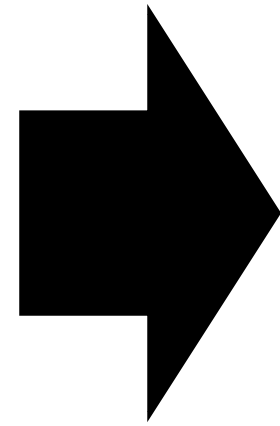


# Informatie bijeenkomst De Hoogt fase 3 / Bulkstraat



~~De Hoogt fase 3~~



**wouwse weide**



# Wonen in wouwse weide

Een nieuwe woonwijk met ruimte voor elkaar.

# Programma

- **Visie wonen in en om de dorpen gemeente Roosendaal**
- **Presentatie concept stedenbouwkundige opzet**
- **Feedback ophalen omgeving en beantwoording vragen middels informatieborden**



# Visie Wonen in en om de Dorpen Gemeente Roosendaal

# Wonen in & om de Dorpen

P van de Watering

Projectmanager Ruimtelijke  
Ontwikkeling

- “Een aansprekend toekomstperspectief voor de dorpen en buurtschappen met **ontwikkelkaders voor woningbouw**”;
- **17 april '25** heeft de gemeenteraad deze unaniem vastgesteld.
- **Wouwse Weide** is de eerste grote uitwerking met de visie als basis.



# “We willen de Dorpen in de toekomst ook vitaal en leefbaar houden”.

Woningbouw mogelijk maken, vooral gericht op het behouden van de jongere generatie in de dorpen en het creëren van mogelijkheden voor ouderen.

## Uitgangspunten voor woningbouw:

- Aansluitend op bestaande gebouwen;
- Aansluitend op bestaande wegen (mits niet overbelast);
- Rekening houden met bestaande natuurlijke, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten;
- Rekening houdend met bestaande hinder.

OMGEVINGS  
VISIE  
ROOSENDAAL



# Wat waren geschikte locaties ?

- In de omgevingsverordening (2023) van de provincie Noord-Brabant waren gebieden als **stedelijk afweegbaar** aangeduid.
- Dat betekent dat hier volgens de provincie ruimte is voor ontwikkelingen, zoals woningbouw.
- Per 1 januari 2024 zijn deze gebieden vervallen.
- **Nu** zijn er geschikte locaties met de visie Wonen in & om de dorpen.



Zoekgebieden 'verstedelijking afweegbaar' Interim omgevingsverordening provincie



### LEGENDA WOUW

-  BSD-grens
-  Lint
-  Entree dorp
-  Sint-Lambertuskerk
-  Molen De Arend met molenbiotoop
-  Kasteel van Wouw
-  Dorpshuis De Geerhoek
-  Basisschool De Stappen
-  Bushalte
-  Jumbo
-  Horeca
-  Sport(velden)
-  Catharinapark en Park Landeweel
-  Lopende ontwikkelingen:
  - I. Geerhoekgebied (supermarkt en woningen)
  - II. De Hoogt fase 2 (woningen)
  - III. Brandweerkazerne
-  Ontwikkelingslocaties:
  - A. Roosendaalsebaan 12 (woningen)
  - B. De Hoogt fase 3 (woningen)
-  Onderzoekslocaties:
  - 1. Waterstraat 4 (woonzorg)
  - 2. Roosendaalsebaan (woningen) waterretentie
  - 3. Plantagebaan 44-56 (woningen)
-  Recreatieve fietsroute
-  Ontsluiting met eventuele inprickers
-  Langzaamverkeersverbindingen
- Randers:**
  -  Groene overgang naar het landschap
  -  Zachte overgang met achterkanten naar het landschap
  -  Harde overgang met voorkanten naar het landschap

# Het ontwikkelkader

- Het ontwikkelkader geeft richting aan de initiatieven voor woningbouw
- Een duidelijke kaart met randvoorwaarden waarin het beleid van de gemeente Roosendaal is verwerkt.
- Hiermee wordt de ontwikkeling en bouw van woningen bij de dorpen en buurtschappen mogelijk gemaakt.

Hierbij horen een aantal uitgangspunten:

1. Het beleid van de gemeente Roosendaal blijft van toepassing;
2. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing;
3. De basis voor het ontwikkelkader is het bestaande landschap;
4. Bodem en water zijn sturend;
5. Groen, water en straten zijn het kader waarbinnen gewoond wordt;
6. De verdeling van het woonprogramma is 30% betaalbare huur of koop, 40% middeldure huur of koop en 30% dure koop. Uitgezonderd locaties met minder dan 20 woningen.

# Voorbeeld



# Ontwikkeldkader

## Hoofdpunten ontwikkelkader

- Aansluiten op het aanliggende landschap
- Lintbebouwing langs de Bulkstraat
- Behoud van de groene karakteristiek Bulkstraat 30
- Aandacht voor de waterhuishouding
- Aandacht voor de bereikbaarheid



Plangebied

### Algemene spelregels

- 1 Toekomstige bebouwing sluit in schaal en maat aan op de bestaande bebouwing
- 2 Bestaand groen behouden
- 3 Aandacht voor privacy ten opzichte van omliggende kavels
- 4 Parkeren op eigen terrein, zoveel mogelijk achter de rooilijn
- 5 Bouwen binnen het aangegeven bouwvlak
- 6 Bouwhoogte maximaal 2 bouwlagen met een kap
- 7 Oriëntatie: voorzijde naar het lint of de weg
- 8 Bijgebouwen achter het hoofdvolume
- 9 Erfscheiding is groen

### Specifieke spelregels

- Ontsluiting vanaf De Hoogt
- P Cluster parkeren
- ⊙ Zichtlijnen op landschap of oriëntatiepunten openhouden
- - - Langzaam verkeersverbinding inpassen
- Aansluiten op het omringende landschap
- - - Rooilijn
- Hinderootour omliggend bedrijf

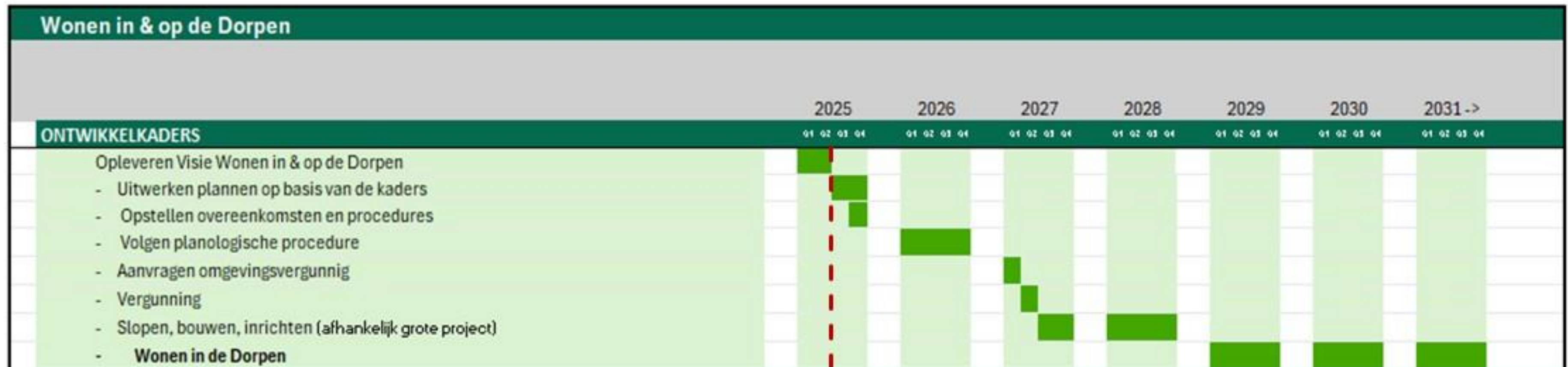
- A Wooncapaciteit: 120 - 125 woningen
- B Speciale woonvorm in groene setting
- C Diverse groenvoorzieningen zoals moestuin, pluktuin, fruitbomen etc.
- D Waterverbinding behouden

# Vervolg

- De kaders voor ontwikkeling zijn vastgelegd in het **ONTWIKKELKADER**;
- Initiatiefnemers hebben een plan ontwikkeld en afgestemd op de uitgangspunten.
- **NU**: 1<sup>e</sup> bijeenkomst voor direct omwonende
- 2<sup>de</sup> bijeenkomst voor de zomerperiode.
- Doel: om de komende maanden te komen tot een ontwikkelplan
- De initiatiefnemers nemen de regie op het ontwikkelen, participeren en communiceren
- We liggen op schema .....

# Realisatie planning

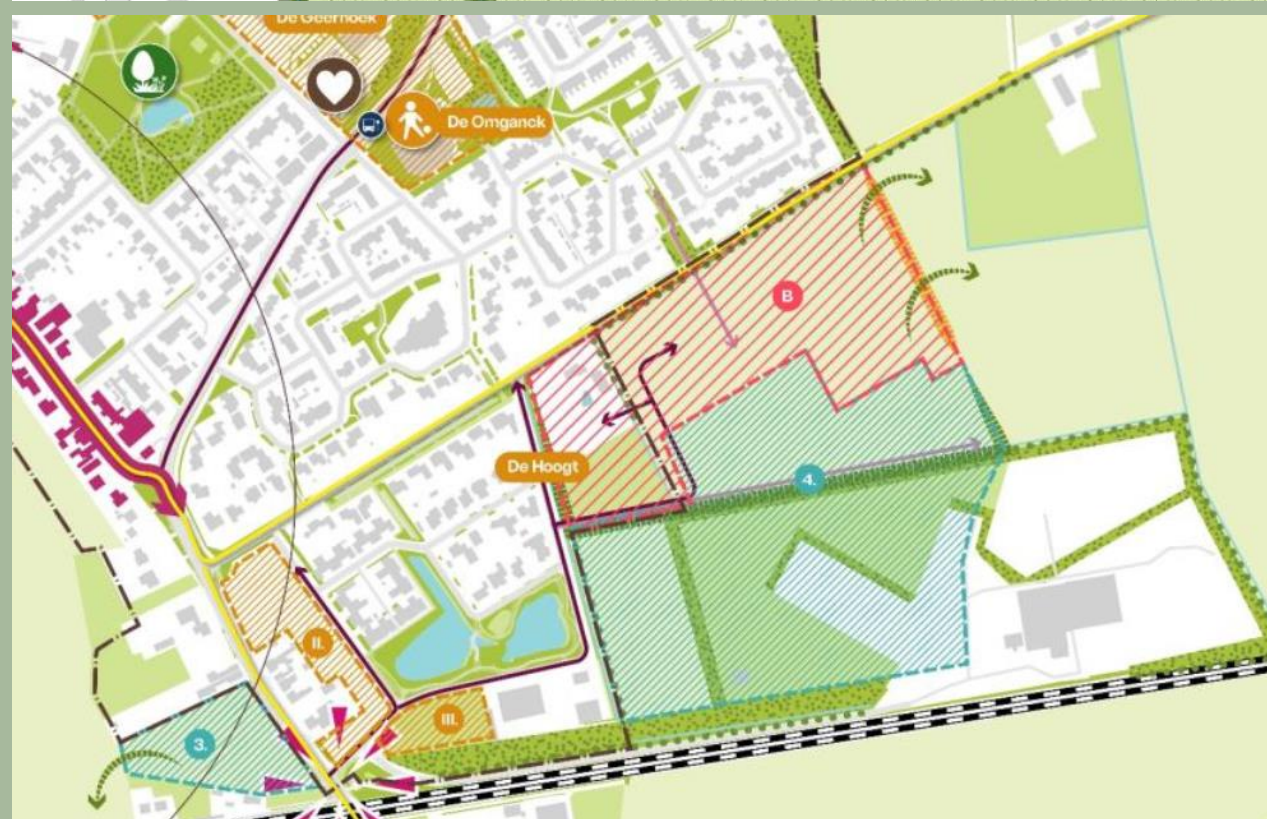
Veel gestelde vraag tijdens het participatieproces: wanneer kunnen we er wonen?



Kantekening: afhankelijk van de initiatiefnemers, grootte van het project & of er een beroepsprocedure bij de Raad van State wordt gestart;

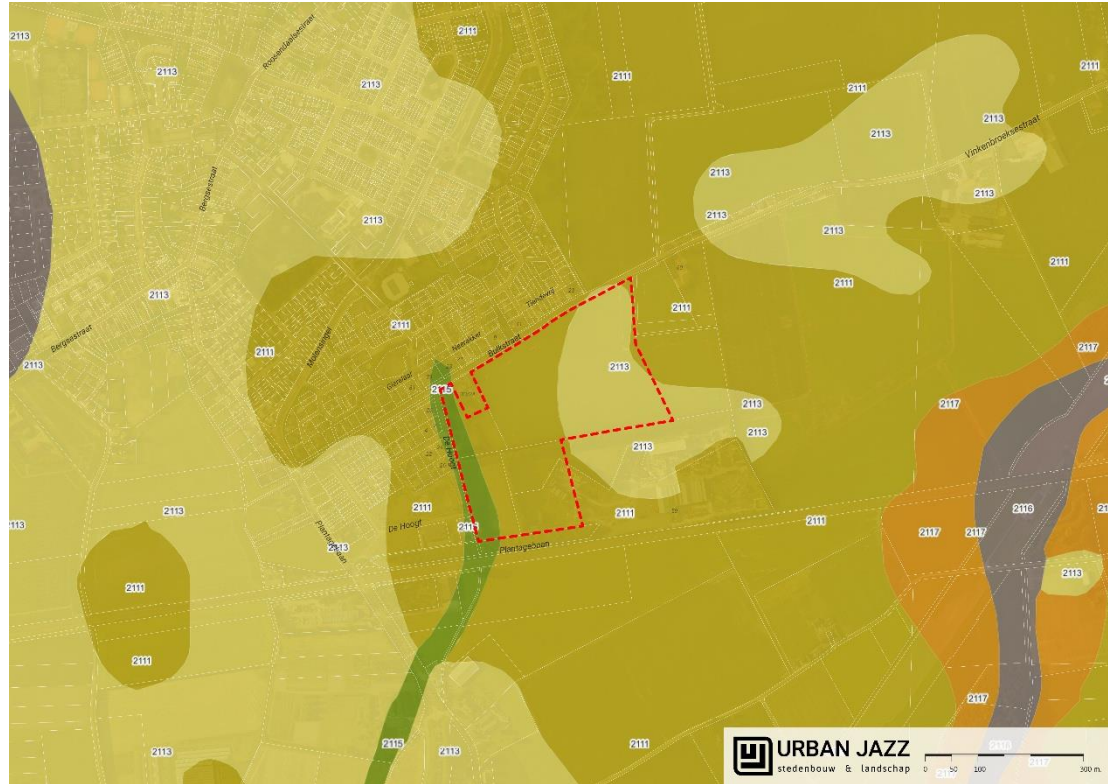
# Stedenbouwkundige opzet

# Onderzoeksgebied Wouwse Weide

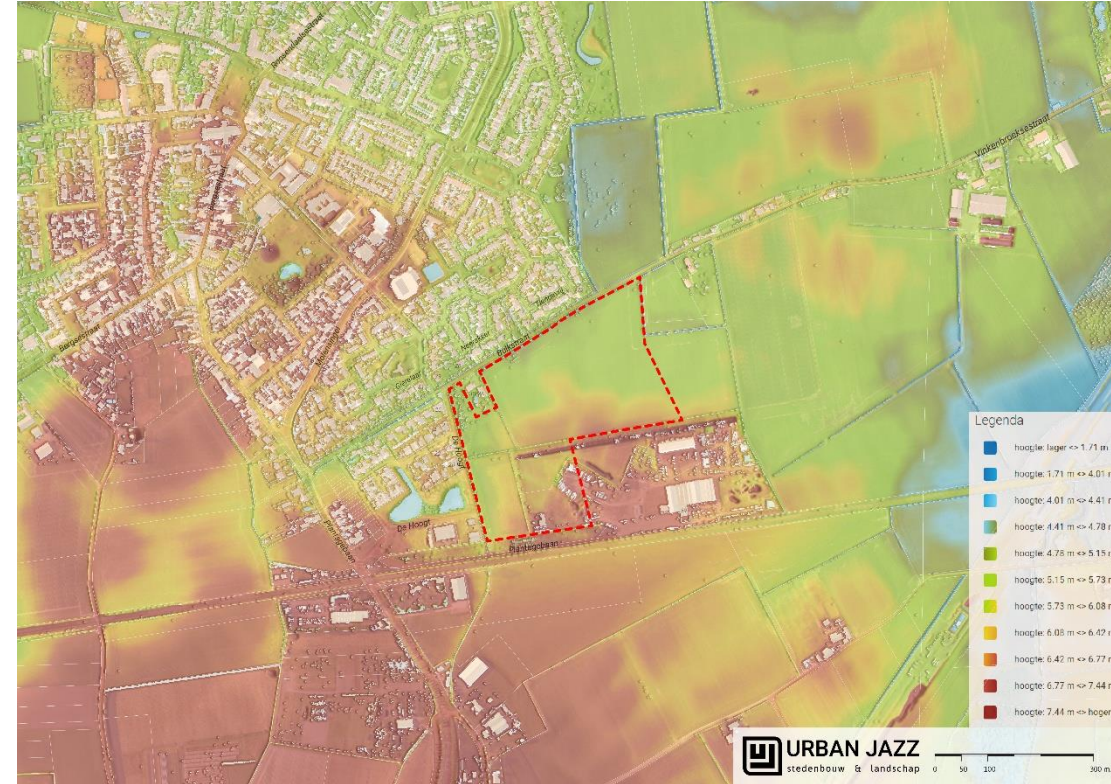


# Gebiedsanalyse

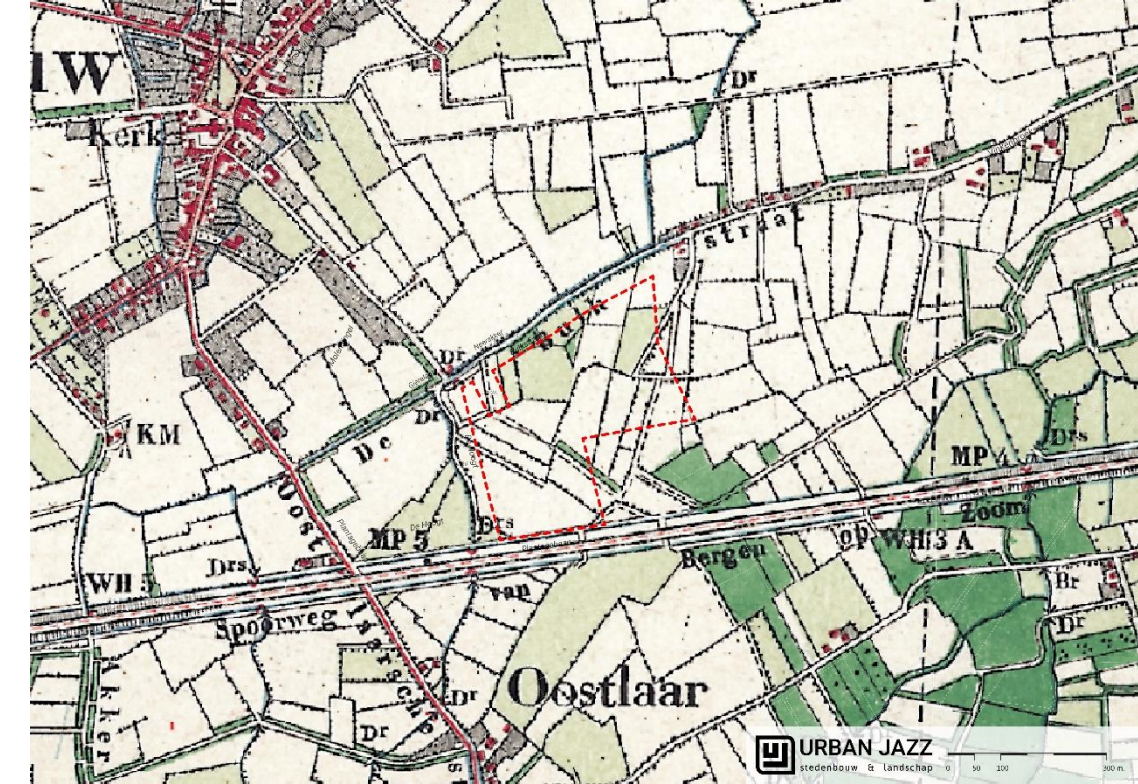
Bodentypen (droogdal, zandruggen en zandvlaktes)



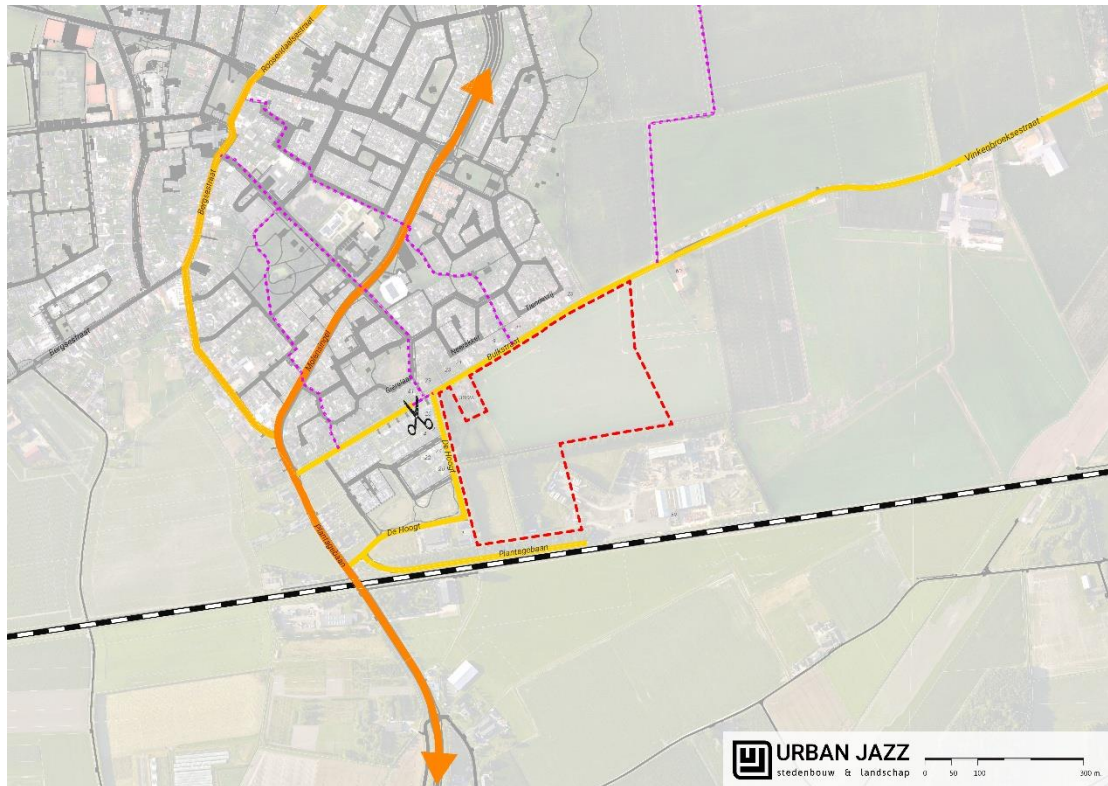
Actuele hoogteverschillen (+/- 1,5m)



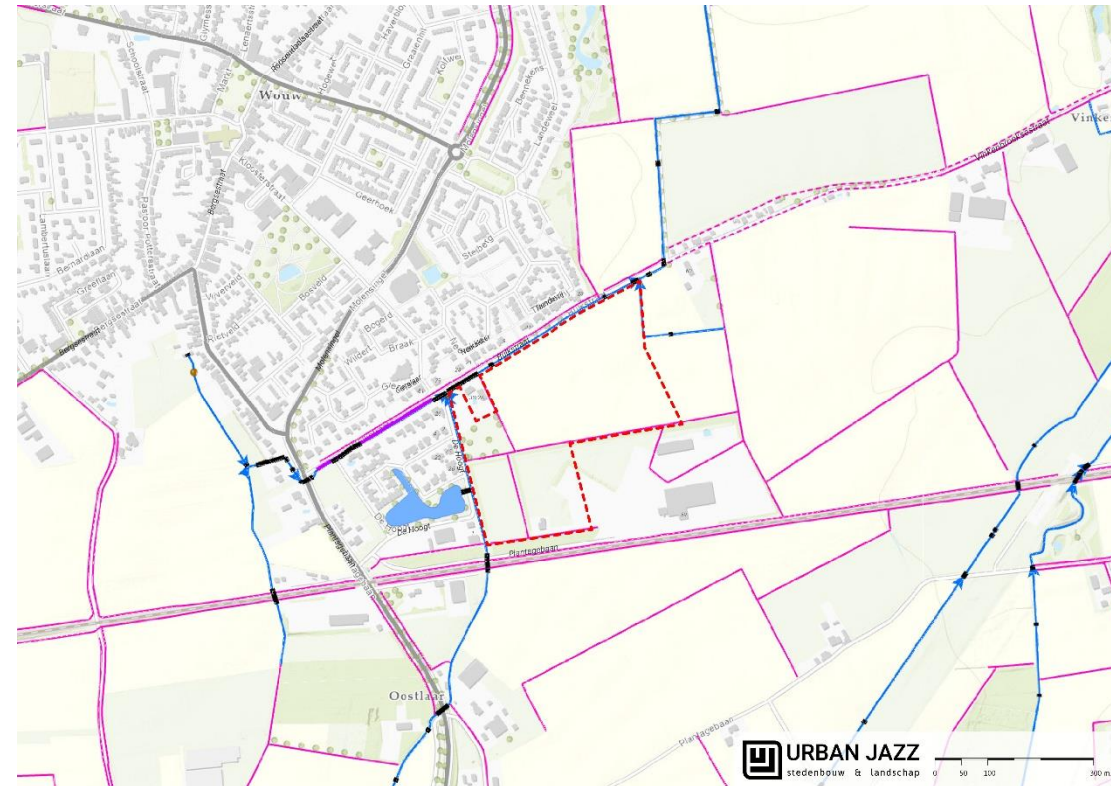
Het mozaïeklandschap (1900)



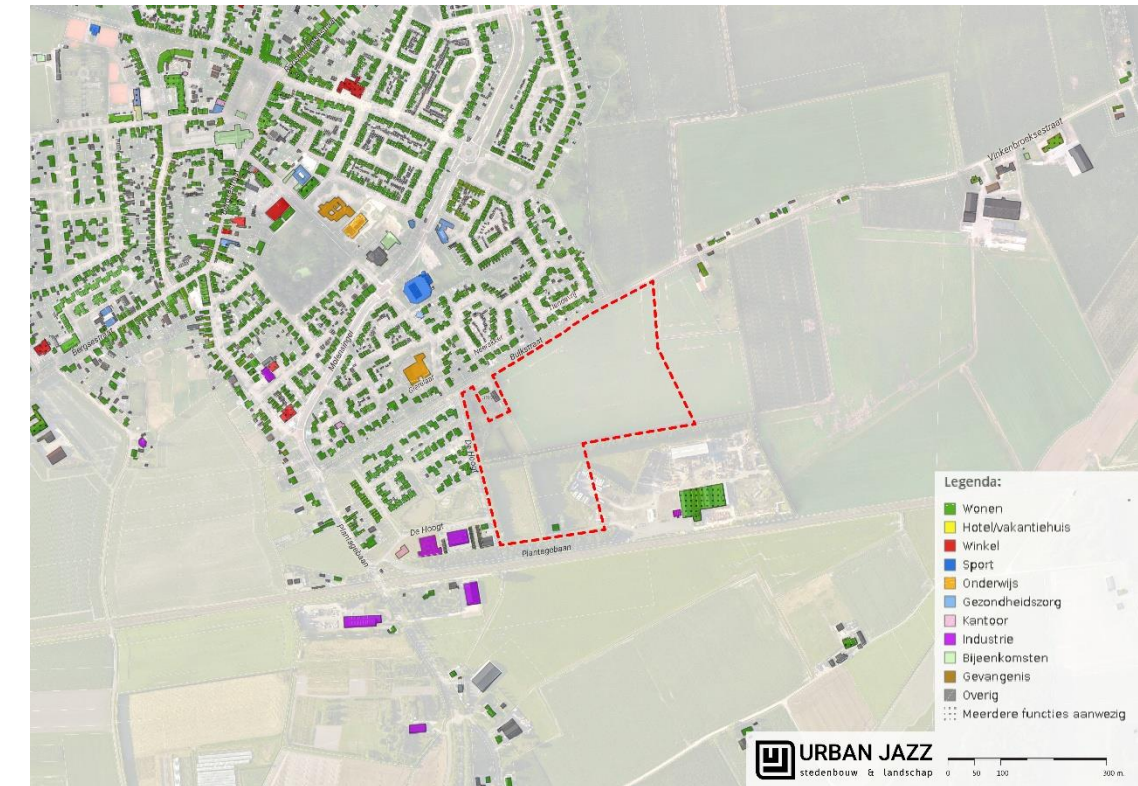
Infrastructuur



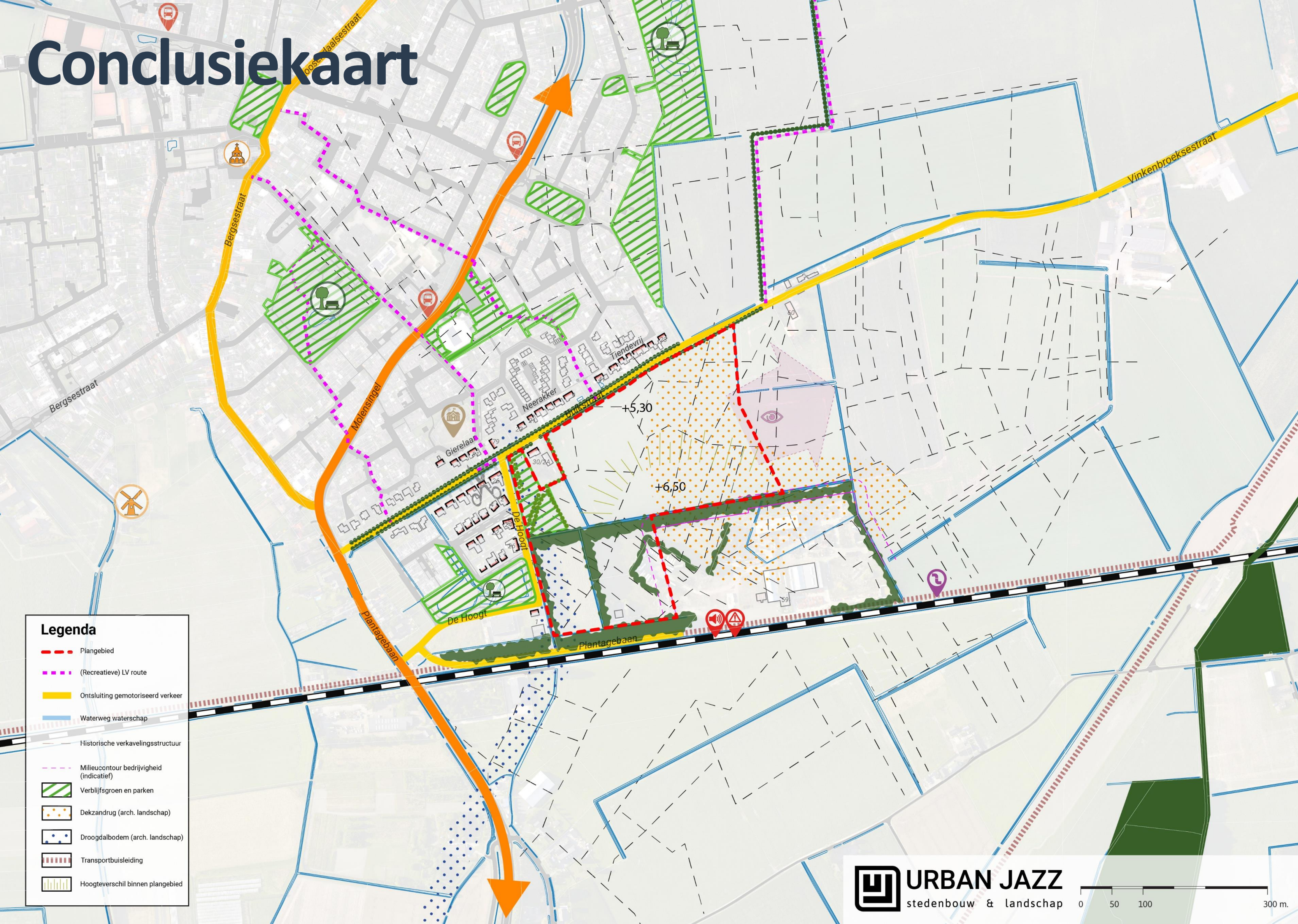
Sloten en waterstructuren



Functies en voorzieningen



# Conclusiekaart

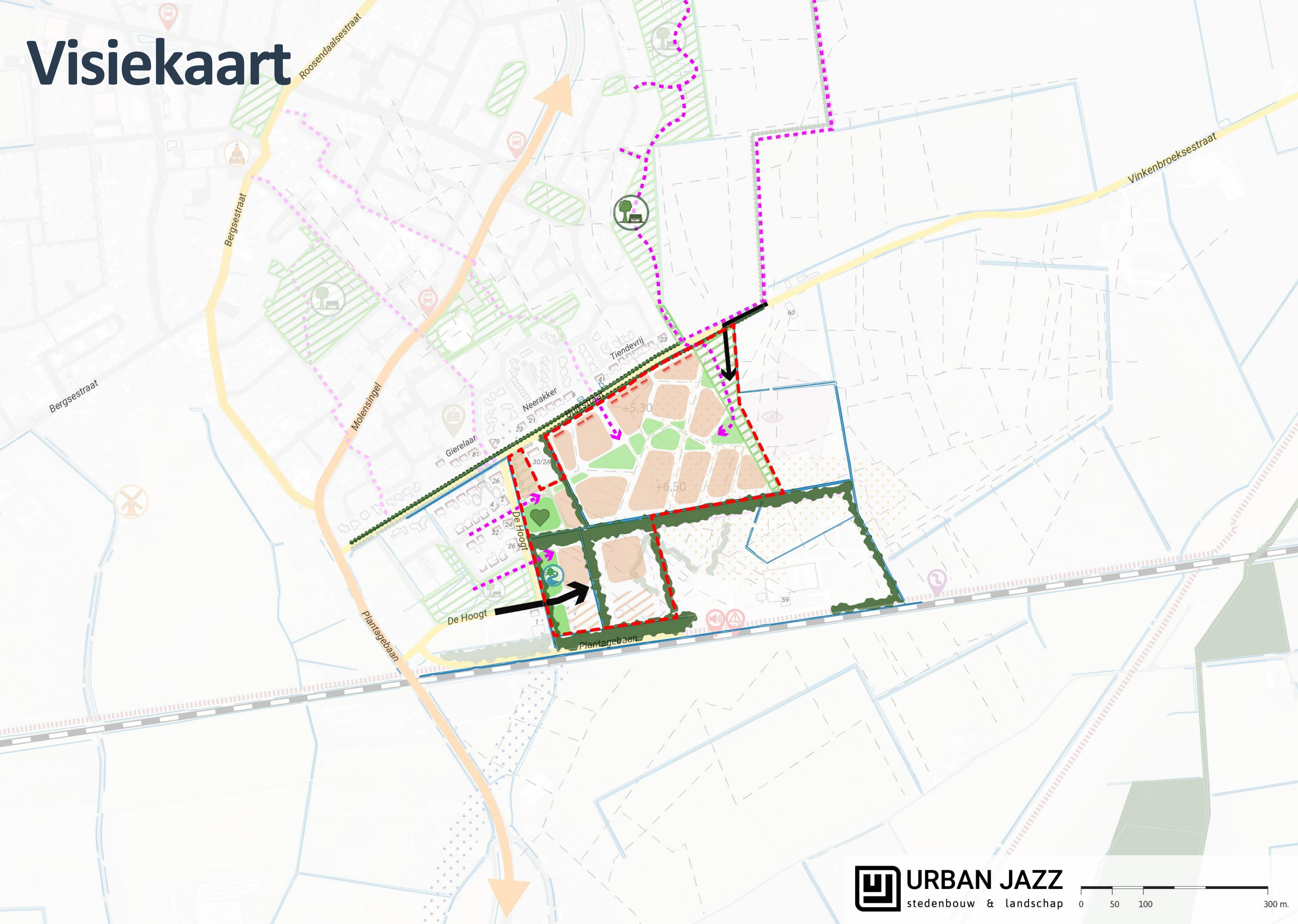


**Legenda**

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

- Ruilverkaveling heeft landschap onherkenbaar gemaakt
- Doodlopende wandelroutes
- Wouwse parken
- Achterkanten en 'verrommeling' Bulkstraat
- Groen en waterstructuren
- De spoorlijn
- Verkeersafwikkeling

# Visiekaart



- Mozaïekstructuur ter inspiratie
- Landschapszones weer herkenbaar
- Verbinden groen en wandelroutes
- Verkeersafwikkeling op passende plekken
- Aandacht voor het bestaande groen en water

# Vlekkenplan



- 'Mozaïekstenen' als alzijdige woonvelden of groene plekjes
- Recreatieve centrale groenruimte
- Randweg ter ontlasting deel Bulkstraat en de Hoogt

**Legenda**

- Groen met (verblijfs)kwaliteit
- Struweel/bossingel
- Bomenrij
- Hagen
- Bestaande watergang
- Nieuwe watergang
- Wadi / oppervlaktewater
- Droogdal
- Hoofdonsluiting (randweg)
- (woon)straten
- Langzaam verkeerroute/autoluw
- Ⓟ Zoekgebied parkeren
- Zoekgebied woonvelden
- Oriëntatie woningen

# Groen en Water

- Vegetatie en sloten zoveel mogelijk behouden
- Bodem en water sturend
- Locatie gebonden (inheemse) soorten
- Recreatieve centrale groenruimte
- Openheid naar het landschap
- Aandacht voor het water (verleggen watergangen en waterberging in overleg met het waterschap)

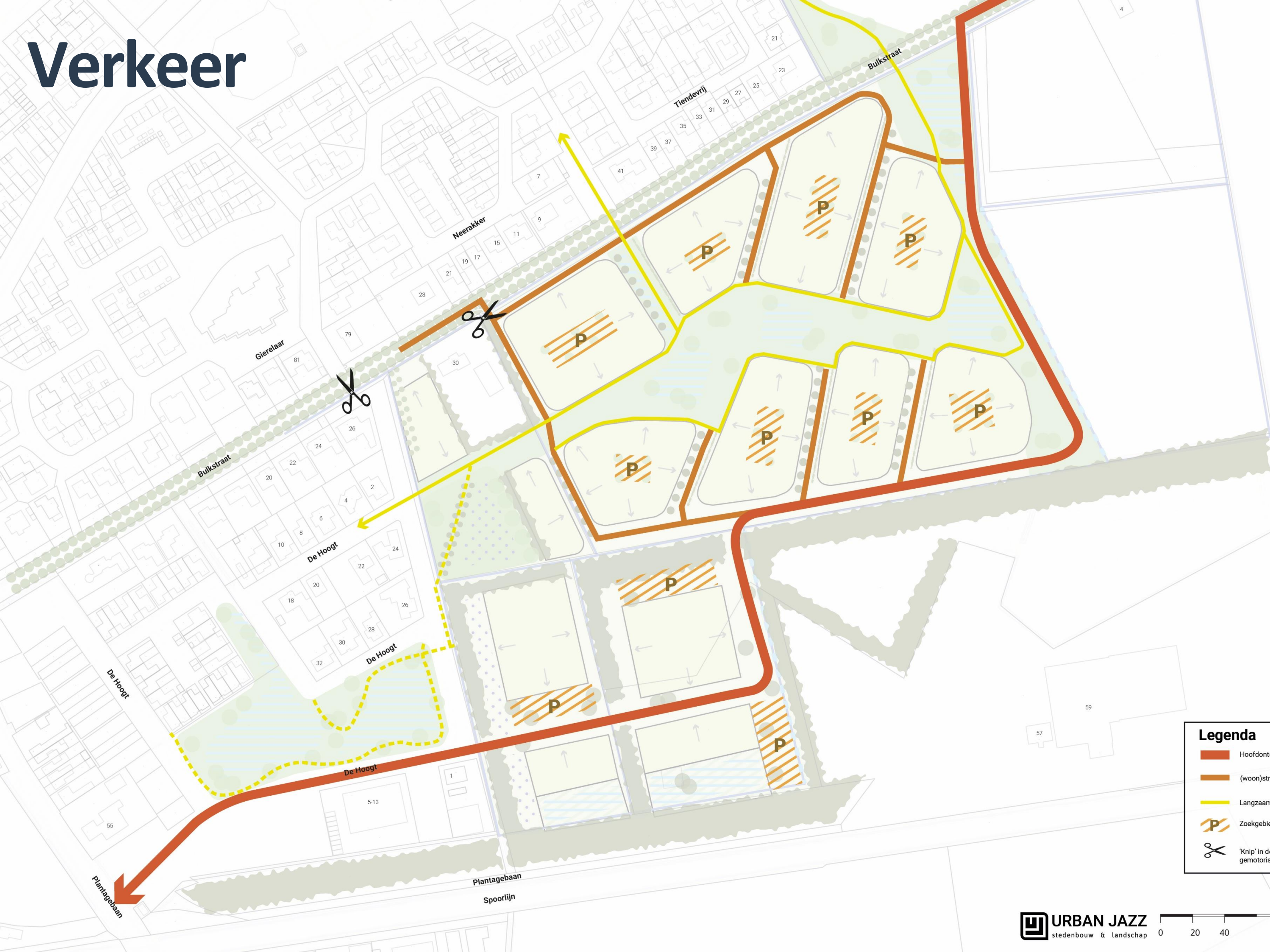
Geef graag uw voorkeur(en) in inrichting van de openbare ruimte weer op de panelen



**Legenda**

- Groen met (verblijfs)kwaliteit
- Struweel/bossingel
- Bomenrij
- Hagen
- Bestaande watergang
- Nieuwe watergang
- Wadi / oppervlaktewater
- Droogdal

# Verkeer

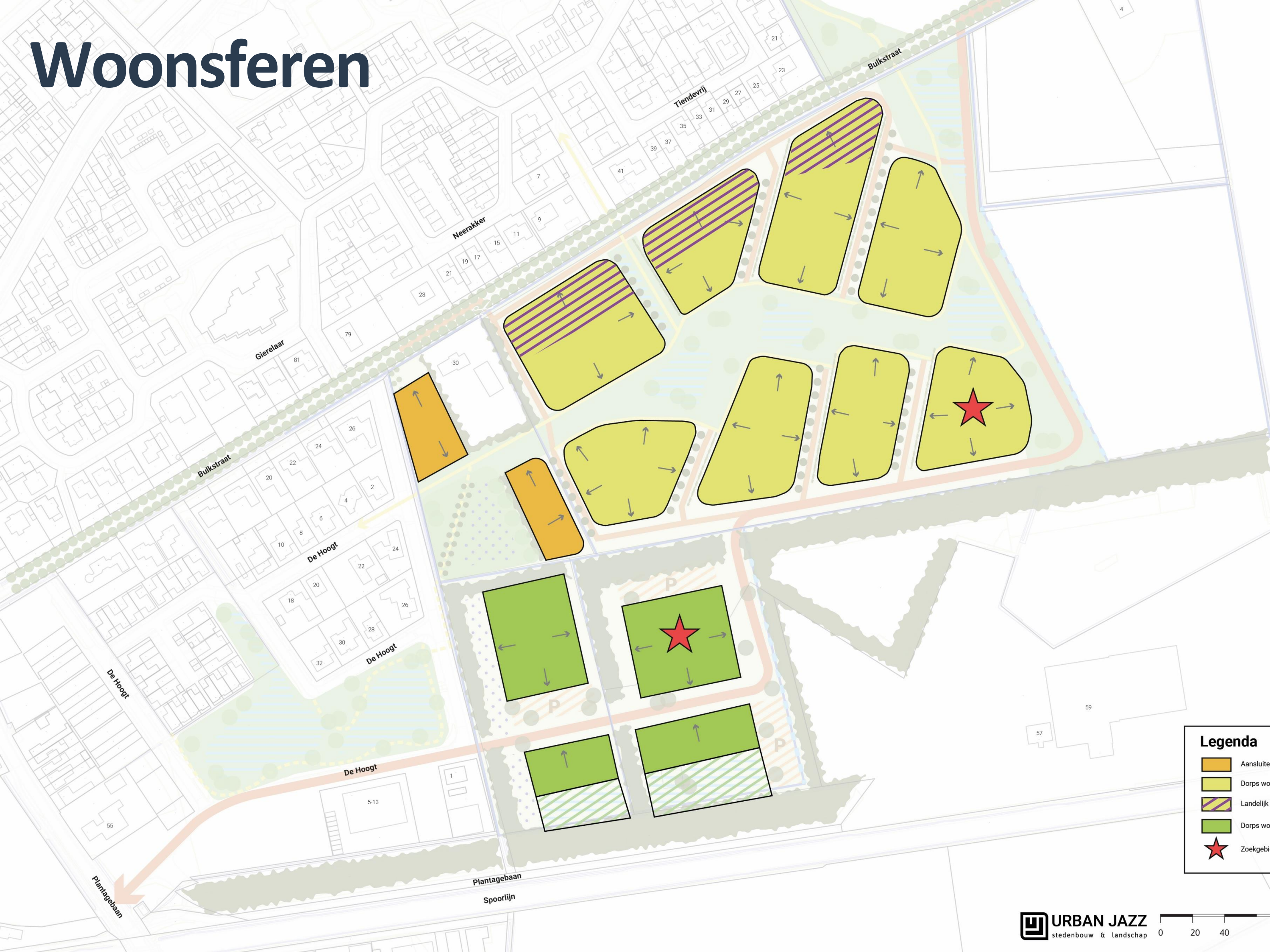


- Hiërarchie in verkeersstromen
- Nieuwe randweg ter ontlasting deel Bulstraat en de Hoogt
- Interne lus voor autoverkeer
- Centrale groenruimte ontspannen en autoluw
- Verbinden recreatieve wandelroutes
- Parkeren in hoven

**Legenda**

- Hoofdontsluiting (randweg)
- (woon)straten
- Langzaam verkeerroute/autoluw
- Zoekgebied parkeren
- 'Knip' in doorgaande route voor gemotoriseerd verkeer

# Woonsferen



- 250 – 300 woningen
- Grote diversiteit aan prijsklassen en doelgroepen:
  - 30% sociaal
  - 40% betaalbaar
  - 30% vrije sector
- Verschillende woonsferen aansluitend op omgeving en landschap
- Oriëntatie (voorkanten)
- Zoekgebied appartementen

Geef graag uw voorkeur(en) in woontypologieën weer op de panelen

**Legenda**

- Aansluiten De Hoogt
- Dorps wonen (Mozaiek)
- Landelijk wonen aan Bulkstraat
- Dorps wonen (Boskamers)
- Zoekgebied appartementen

## Stedenbouwkundige opzet

- Mozaïekstructuur
- Verbinden groene parken en wandelroutes
- Randweg ter ontlasting deel Bulkstraat en de Hoogt
- Aandacht en waardering voor bestaande groen en waterstructuren
- Toevoegen van 250 tot 300 woningen
- Diversiteit aan woontypen en prijsklassen

# Planning Omgevingsvisie

17-4-2025

- Vaststellen Visie wonen in en om de dorpen

April 2025

- Gemeente Roosendaal en ontwikkelcombinatie Van Agtmaal – Maas-Jacobs sluiten intentieovereenkomst

April 2025

- Opstart participatie Wouwse Weide

Mei 2025

- Opstart onderzoeken en stedenbouwkundige opzet

03-06-2025

- Informatie avond 1

Juni 2025

- Verwerking feedback participatie + verwerking eerste resultaten onderzoeken

Juli 2025

- Informatie avond 2 (mits haalbaar)

# Planning Overall

April – juli 2025

- Opstellen omgevingsvisie (incl. participatie en onderzoeken)

Augustus 2025

- Vaststellen omgevingsvisie door college gemeente Roosendaal

Juni 2025

- Start voorbereiding ruimtelijke procedure wijzigen omgevingsplan (mits goedkeurig ontwikkelvisie)

Juni – december  
2025 -

- Ruimtelijke procedure wijzigen omgevingsplan inclusief ter inzage legging

Januari 2026 –  
juli 2026

- Bestuurlijk proces inclusief ter inzage legging (mogelijkheid zienswijze)

juli 2026

- Mits wijziging omgevingsplan onherroepelijk (geen bezwaren): aanvraag omgevingsvergunning

Q4 2026 / Q1  
2027

- Mits geen bezwaren: omgevingsvergunning onherroepelijk fase 1

Q1 / Q2 2027

- Start bouw eerste fase Wouwse Weide

**Feedback, vragen en overige zaken**



## **Verkeer**

- Openbare ruimte (groen en water)
- Programma
- Planning
- Website



# Wonen in wouwse weide

Een nieuwe woonwijk met ruimte voor elkaar.

[www.wouwseweide.nl](http://www.wouwseweide.nl)