


wouwse weide

Participatieverslag Bulkstraat, Wouw

Project	Participatie Bulkstraat Wouw
Opdrachtgever	Gemeente Roosendaal
Initiatiefnemer	Ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal – Maas Jacobs
Datum	17-09-2025

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Aanleiding	3
Initiatiefnemer	4
Rol gemeente.....	4
Initiatief.....	5
Wat zijn de plannen	5
Gevolgen/veranderingen voor/t.o.v. de huidige situatie	5
Doelstellingen.....	5
Kaderstelling.....	6
Kernwaarden	6
Waarover kan men meedenken?	6
Planning	7
Participatie	8
Participatieniveau	8
Belanghebbenden.....	8
Data en locatie.....	11
Wijze van uitnodigen	11
Invulling participatiebijeenkomsten.....	12
Verslaglegging en contact.....	12
Uitkomsten participatie	13
Eén op één gesprekken	13
Eerste informatiebijeenkomst	14
Tweede informatiebijeenkomst	20
Bijlages	22
Uitnodiging direct omwonenden	22
Uitnodiging informatiebijeenkomst 3-6-2025	23
Uitnodiging informatiebijeenkomst 2-7-2025	25
Uitnodiging Dorpsraad Wouw.....	26
Bekendmaking in Roosendaalse Bode op 26-6-2025	28
Nieuwsbrief uitnodiging informatiebijeenkomst 2-7-2025	29
Sociale media berichten	31
Facebookbericht op 26-6-2025	31
Instagrambericht op 26-6-2025	32
Dorpsraad facebookberichten.....	33
Presentatie 3-6-2025	36
Infoborden 3-6-2025.....	51
Infoborden incl. opmerkingen 3-6-2025	57

Foto's informatiebijeenkomst 3-6-2025	61
Infoborden 2-7-2025.....	62
Infoborden incl. opmerkingen 2-7-2025	72
Foto's informatiebijeenkomst 2-7-2025	74

Inleiding

Aanleiding

Aan de zuidrand van Wouw, het gebied tussen de Bulkstraat en De Hoogt, ligt de uitgelezen kans om het gebied te benutten voor woningbouw. Een plek waar wonen en groen hand in hand gaan. Met een omvang van circa 11 hectare en op korte afstand van het centrum van Wouw, vormt deze plek de ideale basis voor een toekomstgerichte ontwikkeling.



Figuur 1. Begrenzing plangebied

Momenteel is de locatie in gebruik als landbouwgrond. In de visie Wonen in en om de Dorpen (d.d. februari 2025) staat het gebied aangemerkt als ontwikkelingslocatie en onderzoekslocatie voor woningbouw. Aan de noord- en westzijde van de planlocatie liggen twee bestaande woongebieden waar op aangesloten kan worden. Wij zien hier een kans om de locatie een nieuwe impuls te geven en haar potentieel volledig te benutten. De ontwikkelcombinatie wil deze plek nieuw leven inblazen met een woningbouwontwikkeling met oog voor het landschap. Door een woongebied toe te voegen wordt er bijgedragen aan de groei van het dorp Wouw, maar wel op gepaste wijze.

Een omgevingsplanwijziging vraagt om een zorgvuldige benadering van alle direct omwonenden en overige belanghebbenden. Het doel van het participatietraject is om de belanghebbenden zo goed als mogelijk te informeren over de voorgenomen ontwikkeling, alle belangen, meningen en zorgen uit de omgeving inzichtelijk te krijgen en belanghebbenden op een passende manier te betrekken bij het initiatief. Samen werken we aan de toekomst van Wouw.

Om een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken op deze locatie dient eerst een ontwikkelvisie vastgesteld te worden. In de ontwikkelvisie worden de kaders bepaald voor de uitwerking van de

ontwikkeling. Dit vormt het toetsingskader bij de omgevingsplanwijziging. Na het vaststellen van de ontwikkelvisie kan het omgevingsplan worden herzien.

Onderhavig participatieverslag biedt een overzicht van de doelstellingen, de belanghebbenden, de gebruikte methoden en de tijdsplanning van het participatietraject en het project. Dit is als onderdeel van het vaststellen van de ontwikkelvisie voor de planlocatie.

Initiatiefnemer

Van Agtmaal uit Oudenbosch en Maas-Jacobs Vastgoed uit Zundert slaan de handen ineen om de huidige planlocatie te ontwikkelen tot een woonwijk.

De ontwikkelcombinatie is de initiatiefnemer en eindverantwoordelijk. De initiatiefnemer neemt de volledige organisatie op zich. Zij heeft toestemming van de huidige grondeigenaren om het initiatief in te dienen.

Parallel aan het participatietraject voert de ontwikkelcombinatie inhoudelijk overleg t.b.v. de planuitwerking met de provincie Noord-Brabant, het waterschap Brabantse Delta, de Veiligheidsregio, de gemeente Roosendaal, ProRail en woningcorporatie Alwel als beoogt afnemer.

Rol gemeente

Het college stelt de ontwikkelvisie vast en de gemeenteraad stelt de wijziging van het omgevingsplan vast. De raadsleden worden uitgenodigd om de participatieavonden bij te wonen. Daarbij hebben zij de rol van toehoorder.

Enkele ambtenaren van de gemeente hadden tevens de rol van informatieverschaffers tijdens de participatieavonden. Dit is beperkt tot het beantwoorden van vragen over de vastgestelde visie Wonen in en om de Dorpen.

Parallel aan het participatietraject neemt de gemeente deel aan het inhoudelijk overleg t.b.v. de planuitwerking. Er is een commitment uitgesproken voor de versnellingsopgave.

Initiatief

Wat zijn de plannen

Aan de zuidrand van Wouw, het gebied tussen de Bulkstraat en De Hoogt, ligt de uitgelezen kans om het gebied te benutten voor woningbouw. Aan de noord- en westzijde van de planlocatie liggen twee bestaande woongebieden waar logisch op aangesloten kan worden. Met een omvang van circa 11 hectare en op korte afstand van het centrum van Wouw, vormt deze plek de ideale basis voor een toekomstgerichte ontwikkeling.

In de visie Wonen in en om de Dorpen (d.d. februari 2025) staat het gebied aangemerkt als ontwikkelingslocatie en onderzoekslocatie voor woningbouw. Door een woongebied toe te voegen wordt er bijgedragen aan de groei van het dorp Wouw.

Het initiatief omvat een ontwikkeling van ca. 250-300 woningen. Dit omvat een mix van allerlei grondgebonden woningtypes en een aantal gestapelde woningen. Zodoende ontstaat een diverse wijk met verschillende doelgroepen (leeftijden en betaalbaarheidsklassen). Het mozaïeklandschap vormt de basis voor de stedenbouwkundige planopzet. Zodoende kunnen reeds aanwezige groenstructuren behouden, of zelfs hersteld worden. Daarbij ontstaat er een speels landschap met veel ruimte voor groen en waterberging.

Het initiatief is nog op grote grove lijnen gezien de fase binnen het ontwikkeltraject waarin het zich bevindt.

Gevolgen/veranderingen voor/t.o.v. de huidige situatie

Nieuwe functie

De agrarische functie van de ontwikkellocatie zal wijzigen naar wonen. Hiermee krijgt het gebied een nieuwe gebruiksfunctie.

Kansen voor herstel van het landschap

Door de agrarische functie van het gebied zijn historische groenstructuren teniet gegaan. Met het initiatief zien wij de kans om deze groenstructuren te herstellen en te versterken.

Groei van Wouw

Met het initiatief worden er woningen gebouwd voor verschillende doelgroepen. Hiermee wordt bijgedragen aan de groei van het dorp Wouw.

Mobiliteit

Met het toevoegen van veel woningen zal ook de verkeerssituatie wijzigen. Essentieel is om een veilige verkeersafwikkeling te faciliteren.

Doelstellingen

Er zijn een drietal doelstellingen opgesteld voor het participatietraject t.b.v. de ontwikkelvisie voor de planlocatie.

1. Het doel van participatie is om de lokale gemeenschap te betrekken bij de ontwikkeling, zodat de uiteindelijke plannen een weerspiegeling zijn van de behoeften, wensen en ideeën van zowel de huidige als toekomstige buurtbewoners.
2. Het doel van participatie is om kennis over de planlocatie te verschaffen bij buurtbewoners, zodat hier rekening mee gehouden kan worden in het initiatief.
3. Het doel van participatie is om belanghebbenden te informeren over de ontwikkeling.

Kaderstelling

Voor de ontwikkeling van dit woningbouwplan moeten diverse kaders in acht worden genomen. Voor het participatietraject t.b.v. de ontwikkelvisie voor de planlocatie houden we onder andere rekening met de kaders van de gemeente Roosendaal.

De wensen omtrent participatie zijn door de gemeente vastgelegd in de participatieverordening, de handreiking participatie en het omgevingskader Roosendaal. Voor het participatietraject t.b.v. de ontwikkelvisie voor de planlocatie is rekening gehouden met het aanwezige beleidskader vanuit de gemeente Roosendaal op het gebied van participatie. De gemeente staat op het gebied van participatie voor maatwerk passend bij het doel van participeren en de doelgroep. De drie kernwaardenwaardes van de gemeente, te weten: samenwerken met inwoners en partners, de ander centraal stellen en resultaatgericht werken, vormen de basis voor participatie en de samenwerking met inwoners en partners.

De specifieke kaders van de gemeente Roosendaal welke van toepassing zijn voor de planlocatie zijn:

- Parkeernorm gemeente Roosendaal d.d. 7-2-2022.
- 30/40/30 -beleid; bij een nieuwe ontwikkeling dient 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en 30% vrije sector koopwoningen gerealiseerd te worden.
- De architectuur van de woningen dient aan te sluiten op het bestaand bebouwd gebied.

Kernwaarden

Voor de participatie t.b.v. de ontwikkelvisie voor de planlocatie gelden de volgende kernwaarden:

Kernwaarden van de gemeente bij participatie

- Gelijkwaardigheid; we hanteren de uitgangspunten van ons inclusiebeleid.
- Respect; we geven de ander ruimte hun visie te geven.
- Passie en nieuwsgierigheid; we onderzoeken wat nodig is om betrokken partijen te laten meedenken. Hoe? Je zet de inwoner en partners centraal.
 - Je manage goed verwachtingen;
 - Je komt afspraken na;
 - Je gaat uit van de kracht van mensen;
 - Je luistert oprecht naar inwoners, ondernemers en partners; en
 - Je zet in op nieuwe vormen van (participatieve) democratie.

Waarover kan men meedenken?

Om goed de verwachtingen af te stemmen staat hieronder opgesomd waar belanghebbenden over mee kunnen denken:

- Ontwerp en stedenbouwkundig plan: belanghebbenden kunnen input geven over het ontwerp van de woningen en de stedenbouwkundige opzet. Dit omvat zaken zoals de indeling van de openbare ruimte, groenvoorzieningen, mix aan woningtypes, bouwhoogtes en de architectonische stijl.
- Mobiliteit en parkeren: belanghebbenden kunnen feedback geven over de verkeersroute, parkeerplaatsen en voorzieningen voor fietsers en voetgangers.

Planning

Om inzicht te geven in het participatie proces maar ook het vervolg proces is een globale planning opgesteld. De planning wordt via een openbare website gedurende het proces geüpdatet.



Participatie

Participatieniveau

Volgens de handreiking participatie van de gemeente Roosendaal dient een initiatiefnemer zelf te kiezen welk participatieniveau passend is bij een plan. Dit gebeurt op basis van de invloed van het initiatief op belanghebbenden en/of de omgeving. De keuze voor een bepaald participatieniveau moet wel onderbouwd worden. Voor het initiatief aan de Bulkstraat zijn de volgende niveaus gekozen:

- **Niveau 0: Informeren**
De initiatiefnemer informeert vroegtijdig de belanghebbenden over het plan. Hiervoor kan hij/zij gebruikmaken van een breed scala aan communicatiemiddelen. De initiatiefnemer doet zijn best om alle belanghebbenden te bereiken.
- **Niveau 1: Raadplegen**
De initiatiefnemer gaat in gesprek met belanghebbenden en vraagt naar hun mening, ervaringen en ideeën over het initiatief. De initiatiefnemer bepaalt de agenda en luistert naar hun input. Hij motiveert waarom hij de input wel of niet gebruikt.

Ruimte voor inbreng:

- Informeren: Belanghebbenden worden geïnformeerd over de voortgang van het project via nieuwsbrieven, de projectwebsite en sociale media. Eventuele vragen en opmerkingen die via deze kanalen binnenkomen, worden verzameld en beantwoord.
- Raadplegen: Tijdens de informatieavonden en in het reactieformulier kunnen belanghebbenden hun mening, zorgen en ideeën delen. Deze input wordt geëvalueerd en waar mogelijk geïntegreerd in het plan. Individuele gesprekken met direct omwonenden bieden een diepere mogelijkheid voor inbreng en feedback.

De keuze voor de participatieniveaus informeren en raadplegen bij de ontwikkeling van deze locatie is gebaseerd op verschillende factoren, waaronder beleidsdoelen, haalbaarheid en de mate van invloed die belanghebbenden kunnen hebben op het project.

Binnen dit plan willen we graag aan belanghebbenden transparantie en duidelijkheid bieden over wat er gaat gebeuren. We hebben er daarom voor gekozen om participatie op niveau 0 uitgebreid te organiseren. Daarnaast organiseren we participatie op niveau 1, waarbij we belanghebbenden een mate van betrokkenheid willen geven door te luisteren naar hun ideeën, zorgen en suggesties. Hierbij wordt geluisterd, maar ook gekeken hoe bepaalde suggesties wel of niet onderdeel kunnen worden van deze ontwikkeling. Hierbij worden alle voor- en nadelen van de verschillende facetten meegenomen zodat er een weloverwogen beslissing genomen wordt welke zaken er wel of niet opgenomen worden. De facetten zijn: verkeer, milieu, leefbaarheid, veiligheid, financiële haalbaarheid, maar ook de gevolgen voor andere belanghebbenden. Deze combinatie zorgt voor een gedegen beeld van de belangen en wensen van belanghebbenden.

Belanghebbenden

In de omgeving zijn diverse stakeholders, (direct) omwonenden, bedrijven of andere instanties zoals het waterschap. Hieronder de lijst met betrokken stakeholders die gecategoriseerd zijn in de mate waarop het initiatief invloed op hen uitoefent.

Stakeholdersgroep	Belangen	Invloed	Participatiemethoden
Direct omwonenden	Privacy, veiligheid, mogelijke overlast	Hoog	Individuele gesprekken, informatiebijeenkomsten, regelmatige updates

Omwonenden binnen 100 meter	Verkeersdrukte, geluidsoverlast, veranderingen in de buurt	Matig	Informatieavonden, enquêtes, nieuwsbrieven
Omwonenden binnen 300 meter	Algemene interesse, zorgen over infrastructuur en voorzieningen	Laag	Nieuwsbrieven, projectwebsite, sociale media
Overheid en waterschap	Naleving van wet- en regelgeving, kwaliteit van de leefomgeving	Hoog	Regelmatige overleggen, rapportages
Lokale bedrijven en organisaties	Bereikbaarheid, parkeergelegenheid, economische impact	Matig	Informatieavonden, individuele gesprekken
Toekomstige bewoners	Wensen en behoeften voor nieuwe woningen	Laag	Enquêtes, informatiebijeenkomsten

Vanwege de omvang van het plan hebben we ervoor gekozen de belanghebbenden in **drie groepen** op te splitsen; Dit betreffen de direct omwonenden of organisaties die grenzen aan het plan (groep 1), omwonenden en organisaties verblijvend binnen een straal van 100 meter ten opzichte van de planlocatie (groep 2) en omwonenden of organisaties verblijvend binnen een straal van 300 meter ten opzichte van de planlocatie en overige geïnteresseerden (groep 3). Hieronder wordt per groep toegelicht hoe participatie bij deze groep is vormgegeven.

1. **Direct omwonenden:** dit betreft de groep mensen die met hun eigendom direct grenzen aan het plangebied. Met deze groep zijn één op één gesprekken gevoerd en is niveau 1 (raadplegen) toegepast. Iedereen in groep 1 heeft vanuit de initiatiefnemer een uitnodiging ontvangen voor een individueel gesprek. Tijdens dit gesprek heeft de initiatiefnemer het plan toegelicht en is er nagegaan welke zaken van belang zijn om rekening mee te houden. Dit wordt uitgewerkt in een gespreksverslag die ter goedkeuring is gedeeld met de gesproken partij. De verslagen zijn vertrouwelijk en zullen dan ook niet openbaar gemaakt worden. Derhalve maken de verslagen geen deel uit van het participatieverslag. Wel is een anonieme en algemene samenvatting van de gesprekken opgenomen in dit verslag.



Figuur 2. Percelen die tot groep 1 behoren.
Woningen zijn met rood gearceerd. Bedrijven zijn met blauw gearceerd.

2. **Invloed gebied binnen een straal van 100 meter:** dit betreffen alle omwonenden en organisaties in de omgeving dichtbij het plangebied die mogelijk enige hinder kunnen ervaren van het plan. Deze groep heeft via de post een uitnodiging ontvangen voor een informatieavond, waarbij bezoekers geïnformeerd worden over het project. Dit betrof een informele informatiebijeenkomst. De mensen uit groep 1, die individueel gesproken zijn, zijn hier ook voor uitgenodigd. Tijdens de informatiebijeenkomst is informatie gedeeld over het plan. De volgende thema's zijn gedeeld tijdens de bijeenkomst:

- Stedenbouwkundig plan; inclusief woonprogramma;
- Mobiliteit en parkeren, zoals de parkeerplaatsen en de routes voor voetgangers, fietsers en auto's;
- Beeldkwaliteitsplan;
- Openbare ruimte, zoals groenstructuren, water en speelvoorzieningen.

Deze onderwerpen zijn getoond op presentatiepanelen tijdens de informatiebijeenkomst. Er waren voldoende werknemers aanwezig om toelichting te geven bij de panelen en om vragen en zorgen van de aanwezigen te bespreken. Voor deze manier van informeren is gekozen zodat de aanwezigen persoonlijk te woord konden worden gestaan, niemand kon worden vergeten en de drempel laag bleef om in gesprek te gaan met de initiatiefnemer.

Daarnaast heeft deze groep tijdens de informatieavond ook de gelegenheid gekregen hun meningen en wensen te delen. Dit kon via reactieformulieren. Het projectteam heeft de belanghebbenden aangemoedigd om een reactieformulier in te vullen, ongeacht hun mening over het plan. Daarnaast is de mogelijkheid geboden om op een later moment via de projectwebsite een reactie te geven of een vraag te stellen over het plan.

Na de informatiebijeenkomst worden de reacties verzameld, zowel van de reactieformulieren als via de e-mail. Op basis van de bijeenkomst en de ontvangen reacties wordt een verslag opgesteld en later gedeeld met de genodigden. De mensen die eerder een uitnodiging hebben ontvangen, krijgen het verslag per brief. Daarnaast ontvangen ook degenen die hun gegevens hebben achtergelaten via een reactieformulier of e-mail het verslag. Zo wordt iedereen die belang heeft bij dit plan van het verslag voorzien.

Tijdens dit proces is zowel niveau 0 (informeren) als niveau 1 (raadplegen) toegepast.



*Figuur 3. Percelen die tot groep 2 behoren.
Woningen zijn met rood gearceerd. Bedrijven zijn met blauw gearceerd.*

3. **Invloed gebied binnen een straal van 300 meter:** alle omwonende en bedrijven binnen deze straal zijn net als groep 1 en 2 actief geïnformeerd over het plan. Dit betref niveau 0 van participatie.



Figuur 4. Percelen die tot groep 3 behoren. Woningen zijn met rood gearceerd. Een stichting of andere instantie is met groen gearceerd en bedrijven met blauw.

Data en locatie

- De één op één gesprekken hebben plaatsgevonden in week 11 t/m 17 2025. Deze gesprekken werden bij de mensen thuis aan de keukentafel gevoerd.
- De eerste informatiebijeenkomst werd op dinsdag 3-6-2025 gehouden bij Café | Zalen Donkenhof aan de Roosendaalsestraat 61, 4724 AB Wouw van 19:00 uur tot 20:30 uur.
- De tweede informatiebijeenkomst werd op woensdag 2-7-2025 gehouden bij Café | Zalen Donkenhof aan de Roosendaalsestraat 61, 4724 AB Wouw van 19:00 uur tot 20:30 uur.

Wijze van uitnodigen

- Voor de één op één gesprekken hebben de betreffende adressen een brief met het verzoek om contact op te nemen per post ontvangen. Deze brief is toegevoegd als bijlage bij dit verslag.
- Voor de eerste bijeenkomst hebben de eerder genoemde adressen een uitnodiging per post ontvangen. Deze brief is toegevoegd als bijlage bij dit verslag.
- Voor de tweede bijeenkomst;
 - Is een uitnodiging per post verstuurd naar de betreffende adressen uit groep 1 en 2. Deze brief is toegevoegd als bijlage bij dit verslag.
 - Is een uitnodiging per mail verstuurd naar de Dorpsraad Wouw. Deze brief is toegevoegd als bijlage bij dit verslag.
 - Is een bekendmaking geplaatst in de Roosendaalse Bode de editie van week 26. Dit is toegevoegd als bijlage bij dit verslag.

- Is een nieuwsbrief op 26-6-2025 verstuurd naar iedereen die zich als geïnteresseerde op de projectwebsite <https://wouwseweide.nl/> heeft ingeschreven. Dit betroffen toen 175 geïnteresseerden. Deze nieuwsbrief is toegevoegd als bijlage bij dit verslag.
- Is een bericht geplaatst op de Facebook- en Instagrampagina van Wouwse Weide op 26-6-2025. Deze berichten zijn toegevoegd als bijlage bij dit verslag.
- En tot slot zijn een drietal berichten geplaatst op de Facebookpagina van de Dorpsraad van Wouw op 24-6-2025, 25-6-2025 en 26-6-2025. Deze berichten zijn toegevoegd als bijlage bij dit verslag.

Invulling participatiebijeenkomsten

- Tijdens de één op één gesprekken is het plan toegelicht a.d.h.v. een tekening en zijn de belangen van de omwonenden in kaart gebracht.
- Tijdens de eerste informatiebijeenkomst op 3-6-2025 is een presentatie gegeven door de ontwikkelcombinatie, de gemeente Roosendaal en de betrokken stedenbouwkundige van Urban-Jazz. De ontwikkelcombinatie lichtte de locatie toe, introduceerde de plannaam Wouwse Weide en lichtte de planning toe. De gemeente lichtte de visie Wonen in en om de Dorpen toe. Urban-Jazz lichtte het concept van de stedenbouwkundige opzet toe aan de hand van de thema's stedenbouwkundig plan, groen en water, verkeer en woonsferen. Deze presentatie is toegevoegd als bijlage bij dit verslag.
Ook werden er foamborden gepresenteerd waarbij per bord een vertegenwoordiger aanwezig was om men van specifieke informatie te voorzien en eventuele vragen te kunnen beantwoorden. De foamborden hadden de volgende thema's planning, programma, vlekkenplan (stedenbouwkundig concept), groen en water en verkeer. Bij de thema's programma en groen en water kon men de voorkeur uitspreken voor bepaalde woningtypes en invulling van de openbare ruimte. Dit gebeurde door middel van groene stickers (wel de voorkeur) en rode stickers (niet de voorkeur). De foamborden incl. reacties zijn toegevoegd als bijlage bij dit verslag.
- Tijdens de tweede informatiebijeenkomst werden er opnieuw foamborden gepresenteerd waarbij er weer per bord een vertegenwoordiger aanwezig was om men van specifieke informatie te voorzien en eventuele vragen te kunnen beantwoorden. De foamborden hadden de volgende thema's planning, programma, vlekkenplan (stedenbouwkundig concept), wijziging in het vlekkenplan t.o.v. de versie die werd gepresenteerd tijdens de eerste informatiebijeenkomst, thema-gebieden, proefverkaveling, bouwhoogtes, groen en water en verkeer. Bij het thema programma kon men de voorkeur uitspreken voor bepaalde woningtypes. Dit gebeurde door middel van groene stickers (wel de voorkeur) en rode stickers (niet de voorkeur). De foamborden incl. reacties zijn toegevoegd als bijlage bij dit verslag.

Verlaglegging en contact

Tijdens het participatietraject is de projectwebsite gelanceerd. Deze wordt bijgehouden en voorzien van de actuele stand van zaken. Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven om via e-mail een nieuwsbrief te ontvangen. Naast de projectwebsite en nieuwsbrieven kunnen mensen op de hoogte blijven van het initiatief via de sociale mediakanalen die voor dit plan zijn opgezet. Via de website is het ook mogelijk om middels een contactformulier vragen te delen met de initiatiefnemer.

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomsten en de binnengekomen reacties is onderhavig verslag opgesteld. Het verslag wordt geanonimiseerd gedeeld met de gemeente Roosendaal, de omwonenden en geïnteresseerden en is voor een ieder te downloaden via de projectwebsite. Dit vormt de afronding van het participatietraject.

Uitkomsten participatie

Eén op één gesprekken

Tijdens de één op één gesprekken zijn diverse zaken aan bod gekomen. In eerste instantie werd stilgestaan bij de op dat moment vastgestelde visie wonen in en om de dorpen. Vervolgens zijn de basis principes voor de stedenbouwkundige opzet besproken met hierbij aandacht voor: ontsluiting, groen, water en programma. Tijdens de gesprekken heeft iedereen de kans gekregen om vanuit zijn perspectief aan te geven welke elementen goed of minder goed zijn aan de eerste concept verkaveling. De eerste verkaveling betrof een verkaveling waarin de hoofdontsluiting via De Hoogt verliep met een extra secundaire ontsluiting via de Bulkstraat.

- Diverse omwonende hebben hun zorg uitgesproken over de ontsluiting. Het idee om deze ook via de Bulkstraat toe te passen is in hun ogen prima gezien het huidige gebruik door veel auto's en landbouwverkeer. Nadat dit punt gewijzigd is, is er opnieuw contact geweest. Hier werd dit punt nog extra benadrukt aangezien de situatie, waarbij de secundaire ontsluiting op de Bulkstraat gedegradeerd wordt tot een soort noodontsluiting, zorgt voor nog grotere zorgen over de ontsluiting. Gezien de gedeelde visie op de Bulkstraat (namelijk als Fietssnelweg) kunnen omwonende zich dan ook voorstellen dat er een situatie gecreëerd wordt die dit ook uitstraalt. Denk hierbij aan fysieke maatregelen om te voorkomen dat andere weggebruikers hier intensief gebruik van kunnen maken.
- Verkeer: met de toevoeging van het aantal woningen wat nu in gedachte is, zijn bewoners bang dat er bij het kruispunt met de Plantagebaan situaties ontstaan in de piekmomenten waardoor men heel lang moet wachten om er tussen te komen en dus weer extra redenen geeft om de sluiproute via de Bulkstraat te nemen. Iets wat nu juist niet gewenst is. Ook hier kunnen omwonende zich voorstellen dat fysieke maatregelen zoals een stoplicht inspelen op deze toename.
- Water: vanuit diverse omwonende het aandachtspunt water terug gekregen, iets wat volgens diverse ervaringen in de huidige wijk 'De Hoogt' niet optimaal georganiseerd was aan de voorkant.
- Groen: De eerste reactie over de opzet van het groen en het behoudt van de houthakwal zijn positief.
- Bebouwing en programma: tijdens de gesprekken is een toelichting gegeven over het landelijke beleid van 30/40/30. Hierin is ook benoemd dat het sociale programma zich met name zal vestigen in gestapelde woningbouw. In de gesprekken is hier niet heel negatief over gesproken, wel werd aangegeven dat het belangrijk blijft dat het dorpse karakter behouden moet blijven en er dus niet te hoog gebouwd moet worden .
- Voor de wens voor fysieke maatregelen toepassen is teruggekoppeld dat er onderzoeken worden uitgevoerd om na te gaan wat de verwachte situatie is met de toename van het aantal woningen in het gebied, op basis van deze onderzoeken zal bepaald worden of er bepaalde fysieke maatregelen noodzakelijk zijn.

Eerste informatiebijeenkomst

Omwonenden/ Geïnteresseerde	Opmerking belanghebbende	Reactie van Ontwikkelcombinatie
Omwonende	Ben nu wonende in een 2 onder 1 kap woning en deze is, omdat ik alleenstaande ben, te groot en ben nu op zoek naar een patio woning zoals die er nu ook staan in De Hoogt 1. Gelijkvloers met 2 slaapkamers. Worden deze nu ook gebouwd in dit nieuwe bouwplan?	Tijdens de informatiebijeenkomsten hebben we gepeild waar de behoefte ligt op het gebied van wonen. Deze behoeftes worden nu vertaald in een verkaveling. Meer duidelijkheid hierover volgt in een later stadium.
Omwonende	<p>Onze woning ligt aan het snelfietspad F58. Ter hoogte van nummer 26 is het fietspad afgesloten voor auto's d.m.v. paaltjes. Deze afsluiting met paaltjes is in de nieuwe situatie ook voorzien ongeveer ter hoogte van Bulkstraat 32. Het verkeer kan dan niet meer vanuit De Hoogt het snelfietspad opdraaien zoals nu wel gebeurt.</p> <p>De ontsluiting van de nieuwe wijk Wouwse Weide is voorzien rond de nieuwe wijk en vervolgens langs de bedrijvenstrook naar de Plantagebaan.</p> <p>Echter, in de wintermaanden worden de paaltjes gedeeltelijk verwijderd voor de strooiwagen en kan het verkeer alsnog vanaf De Hoogt zowel naar links als naar rechts het snelfietspad op rijden. Dit kan zeer onwenselijke en gevaarlijke situaties te weeg brengen. Het snelfietspad wordt namelijk druk gebruikt door fietsers, voetgangers en kinderen die vanuit de Gierelaar het fietspad opkomen.</p> <p>Voorstel daarom is om De Hoogt ter hoogte van de aansluiting met het snelfietspad (tussen Bulkstraat 26 en Bulkstraat 32) af te sluiten door middel van een fietssluis (op dezelfde wijze zoals is gebeurd naast Bulkstraat 2). Er kan dan geen sluipverkeer meer vanuit De Hoogt het snelfietspad oprijden.</p>	In de huidige ontwikkelvisie zijn geen extra fysieke maatregelen opgenomen omdat er momenteel diverse onderzoeken plaatsvinden. Verkeer is hier een onderdeel van, uit de onderzoeken moet blijken dat gezien de toevoeging van dit project er wel of geen fysieke maatregelen benodigd zijn in de omgeving. Op basis van de onderzoeken zal er een keuze gemaakt worden waar en hoe dit toegepast kan worden. De voorbeelden in deze reactie zullen in de overweging meegenomen worden.
Geïnteresseerde	Graag ook betaalbare seniorenwoningen	Tijdens de informatiebijeenkomsten hebben we gepeild waar de behoefte ligt op het gebied van wonen. Deze behoeftes worden nu vertaald in een verkaveling. Meer duidelijkheid hierover volgt in een later stadium.
Omwonende	<p>Ik woon in het eerste gedeelte van de Bulkstraat, in het doodlopende deel, waar na het huis nr 26 de paaltjes op de weg staan ter afsluiting (de 'knip'). Deze knip is heel fijn, houdt de fietsstraat rustig en veilig voor o.a. veel voetgangers die hier hun hond uitlaten. In de winterperiode wordt één paaltje bij de knip weggehaald, zodat de strooiwagen de hele straat kan doorrijden i.p.v. ter hoogte van nr. 26 te moeten omkeren. Het is dan drukker in de straat met auto's die komend vanaf Vinkenbroek rechtdoor rijden door ons 'afgesloten' deel van de Bulkstraat naar de Plantagebaan.</p> <p>Bij de presentatie waren er flink wat bewoners uit de straat De Hoogt (de achter ons liggende huizen) die willen dat ons deel van de Bulkstraat wordt opengezet, dat het doodlopende deel voor doorgaand verkeer bestemd wordt, om evt. extra verkeer in De Hoogt te voorkomen. De straat is dan geheel vrij voor doorgaand</p>	Zie de reactie op dezelfde vraag.

	<p>verkeer. Dat is uiteraard niet onze wens, wij willen ons deel van de Bulkstraat voor auto's en landbouwverkeer e.d. doodlopend houden, zoals tijdens de ontwikkeling en bouw van de wijk altijd is toegezegd (en nagekomen). Uit de presentatie blijkt dat er iets verderop in de Bulkstraat bij nr. 30 nog een extra 'knip' komt. Wellicht dat deze ook in de winter niet afgesloten zal zijn. Ik ben bang dat als er 250 tot 300 woningen bijkomen, een paar honderd meter verderop, in ons deel van de Bulkstraat de verkeersdruk in de winterperiode flink toeneemt met verkeer dat (hoewel verboden) toch doorrijdt als er een paaltje verwijderd is. Mijn verzoek is daarom dat er in de straat De Hoogt, juist tussen de huizen 26 en 30, een afsluiting komt voor autoverkeer, zoals nu ook het geval is naast Bulkstraat 2. De weg De Hoogt is daar alleen toegankelijk voor fietsers, dat is wellicht ook mogelijk bij de nrs. 26 en 30. Dit voorkomt extra autoverkeer in de Bulkstraat.</p>	
Omwonende	<p>Komt er een verslag van uitleg plan en vraag/antwoorden op deze avond? Kunnen wij dit inzien of beluisteren?</p> <p>P.s. Telkens staat in de mails en andere media dat op 2 juli 2025 een informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden. Zie hierboven. Dit klopt niet.</p> <p>P.s. Wij zijn ook belangstellende om hier een nieuwe woning te bouwen. Dus graag worden wij ook op de hoogte gehouden hoe ver men is met planvorming</p>	<p>Onderhavig verslag vormt de terugkoppeling richting de belanghebbenden waarin de binnengekomen vragen worden beantwoord.</p> <p>Verder is de presentatie (zonder audio) terug te zien op de projectwebsite.</p> <p>De vermelding van 2 juli was een technische fout. Onze excuses voor de verwarring.</p> <p>Via de projectwebsite kunt u zich inschrijven als geïnteresseerde voor de nieuwsbrief. Zodoende wordt u als eerste op de hoogte gehouden van de laatste ontwikkelingen.</p>
Onwonende	<p>Wij maken ons zorgen om de aansluiting van De Hoogt / Wouwse Weide op de Plantagebaan. Het is hier nu al heel druk, helemaal als er geladen / gelost wordt bij het Timmerbedrijf dat daar gevestigd is. Met enige regelmaat levert dat nu al verkeersopstoppingen op. Daarnaast is de aansluiting ter hoogte van de Plantagebaan / kruising met de spoorwegovergang ZEER onoverzichtelijk. Als ook de woningen van De Wouwse Weide via deze weg de wijk gaan verlaten, voorzie ik problemen.</p> <p>Graag de mogelijkheid bekijken of het niet mogelijk is om ook voor gemotoriseerd verkeer een extra ontsluiting richting de bebouwde kom van Wouw te krijgen, door bijvoorbeeld richting "Grobbendonk" een weg door te trekken.</p>	<p>Uit de eerste quickscan voor verkeer komt naar voren dat de huidige ontsluiting het aantal woningen aan moet kunnen. In het vervolg onderzoek wordt dit nog nader onderzocht. Indien als resultaat hieruit komt dat er bepaalde maatregelen benodigd zijn dan wordt op basis van de het onderzoek gekeken wat toegepast moet worden. In de eerste verkenningen is de optie voor een ontsluiting aan de Grobbendonk onderzocht, deze optie is echter een optie die niet toegepast wordt vanwege diverse redenen</p> <ul style="list-style-type: none"> - De huidige ontsluiting zou de huidige extra aantallen goed moeten kunnen verwerken - Tussen het plangebied en de Grobbendonk ligt zowel gemeente grond als grond van een particulier eigenaar waar geen grip op is - Wouw heeft met park Landeweel een mooie groene zoom om de dorpskern gemaakt, door hier een ontsluiting doorheen te laten lopen

		<p>is het nooit meer mogelijk om dit principe door te trekken richting het plan gebied.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bulkstraat zou hiermee voorzien moeten worden met een kruispunt waarbij de weg overstoken moet worden wat mogelijk vanwege het fietskarakter niet wenselijk geacht wordt in de omgeving en de gebruikers van deze fietssnelroute.
Omwonende	<p>Via deze manier onze input voor de verschillende zaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geef hier uw voorkeur aan welk type woningen juist wel of niet gewenst zijn in de Wouwse Weide Groen: Rug aan rug, betaalbare rijwoningen, tweekapper, levensloopbestendig, hofwoning, ruime levensloopbestendige woning Rood: Vrije kavels, urban villa, bebo en betaalbare appartementen. - Geef hier uw voorkeur aan welke invulling voor de openbare ruimte juist wel of niet gewenst is in de Wouwse Weide Groen: Wouwse stoep, landelijk en organisch, natuurlijke inrichting, karakteristiek en inheems Rood: Intiem besloten, informeel en ontspannen, <p>Overige zaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wij zouden het zeer waarderen als er rekening wordt gehouden met ons uitzicht. We hebben ook zeker dit huis aangekocht vanwege de ligging/het uitzicht. We snappen volledig dat nieuwe huizen nodig zijn en we gunnen iedereen ook zeker een huis, vooral mensen uit Wouw. Maar qua indeling van de wijk heeft onze voorkeur dat er een stuk groen tussen de nieuwe huizen en ons huis/onze straat zit, zodat we het uitzicht (deels) behouden. We horen graag wat hierin de mogelijkheden zijn. - In het verlengde van bovenstaande hebben we daarom ook bij onze voorkeur aangegeven dat we geen hoge gebouwen vinden passen bij de uitbreiding van Wouw. Dit is meer iets voor in een stad en niet voor in een dorp. - Momenteel hebben we nog wel "last" dat auto's hier hard rijden. Het zou natuurlijk super zijn als de 30KM zone verlengd gaat worden en er maatregelen worden genomen dat men echt niet harder kan rijden als het verkeer gaat toenemen vanwege de nieuwe woningen. 	<p>Tussen de wijk De Hoogt en Wouwse Weide worden zoveel mogelijk de huidige begroeiing en bebossing behouden. Dit betekent in de eerste linie een groen karakter wat overloopt in woningbouw. De appartementen zullen op de twee plekken zover mogelijk van de huidige bebouwing gerealiseerd worden waardoor hier ook rekening wordt gehouden met de omgeving. De opmerking omtrent de snelheid is ook met de gemeente gedeeld, de wens is dat in de wijk sowieso maximaal 30 gereden mag worden en er dit is dan ook passend voor de omgeving.</p>
Omwonende	<p>Als mede initiatienemer van Knarrenhof Roosendaal zijn we met Wethouder Paul de Beer in gesprek over de mogelijkheden een Knarrenhof te initiëren in Roosendaal. Er is weinig grond beschikbaar in Roosendaal zelf en wees hij op de mogelijkheid om er ook één in Wouw te starten. Knarrenhof.NL kan dit volledig verzorgen en Paul de Beer staat achter deze organisatie.</p>	<p>Er is contact geweest met de stichting Knarrenhof. Indien het plaatje zowel financieel als maatschappelijk past bij de Wouwse Weide staat de initiatiefnemer hier voor open.</p>
Omwonende	<p>Allereerst mijn complimenten voor de eerste visies op dit mooie plan. Helaas kon ik de eerste informatiebijeenkomst niet bijwonen. Ben hierover</p>	<p>Gezien dit punt vaker naar voren is gekomen en ook de verkeerskundige de Bulkstraat als fietssnelweg bestempelen is er voor</p>

	<p>bijgepraat door mijn buren.</p> <p>Mijn vragen hebben voornamelijk betrekking op de ontsluiting van de wijk. De Bulkstraat is een snelwegfietspad waar de auto te gast is. De ontsluiting richting Vinkenbroeksestraat lijkt mij een aandachtspunt en ik vraag me af hoe deze veilig kan worden gehouden. Wij wonen zelf in het eerste gedeelte van de Bulkstraat waar alleen autoverkeer door aanwonende is toegestaan en hier is het al druk met fietsers en voetgangers. De hoofdontsluiting via de Hoogt lijkt mij voldoende, waardoor de ontsluiting richting Vinkenbroeksestraat ontmoedigd zou kunnen worden.</p> <p>Ik neem aan dat de knip op uw visieplan richting de Bulkstraat eenzelfde is als vooraan in De Hoogt richting de bulkstraat.</p> <p>Ben erg benieuwd naar de volgende bijeenkomst en de uitwerking van de afgelopen bijeenkomst.</p>	<p>gekozen om de ontsluiting aan de Bulkstraat te degraderen tot een calamiteiten ontsluiting waardoor de Bulkstraat via deze zijde niet extra belast zal worden door autoverkeer.</p>
Geïnteresseerde	<p>Wij hebben interesse in een kavel van rond de 600m2 - 700m2. Vallen dergelijke kavels binnen dit project?</p>	<p>Tijdens de informatiebijeenkomsten hebben we gepeild waar de behoefte ligt op het gebied van wonen. Deze behoeftes worden nu vertaald in een verkaveling. Meer duidelijkheid hierover volgt in een later stadium.</p>
Omwonende	<p>Hoe ziet men de verkeersontsluiting op de Bulkstraat waar het regime 'fietspad – auto te gast' geldt? Met de voorziene ontsluiting aan de Bulkstraat introduceert men een verkeer onveilige situatie op de F58.</p>	<p>In de laatste ontwikkelvisie is er een aanpassing gedaan in de ontsluiting. De volledige focus ligt op de ontsluiting aan de Hoogt en de ontsluiting aan de Bulkstraat zal een langzaam verkeer en calamiteiten ontsluiting worden waardoor de F58 zo min mogelijk belast wordt met autoverkeer.</p>
Omwonende	<p>Tijdens de informatieavond op 03/06/2025 te horen gekregen dat er op nieuwbouw plan Wouwse weide ook appartementen worden gebouwd. Mocht dit gebeuren aan de Bulkstraat maken wij ons zorgen over onze privacy. Wij vragen dan ook met klem de appartementen aan de achterzijde van het bouwplan te verwezenlijken bij de spoorlijn.</p> <p>Op de foto's van het bouwplan zagen wij ook toekomstbestendige woningen met een verdieping wij zouden het ook wenselijk vinden dat er toekomstbestendige woningen worden gebouwd als laagbouw alles op de begane grond met platte daken (b.v patio woningen).</p> <p>We zouden het een goed idee vinden als mensen afkomstig uit Wouw voorrang krijgen uit de keuze van woningen.</p>	<p>De appartementen blokken worden conform de laatste ontwikkelvisie juist ver van de huidige bebouwing toegepast waardoor dit punt goed opgenomen is in het plan. Daarnaast moeten de definitieve producten in een latere fase verder uitgewerkt worden, het zal een mix van rijwoningen, tweekapper en vrijstaande woningen zijn voor gezinnen en levensloopbestendige woningen voor onder andere de senioren.</p> <p>Voor wat betreft voorrang geven uit mensen in Wouw. Wij zullen in een later stadium bepalen (ook afhankelijk van de markt) hoe het verkoopproces zal verlopen. Uiteraard hopen wij dat veel mensen uit Wouw interesse hebben in de Wouwse Weide.</p>
Omwonende	<p>Met referentie naar de sheet 'verkeer' in de presentatie:</p> <p>*Zou u mij meer in detail kunnen aangeven tot waar de auto die vanuit het nieuwe plan rijden exact kunnen komen? (zg. Knip)</p> <p>*blijft de bestaande knip in de Bulkstraat ter hoogte van huisnummer 26 gehandhaafd?</p> <p>*Komt er ook een knip waar de hoofdontsluitingsweg aan het eind van het plan weer terug op de Bulkstraat komt?</p> <p>*zou het mogelijk zijn om aan het einde van de straat die langs de huizen De Hoogt 26, 24 en 2 loopt (t.h.v. De</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Waar en of er een aparte knip komt aan de Bulkstraat moet blijken uit de uit te voeren onderzoeken. Indien het verkeerskundig niet nodig is om meer fysieke maatregelen te nemen kan de keuze gemaakt worden om de situatie te laten zoals deze nu is - Bestaande paaltjes blijven gehandhaafd

	woning Bulkstraat 26) een soort knip te maken zodat auto's ook vanuit hier niet de Bulkstraat c.q. fietspad in of uit kunnen om sluiproutes zoveel mogelijk te voorkomen en min of meer gedwongen zijn om vanuit de woonstraten en langzaam verkeer routes de hoofdontsluitingsweg te gebruiken?	<ul style="list-style-type: none"> - De ontsluiting aan de Bulkstraat is gedegradeerd naar een calamiteiten ontsluiting waardoor hier in een normale situatie geen autoverkeer van het plan naar de Bulkstraat kan komen. - Het extra toevoegen van een knip middels fysieke maatregelen is voor nu niet opgenomen in het huidige plan. Uit de uiteindelijke onderzoeken moet blijven of er nog bepaalde elementen wel benodigd zijn. Het signaal dat de Bulkstraat momenteel niet alleen gebruikt wordt door bestemmingsverkeer is inmiddels wel bekend.
Omwonende	Een prima plan, woonruimte voor een ieder waar behoefte aan is. Absoluut tegen een ontsluiting van deze wijk op het snel fietspad van de Bulkstraat. Dit is niet acceptabel en creëert een onveilige situatie voor de fietsers. Toch zeker nu de gemeente veel geld wil uitgeven voor het veilig maken van de fietspaden. Tweede ontsluiting via van het Veldt.	De ontsluiting aan de Bulkstraat is in de uiteindelijk ontwikkelvisie gedegradeerd tot calamiteiten en langzaamverkeers ontsluiting. Hiermee wordt meegegaan in het advies van de omgeving om de Bulkstraat niet extra te belasten met autoverkeer. Een ontsluiting via Van der Veldt zou slechts voor de laatste 5 – 10 woningen zorgen voor een andere route dat de huidige ontsluiting en die zorgt bij de verbinding met de Hoogt op een ander punt ervoor dat dit veel intensiever wordt. Daarnaast is het een feit dat de weg niet in bezit is van de gemeente of initiatiefnemer waardoor deze optie wel verkend is maar niet doorgevoerd is.
Geïnteresseerde	Komen er ook senioren woningen?	Tijdens de informatiebijeenkomsten hebben we gepeild waar de behoefte ligt op het gebied van wonen. Deze behoeftes worden nu vertaald in een verkaveling. Meer duidelijkheid hierover volgt in een later stadium.

Naar aanleiding van de binnengekomen reacties is het plan als volgt gewijzigd:




- Ontsluiting: na reacties vanuit de omgeving en overleg met de gemeente is naar voren gekomen dat de Bulkstraat het karakter moet behouden van fietssnelweg. Een weg waar alleen bestemmingsverkeer toegestaan is waardoor een ontsluiting op de Bulkstraat op deze weg niet wenselijk is. Hierdoor is een situatie onderzocht waarbij de ontsluiting aan de Bulkstraat komt te vervallen en alleen ingezet kan worden als calamiteiten ontsluiting. Hierdoor ontstaat er een soort lus in het plangebied en loopt de ontsluiting via De Hoogt naar de Plantagebaan.
 - De reactie op deze wijziging was verdeeld, diverse reacties dat dit inderdaad de visie moet zijn op de Bulkstraat, maar dat dit momenteel niet zo ervaren wordt. Wellicht dat hier bepaalde maatregelen voor onderzocht kunnen worden.
- Groen en water: tijdens de eerste informatieavond is met name gecommuniceerd in een vlekkenplan. Tijdens de tweede informatieavond worden er ingekleurde kaarten getoond van het

groen en water om men een beter beeld te geven over welke gebieden groen ingevuld kunnen worden in combinatie met de benodigde waterberging. Daarnaast worden er ook sfeerbeelden getoond. Dit is geen wijziging t.o.v. eerder getoonde beelden, maar wel een aanvulling. Voor de waterberging is ten noordoosten van het plangebied een extra stuk toegevoegd die ingezet kan worden als waterretentie.

- Programma: tijdens de eerste informatieavond is met name gecommuniceerd in een vlekkenplan. Tijdens de tweede informatieavond zijn er ingekleurde kaarten getoond van het programma waardoor met een beter beeld krijgt van wat voor woningtypes waar in het gebied van toepassing zijn.

Tweede informatiebijeenkomst

Omwonenden/ Geïnteresseerde	Opmerking belanghebbende	Reactie van Ontwikkelcombinatie
Omwonende	Mijn vraag is komen er betaalbare koopwoningen voor starters die dan ook gebruik kunnen maken van een zogenaamde starterslening?	<p>Tijdens de informatiebijeenkomsten hebben we gepeild waar de behoefte ligt op het gebied van wonen. Deze behoeftes worden nu vertaald in een verkaveling. Meer duidelijkheid hierover volgt in een later stadium.</p> <p>Wel is het duidelijk dat we betaalbare woningen willen realiseren. Conform het regionaal beleid ligt de verdeling op 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% vrije sector.</p> <p>Indien de gemeente nog budget heeft kan men in aanmerking komen voor de starterslening voor de betaalbare woningen.</p>
Omwonende	Ik ben benieuwd hoe groot de tuintjes zijn en verder heb ik wel interesse.	De verkaveling wordt momenteel uitgewerkt. Meer duidelijkheid hierover volgt in een later stadium. Dan worden ook de tuinen beter inzichtelijk.
Geïnteresseerde	Ik heb in de planvorming gezien dat er mogelijk Hof woningen voorzien zijn. Dit is m.i. zeker een goede ontwikkeling daar hier zeker een behoefte voor zal zijn in Wouw. Dit kan mede een doorstroom op de woningmarkt in Wouw opleveren. Ik denk hierbij om de organisatie Knarrenhof hiervoor te benaderen daar zij in geheel Nederland dergelijke hofjes ontwikkelen. Dit zou dan uiteraard in samenwerking kunnen gaan met de gemeente en ontwikkelaars.	Tijdens de informatiebijeenkomsten hebben we gepeild waar de behoefte ligt op het gebied van wonen. Deze behoeftes worden nu vertaald in een verkaveling. Meer duidelijkheid hierover volgt in een later stadium.
Omwonende	Zouden jullie met de huisnummers van de straten niet hoger willen gaan dan 40 a 50. Dus niet net als bij De Hoogt doornummeren tot 80. Beter dan 2 straten maken. Dit is makkelijker voor de bezorging, en ook mooier.	De straatnamen en huisnummers worden bepaald door de gemeente in het Huisnummerbesluit. Wij zullen deze opmerking met hen delen, maar het is aan de gemeente om hier een keuze in te maken.
Geïnteresseerde	Ik woon nu in een vrijstaande woning met grote tuin. Ik zou graag kleiner willen wonen, bvb een 2 onder 1 kap of rijtjeshuis met kleinere tuin.	Tijdens de informatiebijeenkomsten hebben we gepeild waar de behoefte ligt op het gebied van wonen. Deze behoeftes worden nu vertaald in een verkaveling. Meer duidelijkheid hierover volgt in een later stadium.
Geïnteresseerde	Alhoewel ik geen inwonende ben, heb ik wel belangstelling voor dit project. Ik hoop dat er nu ook hier bungalows worden gebouwd.	Tijdens de informatiebijeenkomsten hebben we gepeild waar de behoefte ligt op het gebied van wonen. Deze behoeftes worden nu vertaald in een verkaveling. Meer duidelijkheid hierover volgt in een later stadium.
Omwonende	Lijkt De Hoogt 3 op De Hoogt 1?	Vanuit de gemeente hebben wij als uitgangspunt meegekregen dat de architectuur van het nieuwbouwplan moet aansluiten op de bestaande omgeving. Hieronder valt ook De Hoogt 1.

		De Hoogt 1 heeft als kenmerk dat er veel platte daken zijn toegepast. Wij zijn voornemens om met een kapconstructie te werken. Meer duidelijkheid hierover volgt in een later stadium.					
Omwonende	Kunnen wij in aanmerking komen voor iets vrijstaands?	Tijdens de informatiebijeenkomsten hebben we gepeild waar de behoefte ligt op het gebied van wonen. Deze behoeftes worden nu vertaald in een verkaveling. Meer duidelijkheid hierover volgt in een later stadium.					
Omwonende	<table border="1" data-bbox="339 555 975 750"> <tr> <td data-bbox="339 555 630 705" rowspan="2">  </td> <td data-bbox="630 555 975 593">Openbare Ruimte</td> </tr> <tr> <td data-bbox="630 593 975 705"> Verslagje Inloopavond Wouwse Weide Datum: 2 Juli 2025 Aanvang: 19:00 uur Locatie: Donkenhof Wouw </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="339 705 975 750"> Uitbreidingsplan de Wouwse Weide </td> </tr> </table> <p data-bbox="363 768 954 1361"> Beste, Ten eerste wil ik u complimenteren met de eerste opzet van dit mooie uitbreidingsplan voor het dorp Wouw. De Dorpsraad wil toch, gezien het verleden van de locatie, hun zorg uitspreken m.b.t. het beheer van de waterhuishouding in het gebied. Zoals door u genoemd die avond verdienen 2 "problemen" de volle aandacht, t.w. beheer waterhuishouding en verkeer, dat het geen doorgaande weg wordt. Voor wat betreft de waterhuishouding bent u in gesprek met het waterschap. We hopen dan ook dat u onze zorg weg kan nemen door b.v. de waterberging capaciteit kan herzien van 60 naar 90 mm/m², gehanteerd door RIONED, deze beschouwt men als 'enige mate klimaatbestendig'. Zoals vorige week uitgebreid in de media was is het ook een belangrijk punt van aandacht, m.n. dat nieuwbouwprojecten veelal ontworpen worden op 'klimaat situaties' van 15 jaar geleden, zeker m.b.t. isolatie versus koelen. Met betrekking tot het verkeer wil u het plan zo inrichten dat het verkeer ontmoedigd wordt gebruik te maken van deze route, en zoals gezegd is het enkel voor lokaal verkeer, maar zoals we weten zal handhaving in de toekomst weer een probleem zijn. We willen u vragen ons, de Dorpsraad, op de hoogte te houden m.b.t. bovengenoemde punten, indien er uitkomsten en/of ontwikkelingen zijn. Laat ons samen van dit uitbreidingsplan een succes maken. Met vriendelijke groet, Leon Breugelmanns Dorpsraad Wouw </p>		Openbare Ruimte	Verslagje Inloopavond Wouwse Weide Datum: 2 Juli 2025 Aanvang: 19:00 uur Locatie: Donkenhof Wouw	Uitbreidingsplan de Wouwse Weide		<p data-bbox="1013 584 1524 1070"> Waterberging: de gemeente Roosendaal heeft een zwaarder waterbergingsbeleid dan het waterschap stelt. Het beleid van de gemeente Roosendaal is het beleid waar het nieuwe plan de Wouwse Weide aan getoetst wordt. Hierbij zijn extra afspraken gemaakt dat middels stresstesten aangetoond moet worden dat deze nieuwe ontwikkeling op het gebied van waterhuishouding geen negatieve gevolgen mag hebben op de omgeving maar ook binnen het plan moeten deze testen aan tonen dat de extreme buien goed verwerkt kunnen worden. Een eis van 90 mm gaat hier geen bindend onderdeel in zijn. </p> <p data-bbox="1013 1106 1524 1263"> In de laatste ontwikkelvisie ligt de focus op ontsluiting via de Plantagebaan. De laatste informatie zal voor iedereen openbaar op de website van de Wouwse Weide geplaatst worden. </p>
	Openbare Ruimte						
	Verslagje Inloopavond Wouwse Weide Datum: 2 Juli 2025 Aanvang: 19:00 uur Locatie: Donkenhof Wouw						
Uitbreidingsplan de Wouwse Weide							

Bijlages

Uitnodiging direct omwonenden

ONTWIKKELINGSCOMBINATIE
VAN AGTMAAL / MAAS-JACOBS B.V.



betreft: Uitnodiging kennismaking initiatiefnemer Bulkstraat – De Hoogt Wouw **datum:** 18 april 2025
ref: uitnodiging Bulkstraat – De Hoogt Wouw

Beste buurtbewoners,

Graag willen wij, Ontwikkelcombinatie Van Agtmaal/ Maas – Jacobs B.V., u informeren over onze voorgenomen plannen.

Visie Wonen in en om de dorpen gemeente Roosendaal

Op 17 april 2025 heeft de gemeente Roosendaal de visie Wonen in en om de dorpen vastgesteld. In deze visie is de locatie Bulkstraat – De Hoogt opgenomen als ontwikkellocatie en onderzoekslocatie voor potentiële woningbouw. De ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal – Maas-Jacobs zijn de initiatiefnemer om op deze locatie een woningbouwproject te initiëren. Om dit mogelijk te maken moet de bestemming van de locatie gewijzigd worden. Onderdeel van het wijzigen van de bestemming is de omgevingsdialoog. Hiervoor hebben wij een participatieplan opgesteld dat in overleg met de gemeente Roosendaal goedgekeurd is.

Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog heeft als doel om de omgeving van een toekomstige ontwikkeling te informeren en te betrekken om te zorgen voor een gedragen plan. Iedereen heeft zijn eigen belang en hiervoor wordt de omgevingsdialoog in verschillende stappen opgebouwd. Stap 1 is 1-op-1 contact met de direct omwonende. Later volgen er informatie avonden voor een groter bereik.

Afspraak maken

Graag komen wij bij u langs om ons voor te stellen en kennis te nemen van uw belangen en gedachten over de omgeving. Wij zullen tijdens deze afspraak ons eerste schetsplan laten zien en toelichten. Indien u openstaat voor een afspraak kunt u contact opnemen met ons secretariaat, die een afspraak in zal plannen met ondergetekende(n). U kunt hiervoor een mailsturen naar info@maasjacobs.nl of bellen naar 076-597 5200. De receptie is hiervan op de hoogte.

Verslaglegging

Van het gesprek maken wij een verslag. In dit verslag nemen we de gedane suggesties, wensen en andere besproken punten op. Dit verslag wordt altijd ter goedkeuring met u gedeeld.

Toekomst

Na de 1-op-1 gesprekken volgt er een informatie bijeenkomst waarbij de stedenbouwkundige van het project het plan zal presenteren.

Met vriendelijke groet,

Ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal/ Maas Jacobs BV

Walter Mattheijer en Peter Mouws

Uitnodiging informatiebijeenkomst 3-6-2025

ONTWIKKELINGSCOMBINATIE VAN AGTMAAL / MAAS-JACOBS B.V.

Aan de bewoners van dit adres

betreft: Uitnodiging informatiebijeenkomst Bulkstraat

datum : 23-5-2025

onze ref : Bulkstraat Wouw

Geachte heer / mevrouw

Op 17 april 2025 heeft de gemeente Roosendaal de visie Wonen in en om de dorpen vastgesteld. In deze visie is de locatie Bulkstraat aangewezen als potentiële ontwikkel- en onderzoekslocatie voor woningbouw. Wij, ontwikkelcombinatie Van Agtmaal / Maas-Jacobs, zijn als initiatiefnemer voornemens om op deze locatie een woningbouwproject te realiseren.



De Ambachten 31
4881 XZ Zundert

T 076-5 97 52 00
E info@maasjacobs.nl

IBAN NL89 RABO 0305 1816 96 BIC RABONL2U
BTW NL 8551.99.040.B.01 KVK BREDA 63351579



Aangezien het plangebied in uw directe omgeving ligt, vinden wij het belangrijk om u te betrekken bij de voorgenomen ontwikkeling. We hebben een eerste stedenbouwkundige verkenning gemaakt die wij u graag willen toelichten. Uw inbreng en eventuele aandachtspunten kunnen wij, waar mogelijk, meenemen in de verdere planvorming.

Graag nodigen wij u uit voor een informatiebijeenkomst op **dinsdag 3 juni van 19:00 tot 20:30 uur bij Café | Zalen Donkenhof** aan de Roosendaalsestraat 61 in Wouw. Tijdens deze bijeenkomst lichten wij het plan aan u toe en is er voldoende ruimte voor vragen en opmerkingen.

Bent u geïnteresseerd om deel te nemen aan de informatiebijeenkomst? Meld u dan uiterlijk vrijdag 30 mei aan via info@maasjacobs.nl of info@vanagtmaal.nl.

Wij hopen u te mogen verwelkomen op dinsdag 3 juni!

Met vriendelijke groet,

Ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal / Maas-Jacobs

Walter Mattheijer – Peter Mouws



Uitnodiging informatiebijeenkomst 2-7-2025

ONTWIKKELINGSCOMBINATIE VAN AGTMAAL / MAAS-JACOBS B.V.

Aan de bewoners van dit adres

betreft: Uitnodiging informatiebijeenkomst Bulkstraat 2 juli **datum** : 20-6-2025
onze ref : Bulkstraat Wouw

Geachte heer / mevrouw,

Op dinsdag 3 juni jl. hebben wij u als direct omwonende tijdens een informatiebijeenkomst geïnformeerd over de mogelijke woningbouwontwikkeling aan de Bulkstraat in Wouw: **Wouwse Weide**. Wij kijken met een goed gevoel terug op deze avond en danken u voor uw aanwezigheid en waardevolle inbreng.

Graag nodigen wij u uit voor een vervolgbijeenkomst op woensdag **2 juli 2025**. U bent van harte welkom tussen **19:00 en 20:30uur** bij **Café | Zalen Donkenhof** aan de Roosendaalsestraat 61 in Wouw.

Op deze manier brengen wij u graag op de hoogte van de actuele stand van zaken. Tijdens deze inloopavond is er geen centrale presentatie, maar krijgt u alle ruimte om de laatste stand van zaken m.b.t. de voorgenomen plannen in te zien, vragen te stellen en in gesprek te gaan met vertegenwoordigers van de ontwikkelcombinatie, gemeente en diverse betrokken partijen.

Ook als u op 3 juni niet aanwezig kon zijn, bent u uiteraard van harte welkom. Wij vinden het belangrijk om u als omwonende goed te blijven informeren en betrekken bij de verdere planvorming.

Samen bouwen we aan de toekomst van Wouw. Uw betrokkenheid wordt gewaardeerd.

Met vriendelijke groet,

Ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal / Maas-Jacobs

Peter Mouws – Walter Mattheijer

Uitnodiging Dorpsraad Wouw

ONTWIKKELINGSCOMBINATIE VAN AGTMAAL / MAAS-JACOBS B.V.

Aan Dorpsraad Wouw
Ter attentie van de heer Breugelmans

betreft: Uitnodiging informatiebijeenkomst Bulkstraat

datum : 27-5-2025
onze ref : Bulkstraat Wouw

Geachte heer Breugelmans,

Op 17 april 2025 heeft de gemeente Roosendaal de visie Wonen in en om de dorpen vastgesteld. In deze visie is de locatie Bulkstraat aangewezen als potentiële ontwikkel- en onderzoekslocatie voor woningbouw. Wij, ontwikkelcombinatie Van Agtmaal / Maas-Jacobs, zijn als initiatiefnemer voornemens om op deze locatie een woningbouwproject te realiseren.



De Ambachten 31
4881 XZ Zundert

T 076-5 97 52 00
E info@maasjacobs.nl

IBAN NL89 RABO 0305 1816 96 BIC RABONL2U
BTW NL 8551.99.040.B.01 KVK BREDA 63351579



Aangezien het plangebied in uw directe omgeving ligt, vinden wij het belangrijk om u te betrekken bij de voorgenomen ontwikkeling. We hebben een eerste stedenbouwkundige verkenning gemaakt die wij graag aan u toelichten. Uw inbreng op eventuele aandachtspunten kunnen wij, waar mogelijk, meenemen in de verdere planvorming.

Graag nodigen wij u uit voor een informatiebijeenkomst op **dinsdag 3 juni van 19:00 tot 20:30 uur bij Café | Zalen Donkenhof** aan de Roosendaalsestraat 61 in Wouw. Tijdens deze bijeenkomst lichten wij het plan aan u toe en is er voldoende ruimte voor vragen en opmerkingen.

Bent u geïnteresseerd om deel te nemen aan de informatiebijeenkomst? Meld u dan uiterlijk vrijdag 30 mei aan via info@maasjacobs.nl of info@vanagtmaal.nl. Gelieve bij de aanmelding te vermelden met hoeveel personen u komt.

Wij hopen u te mogen verwelkomen op dinsdag 3 juni!

Met vriendelijke groet,

Ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal / Maas-Jacobs

Peter Mouws – Walter Mattheijer



Bekendmaking in Roosendaalse Bode op 26-6-2025

Inloopavond woningbouwplannen Wouwse Weide

Door: Redactie wo 25 jun, 09:11 Algemeen

WOUW - Aan de rand van het dorp Wouw, ter hoogte van de Bulkstraat, worden de eerste kaders bepaald van een mogelijke woningbouwontwikkeling: Wouwse Weide. Deze locatie is door de gemeente Roosendaal in de visie Wonen in en om de dorpen aangemerkt als potentiële ontwikkel- en onderzoekslocatie.

Het initiatief voor de verkenning en ontwikkeling van deze nieuwe woonlocatie is genomen door ontwikkelcombinatie Van Agtmaal / Maas-Jacobs. In nauwe samenwerking met de gemeente hebben zij de afgelopen periode intensief onderzoek verricht naar de kansen en mogelijkheden van woningbouw op deze plek.

“In navolging op de eerste informatieavond van afgelopen 3 juni organiseren wij een tweede algemene inloopavond op woensdag 2 juli aanstaande. U bent van harte welkom tussen 19:00 en 20:30uur bij Café | Zalen Donkenhof aan de Roosendaalsestraat 61 in Wouw”, aldus Maas Jacobs.

Tijdens deze avond is er geen centrale presentatie, maar krijgt u alle ruimte om de laatste stand van zaken m.b.t. de voorgenomen plannen in te zien, vragen te stellen en in gesprek te gaan met vertegenwoordigers van de ontwikkelcombinatie, gemeente en diverse betrokken partijen. Zij geven graag toelichting en staan klaar om uw vragen te beantwoorden.

“Samen bouwen we aan de toekomst van Wouw. Uw betrokkenheid wordt gewaardeerd”, besluit Maas Jacobs.

Nieuwsbrief uitnodiging informatiebijeenkomst 2-7-2025



Denk mee over Wouwse Weide

Beste ,

Aan de rand van Wouw ontstaat een nieuwe wijk: Wouwse Weide. Een groene, kleinschalige buurt met ruimte voor ontmoeting, rust en natuur.

We vinden het belangrijk om samen te bouwen aan een fijne buurt. Op **woensdag 2 juli** organiseren we daarom een bijeenkomst voor de bewoners van Wouw waarin we je graag bijpraten over de laatste ontwikkelingen en jouw mening willen horen.



In het kort

Wanneer? Woensdag 2 juli

Waar? Café/ Zalen Donkenhof aan de Roosendaalsestraat 61 in Wouw

Hoe laat? van 19:00 tot 20:30 uur

Laat je mening horen

Heb je vragen, opmerkingen of aandachtspunten? Laat het ons weten via het contactformulier op de website. Op deze pagina is ook de presentatie van de vorige bijeenkomst en verdere informatie te vinden.

Van de informatiebijeenkomst, de binnengekomen reacties en het aangepaste plan wordt een participatieverslag opgesteld. Deze is binnenkort terug te vinden op de website.

[Ik wil meedenken](#)



w
wouwse weide



Wouwse Weide
De Ambachten 31
4881 XZ Zundert
Noord Brabant
Nederland

[Uitschrijven](#)

Sociale media berichten

Facebookbericht op 26-6-2025

 **Wouwse Weide**
26 juni · 

Welkom in Wouwse Weide. Denk je mee?
Wouwse Weide wordt de nieuwe woonwijk in het hechte Wouw. Hier woon je in een groen dorp met het comfort en de gemakken van nu.

We vinden het belangrijk om samen te bouwen aan een fijne buurt. Daarom nodigen we de bewoners van Wouw graag uit voor de participatieavond op **woensdag 2 juli van 19:00 tot 20:30 uur** bij Café/ Zalen Donkenhof aan de Roosendaalsestraat 61 in Wouw. Hier kun je meedenken over de inrichting van deze nieuwe wijk!

Bekijk meer informatie op:



Denk mee over Wouwse Weide
Participatieavond op 2 juli

Denk mee


wouwse weide

WOUWSEWEIDE.NL

Participatie - Wouwse weide 

Terug naar home Participatie Denk mee over de nieuwe wijk! We vinde... [Meer informatie](#)

Instagrambericht op 26-6-2025



The image shows an Instagram post from the account 'wouwseweide'. The post features a large graphic on the left with the text 'Denk mee over Wouwse Weide' and 'Participatieavond op 2 juli'. Below this is an orange button that says 'Denk mee'. The background of the graphic is a photo of people sitting on a lawn at night with string lights. The 'wouwse weide' logo is in the bottom right corner of the graphic.

wouwseweide · Volgen

wouwseweide 11 w.
Welkom in Wouwse Weide. Denk je mee?
Wouwse Weide wordt de nieuwe woonwijk in het hechte Wouw. Hier woon je in een groen dorp met het comfort en de gemakken van nu.

We vinden het belangrijk om samen te bouwen aan een fijne buurt. Daarom nodigen we de bewoners van Wouw graag uit voor de participatieavond op **woensdag 2 juli van 19:00 tot 20:30 uur** bij Café/ Zalen Donkenhof aan de Rosendaalsestraat 61 in Wouw. Hier kun je meedenken over de inrichting van deze nieuwe wijk!

Bekijk meer informatie via de link in bio!

5 vind-ik-leuks
26 juni

Een opmerking toevoegen...

Dorpsraad facebookberichten

 **Dorpsraad Wouw**
24 juni · 🌐

Woningbouwplannen Wouw - Wouwse Weide, Inloopavond 2 juli

Aan de rand van het dorp Wouw, ter hoogte van de Bulkstraat, worden de eerste kaders bepaald van een mogelijke woningbouwontwikkeling: Wouwse Weide. Deze locatie is door de gemeente Roosendaal in de visie Wonen in en om de dorpen aangemerkt als potentiële ontwikkel- en onderzoekslocatie.

Het initiatief voor de verkenning en ontwikkeling van deze nieuwe woonlocatie is genomen door ontwikkelcombinatie Van Agtmaal / Maas-Jacobs. In nauwe samenwerking met de gemeente hebben zij de afgelopen periode intensief onderzoek verricht naar de kansen en mogelijkheden van woningbouw op deze plek.

In navolging op de eerste informatieavond van afgelopen 3 juni organiseren wij een tweede algemene inloopavond op woensdag 2 juli aanstaande. U bent van harte welkom tussen 19:00 en 20:30uur bij Café | Zalen Donkenhof aan de Roosendaalsestraat 61 in Wouw.

Tijdens deze avond is er geen centrale presentatie, maar krijgt u alle ruimte om de laatste stand van zaken m.b.t. de voorgenomen plannen in te zien, vragen te stellen en in gesprek te gaan met vertegenwoordigers van de ontwikkelcombinatie, gemeente en diverse betrokken partijen. Zij geven graag toelichting en staan klaar om uw vragen te beantwoorden.

Samen bouwen we aan de toekomst van Wouw. Uw betrokkenheid wordt gewaardeerd. Wilt u op de hoogte blijven van het nieuwbouwplan? Schrijf u dan in voor de nieuwsbrief via www.wouwseweide.nl

Met vriendelijke groet,
Peter Mouws

Namens Ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal / Maas-Jacobs



👍 15

1 opmerking 12 keer gedeeld



Dorpsraad Wouw

25 juni · 🌐



Nieuwbouw in Wouw 👍



Dorpsraad Wouw

24 juni · 🌐

Woningbouwplannen Wouw - Wouwse Weide, Inloopavond 2 juli

Aan de rand van het dorp Wouw, ter hoogte van de Bulkstraat, worden de eerste kaders bepaald van een mogelijke woningbouwontwikkeling: Wouwse Weide. Deze locatie is door de gemeente Roosendaal in de visie Wonen in en om de dorpen aangemerkt als potentiële ontwikkel- en onderzoekslocatie.

Het initiatief voor de verkenning en ontwikkeling van deze nieuwe woonlocatie is genomen door ontwikkelcombinatie Van Agtmaal / Maas-Jacobs. In nauwe samenwerking met de gemeente hebben zij de afgelopen periode intensief onderzoek verricht naar de kansen en mogelijkheden van woningbouw op deze plek.

In navolging op de eerste informatieavond van afgelopen 3 juni organiseren wij een tweede algemene inloopavond op woensdag 2 juli aanstaande. U bent van harte welkom tussen 19:00 en 20:30uur bij Café | Zalen Donkenhof aan de Roosendaalsestraat 61 in Wouw.

Tijdens deze avond is er geen centrale presentatie, maar krijgt u alle ruimte om de laatste stand van zaken m.b.t. de voorgenomen plannen in te zien, vragen te stellen en in gesprek te gaan met vertegenwoordigers van de ontwikkelcombinatie, gemeente en diverse betrokken partijen. Zij geven graag toelichting en staan klaar om uw vragen te beantwoorden.

Samen bouwen we aan de toekomst van Wouw. Uw betrokkenheid wordt gewaardeerd. Wilt u op de hoogte blijven van het nieuwbouwplan? Schrijf u dan in voor de nieuwsbrief via www.wouwseweide.nl

Met vriendelijke groet,
Peter Mouws

Namens Ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal / Maas-Jacobs



Dorpsraad Wouw

26 juni · 🌐



Wouwse Weide

26 juni · 🌐

Welkom in Wouwse Weide. Denk je mee?

Wouwse Weide wordt de nieuwe woonwijk in het hechte Wouw. Hier woon je in een groen dorp met het comfort en de gemakken van nu.

W... Meer weergeven



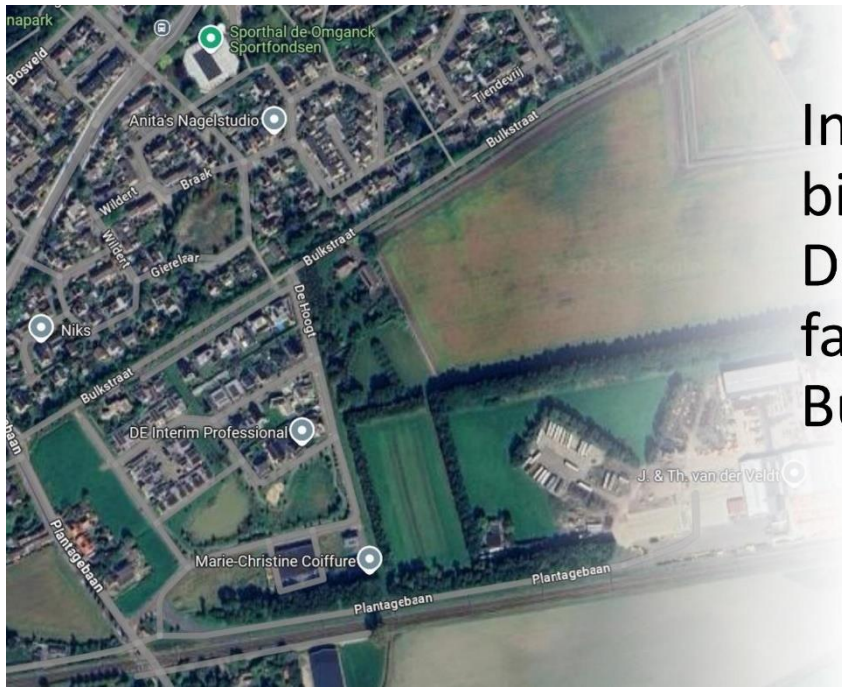
WOUWSEWEIDE.NL

Participatie - Wouwse weide

Terug naar home Participatie Denk mee over de nieuwe wijk! We vi...

Meer informatie





Informatie bijeenkomst De Hoogt fase 3 / Bulkstraat



~~De Hoogt fase 3~~



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.

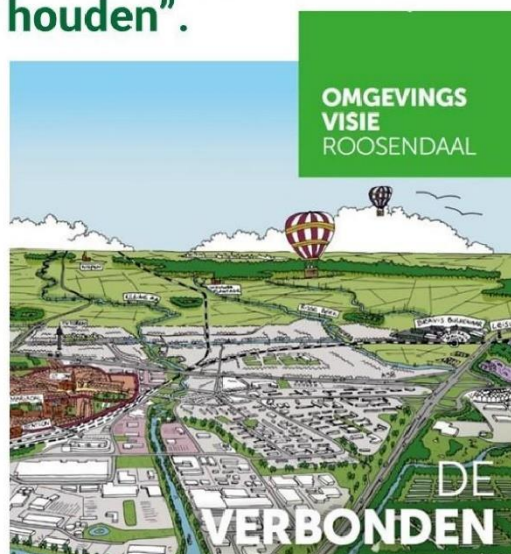


“We willen de Dorpen in de toekomst ook vitaal en leefbaar houden”.

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.



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.



3 Algemeen: Wonen in & om de dorpen

WOUW



4 Algemeen: Wonen in & om de dorpen

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.

5 Algemeen: Wonen in & om de dorpen

Wouw De Hoogt

Voorbeeld



Ontwikkelder

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

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

Specifieke spelregels

- Ontsluiting vanaf De Hoogt
- Duister parkeren
- Zichtlijnen op landschap of oriëntatiepunten openhouden
- Langzaam verkeersverbinding inpassen
- Aansluiten op het omringende landschap
- Rooilijn
- Hindercontour omliggend bedrijf
- Wooncapaciteit: 120 - 125 woningen
- Speciale woonvorm in groene setting
- Diverse groenvoorzieningen zoals moestuin, pluktuin, fruitbomen etc.
- Waterverbinding behouden

w'
wouwse weide

Vervolg

- De kaders voor ontwikkeling zijn vastgelegd in het **ONTWIKKELKADER**;
- Initiatiefnemers hebben een plan ontwikkeld en afgestemd op de uitgangspunten.
- NU**: 1^e bijeenkomst voor direct omwonende
- 2^{de} 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

8 Algemeen: Wonen in & om de dorpen

w'
wouwse weide

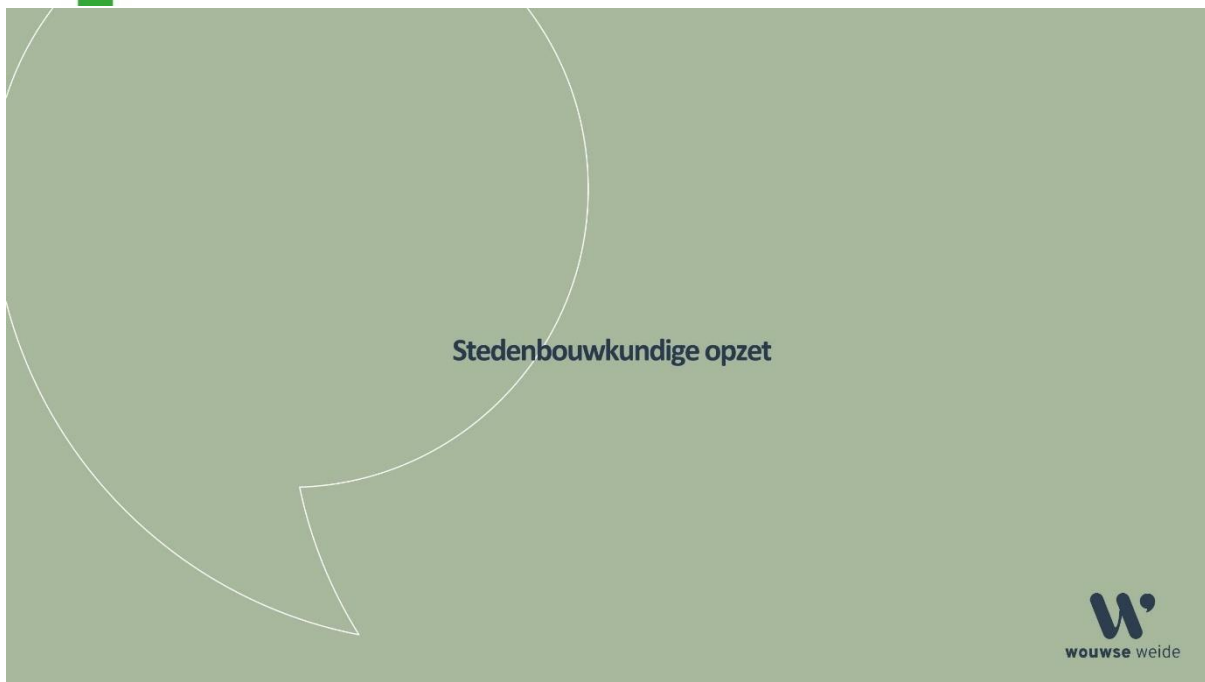
Realisatie planning

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



9 Algemeen: Wonen in & om de dorpen

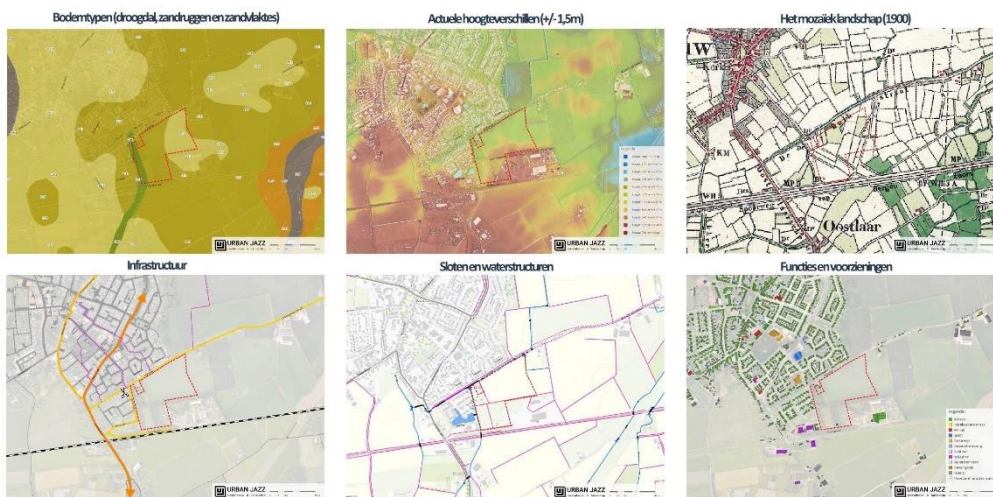
Kantekening: afhankelijk van de initiatiefnemers, grootte van het project & of er een beroepsprocedure bij de Raad van State wordt gestart;



Onderzoeksgebied Wouwse Weide



Gebiedsanalyse



Vlekkenplan



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

Legenda

	Gras met (verplicht)houtstake
	Stuurland/bevoorrad
	Bomen
	Paalgen
	Bestaande watergang
	Nieuwe watergang
	Wadi / openbarewater
	Doorgang
	Wadi/ontlasting (in de weg)
	Wadi/ontlasting
	Lijnvorm verlaagd/verhoogd
	Zandplaat/voorwater
	Zandplaat/voorwater
	Overstroomingsruimte

URBAN JAZZ 03-06-2025
0 20 40 120m



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)

Legenda

	Gras met (verplicht)houtstake
	Stuurland/bevoorrad
	Bomen
	Paalgen
	Bestaande watergang
	Nieuwe watergang
	Wadi / openbarewater
	Doorgang

URBAN JAZZ 03-06-2025
0 20 40 120m



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

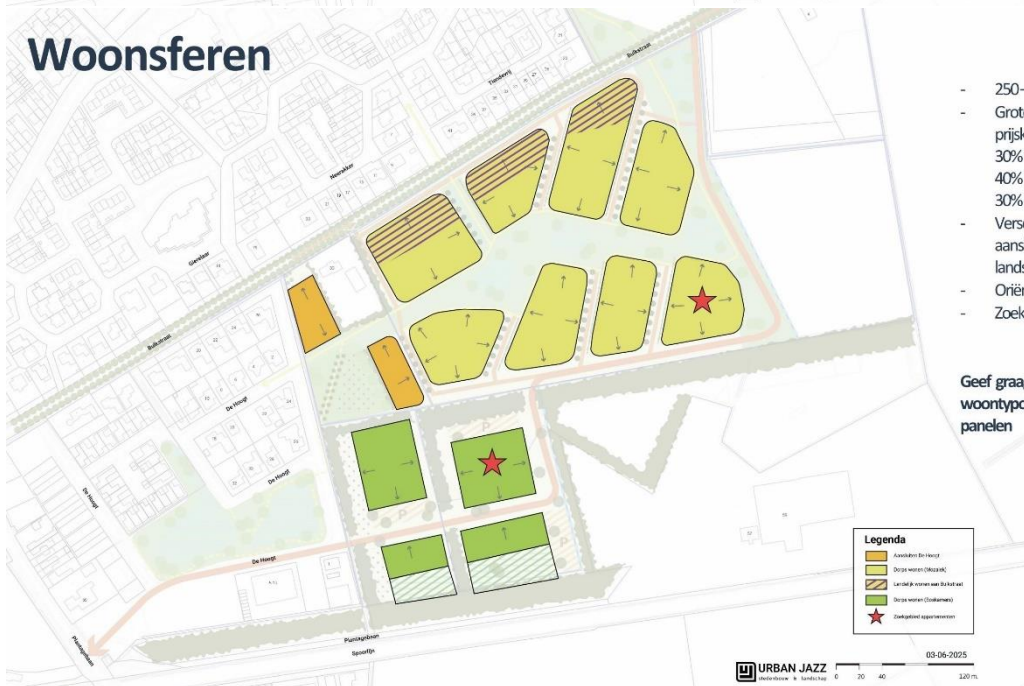
Verkeer



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



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



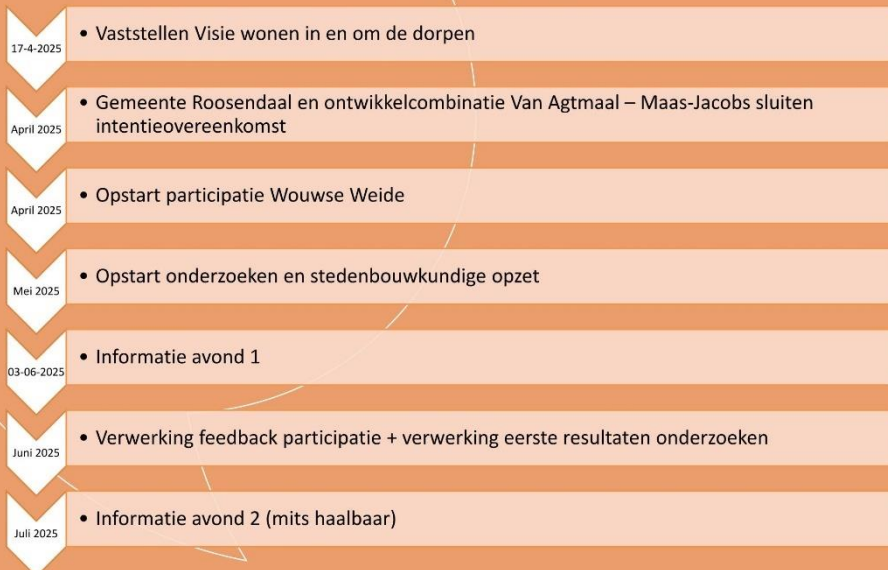


Stedenbouwkundige opzet

- 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



Planning Overall

- Opstellen omgevingsvisie (incl. participatie en onderzoeken)
April - juli 2025
- Vaststellen omgevingsvisie door college gemeente Roosendaal
Augustus 2025
- Start voorbereiding ruimtelijke procedure wijzigen omgevingsplan (mits goedkeurig ontwikkelvisie)
juni 2025
- Ruimtelijke procedure wijzigen omgevingsplan inclusief ter inzage legging
Januari - december 2025
- Bestuurlijk proces inclusief ter inzage legging (mogelijkheid zienswijze)
Januari 2026 - juli 2026
- Mits wijziging omgevingsplan onherroepelijk (geen bezwaren): aanvraag omgevingsvergunning
juli 2026
- Mits geen bezwaren: omgevingsvergunning onherroepelijk fase 1
Q4 2026 / Q1 2027
- Start bouw eerste fase Wouwse Weide
Q3 / Q2 2027



Feedback, vragen en overige zaken





Verkeer

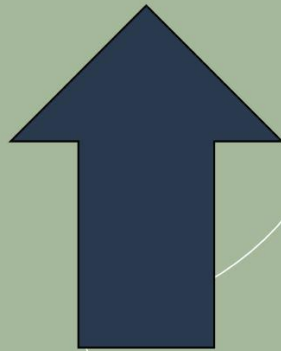
- Openbare ruimte (groen en water)
- Programma
- Planning
- Website



Wonen in wouwse weide

Een nieuwe woonwijk met ruimte voor elkaar.


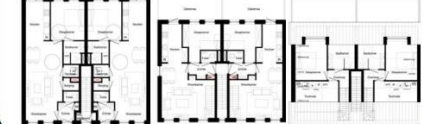

www.wouwseweide.nl



Informatiebijeenkomst Bulkstraat

Programma

Geef hier uw voorkeur aan welk type woningen juist wel of niet gewenst zijn in de Wouwse Weide (groen = wel / rood = nee)

<p>Urban villa - Appartementen 90-120m² met grote balkons</p> 	<p>Betaalbare appartementen - Appartementen 50-65m² met balkons < €405.000 d.d. 2025</p> 	<p>Bebo - Benedenbovenwoning 60-80m² met tuin of balkon</p> 
<p>Rug aan rug - Rug aan rug woning 60-80m² met aan één zijde daglicht</p> 	<p>Betaalbare rijwoningen - Rijwoningen (4,5 meter breed) 94m² < €405.000 d.d. 2025</p> 	

Programma

Geef hier uw voorkeur aan welk type woningen juist wel of niet gewenst zijn in de Wouwse Weide (groen = wel / rood = nee)

<p>Tweekapper - Twee onder één kap woning met oprijt ca. 120 m²</p> 	<p>Andere wensen? Plak hier een woningtype of omschrijving van een product wat u mist</p>	<p>Levensloopbestendig - Grondgebonden woning met tuin en het woonprogramma op de begane grond circa 100 m²</p> 
<p>Vrije kavels Vrij kavels tussen de 400-750 m²</p> 	<p>Hofwoning Hofwoning tussen de 70-80 m²</p> 	<p>Ruime levensloopbestendige woning - Ruime grondgebonden woning met tuin en het woonprogramma op de begane grond circa 120 m²</p> 

Vlekkenplan





Groen en water

Geef hier uw voorkeur aan welke invulling voor de openbare ruimte juist wel of niet gewenst is in de Wouwse Weide (groen = wel / rood = nee)

Intiem en besloten

Woonmilieu in de boskames



Wouwse stoep

Harde overgang wonen/landskap / auto toegest



Informeel en ontspannen

Gedeelde straat begreid met groen



Landelijk en organisch

Pleas-draatsige buitenruimte met kleine hoogteverschillen



Natuurlijke inrichting

Spelen/recreëren i.c.m. natuurlijke elementen

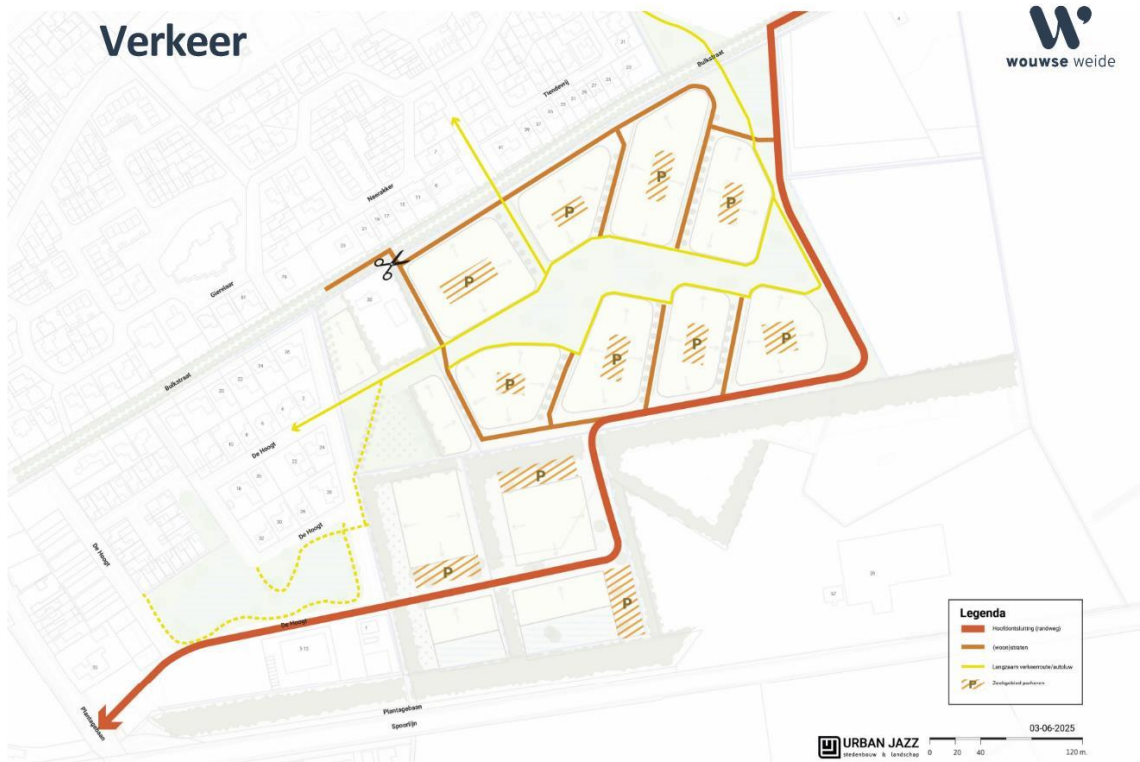


Karakteristiek en inheems

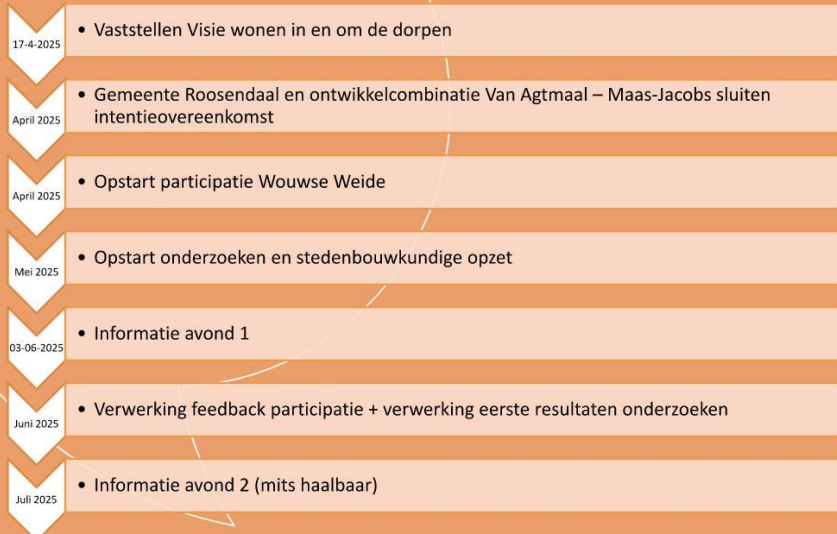
Versterken en toevoegen van gebiedseigen structuren en elementen



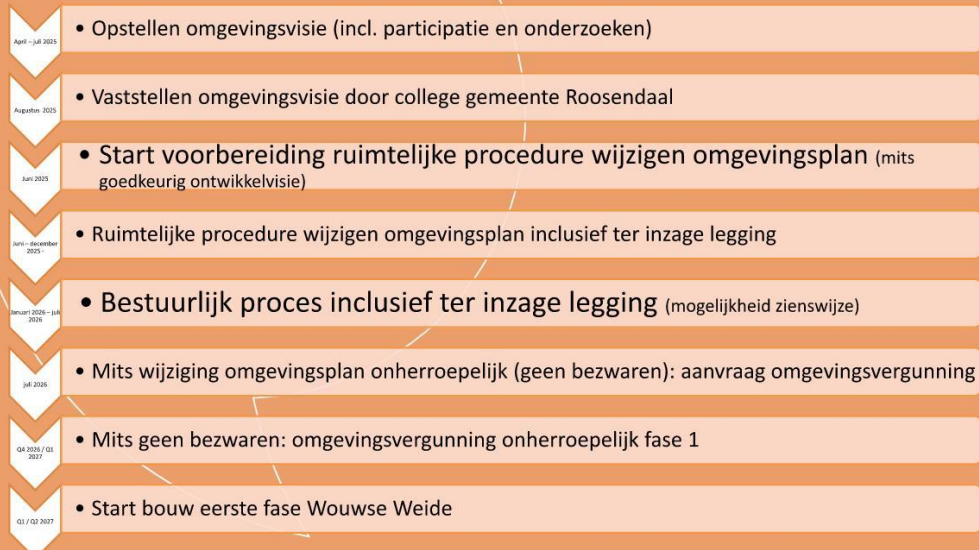
Verkeer



Planning Omgevingsvisie



Planning Overall





**Wonen in
wouwse weide**
Een nieuwe woonwijk met ruimte voor elkaar.

www.wouwseweide.nl

Programma

Geef hier uw voorkeur aan welke type woningen juist wel of niet gewenst zijn in de Wouwse Weide (groen = wel / rood = nee)

5 woningen in één te krijgen past niet in de conceptie van Wouwse Weide 2 of 3 lagen

3 verdiepingen met balkon
Wouwse Weide past niet in de conceptie van Wouwse Weide

3 verdiepingen met balkon
Wouwse Weide past niet in de conceptie van Wouwse Weide

Urban villa
- Appartementen 90-120 m² met grote balkons

Betaalbare appartementen
- Appartementen 50-65 m² met balkons < €405.000 d.d. 2025

Bebo
- Benedenbovenwoning 60-80 m² met tuin of balkon

Rug aan rug
- Rug aan rugwoning 60-80 m² met aan één zijde daglicht

Betaalbare rijwoningen
- Rijwoningen (4,5 meter breed) 94 m² < €405.000 d.d. 2025

Programma

Geef hier uw voorkeur aan welk type woningen juist wel of niet gewenst zijn in de Wouwse Weide (groen = wel / rood = nee)

Tweekapper
- Twee onder één kap woning met opricht ca. 120 m²

Levensloopbestendig
- Grondgebonden woning met tuin en het woonprogramma op de begane grond circa 100 m²

Levensloopbestendig
focus ook op jonge gezinnen & starters

Vrije kavels
- Vrij kavels tussen de 400-750 m²

Hofwoning
- Hofwoning tussen de 70-80 m²

Ruime levensloopbestendige woning
- Ruime grondgebonden woning met tuin en het woonprogramma op de begane grond circa 120 m²

w' wouwe weide

Groen en water

Geef hier uw voorkeur aan welke invulling voor de openbare ruimte juist wel of niet gewenst is in de Wouwe Weide (groen = wel / rood = nee)

Intiem en besloten

Woonmilieu in de boskamers

Wouwe stoep

Harde overgang wonen en landschap / auto te gast

Informeel en ontspannen

Gekekke straatgevel met groen

Landelijk en organisch

Plein- en grasvelden met kleine hoogteverschillen

Natuurlijke inrichting

Spelen en recreëren L.C.M. natuurlijke elementen

Karakteristiek en inheems

Versterken bestaande en gebruik bestaande structuren en elementen

Afhandeling van ondergrond! Grote houten paden, met daar de paden... ook op groen te zien

Verkeer

w' wouwe weide

URBAN JAZZ

03-06-2025

Wen de pad 30 km/h... (handwritten note)

Fiets pad is geen auto's... (handwritten note)

Verkeersruimte... (handwritten note)

PD... (handwritten note)



Foto's informatiebijeenkomst 3-6-2025



Programma

Geef hier uw voorkeur aan welk type woningen juist wel of niet gewenst zijn in de Wouwse Weide (groen = wel / rood = nee)

Urban villa

- Appartementen 90-120m² met grote balkons



Betaalbare appartementen

- Appartementen 50-65m² met balkons < €405.000 d.d.2025



Programma

Geef hier uw voorkeur aan welk type woningen juist wel of niet gewenst zijn in de Wouwse Weide (groen = wel / rood = nee)

Rug aan rug

- Rug aan rug woning 60-80 m² met aan één zijde daglicht



Betaalbare rijwoningen

- Rijwoningen (4,5 meter breed) 94 m² < € 405.000 d.d. 2025



Bebo

- Benedenbovenwoning 60-80 m² met tuin of balkon



Programma

Geef hier uw voorkeur aan welk type woningen juist wel of niet gewenst zijn in de Wouwse Weide (groen = wel / rood = nee)

Tweekapper

- Twee onder één kap woning met oprit ca 120 m²



Andere wensen?

Plak hier een woningstype of omschrijving van een product wat u mist

Levensloopbestendig

- Grondgebonden woning met tuin en het woonprogramma op de begane grond circa 100 m²



Vrije kavels

Vrij kavel tussen de 400-750 m²



Hofwoning

Hofwoning tussen de 70-80 m² levensloopbestendig



Ruime levensloopbestendige woning

- Ruime grondgebonden woning met tuin en het woonprogramma op de begane grond circa 120 m²



Vlekkenplan



- Meer sturen naar ontsluiting via De Hoogt – Plantagebaan
- Beperken toename verkeer op de Bulkstraat
- Aan de Bulkstraat liever vrijstaande woningen of tweekapper
- Meer ruimte voor benodigde wateropgave en landschappelijke inpassing
- Meer open zichtlijnen

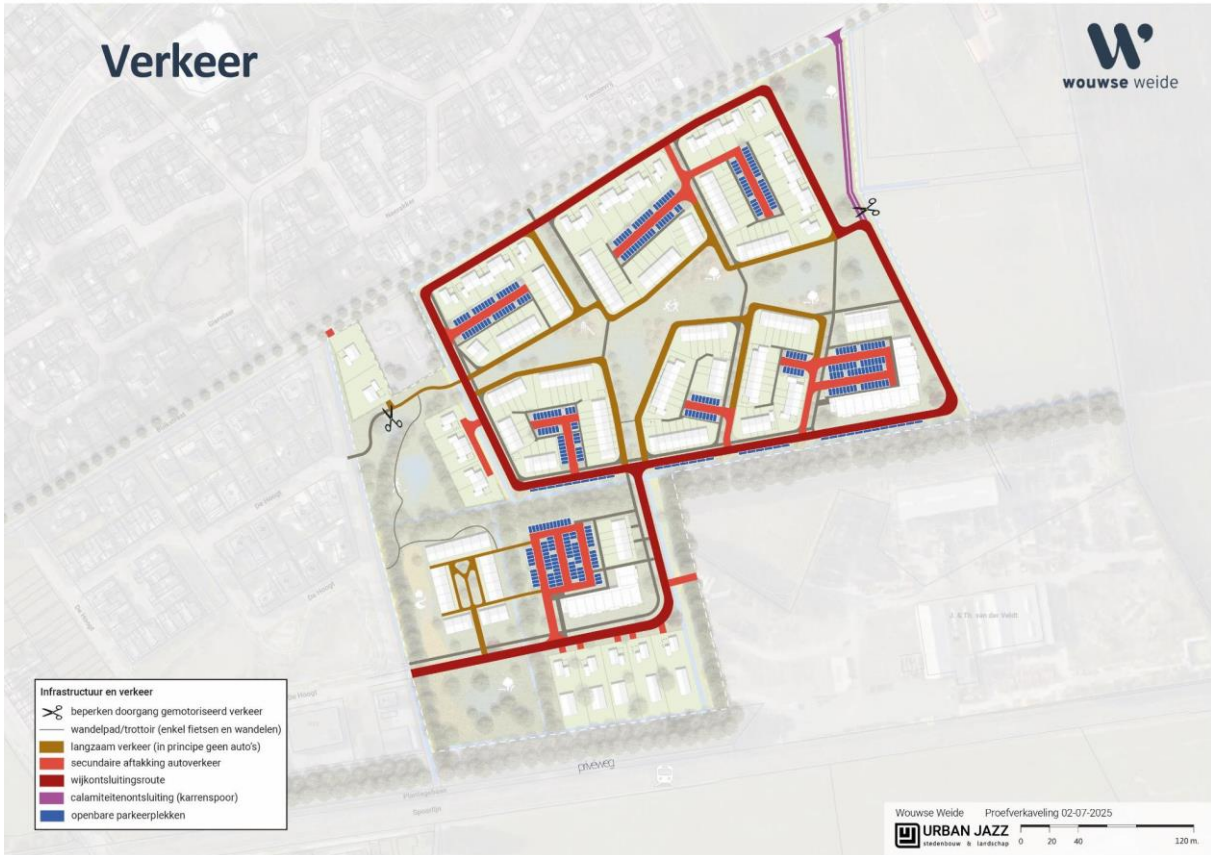


Vlekkenplan

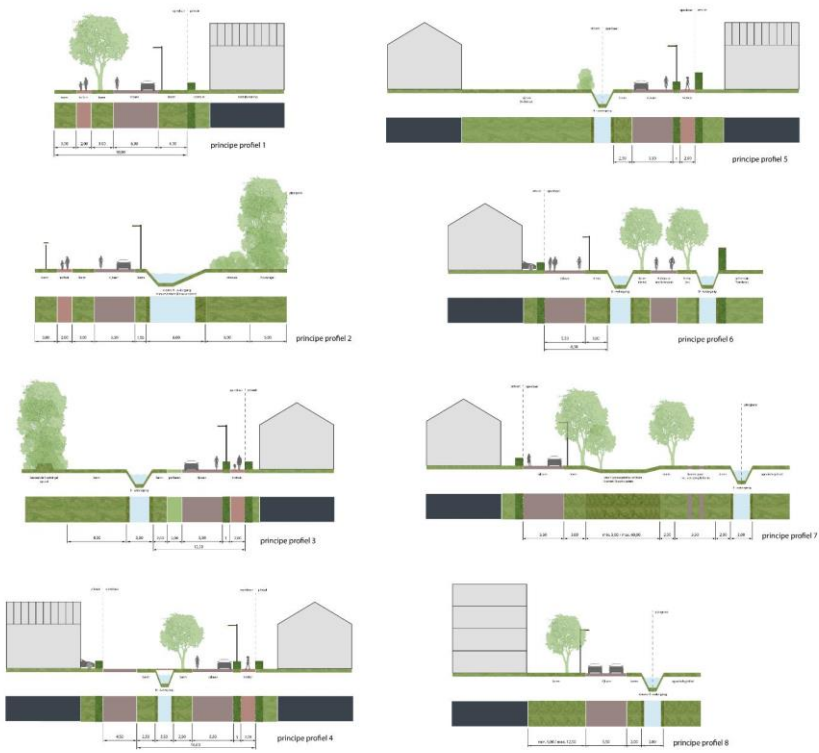




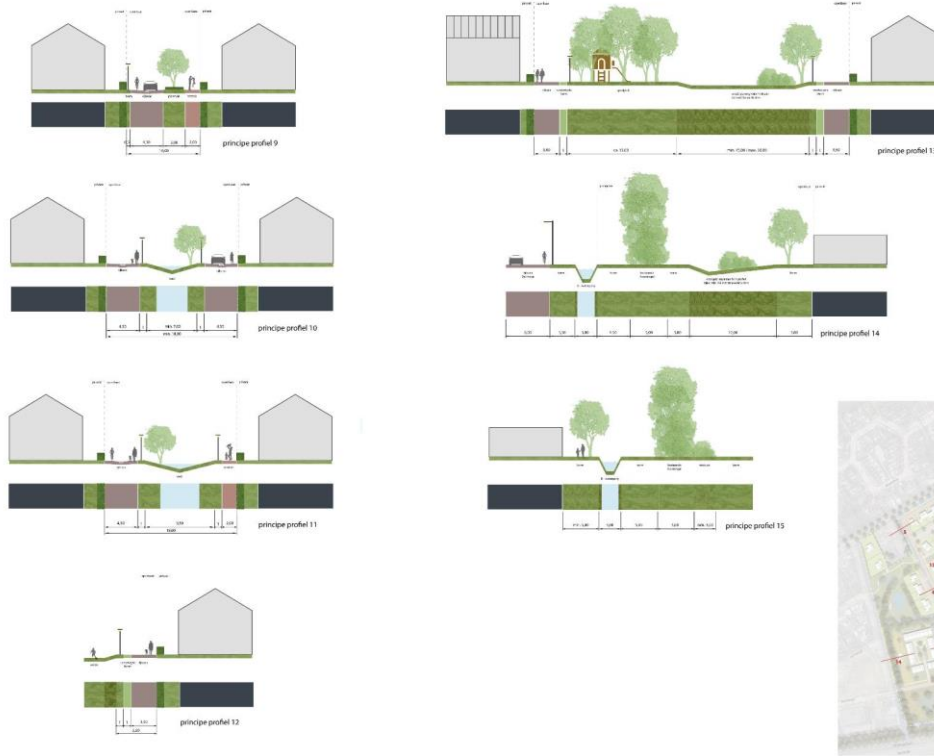
Verkeer



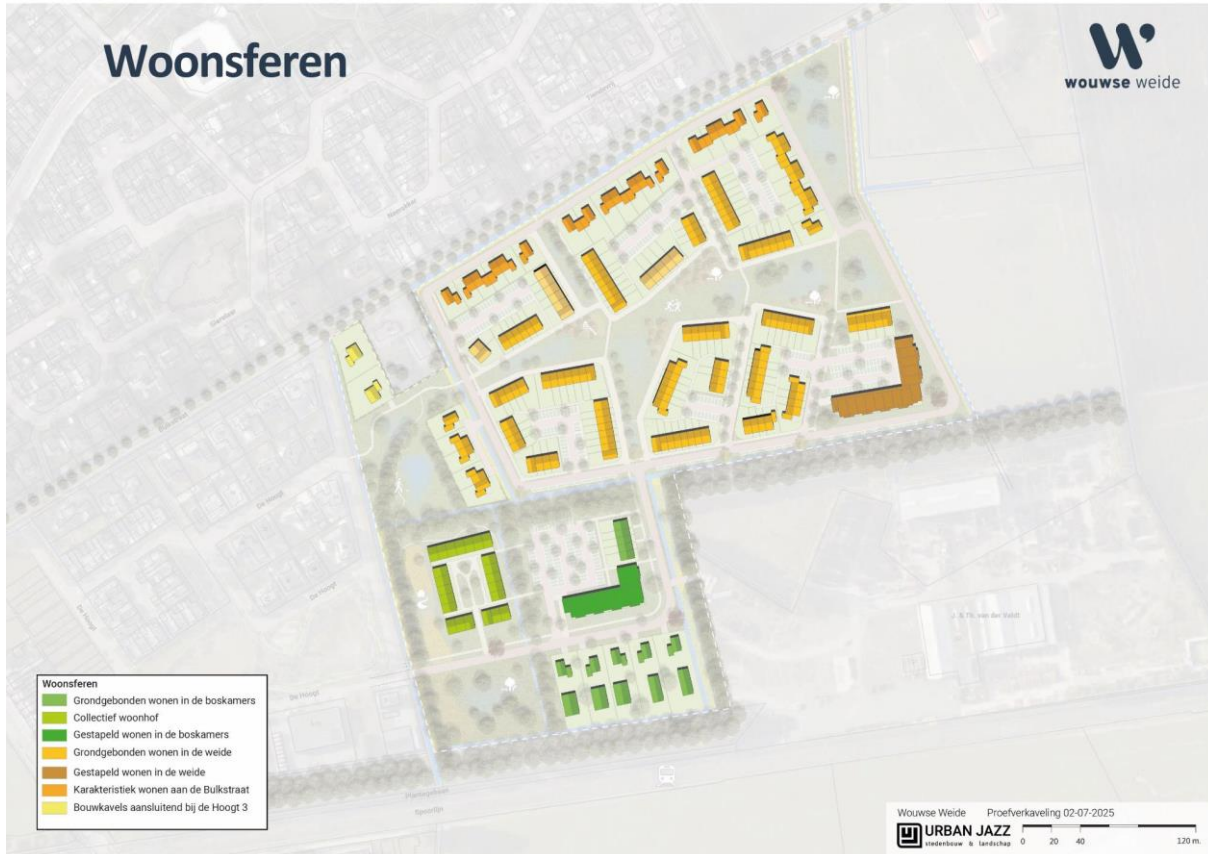
Straatprofielen



Buitenruimte profielen



Woonsferen



Concept sferbeelden Boskamers



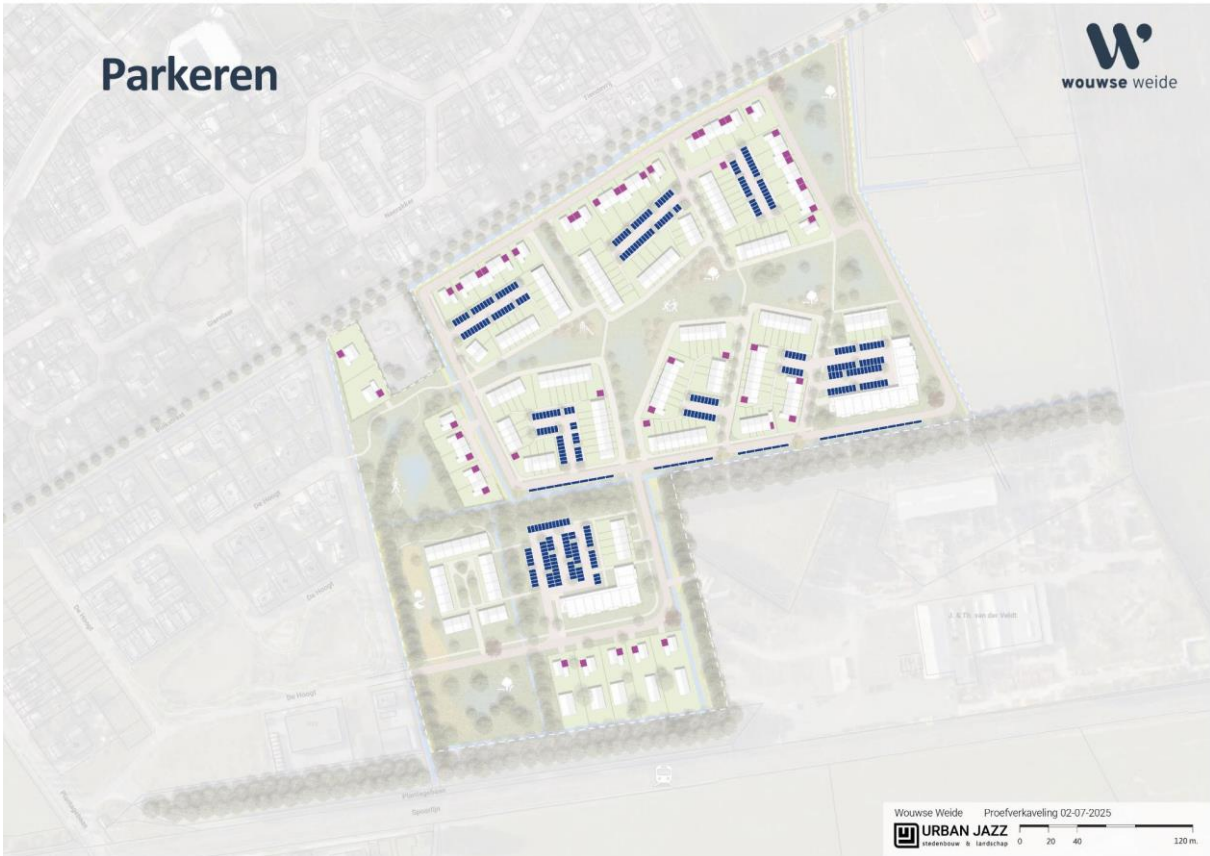
Concept sferbeelden Weide



Bouwvolumes



Parkeren



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
- 2 Juli 2025 • Informatie avond 2

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



Interesse?

Schrijf je in via de website en blijf op de hoogte van het laatste nieuws!



w' wouwse weide

Programma

Geef hier uw voorkeur aan welk type woningen juist wel of niet gewenst zijn in de Wouwse Weide (groen = wel / rood = nee)

Rug aan rug

- Rug aan rug woning, 60-80m² met aan één zijde daglicht



Betaalbare rijwoningen

- Rijwoningen (4,5 meter breed) 94 m² < €405.000 d.d. 2025



Bebo

- Benedenbovenwoning 60-80m² met tuin of balkon



w' wouwse weide

Programma

Geef hier uw voorkeur aan welk type woningen juist wel of niet gewenst zijn in de Wouwse Weide (groen = wel / rood = nee)

Urban villa

- Appartementen 90-120m² met grote balkons



Betaalbare appartementen

- Appartementen 50-65m² met balkons < €405.000 d.d. 2025



Foto's informatiebijeenkomst 2-7-2025

