

Dat. 2014-06-03

ref. nr. 2014.06.03.01GEM

College van Burgemeester en Wethouders  
en Raadsleden van de gemeente Roosendaal  
Griffie  
Stadskantoor  
Stadserf 1  
4701 NK Roosendaal.

Betreft ; Schriftelijke inspraak reactie. "Zienswijze beeldvormende raadsvergadering 4 juni 2014"

Burgemeester, Wethouders, Raadsleden en belanghebbenden van de Gemeente Roosendaal.

Op het uitgebrachte onderzoek alternatieve woningbouwlocaties Wouw willen wij als volgt reageren.

Wij hebben u op 1 november 2012 een inspraakreactie gezonden, met uitleg over o.a. alternatieve bouwlocaties gemeente Wouw.

Tevens refereren wij u naar onze inspraakreactie 8 januari 2014.

In het door u gemaakte onderzoek alternatieve woningbouwlocaties , is geen rekening gehouden met een aantal negatieve punten bouwlocatie Bulkstraat.

Op 1 locatie Roosendaalsebaan kan men in principe morgen gaan bouwen ( plan Moerings )  
Dit plan ligt t.o.v. afwatering ideaal.

Ik ben dan ook zeer benieuwd naar de oplossingen + berekeningen welke in het vervolgtraject door de Gemeente worden aangedragen, zodat wij dan een objectief beeld kunnen vormen van uw verdere plannen.

Het plan zoals het er nu ligt is niet uitgewerkt, omdat dit nog steeds een referentie is naar het voorstel concept ontwerp bestemmingsplan.

Wij gaan er van uit dat in het ontwerp bestemmingsplan, de tekening blz. 13 gelijk is aan dit huidig voorgestelde plan, project rapportage van januari 2014, zodat wij, bij de volgende inspraakmogelijkheid een goede zienswijze kunnen presenteren.

Sjef Dekkers Bulkstraat 2 4724DZ Wouw 06 12725237 0165 301295

Bijlage 1 ; referentie inspraakreactie 1 november 2012 blz. 1 t/m 29

Bijlage 2 ; referentie inspreekreactie 8 januari 2014 blz. 1

**Inspraak reactie 8 januari 2014**

**Burgenmeester Wethouders leden van de Raad en andere aanwezigen.**

**Ik ben Sjef Dekkers en woon aan de Bulkstraat in Wouw .**

**19 December 2013 ontvingen wij de informatie dat op 9 januari 2014 , de 14 maanden geleden door ons ingediende zienswijze op het concept-ontwerpbestemmingsplan voor de Bulkstraat worden toegelicht.**

**Uit de bijgevoegde stukken blijkt dat het plan zeer ingrijpend is aangepast, waardoor het begrijpelijk is waarom wij zo lang daarop hebben moeten wachten.**

**Uit de informatie blijkt ook dat in het eerste kwartaal van 2014 (februari) het ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Ondanks de ingrijpende wijzigingen is er geen sprake van een nieuwe procedure, maar een voortzetting van de lopende procedure.**

**Het wordt nu spannend en ik ben dan ook zeer benieuwd naar de uitgewerkte plantekeningen en de bijbehorende voorschriften en moment van bekendmaking wanneer het plan 6 weken ter inzage zal liggen.**

**Op de laatste inloopavond in 2012 waren ± 70 tegenstanders en slechts 1 voorstander die hier een woning wil gaan bouwen. Maar dat was een ander plan.**

**Wouw is een gezellig compact dorp, waar nog wat verlichting en vernieuwing mogelijk is, maar dat geen verdere uitbreiding behoeft. Wouw heeft alles, winkels sport-muziek-en andere verenigingen, dokters, tandartsen en bejaardenopvang enz. Het lijkt mij logischer dat eerst het voorzetsningsniveau van de kleinere dorpen, Heerle, Wouwse Plantage, Moerstraten en Nispen wordt opgekrikt door uitbreiding van die dorpen**

**Voor het ontwerpbestemmingsplan ben ik benieuwd naar,**

- wat er gaat gebeuren met kwik-vervuiling in de ondergrondse stortplaatsen van TL-buizen;**
- in hoeverre er in het plan rekening moet worden gehouden met de aanleg van de Robellijn, die aan de noordzijde van de bestaande spoorbaan zou moeten worden aangelegd;**
- in hoeverre in het plan rekening wordt gehouden met een 80 bar gasleiding, die in het terrein langs de spoorbaan zou liggen.**

**Ik ben zeer benieuwd naar de oplossing voor de waterhuishouding van het gebied in de omgeving van de Bulkstraat, omdat er de afgelopen jaren in toenemende mate sprake is van enorme wateroverlast zodra er een hevige regenbui valt.**

**Wat er dan gebeurt is het gemakkelijkste te bevatten door naar mijn videofilm op You Tube te kijken. Het water dat dan voorbijkomt is niet altijd alleen hemelwater, maar ook vuiligheid dat bij een calamiteit vanuit de aangrenzende woonwijk via de overlopen van het vuilwaterriool wordt geloosd op het slootje langs de Bulkstraat.**

**Er is reeds meerdere keren sprake geweest van een open riool met een breedte van 30 tot 50 meter waardoor de weg en het aangrenzende agrarische grondgebied werd vervuld.**

**Door het bebouwen van de agrarische grond, grenzend aan de Bulkstraat, kan dit alleen maar verergeren.**

**Uit de plankaart en de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan zal dan ook te lezen zijn hoe de problemen van de wateroverlast worden aangepakt.**

**De tijd die nodig is om de procedure van het bestemmingsplan af te ronden, mag echter geen reden zijn de bestaande problemen met de afvoer van hemelwater vooruit te schuiven.**

**Tot slot**

**Het plan zoals het er nu ligt is niet uitgewerkt, omdat dit nog steeds het voorstel concept ontwerpbestemmingsplan is.**

**Wij gaan er van uit dat in het ontwerp bestemmingsplan, de tekening gelijk is aan dit huidige voorgestelde plan, maar dat wij eerst 9 januari meer informatie krijgen, zodat wij bij de volgende inspraakmogelijkheid een goede zienswijze kunnen presenteren.**

**Bedankt voor uw aandacht**

**Sjef Dekkers  
Bulkstraat 2 Wouw  
0165 301295 06 12725237**



Goed voor elkaar

## AANGETEKEND

College van Burgemeester en wethouders  
van de gemeente Roosendaal  
Postbus 5000  
4700 KA ROOSENDAAL

Tevens per fax: 0165-579 338

*Ons kenmerk* 2011027116-01/ mhoo

*Uw kenmerk*

*Behandeld door* dhr. mr. M. van Hoorne

*Doorkiesnummer* (0475) 473 713

*Faxnummer* (0475) 473 740

*E-mail* M.van.Hoorne@arag.nl

Onderwerp: Inspraakreactie

Roermond, 1 november 2012

Geacht College,

Hierbij dien ik namens cliënt, de heer J.C.M. Dekkers, woonachtig te (4724 DZ) Wouw, aan de Bulkstraat 2, een inspraakreactie in tegen het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bulkstraat', welk ter inzage ligt van 24 september tot en met 5 november 2012.

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bulkstraat' maakt de bouw van circa 40 woningen en de ontwikkeling van 2,2 hectaren bedrijventerrein mogelijk, dit in de onmiddellijke nabijheid van de woning van cliënt.

Cliënt kan zich niet verenigen met bovengenoemde, door het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan mogelijk gemaakte, ontwikkelingen en voert hiertegen aan als volgt.

### Algemeen

De woning van cliënt is gelegen in het plangebied van het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan. Momenteel is de woning van cliënt, liggend binnen de bebouwde kom, en gelegen tegen en te midden van agrarische percelen. Zie hiertoe bijgevoegd fotomateriaal (bijlage 1). In het vigerende bestemmingsplan hebben deze, naast de woning van cliënt, gelegen gronden dan ook een agrarische bestemming. Cliënt merkt hiertoe nog op vanwege voorstaande ligging bij de bouw van zijn woning in de jaren '90 door de afdeling Welstand van uw gemeente erop gewezen te zijn dat deze woning een landelijke uitstraling diende te hebben.

In het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan wordt de woning van cliënt omsloten door woningbouw, wordt een nieuwe woonstraat aangelegd tegen zijn tuin aan de achterzijde van zijn woning, alsmede is aan



Goed voor elkaar

Blad 2

Ons kenmerk

de linker- en rechterzijde van zijn woonperceel voorzien in een nog niet duidelijk omschreven strook van 3 meter. Tevens is op korte afstand van zijn woning een bedrijventerrein voorzien.

### Onderstaand de bezwaren van cliënt tegen bovengenoemde ontwikkeling

#### A) Mondelinge intentieovereenkomst, door uw gemeente niet nagekomen en geen rekening gehouden met belangen cliënt

Namens uw gemeente hebben mevrouw M. Erkelens en de heer J. Dekkers in 2009 met cliënt een mondelinge intentieovereenkomst gesloten, inhoudende dat indien het onderhavige plan doorgang zou vinden beide partijen (aldus gemeente en cliënt) er gezamenlijk zo goed mogelijk uit zouden komen.

Bovenstaande wordt bevestigd door de in drie jaar gevoerde correspondentie tussen enerzijds cliënt en anderzijds mevrouw Erkelens, diverse andere ambtenaren van uw gemeente alsmede uw College van B&W; tevens verwijst cliënt hierbij naar diverse keren inspreken op de beeldvormende raadsvergaderingen ( deze staan op video ) en de door cliënt ingediende schriftelijke correspondentie. Deze correspondentie (verslagen, schetsen, tekeningen, etc) beslaan momenteel 5 ordners ( a. 8 cm. ) dik.

Tevens staat deze mondeling intentieovereenkomst vast op 5 verschillende door cliënt ingediende plannen, welke in samenspraak en overleg –alsmede het toesturen van gegevens door mevrouw Erkelens- zijn ontstaan. Van deze plannen zijn de door de gemeente gegeven schriftelijke bevestigingen van ontvangst aanwezig.

Cliënt wenst hiertoe op te merken dat aan genoemde correspondentie, tekeningen, etc hij reeds honderden uren aan arbeid heeft verricht. In het voorlaatste overleg d.d. 11 augustus 2011, en het correspondentieverlag d.d. 25 april 2012, dat cliënt tesamen met zijn adviseur de heer Brederode heeft gevoerd met mevrouw Erkelens en de heer Spong van uw gemeente zijn dan ook duidelijk gezamenlijk oplossingen gevonden over de gronden gelegen links, rechts en achter het perceel het perceel van cliënt. Deze oplossingen bestonden onder andere uit een compensatie van 8 meter links, 15 meter rechts en 17 meter achter het perceel van cliënt. Bovendien zouden op deze gronden, ter afscheiding van en alsmede tegen geluidsoverlast en het ontstane negatieve woongenot, een aangepast hekwerk, een nieuwe heg alsmede bomen door de gemeente worden geplaatst. Dit is ook zo opgenomen in eerdere verslagen.

In het nu ter inzage liggende voorontwerp-bestemmingsplan is echter in het geheel niets terug te vinden van de gemaakte afspraken gedurende drie jaren dat cliënt reeds met uw gemeente in overleg is. Niet op de plankaart als ook niet bij de behorende bijlagen van het plan.

Cliënt is van mening dat, verwijzende naar bovenstaande (dat uw gemeente in het geheel geen rekening houdt met cliënt ondanks de mondelinge intentieovereenkomst), een gemeente niet zo mag omgaan met haar burgers. Hiertoe verzoekt cliënt dan ook om een schriftelijke verklaring van B&W wat hiervan de reden van is.



Goed voor elkaar

Blad 3

Ons kenmerk

### B) Groene afscheiding/ afstand perceelsgrens

Zoals bovenstaand in punt (A) is aangegeven wordt als gevolg van het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan de woning van cliënt, zoals gezegd gelegen binnen de bebouwde kom, omgeven door woningen. Het spreekt voor zich dat cliënt grote bezwaren heeft tegen dit verlies van de huidige vrije ligging van zijn woning. Zoals bovenstaand aangegeven is cliënt reeds sinds medio 2009 in overleg geweest met projectleider mevrouw Erkelens van uw gemeente. Tijdens diverse besprekingen met mevrouw Erkelens is steeds gesproken over aan te houden afstanden tot aan de perceelsgrens van de voorziene woningbouw van 8 en 15 meter aan de linker- respectievelijk rechterzijde en 17 meter aan de achterzijde van de woning van cliënt. Tevens zou worden voorzien in een groene afscheiding tussen perceelsgrens van cliënt en de voorziene omliggende woningen.

In het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan zijn genoemde afstanden niet aangehouden, en is tevens niet voorzien in een groene afscheiding aan de linker- en rechterzijde van de woning van cliënt. Cliënte verwijst hierbij naar onderstaande tekst uit de laatste e-mail van mevrouw Erkelens d.d. 11 oktober 2012:

*In vervolg op het mailtje van mijn collega Paula de Waal een correctie op de tekst van deze mail. De 3 meter links en rechts van uw perceel is niet bedoeld als een extra brandgang. We hebben deze strook opgenomen als reservering VOOR EEN MOGELIJKE GROENSTROOK aan beide zijden van uw woning.*

Immers, de gronden gelegen naast de woning van cliënt zijn bestemd als 'Wonen-2', van welke bestemming in de planregels is opgenomen dat de afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 m dient te bedragen. Het spreekt voor zich dat deze afstand van 3 meter zich niet verhoudt met de door uw gemeente met cliënt besproken 8 en 15 meter. Cliënt verzoekt u daarom hiertoe de planregels aan te passen.

Wat betreft de groene afscheiding wordt opgemerkt dat deze op de plankaart alleen is opgenomen aan de linker en rechterzijde van de woning van cliënt, en aldus niet aan de achterste perceelsgrenzen. Er is een weg gepland direct aan de achterzijde van de woning en geen groen. Dit strookt niet met hetgeen cliënt hierover meermaals heeft besproken met mevrouw M. Erkelens, en tevens niet met hetgeen hierover in de toelichting behorende bij het voorontwerp-bestemmingsplan is opgenomen. In paragraaf 5.2.2. van de toelichting staat namelijk aangegeven dat de erfafscheidingen aan de kant van het perceel Bulkstraat 2 zorgvuldig worden vormgegeven. Gezien het voorgaande verzoekt cliënt u om op de plankaart aan te passen zoals dat door cliënt eerder is voorgesteld. Er dient voldoende afstand te worden aangehouden tot de voorziene woningen en tevens dient de geprojecteerde doorgaande weg te worden aangepast, zodanig dat naar de woningen aan de achterzijde slechts een ontsluiting wordt gemaakt naar die woningen. Bijgevoegd treft u als **bijlage 2** een schets aan met inpassing naar woningen aan de achterzijde van de tuin van cliënt. Dit is reeds besproken op de bijeenkomst op het stadskantoor d.d. 2 oktober 2012 met o.a. de heer Vergouwen.

Bij het inmeten van het kadaster d.d. 16 oktober 1997 is overeengekomen dat op de huidige afscheiding een heg werd geplaatst. Hierbij aanwezig dhr. J.J. Hage namens Fa. HL Verbiest, dhr. A. Goorden adviseur J. Dekkers, en J.v.Dartel van Kadaster en cliënt.

Cliënt gaat er nog steeds van uit dat de besproken aan te houden afstanden aan de linker-, rechter- en achterzijde respectievelijk 8 – 15 – 17 meter aangehouden worden, dit ter compensatie van hetgeen is beschreven onder de punten A en B.

Tenslotte, bovenstaande bezwaren zijn voor cliënt zeer zwaarwegend. Cliënt merkt hiertoe op dat tegemoet komen aan deze bezwaren voor cliënt reden kan zijn om geen nadere rechtsmiddelen aan te wenden tegen de onderhavige planontwikkeling.

### C) Verbeelding woning op plankaart

Cliënt kan zich niet verenigen met de op de plankaart opgenomen aanduiding van het bouwvlak voor zijn woning. Hiertoe wordt opgemerkt dat niet de gehele woning van cliënt in dit bouwvlak is opgenomen. Cliënt verzoekt u dan ook om zijn gehele woning op te nemen in het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Dhr. Hans Vergouwen heeft op de inloopbijeenkomst d.d. 10 oktober 2012 bevestigd aan cliënt dat inderdaad de gehele woning op het bouwvlak dient te worden aangegeven. Hiervan is dan ook ter correctie op ruimtelijkeplannen.nl een brief met tekeningen d.d. 22 oktober 2012 gezonden naar uw medewerker Mevr. De Waal.

### D) Alternatieve locaties woningbouw waar men zonder problemen direct kan gaan bouwen

(in totaal ± 27.505 m<sup>2</sup> + Herontwikkeling ± 21.000 m<sup>2</sup> maakt in totaal 48.505 m<sup>2</sup> aan inbreidinglocaties)

Verwijzende naar het provinciale en gemeentelijke uitgangspunt van 'inbreiding boven uitbreiding' wordt opgemerkt dat binnen Wouw nog voldoende inbreidingslocaties voorhanden zijn om de onderhavige woningbouw te realiseren. Dit betreft in ieder geval:

#### Terrein achter Sporthal ; woningbouw (starters; ± 2.000 m<sup>2</sup>; eigendom gemeente Roosendaal)

- Dit was bestemming schaatsbaan, maar omdat er geen toezicht mogelijk is, heeft men sinds 2 maart 1974, dus in 38 jaar nog maar 1x kunnen schaatsen op deze plek, wegens vernielingen van het ijs. Hiervoor is nu een alternatieve locatie (al toegezegd door eigenaar) in het centrum van Wouw gevonden op een privé terrein, welke wordt voorzien van afzetting en verlichting. Het betreft een locatie waar men vroeger voor 1970 ook in het dorp Wouw altijd schaatste. Daar de vergunningen, indien nodig, nog niet zijn aangevraagd, en de omwonenden nog niet zijn ingelicht, kan cliënt deze locatie nog niet bekend maken, wel kan onder geheimhouding de plaats persoonlijk aan u worden doorgegeven.
- Geluidsoverlast; sinds kort wordt de sporthal ook gebruikt voor evenementen en optredens van bands. Het laatste optreden Nick en Simon (veel decibels in de sporthal) gaf geen overlast aan omwonende.
- Waarom starters op deze locatie?. Deze groep bestaat merendeel uit jongeren tussen 20 en 35 jaar, en deze groep nu of in de toekomst (Wouwse bewoners) wilt gebonden zijn aan het sociale leven in het dorp. Deze bevolkingsgroep dient men niet te huisvesten in een uiterste buitenwijk. Zo is er getracht in Wouw met samenwerking van de dorpsraad op de bouwlocatie Bulkstraat een pro-



Goed voor elkaar

Blad 5  
Ons kenmerk

ject op te zetten met subsidie van provincie voor starterwoningen (plus een extra subsidie van de gemeente Roosendaal). Dit is na enkele maanden al afgeblazen wegens geen belangstelling meer van deze jongeren. De meeste jongeren welke in Wouw willen blijven wonen, willen binding met het centrum van hun dorp. Zij willen synergie met het dorp, bijvoorbeeld bij de sporthal, maar niet in de Bulkstraat. Anders kan men deze groep bewoners net zo goed in bv. de wijk Tolberg (Roosendaal) huisvesten.

Terrein tussen Rabobank en tandartsenpraktijk aan Molensingel (± 865 m<sup>2</sup>) Eigendom Gemeente RD.

Hier kan een tweede plaats gecreëerd worden voor bv. 3 aaneengesloten woningen of 9 kleine flats.

Terrein tussen Roosendaalsebaan en spellestraat (± 23500 m<sup>2</sup>) Privé bouwgrond

Hier ligt een stuk grond, "Fa. Moerings", waar men met enkele aanpassingen zo kan gaan bouwen. Fa. Moerings heeft al eerder bij Gemeente Roosendaal aangegeven hier te willen bouwen, en wilt de gemeente tegen een redelijke prijs deze gronden verkopen.

Bolle akker; Een bolle akker of bolakker is een vanuit het midden glooiende akker. Het effect is kunstmatig ontstaan door een bepaalde wijze van ploegen en had ten doel de afwatering te optimaliseren.

Door bij het ploegen de grond steeds perceelwaarts te keren, bereikte men deze hoogteverschillen. Het bedoelde perceel licht dus hoog genoeg voor woningbouw !.

Om deze landschappelijke waarde te behouden kan men op deze bolle akker gewoon bouwen door glooiing van de akker te handhaven.

Dit is op meerdere plaatsen in Nederland zo uitgevoerd, en het is natuurlijk een uitdaging om dit terrein dan ook zo in te richten, door b.v. woningen te bouwen in gedeeltelijk boerderijstijl.

Het gebied omsluit nu al bebouwing en kan dienen als uitbreiding woningbouw en lintbebouwing.

Archeologische Rapporten Oranjewoud 2009/78

Een Erfgoedkaart voor de gemeente Roosendaal projectnr. 196824 revisie 00 28 februari 2011

Het terrein is in de verwachting van minderhoge archeologisch waarde dan de Bulkstraat

Dit terrein is tevens van lage archeologische trefkans en de Bulkstraat een hoge trefkans.

+ heeft dit terrein geen molenbiotoop en geen last van waterhuishoudelijke problemen + geen geluidsoverlast + geen stortplaats met kwikopslag en geen geluid van treinen.

Op het terrein rust ook geen historisch zichtrelatie vlak, wat in de Bulkstraat wel het geval is.

Terrein tussen Roosendaalsestraat 23 en 31 (± 1140 m<sup>2</sup>; prive eigendom)

Hier staat een oude bebouwing welke al enkele tientallen jaren niet bewoond en in verval is geraakt.

Het is een leuke lokatie waar kleinschalig voor Wouwse ouderen huisvesting kan worden gerealiseerd.

Dit voordat weer een project ontwikkelaar er woingen voor personen van buiten Wouw gaat realiseren.

Dit laatste is ook een speerpunt-opdracht voor de Gemeente Roosendaal.

Kloosterstraat toekomst of binnenkort herontwikkeling ? (Eigendom Gemeente ± 17.750 m<sup>2</sup> + Rabobank ± 3250 m<sup>2</sup>)

Een bijzondere kans is voor de Gemeente Roosendaal weggelegd, een plan te ontwikkelen, waarvan de gemeente voor 85 % zelf eigenaar van de grond/gebouwen is.

De Gemeente Roosendaal heeft tevens de zorgplicht oude bebouwing en wijken op te knappen.

Dit is zo'n kans, waar voor de Gemeente Roosendaal geen risico's aan zijn verbonden.





Goed voor elkaar

Blad 6  
Ons kenmerk

Het plangebied bestaat uit de hierna genoemde gebouwen.

1) Rabobank ;

De Rabobank Roosendaal heeft vorige week te kennen gegeven , dat zij willen gaan centraliseren, en dat de lokatie Wouw dan komt te vervallen. ( dit gebouw integreren in het totaalplan. )

2) Buurthuis de Geerhoek ; ( 40 jaar oud )

In verslagen van Stichting buurtwerk staat vermeld , dat het onderhoud van buurthuis de Geerhoek zo hoog is , o.a. slechte isolatie + gehele CV vernieuwen + achterstallig onderhoud, dat eigenlijk het gehele complex welke niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd , moet worden vernieuwd.

Basisschool ( 38 jaar oud )

Ook deze school krijgt steeds meer kosten, isolatie, ramen, deuren enz.

Op dit terrein zijn veel mogelijkheden voor herstructurering en senergie-bebouwling oude wijken. Wat bedoeld wordt is het volgende.

**Buurthuis Wouw**

Vernieuwen en een indeling maken welke door verplaatsbare wanden gebruiksvriendelijk wordt gemaakt.

Een grotere zaal voor uitvoeringen harmonie en plaatselijke verenigingen welke al jaren hun stek in dit buurthuis hebben gevonden.

Kleine ruimtes voor muziekles ( opvangen en verzelfstandigen Harmonie/muziekschool Roosendaal )

Middel grote ruimtes voor vergaderingen en lessen talen enz.

Enkele grote ruimtes voor Bejaarden koersbal biljarten enz.

**School.**

Een zodanige hoeveelheid leslokalen maken dat de behoeften ( CBS berekeningen ) tot 2040 is gewaarborgd.

**Wonen.**

In Wouw zijn een aantal naoorlogse wijken, welke tevens aan vernieuwing toe zijn.

Hier wonen veel ouderen met een eigen woning dan wel huurwoning.

Er is grote behoefte van deze ouderen te verhuizen naar een kleinere woning of flat.

Op de plaats Kloosterstraat zou dit goed ingepast kunnen worden bij de algehele vernieuwing.

Dit zou dan bestaan b.v. huur en koop-flats 1e en 2e verdiep boven de leslokalen + woningen in alle maten en soorten, en gelet op vergrijzing met en zonder zorgindicatie.

Hierdoor is tevens voldaan aan de wensen van vele Wouwenaren om toch in het centrum van Wouw te kunnen blijven wonen d.m.v. een nieuwe en kleinere huisvesting.

Dit project is dan ook echt bedoeld voor de Wouwenaar.

Herstructureren woonwijken in Noordwest Wouw.

In het Noordwesten van Wouw liggen een aantal wijken-straten welke direct na de 2e wereldoorlog zijn gebouwd.

Wanneer het project Kloosterstraat klaar is kan gedacht worden om de wijken – straten in Noorswest Wouw te herstructureren.

Een goed voorbeeld hiervan is de uitvoering door Gemeente Roosenaal in Kroeven + Philipswijk.



Gezien voorstaande kan worden geconcludeerd dat bouwen aan de Bulkstraat geheel niet nodig is, maar dat men de eerst komende 20- 25 jaar nog kan inbreiden en herstructureren in de nu bestaande kom Wouw.

#### E) Woningen + Grond te koop voor woningen in Wouw ( Totaal ± 145 stuks )

Verwijzende naar het provinciale en gemeentelijke uitgangspunt van 'inbreiding boven uitbreiding' wordt opgemerkt dat binnen Wouw ook nog voldoende koopwoningen te koop worden aangeboden.

Volgens website van makelaars worden circa 120 woningen te koop aangeboden, hiernaast nog circa 20 woningen welke niet via makelaar te koop worden aangeboden (bewoners doen dit zelf zonder tussenkomst van makelaar) en een vijftal te koop aangeboden bouwpercelen. Dit betekent een woningaanbod van ± 140 woningen, en 5 bouwpercelen.

Het aantal wisselt natuurlijk wel en zal alleen maar toenemen wanneer plan Bulkstraat wordt uitgevoerd. De prijzen en soorten van woningen zijn ook heel gevarieerd tussen de € 125.000 en € 1.275.000,- Tevens zijn er nog 5 bouw kavels te koop welke prijstechnisch tussen de € 246,60 en € 309,40 (incl BTW)/ m<sup>2</sup> ("men kan nog onderhandelen over de prijs"). De aangeboden prijzen zijn veel goedkoper ten opzichte van de kavels welke straks in de Bulkstraat door de gemeente te koop worden aangeboden (is nu € 325,- + BTW 21% = € 393,25; per 1-1-2013? Dit scheelt gemiddeld al gauw 125 euro per m<sup>2</sup>.

Gezien bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er voldoende woningaanbod is, zodat onnodig is het plan Bulkstraat tot uitvoer wordt gebracht.

#### F) Prijs woningen in Wouw gaan dalen + verloedering door leegstaand. + geen bevolkingsgroei.

##### *Prijs woningen in Wouw dalen*

Bij het bouwen van 40 extra woningen, betekent dit voor de huidige huizen verkopers in Wouw dat;

- a) De prijs van hun woning nog verder zal dalen .
- b) Zij worden in deze toch al moeilijke financiële tijd ook nog eens extra door de Gemeente Roosendaal financieel benadeeld.
- c) Bij een daling van 10 % kan dit al gauw oplopen van 10.000 tot 127.500 euro per woning.

##### *Leegstaand verloedering*

In bepaalde wijken waar de bestrating het aanzicht enz toch al niet zo fraai is zal de leegstaand verloedering toeslaan, dat wat men ook in de grote steden steeds meer tegen komt.

Gevolg is dat de huidige bewoners eerder Wouw gaan verlaten door deze leegstaand verloedering.

Dus dit heeft alleen een averechtse uitwerking op Wouw en zijn bewoners.

### *Bevolkingsgroei West Brabant.*

Het CBS heeft een rapportage opgesteld over bevolkingsgroei Brabant.

Hieruit blijkt dat de bevolkingsgroei in westbrabant in een negatieve spiraal zit.

Hier is niets tegen te doen, omdat in de grote steden de bevolking groeit of stil staat.

Conclusie bij ons Gemeente Roosendaal ( Wouw ) is geen bevolkingsgroei.

Gezien bovenstaande is het in het (financieel) belang van de huidige bewoners welke hun woning willen verkopen dat plan Bulkstraat niet wordt uitgevoerd.

### G) Inloopavond 10 oktober 2012 + Geen noodzaak plan Bulkstraat uit te voeren

Op de inloopavond 10 oktober welke georganiseerd was door Gemeente Roosendaal bleek geen belangstelling voor bedrijven en woningbouw. Wel waren er veel Wouwse bewoners welke tegen het plan zijn.

Tellingen:

- Woningbouw 1 Wouwse bewoner welke graag in de Bulkstraat wilt gaan wonen.
  - 1 Stelletje ter orientatie (maar nog geen koper)
- Bedrijfsbouw 1 Wouwse ZZPer welke geïnteresseerd was om loods te bouwen 300 m2
  - Op 1000 m2 grond (maar voorlopig nog geen koper)
- Tegenstanders ± 60 personen welke in Wouw wonen.

### Conclusie / Bezwaar;

- 1) Voor woningbouw en bedrijven zijn voldoende inbrenglokaties, v.d. komende 20 - 25 jaar
- 2) De meeste bewoners van Wouw willen geen uitbreiding, maar inbreiden en lintbebouwing, dit is ook het beleid van de Provincie en Gemeente Roosendaal.
- 3) Er is nog geen onderzoek gedaan voor lintbebouwing.
- 4) Een prachtig stukje landschappelijk en natuur-gebied opofferen aan zogenaamde bebouwing waar nog geen kopers of liefhebbers voor zijn.

### H) Geen noodzaak te bouwen

Op blz. 66 en 67, 5.3.1 'Wonen – Mogelijke ontwikkeling', staat geschreven:

*De locatie Bulkstraat is tevens door Stichting Groenhuysen aangeduid voor de ontwikkeling van ouderenhuisvesting.*

Op 16 oktober 2012 heeft cliënt gesproken met Dhr. Peter van den Broek (Stafhoofd facilitaire zaken bij Groenhuysen en verantwoordelijk voor huisvesting en vastgoed). Hierover als volgt. Er is vorig jaar door de gemeente Roosendaal naar Groenhuysen contact geweest over plan Bulkstraat. Dit plan is niet aan de orde omdat de taakstelling "Groenhuysen" door wetgeving geheel is veranderd t.o.v dit soort voorzieningen. Volgens Dhr. Peter van den Broek, is de lokatie Bulkstraat niet interessant voor Groenhuysen, daar 1 kilometer afstand van het verzorgingshuis Leonardushof Schoolstraat te ver is. Het zou dan ook heel onverstandig zijn op deze lokatie woningen voor ouderen te bouwen. Dit plan ligt dan ook bij hen in de ijskast. Dhr. Peter

van den Broek vond het niet gepast dat zonder zijn medeweten of toestemming de naam Stichting Groenhuysen zomaar in een plan wordt geplaatst en dat er bij hen nog niets van bekend is. Sterker nog, zelfs zonder dat zij een tekening gezien hebben.

#### I) Belangstellenderegistratie

Client heeft verschillende bewoners in en buiten Wouw gesproken over hun voornemens te gaan bouwen op een van de locaties van de Gemeente Roosendaal. Het blijkt dat van de gesprokenen niet 1 persoon in Wouw wilt bouwen, dit komt door een aantal redenen, te weten industrie achter de woningen, spoorlijn, geen binding met dorp, is te ver afgelegen, crisis, hebben pas gebouwd of zijn verhuisd naar andere plaats of locatie. Enige dat werd aangegeven is dat ze het wel leuk vinden geïnformeerd te blijven, dat is echter ook het enige!

#### J) Afwatering riolering/ wateroverlast

De Bulkstraat kampt al jaren met grote problemen op het gebied van afwatering. Dit als gevolg van het o.a. de overstort en lozen van het hemel- en rioolwater van de aan de noordzijde van het plangebied gelegen woonwijk op de watergang aan de Bulkstraat.

Reeds op dit moment kan deze watergang de afwatering niet aan, hetgeen tot veel wateroverlast voor cliënt heeft geleid. In het verleden heeft cliënt reeds vele malen melding gemaakt van deze wateroverlast bij uw gemeente, en hierover bij de verantwoordelijke ambtenaar een gesprek gehad.

De onderhavige planontwikkeling leidt tot een verdere verstening rondom de woning van cliënt. In paragraaf 4.9.5 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan staat opgenomen dat ten behoeve van de ontsluiting van de voorziene woningen en het bedrijventerrein een viertal duikers zal worden aangebracht in genoemde watergang aan de Bulkstraat. Hiertoe wordt nog opgemerkt dat, gelet op het knelpunt vanuit de stedelijke wateropgave, deze duikers ruim gedimensioneerd dienen te worden.

In de eerste plaats wordt hiertoe opgemerkt dat in de planregels het aanbrengen van deze duikers niet is vastgelegd. Zeker daar de toelichting geen juridische status heeft had dit wel gemoeten. Cliënt is bevreesd dat de verdere verstening van dit gebied zal leiden tot veel meer wateroverlast bij zijn woning. Deze vrees wordt nog versterkt doordat, hetgeen in paragraaf 4.9.5 van de toelichting wordt opgemerkt, de bouwpeilen van de voorziene woningen 20 centimeter hoger worden gelegd dan het omliggend maaiveld.

Hierdoor komt de woning van cliënt in een 'waterput' te liggen, te weten tussen hoger gelegen bebouwing zowel aan weerszijden en achterzijde van van zijn perceel. Dat hierdoor de wateroverlast voor cliënt gaat toenemen spreekt voor zich.



Goed voor elkaar

Blad 10  
Ons kenmerk

Cliënt is in de stellige overtuiging dat het aanbrengen van vier duikers in de watergang aan de Bulkstraat niet voldoende is om de afwatering ter plaatse goed te verwerken.

Client schrijft hierover het volgende. De laatste overstroming d.d. 5 juli 2012 was zoals meerdere malen per jaar gebeurt van dien aard, dat de straat 45 cm onder water stond, met een breedte van  $\pm 30$  meter landinwaards. Zie bijgezonden video en foto's (bijlage 3). Bewoners Bulkstraat 2 en 2a zaten op een eiland. Het water stroomde zo hard, dat het niet verantwoord was over de weg te lopen. Toch heeft cliënt dit gedaan om weer foto's en filmopnames te maken. Een kleine berekening hoeveel water er bij Bulkstraat 2 stroomde, de hierna volgende berekening: over weg / sloten 15 meter op het land 30 meter diep, totale breedte stroming 45 meter. De hoogte varieerde van 0 tot 45 cm, gemiddeld dus 22,5 cm hoogte  
Totaal doorsnede berekening waterstroming = 45 meter x 0,225 meter + 3 m<sup>2</sup> van sloot = 13,125 m<sup>2</sup>  
Op de videobeelden 25 beelden per sec. laten de snelheid van de stroming zien, en was 2,5 meter per sec. Met deze gegevens berekent men dan weer het aantal m<sup>3</sup> per sec.  $2,5 \times 13,125 = 33,125$  m<sup>3</sup> / seconde. Totaal hielt de stroming met deze waterhoogte 4 uur aan, en hierna nam deze 's nachts en ochtend af. Dit betekent dat er een waterberging dient te worden gemaakt van:  $33,125 \times 60 \text{ sec} \times 60 \text{ min} \times 4 \text{ uur} =$  totaal minimaal 477000 m<sup>3</sup> wateropvang. Hierbij is dan nog niet gerekend met de toename van hemelwater door versterking in het nieuwe gebied.

De getekende wateropvang ten zuiden van de woningen gaat niet werken, omdat deze in een hoger gelegen gebied ligt, en water loopt m.i. nog steeds niet omhoog. zie bijgezonden foto's en video  
De hoeveelheid water kan ook niet worden verwerkt en opgevangen door duikers en doorgang Roosendaalsebaan.

Er is maar 1 oplossing, namelijk de getekende waterpartij eerst naar het noorden leggen direct achter de woning van cliënt en deze dan gelijk doortrekken naar een lager gelegen gebied voorbij Bulkstraat 2a, en hier een overloop opvang bassin maken van  $\pm 500.000$  m<sup>3</sup>

Daarbij komt dan ook nog het volgende. Op 5 juli 2012 had men in de noordelijke wijk de Neerakker veel wateroverlast en schade in huizen en auto's. Dit kwam omdat de overstort van uit wijk Neerakker naar de Bulkstraat ( is overstort na pand Bulkstraat 2a ). Op dat moment niet werkte. Dit was voor cliënt een geluk, want stel dat deze wel had gewerkt, dan had de kelderruimte onder zijn gehele pand onder gelopen, en had cliënt een waterschade gehad van honderdduizende euro's.

Nu bleef de schade beperkt, zie bijgezonden foto's omdat cliënt a) thuis was en b) een gesloten pompsysteem boven het plafond in de kelder hebben aangelegd, met voorraad tank en hogedruk perspomp.

Omdat Nederland en ook dus Westbrabant aan klimaatveranderingen onderhevig is, dit wordt door diverse instanties, en ook op de Gemeente site advies gegeven de waterhuishouding zo spoedig mogelijk in orde te brengen.

Onderstaand staat te lezen op de site van Gemeente Roosendaal het artikel:

Bij ongewijzigd beleid zouden de komende jaren de kosten van water en riolering aanzienlijk toenemen als gevolg van klimaatverandering, milieubescherming en vervanging van verouderde riolering. Wanneer men

duikers of een overloopgebied opneemt van totaal inhoud 500.000 m<sup>3</sup> met een goede afwatering naar deze duikers-overloopgebied, dan zal het probleem hopelijk opgelost zijn.

Er is dan alleen nog geen rekening gehouden met verstening door wegen woningen en bedrijven.

In het kader van de voorbereiding van het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan is deze, aldus bij uw gemeente bekend zijnde, problematiek van de afwatering ter plaatse niet dan wel onvoldoende onderzocht. Althans, een hydrologisch onderzoek hiertoe trof cliënt niet aan bij de ter inzage liggende stukken.

Dan staat in paragraaf 2.4 van de toelichting opgenomen dat in het kader van de ontwikkeling van woningen en bedrijfsterrein een waterpartij (met retentiefunctie) zal worden aangelegd. Hierover wordt opgemerkt dat de inhoud van deze waterpartij is bepaald in samenspraak met Waterschap Brabantse Delta. Uit de stukken blijkt echter in het geheel niets van deze samenspraak met het Waterschap.

Door een van de bewoners aan de Bulkstraat is recentelijk contact opgenomen met het waterschap. Hier vertelde de persoon van het Waterschap welke al jaren over dit probleem dossier Bulkstraat gaat:

- 1) Dat de Gemeente Roosendaal weet van de problemen in de Bulkstraat en ten noorden hier van.
- 2) Dat de Gemeente Roosendaal bij het opstellen v.h. nieuwe plan nog geen contact, dan wel overleg is geweest met het Waterschap.

Namens cliënt dan ook het verzoek de schriftelijke stukken waaruit deze samenspraak blijkt aan te tonen.

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

#### K) Bedrijventerrein overlast en Milieucategorieën

Middels het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan wordt ook de realisering van een bedrijventerrein mogelijk gemaakt in de directe nabijheid van de woning van cliënt. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 toegestaan.

Uit de toelichting bij het voorontwerp-bestemmingsplan blijkt dat het bedrijventerrein bedoeld is voor de specifieke Wouwse vraag van ondernemers. Niet dan wel onvoldoende wordt gemotiveerd dat deze vraag van Wouwse ondernemers ook daadwerkelijk bestaat. Uit eigen onderzoek van cliënt blijkt echter dat in Wouw er geen ondernemers zijn die momenteel interesse hebben in industrieterrein.

Ter onderbouwing hiervan zie vervolg bladen hieronder (K) + in punt (G blad 8) verwoorde artikelen.

De schriftelijke enquête onder de Wouwse ondernemers wordt u wanneer dit nodig blijkt u te zijner tijd Toegestuurd.

L) Alternatieve locaties nieuwe bedrijven.

Verwijzende naar het provinciale en gemeentelijke uitgangspunt van 'inbreiding boven uitbreiding' wordt opgemerkt dat binnen Wouw nog voldoende inbreidingslocaties voorhanden zijn om de onderhavige bedrijfsgebouwen te realiseren. Dit betreft in ieder geval;

*Bedrijventerrein De Donken Wouw ( ± 13.000 m<sup>2</sup> ) afronding bedrijventerrein*

Hier is een mogelijkheid om een stuk grond te bebouwen voor bedrijven.

Het betreft hier een aansluitend stuk grond welke ter invulling ( ronding Wouw ) het geheel compleet maakt.

De grond is momenteel van Fam. ( gegevens bij cliënt bekend ) welke tegen een redelijk bod deze wilt verkopen.

Hierdoor wordt het landelijk zicht en de waarden niet geschaad.

De bestaande sloot kan worden ingepast in het plan, zodat men op enkele plaatsen toch een doorkijk realiseert naar het buitengebied.

*Bedrijventerrein Wijper ( totaal ± 16.533 m<sup>2</sup> )*

Hier zijn meerdere mogelijkheden.

- Stuk bouw grond ( ± 2850 m<sup>2</sup> ) in prive bezit welke bij een redelijk bod te koop wordt aangeboden.
- Stuk bouwgrond van Gemeente Roosendaal ( ± 6250 m<sup>2</sup> )
- Te huur of te koop perceel Wijper 2 totaal grond-oppervlak 2988 m<sup>2</sup> kantoor-opp. 1006 m<sup>2</sup>
- Te koop bedrijf met gebouw terrein opp. 2735 m<sup>2</sup>
- Vlak bij Wijper Herelsestraat 16 perceel + bedrijf 1710 m<sup>2</sup>

*Oude Melkfabriek Fam. Van het Veldt ( totaal 700 m<sup>2</sup> ) te huur*

De 700 m<sup>2</sup> is evt. te splitsen in 7 units van 100 m<sup>2</sup>. Allen met eigen ingang, toilet, stroom- en gasvoorziening en de mogelijkheid om kantoorruimte te realiseren. De units zijn te gebruiken als kantoorruimte, werkplaats of opslagruimte.

Op de inloopbijeenkomst 10 oktober 2012 pand Geerhoek Wouw was 1 persoon welke waarschijnlijk interesse had een pand van max ± 300 m<sup>2</sup> , maar voorlopig nog geen koper is.

Nadat bijna alle bedrijven in Wouw welke in aanmerking komen om te bouwen in de Bulkstraat mondeling of telefonisch door cliënt zijn benaderd, blijkt geen v.d. bedrijven interesse voor bouwgrond.

Client is momenteel bezig een enquête te versturen naar de Wouwse ondernemers welke in aanmerking komen ( toegestane milieucategorieën ) om te bouwen aan de Bulkstraat, zodat de bewijslast ook schriftelijk wordt bevestigd.



Uitgangspunt is ( staat in vele documenten omschreven ) dat de bedrijfsgronden aan de Bulkstraat of op andere plaatsen ( zoals inbrenglocaties ) voor de Wouwse ondernemers zijn. Dit is altijd het uitgangspunt geweest van de bewoners en Gemeente Roosendaal

Uit de planregels valt te lezen dat ter plaatse bedrijven in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 worden toegestaan. Onder deze milieucategorieën vallen ook bedrijven welke absoluut niet passend zijn in zo directe nabijheid van woningbouw. Wat betreft de toegestane milieucategorieën wordt in de toelichting enkel opgemerkt dat hiermee blijkbaar wordt voldaan aan de wens van de Provincie. Dit om een tweetal redenen, te weten enerzijds het niet-toestaan van categorie 1-bedrijven (lichte bedrijven), welke vanwege hun beperkte hinder ook in het woongebied gevestigd kunnen worden, en anderzijds het weren van zware bedrijven. Het spreekt voor zich dat tussen deze 'lichte' en 'zware' bedrijven een grote hoeveelheid aan bedrijvigheid mogelijk is, waarvan niet of onvoldoende is gemotiveerd waarom deze passend zou zijn in zulk directe nabijheid van woonbebouwing. Tevens is niet dan wel onvoldoende gemotiveerd of wel rekening is gehouden met de in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG opgenomen richtafstanden.

Tenslotte, de voorziene bedrijvigheid (aldus met de mogelijkheid van relatief zware bedrijven uit milieucategorie 3.2) is voorzien op korte afstand van de woning van cliënt. Cliënt zal dan ook worden geconfronteerd met de nodige (geluids-) overlast hiervan.

Concluderend kan worden gesteld dat na enig onderzoek blijkt dat de realisering van bedrijven aan de Bulkstraat geheel niet nodig is, dit omdat totaal meer dan 30.000 m<sup>2</sup> te koop staat, waarvan tevens ook een gedeelte als alternatief kan verhuurd.

#### M) Bulkstraat cultuur historische waarde.

In het door u ingediende plan hoofdstuk 2.3.5 Provinciaal Milieuplan blz. 21 staat geschreven;

- *Uit de Cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat een groot gedeelte van het plangebied een lage indicatieve archeologische waarde heeft.*

Hier dient een correctie op te komen , hier moet staan verwachting hoog archeologische waarde. Hier dient dus nog een totaal onderzoek te worden gedaan. Mede omdat in dit gebied een omgrachte hoeve heeft gestaan welke behoorde tot het kasteel van Wouw, dus van de Markiezen van Bergen op Zoom. Dit omgrachte hof staat nog op oude kaarten getekend, en omschreven in een cultuurhistorisch inventarisatie Noord Brabant. Tevens staan in de oudste brieven over Wouw uit 1291, 1303 en 1306 van Gerard van Wesemale "Heer van Woude" dat de Heren van Bergen op Zoom onder andere verbleven in een groot met donjon versterkt kasteel, hier hoorden onder andere ook het omgrachte hof van de Bulkstraat onder.

Dit Hof heeft volgens deze kaarten gelegen op de scheiding van de weg tussen Bulkstraat 2 en Bulkstraat 2a.



N) Geluidshinder + Rapport haalbaarheidsstudie Adviesbureau Cuijpers.

- Verkeerslawaaï:** Vanaf as Plantagebaan staat vermeld in het rapport Cuijpers nr. 01.063 dat op een afstand van 55 meter 50 dB wordt gemeten
- Spoorlijn:** In de gehele locatie Bulkstraat wordt volgens berekening van het rapport Cuijpers nr. 01.063 RMD de grens boven de 60 dB(A) overschreden.  
Nog steeds gaat men er van uit dat de nieuwe spoorlijn met goederen transport Lijn 11-12 van uit zeeland en Antwerpen via Bulkstraat naar Roosendaal wordt aangelegd. Dit zal een aanzienlijke verhoging van geluidsoverlast bij gebied Bulkstraat te weeg brengen
- RMD:** Concludeert hierover: Het direct langs de spoorlijn plaatsen van een bedrijfsgebouw heeft een relevant effect.  
Een en ander is echter afhankelijk van de hoogte en hoe ver de bebouwing door gaat. Belangrijk is, dat vanuit een willekeurige woning geen zicht is op de spoorlijn. Dit betekent tevens dat eerst het gehele industrieterrein dient te worden volgebouwd alvorens aan woningbouw mag en kan worden begonnen.  
Hier zijn al vele "jurisprudentie" uitspraken door rechters gevoerd, en in aanbouw zijnde nieuwbouw wijken voor jaren stil gelegd.

**Weg achter tuin cliënt Dekkers.**

- De Fam. Dekkers wordt geheel ingesloten door wegen.
- 1 Bestaande weg voorzijde pand
  - 1 Nieuwe weg rechts van zijn tuin.
  - 1 Nieuwe weg tegen de bestaande heg achter zijn tuin.

Door deze drie wegen tegen perceel van cliënt komt de 30km als te vervallen, en zal uw gemeente andere maatregelen moeten nemen.

Totale optelsom geluiden welke het huidig woongenot beïnvloeden zijn dan:

- Weg voorzijde pand + nieuwe weg rechts van pand + Nieuwe weg achterzijde pand + Spoorweg + Plantagebaan + nieuw Industrieterrein

Geluid verminderen door ; Groene afscheiding/afstand tot bestaande woning.

- Om geluidshinder op te lossen zal men maatregelen moeten nemen.
- Deze maatregelen zijn verwoord in een eerdere brief 25-04-2012 naar Gemeente Roosendaal. Waarvan hieronder een gedeelte van dit overleg en brief

Gedeelte van brief d.d. 25 april 2012 (verslaggeving overleg 11 augustus 2011) en tot standkoming problemen gezamenlijk op te lossen.

Probleem was dat de gemeente een geluidswal wilde plaatsen in de achtertuin van cliënt. Oplossing is al gedeeltelijk in punt (B blad 1 van de brief ) behandeld , door extra grond rondom zijn perceel.

- Cliënt heeft uitleg gegeven betreffende geluidsproblemen bij een weg achter perceel.
- Geluid gaat niet rechtlijnig vertikaal, of horizontaal maar d.m.v. sinusvorm. ( dus over de wal )
- Dit betekent bij terugslag op gevel plus de hierdoor ontstane weerkaatsing terug naar de geluidswal, ± een verdubbeling v.h. verkeersgeluid dat in de tuin ontstaat.
- Echter bij vergroting (15 meter achterzijde) ( zie schets 1) neemt het geluid in de vorm van een denkbeeldige cilinder met 3 dB af.
- Zetten we daarbij een heg ( zoals bestaand ) + bomen van ± 10 meter hoog , zoals eerder door mij is voorgesteld in 2009, 2010 en 2011, dan is de geluidsoverlast nog niet geheel weg, maar deze wordt dan (compromis sluiten) draaglijk.
- Om niet aangetast te worden in ons privilege is dan aan de achterzijde voldaan.
- Aan de linkerzijde hebben wij in eerder overleg/correspondentie al een aantal meters laten vervallen v. 15 naar 8 meter, met de voorwaarde wanneer links wordt gebouwd, eerst de garage en dan de woning aan onze zijde wordt gebouwd.
- Aan de rechterzijde is ook volgens eerdere correspondentie een strook van extra 14 meter voor bomen ingepland + laagbouw patio-woningen.
- De totaal oplossing is op een bijgesloten schets (1) weergegeven, waarbij met alle partijen rekening is gehouden, en een groot gedeelte aan onze privilege is voldaan.

De complete tekst en gegevens zijn in het bezit van mevrouw Erkelens + college van B&W

Namens cliënt dan ook het verzoek de schriftelijke stukken met berekeningen waaruit blijkt dat van extra geluidsoverlast aantal dB(A) welke bij uitvoering van Plan Bulkstraat gelijktijdig kan ontstaan door omgevingsgeluid + geluid van wegen achter- voor- zijdelings + geluid weg Plantagebaan + geluid van trein "goederen" en industrieterrein geen verhoging geeft in db(A) in de tuin bij client

#### O) Rieten dak

Melding van Commissie rietdekkersbedrijf van het Hoofdbedrijfschap ambachten

1) Vertrouw niet op coating als het om brandpreventie gaat.

Dit middel werkt na enkele jaren niet meer, omdat het niet bestand is tegen uv-straling van de zon.

2) Met het oog op de brandveiligheid bepaalt het Bouwbesluit dat een dak niet brandgevaarlijk mag zijn als

het pand binnen 15 meter van de perceelgrens ligt.

De Nieuwe bouwvoorschriften waren toen wij bouwde nog niet van toepassing.

Cliënt diende bij de bouw van zijn woning zelfs van commissie welstand, in een aangepaste stijl te bouwen welke paste in het agrarische gebied.

Omdat de Gemeente Roosendaal het agrarisch gebied om wilt zetten naar bebouwde kom heeft dit gevolgen voor zijn bebouwing. Daar het pand van cliënt is gebouwd, toen de huidige veiligheidseisen van NEN en Bouwbesluit 2012 nog niet van toepassing waren, kon men ook niet weten welke maatregelen men toen tijdens de bouw kon nemen.

In de oude situatie is dit nu ook geen probleem omdat de gronden links rechts achter agrarisch zijn en aan voorzijde een weg. Hier geldt de 15 meter niet ( 15 meter rekenen tot midden weg en of groen van het agrarisch gebied. )

Bij het laten doorgaan van Plan Bulkstraat is alleen de hieronder beschreven eerste mogelijkheid bespreekbaar.

Als de Gemeente Roosendaal toch wilt gaan bouwen, dus de gronden opzij en achter client wilt bouwen , dan ligt het probleem en de daaruit voortvloeiende kosten voor de Gemeente Roosendaal.

Men dient aan de volgende eisen te voldoen;

- Eerste mogelijkheid is ) De erfafscheiding t.o.v. de huidige bebouwing naar 15 meter moet worden gebracht.
- Tweede mogelijkheid is ) Het gehele pand aan de nieuwe brandveiligheidseisen moet gaan voldoen.

Toelichting waarom de tweede mogelijkheid niet toepasbaar is ;

- 1e Het brandvrij behandelen van het dak heeft geen zin ( is geen schroefdak. ) , onder het rieten dak ontstaat door binding aan tengels constant een luchtstroom.  
( bij een schroefdak komt het riet direct tegen het beschot ) is in ons geval niet van toepassing
- 2e Het onderdak + de spanten zijn niet brandvrij bekleed. Dit betekent dat de gehele bovenbouw er af moet. Rieten dak + houten spanten + dak bedekking + interieurbelimmering + elektra + klimaatbeheersings installatie enz.
- 3e Een brandvrije vloeistof op het rieten dak spuiten willen wij niet ( zijn chemicaliën ) en deze gaan bij een regenbui weer in de grond. Zie rapportage Hoofdbedrijfschap ambachten  
Client is zelf lid van diverse natuurgroepen zoals Brabants landschap enz.  
( Dus chemicalien is bij client taboe )
- 4e Door de brandvrije stof en combinatie zon wordt het riet weer eerder aangetast en gaat het sneller rotten.
- 5e Het behandelen dient elke 5 jaar te gebeuren. (kosten dienen telkens door Gemeente te worden betaald. )
- 6e Tevens blijkt bij behandeling van riet , dat het vocht in de onderlaag langer blijft zitten dus het riet rot sneller weer weg.  
( Meerkosten versneld vervangen riet op dak dienen telkens door Gemeente te worden betaald. )

De Gemeente heeft de zorgplicht bij berekening van het nieuwe plan de kosten van bovenstaand hier in



Goed voor elkaar

Blad 17

Ons kenmerk

mee te nemen.

#### P) Vuurwerk

Door vonken van een brand in een aanpandige woning, of door sommige soorten vuurwerk, kan het dak vlam vatten en hiermee de gehele woning verwoesten. Volgens het LNB vormt het afsteken van vuurwerk daarom een extra groot risico voor woningen met rieten daken, die van zichzelf al kwetsbaar zijn. Onder de kap bevinden zich direct de slaapkamers en hiermee is een grote kans op slachtoffers bij brand. Het is dan ook logisch dat bij de beschrijving van planvorming en het verlenen van bouwvergunning aan in de toekomst naastgelegen woningen, in een vroegtijdig stadium een artikel wordt toegevoegd, welke bepaald dat binnen een nog te overleggen straal tot de woning van client geen vuurwerk mag worden gebruikt

#### Q) Nieuwe Spoorlijn 11-12 van uit Antwerpen + koppeling havengebied Vlissingen, onder Bergen op Zoom en langs Bulkstraat.

Deze nieuwe spoorlijn staat getekend naast de huidige spoorlijn. Het is dan voor de gemeente Roosendaal een gemiste kans dat door de nieuwbouwwijk Bulkstraat deze lijn niet via Roosendaal wordt aangelegd. Hierdoor verdwijnt dan het emplacement in Roosendaal + wordt geen nieuw emplacement bij of in Roosendaal aangelegd, en hierdoor weer een stukje werk gelegenheid weg uit Roosendaal. Lijn Antwerpen en zeeland gaan dan straks via andere route naar Rotterdam.

#### R) Vervuiling gronden door overstort.

Al jaren gaan de overstortkleppen van uit de wijken Gierelaar en Neerakker open om het overtollige hemelwater gemengt met het vervuilde rioolwater te lozen. Client heeft de laatste jaren bijgehouden hoeveel keer ( $\pm 20 \times$ ) de kleppen in werking treden. In de vakanties en 's nachts heeft client dit niet altijd bijgehouden. Men moet er dan ook van uitgaan dat het totaal op  $\pm 30$  lozingen op het oppervlaktewater bedraagt. Men kan ook duidelijk op de bijgezonden video en foto's zien dat het hier vervuild rioolwater betreft. Het toiletpapier en de bijbehorende resten zijn goed zichtbaar. Het lozen van een zo grote hoeveelheid vervuiling op het oppervlakte water mag niet volgens de nieuwe waterwet

#### S) Aanwezigheid kwik

In het plangebied is de ondergrond van de voorziene bedrijfsbestemming (oostelijk gedeelte) vervuild met kwik. In (de toelichting van) het onderhavige voorontwerp-bestedingsplan wordt hier met geen woord over gerept. Deze vervuiling van de ondergrond is het gevolg van het jarenlang storten door de gemeente Roosendaal en het bedrijf Philips van huisvuil en kwikhoudende TL-lampen ter plaatse. In het verleden is hierover reeds gerapporteerd, hetgeen bij uw gemeente bekend dient te zijn.



Goed voor elkaar

*Blaed* 18

*Ons kenmerk*

Ook heeft Adviesbureau Cuijpers in de haalbaarheidsstudie woonuitbreidingen Kernen Wouw , Heerle en Wouwse Plantage gewezen op de verontreiniging

Kwik is een toxische stof welke ook door leem en kleilagen heen gaat.

Het moge bekend zijn dat de aanwezigheid van kwik ernstige gezondheidsrisico's met zich meebrengt. De belangrijkste effecten van kwik op de gezondheid van de mens zijn verstoring van het zenuwstelsel, schade aan hersenfuncties, DNA -beschadiging en chromosomale beschadigingen, allergische reacties die resulteren in huiduitslag, vermoeidheid en hoofdpijn alsmede negatieve reproductie-effecten, zoals geboorteafwijkingen en miskramen. Ook lage concentraties kwik kunnen, indien iemand hieraan langdurig wordt blootgesteld, tot ernstige gezondheidklachten leiden.

Gezien de aanwezigheid van kwik ter plaatse, hierbij in aanmerking nemende genoemde ernstige gezondheidsrisico's, kan uitvoering van het onderhavige plan niet plaatsvinden zonder deze vervuilde grond te saneren. Daar in het onderhavige plan geen rekening is gehouden met deze kwikvervuiling, alsmede de hiermee gepaard gaande saneringskosten, dient ook de financiële uitvoerbaarheid van het plan opnieuw bekeken te worden.

#### T) Overlast + Veiligheid + waardedaling woning

Naast bovengenoemde bezwaren behelst uitvoering van het onderhavige plan ook andere overlast voor cliënt. Hiertoe valt in ieder geval geluidsoverlast, zowel van de bewoners van de voorziene woningen op korte afstand van de woning van cliënt, alsmede de verkeersbewegingen van de nieuwe woonstraat gelegen direct tegen het perceel van cliënt aan. Tevens is sprake van geluidsoverlast als gevolg van de voorziene bedrijven op korte afstand van de woning van cliënt.

Naast geluidsoverlast zal ook het karakter van de huidige bestemming van de woning van cliënt in zeer nadelige zin wijzigen. Immers, op dit moment is de woning van cliënt vrij gelegen te midden van agrarische percelen. Uitvoering van het plan leidt ertoe dat zijn woning zal zijn gelegen temidden van woonbebouwing. Ook is sprake van uitzichtschade, verminderde bezonning alsmede een aantasting van de privacy voor cliënt.

Daar de achterzijden van de naast gelegen woningen naar de Bulkstraat toe zijn getekend, ontstaat er een onacceptabel probleem. Momenteel is er enige overlast van drugsdeal en handel in de Bulkstraat. Telkens wordt door client wanneer dit vermoeden bestaat een melding naar politie gedaan.

Omdat de achterzijden van de nieuwe woningen gaan grenzen aan de Bulkstraat , ontstaat er aan beide zijden van de Bulkstraat een langgerekte visuele buisvorming van heggen en gesloten afscheidingen aan weerszijden van de straat. Hierdoor zal het probleem van drugsdeal en handel alleen maar toenemen.

Het onveilig wonen ( kans overval enz ) voor client wordt hierdoor ook vergroot. De woningen noordelijk van de Bulkstraat krijgen ook meer last van geluiden uit de tegenoverliggende tuinen. In eerdere plannen van Gemeente Roosendaal en in overleg Gemeente en client waren de voorzijden van de nieuwe woningen richting Bulkstraat gericht, en zou hierdoor er een betere sociale controle ontstaan.

Omdat er geen behoefte bestaat vanuit bewoners Wouw zie alle omschrijvingen-bewijzen + bezwaren in onze zienswijze + dat er voldoende inbrenglocaties zijn, zou bij het toch uitvoeren van plan Bulkstraat een groot probleem voor client ontstaan betreffende bewaking onderhoud controle van het bouwrijp leegstaande terrein ( Voorbeelden hiervan zijn er in Roosendaal plentie, zoals Van Drechtplein enz. Dit wetende trekt dit weer drugshandel en ander soort criminaliteit aan welke het daglicht niet kan verdragen.

Het spreekt voor zich dat de onderhavige planontwikkeling grote nadelige gevolgen heeft voor de woning van cliënt. Cliënt geeft dan ook nu reeds aan planschade te claimen mocht de onderhavige ontwikkeling onverhoopt toch doorgang vinden.

#### U) Riolerinq aanpassen

De woning van client is momenteel voorzien van een goedgekeurde I.B.A. Deze diende wij zelf te plaatsen aan te leggen en te bekostigen. Dit alles omdat het voor de Gemeente toen niet rendabel was een voorziening aan te leggen. Deze voorziening + aanleg heeft 12 jaar geleden veel geld gekost en is uit eigen middelen betaald. Het systeem van hemelwater en vuilafvoer is toen ook volgens de huidige wetgeving gesplitst. Tevens diende Client van uit zijn perceel 2 buisleidingen te leggen naar de duiker gelegen a.d. Bulkstraat. Deze leidingen zouden bij aanleg van riolerinq in het gebied Bulkstraat worden aangesloten. Client gaat er dan ook van uit dat, bij het doorgaan van plan Bulkstraat, hij zonder verdere kosten door de Gemeente wordt aangesloten. omdat hij destijds een veelvoud heeft betaald om aan de wensen van ge-meente vol-doen.

#### V) Bouwschade

De bodem waarop de woning van cliënt is gebouwd is voorzien van een speciale onderlaag. Deze onderlaag bestaat uit ijzeroer (zand dat sterk verkit is door ingespoelde ijzerverbindingen), welke laag onder het gebied is gelegen en strekt tot voorbij de spoorbaan. Deze laag is ondoordringbaar en heeft grote invloed op o.a. de waterhuishouding van het gebied.

De ijzeroerlaag heeft bij de bouw van de woning van cliënt gediend als bekisting van de kelder onder de woning en is daardoor onderdeel van de fundering van de woning.

Uitvoering van de bouwplannen kan leiden tot verstoring van de ijzeroerlaag en verandering in waterhuishouding ter plaatse met mogelijk zettingsverschijnselen in de ondergrond.

Uitvoering van het bouwplan kan bij het heien dan wel boren van betonpalen en andere werkzaamheden dan ook leiden tot (trillings-) schade aan de woning van cliënt. Hiertoe merkt cliënt nu reeds op dat vooraf-



Goed voor elkaar

Bled 20

Ons kenmerk

gaand aan de bouwwerkzaamheden een vooropname van zijn woning dient te worden opgemaakt. Tevens stelt cliënt u nu reeds aansprakelijk voor mogelijke (bouw-)schade aan zijn woning.

#### W) Extra kosten en risico analyse voor bewoners Roosendaal en Wouw.

Hoeveel gaat dit plan de bewoners van Roosendaal extra kosten ?

Wanneer B&W en de Gemeenteraad alle bovenstaande punten bekijkt, dan is het duidelijk dat plan Bulkstraat voor een grote financiële strop gaat zorgen voor de bewoners van Roosendaal.

Er is indertijd een stuk grond aangekocht door de Gemeente Roosendaal , waar zoveel nadelen op berusten dat men beter nu kan stoppen met de ontwikkeling , en wanneer het nodig is nieuwbouw te plegen op de eerder genoemde inbrenglocaties te Wouw.

De gronden aan de Bulkstraat weer verkopen en zoals eerder vermeld gaan bouwen op grond ( inbrenglocaties ) welke nu eigendom is van de Gemeente , achter de sporthal + aan de Molensingel + Wijper. En wanneer nodig de te koop aangeboden gronden ( Inbrenglocaties ) aankopen zonder risico's aan de Roosendaalsestraat + Roosendaalsebaan + Donken en Wijper.

Wouw is een levensvatbaar dorp met alle voorzieningen welke men maar kan wensen. Hierdoor is een nieuwbouwwijk HIER niet nodig, maar is voor de andere 4 kleinere dorpen Nispen Moerstra-ten Heerle en Wouwse-Plantage des te meer noodzakelijk ( zie toekomstvisie 2025 ). Dit is dan ook de opdracht van de Provincie en bewoners naar de Gemeente Roosendaal.

#### Conclusie

Gezien bovenstaande verzoek ik u namens cliënt om het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen.

Hoogachtend,  
ARAG Rechtsbijstand

Dhr. mr. M. van Hoorne  
Medewerker Rechtshulp





Goed voor elkaar

## BIJLAGE 1





17





*zicht op achterland*



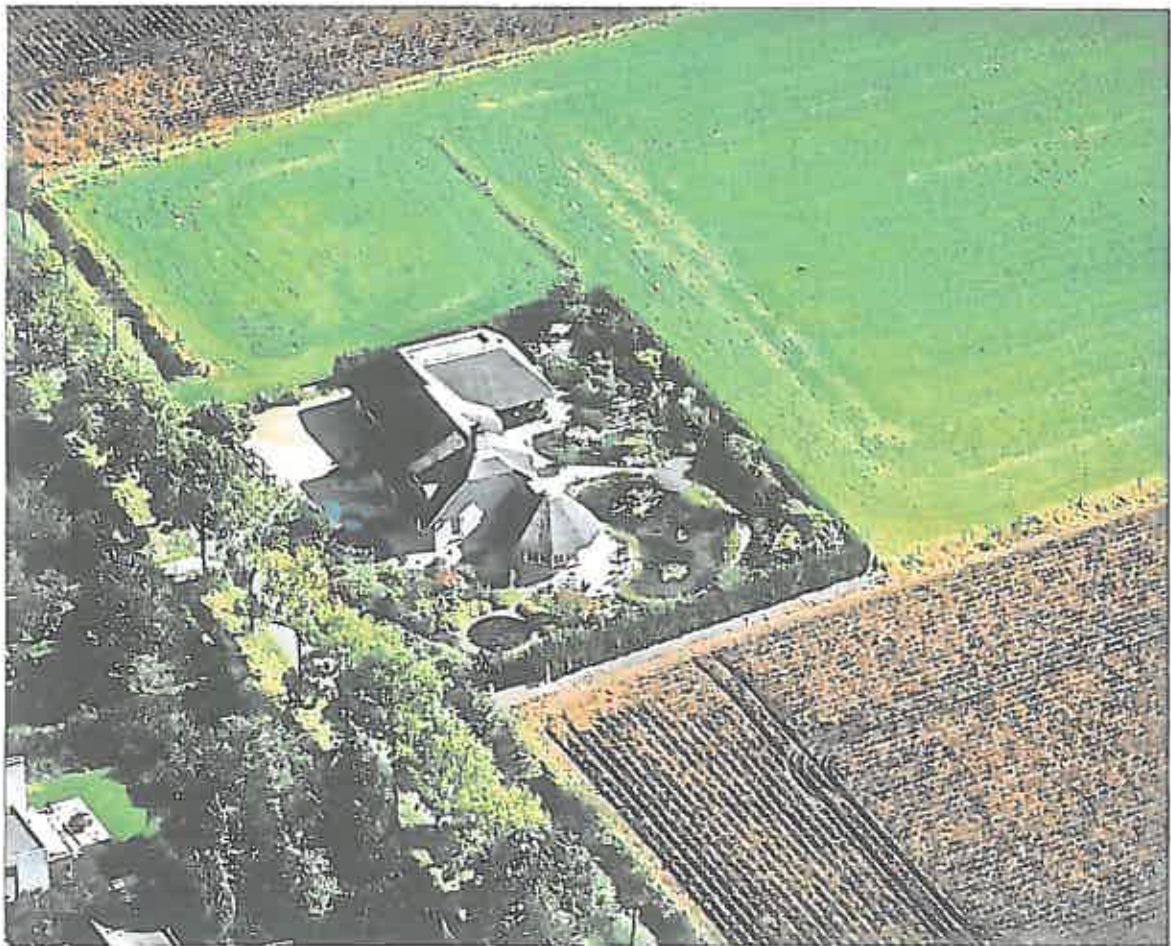


*ZICHT OP WONING VANUIT  
PLANTAGEBAAN*











## **BIJLAGE 2**



J. Dekkers  
Dijkstr.  
4724 DZ Wouw  
0165 - 301295

Voorstel schets, besproken 02-10-2012  
met o.a. Dhr Hans Vergommen

Beschrijving zienswijze blad 3(B) november 2012



~~(per post meegestuurd)~~

~~BIJLAGE 3~~