Gemeente
Roosendaal

Bestemmingsplan
Bulkstraat

Ladderonderbouwing

Ladderonderbouwing

BULKSTRAAT WOUW

Datum 19-01-2016

Toets Ladder duurzame verstedelijking

Hoofdstuk 1 Inleiding

Achtergrond
De gemeente Roosendaal wil het gebied ten zuiden van de Bulkstraat in Wouw tot ontwikkeling brengen. In het stedenbouwkundig plan 'Bulkstraat' en het ontwerp bestemmingsplan is woningbouwontwikkeling (40 grondgebonden woningen) en de uitgifte van woon-werkkavels (0,9 hectare) tot doel gesteld.

In het voorontwerp bestemmingsplan ging de gemeente in plaats van woon-werkkavels nog uit van de ontwikkeling van een bedrijventerrein van circa 2 ha groot. In het voorontwerp bestemmingsplan waren hier bedrijven mogelijk in de milieucategorie 2 tot en met 3.2. De oorspronkelijk 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 met bedrijfskavels in een zwaardere milieucategorie zonder bedrijfswoning is, op basis van de kengetallen, niet meer te onderbouwen. Bovendien is er in deze bedrijvencategorieën ook sprake van leegstand in Roosendaal. Wel is vanuit de markt zelf aangegeven dat er momenteel steeds meer behoefte is aan een combinatie van wonen en werken.

Als onderlegger voor het bestemmingsplan is er een actuele en robuuste onderbouwing nodig voor de nut en noodzaak van de uitbreiding volgens de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie onderstaand figuur). De omvang van de vraag moet helder in beeld komen, in relatie tot de vestigingsmogelijkheden op de bestaande vergelijkbare bedrijvenlocaties binnen de gemeente Roosendaal.

Ladder duurzame verstedelijking
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: "de Ladder") geïntroduceerd. De Ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De Ladder draagt bij aan een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Hiermee zorgt de Ladder ervoor dat ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut.

De Ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1: Is er een actuele regionale behoefte?

Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Indien sprake van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Trede 3 : zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

Indien de actuele regionale behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de in deze begripsbepaling genoemde voorbeelden is op te maken dat bij onderhavig plan sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het gaat immers om een woningbouwlocatie met daarbij lichte bedrijven met bedrijfswoningen.

Leeswijzer

Deze Ladderonderbouwing is opgedeeld in twee delen. Deel 1 van de onderbouwing gaat in op het plan voor 40 grondgebonden woningen. Deel 2 op de strook van 0,9 hectare voor woon-werkkavels. Beide delen zijn opgebouwd met een vergelijkbare structuur. Eerst worden uitgangspunten beschreven als input voor de Laddertoets. Ook de marktregio wordt hier uitgewerkt. Vervolgens wordt ingegaan op trede 1 van de Ladder. Daarbij wordt de actuele behoefte naar de functies die het bestemminsplan mogelijk maakt inzichtelijk. Vervolgen worden bij trede 2 mogelijkheden binnen bestaand stedelijke gebied uiteen gezet. Tot slot volgt trede 3. Hier wordt ingegaan op de ontsluiting van de locatie.

Deel 1: grondgebonden woningen

Uitgangspunten

Ligging/kwaliteit
Het plangebied heeft een omvang van circa 5 hectare. De gronden hebben een overwegend agrarisch gebruik. Daarnaast is een aantal woonpercelen gelegen binnen het plangebied. Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Wouw en wordt begrensd door de Plantagebaan, de Bulkstraat, het perceel Bulkstraat en de waterloop 't Loopje ten zuiden van het perceel Bulkstraat en de spoorlijn Roosendaal - Bergen op Zoom. Het perceel aan de Plantagebaan 61 ten zuiden van de spoorlijn is ook opgenomen in het plangebied. Het gebied wordt 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.

Bereikbaarheid
Het Wouwse buitengebied wordt goed ontsloten door de autosnelweg A58 en daarnaast door een aantal regionale ontsluitingswegen: de Bergsebaan, de Moerstraatseweg, de Plantagebaan, de Roosendaalsebaan, de Westelaarsestraat en de Waterstraat. De overige wegen in het buitengebied hebben een lokaal karakter en hebben een belangrijke functie voor de ontsluiting van het agrarisch gebied en de diverse dorpen. Daarnaast is sprake van een vrij uitgebreid stelsel van wandel- en fietspaden. Ook de spoorlijn Roosendaal - Bergen op Zoom grenst direct aan het plangebied. De Bulkstraat is een smalle laan, met daaraan grenzend de achterkanten van de woningen van de zuidelijke dorpsrand. Over de Plantagebaan vindt openbaar vervoer plaats.

Programma
Het bestemmingsplan voor de Bulkstraat beoogt vraaggericht te zijn en biedt daarmee ruimte aan verschillende type woningen. In het bestemmingsplan is het aantal woningen gemaximeerd op 40 en appartementen zijn uitgesloten.

Doelgroep
Met het beoogde programma wordt een brede doelgroep aangesproken. In termen van de Smartagentmethodiek is het het meest waarschijnlijk om in de behoefte te voorzien van een overwegend "geel-groene" doelgroep. Ook de "blauwe" doelgroep zal vertegenwoordigd worden. De woonvoorkeuren van deze doelgroepen zijn in een aantal steekwoorden samen te vatten. De geel-groene doelgroep heeft voorkeur voor dorps wonen, gewone woonwijken, sociaal contact en netheid . De blauwe doelgroep heeft ook een voorkeur voor dorps wonen. Verder passen steekwoorden als gezinswijk, hoogwaardig wonen, netheid en sociale controle bij de blauwe doelgroep.

Figuur 1: situering en beoogde bestemmingen plangebied

Marktregio: gemeente Roosendaal

Bij de bepaling van de marktvraag en daarvan afgeleid de actuele, regionale behoefte aan het project is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van die marktregio. Het gaat bij de Ladder om het voorkomen van planoverschotten en leegstand in de bestaande voorraad op de (regionale) woningmarkt. De consument is niet gebonden aan bestuurlijke grenzen, maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt. Zo'n tweederde van de mensen in Nederland verplaatst of zoekt binnen de eigen gemeente[1].

Een analyse uit 2014 van de verhuisbewegingen naar Wouw over de jaren 2012-2014 duidt ook op een lokale woningmarkt. Het plangebied ligt bij de kern Wouw. Omdat dorpen veelal anders functioneren dan steden (lokaler) kijken we hier specifiek naar de migratiecijfers voor Wouw. Duidelijk is dat ook de stad Roosendaal onder het marktgebied van de locatie Bulkstraat valt. Circa 25% van de verhuisbewegingen naar Wouw in 2014 kwam uit het stedelijk gebied van Roosendaal. Verder constateren we dat zo'n 60% van de verhuisbewegingen naar Wouw binnen de gemeente Roosendaal plaatsvindt. Daarnaast geven cijfers van NERPOM[2] aan dat binnen Roosendaal zo'n 85% van de kopers van een nieuwbouwwoning uit de gemeente zelf komt.

Verhuisbewegingen naar Wouw in de periode 2012-2014

Kern	Aantal	Percentage
Wouw	252	30%
Heerle	30	4%
Moerstraten	11	1%
Roosendaal	209	25%
Bergen op Zoom	59	7%
Overig Nederland	277	33%
Totaal	*838*	*100%*

Bron: gemeente Roosendaal (2014).

We nemen Roosendaal als gemeente als marktregio omdat:

- In de huishoudensprognose zijn migratiecijfers meegenomen en daarmee ook het stukje regionale behoefte.
- De verhuisrelaties met buurgemeenten Bergen op Zoom bescheiden zijn.
- Er in de regio geen overaanbod aan harde plancapaciteit bestaat. Dit blijkt uit de provinciale huishoudensprognose geconfronteerd met de harde plancapaciteit zoals opgenomen in het Regionaal Ruimtelijk Overleg West Brabant (hierna: "RRO"). Hierdoor heeft de gemeente Roosendaal geen opgave om rekening te houden met de harde plancapaciteit van andere gemeenten in de regio.
- De gemeente Roosendaal, binnen het RRO, bestuurlijk afspraken heeft gemaakt dat elke gemeente de bouwcapaciteit afstemt op de verwachte behoefte. Wanneer dit goed gebeurt, is het minder relevant om rekening te houden met capaciteit 'bij de buren', omdat deze per gemeente is afgestemd op de eigen vraag en in principe geen extra aanzuigende werking op huishoudens uit andere gemeenten heeft.
- Tenslotte ook de verkoopcijfers voor nieuwbouw koopwoningen duiden op een lokale marktregio. De Monitor Nieuwe Woningen van de NEPROM geeft aan dat ruim 85% van de kopers van een nieuwbouwwoning in de gemeente Roosendaal, uit de gemeente zelf komt.

---

[1] CBS (2005), Binnenlandse migratie: verhuismotieven en verhuisafstand.

[2] De Monitor Nieuwe Woningen registreert het aanbod, de verkoop en de productie van marktkoopwoningen op basis van verleende certificaten van SWK en Woningborg (beide met keurmerk van de Stichting Garantiewoning).

Trede 1: Actuele regionale behoefte naar 355 tot 490 grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu, Bulkstraat voorziet in deze behoefte met 40 woningen

Ruimtelijke provinciaal beleid als uitgangspunt

Een belangrijke notie bij het bepalen van de regionale behoefte is dat deze in de traditie van het Nederlands beleid mede wordt ingegeven en bepaald door het ruimtelijk provinciaal beleid. Dit beleid van duurzaam ruimtegebruik kent een grotere groei toe aan stedelijke gebieden en is voorzichtig met het toekennen van woningbouwprogramma's aan kernen/dorpen in het landelijk gebied. Voor Wouw geldt bijvoorbeeld dat het toenmalige provinciale groeiklassebeleid de groei van Wouw met kleine hoeveelheden woningen heeft toegestaan.

Een tweede belangrijke notie is de betrekkelijkheid van het voorspellen van consumentengedrag. Het recente verleden op de woningmarkt heeft aangetoond dat economische ontwikkelingen en consumentengedrag beleid en geplande woningbouwprogrammeringen snel kunnen doen veranderen. Het programmeren van woningen gebeurt daarom globaal vanuit langere termijn prognoses en ontwikkelingen in de huidige woningvoorraad. Bij een concrete uitgifte van gronden is het vooral zaak om flexibel en behoedzaam woningen in de markt te zetten.

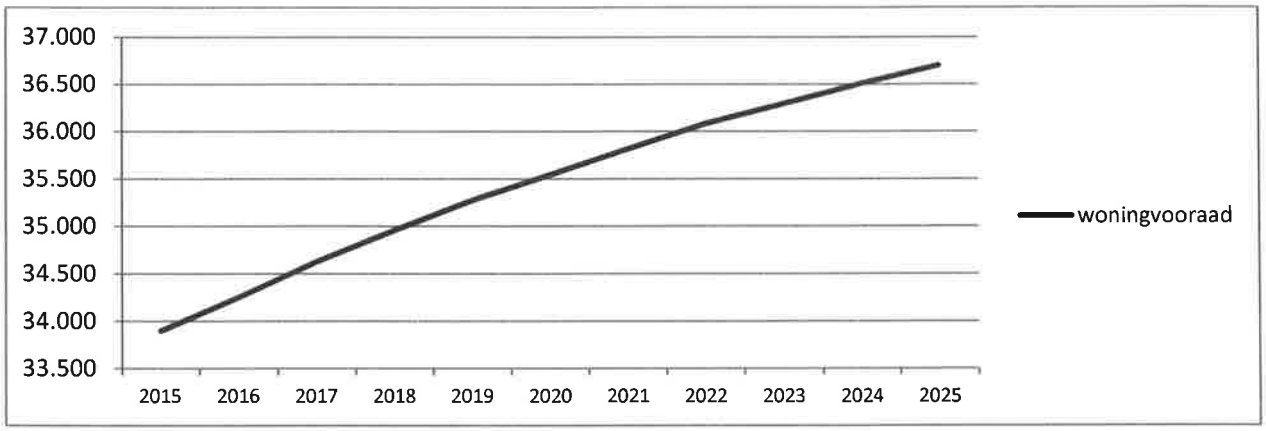
Kwantitatieve vraag in periode 2015-2025 zo'n 2.800 woningen

De provincie Noord-Brabant stelt in de Verordening Ruimte 2014[3] dat zij verwacht van gemeenten dat zij bij de bouw van woningen, en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Woonplannen moeten passen binnen deze kaders van het Brabantse beleid.

De provincie Noord-Brabant bepaalt binnen het RRO de woningbouwopgave per gemeente. De provinciale woningbehoefteprognose dient daarvoor als basis. De voorraadbehoefteprognose is gebaseerd op de provinciale huishoudensprognose. Om de additionele woningvraag te bepalen kijken we 10 jaar vooruit (geldigheid bestemmingsplan). Hiervoor kijken we naar de woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant. We hanteren hiervoor de ontwikkeling van de woningvoorraad in de provinciale prognose in de periode 2015-2015. Hiermee is sprake van een additionele vraag van zo'n 2.800 woningen in de periode 2015-2025 voor de gemeente Roosendaal.

[3] Provincie Noord-Brabant, Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie 18-03-2014), ruimtelijkeplannen.nl.

Woningvraag o.b.v. prognose provincie Noord-Brabant voor gemeente Roosendaal 2015-2025



Bron: provincie Noord-Brabant (2014).

De kwalitatieve vraag naar grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu bestaat uit 455 tot 590 woningen in de periode 2015-2025

Planologisch maakt het bestemmingsplan 40 grondgebonden woningen mogelijk in een dorps woonmilieu. Op de kwalitatieve behoefte naar dit type woningen te bepalen gebruiken we wederom de provinciale woningbehoefteprognose. De kwantitatieve additionele vraag – zo'n 2.800 woningen – confronteren we met woonvoorkeuren op basis van WoON2012; het landelijke wooneisen en –wensenonderzoek.

Hieruit blijkt in de periode 2015-2025 een indicatieve behoefte naar 455 tot 590 grondgebonden woningen in een dorpswoonmilieu. We confronteren hiervoor de totale woningvraag (2.800 woningen) met de voorkeur voor een grondgebonden woning en de voorkeur voor woningen in een dorps woonmilieu. We rekenen hierbij met bandbreedtes om tot de indicatieve kwalitatieve behoefte te komen.

Indicatie kwalitatieve behoefte naar grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu

Totale woningvraag	voorkeur voor dorps woonmilieu	voorkeur voor grondgebonden	Indicatieve kwalitatieve behoefte 2015 -2025
2.800 woningen	25% tot 30%	65% tot 70%	455 tot 590 woningen

Bron: provincie Noord-Brabant (2014) & WoON2012 (2013) op basis van bandbreedtes en afgerond op 5-tallen.

Harde plannen voor zo'n 1.220 woningen waarvan circa 100 grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu in de periode 2015-2025

Het totale planaanbod van de gemeente Roosendaal bestaat uit bijna 2.500 woningen. Circa 1.220 woningen zijn vastgelegd in harde plannen. De harde plancapaciteit biedt ruimte aan circa 585 grondgebonden woningen en circa 635 appartementen. Circa 100 van deze woningen betreffen grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu. Dit zijn de plannen in Heerle, Moerstraten en de Wouwse Plantage.

Harde woonplannen totaal en naar type

Harde plannen	Totale capaciteit per plan	w.v. grondgebonden	w.v. appartement
Stadsoevers (diverse initiatieven)	450	300	150
Van Dregtplein	56	30	26
Zuidoostkwartier	60	60	
Heerle Bamere	48	48	
Moerstraten Gebrande Hoef	18	18	
Wouwse Plantage Plantagebaan 179	8	8	

Capaciteit binnen bestemmingsplannen	400	40	360
Stationsstraat 39 t/m 43	34	14	20
Corneliusflat	33		33
Kees Dekkershof (vm van Dorstterrein)	32	32	
Wouwse Plantage 192-194	22	22	
Boulevard 173-175	8		8
Wouwseweg 123	6		6
Vijfhuizenberg 96 t/m 104 b	6	6	
Wouwseweg 133 t/m 133 f	6		6
Willemstraat 53 a t/m 53 f	6	6	
Molenstraat 86 t/m 86f	6		6
Kroeven 505-506	22		22
Totaal	**1.221**	**584**	**637**

Bron: gemeente Roosendaal (2015).

Confrontatie vraag en aanbod duidt op kwantitatieve behoefte van zo'n 1.580 woningen en kwalitatieve behoefte naar zo'n 355 tot 490 grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu

In de tabel hierna confronteren we de kwantitatieve woningvraag (2.800 woningen) met de harde plancapaciteit (1.220 woningen) in de periode 2015-2025. Daaruit blijkt: in de periode 2015-2025 is in Roosendaal sprake van een kwantitatieve behoefte aan circa 1.580 woningen. Om de kwalitatieve behoefte te bepalen confronteren we in onderstaande de kwalitatieve vraag naar grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu met het harde planaanbod in dit segment. Daaruit blijkt: in de periode 2015-2025 is in Roosendaal sprake van een **resterende behoefte van 355 tot 490 grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu.**

Confrontatie harde plancapaciteit met de additionele woningvraag

Kwantitatieve behoefte		**Kwalitatieve behoefte (grondgebonden dorps)**	
Periode 2015-2025	**Aantallen**	**Periode 2015-2025**	**Aantallen**
Kwantitatieve woningvraag	2.800 woningen	Kwalitatieve woningvraag	455 tot 590 woningen
Harde plancapaciteit	1.220 woningen	Harde plancapaciteit	100 woningen
Resterende woningbehoefte	**1.580 tekort (2.800-1.220)**	**Resterende woningbehoefte**	**355 tot 490 tekort**

Bron: provincie Noord Brabant (2014), Regionale Agenda Wonen. Gemeente Roosendaal (2015), woningbouwprogramma. Afgerond op 5-tallen.

De Bulkstraat is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering 2012-2020

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering 2012 - 2020 is voor de locatie Bulkstraat een capaciteit van 40 woningen opgenomen. De woningbouwprogrammering verdeelt de woningbouwproductie over de gemeente. Een belangrijk doel daarbij is het voorkomen van overprogrammering om zo de haalbaarheid van projecten te vergroten. Er wordt niet meer geprogrammeerd dan dat de provinciale prognoses aangeven. Aan de dorpen is in de woonprogrammering een gewogen aantal van de productie toegekend. Hiermee wordt eveneens geprobeerd te voorkomen dat er concurrentie binnen de stad en de dorpen optreedt.

Dorpen binnen de woningbouwprogrammering

In de woonprogrammering wordt een splitsing aangehouden tussen de stad en de dorpen. Dit betekent dat op basis van de verhouding in aantallen woningen, huishoudens en inwoners tussen de dorpen en de stad een gewogen aantal aan woningen wordt gehanteerd. De overige toedeling zal naar rato over de dorpen verdisconteerd en verdeeld worden. Naast de reguliere woningbouw worden ook CPO-projecten en een concentratie van zorgwoningen, zoveel mogelijk gerealiseerd op een zeer beperkt aantal locaties in de verschillende dorpen. Ieder dorp beschikt over een locatie waar verschillende segmenten kunnen worden gerealiseerd, Wouw: Bulkstraat, Heerle: (voormalige) sportvelden, Moerstraten: Gebrande Hoef, Wouwse

Plantage: Plantagebaan, en in Nispen wordt gekeken naar de Essenseweg. Van nieuwe uitbreidingslocaties in de dorpen, zal naast de reeds in de programmering opgenomen locaties, voorlopig geen sprake meer zijn, Het accent ligt op inbreiding en/of vervangende nieuwbouw, waarbij migratiesaldo 0 uitgangspunt is.

Bron: gemeente Roosendaal (2015), woningbouwprogrammering.

Trede 2: geen alternatief voor de Bulkstraat binnen bestaand stedelijk gebied

Inbreidingslocaties bieden geen alternatief voor woningbouw Bulkstraat
De Bulkstraat ligt buiten bestaand stedelijk gebied, maar binnen het zoekgebied zoals in de structuurvisie is aangegeven. De locatie Bulkstraat is in de Structuurvisie Roosendaal 2025 dus in het ruimtelijke beleid verankerd. Roosendaal kiest nadrukkelijk voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling binnen de stedelijke contouren en de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling, zoals die in de (toenmalige) Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn aangegeven.

De Ladder vraagt om inzicht in de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied in de marktregio, de gemeente Roosendaal. Het bestemmingsplan voorziet in een actuele regionale behoefte naar grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu. In de inventarisatie en beoordeling van mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied zijn locaties meegenomen waar de actuele regionale behoefte, naar 40 grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu, kunnen landen.

Naast Wouw bieden de Roosendaalse dorpen Heerle, Moerstraten, de Wouwse plantage en Nispen in potentie de mogelijkheid een dorps woonmilieu te faciliteren. Bij de inventarisatie is daarom gekeken welke mogelijkheden er binnen het bestaand stedelijk gebied van deze dorpen zijn om de behoefte aan 40 grondgebonden op te vangen.

In Heerle, Moerstraten, de Wouwse Plantage en Nispen zijn nu geen mogelijkheden voor inbreiding. Voor Wouw is een actueel onderzoek beschikbaar naar alternatieve woningbouwlocaties. Gedachten over de locatie Bulkstraat binnen Wouw gaan ver terug, tot in 1996, toen Wouw nog een zelfstandige gemeente was. De gemeenteraad heeft in 2014 daarom expliciet gevraagd om fris inzicht om een goede afweging van de locatiekeuze te maken. Conclusie van het in 2014 geactualiseerde onderzoek is dat de Bulkstraat de beste locatie is voor woningbouw.

De volgende inbreidingslocaties zijn meegenomen in de afweging:

- Roosendaalsestraat;
- Rond Rabobank, Geerhoek, Kloosterstraat;
- Schaatsbaan achter de Omgank;
- Ongebruikte loods 'Gabriels' en bouwkavel aan de Plantagebaan;
- Oude Lambertusschool.

Verschillende inbreidingslocaties bieden geen alternatief voor de Bulkstraat. Potentiele inbreidingslocaties zelf, kennen praktische en programmatische beperkingen voor invulling met 40 grondgebonden woningen. Het kwalitatief beoogde programma van 40 grondgebonden woningen kan ruimtelijk niet worden gefaciliteerd op beschikbare plekken. Inbreiding biedt daarmee geen alternatief voor de Bulkstraat. De gemeente heeft daarnaast Ladder-ruimte beschikbaar om ruimte te bieden aan woningbouwinitiatieven zodra in de toekomst inbreidingslocaties beschikbaar komen.

Naast inbreidingslocaties is ook gekeken naar alternatieve uitbreidingslocaties. Het zoeken naar uitbreidingslocaties voor Wouw is gestart in 1996 door de toenmalige gemeente Wouw. Na de gemeentelijke herindeling van 1997 is dit verder opgepakt door de gemeente Roosendaal.

Er kan worden geconstateerd dat de voorbereidende werkzaamheden van destijds leiden tot eenzelfde conclusie als nu: de Bulkstraat sluit goed aan bij de bestaande structuur van Wouw. Andere uitbreidingslocaties zijn niet ondenkbaar, maar op stedenbouwkundige, programmatische en civieltechnische gronden scoort de Bulkstraat beter. Andere uitbreidingslocaties vergen daarnaast een langere realisatietijd vanwege de planologisch-juridische status die er vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid voor de Bulkstraat al zijn.

Trede 3: de locatie is passend ontsloten

Het plangebied van de Bulkstraat ligt buiten bestaand stedelijke gebied. In lijn met de gedachte achter de Ladder voor het maken van juiste ruimtelijke afwegingen kijken we hier of de locatie passend is ontsloten. Binnen het bestemmingsplan wordt een flexibel woningaanbod planologisch mogelijk gemaakt. De potentiele doelgroepen zijn daardoor ook divers. We kijken daarom naar de ontsluiting van de Bulkstraat voor meerdere modaliteiten.

De ontsluiting van het plangebied per auto is goed. Het plangebied ligt op circa 1 kilometer van de oprit aan de A58 richting Bergen op Zoom en Roosendaal. Vanaf de A58 zijn daarnaast de A17 en de A4 te bereiken binnen 5 autominuten. Deze snelwegen leiden in de richting van Antwerpen en Rotterdam. Verder is de Bulkstraat gelegen aan de Molensingel, een regionale ontsluitingsweg door de kern van Wouw, richting Roosendaal.
Ook de OV-ontsluiting is redelijk. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op circa 5 minuten lopen van de projectlocatie aan Molensingel. 2 keer per uur rijdt lijn 104 vanaf deze halte tussen Bergen op Zoom en Roosendaal. Het treinstation van Roosendaal is daarmee per OV binnen 20 minuten te bereiken.
Rondom het plangebied is sprake van een vrij uitgebreid stelsel van wandel- en fietspaden. De bereikbaarheid per fiets en te voet is goed. Met een korte wandeling van circa 10 minuten is de kern van Wouw met diverse voorzieningen te bereiken. Hier zijn o.a. een supermarkt, postkantoor en diverse horecagelegenheden gevestigd.

Deel 2: Deel woon-werkkavels

Uitgangspunten

Ligging/kwaliteit
Het plangebied heeft een omvang van circa 5 hectare. De gronden hebben een overwegend agrarische gebruik. Daarnaast is een aantal woonpercelen gelegen binnen het plangebied. Het gebied ligt ten zuiden van de kern Wouw en wordt begrensd door de Plantagebaan, de Bulkstraat, het perceel Bulkstraat en de waterloop 't Loopje ten zuiden van het perceel Bulkstraat en de spoorlijn Roosendaal - Bergen op Zoom. Het perceel aan de Plantagebaan 61 ten zuiden van de spoorlijn is ook opgenomen in het plangebied. Het gebied wordt ontsloten via de Bulkstraat en de Plantagebaan. De meeste gronden zijn in het bezit van de gemeente Roosendaal.

Bereikbaarheid
Het Wouwse buitengebied wordt goed ontsloten door de autosnelweg A58 en daarnaast door een aantal regionale ontsluitingswegen: de Bergsebaan, de Moerstraatseweg, de Plantagebaan, de Roosendaalsebaan, de Westelaarsestraat en de Waterstraat. De overige wegen in het buitengebied hebben een lokaal karakter en hebben een belangrijke functie voor de ontsluiting van het agrarisch gebied en de diverse dorpen. Daarnaast is sprake van een vrij uitgebreid stelsel van wandel- en fietspaden. Ook de spoorlijn Roosendaal - Bergen op Zoom grenst direct aan het plangebied. De Bulkstraat is een smalle laan, met daaraan grenzend de achterkanten van de woningen van de zuidelijke dorpsrand. Over de Plantagebaan vindt openbaar vervoer plaats.

Programma
In het bestemmingsplan is de ontwikkeling van een zone van 0,9 hectare voorzien waarbij een gemengd gebruik van lichte bedrijvigheid en wonen mogelijk is. Op de aangewezen gronden mogen industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden gerealiseerd. Tevens is een bedrijfswoning (alsmede de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten) mogelijk per kavel. De kavelgrootte wordt niet door de gemeente bepaald, maar door de kopers.

Doelgroep
De zone woon-werkeenheden in het plangebied van de 'Bulkstraat' zal de bestemmingen 'Bedrijf -2 ' krijgen. Binnen deze bestemming zijn industriële en ambachtelijke bedrijven toegestaan die voorkomen in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Per bouwperceel is binnen een zone één bedrijfswoning toegestaan. In Wouw zijn de bedrijfsvestigingen zijn vooral geconcentreerd in de bouw, handel en zakelijke dienstverlening[4].

Figuur 2: situering en bestemming plangebied

[4] Wijkatlas

Marktregio: gemeente Roosendaal
Net als in de rest van Nederland, is de vraag voor zo'n gemiddeld 80% afkomstig van bedrijven die nu al in de gemeente Roosendaal zijn gevestigd of daar starten, bijvoorbeeld als spin-off van een bestaand bedrijf. De rest van de behoefte komt vooral uit de directe omgeving. Dit blijkt onder meer uit de statistieken van het Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Bureau voor de Statistiek.

In West-Brabant is er voornamelijk vanuit de logistieke hoek maar ook vanuit productie/assemblage sprake van een bovengemiddelde instroom van bedrijven van buitenaf. Dit komt door de strategische ligging van de regio tussen Rotterdam en Antwerpen, de goede (multimodale) bereikbaarheid en het beschikbare aanbod van locaties.

De bedrijvenmarkt voor een woon-werkkavel in de lichte milieucategorie is daarentegen sterk lokaal. Bedrijven die op zoek zijn naar een nieuwe locatie kiezen veelal voor een kavel op korte afstand van de huidige locatie. In de praktijk zelfs meestal binnen dezelfde gemeente of kern. Wij constateren daarom dat het marktgebied voor woon-werkkavels bestaat uit de gemeente Roosendaal.

Trede 1: behoefte aan woon-werkkavels

Behoefte aan ruimte voor woon-werkkavels
Naast de grondgebonden woningen biedt het bestemmingsplan voor de Bulkstraat mogelijkheden voor woon-werkkavels. De maximale milieucategorie op deze kavels is 2. Het betreft een ondoorzichtige markt, er zijn echter een aantal ontwikkelingen die wijzen op behoefte aan woon-werkkavels. De behoefte aan woonwerkkavels komt enerzijds voort uit de groei van het aantal eenmanszaken en ZZP'ers. Deze werkzaamheden worden – zeker in het begin stadium – vaak aan huis verricht. Een deel van de doelgroep zoekt daarbij naar extra werkruimte en/of opslag bij huis. Woonwerkcombinaties bieden hiervoor een uitkomst.

In 2014 zijn er in Nederland in totaal ruim 65.000 bedrijven bijgekomen[5], in het eerste kwartaal van 2015 waren dat er bijna 12 duizend. Hiermee zijn er nu een recordaantal van bijna 1,5 miljoen bedrijven in Nederland. De stijging wordt voor het overgrote deel veroorzaakt door een toename van de eenmanszaken. Deze ontwikkeling is al langer gaande. De groei van het aantal bedrijven in de periode 2010-2015 komt geheel voor rekening van het kleinbedrijf en dan vooral door het groeiende aantal eenmanszaken. Dit soort bedrijven, waarbij bij het overgrote deel alleen de eigenaar werkzaam is, is met ruim 225.000 toegenomen sinds 2010. Het aantal bedrijven met slechts 1 werkzame persoon is hierdoor met 30 procent toegenomen tot ruim 1,1 miljoen. Naast de structurele trend waarbij werknemers meer flexibel en zelfstandig willen werken en de interesse in het ondernemerschap is gegroeid, is dit deels ook het gevolg van een conjuncturele ontwikkeling: veel ontslagen werknemers zijn noodgedwongen als eenpitter verder gegaan.

Om de potentiële marktomvang van woon-werkkavels in Roosendaal en Wouw te bepalen maken we een berekening die bestaat uit onderstaande stappen.

[5] CBS (2015)

De potentiële marktvraag van bestaande bedrijfsvestigingen is afkomstig van **circa 125 tot 150 bedrijven**. We komen op dit getal via onderstaande aannames:

- In de regio West-Brabant zijn momenteel ruim 57.000 bedrijven actief. Circa 10% van deze vestigingen zijn financiële holdings of BV's zonder werknemers. Het gaat om circa 52.000 bedrijven. Bijna 6.000 van deze bedrijven zijn actief in de gemeente Roosendaal, zo blijkt uit het vestigingenregister (LISA, 2015, bewerking door Regio West Brabant, 2015 – Vestigingenregister 2014). Binnen de bedrijfsruimtesectoren (industrie/productie, bouw, handel, vervoer en ICT) gaat het om circa 50% hiervan. In Roosendaal gaat het dus om circa 3.000 bedrijven (bewerking op basis van CBS cijfers over sectoren).
- Voor woon-werkcombinaties is de aanname dat dit overwegend kleine bedrijven zijn (met maximaal 2 werkzame personen). In West-Brabant en Roosendaal behoort circa 30% van de bedrijvenpopulatie tot deze categorie. Het gaat dus om circa 7.500 bedrijfsvestigingen in West-Brabant en circa 1.000 in Roosendaal (binnen de groep bedrijfsruimtegebruikers).
- Wouw (dorp en directe omgeving) telt circa 350-400 bedrijfsvestigingen. Omdat de bedrijvigheid in Wouw overwegend kleinschalig is, verwachten we dat Wouw een bovengemiddeld aandeel heeft in het aantal kleinschalige werkgevers. We verwachten dat circa 40-50% van de bedrijven in Wouw kleinschalig is (1-2 wp). Het gaat dan om 150 tot 200 bedrijfsvestigingen.
- Gezien de hoge sterfte/bedrijfsbeëindiging onder kleine bedrijven doen we de aanname dat binnen nu en 10 jaar circa 10% failliet gaat. Gemiddeld genomen gaat circa 1,5% van de bedrijven per jaar failliet. Dit komt neer op 15 tot 20 bedrijven.

Vanaf 2009 tot en met 2014 zijn er in de gemeente Roosendaal circa 15% bedrijfsvestigingen bijgekomen. In 2009 bedroeg het aantal vestigingen ruim 5.000 en in 2014 was het aantal gegroeid tot circa 5.800. Dit zien we ook terug in het aantal starters – circa 600 per jaar (LISA, 2015, bewerking door Regio West Brabant, 2015 – Vestigingenregister 2014). De groei in het aantal vestigingen vertoont een vrijwel lineaire trend. Het is daarom zeer aannemelijk dat de trend van de afgelopen jaren zich in de nabije toekomst zal doorzetten. Kijkend naar de lange termijn (dus over een periode van 10 jaar) zien we daarom geen reden waarom de trend zich niet in grote lijn door zal zetten. Dit betekent dat er vanaf 2016 tot en met 2025 circa 1.250-1.500 bedrijfsvestigingen in totaal bij komen in Roosendaal. Gemiddeld genomen gaat van de starters echter zo'n 50% binnen tien jaar failliet. We gaan daarom uit van een aanwas van circa 650-750 bedrijven in Roosendaal. Het aandeel van Wouw is circa 7%. Dit betekent dat in Wouw **een groei van circa 50 bedrijfsvestigingen** verwacht wordt de komende 10 jaar. Het gaat in 90% van de gevallen om zeer kleine bedrijven (die vanuit de woonomgeving/garage uitgroeien tot volwaardige bedrijven).
Een belangrijk deel van de toekomstige bedrijfsvestigingen komt terecht op reguliere bedrijventerreinen. Zodra dit in Wouw niet voorhanden is (bedrijventerrein aan de Donkenweg is voor grootste deel gevuld) zal men uitwijken naar locaties dichtbij, zoals in Heerle en Roosendaal. Dat betekent dat deze vestigingen geen voorkeur hebben voor een woonmilieu zoals Bulkstraat.

Voor Bulkstraat valt dus een deel van de groei in vestigingen af vanwege hun locatievoorkeur en omvang. Grofweg 50%[6] van de bedrijven is gevestigd op een formele bedrijfslocatie zoals een bedrijventerrein of kantorenlocatie.

De overige bedrijvigheid kan in potentie landen op locaties als Bulkstraat. Dit betekent dat circa 80-100 bedrijven in potentie tot de doelgroep van Bulkstraat de komende periode (tot en met 2025).

[6] Bron: Behoefteraming provincie Noord-Brabant 2014 – Bureau Buiten. Gewogen gemiddelde terreinquotiënt van diverse bedrijventerreinsectoren

Het gaat om bedrijfsvestigingen die kleinschalig zijn (1-2 wp), geen voorkeur hebben voor vestiging op een formeel bedrijventerrein of kantoorlocatie, maar gevestigd willen zijn in of nabij de woonomgeving. Denk aan bedrijven/zelfstandigen met een opslagbehoefte, kleine productieruimte, installatieruimte, praktijkruimte of showroom.

Van de totale doelgroep van 80 tot 100 bedrijven schatten wij op basis van ervaring en rondgang bij gemeenten in dat 10% interesse heeft in een woon-werkkavel. Immers het merendeel kan af met de eigen garage of zolderruimte voor de bedrijfsvoering. Het overige deel van de bedrijven is niet verhuisgeneigd (gemiddeld verhuisd jaarlijks 4% van alle bedrijven in Nederland; cq. In 10 jaar tijd zal bijna de helft van de bedrijven willen verhuizen) of heeft voorkeur voor een andere vorm van huisvesting (bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouw of een klein halletje of kantoortje. Voor 1 op de 10 vestigingen is dit geen oplossing en is behoefte aan een solitaire opslagruimte. Dit komt neer op **zo'n 8 tot 10 woon-werkkavels.** Hieronder vatten we bovenstaande stappen nogmaals samen.

stap 1: bepalen potentiële marktvraag bestaande bedrijfsvestigingen

- West-Brabant: circa 17.500 bedrijven (1-2 wp)
- Roosendaal: circa 17.500 bedrijven (1-2 wp)
- Wouw: circa 150-200 bedrijven (1-2 wp)
- -/- 10% gaat failliet (natuurlijke sterfte)

= circa 125-150 bedrijven (1-2 wp) in Wouw en omgeving

stap 2: bepalen potentiële marktvraag nieuwe bedrijfsvestigingen

- Roosendaal toename van 600 bedrijven per jaar (starters)
- 2009-2014: aantal vestigingen + 15%
- 2016 – 2025: +650-750 nieuwe vestigingen
- 50 tot 60% in 10 jaar failliet
- Aandeel Wouw: 7%

= circa 50 bedrijven

stap 3: bepalen vestigingsdoelgroep die in potentie interesse heeft in dit type locatie

circa 50% vestigt zich niet op kantorenlocatie of bedrijventerrein

= 80-100 bedrijven

stap 4: interesse in woon-werkkavels

circa 10% is geïnteresseerd in een woon- werkkavels

= circa 8-10 woon-werkkavels

Behoefte vanuit de markt bevestigt interesse naar woon-werkkavels in de marktregio
Door de gemeente is in het kader van het ontwerpbestemmingsplan 'De Bulkstraat' gevraagd om aan te geven of er vanuit het bedrijfsleven belangstelling was voor een kavel in dit plangebied. Een zestal personen heeft aangegeven nu al belangstelling te hebben voor in totaal 7 kavels. Alleen de bezoekers van de informatieavond zijn gevraagd hun belangstelling aan te geven. Dit kan betekenen dat de werkelijke behoefte hoger ligt.

Binnen bestaande aanbod geen mogelijkheden voor woon-werkkavels
Er is geen planaanbod voor woon-werkkavels binnen de marktregio. Bedrijven in milieucategorie 1 en nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan binnen het bestaande aanbod.

De gemeente Roosendaal telt 15 bedrijventerreinen: Borchwerf (west, noord, veld b en veld c), Majoppenveld (zuid, noord en noord III, uitbreiding), De Stok, Krogten, Vijfhuizenberg, De Spellestraat ('De Donken'), De Wijper en De Lind. Op de bedrijventerrein Borchwerf is ongeveer nog 12,6 hectare uitgeefbaar. De minimale milieucategorie op Borchwerf is echter milieucategorie 3.1. Op Majoppeveld is ongeveer nog 27 hectare uitgeefbaar. Hiervan is echter maar een klein gedeelte (3,94 hectare) uitgeefbaar voor bedrijven in milieucategorie 2 (of hoger).

Op de rest van dit bedrijventerrein zijn alleen bedrijven toegestaan vanaf milieucategorie 3.1. Bedrijfswoningen (met uitzondering van bestaande bedrijfswoningen die ten tijde van het bestemmingsplan Majoppeveld reeds aanwezig waren) zijn niet toegestaan.

Trede 2: Bestaand stedelijk gebied biedt geen mogelijkheden voor woon-werkkavels

Kavel met een bedrijfsbestemming en een bedrijfswoning

Kavels met een bedrijfswoning zijn van oudsher aanwezig op kleinere bedrijventerreinen zoals 'De Donken' in Wouw en 'Vijfhuizenberg' in Roosendaal, maar niet op de grote bedrijventerreinen met vooral bedrijven in een zwaardere milieucategorie. Dit is vanuit milieutechnisch oogpunt ook niet gewenst. Bovendien mogen volgens het huidige provinciale beleid geen nieuwe bedrijfswoningen meer worden gerealiseerd op bedrijventerreinen.

Woon-werk kavels, zoals mogelijk binnen het plan voor de Bulkstraat, zijn ook solitair verspreid in de gemeente, omdat dit bedrijven zijn die er vaak al lang zitten. Als kavels middenin woongebieden, veelal met een bedrijfsbestemming, leeg komen te staan, wordt waar mogelijk gezocht naar een andere bestemming om overlast naar de (woon)omgeving te voorkomen. Omdat de behoefte aan woon-werkkavels te faciliteren wordt daarvoor gezocht naar locaties aan de randen van het stedelijk gebied. Het plan voor de Bulkstraat is hier een voorbeeld van.

Ontwikkeling leidt niet tot onaanvaardbare leegstand

Omdat de woon-werkkavels in de Bulkstraat inspelen op een behoefte waarvoor geen planaanbod bestaat worden er geen onaanvaardbare effecten op leegstand verwacht. Verwachte effecten zijn verder onderzocht door onbebouwde leegstaand en bebouwde leegstand in kaart te brengen.

De onbebouwde leegstand in zeer beperkt. Onbebouwde leegstand is een optelsom van onbebouwde maar wel uitgegeven grond. Hier vallen dus niet de nog uitgeefbare kavels onder. Op het bedrijventerrein Vijfhuizenberg zijn 3 braakliggende kavels van respectievelijk 7.809, 1.855 en 1.085 m^2 in handen van particulieren. Op deze kavels mogen bedrijven in milieucategorie 2 worden gerealiseerd. Het oprichten van een bedrijfswoning is volgens het nu geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Daarmee voorziet de Bulkstraat in een andere type ruimtevraag.

Om de bebouwde leegstand in kaart te brengen is in april 2015 door de gemeente een leegstandsinventarisatie gedaan. Hierin zijn bedrijventerreinen die in de huidige situatie ook bedrijven toestaan in de lichtere milieucategorie en waar in het verleden ook bedrijfswoningen zijn opgericht. Geconstateerd wordt dat er vrijwel geen leegstaand is, zie onderstaande tabel.

Bedrijventerrein	Leegstand
Wijpert in Heerle	geen leegstand
Spellestraat ('De Donken') in Wouw	geen leegstand
De Lind in Nispen	geen leegstand
Vijfhuizenberg	179 objecten waarvan 1 bedrijfspand, 1 loods en 8 kantoor-/bedrijfsunits leegstaan. Het enige perceel met woning, kantoor en bedrijfsruimte wat leegstaat is verkocht.

De leegstaande objecten op Vijfhuizenberg zijn grotendeels kleine kantoor-/bedrijfsunits zonder woning. De leegstaande loods en het bedrijfspand zijn weliswaar groter maar ook hierbij kan geen woning gerealiseerd worden. Het enige perceel dat vergelijkbaar is met de bedrijfskavels die in de Bulkstraat worden aangeboden, is reeds verkocht.

Trede 3: De locatie is passend ontsloten

Het plangebied van de Bulkstraat ligt buiten bestaand stedelijk gebied. In lijn met de gedachte achter de Ladder voor het maken van juiste ruimtelijke afwegingen kijken we hier of de locatie passend is ontsloten.

De vraag naar de woonwerkkavels in het plan Bulkstraat komt vooral uit de gemeente Roosendaal. Het gaat vooral om bedrijven waarbij een bedrijfswoning mag worden opgericht. Dit zal vaak de eigenaar zijn van het bedrijf. Het zijn bedrijven in een lichte milieucategorie. Bij deze naar verwachting kleinere (familie)bedrijven zullen waarschijnlijk mensen werkzaam zijn uit de directe omgeving.

De ontsluiting van het plangebied per auto is goed. Het plangebied ligt op circa 1 kilometer van de A58 richting Bergen op Zoom en Roosendaal. Vanaf de A58 zijn daarnaast de A17 en de A4 te bereiken binnen 5 autominuten. Deze snelwegen leiden in de richting van Antwerpen en Rotterdam. Verder is de Bulkstraat gelegen aan de Molensingel, een regionale ontsluitingsweg door de kern van Wouw richting Roosendaal.

Ook de OV-ontsluiting is redelijk. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op circa 5 minuten lopen van de projectlocatie aan Molensingel. 2 keer per uur rijdt lijn 104 vanaf deze halte tussen Bergen op Zoom en Roosendaal. Het treinstation van Roosendaal is daarmee per OV binnen 20 minuten te bereiken.
Rondom de plangebied is sprake van een vrij uitgebreid stelsel van wandel- en fietspaden. De bereikbaarheid per fiets en te voet is goed. Met een korte wandeling van circa 10 minuten is de kern van Wouw met diverse voorzieningen te bereiken. Hier zijn o.a. een supermarkt, postkantoor en diverse horecagelegenheden gevestigd.

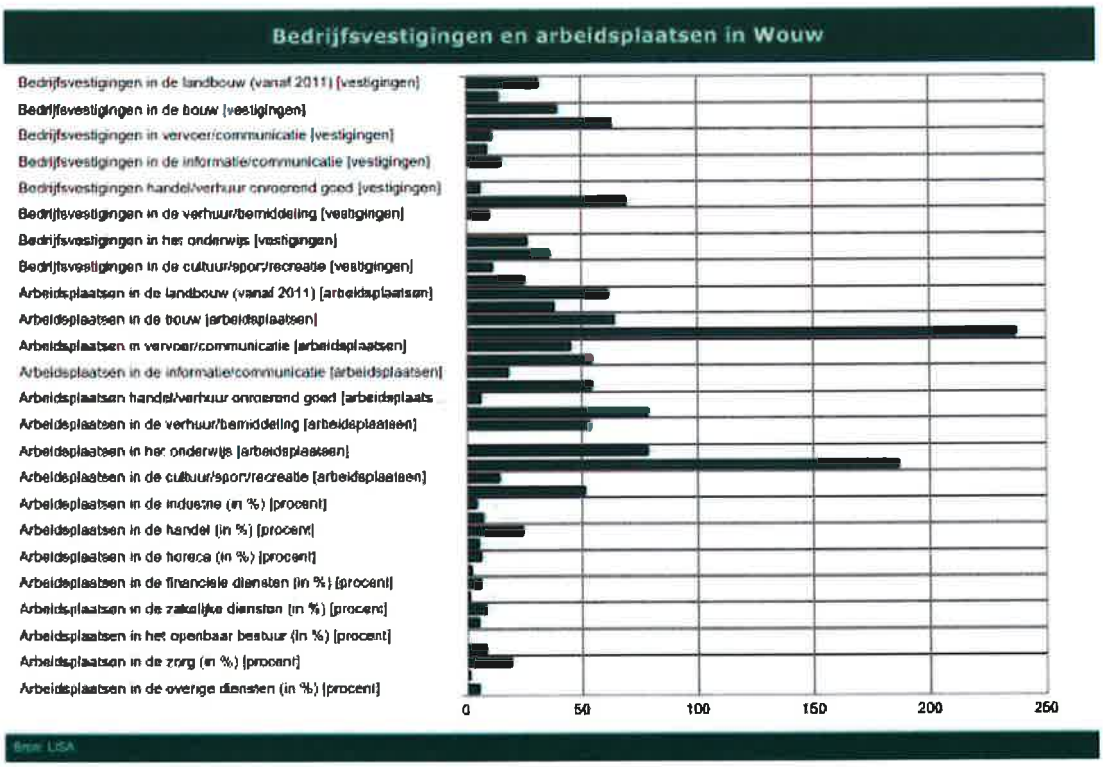
Bijlagen

Figuur A: behoefte en capaciteit in de RRO regio West-Brabant

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT
2014 t/m 2023

	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen [1]	waarvan harde capaciteit [2]	indicator totale plancapaciteit	indicator harde plancapaciteit
	prognose 2014 [1]	verwachte sloop [2]	benodigde capaciteit			>100% [4]	<100% [5]
Aalburg	715	90	805	770	280	96%	35%
Alphen-Chaam	430	60	490	475	225	97%	46%
Baarle-Nassau	105	10	115	280	120	243%	104%
Bergen op Zoom	2.490	630	3.120	3.385	2.650	108%	85%
Breda	8.115	1.290	9.405	6.940	4.695	74%	50%
Drimmelen	890	70	960	680	440	71%	46%
Etten-Leur	1.450	90	1.540	1.420	1.095	92%	71%
Geertruidenberg	575	70	645	615	215	95%	33%
Halderbergen	895	290	1.185	710	330	60%	28%
Moerdijk	1.480	80	1.560	1.250	905	80%	58%
Oosterhout	2.080	110	2.190	2.685	1.675	123%	76%
Roosendaal	3.020	520	3.540	2.575	2.410	73%	68%
Rucphen	475	100	575	735	300	128%	52%
Steenbergen	870	180	1.050	710	510	68%	49%
Werkendam	1.285	40	1.325	985	685	74%	52%
Woensdrecht	385	40	425	405	145	95%	34%
Woudrichem	650	40	690	505	455	73%	66%
Zundert	795	60	855	885	250	105%	29%
West-Brabant	26.705	3.770	30.475	26.030	17.385	96%	59%

Figuur B: Bedrijfsvestigingen en arbeidsplaatsen Wouw



Bijlage

Onderzoek alternatieve woningbouwlocaties Wouw

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 inbreidinglocaties 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.

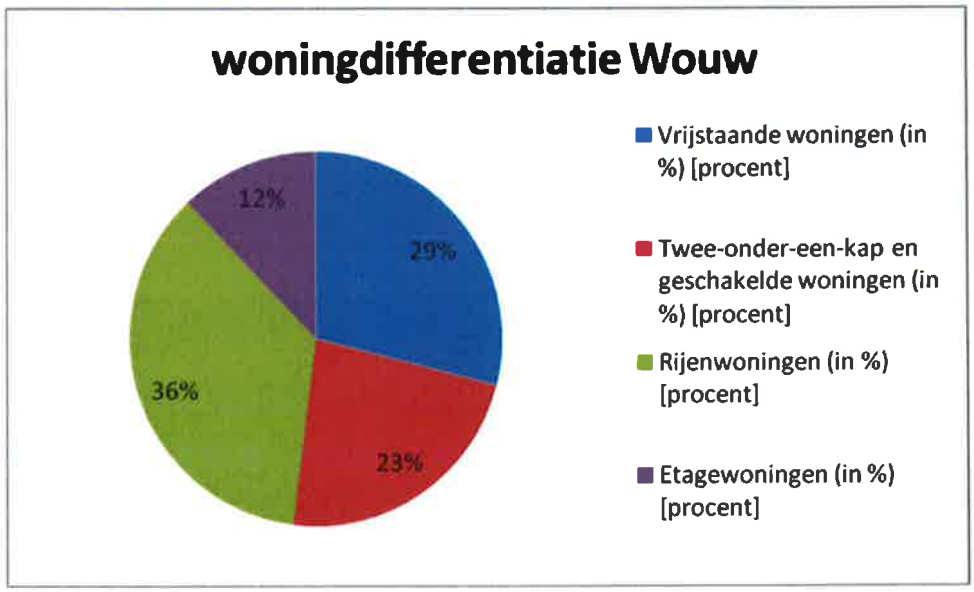
Korte kenschets van Wouw

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 Westbrabant 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 lans 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.

<u>Gebied tussen Landeweel en Bulkstraat</u>
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".

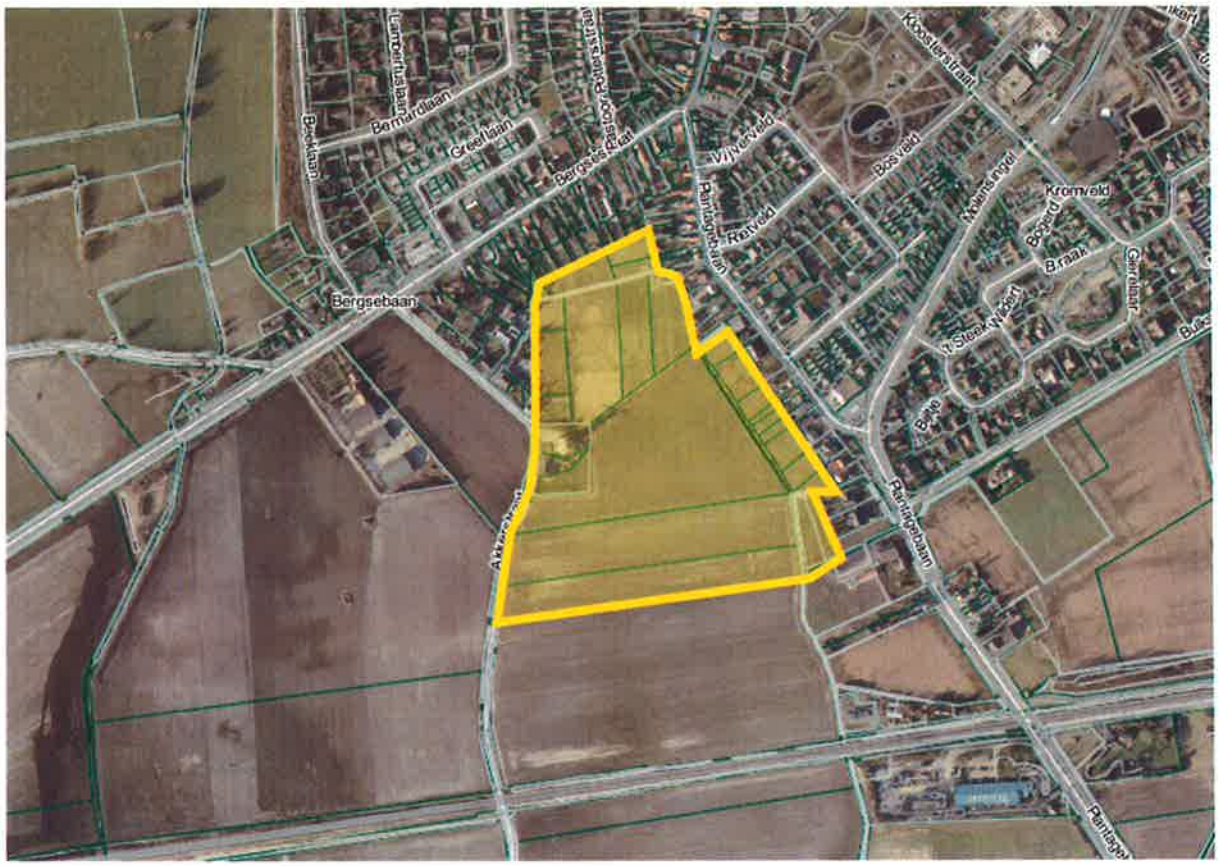
De haalbaarheid van deze locatie is afhankelijk van particulier initiatief. De gemeente heeft geen eigendommen. Het gebied is echter in handen van één eigenaar. Ook voor deze locatie gelden de dezelfde argumenten als bij de Roosendaalsebaan en Swert 't Schip: De ontwikkelingskosten zullen vergelijkbaar 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.

Gebied rond de Akkerstraat
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

Roosendaalsestraat 25
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 cultuur-historisch, 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.

Schaatsbaan achter de Omgank
Vlak bij sporthal de Omgank 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.

Ongebruikte loods "Gabriëls" en bouwkavel aan de Plantagebaan

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.