

A photograph of a two-story white building with a dark roof, identified as 't Anker. A blue MAN truck is parked in front of the building, and a silver car is parked to its left. The building is situated at a street corner with a paved area and a sidewalk. A road sign is visible on the right. The sky is overcast.

Wegrestaurant 't Anker

van horeca naar woonbestemming



Programma

1. Welkom & voorstellen
2. Historie van 't Anker
3. Huidig bestemmingsplan
4. Voorstelling horeca invulling + kandidaten
5. Wijzigingsvoorstel van horeca naar wonen
6. Visie: Wonen in & om de dorpen
7. Omgevingsonderzoeken voor woonbestemming
8. Plan voor 12 woonkavels
9. Afsluiting
10. Vragenronde



Welkom en voorstellen



Marc van den Bergh

Plan herbestemming



Mirjam Verbocht

Gemeente Roosendaal



Jim de Craen

Adviesbureau Dhondt



Erik Simonse

Adviesbureau Dhondt

Historie van 't Anker

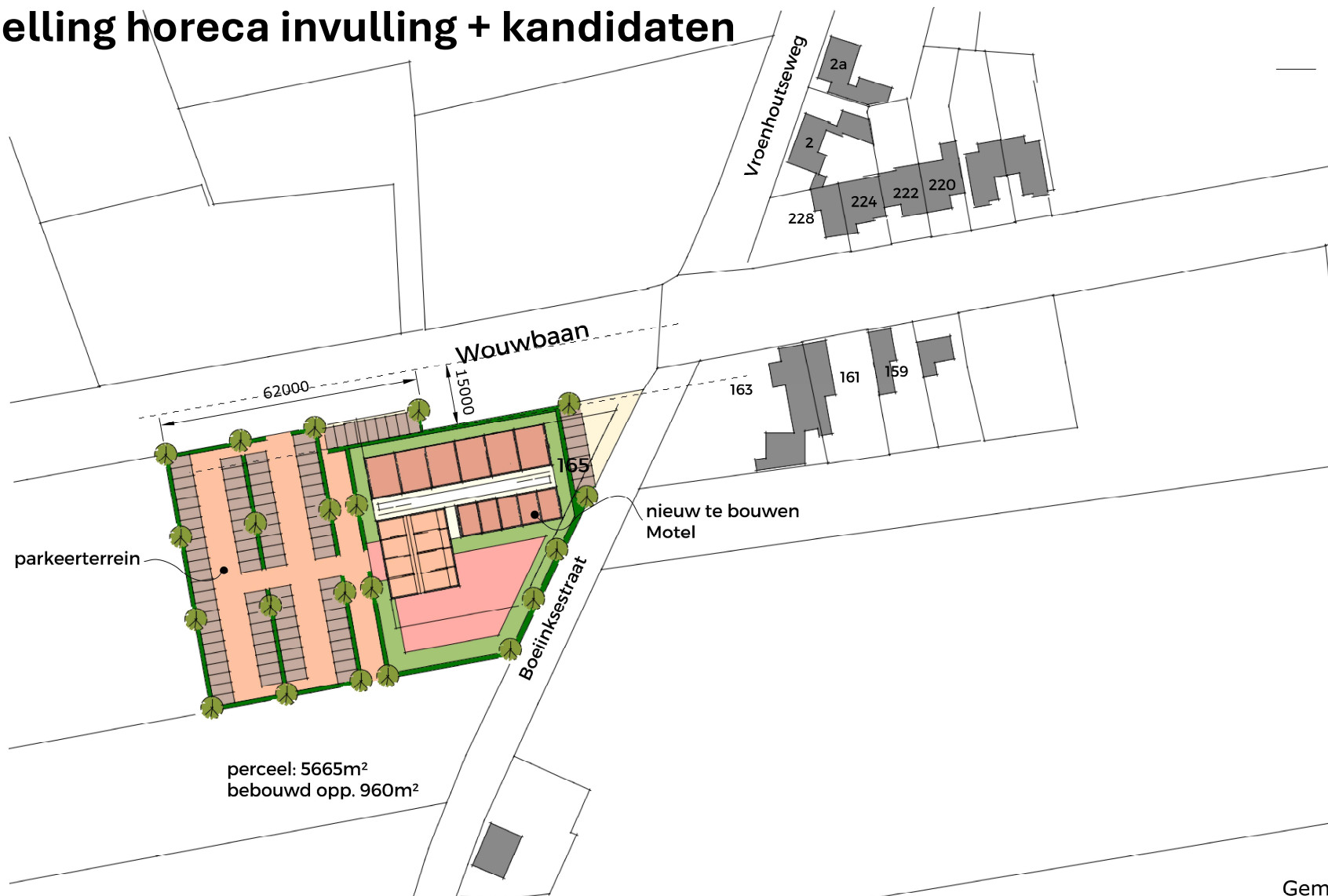
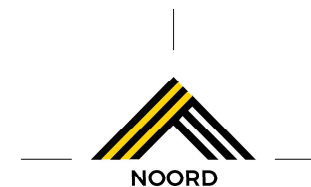


Huidig bestemmingsplan



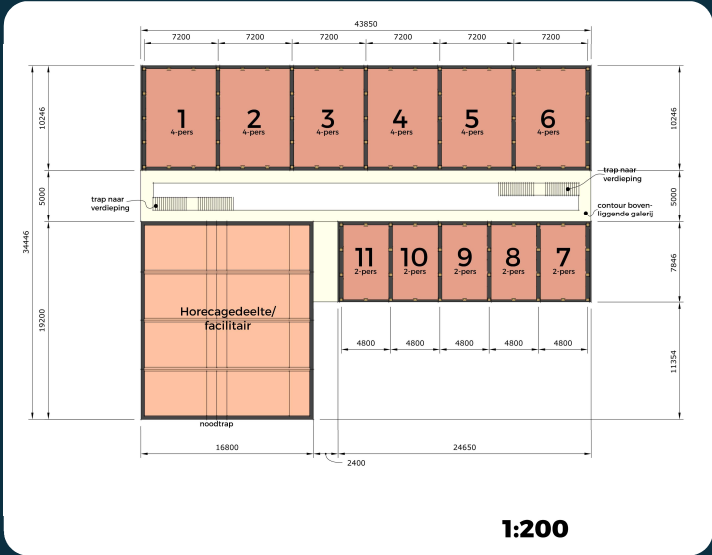
- | | |
|---------|---------------------|
| ■ Rood | Horeca categorie 04 |
| ■ Geel | Woonbestemming |
| ■ Paars | Bedrijvenbestemming |
| ■ Grijs | Verkeer |
| ■ Groen | Agrarisch |

Voorstelling horeca invulling + kandidaten

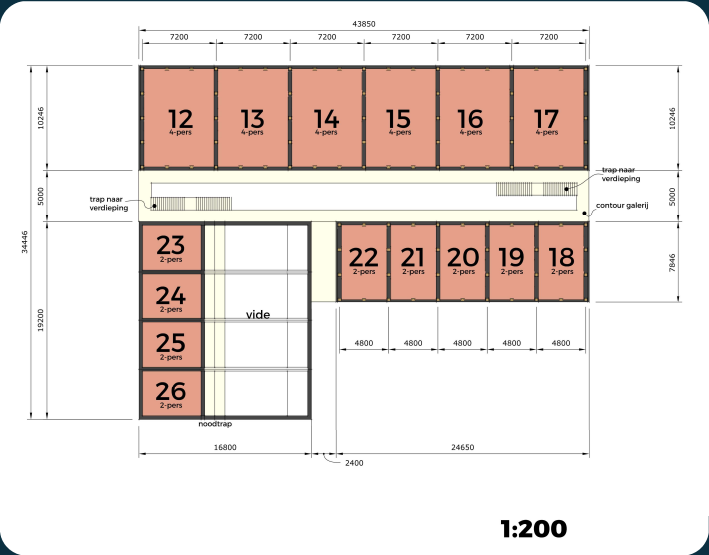


Gemeente: Roosendaal

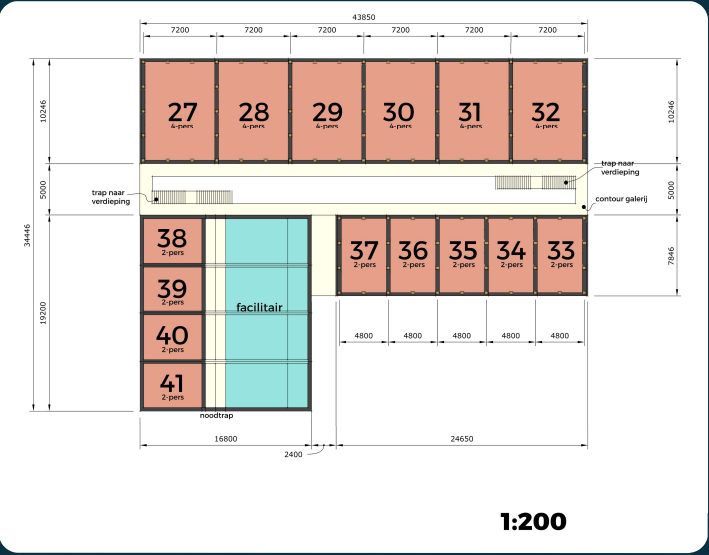
Voorstelling horeca invulling + kandidaten



Begane grond



Eerste verdieping

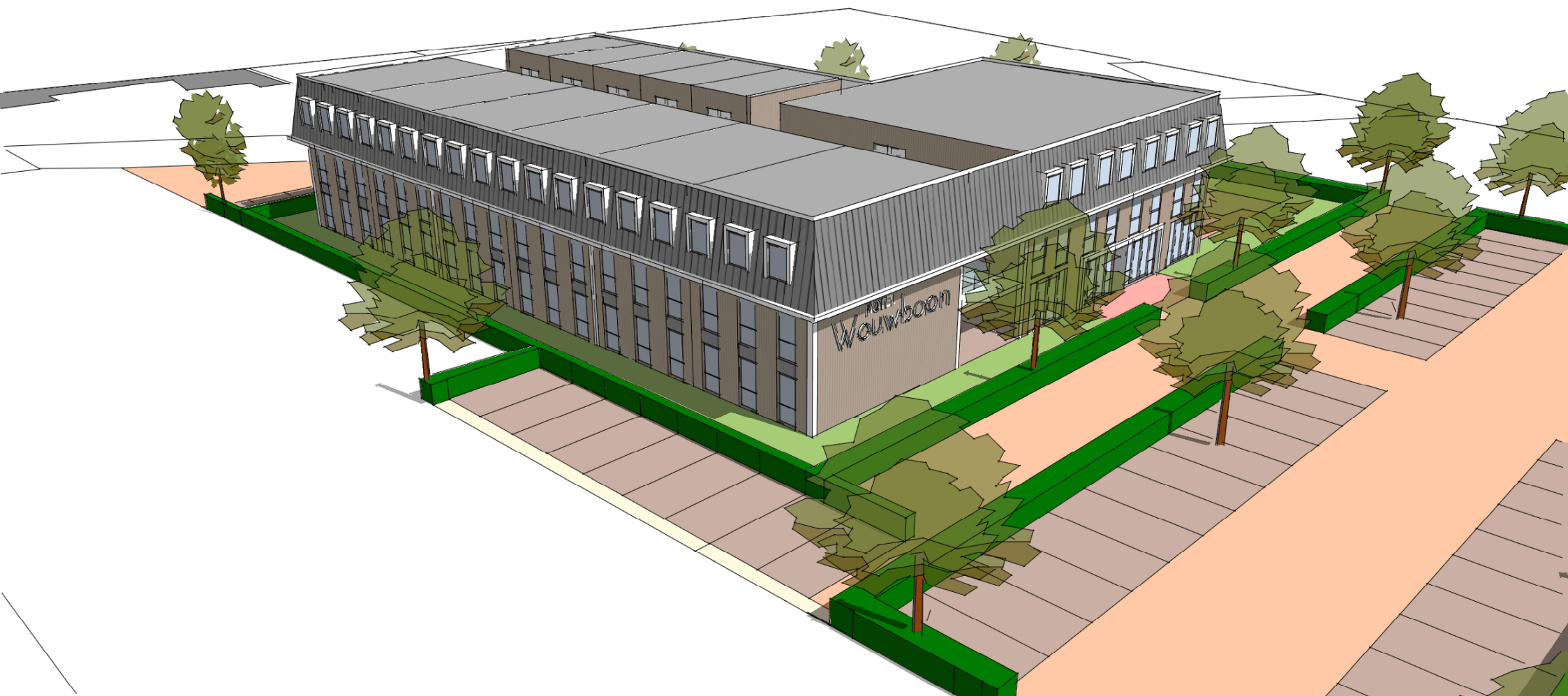


Tweede verdieping

Kandidaat A | Motel Wouwbaan



Kandidaat A | Motel Wouwbaan



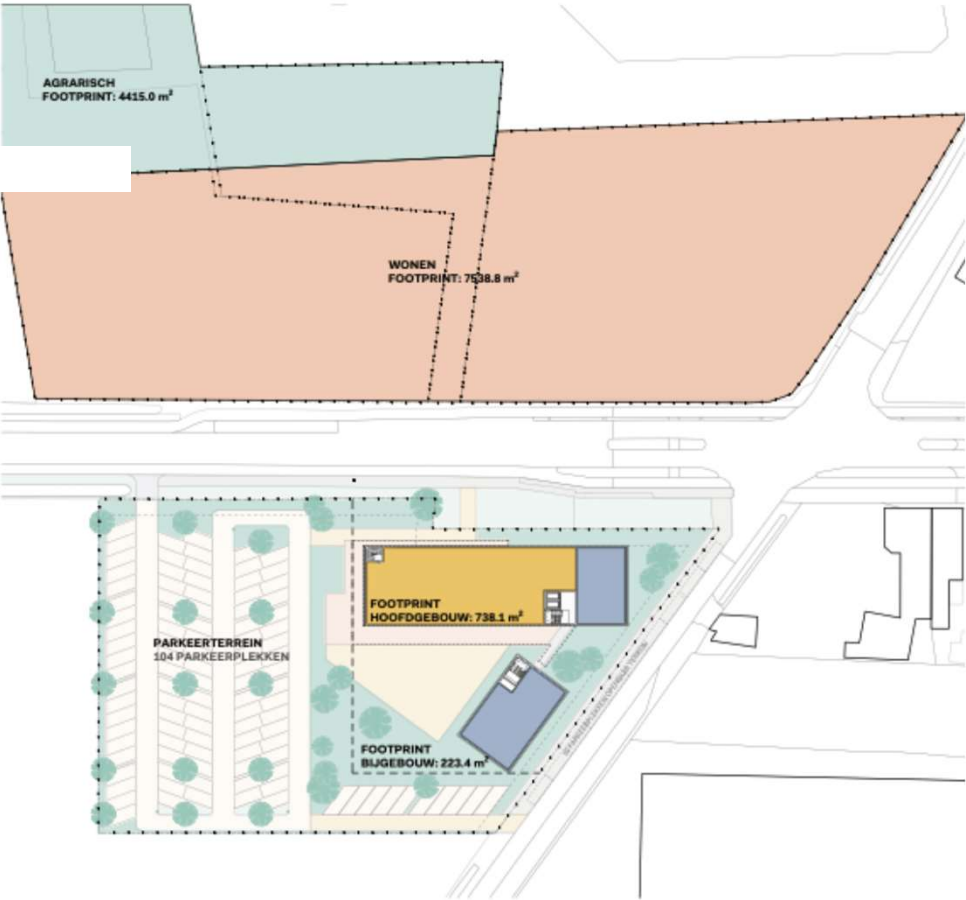
Kandidaat A | Motel Wouwbaan



Kandidaat B | Penson Roosendaal



Kandidaat C | HotelWouwbaan



Wijzigingsvoorstel van horeca naar wonen

Bureau
Dhondt
architectuur, landschap, engineering, communicatie



INITIATIEFPLAN
WOUWBAAN
ROOSENDAAL



Wonen in & om de Dorpen

M. Verbocht

Projectleider Ruimtelijke
Ontwikkeling

- “Een aansprekend toekomstperspectief voor de dorpen en buurtschappen met **ontwikkelkaders voor woningbouw**”;
- **17 april '25** heeft de gemeenteraad deze unaniem vastgesteld.
- **Wouwbaan 165** is de tweede 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.



Zoekgebieden 'verstedelijking afweegbaar' Interim omgevingsverordening provincie

Buurtschap Boeiink



-  BSD-grens
-  Lint (kansen inpassing van lintbebouwing binnen de entrees van buurtschappen)
-  Entree buurtschap
-  Ontwikkelingslocaties:
A. Wouwbaan
-  Onderzoeklocaties:
1. Kassen Boeiinksestraat
2. Wouwbaan-Zuid
-  Bushalte
-  Zichtlijn
-  Hagen
-  Debouwing
-  Bomen
-  Boomgaard
-  Water
-  Akkers
-  Grasland

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;

Ontwikkelkader

Hoofdpunten ontwikkelkader

- Aansluiten op het aangrenzende landschap
- Max. 12 vrijstaande woningen
- Aandacht voor de waterhuishouding



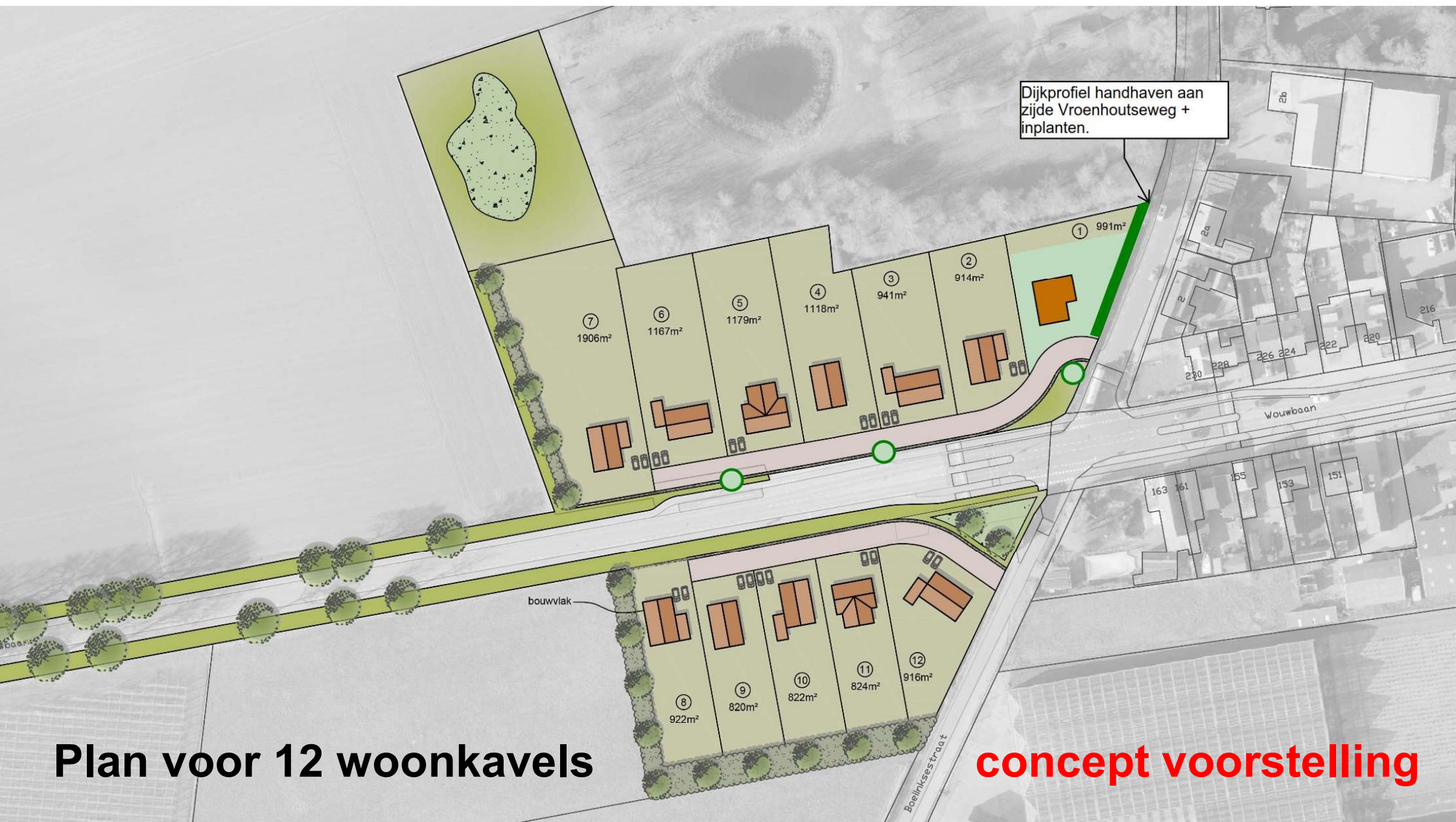
Vervolg

- 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
- Doel: om toe te werken naar een ontwikkelplan en vervolgens een omgevingsplanwijziging
- De initiatiefnemers nemen de regie op het ontwikkelen, participeren en communiceren

Omgevingsonderzoeken voor woonbestemming

- ✓ Verkennend bodemonderzoek
- ✓ Watertoets
- ✓ Activiteiten milieuzonering
- ✓ Geurhinder veehouderijen
- ✓ Stikstofdepositie
- ✓ Flora & Fauna
- ✓ Archeologisch onderzoek
- ✓ Verkeersgeluid
- ✓ Verkeer
- ✓ Brandweer advies



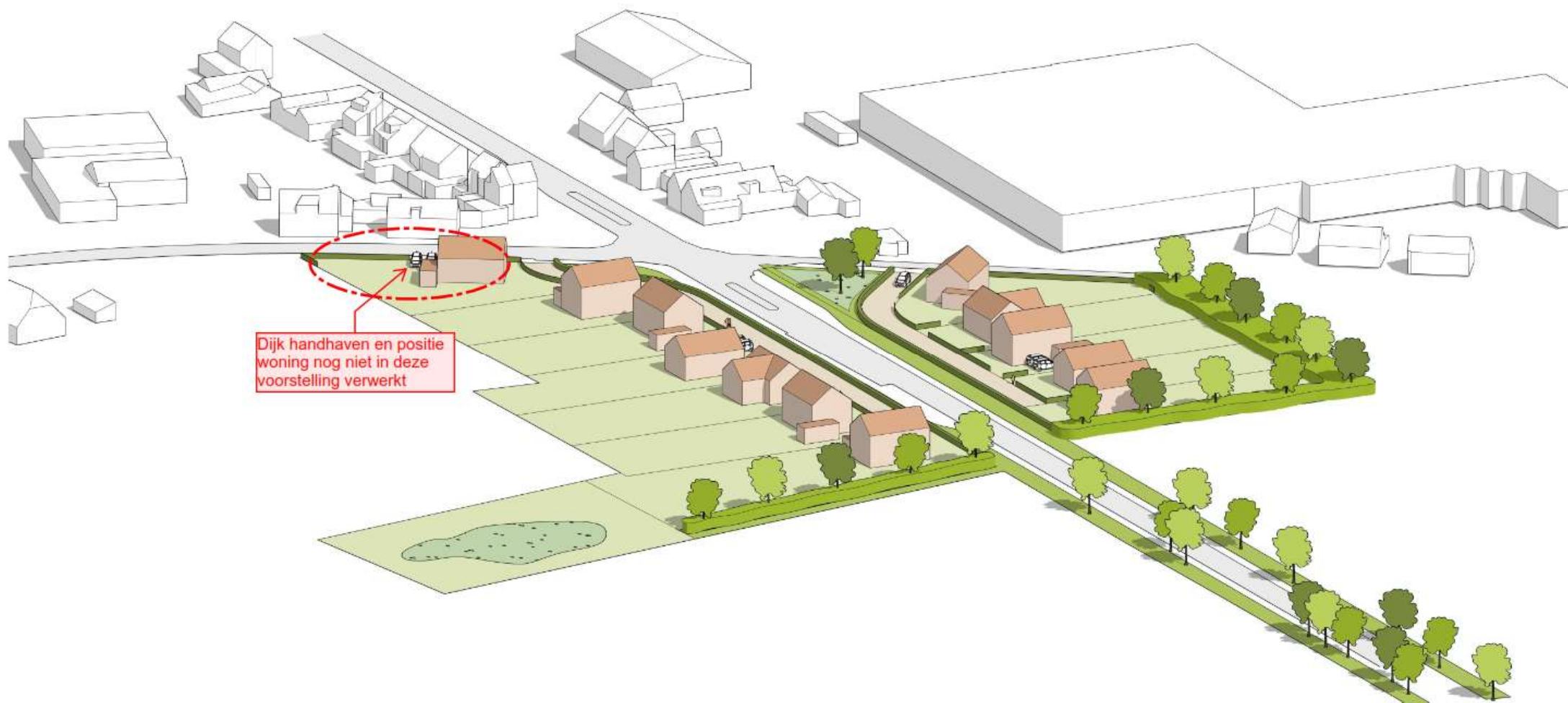


Plan voor 12 woonkavels

concept voorstelling



Plan voor 12 woonkavels **concept voorstelling**



Plan voor 12 woonkavels **concept voorstelling**

Plan voor 12 woonkavels





Afsluiting

Hartelijk dank voor uw belangstelling

Wenst u een verslag van deze presentatie te ontvangen?

Laat dan alstublieft uw gegevens achter.

Vragenronde | Buurtgemeenschap 't Anker

