraat en de Plantagebaan. De meeste gronden tussen de Plantagebaan en de waterloop 't Loopje zijn in het bezit van de gemeente Roosendaal. Het plangebied is ca 5 ha groot.</p>
	 
Huidig ruimtegebruik	Het gebied is overwegend in agrarisch gebruik. Aan de Bulkstraat staat een burgerwoning, solitair aan het lint. Aan de Plantage baan staan een zevental burgerwoningen aan het lint.
Initiatiefnemer	Gemeente Roosendaal.
Lopende projectfase	Ontwerpfase
Vorm	Grondexploitatie – actief grondbeleid.

BEHEERSASPECT KWALITEIT	
Ontwerp uitgangspunten	<p>Naar aanleiding van de vastgestelde kaders in april 2011 zijn er ontwerpuitgangspunten vastgesteld. Op basis hiervan is een stedenbouwkundig ontwerp opgemaakt. Dit is vastgesteld door het college. Op basis van dit stedenbouwkundig plan is een voorontwerp bestemmingsplan opgemaakt en in procedure gebracht. De inspraakreacties hebben er toe geleid dat de ontwerpuitgangspunten zijn aangepast.</p> <p>De uitgangspunten voor het nieuwe stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk voor de locatie Wouw Bulkstraat zijn:</p> <p><i>Stolpgedachte als basis van het raamwerk (figuur Stolpgedachte)</i> De stolpgedachte dwingt ons om, naast de verankering in het landschap, een ruimte groene interne kwaliteit te maken. Het nieuwe raamwerk gaat uit van een sterke, op een groen binnenmilieu gericht wonen enerzijds, en een uitnutting van het wonen gericht op de bestaande landschappelijke structuur anderzijds (Bulkstraat en Plantagebaan).</p> <p><i>Gewijzigde vraag</i> De aanleiding om het plan Bulkstraat aan te passen is gelegen in de gewijzigde vraag voor wat betreft bedrijven en woningbouw. Het aantal ha bedrijventerrein is afgenomen als ook de typologie is gewijzigd. In het raamwerk is er ruimte voor het ontwikkelen van bedrijven binnen de milieucategorieën 1 en 2 waarbij er tevens de mogelijkheid is tot het realiseren van een woonhuis op de kavel. Het aantal te ontwikkelen woningen is tot 2020 gelijk gebleven. De provincie heeft in het kader van de verordening ruimte een aantal aangescherpte eisen gesteld met betrekking tot zuinig ruimtegebruik en investeringen in het landelijk gebied naar aanleiding van deze stedelijke uitbreiding.</p> <p><i>Beperken voorinvesteringen (figuur Landschappelijke structuur)</i> Om de voorinvesteringen te beperken zal de bestaande infrastructuur zo optimaal mogelijk benut moeten worden en zullen gronden, welke eerder nog verworven moesten worden, niet meer worden aangekocht. Ondanks het feit dat we niet alle percelen vanuit het vorige model kunnen en willen verwerven is gebleken dat het resterende landbouwkavel een naadloze aansluiting vormt op de groene interne kwaliteit.</p> <p><i>Water (figuur Watersysteem)</i> Aan het waterrijke karakter van het gebied en haar omgeving zal verder vorm en inhoud worden gegeven om te kunnen voldoen aan de eisen die de waterparagraaf stelt. Water en groen zullen een onderscheidend milieu kunnen realiseren dat aansluit op de stedenbouwkundige structuur in de omgeving.</p> <p><i>Binding</i> Om de locatie snel te binden aan de stedenbouwkundige structuur van het gebied zal de ontwikkeling starten langs de Bulkstraat, waarbij de te ontwikkelen kavels worden ontsloten aan de Bulkstraat en waarbij het profiel van de Bulkstraat gereed wordt gemaakt voor de landschappelijke compensatie.</p> <p><i>Randen en verkaveling (figuur Groen en Water)</i> Het raamwerk richt zich in eerste instantie op een sterke interne structuur en kwaliteit. Omwille van de ruimtelijke kwaliteit is het</p>

	<p>noodzakelijk de verschillende randen van het plangebied verschillend te benaderen en uit te werken.</p> <p><i>Flexibel en klantgericht ontwikkelen</i> Flexibel en klantgericht ontwikkelen wordt nagestreefd. Dit kan doordat het raamwerk sturend is maar waarbij de interne invulling open staat voor diverse mogelijkheden. De wens van de nieuwe bewoners staat centraal, echter zonder de rechtszekerheid van de omgeving teniet te doen.</p> <p><i>Omgevingsfactoren (figuur Omgevingsfactoren toekomst)</i> Bij nadere milieuanalyse ten aanzien van het aspect railgeluid is gebleken dat een andere oriëntatie van de bouwvlakken in het terrein niet stuiten op onoverkomelijkheden ten aanzien van het aspect geluid.</p> <p><i>Toekomstwaarde van het gebied</i> De toekomstwaarde van het plangebied wordt mede door de centrale groenzone in relatie met het nog niet verworven perceel gewaarborgd. Ondanks het feit dat het centraal in het plangebied gelegen agrarisch perceel nog niet is verworven, voorziet het landschappelijk en stedenbouwkundig raamwerk in een vloeiende opname van dit perceel in de toekomstige gedachte stedenbouwkundige structuur. Indien dat het geval is zal de in eerste instantie gerealiseerde overmaat aan interne groene ruimte kunnen voorzien in de noodzakelijke berging van gebiedsgericht water. Daarnaast is het zo dat voor het aspect wateroverlast de groene centrale ruimte gezien moet worden als een bypass voor mogelijke waterproblemen langs de Bulkstraat en omgeving ten tijden van extreme wateroverlast. De centrale groenzone vormt hierdoor als het ware een buffer voor de toekomst voor zowel het plangebied zelf als ook voor delen van het aangelegen stedelijk gebied.</p>
Programma van eisen	<p>De ontwerp uitgangspunten worden vertaald in een stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk.</p> <p><i>Woningbouwprogrammering 2012-2020</i> Tot en met 2020 zijn er in de woningbouwprogrammering 40 woningen voor de locatie Bulkstraat opgenomen. De inschatting is dat het raamwerk ruimte biedt aan de ontwikkeling van 60 tot 70 woningen. Op de langere termijn is er dus voldoende ruimte voor de ontwikkeling van woningbouw.</p> <p><i>Wonen en werken</i> In de voortgangsrapportage Uitwerkingsplan van 2004 is voor de Bulkstraat een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein van 4 – 5 ha opgenomen. Vanwege de huidige economische situatie is de noodzaak om een bedrijventerrein met een dergelijke omvang op deze locatie te realiseren niet opportuun. Echter om aan de toekomstige vraag te voldoen worden woon-werkkavels uitgegeven. Dit sluit ook beter aan op de aard en het karakter van het dorp. De milieucategorie wordt aangepast naar 1 en 2.</p> <p><i>Verkeer (figuur Verkeer)</i> De verkeersontsluiting van het plangebied gebeurt op de Bulkstraat en de Plantagebaan. De huidige Bulkstraat ontsluit de te ontwikkelen kavels aan de Bulkstraat waarbij het profiel van deze straat tegelijkertijd gereed wordt gemaakt voor landschappelijke compensatie. De oorspronkelijke functie van de Bulkstraat ten behoeve van het landbouwverkeer wordt overgenomen door een nieuw aan te leggen structuur in het plangebied welke direct aansluit op de Plantagebaan. In het raamwerk is voldoende ruimte voor</p>

	<p>benodigde parkeerplaatsen. De uiteindelijke parkeerbalans is in overeenstemming met de gemeentelijke parkeernormering.</p> <p><i>Openbare ruimte</i> Het openbaar gebied binnen het raamwerk biedt voldoende ruimte voor het positioneren van alle noodzakelijke infrastructuur (boven- en ondergronds) en openbaar groen.</p> <p><i>Veiligheid</i> Externe veiligheid, sociale veiligheid, aanwezige leidingen etc. zijn aspecten die binnen het raamwerk zijn onderzocht. Deze komen in het ontwerp bestemmingsplan aan bod.</p> <p><i>Waterhuishouding</i> De grote groene interne kwaliteit tussen de woon-werkkavels en de woningen doet ook dienst als waterbuffer. Bij het opstellen van het raamwerk zijn in samenspraak met het waterschap profielen vastgesteld waarbij voldoende ruimte wordt voorzien voor de interne waterafvoer (retentie). Tevens zijn er binnen het raamwerk ook mogelijkheden voor de opvang van water van buiten het plangebied.</p> <p><i>Milieu</i> De resultaten van de milieuonderzoeken m.b.t. geluid, bodem, lucht, hindercirkels etc. worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.</p> <p><i>Archeologie, cultuurhistorie</i> Het plangebied is gelegen in een als archeologisch waardevol aangeduid gebied.</p> <p><i>Natuurwaarden</i> Flora en fauna onderzoek zijn input voor het plan. De grote groene interne kwaliteit en de landschappelijke herinrichting van de Bulkstraat wordt onder andere ingezet om te voldoen aan de vereiste landschapsinvesteringsregeling conform artikel 2.2. uit de provinciale Verordening Ruimte welke een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist bij ruimtelijke ontwikkelingen welke plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied.</p>
<p>Resultante Stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk</p> <p><i>figuur</i> <i>Ontwikkeling Bulkstraat – Wouw</i></p>	<p>De omvang en ligging van de interne groene kwaliteit zoals die in het raamwerk is gepresenteerd is ontstaan door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het positioneren van de woon-werkkavels aan de zuidzijde van het plangebied • De situering van de woonkavels aan de noordzijde aan de Bulkstraat De situering van de woonkavels aan de achterzijde van de lintbebouwing aan de Plantagebaan

figuur
Stedenbouwkundig en
landschappelijk raamwerk



Bestemmingsplan en
exploitatieplan

Op 4 september 2012 heeft het college van B&W besloten het voorontwerp - bestemmingsplan Bulkstraat half september 2012 in de inspraak te brengen. Het plan heeft van 24 september 2012 tot 5 november 2012 ter inzage gelegen. De ingekomen reacties zijn bekeken en worden verwerkt in een concept inspraakrapport. Op basis van de inspraakreacties is een nieuw stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk opgesteld. Op basis van dit raamwerk wordt het ontwerp bestemmingsplan opgemaakt. Aangezien niet alle gronden ten behoeve van de uitwerking van het vorige plan waren verworven, is er destijds vastgesteld dat er een exploitatieplan met het ontwerp bestemmingsplan moest worden opgestart. Ten behoeve van de uitwerking van het nieuwe raamwerk zijn alle gronden in het bezit van de gemeente. Dit zorgt ervoor dat het opstellen van een exploitatieplan bij het ontwerp bestemmingsplan niet meer nodig is.

Aandachtspunten/afwijkingen

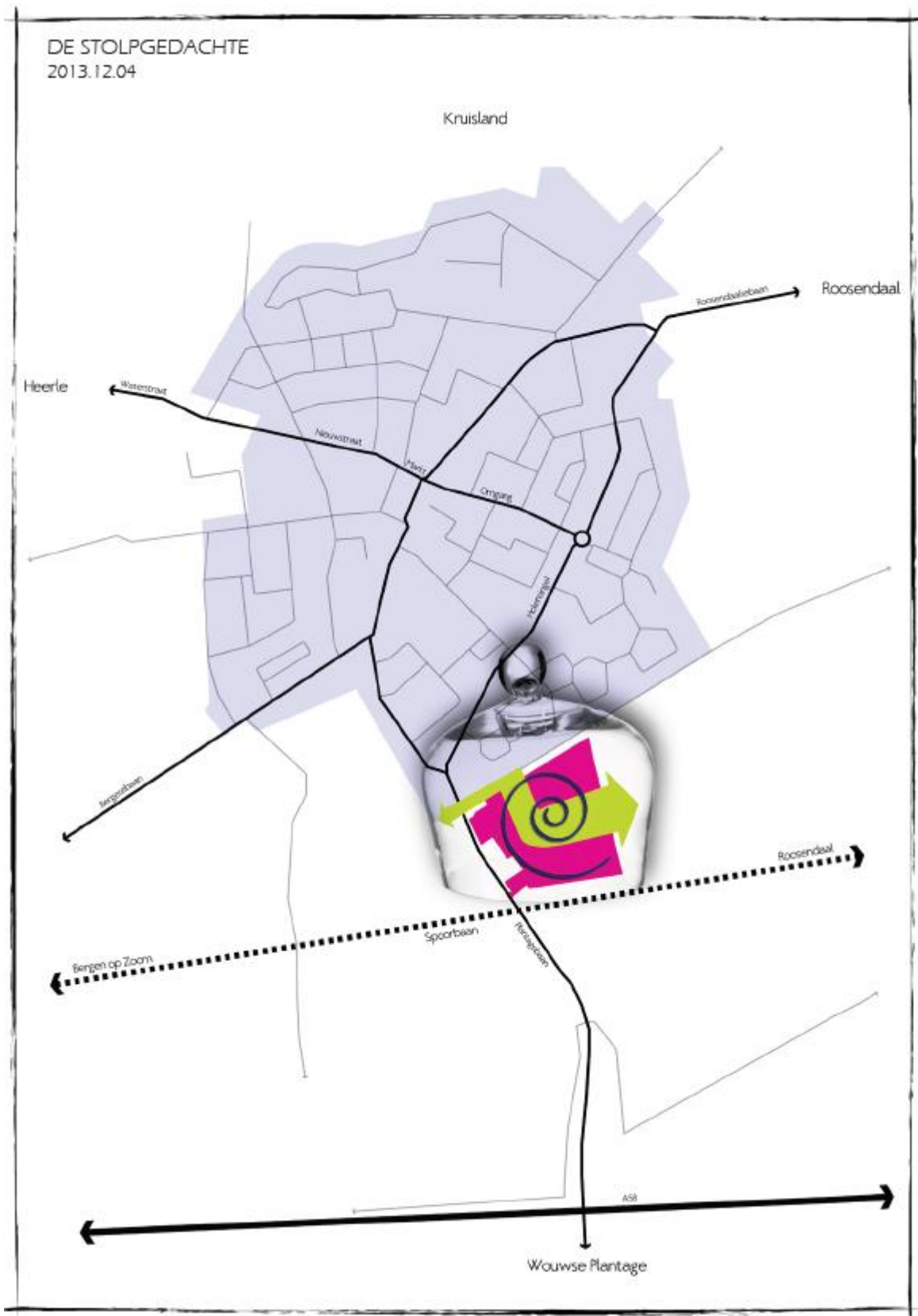
De provincie en het waterschap hebben in de inspraakprocedure een reactie op het plan gegeven. Ook in het vervolgproces kunnen zij zienswijzen indienen. Vooroverleg met deze instanties heeft reeds plaatsgevonden en moet leiden tot het uitblijven van dan wel minimaliseren van zienswijzen.

BEHEERSASPECT TIJD		
Projectplanning Beslis- en fasedocumenten	Planning volgens het laatste beslis- of fasedocument.	gerealiseerd / vastgesteld
<i>Initiatiefase</i>	Maart 2009 – april 2009	
Projectopdracht		22-04-2009
intentieovereenkomst		
start grondexploitatie		
<i>Definitie-/Ontwerpfase</i>	April 2009 – mei 2011	Augustus 2012
Projectprogramma/ ontwerp	Mei 2011 – december 2013	
realisatieovereenkomst		
<i>Vorbereidingsfase</i>	mei 2011 – juni 2012	
Realisatieprogramma	juni 2012 – januari 2014	
Bestemmingsplan	februari 2014 – juli 2014	
<i>Realisatie</i>	september 2014 – juni 2020	
Nazorgprogramma	juni 2020	
<i>Nazorg</i>	juni 2020 – oktober 2020	
Evaluatierapport	oktober 2020	
Aandachtspunten/afwijkingen	De start van de bouw wordt verwacht eind tweede kwartaal 2015.	

BEHEERSASPECT INFORMATIE		
Bestuurlijke besluitvorming		
Toekomstige besluitvorming en informatie gemeenteraad	3 ^{de} kwartaal 2014 Jaarlijks	Bestemmingsplan Planning & Control cyclus.
Toekomstige besluitvorming college van B&W	februari 2014 <i>1de kwartaal 2014</i>	Ontwerp bestemmingsplan. <i>Start procedure Ontwerp Bestemmingsplan</i>
	juni 2020 oktober 2020	Nazorgprogramma (afhankelijk van fasering) Evaluatierapport (afhankelijk van fasering).
Externe partners	Procespartners. <ul style="list-style-type: none"> • Provincie • Waterschap Communicatiepartners. <ul style="list-style-type: none"> • Dorpsraad Wouw. • Omwonenden. • In de nabijheid van het projectgebied gevestigde bedrijven. • Belangstellenden toekomstige woningen en woon-werkkavels. 	
Informatie bewoners	De Dorpsraad Wouw wordt ook door de wijkmanager op de hoogte gehouden van de voortgang.	
Aandachtspunten/afwijkingen	Planning was om het 1ste kwartaal 2014 het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te kunnen leggen.	

BEHEERSASPECT ORGANISATIE		
Portefeuillehouder	Wethouder Theunis	
Team	Projecten	
Projectteam	Interne projectgroep	

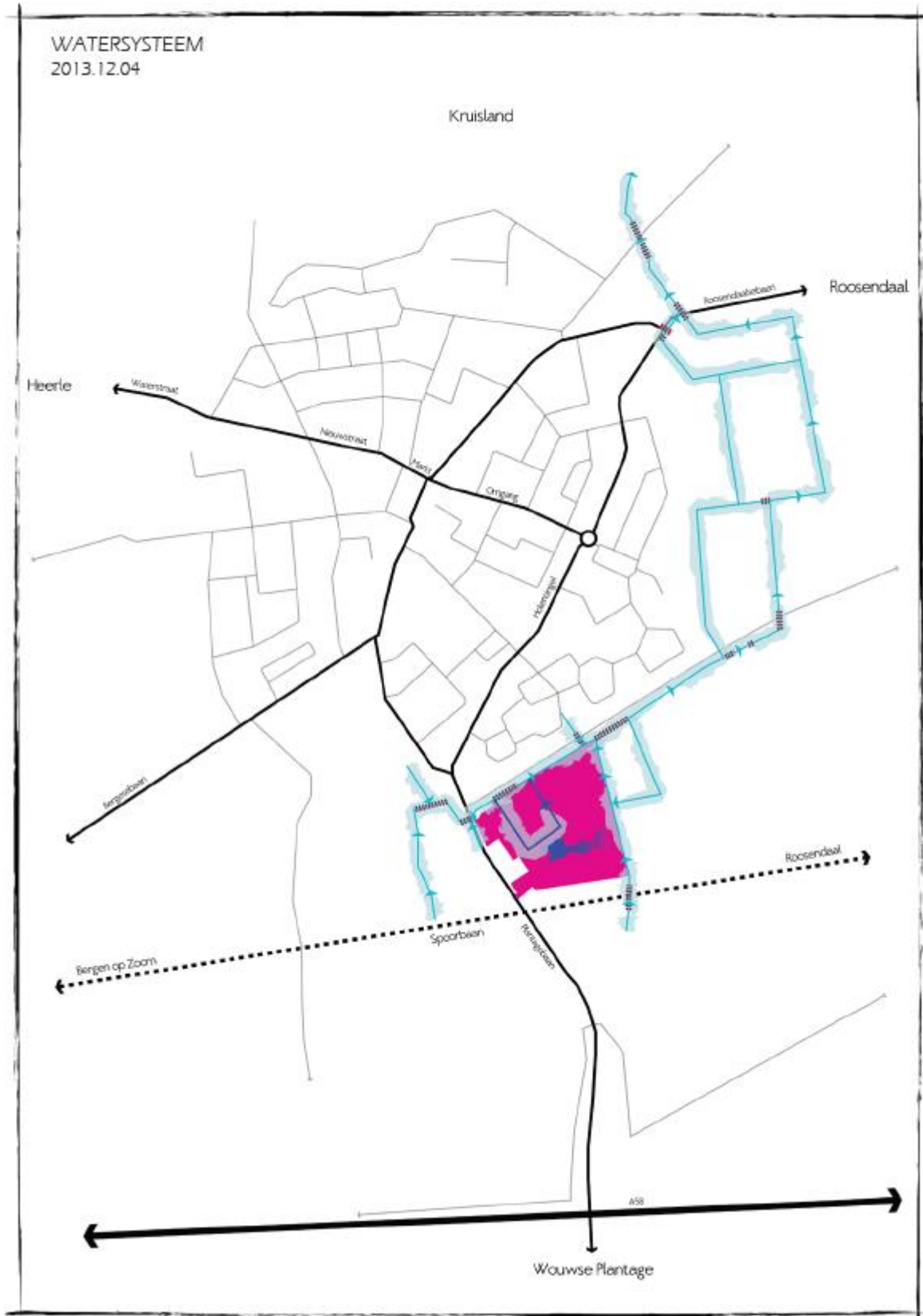
Figuur Stolpgedachte



Figuur Landschappelijke structuur



Figuur Watersysteem



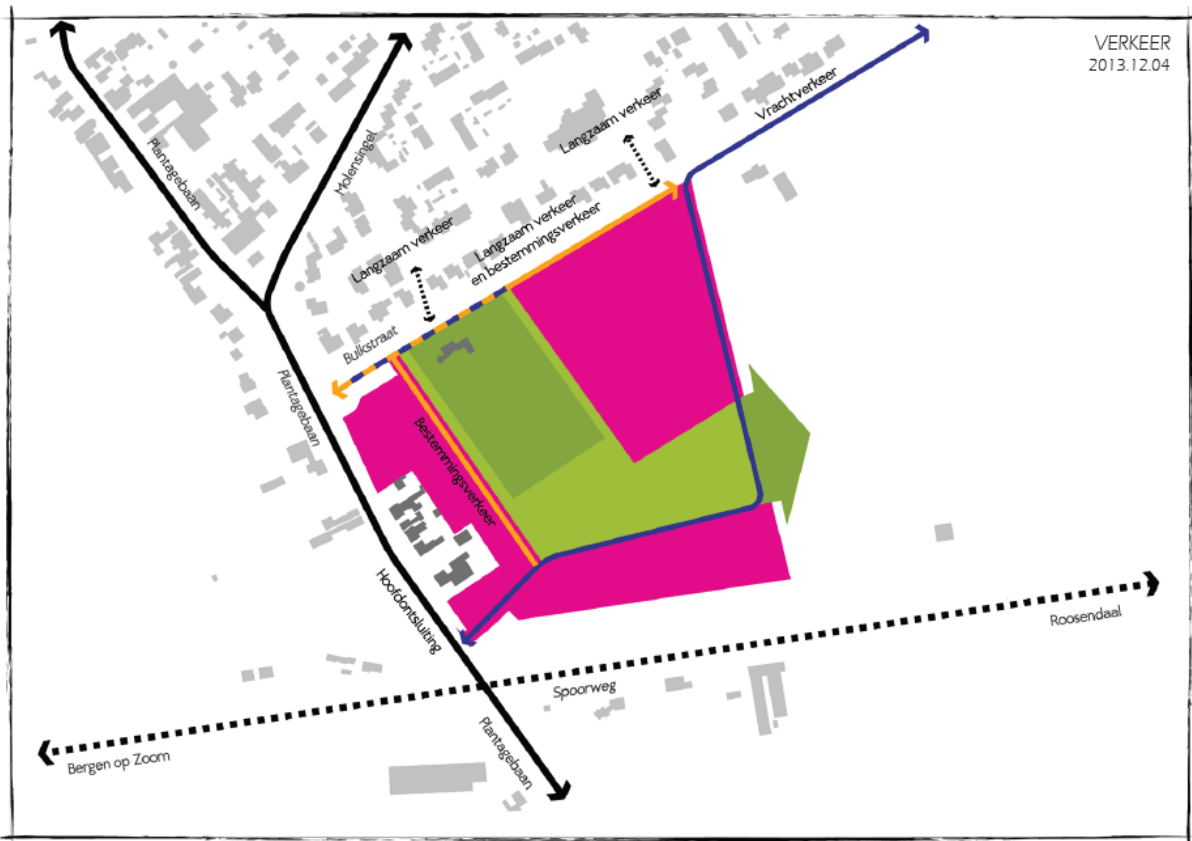
Figuur Groen en Water



Figuur Omgevingsfactoren toekomst



Figuur Verkeer



Figuur Ontwikkeling Bulstraat Wouw



Figuur Stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk

