

Inspraak- en overlegrapport

“Wouwse Plantage”

Team Regelgeving
september 2013

Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben een bestemmingsplan opgesteld voor de kom van Wouwse Plantage in het kader van het project 'Actualiseren Bestemmingsplannen'. Doel van het bestemmingsplan is het bieden van een actuele juridische regeling voor het gehele plangebied.

Het plangebied omvat de gehele kern van Wouwse Plantage inclusief de realisatie van twee woningen op de hoek Kamperfoeliestraat/Ganzerikstraat.

Het voornaamste doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een actuele juridische regeling voor de hele kom van Wouwse Plantage. De bestaande situatie (gebruik en bebouwing) per bouwperceel fungeert als uitgangspunt voor het bestemmingsplan en wordt in eerste instantie gefixeerd. Dit betekent concreet dat de meest voorkomende bestemmingen, woonbestemmingen zijn.

Wouwse Plantage is primair een woondorp. Daarnaast komen ook horeca, bedrijven en maatschappelijke functies voor. Deze zijn positief bestemd. Binnen de Gemengd-4 bestemming zijn naast dienstverlening, horecabedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen ook winkels toegestaan. Het is immers wenselijk dat in de Wouwse Plantage ook winkels gevestigd kunnen worden.

Met ingang van 2 april 2013 is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van artikel 1.3.1. van het Bro en de Inspraakverordening 6 weken ter inzage gelegd. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens toegezonden aan diverse overheidsinstanties en andere overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op donderdag 25 april 2013 tussen 19.30 uur en 21.00 uur heeft er een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden in buurthuis De Spil te Wouwse Plantage.

Tijdens de ter inzage legging zijn één schriftelijke inspraakreacties en twee overlegreacties ingediend.

In bijgaande notitie zijn de ingediende reacties van een gemeentelijk antwoord voorzien, alsmede van een conclusie of de reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie

A. Bouwbedrijf Boot Mevrouw A.C.M. Boot Grenssteen 27 4815 PP Breda

Reactie

Inspreker geeft aan een vergunning te hebben voor het realiseren van recreatiewoningen aan de Bosbesstraat in de Wouwse Plantage. Hij stelt voor om de recreatiewoningen in te zetten voor de huisvesting voor arbeidsmigranten.

Beantwoording

De recreatiewoningen hebben de bestemming 'Recreatie' net als in het geldende bestemmingsplan. Recreatiewoningen zijn bestemd voor bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie. Daarom zijn de recreatiewoningen ook bestemd als 'Recreatie' en niet als 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is het wel mogelijk om naast een huishouding ook extra personen te huisvesten.

De recreatiewoningen komen echter niet in aanmerking voor omzetting van de bestemming 'Recreatie' naar de bestemming 'Wonen', omdat:

- De locatie niet is opgenomen in de woningbouwprogrammering van de gemeente. Voor de Wouwse Plantage worden voor de komende jaren voldoende woningen voorzien. Deze locaties zijn ook opgenomen in de woningbouwprogrammering. Een extra locatie voor woningbouw is nu niet aan de orde.
- De locatie getoetst is aan de Verordening Ruimte van de provincie. De locatie valt niet in bestaand stedelijk gebied (kernen landelijk gebied) en valt ook niet in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Het zoekgebied voor de stedelijke ontwikkeling in de Wouwse Plantage ligt namelijk ten noorden van het lint en niet ten zuiden hiervan. Zelfs al zou de locatie binnen het zoekgebied van de provincie vallen dan nog moet aan allerlei voorwaarden worden voldaan om binnen het zoekgebied een stedelijke ontwikkeling te realiseren.
Het toevoegen van extra woningen in het buitengebied wordt door de provincie niet toegestaan.

Bovendien wordt in de 'Notitie Arbeidsmigranten' aangegeven dat de gemeente zich tot 2020 vooral zal richten op kwaliteitsverbetering van de huisvesting van arbeidsmigranten en zich bij het realiseren van de benodigde mid-stay woonheden (hoofdverblijf voor periode van 3 maanden tot 6 jaar) in eerste instantie de mogelijkheden wil verkennen in bestaand leegstaand vastgoed.

Tot slot ligt Wouwse Plantage midden in het Landschap van Allure Brabantse Wal. Op dit moment investeert de provincie samen met gemeenten en private partijen vele miljoenen om natuur en recreatie op de Brabantse Wal te stimuleren. Het omzetten van recreatiewoningen naar huisvesting van arbeidsmigranten past niet in de lijn van deze investering.

Overlegreacties

1. Provincie Noord-Brabant

Reactie

De provincie geeft in hun overlegreactie aan dat de ontwikkeling van twee nieuwe woningen aan de Kamperfoeliestraat/Ganzerikstraat buiten het bestaand stedelijk gebied valt en een stedelijke ontwikkeling buiten het zoekgebied en dat dit strijdig is met artikel 11.1 van de Verordening ruimte. De provincie stelt de gemeente voor om een verzoek in te dienen om de grens van het stedelijk gebied te wijzigen, omdat het hier gaat een beperkte afronding van het stedelijk gebied.

Beantwoording

De locatie ligt in het verlengde van verschillende percelen die met de tuinen grenzen aan het buitengebied. Deze locatie wordt in twee delen gesplitst omdat de Kamperfoeliestraat wordt doorgetrokken om de twee nieuwe woningen te ontsluiten.

Het oostelijk deel van de locatie wordt aan twee zijden begrensd door de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Ganzerikstraat. Dit deel is bestemd als ‘Tuin’. Deze wigvormige ruimte kan als groene ruimte worden ingericht en gezien worden als een groene vista tussen stedelijk en landelijk gebied. Hiermee wordt een soepele overgang tussen deze gebieden gerealiseerd.

De percelen van de twee nieuwe woningen sluiten aan op de perceelsgrenzen (achtertuinen) van de bestaande woningen aan de Ganzerikstraat 12 en 14, waarbij het doortrekken van de noordelijke perceelsgrenzen van deze percelen gezien kan worden als een logische en beperkte afronding van het stedelijk gebied, waarbij de rafelrand van het stedelijk gebied wordt opgeheven. Naast het realiseren van een overgang tussen stedelijk en landelijk gebied is het opheffen van deze rafelrand een van de uitgangspunten geweest bij de ontwikkeling van deze locatie.

Op het moment dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd zal worden, zal ook het voornemen tot aanpassing van de grens van het stedelijk gebied ter inzage worden gelegd. Na de periode van terinzagelegging zal aan de provincie het verzoek worden ingediend. In de toelichting zal uitvoerig worden gemotiveerd waarom de gemeente van mening is dat de woningbouwontwikkeling tot het stedelijk gebied behoort.

In 2008 is de gemeente onderhandelingen gestart over een inbreidingslocatie (22 woningen aan de Plantagebaan) in de Wouwse Plantage. Omdat er in de Wouwse Plantage al jaren geen nieuwe woningen gebouwd waren, was dit een goede mogelijkheid om in de Wouwse Plantage woningbouw te realiseren en daarmee de leefbaarheid in het dorp verder te versterken. De eigenaren van deze inbreidingslocatie wilden zelf graag 2 woningen realiseren op een stuk agrarische grond aan de rand van de kom. Deze grond hebben zij ook in eigendom. Omdat deze woningen net buiten de kom van de Wouwse Plantage vielen destijds is het standpunt van de provincie gevraagd. De provincie is met deze ontwikkeling akkoord gegaan is gegaan. Met de eigenaren is toen, mede naar aanleiding van de positieve reactie van de provincie, afgesproken dat de ontwikkeling opgenomen zou worden in de herziening van het bestemmingsplan Wouwse Plantage.

Naar aanleiding hiervan is er ook voor gekozen om de locatie voor de twee woningen uit het bestemmingsplan buitengebied Wouw te laten en mee te nemen in de actualisering van het bestemmingsplan Wouwse Plantage. De provincie heeft destijds ook ingestemd met het bestemmingsplan ‘Buitengebied Wouw’ en de gemeente heeft verondersteld dat de provincie ook in kon stemmen met de verschuiving van de grens van het plangebied, zowel voor de kom als voor het buitengebied.

Door de ontwikkeling zal geen waardevol groen verloren gaan aangezien de woningen gerealiseerd zullen worden op agrarische landbouwgrond. Voor kwaliteitsverbetering van het landschap zal een bedrag worden geïnvesteerd. Hieromtrent zal met de ontwikkelaar een overeenkomst worden gesloten. Uitvoering van de compensatie zal mede in overleg met de provincie worden uitgevoerd. Gedacht wordt aan een wandelpad ten noorden van de ontwikkellocatie richting de Zoomweg.

Aanpassing bestemmingsplan

De toelichting van het bestemmingsplan zal op onderdeel 5.2 worden aangepast. Ook zal op het moment dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, ook het voornemen tot aanpassen van de grens van het stedelijk gebied ter inzage worden gelegd. Indien na deze periode van terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend zal bij de provincie het verzoek tot aanpassen van de grens van het stedelijk gebied worden ingediend.

2. Brandweer Midden- en West-Brabant

Reactie

- Er dient een verantwoording (onderdelen rampenbestrijding en zelfredzaamheid) van het groepsrisico opgesteld te worden en deze onderdeel uit te laten maken van de besluitvorming.
- De brandweer adviseert de toelichting aan te passen op het punt van het anticiperen op de kleine risicoafstanden tot LPG tankstations.
- In de omgevingsvergunning van het tankstation dient vastgelegd te worden dat alleen met brandwerende gecoate tankwagens mag worden bevoorraad.
- De brandweer adviseert ten aanzien van de te lange opkomsttijd de bluswatervoorziening nabij het tankstation te optimaliseren en adviseert hierbij de ontwikkelingen van het project Toolbox van Veiligheidsrisico Midden- en West-Brabant te volgen en de resultaten te implementeren.
- De brandweer adviseert om eventueel samen met de afdeling communicatie van de Veiligheidsregio, actief te communiceren over de risico's van het LPG tankstation met de aanwezigen in het invloedgebied.
- De brandweer adviseert voldoende bluswatervoorzieningen aan te leggen in het plangebied.

Beantwoording

De reactie betreft de opkomsttijden en de bluswatervoorzieningen, waarin in de toelichting in het kader van externe veiligheid wordt gesproken. De Omgevingsdienst Midden- en West Brabant stelt de verantwoording groepsrisico op. Hierin wordt onder andere ingegaan op aspecten, zoals opkomsttijden, bluswatervoorzieningen, communicatie en zelfredzaamheid. Deze aspecten worden bij de verantwoording wel meegenomen, maar kunnen niet in het bestemmingsplan geregeld worden. In overleg met de Brandweer Midden- en West-Brabant wordt gekeken hoe deze aspecten verbeterd kunnen worden.

Aanpassing bestemmingsplan

De verantwoording van het groepsrisico zal worden toegevoegd als bijlage bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Het bestemmingsplan is op een aantal punten ambtshalve aangepast om te voldoen aan de standaardbepalingen voor bestemmingsplannen (svbp 2012).

De volgende instanties hebben te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp-bestemmingsplan:

- 3. Woon Advies Commissie Roosendaal**
- 4. N.V. Nederlandse Gasunie**
- 5. Stichting Seniorenraad**
- 6. Waterschap Brabantse Delta**

Van de volgende instanties hebben wij geen reactie ontvangen:

- 7. Brabant Water**
- 8. Enexis**
- 9. GGD**
- 10. GHOR Midden- en West-Brabant**
- 11. KHN Regioadviseur West-Brabant**
- 12. Koninklijke Horeca Nederland-Roosendaal**
- 13. KPN**
- 14. Milieuadviesraad**
- 15. Monumentencommissie Roosendaal**
- 16. Politie Midden- en West-Brabant**
- 17. Veilig Verkeer Nederland Afdeling Roosendaal**
- 18. ZLTO**