

Ontwikkelvisie

Wonen in
Wouwse Weide
Ruimte voor elkaar

15 juli 2025

*aangepast op 21 augustus 2025



Voorwoord

Wouwse Weide

Voorwoord

Voor u ligt de ontwikkelvisie voor het project Wouwse Weide. Het document is vervaardigd door stedenbouwkundig en landschapsarchitectuur bureau Urban Jazz in opdracht van en in nauwe samenwerking met de ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal – Maas-Jacobs, Rho Adviseurs en de gemeente Roosendaal. Het plan Wouwse Weide is een verdere uitwerking van het ontwikkelgebied De Hoogt 3 en het onderzoeksgebied ten zuiden van De Hoogt 3 wat onderdeel is van de op 17-4-2025 vastgestelde visie ‘Wonen in & om de Dorpen’ van de gemeente Roosendaal. De focus voor het nieuwe woongebied aan de rand van het dorp Wouw ligt op het creëren van een fijne woonomgeving met een mix van sociale huurwoningen, betaalbare en vrije sector koopwoningen met aandacht voor de omgeving en de natuur.

Het totale plangebied omvat de percelen kadastraal bekend als Wouw – O – 1335, Wouw – O – 1003, Wouw – O – 144 en gedeeltelijke percelen Wouw – O – 1038, – Wouw - O – 1334 en Wouw – O – 145. In totaal betreft het een gezamenlijke oppervlakte van circa 11,5 hectare. De stedenbouwkundige opzet van de Wouwse Weide refereert naar de historische landschapkenmerken die in deze ontwikkelvisie als ‘Mozaïeklandschap’ worden omschreven. Een gebied bestaande uit verschillende woonmilieus waarbij middels ‘mozaïekstenen’ vlakken bestempeld zijn voor wonen, groen en water.

Met deze ontwikkeling worden 250 tot 300 woningen toegevoegd, binnen een gedifferentieerd programma. Daarbij worden de uitgangspunten van de woondeal West-Brabant West aangehouden. Dit betekent dat er verspreid over het initiatief 30 procent sociaal, 40 betaalbaar en 30 procent vrije sector gerealiseerd wordt.

Het project Wouwse Weide is vanuit de gemeente en vanuit de initiatiefnemer ingediend als potentiële versnellingsopgave bij de versnellings tafel West – Brabant West. Uiteindelijk is het project ook één van de projecten die bestempeld is als versnellings traject. Hierdoor is in een korte en intensieve periode met het gehele projectteam een ontwikkelvisie ontstaan waarbij zowel de initiatiefnemer, de gemeente en de omgeving nauw betrokken waren.

Het project Wouwse Weide zal gefaseerd uitgevoerd gaan worden, er is echter wel sprake van één planologische procedure. De planologische procedure is reeds in voorbereiding. Het voornemen is om dit jaar een ontwerp omgevingsplanwijziging ter inzage te leggen, zodat het plan nog als TAM-IMRO procedure kan worden afgerond.

Ontwikkelingscombinatie
Van Agtmaal en Maas-Jacobs
Juli 2025



Inhoudsopgave

Wouwse Weide

Inhoudsopgave

1. Aanleiding

- 1.1 Opgave voor de gemeente Roosendaal
- 1.2 Opgave voor Wouw en omgeving
- 1.3 Opgave voor de buurt

2. Uitgangspunten

- 2.1 Gemeentelijke randvoorwaarden
- 2.2 Participatie

3. Inventarisatie & Analyse

- 3.1 Ondergrond laag
- 3.2 Netwerk laag
- 3.3 Occupatie laag
- 3.4 Foto's bestaande situatie
- 3.5 Conclusie

4. Visie en ontwerp

- 4.1 Wouwse Weide en landschappelijke context
- 4.2 Landschap
- 4.3 Water
- 4.4 Ecologie en natuurinclusiviteit
- 4.5 Recreatie
- 4.6 Landschapskwaliteitsverbetering
- 4.7 Groenopgave
- 4.8 Beleidsregels groen en water
- 4.9 Concept stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk

5. Proefverkaveling

- 5.1 Woningbouwprogramma
- 5.2 Mobiliteit
- 5.3 Recreatieve routes

- 5.4 Parkeren
- 5.5 Massa en bouwhoogtes
- 5.6 Woonsferen
- 5.7 Hulpdiensten, afvalinzameling en trafostations
- 5.8 Openbaar en privé
- 5.9 Landschapselementen
- 5.10 Ecologie en natuurinclusiviteit
- 5.11 Watermanagement
- 5.12 Profielen

6. Planologie

- 6.1 Mobiliteit
- 6.2 Water
- 6.3 Ecologie
- 6.4 Geluid
- 6.5 Bodem
- 6.6 Archeologie
- 6.7 Omgevingsveiligheid
- 6.8 Overige aspecten

7. Participatie

8. Haalbaarheid

- 8.1 Haalbaarheid planologisch
- 8.2 Haalbaarheid financieel
- 8.3 Haalbaarheid maatschappelijk

Bijlagen



1. Aanleiding

Wouwse Weide

1. Aanleiding

1.1 Opgave voor de gemeente Roosendaal

Roosendaal zet in op een kwaliteitssprong. In het kort wenst de gemeente Roosendaal de stad en de dorpen in zijn geheel naar een hoger niveau te tillen. Zaken die hiermee opgepakt worden zijn veiligheid, leefbaarheid en bestaanszekerheid. Woningbouw maakt hier deel van uit. Onderdeel van de kwaliteitssprong is het worden van een gemeente met meer dan 100.000 inwoners: “Roosendaal ontwikkelt zich verder tot een vitale, leefbare en evenwichtige gemeente met een leidende positie in de regio. We geven onze voorzieningen een impuls en maken ze aantrekkelijker voor bewoners en bezoekers. Daarnaast gaan we veel nieuwe woningen bouwen. Dat geeft ons meteen de gelegenheid om gericht te sturen op een grotere verscheidenheid qua bewoners van buurten en dorpen. Daarmee bevorderen we de leefbaarheid en sociale veerkracht.”

1.2 Opgave voor Wouw en omgeving

Het dorp Wouw kent een sterke sociale samenhang en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De vraag naar passende en betaalbare woningen is de afgelopen jaren toegenomen, mede door demografische veranderingen, vergrijzing en de behoefte van jonge gezinnen om in het dorp te blijven wonen. Woningbouw is gewenst om de vitaliteit van Wouw te behouden en toekomstbestendig te maken. Met deze ontwikkelvisie wordt ingezet op een zorgvuldig afgestemde uitbreiding van het woningaanbod die past bij de schaal en identiteit van Wouw.

1.3 Opgave voor de buurt

Met De Hoogt fase 1 en 2 is een eerste aanzet gedaan van een nieuwe woonbuurt voor Wouw. Een buurt ten zuiden van de oude kern met een snelle verbinding met de A58. Een buurt waar wonen en werken geïntroduceerd is en waar de infrastructuur aanwezig is om op aan te sluiten. De Wouwse Weide wordt een buurt met een eigen identiteit maar wel één die aansluit bij zijn omgeving. De belangrijkste verbindingen tussen de buurten betreft het groen en de fysieke ruimte. De Wouwse Weide verrijkt het gebied met een gevarieerd woningaanbod zodat ook deze buurt toekomstbestendig wordt.



2. Uitgangspunten

Wouwse Weide

2. Uitgangspunten

2.1 Gemeentelijke randvoorwaarden

Visie Wonen in & om de Dorpen

De ontwikkeling van de Wouwse Weide in Wouw is een verdere uitwerking van de gemeentelijke visie Wonen in & om de Dorpen, waarin de kracht van de dorpen binnen de gemeente Roosendaal wordt benut om duurzame, toekomstbestendige woonomgevingen te creëren. De Wouwse Weide vormt een uitbreiding van Wouw die het dorpse karakter versterkt en het omringende landschap respecteert. In deze ontwikkelvisie wordt het ontwikkelgebied De Hoogt 3 en het onderzoeksgebied ten zuiden van het ontwikkelgebied samengevoegd tot één initiatief. De samenvoeging in deze fase zorgt voor meer verbondenheid en samenhang in het gebied en geeft meer flexibiliteit om een kwalitatief goede stedenbouwkundige en landschappelijke invulling te geven met oog voor de omgeving.

Belangrijke uitgangspunten uit de gemeentelijke visie zijn leidend geweest bij het vormgeven van deze nieuwe woonbuurt:

- **Versterking van het dorpse karakter:** De Wouwse Weide sluit qua schaal, uitstraling en structuur aan op de bestaande bebouwing van Wouw. Er wordt gekozen voor een dorpse verkaveling met een mix van woningtypen en veel aandacht voor groen en ontmoeting.
- **Wonen in een herkenbare en kleinschalige setting:** Er wordt gebouwd met oog voor de menselijke maat. Kwalitatieve architectuur en herkenbare dorpsstructuren zorgen voor een gevoel van geborgenheid en identiteit.
- **Leefbaarheid en gemeenschapszin:** In de Wouwse Weide staat ontmoeten centraal. Openbare ruimten zoals groenstroken, speelplekken en een kleinschalig plein worden zo ingericht dat zij ontmoeting stimuleren en bijdragen aan een hechte buurtgemeenschap.
- **Landschappelijke inpassing en duurzaamheid:** De overgang naar het buitengebied wordt zorgvuldig vormgegeven met groen, water en natuurlijke overgangen. Klimaatadaptief bouwen, duurzame mobiliteit en natuurinclusief ontwerpen zijn uitgangspunt bij de inrichting van de buurt.
- **Ruimte voor jong en oud:** De Wouwse Weide biedt een gevarieerd woningaanbod dat inspeelt op de woonbehoeften van verschillende doelgroepen, van starters tot senioren. Zo wordt het dorp versterkt als een plek waar iedereen zich thuis kan voelen.

Met de Wouwse Weide wordt een nieuwe buurt gerealiseerd die niet alleen inspeelt op de actuele woningbehoefte, maar ook het dorpse karakter van Wouw versterkt en toekomstgericht invulling geeft aan de visie van Roosendaal op wonen in en om haar dorpen.

2.2 Participatie

De gemeente Roosendaal heeft bij de totstandkoming van de visie Wonen in & om de Dorpen een participatietraject gevolgd om de omgeving te betrekken bij de visievorming. Om de omgeving te betrekken bij de verdere uitwerking, is bij deze planontwikkeling in samenspraak met de gemeente Roosendaal een participatieplan (zie bijlage 1) opgesteld met als doel de omgeving tijdig te betrekken. In het kort bestaat het participatietraject uit de volgende onderdelen:

- Keukentafelgesprekken met direct omwonenden;
- Informatieavond omwonenden;
- Informatieavond voor Wouw en omgeving.

Keukentafelgesprekken

Tijdens de keukentafelgesprekken is de initiatiefnemer in gesprek gegaan met de direct omwonenden. Tijdens de gesprekken is de globale visie voor het plangebied gedeeld en is de vraag gesteld met welke elementen rekening moet worden gehouden en welke belangen er spelen.

Informatieavond omwonenden

Op dinsdag 3 juni 2025 is een informatieavond georganiseerd voor alle omwonenden van het initiatief. Het gaat om de wijk De Hoogt 1 en 2 en om de wijk die grenst aan de noordzijde van de Bulkstraat. Het doel van de avond is het delen van informatie en het ophalen van feedback.

Informatieavond Wouw

Op woensdag 2 juli 2025 is een informatieavond georganiseerd waarbij via diverse kanalen alle bewoners van Wouw en omgeving uitgenodigd zijn om kennis te nemen van de actuele stand van zaken met betrekking tot de ontwikkelvisie.

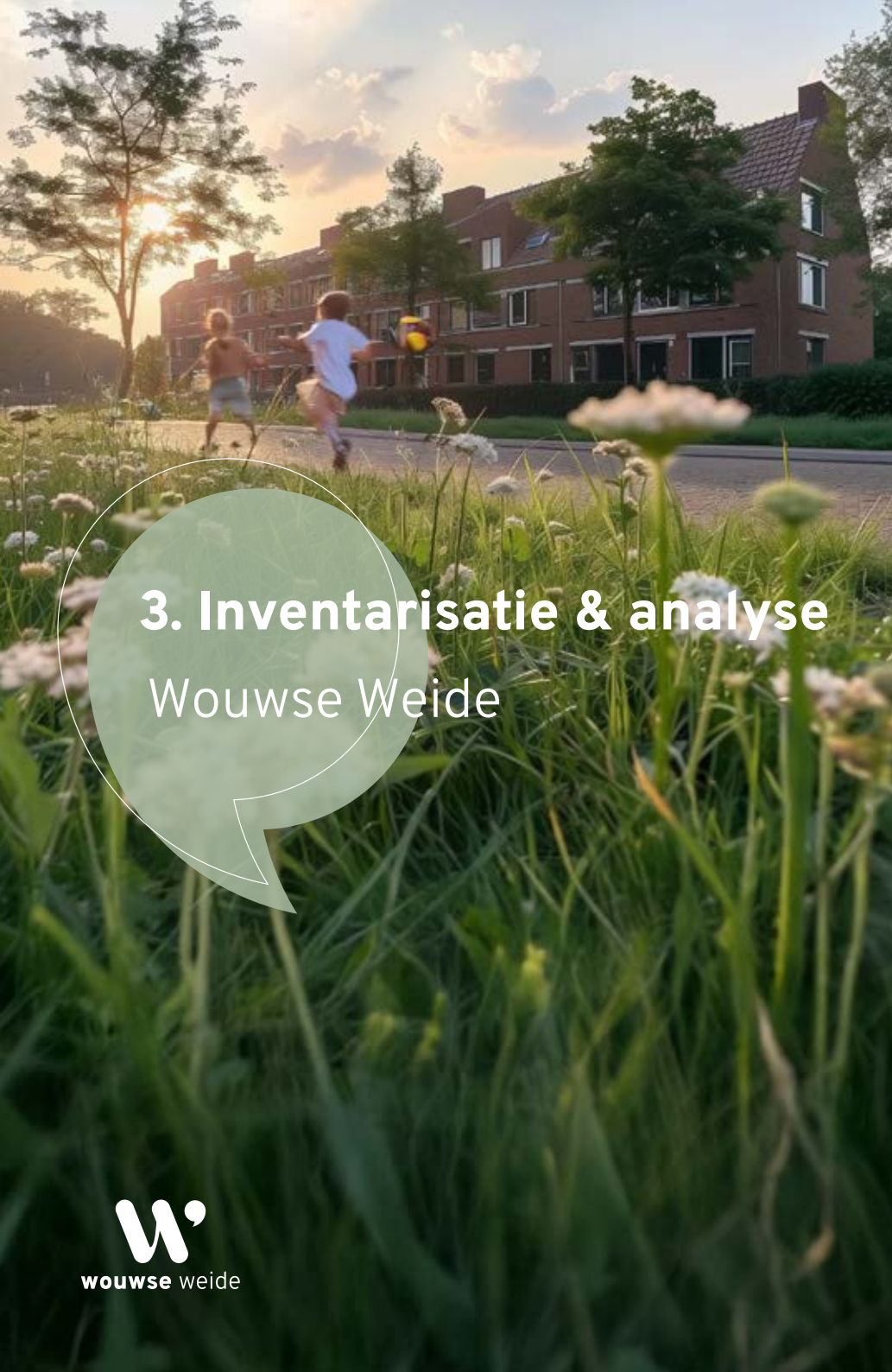
Thema's

Uit de informatieavonden zijn diverse aandachtspunten naar voren gekomen die men relevant vindt voor de verdere ontwikkeling:

- Betaalbare woningen;
- Woningen voor senioren;
- Verkeersveiligheid. Ontsluiten via de Bulkstraat discutabel gezien de status fietssnelweg (een deel is voor, een deel is tegen);
- Verkeersveiligheid: risico op verkeerstoename in de wijk De Hoogt 1 en 2;
- Verkeersveiligheid: het kruispunt van de Hoogt en de Plantagebaan bij de spoorwegovergang bij het vergroten van de verkeersintensiteit;
- Behoud van het dorpse karakter.

3. Inventarisatie & analyse Wouwse Weide

w'
wouwse weide

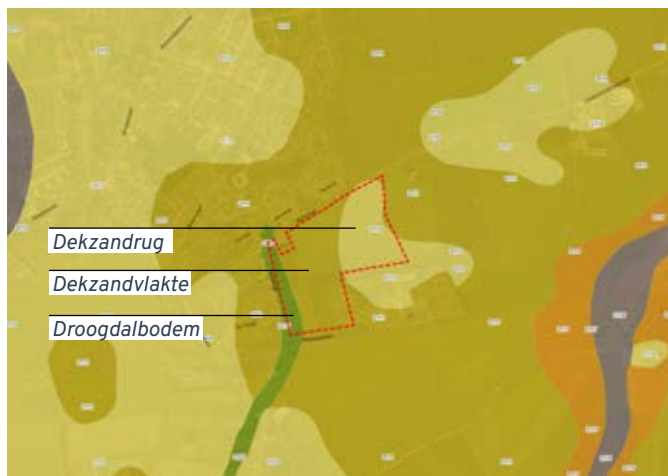


Bron: Gemeentebld 2019 gemeente Roosendaal

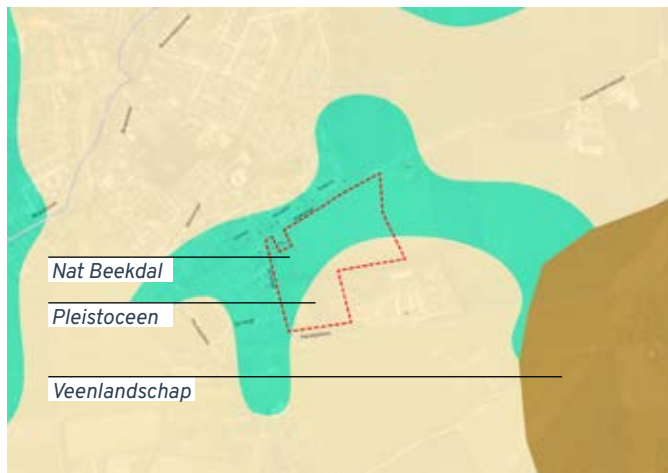
Landschapszones

Drie archeologische landschapszones zijn in het plangebied te herkennen: een droogdalbodem(*) aan de westrand van het plangebied, een dekzandvlakte in het midden en een dekzandrug in het zuidoosten van het plangebied. De oorsprong van deze landschapstypen is te zien in een reconstructiekaart van 1575 (RCE, 2015) waar een nat beekdal vanuit het oude veenlandschap (ten oosten van het plangebied) door het zandlandschap om de noordzijde van het gebied heen buigt.

(*) Een droogdalbodem is een drooggevalen bedding die is ontstaan door erosie van regenwater. Het kenmerkt zich als een langgerekte, U-vormige insnijding in het landschap. Een droogdal kenmerkt zich met asymmetrische dalwanden en de afwezigheid van een beek of rivier. De bodem is vaak begroeid met gras of struiken.



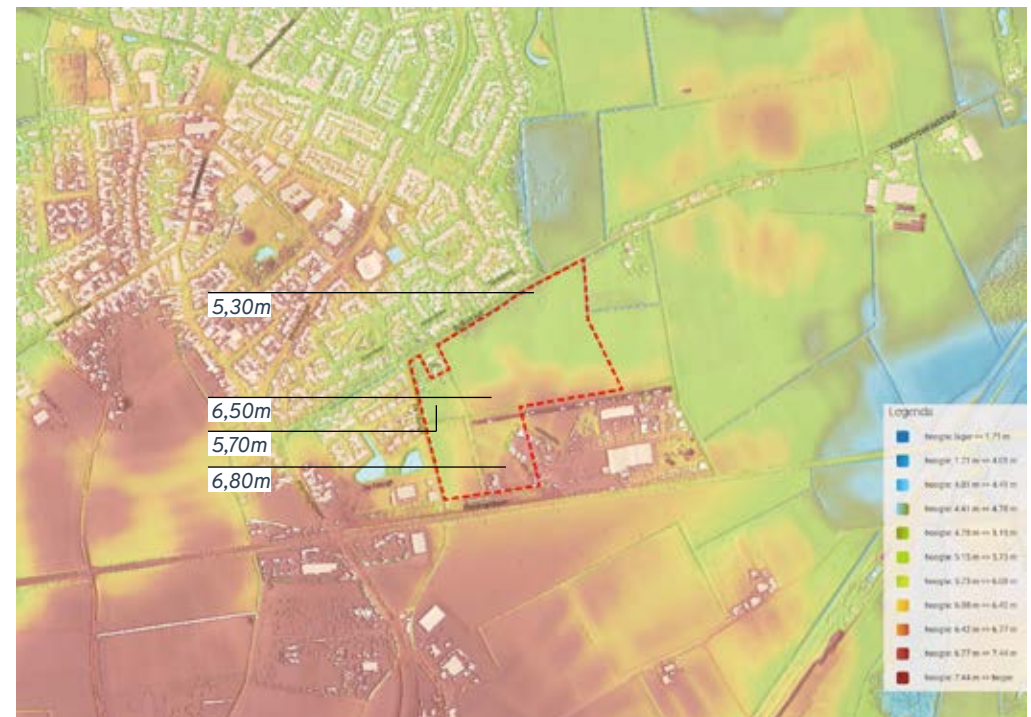
Afbeelding landschapszones (bron: Rijksdienst Cultureel Erfgoed, 2015)



Afbeelding reconstructie 1575 (bron: Rijksdienst Cultureel Erfgoed, 1575)

Hoogteverschillen

Hoewel het gebied sindsdien sterk is gecultiveerd, zijn de vorm van het oude beekdal en de dekzandrug nog steeds goed op de actuele hoogtekaart (AHN5) te herkennen. In het plangebied zijn hoogteverschillen aanwezig. Het maaiveld varieert tussen 5.3 + NAP en 6.8 + NAP. De droogdalbodem ligt op ca. 4.8+/5.15+ NAP.



Afbeelding globale maaiveldhoogten - AHN 5 (bron: AHN5, ahn.nl, 2025)

Bodem en bosgemeenschappen

Er zijn twee bodemtypes te onderscheiden. Hiertoe behoren specifieke landschapstype(n) en bosgemeenschap(pen). Laatstgenoemde is van belang voor de plantsoortenkeuze bij de uitwerking van de landschapselementen.

1) Bodemtype: Hoge zwarte enkeerdgronden.

- Bovengrond humusrijk (min. 50 cm dik), ontstaan door bemesting met heideplaggen of grasplaggen, of door het gebruik van strooisel met zand.

Landschapstype: rijke regenwatergevoede zandgronden.

Bosgemeenschap: droog Wintereiken-Beukenbos.

- Belangrijkste bomen: zomereik, wintereik en beuk. Ingeburgerde exoten: *Castanea sativa* (tamme kastanje) en *Quercus rubra* (Amerikaanse eik).
- Struiken: *Sorbus aucuparia* (wilde lijsterbes), *Lonicera periclymenum* (wilde kamperfoelie), *Ilex aquifolium* (hulst), *Taxus baccata* (taxus), *Salix caprea* (boswilg), *Ulmus spec.* (iep), *Rubus idaeus* (framboos), *Rubus idaeus* en *R. fruticosus* (braam), *Sarothamnus scoparius* (brem), *Ulex europaeus* (gaspeldoorn), *Malus sylvestris* (wilde appel), *Pyrus pyraster* (wilde peer), *Sambucus nigra* (vlier), *Rhamnus frangula* (sporkehout), *Rosa villosa* (viltroos), *Tilia cordata* (linde), *Carpinus betulus* (haagbeuk), *Populus tremula* (ratelpopulier), *Betula pubescens* (zachte berk), *Betula pendula* (ruwe berk) en *Prunus avium* (zoete kers).

2) Bodemtype: Laarpodzolgrond

- Bovengrond humusrijk (30-50 cm), vaak oude ontginningen en ontstaan door ophoging met potstalmest.

Landschapstype: rijke regenwatergevoede zandgronden.

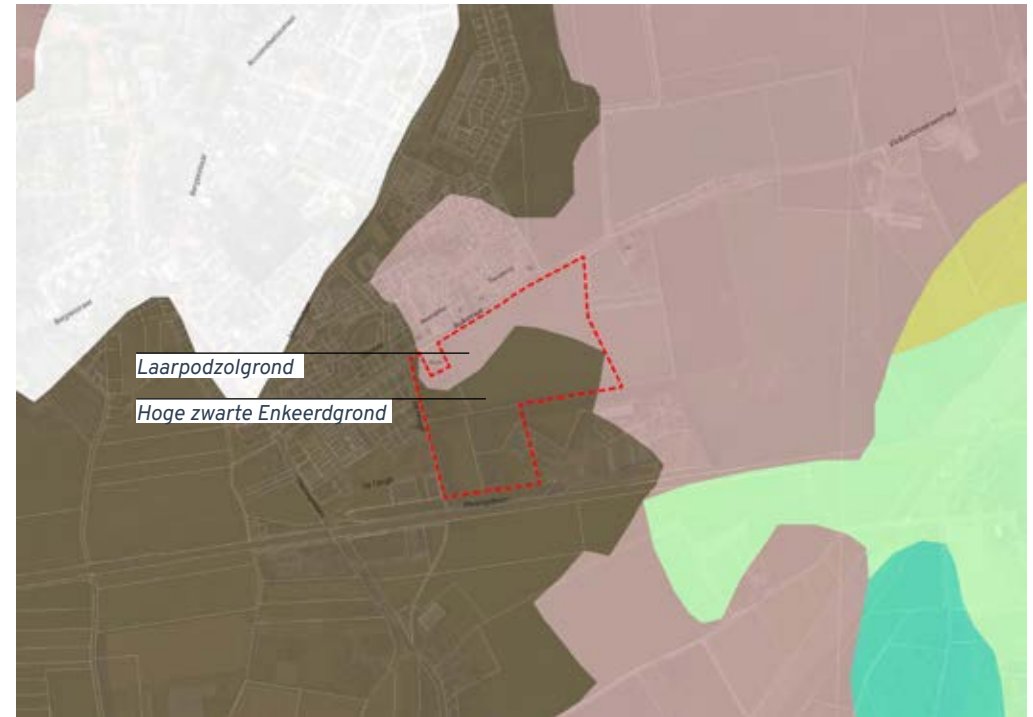
Bosgemeenschap:

1. (vochtig) Zomereiken-Berkenbos.

- Belangrijkste bomen: zomereik, wintereik, ruwe berk, zachte berk en ratelpopulier.
- Struiken: *Rhamnus frangula* (sporkehout), *Viburnum opulus* (Gelderse roos) en *Sorbus aucuparia* (lijsterbes).

2. (vochtig) Wintereiken-Beukenbos (lemig).

- Belangrijkste bomen: zomereik, wintereik, beuk. Ingeburgerde exoten: *Castanea sativa* (tamme kastanje) en *Quercus rubra* (Amerikaanse eik).
- Struiken: idem ad. 1, aangevuld met *Castanea sativa* (tamme kastanje, uitheems) en *Rosa villosa* (viltroos).



Afbeelding bodemtypen (bron: Wageningen Environmental Research, 2023)

Historie

De ontwikkeling van het dorp Wouw is sterk verbonden met de ondergrondstructuren. Over de droge zandgronden liep rond de middeleeuwen (zie kaart 1575) een route tussen de nattere beekdalen door. Aan deze route is, ter hoogte van de huidige Bergsestraat en de Markt, in de vorm van lintbebouwing het tiendakkerdorp Wouw ontstaan. Dat betekent dat de inwoners van de agrarische gemeenschap afhankelijk waren en belasting moesten afstaan aan het Kasteel van Wouw (Heemkundekring De Vierschaer, 2025). Het plangebied zelf werd sinds deze periode gebruikt als agrarisch gebied. Op een kaart uit 1850 (RCE, 1850) is te zien hoe naast het historische en compacte dorpslint aan de Bergsestraat, een tweede meer ontspannen landelijk bebouwingslint met voornamelijk boerderijen is ontstaan: de Bulkstraat. Deze vormt sindsdien de noordgrens van het plangebied. Binnen het plangebied zelf en in haar omgeving zien we een wirwar aan fijnmazige agrarische verkavelingslijnen terug welke doen denken aan “mozaïekstenen”. Deze fijnmazigheid en irrationele vormen zijn waarschijnlijk een logisch gevolg van het hier eerder gelegen beekdal, en de reeds drassige bodem welke met vele slootjes droog en werkbaar werd gehouden. Deze sloten werden vaak begeleid met vegetatie (zoals wilgenrijen en struweelbeplanting).

Met de komst van de spoorlijn tussen 1850-1855 vestigde zich een steenfabriek in de nabijheid van het plangebied. Rond 1925 lijken perceelgrenzen meer begroeid. Halverwege de 20ste eeuw vindt opschaling van de landbouw plaats en verdwijnen de groenelementen en het fijnmazige slotenstelsel. In de jaren '70 van de vorige eeuw vindt projectmatige woonbuurtuitbreiding plaats achter de oorspronkelijke (agrarische) bebouwingslinten. Rond 1990 maakt de steenfabriek plaats voor de vestiging van een machinerie bedrijf. De landschappelijke inpassing van dit bedrijfskavel is opgetrokken uit houthakwallen. Met de schaalvergroting van het bedrijfsareaal zijn nieuwe houthakwallen aangelegd, zo ook langs de spoorlijn. In 2000 wordt de nieuwbouwwijk De Hoogt 1 en 2 aangelegd, ten westen van het plangebied.



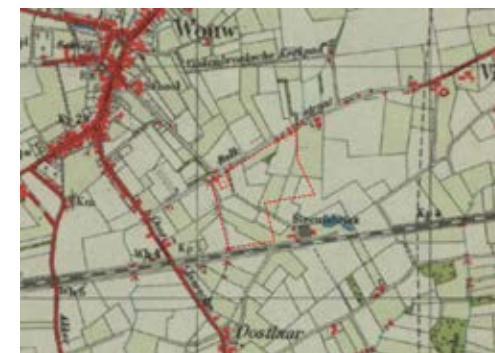
Afbeelding kaart 1850



Afbeelding kaart 1900



Afbeelding kaart 1925



Afbeelding kaart 1950



Afbeelding kaart 1975



Afbeelding kaart 1990



Afbeelding kaart 2000

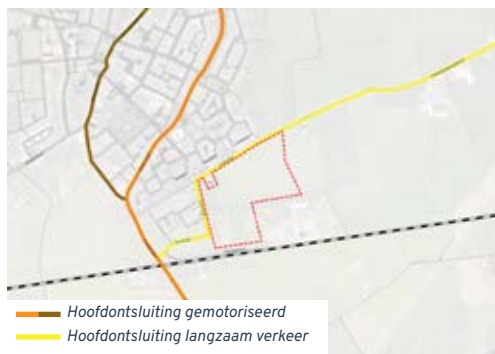


Afbeelding kaart 2024

3.2 Netwerklaag

In de netwerklaag zijn binnenplanse, maar vooral planoverstijgende ruimtelijke structuren bekeken. Op deze wijze is onderzocht welke gewenste structuren met de planontwikkeling kunnen worden versterkt, benut of verbonden. Zodoende kunnen bestaande groen- en waterstructuren uit de directe omgeving met het plangebied gekoppeld worden. Ter vervanging van het agrarische landgebruik versterkt het de biodiversiteit en ecologische verbindingen in het gebied. Er is bijzondere aandacht voor het behoud en versterken van bestaande structuren zoals watergangen en vegetatie (houthakwallen, boomgaard en erfafscheidingen).

In de netwerklaag is ook de verkeersafwikkeling en ontsluiting van het gebied bestudeerd. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen het gemotoriseerd verkeer en het langzaam verkeer. Voor het gemotoriseerd verkeer is onderzocht hoe deze met zo min mogelijk negatieve gevolgen op de directe omgeving kan aansluiten. Voor wat betreft het langzaam verkeer is onderzocht hoe recreatieve wandelroutes, zoals voetpaden uit de noordelijk gelegen wijk en de rondwandeling 'Ster van Wouw', in het plangebied kunnen continueren. Zodoende worden 'ommetjes' gemaakt welke het plangebied toegankelijk maken voor inwoners uit andere delen van Wouw en levert de gebiedsontwikkeling een meerwaarde op voor het hele dorp. Ook de best mogelijke locatie voor de hoofdentree van het toekomstige woongebied is onderzocht.



Afbeelding belangrijke hoofdontsluitingsroutes

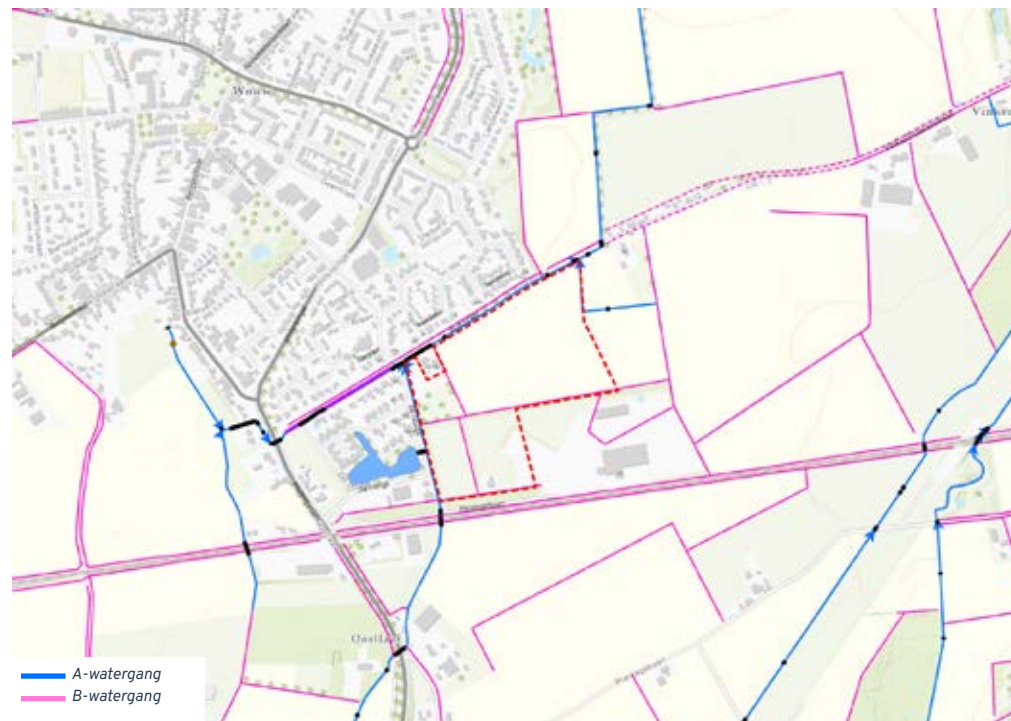


Afbeelding fiets- en wandelroutes

(bron: Stichting Landelijk fietsnetwerk 2024/ Stichting Wandelnet 2024)

Water

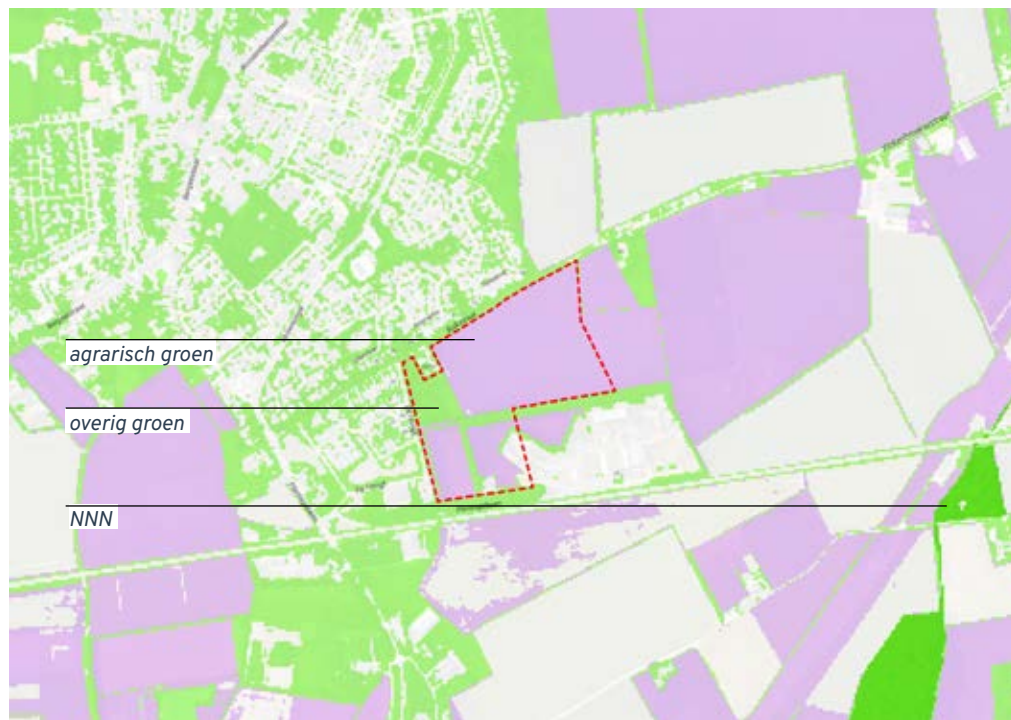
In het plangebied liggen A-watergangen langs de Bulkstraat en De Hoogt. De B-watergangen zijn gelegen in en langs de randen van het gebied. Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het beheer van deze watergangen.



Afbeelding watergangen (bron: Waterschap Brabantse Delta/ RIVM, 2022)

Groenkaart

Kenmerkend in het agrarisch werklandschap zijn de grote mate van openheid, beken, lichte glooiingen, de aanwezigheid van agrarische bouw- en graslanden en een los patroon van verspreide erven en slingerende wegen, soms begeleid met laanbeplanting.



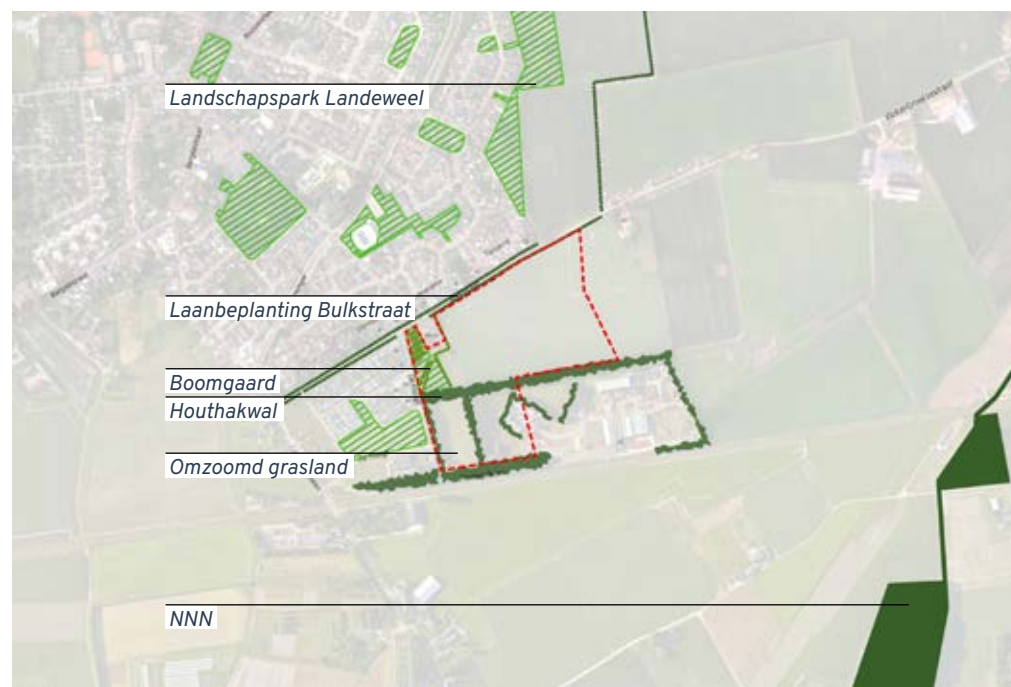
Afbeelding groenkaart (bron: atlas van de leefomgeving)

Groenstructuur

Het groene casco van de Wouwse Weide wordt gevormd door een orthogonale structuur van houthakwallen in zuid als visuele afscherming van de belendende bedrijfskavel, de dubbele bomenrij en erfbeplanting aan de Bulkstraat in noord en de boomgaard in west.

In de omgeving van de Wouwse Weide liggen de beschermde Natuur Netwerk Nederland (NNN) en Natura 2000 natuurgebieden. Volgens de QuickScan flora en fauna (8 mei 2025, Tritium) ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied de Brabantse Wal op 3,8 km afstand tot het plangebied. Externe effecten als gevolg van onder andere de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied zijn gezien de afstand niet te verwachten. Voor de effecten ten gevolge van stikstofdepositie is aanvullend onderzoek benodigd.

De Wouwse Weide ligt buiten de begrenzing van natuurbeheertypen van het Natuurnetwerk Nederland (opvolger EHS). Het dichtstbijzijnde NNN-beheertype beek en bron ligt op 730 meter afstand tot het plangebied. Externe effecten als gevolg van onder andere de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied zijn gezien de afstand niet te verwachten. Bovendien ligt er tussen de Wouwse Weide en het natuurgebied een stedelijke en/of agrarische omgeving met onder andere verkeersaders en een spoorlijn.



Afbeelding (beschermde) groenstructuren (bron: atlas van de leefomgeving)

3.3 Occupatielaag

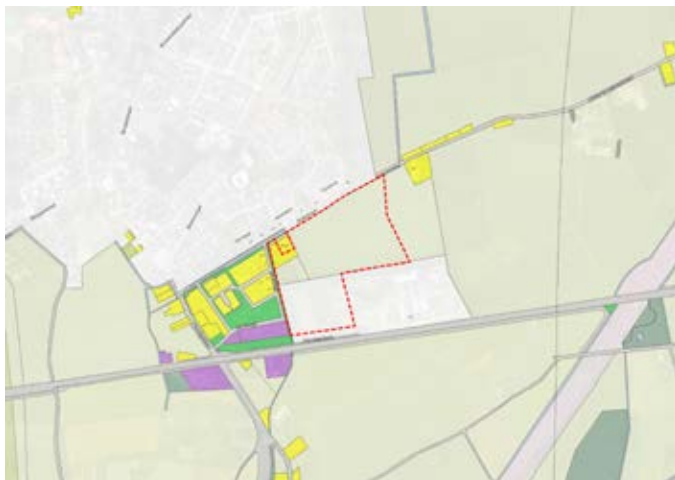
In de occupatielaag zijn het landgebruik en de daaruit volgende invloeden in kaart gebracht. Zo is te zien dat het zuidwestelijke plandeel als agrarisch grasland, en het noordoostelijke deel als landbouwgrond in gebruik is. Het plangebied heeft de planologische bestemming 'agrarisch', met uitzondering van de bestemming 'wonen' in de noordwesthoek.

Ten westen en ten noorden van het plangebied liggen woonbuurten. Onderzocht is hoe hier in korrel (grootte van de woningen) en oriëntatie op goede wijze kan worden aangesloten. Zo keren

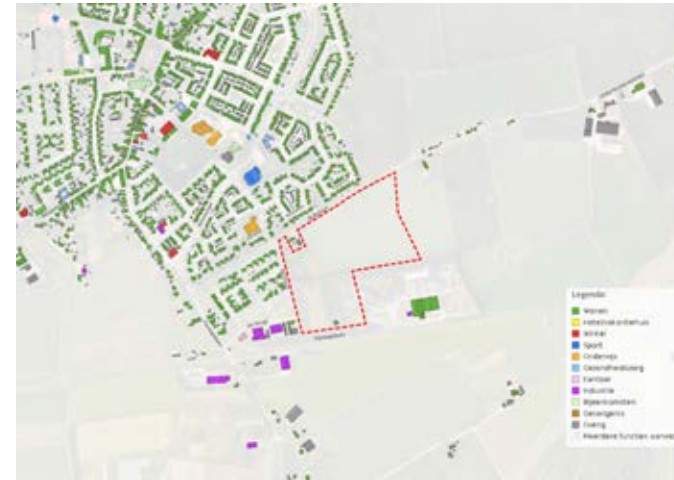
de woningen ten noorden van de Bulkstraat zich met achterkant naar de Bulkstraat en dus het plangebied. Dit zijn voornamelijk twee-onder-één-kap woningen. De Hoogt 2 (ten westen van het plangebied) bestaat voornamelijk uit grote vrijstaande woningen welke voornamelijk met de zijkant (al dan niet met dubbelzijdige oriëntatie op de hoeken) naar het plangebied zijn gericht. Verder zijn mogelijk belemmerende factoren zoals geluid, veiligheid en milieufactoren door infrastructuur en bedrijvigheid onderdeel van menselijk toedoen. Deze worden nader onderzocht.



Afbeelding landgebruik (bron: atlas van de leefomgeving)



Afbeelding bestemmingsplannen (bron: ruimtelijke plannen)



Afbeelding functies en voorzieningen (bron: atlas van de leefomgeving)



Afbeelding waarneembaar geluid (bron: atlas van de leefomgeving)

3.4 Foto's bestaande situatie



Straatbeeld De Hoogt t.p.v. de boomgaard (plangebied rechts)



Aanzicht plangebied vanuit De Hoogt en de boomgaard



De Bulkstraat (vanaf De Hoogt)



Woningen aan de Bulkstraat ten westen van het plangebied

3.4 Foto's bestaande situatie



Bulkstraat ter hoogte van het plangebied



Plangebied vanaf de Bulkstraat (silhouette bedrijvigheid achter de houthakwal)

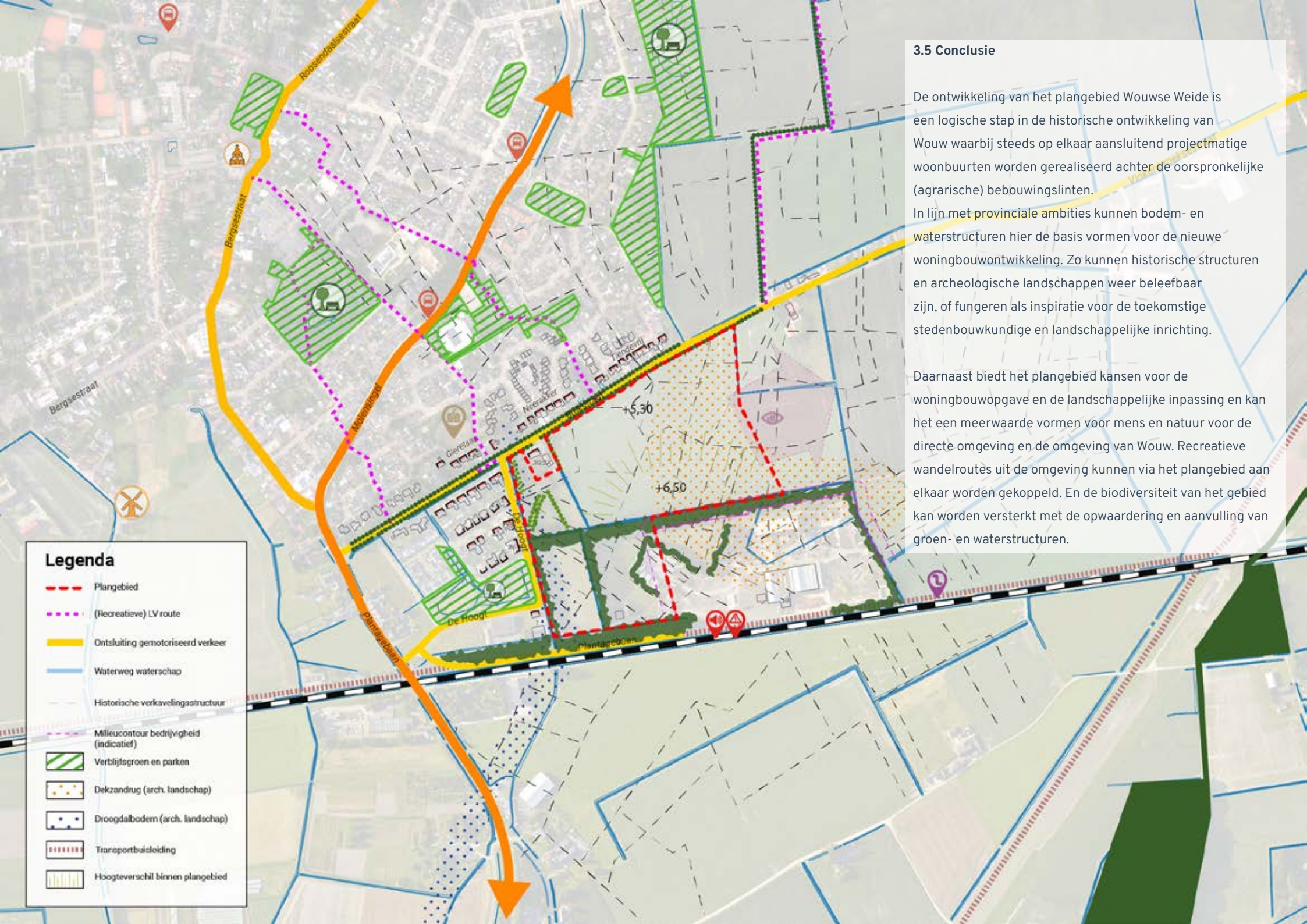
15



Park De Hoogt



Straatbeeld De Hoogt t.p.v. de houthakwal (plangebied rechts)



Legenda

- Plangebied
- (Recreatieve) LV route
- Ontsluiting gemotoriseerd verkeer
- Waterweg waterschap
- Historische verkavelingsstructuur
- Milieucontour bedrijvigheid (indicatief)
- Verblijfsgroen en parken
- Dekzandrug (arch. landschap)
- Droogdalbodem (arch. landschap)
- Transportbaileiding
- Hoogteverschil binnen plangebied

3.5 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied Wouwse Weide is een logische stap in de historische ontwikkeling van Wouw waarbij steeds op elkaar aansluitend projectmatige woonbuurten worden gerealiseerd achter de oorspronkelijke (agrarische) bebouwingslinten.

In lijn met provinciale ambities kunnen bodem- en waterstructuren hier de basis vormen voor de nieuwe woningbouwontwikkeling. Zo kunnen historische structuren en archeologische landschappen weer beleefbaar zijn, of fungeren als inspiratie voor de toekomstige stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting.

Daarnaast biedt het plangebied kansen voor de woningbouwopgave en de landschappelijke inpassing en kan het een meerwaarde vormen voor mens en natuur voor de directe omgeving en de omgeving van Wouw. Recreatieve wandelroutes uit de omgeving kunnen via het plangebied aan elkaar worden gekoppeld. En de biodiversiteit van het gebied kan worden versterkt met de opwaardering en aanvulling van groen- en waterstructuren.



4. Visie en ontwerp

Wouwse Weide

4. Visie stedenbouw en landschap

Naar aanleiding van de ruimtelijke Quicksan en de gemeentelijke visie 'Wonen in & om de dorpen' is een rationele, unieke en locatiespecifieke ruimtelijke visie tot stand gekomen. Hierbij wordt het noordelijke plandeel net zoals voeger, gelijkend met eind 19e eeuw, opgedeeld in mozaïeken, met zogenaamde "mozaïekstenen" die in het gebied liggen. Deze stenen worden vervolgens als woonveld of groene ruimte ingevuld. Deze vlakken liggen aaneengesloten en centraal in de woonbuurt als kwalitatief gebruiksgroen. Dit centrale park is relatief open en creëert een zichtrelatie met het ten oosten gelegen buitengebied.

Voor het zuidelijke plandeel is het orthogonale landschappelijke casco, bestaande uit de later aangeplante houthakwallen, leidend voor de stedenbouwkundige opzet. De groenstructuur wordt behouden en vormt het decor van kleinschalige en besloten woonmilieus, welke een alzijdige oriëntatie krijgen in deze 'Boskamers'.

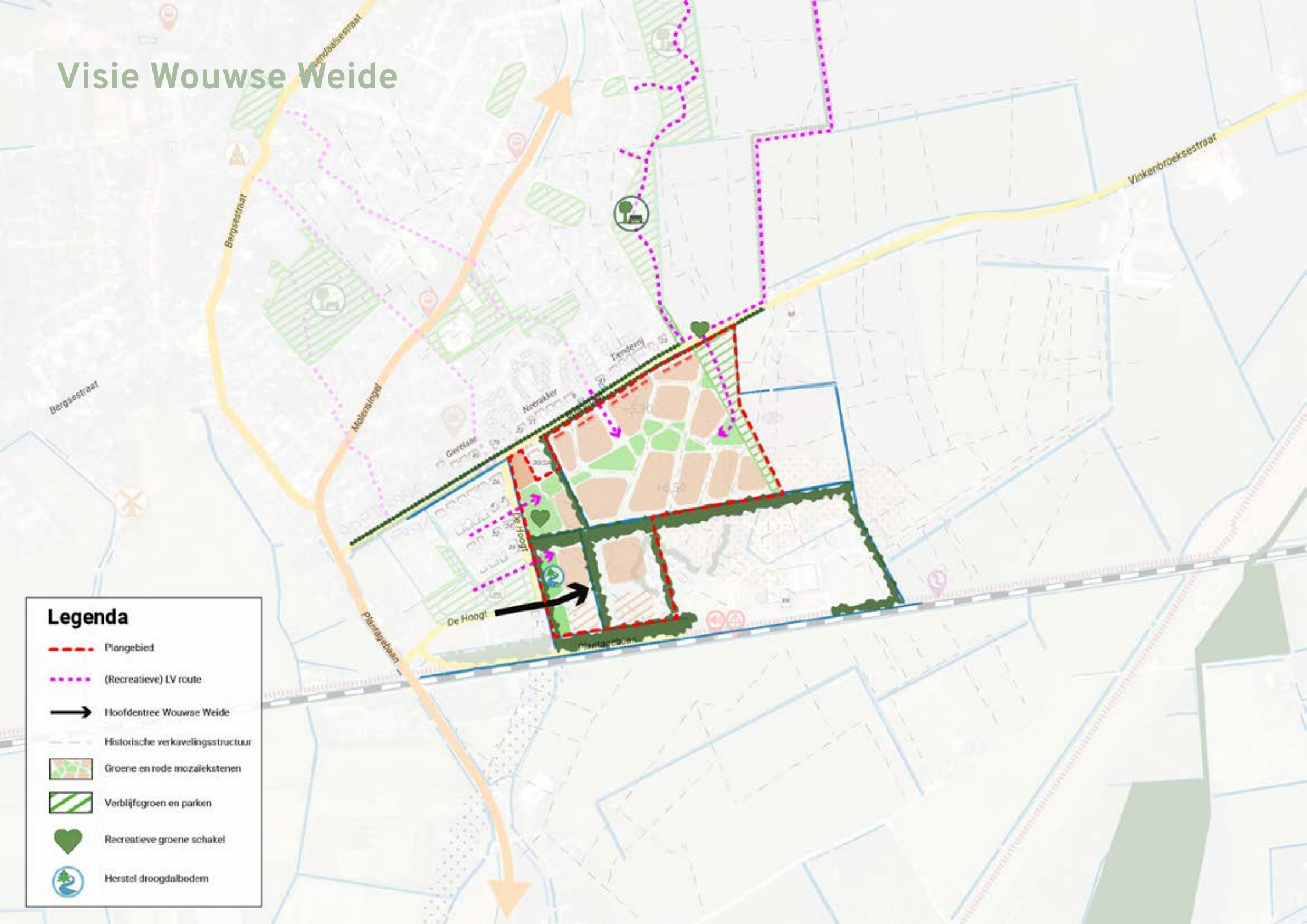
Een derde identiteit vinden we aan de westzijde van het plangebied. Hier wordt de bestaande boomgaard gewaarborgd om zo een zachte overgang naar de Hoogt 2 te waarborgen. Nieuwe bebouwing sluit in dit deelgebied aan op de maat en schaal van de woningen van De Hoogt. Aan de Bulkstraat worden eveneens kleinere korrels (zoals vrijstaande- en twee-onder-één-kap woningen) toegepast. Op deze manier vindt aansluiting plaats bij het meer open en landelijke karakter van de Bulkstraat. Belangrijk is dat, in tegenstelling tot de woonbuurt ten noorden van de Bulkstraat, woningen met hun voorzijde naar de weg zijn gekeerd. Zodoende wordt zicht (en dus sociale veiligheid) aan de inmiddels belangrijke recreatieve fietssnelweg toegevoegd. Daarmee wordt tegelijkertijd het anonieme karakter (langs de achterkanten van woningen) deels opgeheven.

Wandelroutes worden op zoveel mogelijk plekken vanuit de omgeving doorgetrokken in het woongebied. Deze leiden naar het centrale park en overige routes door de Wouwse Weide. Er wordt gekozen voor één duidelijke hoofdentree voor het gehele woongebied. De beoogde locatie voor deze nieuwe gebiedsentree ligt in het zuidwesten, in het verlengde van rijweg De Hoogt. Door deze locatiekeuze wordt toename van verkeer (en eventuele overlast ten gevolge daarvan) op de Bulkstraat en De Hoogt 2 zoveel als mogelijk voorkomen. Het verkeer wordt rechtstreeks via de Plantagebaan het dorp in-/uitgeleid. Bij calamiteiten is voorzien in een tweede ontsluiting op de Bulkstraat, aan de noordoostzijde van het plangebied. De Bulkstraat is primair bestemd voor fiets- en bestemmingsverkeer.

Visie Wouwse Weide

Legenda

-  Plangebied
-  (Recreatieve) LV route
-  Hoofdentree Wouwse Weide
-  Historische verkavelingsstructuur
-  Groene en rode mozaïekstenen
-  Verblijfsgroen en parken
-  Recreatieve groene schakel
-  Herstel droogdalbodem



4.1 Wouwse Weide en landschappelijke context

Een groene corridor door de zuidelijke dorpsuitbreiding van Wouw (De Hoogt 1, 2 en de Wouwse Weide) verbindt via een parkenroute de natuur- en ecologie met het buitengebied. De parken fungeren hierbij als stepping stones. Indien park Landeweel wordt verbonden met de toekomstige Wouwse Weide, ontstaat daarmee ook een recreatieve uitbreiding van parkroutes in en rondom Wouw.



Afbeelding groene corridor met stepping stones

4.2 Landschap

- Met het verbinden van bestaande en toekomstige groenstructuren, ecologische zones en recreatieve routes ontstaat een aaneengesloten netwerk. Het vergroot de biodiversiteit en ecologische waarde, maar ook de aantrekkelijkheid en toegankelijk voor bewoners om te verblijven in een groene omgeving.
- De inrichting van de openbare ruimte klimaatbestendig ontwerpen, zoals het voorkomen van hittestress voor de bewoners en bezoekers van de Wouwse Weide.
- De groenstructuur in het noordelijk deelgebied is voor een deel gebaseerd op de historische mozaïekverkaveling met begeleidende beplanting.

- De hoofdgroenstructuur in het zuidelijk deelgebied wordt bepaald door de rigide orthogonale lijnstructuur van houthakwallen. Een verdere ruimtelijke opdeling van hoog opgaande lijnstructuren is ongewenst. Lage lijnstructuren zoals hagen en struweel zijn voorstelbaar.
- Het inpassen van een centraal park als stepping stone in de groene corridor. De boomgaard aan de westzijde vormt het groene hart tussen park De Hoogt en het toekomstige park in de Wouwse Weide.
- De Wouwse Weide heeft een onderscheidende identiteit met de omliggende wijken, namelijk die van dorps en landelijk wonen in een landschappelijke setting.
- Thematisch onderscheid tussen woonmilieus in de Boskamers (zuid) en Weide (noord). Boskamers: ontspannen, besloten, bosrijk en landelijk wonen met nadruk op natuur en ecologie. Weide: dorps wonen aan een centraal park, bestemd voor ontmoeten, verblijven, spelen en waterberging. Het park heeft een natuurvriendelijke uitstraling.
- De ambitie voor een recreatieve verbinding met park Landeweel. De recreatieve routes in het centrale park van de Wouwse Weide wordt hierop voorbereid aan de Bulkstraat.



Afbeelding gebiedsindeling Boskamers en Weide

4.3 Water

- Veranderende klimatologische omstandigheden met hevige neerslag en periodes van droogte vereisen voldoende waterberging in het plangebied. Naast bovengrondse maatregelen zoals greppels, wadi's, de verbreding van bestaande watergangen en aanleg van nieuwe watergangen en groene daken, zijn ook ondergrondse maatregelen mogelijk, zoals de specifieke toepassing van materialen voor bestratingselementen en funderingslaag.
- De waterstructuur in het centrale park wordt gerelateerd aan het mozaïeklandschap. Dit kan tot uitdrukking komen met greppels, die voorheen zorgden voor de ontwatering van de agrarische percelen. De nieuwe greppels dragen bij aan de waterbergingsopgave.
- Het zichtbaar maken en herstellen van het voormalige droogdal. Dit landschapselement draagt bij aan de waterbergingsopgave.

4.4 Ecologie en natuurinclusiviteit

- In het agrarische werklandschap ontbreekt het aan ecologische en cultuurhistorische waarden. En daarmee ook de biodiversiteit in het gebied vanwege het intensieve gebruik van het buitengebied met o.a. schaalvergroting, toenemende verharding, grondwaterbeheersing, gebruik van bemesting en gewasbeschermingsmiddelen. Met de komst van de nieuwe woonbuurt wordt ingezet op landschapskwaliteitsverbetering en is afgestemd op de (a)biotische kenmerken van het dekzandlandschap.
- Voor een evenwichtige fauna- leefomgeving wordt ingezet op biodiversiteit, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.
- Natuurinclusieve maatregelen leveren naast het vergroten van de biodiversiteit ook vele andere voordelen op. Zo dragen de maatregelen bij aan een toekomst- en klimaatbestendige leefomgeving, maar ook aan woongenot, een betere gezondheid- en natuurbeleving. Doelstellingen voor natuurinclusief ontwikkelen, zijn het vergroten van de biodiversiteit en het creëren van habitats, het verbeteren van groene en blauwe structuren door verbindingen te realiseren en de kwaliteit van de natuur te verhogen.

4.5 Recreatie

- Het ontwikkelen van een fijnmazig netwerk van parkachtige doorsteken en informele paden, verblijfsplekken in het centrale park en het overig landschappelijk vormgegeven buurtgroen. De natuur, biodiversiteit en rust worden op deze wijze verweven met het dagelijks leven van bewoners.



Hoogzit



Zwerfkeien



Brug



Boomstronk

4.6 Landschapskwaliteitsverbetering

De landschappelijke inpassing van de nieuwe woonbuurt ondersteunt de landschapsstructuur in de relatie dorp- buitengebied. Het plangebied is tot op heden in agrarisch gebruik en ecologisch oninteressant. Bij de toekomstige inrichting van de openbare ruimte dient er sprake te zijn van landschapskwaliteitsverbetering. Met de aanleg van natuur- en landschapselementen wordt uitvoering gegeven aan de Stimuleringsregeling Landschap (STILA). Ook voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie, extra investeringen in beeldkwaliteit en water gerelateerde elementen worden als kwaliteitsverbetering van het landschap gezien.

Het onderzoeksrapport 'QuickScan Flora en Fauna mei 2025, Tritium' (bijlage 2) is daarbij de leidraad. Het beschrijft de waargenomen en te verwachten diersoorten, de noodzaak tot behoud van bestaande landschapselementen in het plangebied voor onder andere de vleermuis en de steenuil, en aanbevelingen voor de aanleg van nieuwe landschapselementen zoals aaneengesloten boomrijen, hagen, greppels, struwelen en hoge graslandvegetatie.



Afbeelding hoofdstructuur landschapskwaliteitsverbetering

4.7 Groenopgave

De ontwikkeling van de Wouwse Weide gaat gepaard met een zorgvuldige afweging van de impact op het bestaande landschap en de aanwezige groene waarden. Groen vormt een essentieel onderdeel van het ruimtelijk karakter van Wouw en haar directe omgeving. Daarom is in deze ontwikkelvisie een stevige inzet opgenomen op groencompensatie, met als doel zowel het verlies van bestaand groen te compenseren als de ecologische en ruimtelijke kwaliteit van de wijk en haar omgeving te versterken.

De groencompensatie wordt integraal geïmplementeerd en richt zich op drie niveaus:

- Functionele compensatie binnen de woonbuurt: Binnen het plangebied wordt nadrukkelijk ruimte gereserveerd voor nieuw groen in de vorm van plantsoenen, laanbeplanting, wadi's, speelgroen en groene erfafscheidingen. Deze voorzieningen dragen bij aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en de leefkwaliteit voor bewoners.
- Landschappelijke inpassing aan de randen: De buurt wordt aan de dorpsrand zorgvuldig landschappelijk ingepast. Door de aanleg van een groene overgangszone met streekeigen beplanting ontstaat een zachte overgang naar het buitengebied. Hiermee wordt het landschap niet alleen hersteld, maar ook versterkt.
- Ecologische versterking: Waar mogelijk wordt ingezet op het herstellen en verbinden van bestaande groene netwerken en ecologische structuren, bijvoorbeeld door het toevoegen van inheemse beplanting, bloemrijke randen en faunavoorzieningen. Dit sluit aan bij de bredere duurzaamheidsambities van de gemeente Roosendaal.

De groencompensatie binnen de Wouwse Weide wordt niet gezien als een verplichting, maar als een kans om het dorpse en landschappelijke karakter van Wouw te behouden én te verrijken. Hiermee draagt de nieuwe buurt bij aan een aantrekkelijk en toekomstbestendig woon- en leefmilieu, in balans met de natuur en de identiteit van het dorp.

4.8 Beleidsregels groen en water

De inrichting van de Wouwse Weide wordt vormgegeven met oog voor een duurzame, klimaatbestendige en leefbare woonomgeving. In lijn met gemeentelijk beleid en de ambities uit de omgevingsvisie van Roosendaal zijn er duidelijke kaders gesteld voor het omgaan met groen en water in nieuwe ontwikkelingen. Deze beleidsregels vormen een leidraad voor de inrichting, realisatie en het beheer van de buurt.

Groenbeleid

Minimale groennorm: Binnen het plangebied wordt ten minste 15–20% van het oppervlak ingericht als openbaar groen. Dit omvat plantsoenen, laanbeplanting, speelgroen en natuurlijke zones.

Natuurinclusief ontwerp: Nieuwe bebouwing wordt waar mogelijk voorzien van natuurinclusieve elementen zoals groene groene daken en nestkasten. Inheemse en streekeigen beplanting wordt voorgeschreven om de biodiversiteit te bevorderen.

Behouden en versterken van groenstructuren: Bestaande landschappelijke elementen, zoals houtwallen, bomenrijen en slootkanten, worden zoveel mogelijk behouden of hersteld en opgenomen in het ontwerp.

Waterbeleid

Waterberging op eigen terrein: Nieuwe woonkavels dienen op eigen terrein voldoende ruimte te bieden voor tijdelijke waterberging (bijvoorbeeld via regentonnen, infiltratievoorzieningen of grindstroken).

Open watersystemen en wadi's: Regenwater wordt bovengronds afgevoerd via natuurlijke afstroming naar wadi's en greppels. Deze voorzieningen zijn geïntegreerd in het openbaar groen en dienen tevens als ecologische verbindingen.

Afkoppeling van regenwater: Verhard oppervlak wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het gemengde rioolstelsel. Hemelwater wordt lokaal opgevangen en geïnfiltreerd, conform de eisen van het waterschap en gemeentelijk rioleringsplan.

Klimaatadaptatie en beleving

Hittebestendig en schaduwrijk: Bij het ontwerp van straten en pleinen wordt rekening gehouden met het beperken van hittestress. Strategische positionering van beplanting zorgt voor schaduw en verkoeling.

Toegankelijkheid en gebruik: Groen en water wordt niet alleen functioneel ingezet, maar ook als plekken voor ontmoeting, spel en rust. De inrichting is toegankelijk en uitnodigend voor bewoners van alle leeftijden.

Met deze beleidsregels wordt invulling gegeven aan een toekomstbestendige robuuste woonbuurt waarin water en groen een centrale rol spelen als structurerende, functionele én beleefbare elementen binnen het dorpslandschap van Wouw.

4.9 Concept stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk

De ruimtelijke en functionele vertaling van de visie op stedenbouw en landschap en het participatieproces hebben geleid tot het concept op de volgende pagina. Dit concept vormt de basis voor de uitwerking van de gebiedsontwikkeling Wouwse Weide.

Concept Wouwse Weide





5. Proefverkaveling

Wouwse Weide

5. Proefverkaveling

De stedenbouwkundige opzet van de Wouwse Weide refereert aan de historische landschapskenmerken die in deze ontwikkelvisie als mozaïeklandschap kan worden omschreven. Een gebied bestaande uit verschillende woonmilieus van “mozaïekstenen” die woon-, groen- en watervlakken definiëren. De realisatie van deze opgave zal resulteren in het toevoegen van 250-300 woningen met een gedifferentieerd programma, nieuwe fiets- en wandelverbindingen en veel water in combinatie met openbaar groen.

Proefverkaveling Wouwse Weide



5.1 Woningbouwprogramma

Het plan voorziet in 250-300 woningen in een gemixt en gedifferentieerd programma. Op deze wijze wordt een levendige, gemêleerde en toekomstbestendige woonomgeving gecreëerd. Hierin gaat speciale aandacht uit naar woningen voor doelgroepen waar veel vraag naar is in Wouw. Denk bijvoorbeeld aan kleinere of gelijkvloerse woningen voor starters, alleenstaanden en senioren. In lijn met nationaal en provinciaal beleid (woondeal), worden de prijscategorieën voor de koop en huurwoningen bepaald volgens de 30/40/30 regel. Dat wil zeggen dat 30% van de woningen aangeboden wordt als 'sociale huur', 40% van alle woningen een gelimiteerd prijsplafond krijgen, passend bij de categorie 'betaalbaar' en 30% van de woningen als 'vrije' sector worden aangeboden.

5.2 Mobiliteit

Bij de verkeersafwikkeling van de nieuwe woonbuurt worden onveilige situaties en overlast van toegenomen intensiteit zoveel mogelijk voorkomen. Er is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het gemotoriseerd verkeer (met name auto's) en het langzaam verkeer (wandelaars en fietsers). De voetpaden zijn vrij liggend, uitgezonderd in de randen van het centrale park. Hier is sprake van shared space, de auto is te 'gast'. De relatie tussen het centrale park en de aanliggende woningen wordt hierdoor vergroot en het langzaam verkeer heeft een comfortabele route langs de randen van het park. De rijbaan parallel aan de Bulkstraat is het meest autoluwe deel van de hoofd ontsluitingsstructuur. Ook hier wordt gekozen voor shared space.

Voor wat betreft het gemotoriseerd verkeer, is gekozen voor een prominente hoofdentree op een plek waar deze een optimale verkeersafwikkeling bevordert en zo min mogelijk overlast op de straten in de omgeving veroorzaakt. Deze is gelegen in de zuidwesthoek van het gebied.

Het langzaam verkeer wordt verbonden met de wandelroutes van de omliggende wijken en het buitengebied ('de Ster van Wouw'). Zodoende wordt het plangebied geïntegreerd in het bestaande stedelijke weefsel van Wouw en worden gezonde vervoerswijzen en gebruik van recreatieve routes gestimuleerd.

De Bulkstraat is een fietssnelweg. Voor deze ontwikkeling is het uitgangspunt dat ontsluiten via de Bulkstraat vanwege het autoluwe karakter zoveel mogelijk wordt beperkt. Ter hoogte van de schaar (zie afbeelding mobiliteit) wordt de doorgang voor gemotoriseerd verkeer geweerd, met uitzondering van calamiteitenverkeer. De precieze inrichting en bijbehorende maatregelen worden in een later stadium nader uitgewerkt. Het landbouwverkeer maakt geen gebruik van het toekomstige woongebied maar blijft op de Bulkstraat.

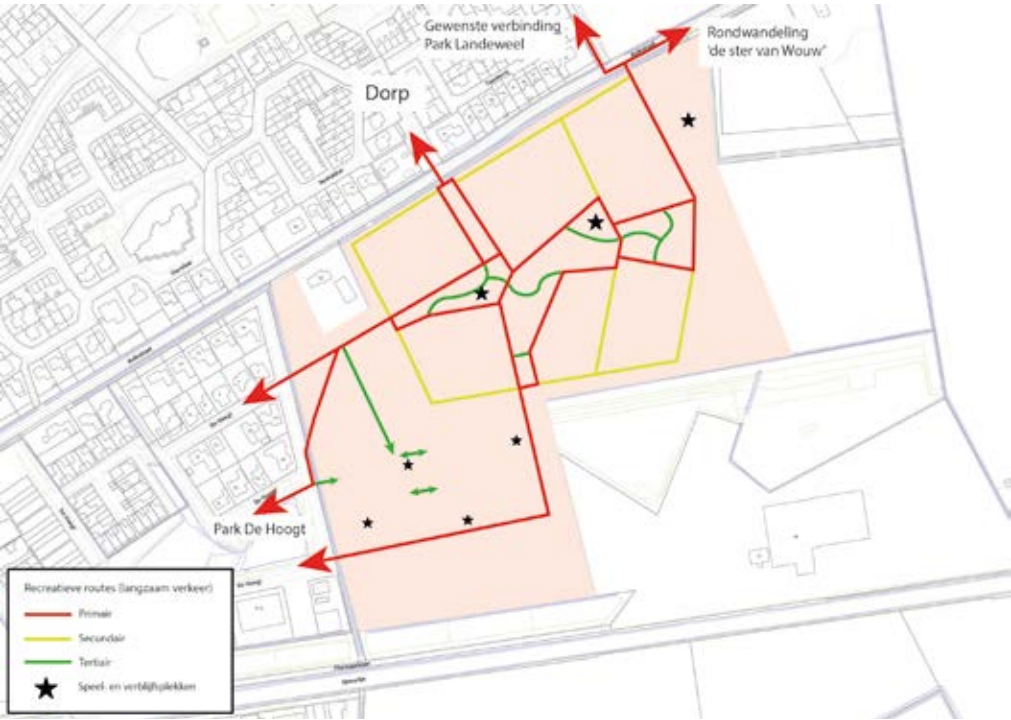


Afbeelding mobiliteit

5.3 Recreatieve routes

Een fijnmazig netwerk van langzaam verkeerroutes naar de dorpskern wordt aan de noord- en westzijde gemaakt. Daarbij is de wandelverbinding met het park Landeweel in de toekomst gewenst. De Wouwse Weide voorziet voor het langzaam verkeer in een hiërarchisch stelsel van verharde, half verharde en onverharde paden. Het park biedt in natte periodes, als de wadi onderstaat, mogelijkheden om droog over te steken.

Langs het padenstelsel zijn speel- en verblijfsplekken aanwezig. Speelaanleidingen zoals stap- en klauterstenen, boomstronken, maar ook speelobjecten van natuurlijke materialen voegen zich naar het natuurlijke karakter in de openbare ruimte.



Afbeelding recreatieve lv-routes

5.4 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen is berekend en toegepast op basis van het vigerende parkeerbeleid van de Gemeente Roosendaal (zie berekening in bijlage 3). De (semi) openbare parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk geclusterd in parkeerkoffers. Enerzijds om voor te sorteren op de (toekomstige) mobiliteitstransitie, waar deelmobiliteit en gedeelde laadvoorzieningen de trend zijn. Anderzijds om het 'blik' uit de straat te halen, en zo een uitnodigende, vriendelijke openbare ruimte te creëren. Parkeerkoffers worden achter de woningen geïntegreerd in de bouwvelden.



Parkeerkoffers



Afbeelding parkeren

5.5 Massa en bouwhoogtes

In het plan worden overwegend grondgebonden woningen gerealiseerd. Het gros hiervan heeft twee bouwlagen met een kap. Aan de noordrand (Bulkstraat) en de westrand (De Hoogt), gaat de aandacht uit naar het in maat en schaal aansluiten op de woningen in de directe omgeving. Daarnaast wordt privacy en inblik zoveel mogelijk beperkt door middel van een zorgvuldige positionering en oriëntatie van nieuwe woningen.

Op enkele locaties in het plan zijn stedenbouwkundige accenten echter wel voorstelbaar. Zo kan er ook aan de behoefte van gestapelde woningbouw in Wouw tegemoet worden gekomen. Hierbij kan gedacht worden aan appartementen van 4 bouwlagen (hoogte ca. 14 m). Door deze appartementen te positioneren tussen de bestaande houthakwallen en in de zuidoosthoek van het plangebied, zijn de bouwvolumes vanuit de omgeving niet of nauwelijks zichtbaar.

Bijzondere aandacht gaat uit naar de architectuur van hoekwoningen aan het centrale park zoals kapverdraaiing en oriëntatie naar zowel het park als de woonstraat.



Afbeelding bouwhoogten

5.6 Woonsferen

Het landschappelijke casco van het gebied is verdeelt in de deelgebieden Weide en de Boskamers. Zij zijn onderscheidend in de stedenbouwkundige opzet, architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Zodoende worden met de ontwikkeling van het plan twee gebiedseigen identiteiten versterkt.



Afbeelding deelgebieden en identiteiten



Afbeelding woonsferen







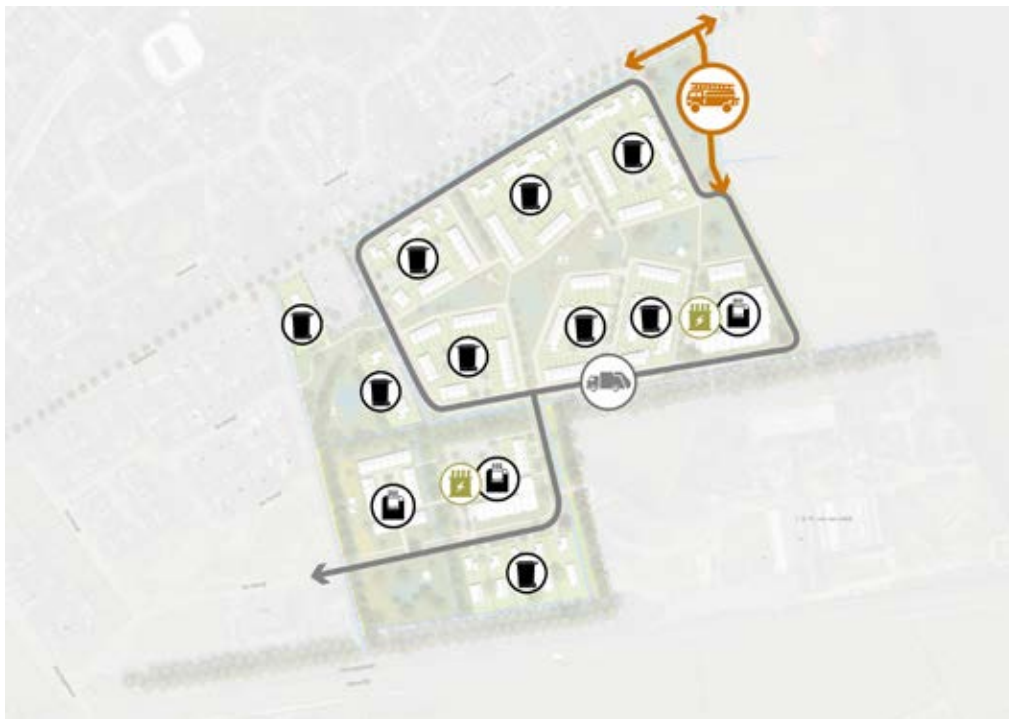
5.7 Hulpdiensten, afvalinzameling en trafostations

Nood- en hulpdiensten vinden hun weg over de primaire wijkontsluitingsroute en de secundaire aftakkingen hierop. De woningen aan het groen zijn bereikbaar via de langzaam verkeerswegen, die voldoende breed worden uitgevoerd en geschikt zijn voor de bereikbaarheid bij werkzaamheden en calamiteiten.

Er is naast de wijkontsluitingsroute een tweede ontsluiting voor calamiteiten gemaakt op de Bulkstraat aan de noordoostzijde van het plan.

Afvalinzameling: Uitgangspunt is de toepassing van individuele afvalcontainers voor de grondgebonden woningen (papier, restafval, GFT en PBD) en ondergrondse containers (papier, restafval, GFT en PBD) voor de appartementengebouwen. Voor de individuele afvalcontainers van de grondgebonden woningen komen in de openbare ruimte container-opstelplaatsen. Voor glas en plastic worden in de buurt ondergrondse containers voorzien.

Gezien de omvang van het woningbouwprogramma, is een trafostation voor elektriciteit in noord en zuid inpasbaar.



Afbeelding hulpdiensten, afvalinzameling en trafostations

5.8 Openbaar en privé

Er is een onderscheid tussen openbaar en privaat terrein. Het openbaar terrein is in eigendom en beheer van de gemeente of het waterschap. Privaat terrein is in eigendom van toekomstige bewoners en verhuurders. Parkeerplaatsen in de parkeerhoven worden deels toegewezen aan bewoners, minimaal één parkeerplaats per adres. Voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen worden doorgaans parkeerplaatsen langs de hoofdwoning op eigen kavel gerealiseerd. Voor rijwoningen en andere grondgebonden woontypologieën wordt per woning één parkeerplaats in nabijgelegen parkeerveld toegewezen. Overige parkeerplaatsen in het gebied zijn openbaar toegankelijk, onder andere voor bezoekers. Achterpaden en mandelige ruimten (zoals bij een seniorenhof) worden eveneens aan de woningen toegewezen.

Onderstaande afbeelding toont een eerste conceptversie van de verdeling openbaar en privaat terrein. De exacte verdeling en vormgeving van openbaar-privé wordt in overleg met de gemeente nader bepaald in de vervolgfase.



Afbeelding openbaar en privaat terrein

5.9 Landschapselementen

Bomen en struweel

Naast het behoud van boomstructuren worden ook nieuwe toegevoegd. De boomstructuur wordt onderscheiden in lijnen, vlakken en punten. In het deelgebied Weide betreffen dit incidentele boomrijen langs greppels in het park als ook in woonstraten (lijnen), boomgroepen als “mozaïekstenen” (vlakken) en solitaire bomen (punten). Deze ordening van bomen wordt in de verdere planuitwerking uitgewerkt om onder andere afwisselende parkruimtes en schaduwrijke plekken te creëren.

In de Boskamers worden boomgroepen (vlakken) en solitaire bomen (punten) aangebracht. De losse ordening van bomen gaat hiermee niet concurreren met de orthogonale structuur van houthakwallen.

Het boomstruweel wordt uitgewerkt op basis van het bodemtype laarpodzolgrond en hoge zwarte enkeerdgrond met bijbehorende bosgemeenschappen droog Wintereiken-Beukenbos, vochtig Zomereiken-Berkenbos en vochtig Wintereiken-Beukenbos. Hieraan worden ‘specials’ toegevoegd: solitaire onderscheidende boomsoorten die een bijzondere positie innemen in de buitenruimte. Het is voorstelbaar dat bijvoorbeeld de rode beuk of uitheemse boomsoorten zoals de tamme kastanje en de Amerikaanse eik worden toegepast.

De boomstructuur wordt volgens de gemeentelijke notitie ‘Verbindend Groen’ nader uitgewerkt op basis van de hoofdstructuurbomen (bomen langs de wijkontsluitingsweg en de overige bomen in de twee deelgebieden) en de sfeerbomen (woonstraten in deelgebied Weide en de bomen die het ruimtelijk beeld en de sfeer in de woonomgeving sterk bepalen - ‘specials’ - in de beide deelgebieden).

In de Boskamers worden nieuwe struweelranden gecombineerd met de bestaande houthakwallen. Zo ontstaat een gelaagde opbouw van beplanting (bos-mantel-zoom) en wordt de biodiversiteit verrijkt als leefgebied voor planten en dieren. Ook het karakter van de strak opgaande houtwallen wordt esthetisch ‘verzacht’. Overige struweelelementen komen als clusters voor in het te herstellen droogdal.



Afbeelding bomen en struweel



Wilgenrij



Struweel - mantel



Solitaire boom



Boomcluster

Grassen, vaste planten en hagen

De Wouwse Weide wordt voorzien van een kruidenrijke en bloemrijke grasvegetatie. Een extensief beheer bevordert daarbij de ecologische waarde voor flora en fauna. Een goed voorbeeld is sinus beheer, een vorm van gefaseerd maaibeheer in graslanden. Het doel is om meer variatie in het grasland te creëren, wat gunstig is voor de biodiversiteit, met name voor insecten zoals vlinders en bijen. Door het maaien in de vorm van een sinus, een slingerende beweging, ontstaan er plekken die langer ongemoeid blijven en plekken die vaker gemaaid worden, wat resulteert in een diversiteit aan habitats en leefomstandigheden voor verschillende planten en dieren. Ook intensief beheer van grasvegetatie is niet uitgesloten, zoals het uitmaaien van graspaden of een trapveldje.

De woonstraten in het deelgebied Weide krijgen een dorps karakter. In de boomplantvakken komen vaste planten voor de gewenste beeldkwaliteit en biodiversiteit.

Lage en hoge (knip- of scheer) hagen structureren de erfgrenzen van woonkavels. Het betreft een divers assortiment aan inheemse plantsoorten.



Afbeelding grassen, vaste planten en hagen

34



Haag binnen erfgrenzen



Maaipad



Grassen



Bloemrijk grasland



Kruidenrijk grasland



Natte vegetatie



Sinus beheer

5.10 Ecologie en natuurinclusiviteit

Om een goed leefgebied voor dieren te creëren, moeten voldoende 'V's' aanwezig zijn. De V's zijn de voorwaarden die samen de habitat van een soort maken, namelijk: voorplanting, verblijfplaats, voedsel, veiligheid, verbinding met de omgeving en variatie. Voor de ontwikkeling Wouwse Weide worden enkele doelsoorten uitgekozen. Dit zijn soorten die als graadmeter fungeren: het voorkomen van deze soort is een aanduiding dat het goed gaat met de biodiversiteit en dat het gebied interessant is voor andere diersoorten met gelijkwaardige habitats.

Doelsoorten voor de Wouwse Weide zijn onder te verdelen in twee categorieën, namelijk beschermde gebouwbewonende soorten en soorten die al in de directe omgeving van het plangebied voorkomen. Beschermde gebouwbewonende doelsoorten zijn de huismus, gierzwaluw en diverse soorten vleermuizen. Doelsoorten die in de directe omgeving van het plangebied zijn waargenomen of waarvoor het plangebied kansrijk is qua habitattypen, zijn de steenuil en kleine marterachtigen, zoals de wezel.

Natuurinclusieve maatregelen voor de benoemde doelsoorten, zijn o.a.:

- Nest- en verblijfsplaatsen in de gebouwen (huismus, gierzwaluw, vleermuis), of in bomen (steenuil);
- Waterrijke omgeving met natuurvriendelijke oevers (alle doelsoorten);
- Insectenrijk, bloemrijk en kruidenrijk grasland (huismus, gierzwaluw, vleermuis);
- Voedselplanten: bessen, vruchten of noten dragend (huismus, steenuil);
- Struweel/groenblijvende of stekelige struiken (huismus, steenuil);
- Klimmend groen (huismus, vleermuis);
- Gelaagde beplanting/zoomvegetatie (huismus, vleermuis, wezel);
- Solitaire inheemse bomen (enkel- of meerstammig), bij voorkeur van 2de of 1e grootte (huismus, vleermuis);
- Volwassen bomen behouden (steenuil, vleermuis);
- Waterlijnen en/of bomenrijen (vleermuis);
- Takkenrillen (steenuil, wezel);
- Robuuste lijnvormige landschapselementen: heggen, struweelhagen, houtwallen en- singels (vleermuis, wezel, steenuil).



Afbeelding landschapselementen



Vleermuiskast



Nestkast gierzwaluw



Takkenrillen



Bramen



Bijenhotel



Insectenlokkende beplanting

5.11 Watermanagement

Vanuit het vroegere landgebruik waren slootpatronen aanwezig voor de benodigde drooglegging van de mozaïekvormige agrarische percelen. Om deze historische verwijzing te visualiseren worden greppels aangelegd in het centrale park. Deze greppels omzomen de verschillende delen van het park, zijnde de aaneenschakeling van “mozaïekstenen”. De greppels zijn alleen waterbergend bij heftige regenbuien, evenals de verlaagde parkdelen die fungeren als wadi's. Het droogdal, een voormalig drooggevalen beekdal, wordt wederom hersteld. Het droogdal doet tevens mee aan de waterbergingsopgave.

De waterbergingseisen van gemeente Roosendaal en waterschap Brabantse Delta is door Rho Adviseurs globaal berekend (zie bijlage 4, memo waterhuishouding en wateropgave Rho Adviseurs). Daarin worden naast het droogdal en de greppels de volgende maatregelen gewogen:

- Wadi's en greppels;
- Verbreding en aanleg van nieuwe watergangen (beheer Waterschap);
- Groene daken;
- Funderingslaag (lava, drain-zand, schelpen, steenwol), waterdoorlatende verhardingsconstructies (steen of voeg), permeoblokken of lijn- en molgoten;
- Het verharde oppervlak inrichten met oog voor water.



Afbeelding watersysteem



Verlaagd park met greppels



Watergang



Wadi in centrale park



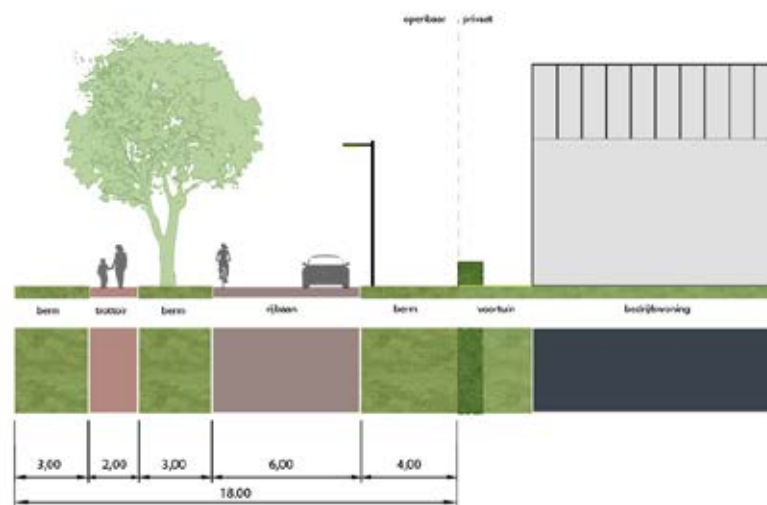
Oevervegetatie

5.12 Profielen

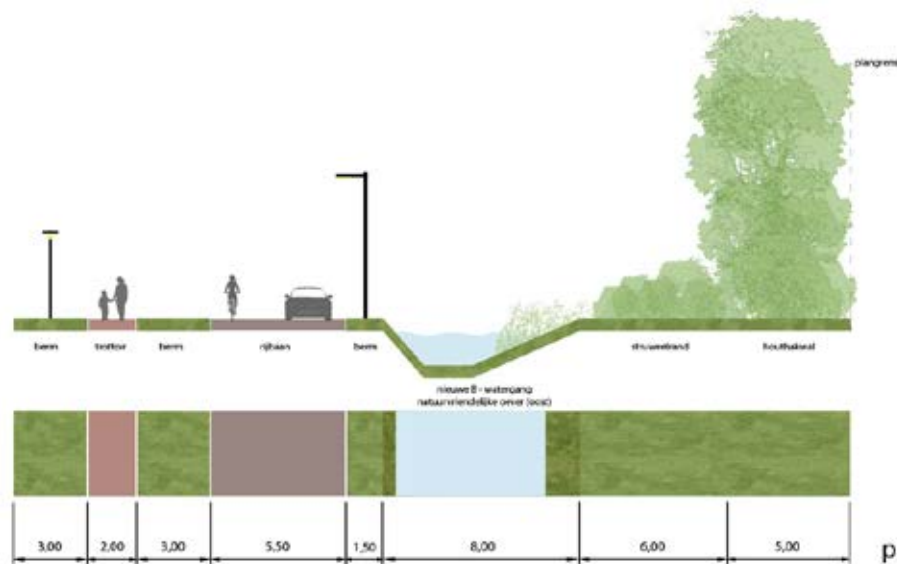
Om de basisprincipes van de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet te borgen is in deze ontwikkelvisie een eerste aanzet gedaan van de overgangen privé - openbaar. De principeprofielen zijn in overleg met de gemeentelijke afdeling stedenbouw tot stand gekomen en zijn aan het gemeentelijk team beheer gepresenteerd. In de vervolgfase worden deze profielen met de kennis van beheer, verkeer en stedenbouw verder geoptimaliseerd. Hierbij worden de beleidsstukken van de gemeente Roosendaal en ontwerprichtlijnen van het CROW gebruikt als leidraad.



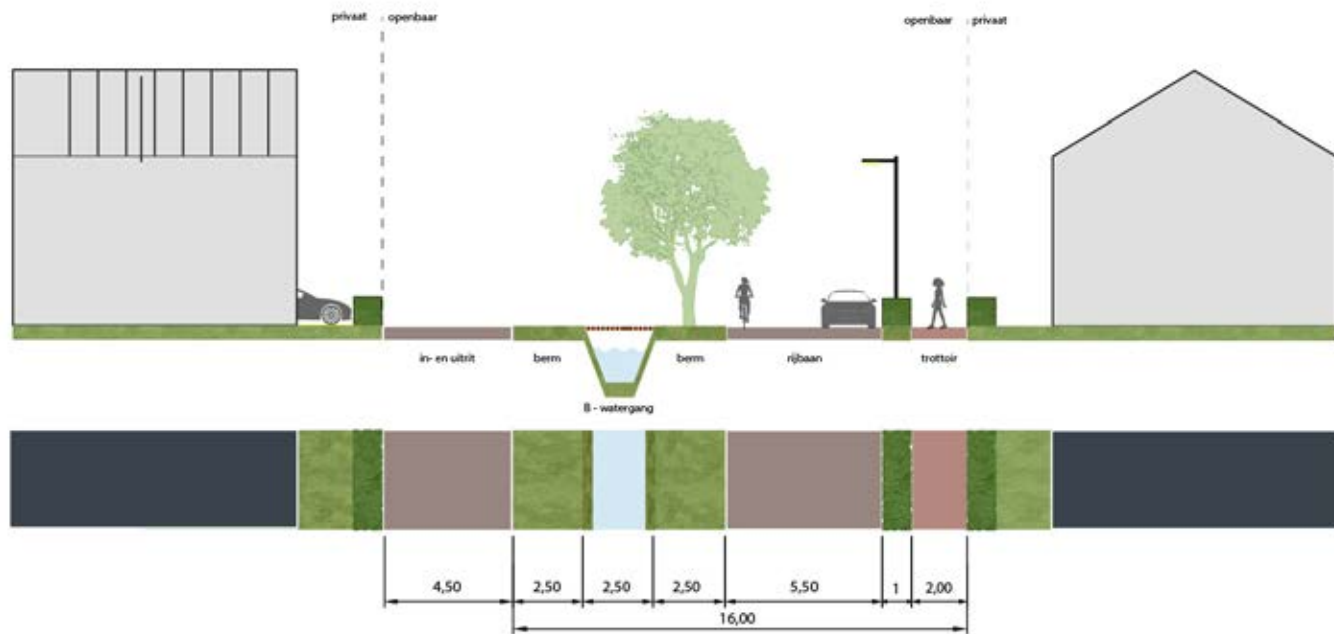
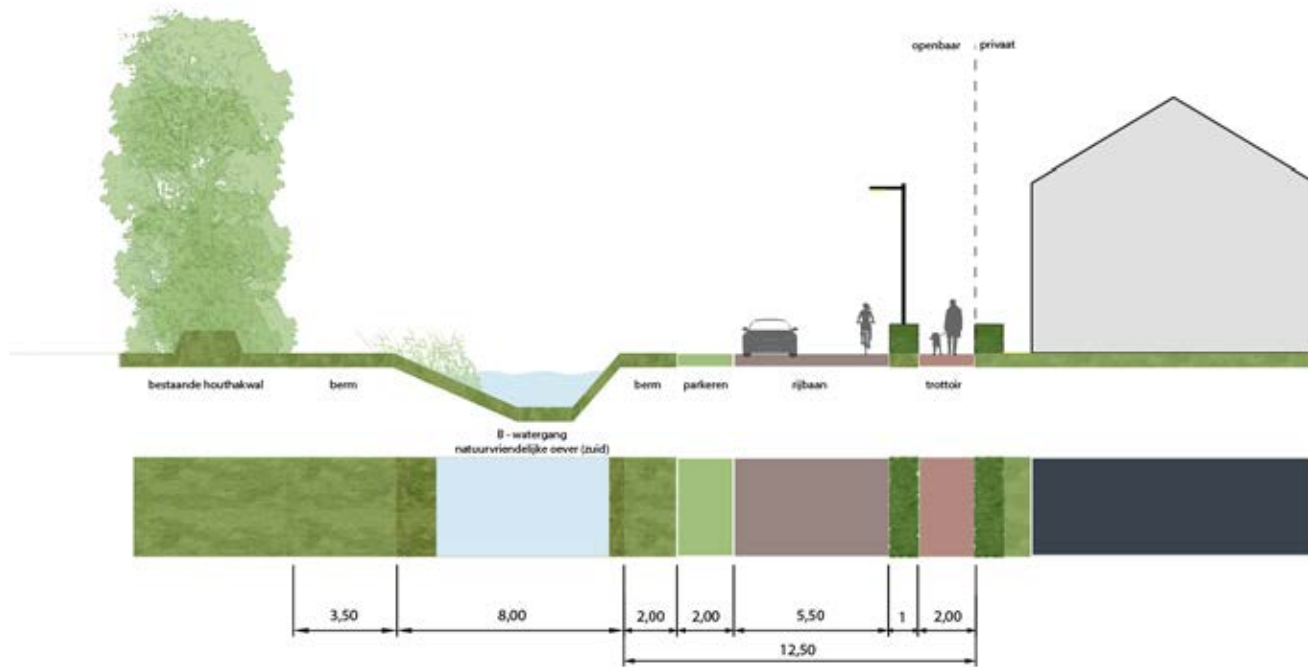
Afbeelding posities van de verschillende principeprofielen

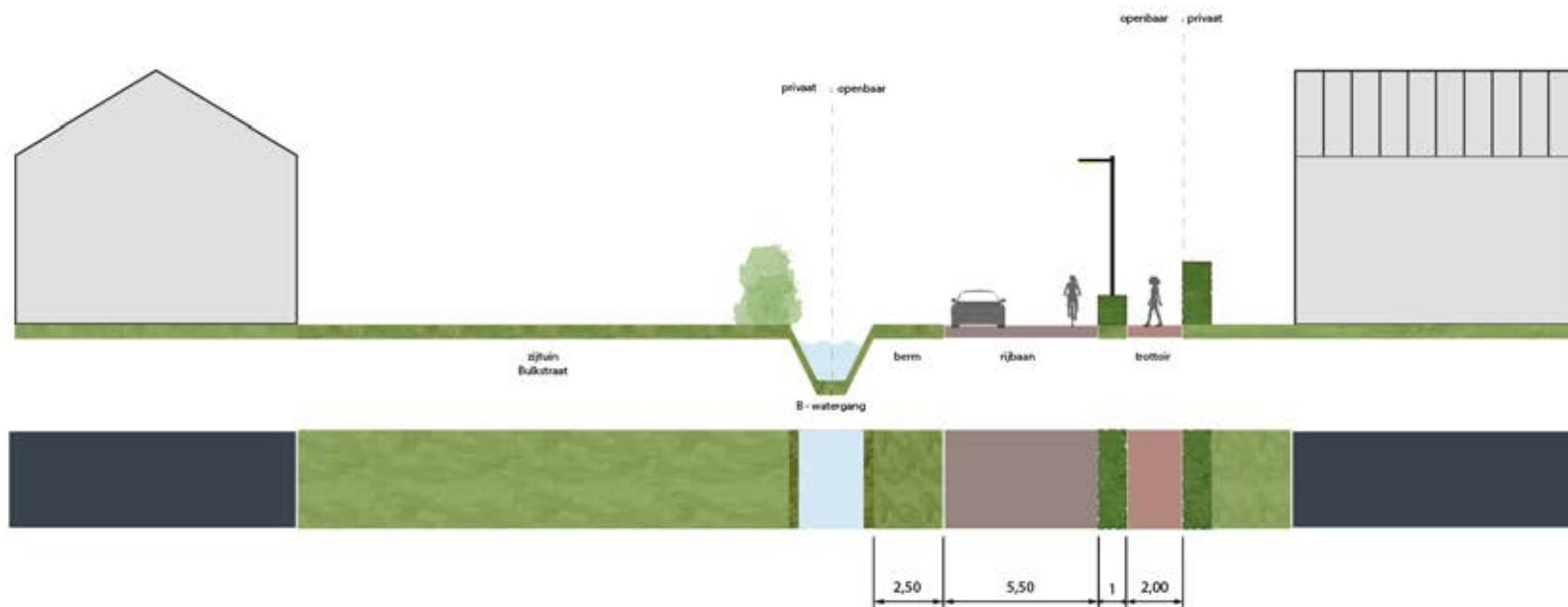


principe profiel 1

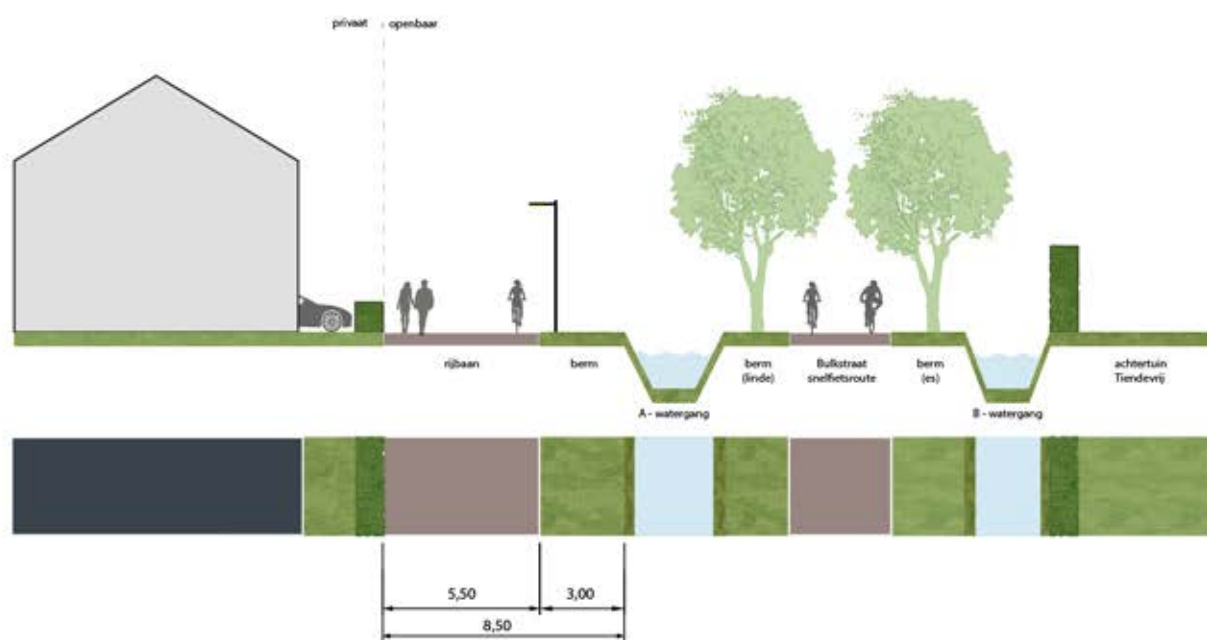


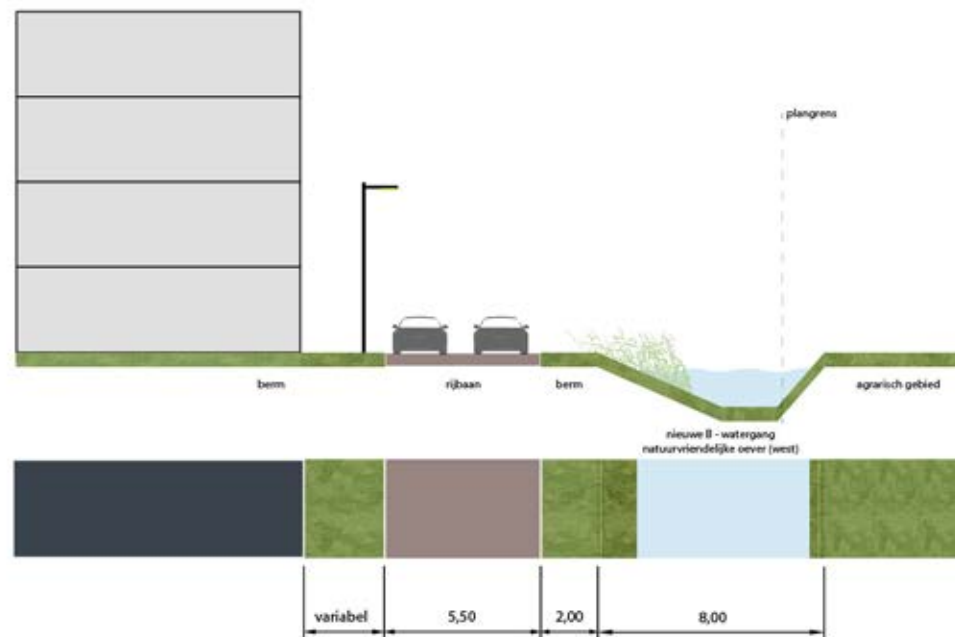
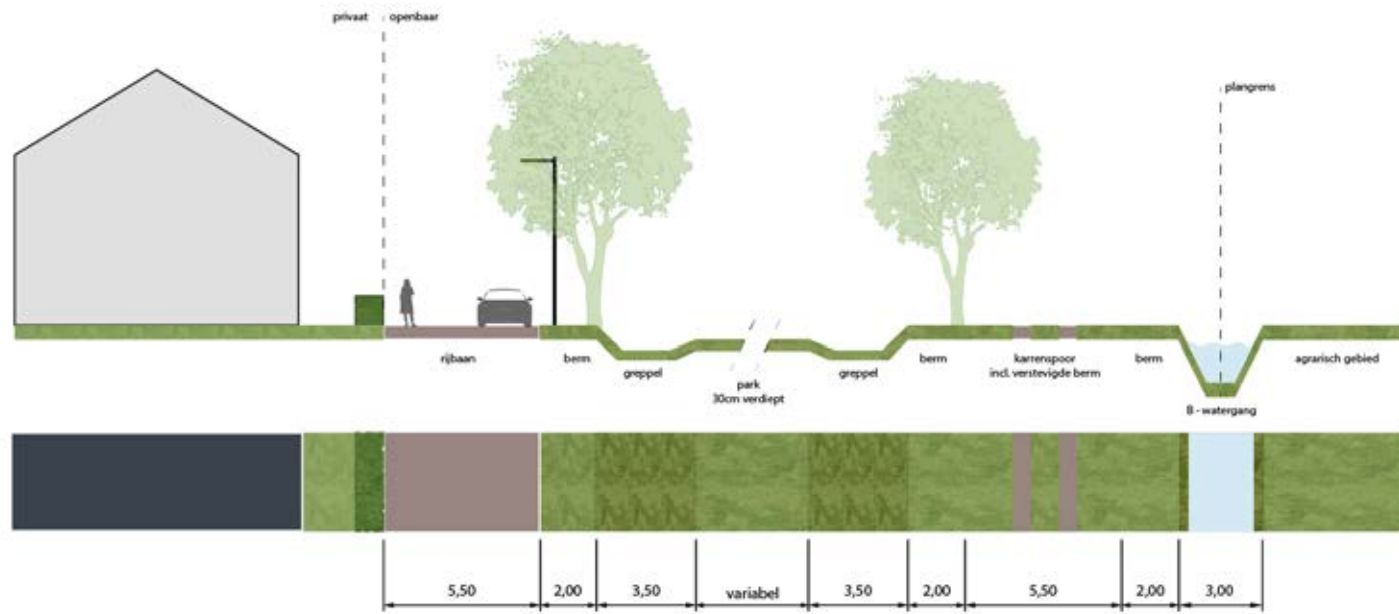
principe profiel 2

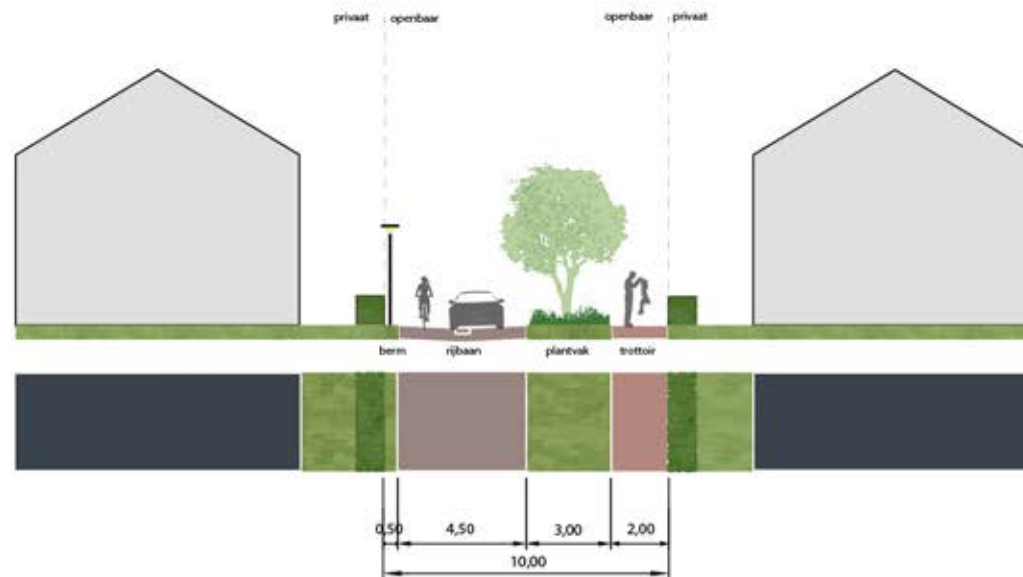




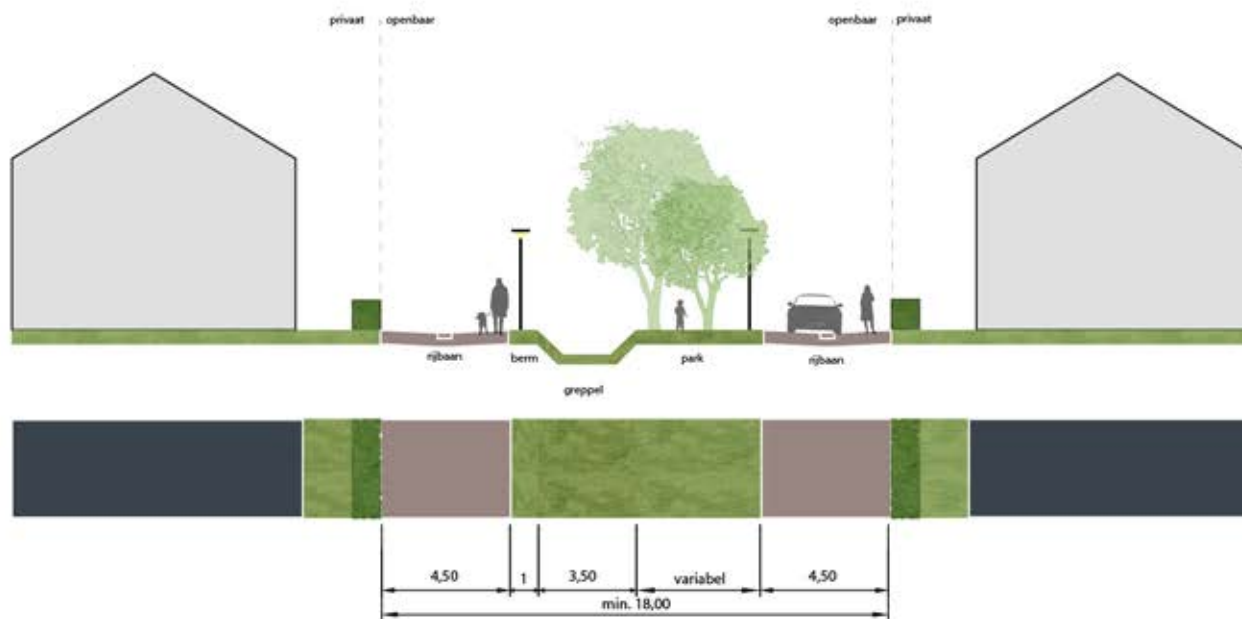
40



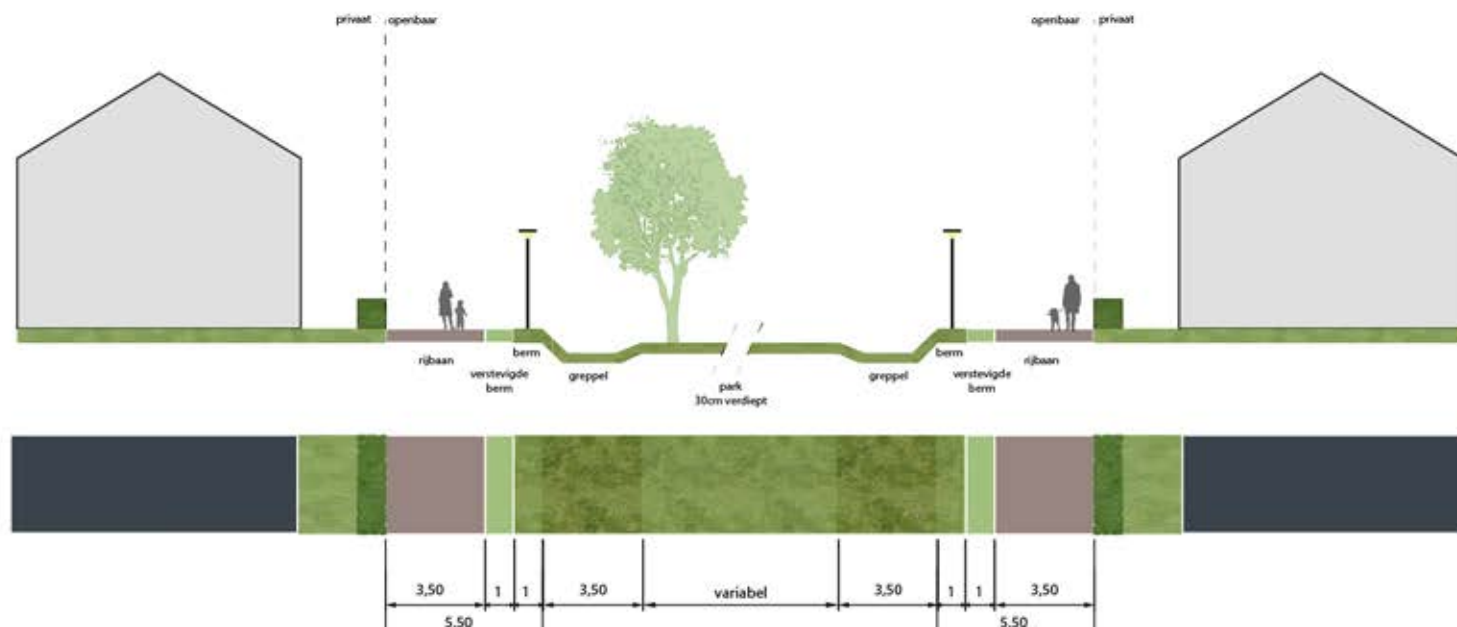
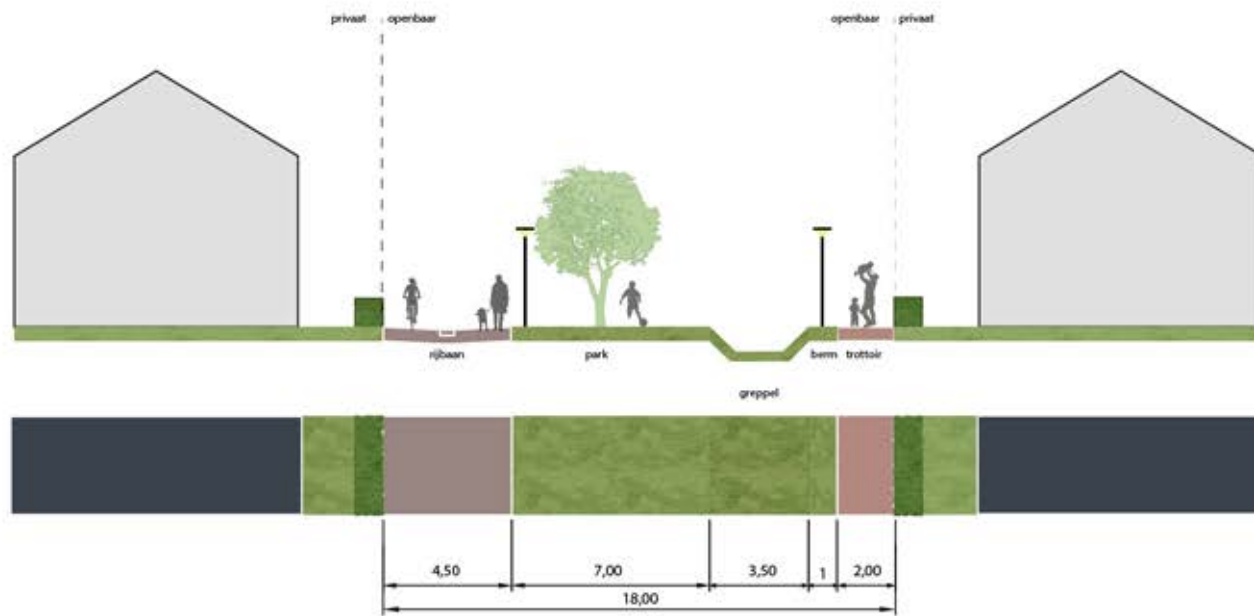


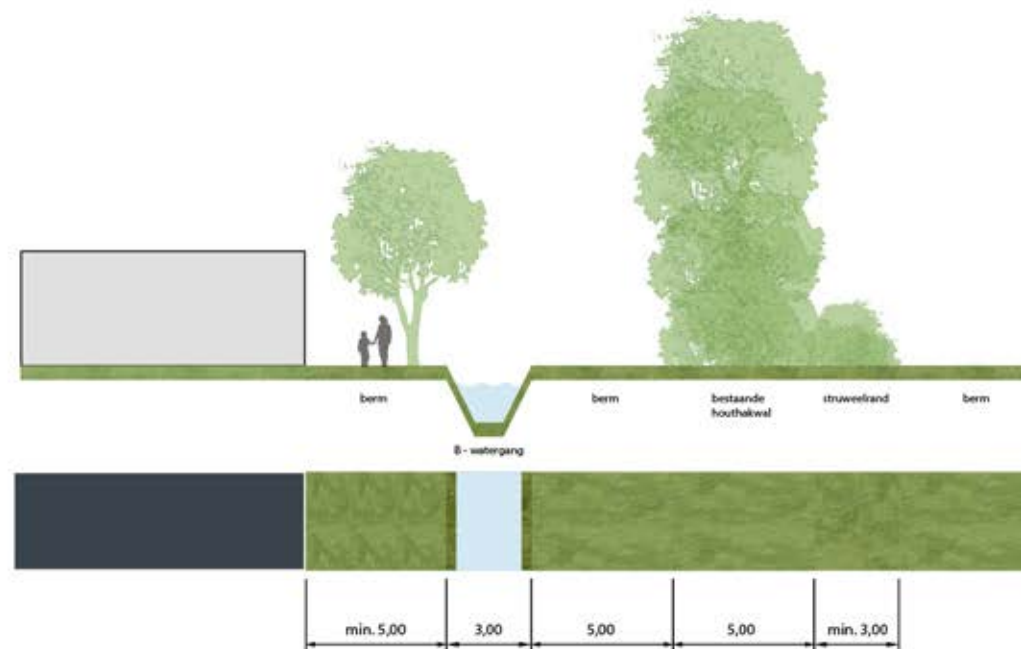
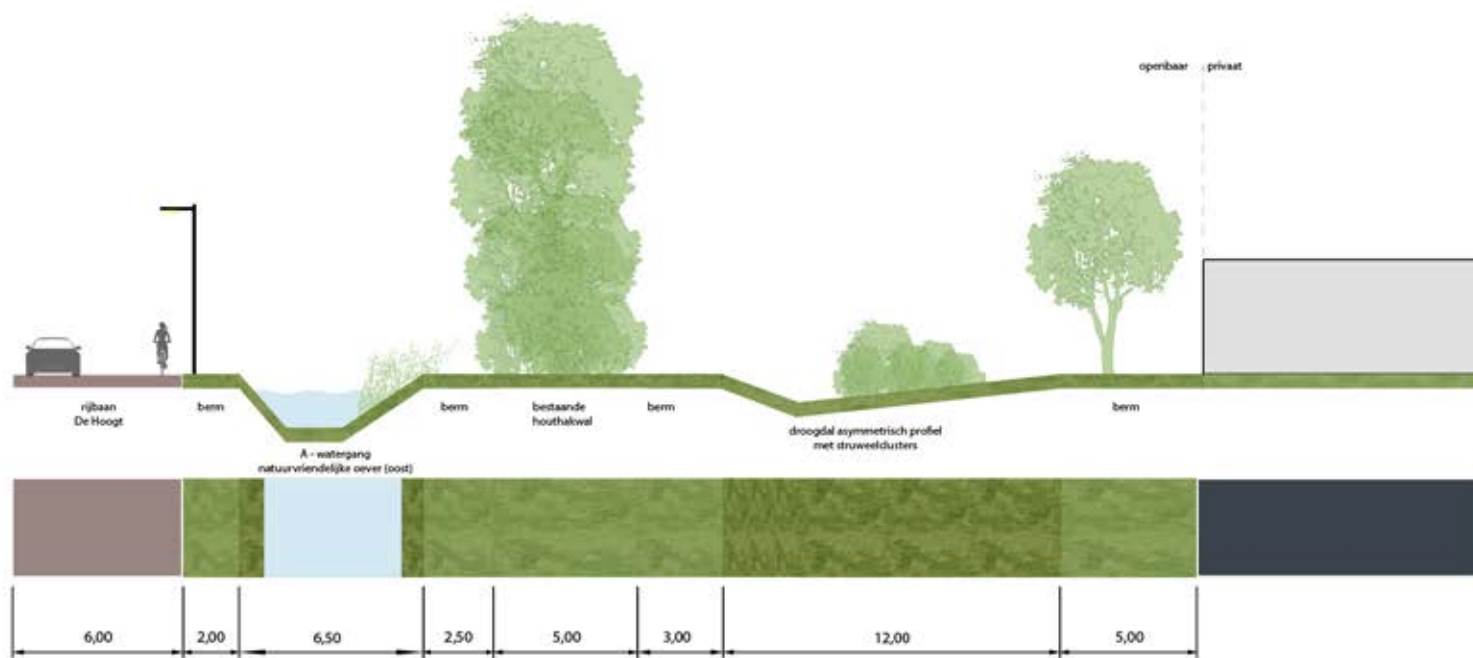


principe profiel 9



principe profiel 10







6. Planologie

Wouwse Weide

6. Planologie

Onderdeel van de ontwikkelvisie is het vroegtijdig in beeld brengen van de planologische aspecten die in de omgeving van invloed zijn op de uiteindelijke planvorming en de haalbaarheid van het plan. Waar mogelijk zijn elementen voortkomend uit de eerste onderzoeken reeds verwerkt in de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het plan. In de volgende paragrafen is een onderbouwing gegeven van de volgende aspecten (niet voor al deze aspecten zijn onderzoeken uitgevoerd): mobiliteit, water, ecologie, geluid, bodem, cultureel erfgoed, omgevingsveiligheid, niet gesprongen explosieven, trillingen, luchtkwaliteit, spuitzones en milieu.

6.1 Mobiliteit

De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van de kencijfers van CROW publicatie 744. Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van maximaal 300 woningen en van het kencijfer voor 'landelijk wonen'. De te verwachten verkeersgeneratie bedraagt 2.220 mvt per etmaal per weekdag. Op werkdagen ligt dit aantal ca. 10% hoger, 2.442 mvt/etmaal. Afgerond wordt uitgegaan van een toename van maximaal 2.500 bewegingen. Er is uitgegaan van een worstcase scenario. Het uiteindelijke aantal verkeersbewegingen zal lager zijn.

45

Het grootste deel van het verkeer van of naar het projectgebied zal worden afgewikkeld via De Hoogt in de richting van de Plantagebaan. Via deze route is de A58 in ongeveer 1 kilometer bereikbaar. Naar het oosten is het mogelijk om de Bulkstraat te kiezen, maar dit is alleen voor bestemmingsverkeer toegestaan en de Bulkstraat is aangewezen als snelfietsroute F58. De snelfietsroute is een snelle fietsverbinding tussen Roosendaal en Bergen op Zoom waar de fiets prioriteit krijgt. In 2030 wordt verwacht dat 1.600 fietsers per etmaal gebruik maken van deze route. Voor de fietsveiligheid dient er zo min mogelijk autoverkeer over de Bulkstraat te rijden. Om ervoor te zorgen dat de Bulkstraat zo min mogelijk wordt gebruikt door verkeer vanaf de Wouwse Weide, wordt in de vervolgfase onderzocht of er bepaalde maatregelen benodigd zijn. De keuze voor de toe te passen maatregelen zal in afstemming met de gemeente Roosendaal worden gemaakt. Het landbouwverkeer dat gebruik maakt van de Bulkstraat blijft dezelfde route rijden en kan geen gebruik maken van de nieuwe route langs Wouwse Weide. Er worden geen belemmeringen verwacht in de aansluiting van De Hoogt op de Plantagebaan.

Ter plaatse van de spoorwegovergang aan de Plantagebaan worden de gevolgen van de toename van het verkeer en de mogelijke verkeerskundige knelpunten (op verzoek ProRail) nader onderzocht.

Er ontstaat mogelijk een conflict met fietsers op de snelfietsroute. Hiervoor wordt een risico analyse spoorwegovergang uitgevoerd. Het resultaat van dit onderzoek zal bepalen welke impact dit heeft op het plan en de omgeving. Indien vanuit deze analyse bepaalde maatregelen voorgeschreven worden, wordt in overleg met de gemeente Roosendaal bepaald welke noodzakelijk zijn en hoe deze ingepast worden.

6.2 Water

Het plangebied bevindt zich in het beheergebied van waterschap Brabantse Delta. Het plangebied bevindt zich niet in een kern- of beschermingszone van een watergang of waterkering. Naast de eisen van waterschap Brabantse Delta heeft de gemeente Roosendaal eigen waterbeleid waarin een strengere watercompensatienorm is opgenomen.

Op basis van het gemeentelijk Water- en Rioleringsprogramma 2024-2027 geldt een waterbergingseis van 60 mm (ten minste 60 liter berging per m² oppervlak en gerekend over de totale oppervlakte van het plangebied). Voor het plangebied betekent dit een waterbergingseis van 6.900 m³. Deze eis is hoger dan het waterschap en omliggende gemeentes. Uit onderzoek is gebleken dat aan deze gemeentelijke beleidseis niet kan worden voldaan omdat circa 75% van de openbare ruimte door waterretentie wordt ingenomen. Het geplande woningbouwprogramma neemt dusdanig af waardoor het project financieel onhaalbaar wordt. Daarnaast is het voor de kwaliteit van plangebied en voor de ecologische waarden van belang dat dat het plangebied landschappelijk wordt ingepast en dat er groenvoorzieningen worden gerealiseerd.

Er is onderzocht naar de balans tussen woningbouw, ruimte voor water en openbaar groen. De waterbergingseis voor het plangebied exclusief de gronden die worden ingericht als groen of water bedraagt 4.013 m³. Vanwege de aanwezige en toe te voegen watergangen is de wateropgave per deelgebied ingevuld. Er is gekozen om ten zuidwesten van het gebied de geplande bebouwing te laten vervallen zodat meer ruimte voor waterberging ontstaat. Daarnaast wordt het plangebied aan de noordoostzijde vergroot voor extra waterberging. In bijlage 4 is de waterbergingsopgave per deelgebied uitgewerkt. Hierin is aangetoond dat kan worden voldaan aan het beleid van het waterschap.

Het college kan bij vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan afwijken van het gemeentelijk beleid omtrent de wateropgave, onder voorwaarde dat:

1. De waterbergingsopgave in samenwerking met de gemeente verder wordt geoptimaliseerd met bijvoorbeeld groene daken, verhardingsmaterialen en ondergrondse infiltratie.
2. Voorkomen wordt dat de bestaande wijken en de nieuwbouwbuurt nadelige gevolgen ondervinden van wateroverlast. Er wordt in beeld gebracht wat de gevolgen kunnen zijn bij het afwijken van het beleid van de gemeente door het modelleren van hevige regenbuien en indien nodig worden maatregelen getroffen.

De voorgenomen ontwikkeling wordt juridisch-planologisch geborgd met een wijziging van het omgevingsplan. In de regels van dit plan wordt de waterbergingsopgave vastgelegd en het maatregelenpakket wordt vastgelegd in de weging van het waterbelang die onderdeel is van de wijziging van het omgevingsplan.

Mogelijke maatregelen voor water



Afbeelding deelgebied A



Afbeelding deelgebied C



Afbeelding deelgebied B



Afbeelding deelgebied D



Afbeelding overzicht oppervlaktes plangebied

6.3 Ecologie

In deze paragraaf is gekeken naar de haalbaarheid van het plan in relatie tot het aspect ecologie. Dit aspect is in de Omgevingswet opgedeeld in soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

In mei 2025 is door Tritium een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Uit het onderzoeksrapport, zoals opgenomen in bijlage 2, blijkt dat nader onderzoek nodig is naar de buizerd, kleine marters en vleermuizen. Het vervolgonderzoek is in gang gezet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op 3,8 km afstand van het Natura 2000-gebied Brabantse Wal. Om inzicht te verkrijgen op mogelijke schadelijke stikstof impact, is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. In de aanlegfase komt de berekening uit op een depositie van 0,02 mol/ha/jr. In de gebruiksfase is de stikstofdepositie 0,01 mol/ha/jr. De stikstofdepositie in de aanlegfase kan verminderd worden door de werkzaamheden beter te spreiden of elektrisch materieel in te zetten. De stikstofdepositie in de gebruiksfase kan worden verminderd door de verkeersgeneratie niet worst case, maar op basis van het definitieve programma te berekenen. De strategieën worden in een latere fase van de ontwikkeling uitgewerkt.

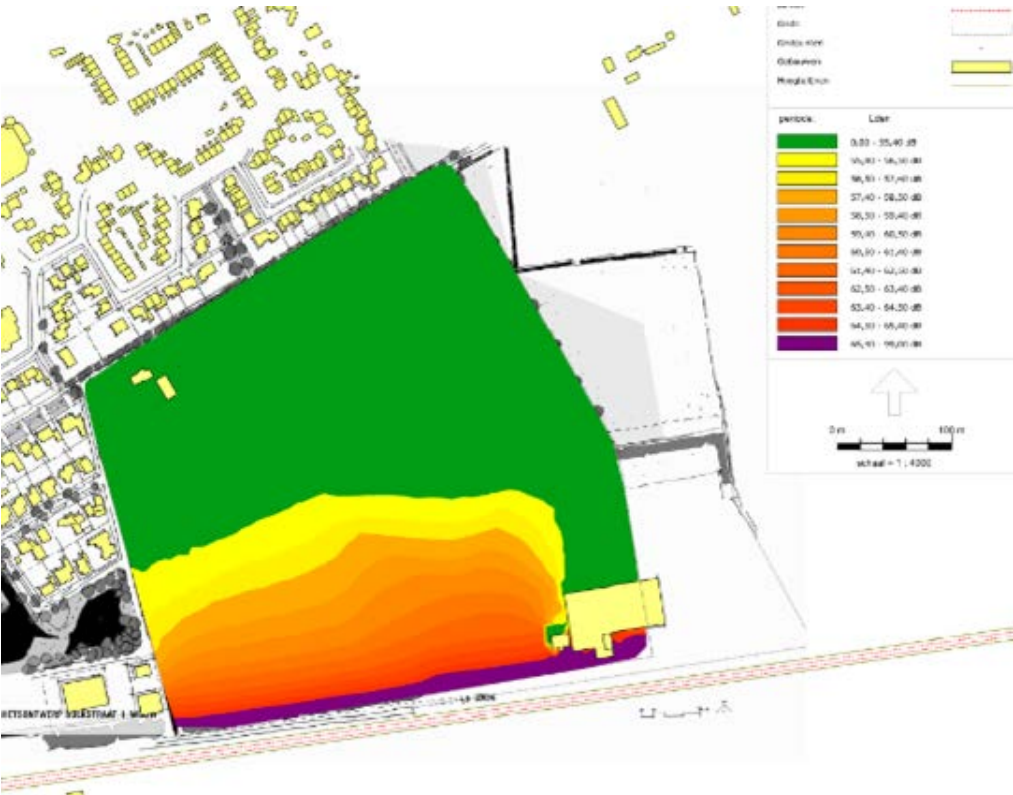
Er is geen sprake van nadelige gevolgen van de activiteit op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

6.4 Geluid

Vanwege wegverkeerslawaai door gemeentewegen wordt de standaardwaarde in het plangebied niet overschreden. Vanwege het wegverkeerslawaai van rijkswegen wordt de standaardwaarde met maximaal 2 dB overschreden. De benodigde maatregelen worden onderzocht.

Vanwege het spoorweglawaai is op 200 meter afstand van het spoor sprake van een overschrijding van de standaardwaarde (rode en gele zone op de afbeelding). De benodigde maatregelen worden onderzocht en er wordt rekening gehouden met extra geluidwering, geluidluwe gevels en buitenruimtes.

Voor het parse gedeelte wordt de grenswaarde overschreden. Hier worden geen woningen gebouwd.



Afbeelding geluidbelasting vanwege spoorweglawaai (bron: Tritium)

Geluid – activiteiten

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich het bedrijf van der Veldt. Van der Veldt houdt zich bezig met de in- en verkoop en demontage van zware machines. Op basis van de representatieve bedrijfssituatie wordt berekend wat de geluidseffecten zijn op de nieuwe woningen en of voldaan kan worden aan de geluidseisen uit het omgevingsplan van Roosendaal.

Indien nodig worden maatregelen getroffen en/of maatwerkvoorschriften opgelegd.



Afbeelding luchtfoto perceel Van der Veldt (bron: Rho Viewer)

6.5 Bodem

Woningen worden gezien als bodemgevoelige gebouwen. Voor het plangebied zijn drie milieuhygiënische vooronderzoeken uitgevoerd, waarvan de rapportages als bijlage 5 zijn opgenomen bij deze ontwikkelvisie.

Uit de onderzoeken blijkt dat twee deelgebieden altijd in gebruik zijn geweest voor agrarische doeleinden of tuin en als onverdacht worden beschouwd.

Ter plaatse van deellocatie B2 is ter plaatse van de stalling van trailers een halfverharding aanwezig. In de bodem onder de halfverharding zijn matig verhoogde gehalten aan zink en PAK aangetroffen. Er kan niet worden uitgesloten dat de bodem elders op het terreindeel verontreinigd is. Ook de grondwaterkwaliteit onder deze verharding is nog onbekend. Zodra de verharding is verwijderd, wordt vervolgonderzoek uitgevoerd. Er wordt niet verwacht dat dit een belemmering vormt voor het initiatief.



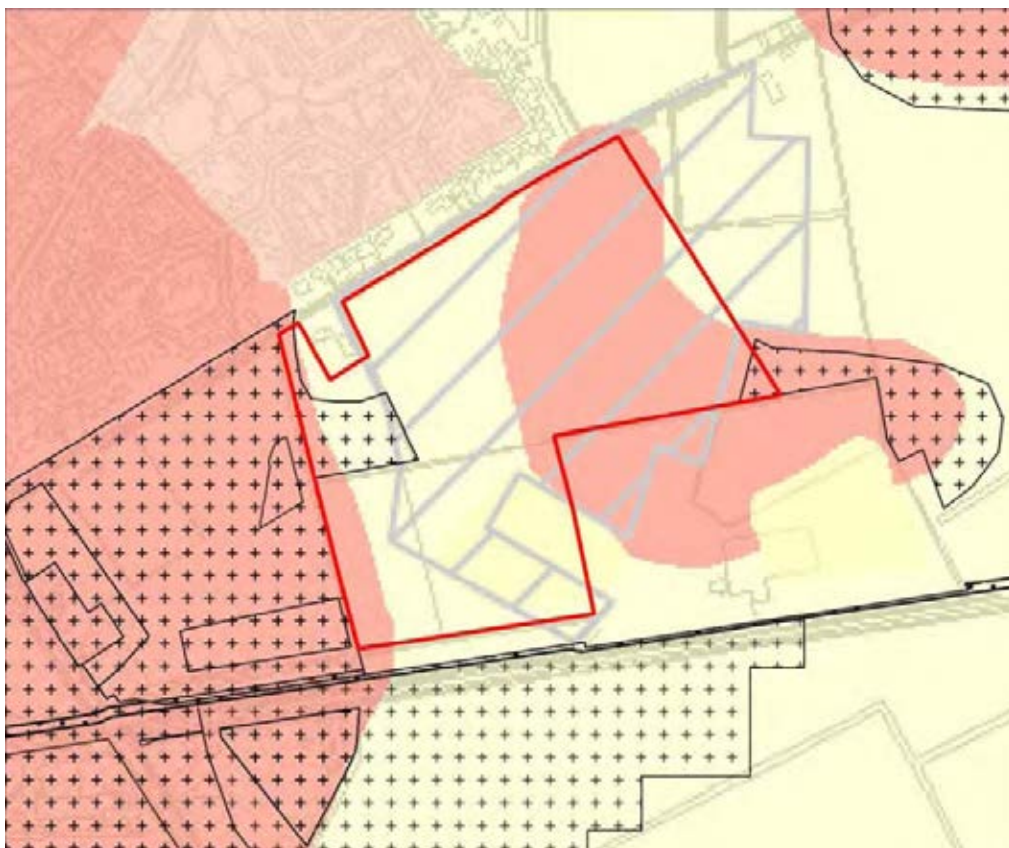
Afbeelding boorpuntenkaart bodemonderzoek (bron: Aveco de Bondt)

6.6 Archeologie

Het hele plangebied heeft in het geldende omgevingsplan de 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'. Daarbij geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte van respectievelijk 50 m² en 500 m² of meer die de bodem dieper dan 0,5 m beneden maaiveld gaan verstoren.

In het kader hiervan is door Artefact een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Hieruit blijkt dat het noodzakelijk is de archeologische verwachtingswaarde nader te toetsen en eventueel aan te treffen archeologische sporen en vondsten in kaart te brengen.

Voor een uitgebreidere toelichting op de uit te voeren onderzoeken wordt verwezen naar het PvE. Dit vormt geen belemmering voor het initiatief.



Afbeelding archeologische beleidskaart gemeente Roosendaal (bron: gemeente Roosendaal)

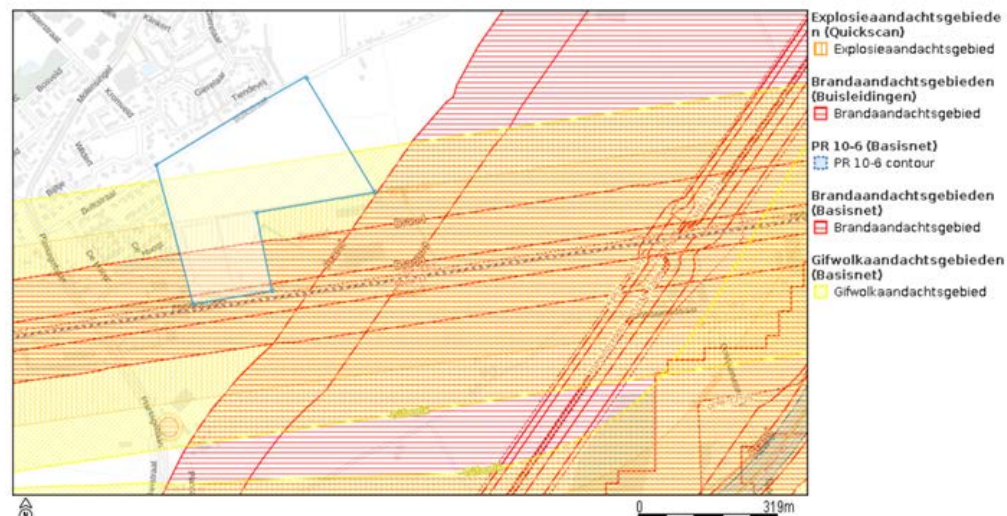
6.7 Omgevingsveiligheid

De beoogde woningen betreffen conform het Bkl kwetsbare gebouwen. Op basis van het Register Externe Veiligheid zijn de risicobronnen en aandachtsgebieden in de omgeving bepaald. Het plangebied ligt in het:

- brandaandachtsgebied vanwege spoor en hoge druk aardgasleiding;
- explosieaandachtsgebied vanwege spoor;
- gifwolkaandachtsgebied vanwege spoor.

De locatie ligt buiten alle PR 10-6 contouren van de risicobronnen. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde uit het Bkl.

Bestuurlijk moet worden afgewogen of woningen binnen de aandachtsgebieden acceptabel zijn en onder welke voorwaarden. Hiervoor is een onderbouwing opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 6. Dit vormt geen belemmering voor dit initiatief.

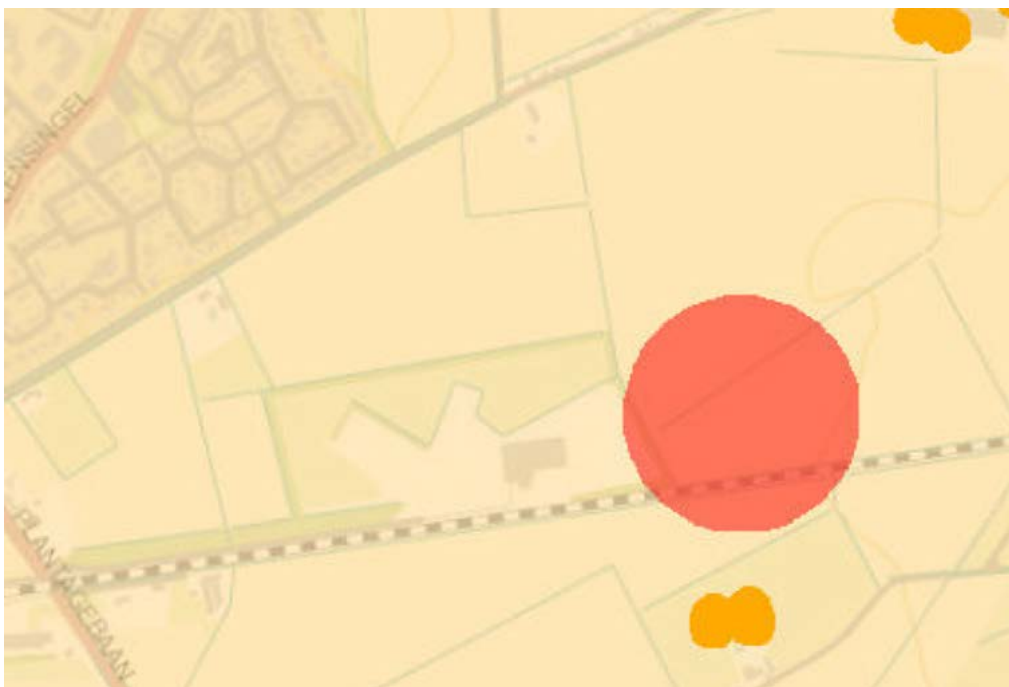


Afbelding aandachtsgebieden omgevingsveiligheid (bron: Register Externe Veiligheid)

Niet gesprongen explosieven

Het gehele plangebied ligt binnen een verdacht gebied voor geschutmunitie. Er wordt een risicoanalyse uitgevoerd.

Indien niet gesprongen explosieven worden aangetroffen, dan worden deze verwijderd. Er wordt niet verwacht dat de aanwezigheid van geschutmunitie een belemmering vormt voor het initiatief.



Afbeelding risicokaart conventionele explosieven (bron: Saricon)

6.8 Overige aspecten

Trillingen

In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. Woningen ter hoogte van de bestaande woning aan De Hoogt zijn mogelijk. Op kortere afstand tot het spoor worden geen woningen gerealiseerd. Er wordt trillingsonderzoek uitgevoerd om te bepalen of maatregelen noodzakelijk zijn.

Luchtkwaliteit

De gemeente Roosendaal is niet aangewezen als een aandachtsgebied voor stikstofdioxide en fijnstof. Er hoeft daarom niet getoetst te worden of het toelaten van de activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient daarnaast een afweging van de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkeling plaats te vinden. De concentraties ter hoogte van het plangebied liggen onder de geldende omgevingswaarden.

Spuitzone

In het omgevingsplan wordt vastgelegd dat in een zone van 50 m afstand tot de woningen geen gebruik mag worden gemaakt van chemische gewasbestrijdingsmiddelen. Hier zijn afspraken met de grondeigenaar over gemaakt.

Milieueffectrapportage

De realisatie van maximaal 300 woningen (worst case) valt onder categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen' van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hiervoor is een mer-beoordeling noodzakelijk. Wanneer uit de mer-beoordeling blijkt dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, is een volledige mer-procedure noodzakelijk.

Gezien de plaats, aard en omvang van de ontwikkeling wordt niet verwacht dat een mer procedure doorlopen hoeft te worden en volstaan kan worden met een mer-beoordeling.



7. Participatie

Wouwse Weide

7. Participatie

Het realiseren van een nieuwbouw ontwikkeling in de omgeving van bewoners en bedrijven vergt een zorgvuldig proces om veranderingen mogelijk te maken. Om aan de voorkant goed in te spelen op een verantwoorde aanpak is er een uitgebreid participatieplan opgesteld voor de omgeving.

De eerste stap in het participatieplan was het individueel benaderen van de direct omwonenden. Iedere direct omwonende heeft een brief ontvangen met de vraag contact op te nemen voor een afspraak bij hen thuis. Diverse direct omwonenden hebben hier gebruik van gemaakt. Tijdens de keukentafelgesprekken kon de eerste visie van het plan toegelicht worden en kon men aangeven welke belangen er nog meer spelen die wellicht invloed hebben op het plan. Het doel van deze aanpak is vroegtijdig inzicht te krijgen in de belangrijkste belangen uit de directe omgeving. Dit is de groep die het meeste hinder ondervindt bij een mogelijke verandering.

Bepaalde elementen vanuit de eerste gesprekken zijn opgenomen in een eerste stedenbouwkundige opzet die tijdens de informatieavond met een plenaire presentatie is gepresenteerd. Na de presentatie was er tijd en ruimte op bij de panelen de informatie te zien en hier feedback op te geven. Feedback kon gegeven worden in verschillende vormen:

- Fysieke feedbackformulieren;
- Digitale feedbackformulieren;
- Post its;
- Groene en rode stickers om voorkeuren door te geven.

Van beide informatieavonden is één verslag gemaakt. Naast de feedback kwamen er gelijktijdig ook de eerste resultaten vanuit diverse onderzoeken naar voren.

De belangrijkste elementen die naar voren komen uit de informatieavonden:

- Verkeer en dan met name de ontsluiting;
- Bulkstraat is een fietssnelweg;
- Behoeft aan een divers programma; Levensloopbestendig, betaalbare starterswoningen, tweekappers voor doorstromers en veel animo voor zelfbouwkavels;
- Behoud van het bestaande groen.



Afbeelding informatieavond dinsdag 3 juni 2025



Afbeelding informatieavond woensdag 2 juli 2025



8. Haalbaarheid

Wouwse Weide

8. Haalbaarheid

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies getrokken en waar nodig aanbevelingen gedaan richting het wijzigen van het omgevingsplan.

8.1 Haalbaarheid planologisch

Rho Adviseurs heeft onderzocht welke omgevingsaspecten mogelijk (negatieve) invloed hebben op de haalbaarheid van het plan. Op basis van de onderzoeken wordt verwacht dat zich geen omgevingsaspecten voordoen die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel is op een aantal punten in het kader van de wijziging van het omgevingsplan nader onderzoek nodig en/of moeten maatregelen verder worden uitgewerkt. Het gaat om de volgende onderzoeken en/of uitwerkingen:

- Mobiliteit: uitvoeren risico analyse spoorwegovergang;
- Water: uitwerking invulling waterbergingsopgave;
- Ecologie: nader onderzoek flora en fauna;
- Stikstof: uitwerking stikstofberekening op basis van fasering en definitief programma;
- Geluid door wegverkeer en activiteiten: akoestisch onderzoek naar daadwerkelijke geluidbelasting + bepalen maatregelen;
- Archeologie: uitvoeren proefsleuvenonderzoek of borgen onderzoek in het omgevingsplan;
- Omgevingsveiligheid: uitwerking maatregelen;
- Trillingen: onderzoek + bepalen maatregelen;
- Spuitzones: zone verbod chemische gewasbeschermingsmiddelen in het omgevingsplan;
- Bodem: vervolgonderzoek na verwijderen verharding;
- Niet-gesprongen explosieven: nader onderzoek;
- MER-beoordeling; nader uit te voeren.

8.2 Haalbaarheid financieel

Het beoogde initiatief bestrijkt diverse percelen die in eigendom zijn van 3 particuliere eigenaren. De Ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal en Maas-Jacobs heeft met alle drie de eigenaren reeds een overeenkomst gesloten waarmee het toekomstige eigendom van de gronden is geborgd.

Op basis van de visie van de gemeente, de huidige regelgeving en aandacht voor de omgeving is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Het project is financieel haalbaar op basis van de voorliggende ontwikkelvisie om tot een gewenste stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit te komen en de gezamenlijke ambities van de verschillende betrokken partijen te vertalen.

Voor de financiële haalbaarheid is het van belang dat de plankostenscan en de financiële bijdrage goed onder de loep worden genomen en er een realistische verdeling komt tussen de betrokken partijen over de verdeling van verantwoordelijkheden.

8.3 Haalbaarheid maatschappelijk

De realisatie van het beoogde initiatief heeft impact op de (directe) omgeving. Het toevoegen van woningbouw aan de rand van een bestaande woonwijk en het landbouwgebied is een logisch vervolg op de eerdere fasen van de De Hoogt 1 en De Hoogt 2). De uitstraling en de schaalgrootte van het initiatief zijn onderscheidend en spelen in op de huidige trends en ontwikkelingen in de maatschappij.

Het initiatief betreft een nieuwe woonbuurt voor Wouw en omgeving met 250-300 woningen waarin de verhouding '30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% vrije sector' van toepassing is. Met deze opgave en taakstelling ontstaat een nieuwe buurt waar een diversiteit aan woonproducten wordt gerealiseerd voor de verschillende doelgroepen. De jeugd wil graag in Wouw (blijven) wonen en Wouw is een dorp dat ook te maken heeft met vergrijzing. Als in die woningbouwbehoefte wordt voorzien draagt het bij aan de instandhouding en behoud van het huidige en goed verzorgde voorzieningenniveau. Onderdeel van het plan zijn onder andere betaalbare rijwoningen en levensloopbestendige woningen. Met name de laatste woningtypologie zorgt voor meerdere verhuisbewegingen wat goed is voor de doorstroom in het dorp Wouw en in de regio.

Naast het woningbouwprogramma zullen langzaamverkeersroutes voor wandelaars en fietsers de relatie met het dorp en het buitengebied versterken. Daarbij is de verbinding met park Landeweel de ontbrekende schakel die op termijn zeer gewenst is.



Bijlagen

Wouwse Weide

Bijlagen

- Bijlage 1: Participatieplan Bulkstraat Wouw, Ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal - Maas Jacobs, 7 mei 2025
- Bijlage 2: QuickScan flora en fauna Bulkstraat te Wouw, Tritium, 2501438-01, 8 mei 2025
- Bijlage 3: Parkeertabel, Urban Jazz, 15 juli 2025
- Bijlage 4: Memo wateropgave en compensatie Wouwse Weide, Rho Adviseurs, 20250313/RBe, 15 juli 2025
- Bijlage 5: Verkennend Bodemonderzoek, Aveco de Bondt
241406_AdB_RAP_0001_v1.0, 26 september 2024
241754_AdB_RAP_0002_v1, 26 november 2024
241754_AdB_RAP_0003_v1, 26 november 2024
- Bijlage 6: Memo omgevingsveiligheid Wouwse Weide te Wouw, Rho Adviseurs, 20250313/212652/, 10 juni 2025