

betreft Roosendaal, Heerle – Bergsebaan 80, Noodopvang Galaxy  
aan 5.1.2.e  
van 5.1.2.e  
datum 24 maart 2023

---

Beste 5.1.2.e

### **Algemeen:**

Hierbij mijn bevindingen n.a.v. de fysieke schouw die 5.1.2.e heeft uitgevoerd aan de Bergsebaan 80 te Heerle (Roosendaal).

De gemeente wil op deze locatie in beginsel 250 personen opvangen voor 3 jaar.

Het terrein zelf lijkt geschikt voor het plaatsen van units en bestaat uit 2 Percelen van verschillende afmetingen. N.a.v. zowel de papieren alsmede fysieke schouw is de conclusie dat er nogal wat aandachtspunten zijn aan deze lead en daarom momenteel twijfelachtig is.

De omgeving met een snelweg en spoor in de buurt maakt het onveilig en er dient hier aandacht aan te worden besteed. De percelen zijn niet bouwrijp en er ligt momenteel niets en alles dient te worden aangevraagd.

Om deze lead verder op te pakken en inhoudelijk verder uit te werken zullen de onderstaande aandachtspunten eerst opgepakt moeten worden (door en/of in nauwe samenwerking met de gemeente) en nader worden onderzocht.

Ingeschatte capaciteit uit papieren schouw: 384 personen

### **Terrein:**

Er zijn 2 percelen aangeboden, te weten Wouw P 723 en Wouw P 1144. Perceel Wouw P 723 heeft een oppervlakte van 13.055 m<sup>2</sup> en Perceel Wouw P 1144 heeft een oppervlakte van 52.845 m<sup>2</sup>. Bij elkaar gaat het om een totaaloppervlakte van 65.900 m<sup>2</sup>.

Terrein is vlak en leeg van opstallen, de greppels liggen aan een talud. Verder zijn er enkele bomen aan de rand van het terrein maar niet op het terrein en zijn niet hinderlijk.

Met de huidige bestuurlijke keuze van 250 personen is de combinatie van de 2 percelen veel te groot, bij het delen van de percelen zou er met perceel P 723 een indeling gemaakt kunnen worden (zie bijlage) voor de opvang van 384 personen en beperkte aantal faciliteiten en eigenlijk net te klein als hier ook nog een sportveld bij moet worden gemaakt.

Perceel P 1144 is daarentegen weer veel te groot voor het aantal bestuurlijk toegestane personen van 250.

Op het terrein is geen ondergrondse infra aanwezig en zal aangebracht moeten worden. Er dient onderzocht te worden waar de aansluitpunten zijn en hoe snel de aansluitingen geregeld kunnen worden. Er is wel een transformatorhuisje aanwezig op de hoek van perceel 723. Wellicht dat hiervandaan uitbreiding mogelijk is.

Verder is het terrein omsloten met een ondiepe greppel. In de omgeving is verder geen noemenswaardige water te bekennen.

Het terrein ligt langs de A58 wat enkele nadelen zoals geluidsoverlast met zich meebrengt. Daarnaast is er een spoorlijn op afstand en zijn er enkele bedrijven die aan het terrein grenzen waaronder een afvalverwerkingsbedrijf en 2 kleinere bedrijven aan het westen van P 1144.

De basis ontsluiting is goed te noemen daar er direct aansluiting is via de Bergsebaan met A58 richting Roosendaal en Bergen op zoom. Per perceel is er een toegang, er zou een tweede gemaakt moeten worden zodat ook hulpdiensten (brandweer) het terrein op kunnen.

Echter liggen de percelen erg afgelegen van winkelgebied en openbaar vervoer en andere voorzieningen. De Bergsebaan is voorzien van een fiets- en voetgangers pad. Er is een bewaakte spoorovergang naar het dorp verder op.

Om deze lead qua oppervlakte en aantallen haalbaar te maken zou bestuurlijk het aantal personen naar minimaal 500 moeten om de businesscase rond te krijgen.

Benodigde aanpassingen/ nader onderzoeken:

Bouwrijp maken van de grond. Aanleggen ondergrondse Infrastructuur. t.b.v. calamiteiten uitrit via een brug aanbrengen over de greppel. Hekken rondom de greppels. Geluidsmaatregelen nemen tegen het geluid van de snelweg. Onderzoeken naar groepsveiligheid i.v.m. aanwezige industrie en opslag brandgevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar de geur- en geluidshinder en hoe deze naar acceptabele waarden te brengen.

Uitbreidingsmogelijkheden:

Perceel 1144 is vrij groot voor het toegestane aantal van 250 personen. Er kunnen extra units komen op dit perceel worden geplaatst om de businesscase rond te krijgen. Perceel 723 wordt volledig benut volgens vlekkenplan papierenschouw, maar ook deze kunnen we beter inrichten voor een uitbreiding.

Huidige bestemmingsplan dient te worden aangepast voor bewoning of er zal een vrijstelling moeten worden gegeven.

**Milieu, veiligheid en gezondheid:**

Op het terrein is de geluidsoverlast van de A58 erg aanwezig, spoorlijn is op afstand en vormt een risico voor de doelgroep. De geluidshinder wordt veroorzaakt door de A58 en de industrie. De geuroverlast is voornamelijk afkomstig van de industrie en dient nader te worden onderzocht. Aan de noordzijde grenzen de terreinen aan een afvalverwerkingsbedrijf en een twee kleine bedrijven aan het westen (P 1144).

P 1144 heeft meer last van de overlast en hinder dan P723.

Aangrenzend aan perceel P 1144 bevinden zich LPG opslagtanks die een risico vormen voor de omgeving.

T.b.v. de Flora en Fauna is momenteel weinig bekend. De verwachting is echter dat deze wel aangetroffen zal worden en dient nader te worden onderzocht.

**Conclusie:**

De terreinen zijn in principe geschikt om te ontwikkelen voor unitbouw. Het terrein is momenteel niet bouwrijp waar nog veel aan moet gebeuren.

Op het terrein zelf zijn geen aansluitpunten aanwezig (zoals riool, elektra, water, data infrastructuur etc.) en afhankelijk van de onderzoeken zullen deze voorzieningen moeten worden aangevraagd en aangebracht. Dit proces is kostbaar en vergt veel tijd.

Voorzieningen zoals winkels en scholen liggen niet erg afgelegen.

Tevens is het bestemmingsplan momenteel niet geschikt voor bewoning. Aanpassing van het bestemmingsplan dient te worden aangevraagd of de gemeente dient hier vrijstelling voor te geven.

Naast deze aanpassing dient er ook nog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd (duur ca. 8-12 weken). Na alle onderzoeken kan concreet naar de planning en kosten worden gekeken.

Bushaltes liggen op circa 650 meters afstand. Daarnaast is de ligging naast een drukke snelweg niet ideaal en een afvalverwerkingsbedrijf in de buurt is ook verre van wenselijk.

Dit zijn echter allemaal punten waar eventueel oplossingen voor gevonden kunnen worden op het terrein nadat de benodigde onderzoeken rond zijn.

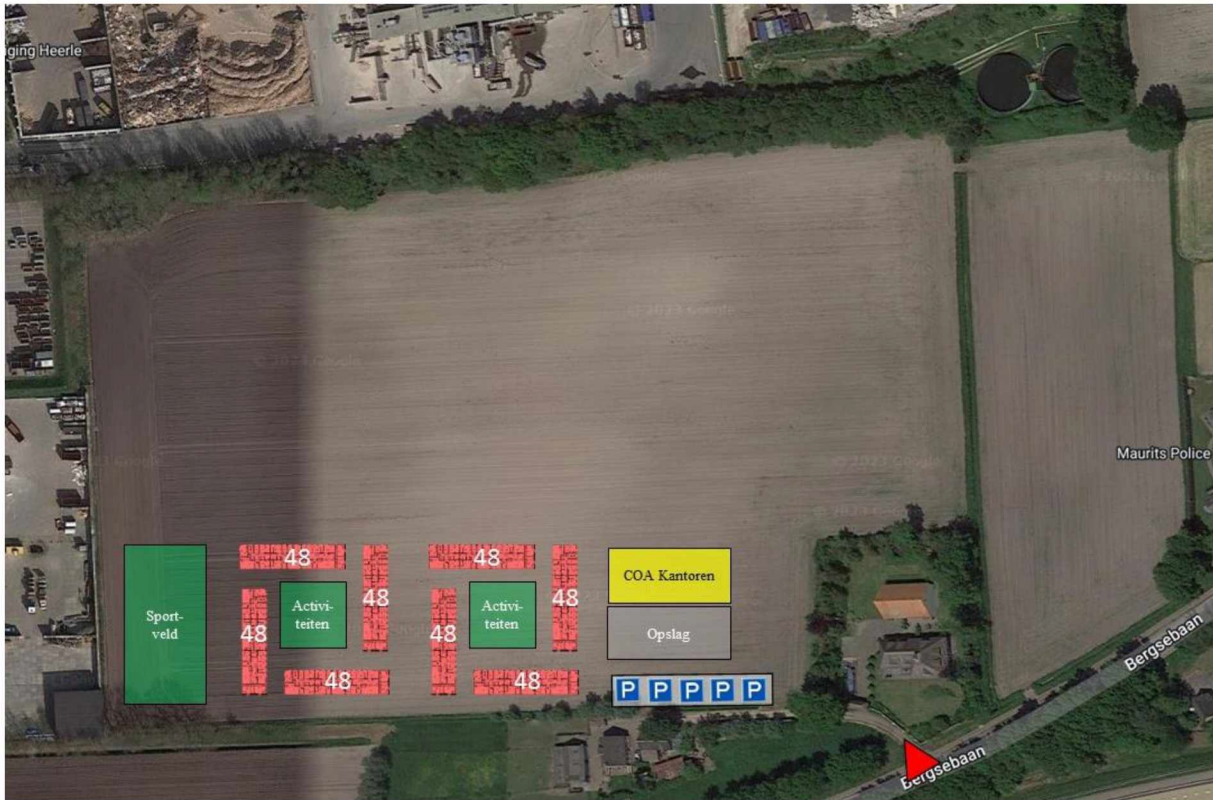
Gezien de bestuurlijke toegestane capaciteit neemt dit project veel kosten met zich mee voor te weinig bewoners op een te grote kavel en een te korte periode. Daarom is de algemene conclusie twijfelachtig, indien bestuurlijk het aantal naar min. 500 kan en de resultaten uit de onderzoeken niet al te ingrijpend zijn zal de businesscase engszins haalbaar worden. Dit is echter een berekening zonder de huurkosten van de grond en gebaseerd op het plaatsen van units.

**Geschatte kosten voor de units:**

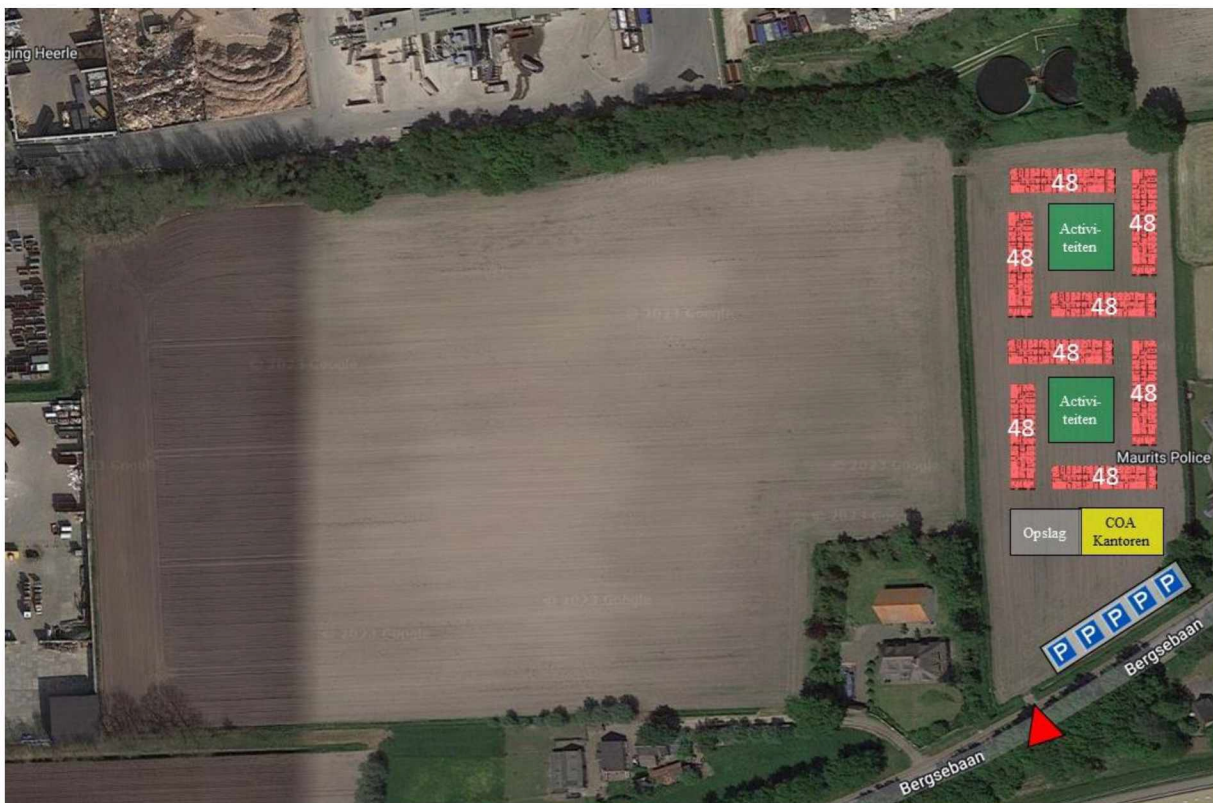
5.1.1.c - 5.1.1.c Dit zijn de ingeschatte kosten voor alle units en inrichting speelveld voor de duur van 3 jaar voor 384 personen. De kosten van de huur van het terrein dient nog nader te worden overeengekomen. Dit is een schatting op basis van referentieprojecten en kunnen de kosten pas worden vastgesteld nadat alle onderzoeken zijn voltooid.

**Duur verbouwing:**

Ca. 6-9 maanden ligt aan de resultaten van de nader uit te voeren onderzoeken en de doorlooptijd van de vergunningen en aanpassing bestemmingsplan.



Vlekkenplan t.b.v. P 1144 (384 personen)



Vlekkenplan t.b.v. P 723 (384 personen)