

[REDACTED]
[REDACTED]@hotmail.com

Raadsvoorstel Wonen in en om de dorpen
inspraakreactie13 maart 2025

Beste raadsleden,

Voor u ligt een gelikt stuk over de visie over wonen in en om de dorpen. Er wordt uitgebreid aandacht besteed aan alle communicatie die er in het voortraject is geweest. In de bode was te lezen dat de visie is ontwikkeld met inwoners en andere belanghebbenden. Wij in de Spellestraat wisten tot na de 2e bijeenkomst in oktober vorig jaar echter niets over het hele traject, want wij hebben de ansichtkaartjes blijkbaar niet in de brievenbus gekregen.

Vanuit de kennissenkring die bij de bijeenkomst in Wouwse Plantage waren geweest, hoorden we in oktober 2024 dat er een plan woningbouw Wouw Noord was gepresenteerd. Onze verbazing was groot, want in het daar gepresenteerde plan wordt gebruikt gemaakt van onze grond, dus grond die niet in eigendom van de projectontwikkelaar is, maar van ons. Het gaat om 3 grondeigenaren die van niets wisten.

Het 3e ansichtkaartje hebben we wel mogen ontvangen.....maar het is een ieniminie ansichtkaartje met "groetjes uit ons dorp erop", niet herkenbaar als belangrijke post van de gemeente...daar konden we in een bijbehorend ieniminie lettertype lezen dat er blijkbaar al 2 eerdere bijeenkomsten waren geweest en dat we als we bij deze bijeenkomsten niet aanwezig waren geweest, toch nog steeds welkom waren.....het was zo fijn om te horen dat we toch nog mochten komen... Zo ziet goede communicatie er in de ogen van de gemeente Roosendaal er dus blijkbaar uit.....Tijdens deze bijeenkomst is de definitieve visie gepresenteerd, dus er is van ons uit als direct belanghebbende geen enkele betrokkenheid bij de planvorming geweest.

Wanneer je als gemeente en projectontwikkelaar, onze grond wil gebruiken voor een woningbouwplan, dan is het minste wat je aan communicatie kunt doen, de direct betrokkenen en direct belanghebbenden in een vroegtijdig stadium persoonlijk benaderen. Het resultaat van de belabberde communicatie is dat er nu een plan bij u voorligt, waarin de ontsluiting voor langzaam verkeer via de Spellestraat is ingetekend, over grond gaat waar noch de gemeente noch de projectontwikkelaar eigenaar van is.

In De Bode was te lezen dat initiatiefnemers van bouwprojecten kunnen rekenen op duidelijke kaders en richtlijnen.....in de voorliggende visie is als voorbeeld het plan Wouw Noord uitgewerkt met zogenaamde heldere voorwaarden naar de projectontwikkelaar toe. Ik moest er bijna om lachen, als het niet zo triest zou zijn!!!

Een van de voorwaarden van de gemeente is dus die langzaam-verkeer-ontsluiting via de Spellestraat.

Helder is deze wel, maar als je als gemeente of projectontwikkelaar niet over de grond beschikt en dan maar gewoon een ontsluiting intekent, niet realistisch.....triest...

Degenen die de heldere kaders gaan opstellen hebben zich kennelijk niet in het plangebied verdiept.

Als bewoners van de Spellestraat zijn we de afgelopen jaren in overleg met de gemeente geweest over de herinrichting van de Spellestraat...op bijeenkomst 1 begon het al dat wij

als bewoners de gemeente moesten uitleggen dat het 2e deel van de Spellestraat geen woonerf is, waar op straat door kinderen gespeeld wordt, zoals de gemeente aannam, maar een te drukke straat met enorm veel verkeer waaronder zwaar landbouwverkeer. Dat was al triest...

Maar wanneer in de nieuwe mobiliteitsnota die ook aan u is gepresenteerd, wordt gezegd dat de Spellestraat een knelpunt is vanwege landbouwverkeer door de woonkern en de verkeerstechneuten ons duidelijk hebben gemaakt dat er fysiek geen ruimte is in de Spellestraat om het door ons als bewoners zo gewenste voetpad te realiseren, dan wordt dit plan woningbouw Wouw Noord, nog triester... ik vind het triest om te constateren dat een gemeente een hele nieuwbouwwijk met ca. 60 woningen voor fietsers en voetgangers wil ontsluiten via een straat die een bekend knelpunt is vanwege het vele landbouwverkeer en waar geen ruimte is voor een voetpad....dat klinkt als een dorpsweggetje willen aansluiten op snelweg. Een integrale visie op dit punt van ontsluiting ontbreekt....het zijn allemaal losse plannetjes die niet in samenhang worden bekeken.

Dus 1 ansichtkaartje voor de presentatie van het definitieve plan als communicatie richting ons, onze grond zonder overleg gebruiken voor een ontsluiting en voetgangers en fietsers vanuit een nieuwbouwwijk een weg opsturen met onoplosbare knelpunten.....

Het maakt duidelijk dat de visieontwikkeling voor plan Wouw Noord berust op een onzorgvuldige voorbereiding van de plannen, want de informatie die ik u nu geef is niet nieuw of moeilijk te vinden....onzorgvuldige voorbereide plannen, horen niet ter besluitvorming thuis in de raad..eerst zou het huiswerk goed moeten worden gedaan, voordat u er een zorgvuldige beslissing over kunt nemen.

Raadsvoorstel Wonen in en om de dorpen
inspraakreactie 13 maart 2025

Beste raadsleden,

Ik spreek namens 7 bewoners uit de Spellestraat, die direct belanghebbenden zijn.

De vorige spreker heeft slechts 2 van de vele van onze bezwaarpunten aangekaart.

Ik kan er aan toevoegen dat er zorgen zijn over:

1. de privacy: woningen op 3 meter van de erfgrans,
2. de hoogte van de woningen: die mogen hoger worden dan onze woningen en staan op een heuvel, waardoor wij in de winter de zon in onze woningen volledig kwijt zullen zijn,
3. wateroverlast: door verstoring van het watersysteem en het feit dat wij in het kwelgebied van de beek 't Loopje wonen, verwachten wij dat door de nieuwbouw tijdens zware buien het grondwater onze woningen binnenloopt. Er moet nog onderzoek worden gedaan, maar grondwaterverstoringen zijn er onvoorspelbaar en oplossingen kunnen alleen maar buiten het plangebied gerealiseerd worden.

En zo kan ik nog op heel veel detailpunten ingaan, maar ik maak me meer zorgen over het plan in algemene zin.

Deze woningbouwvisie doet me heel erg denken aan de visie op zonne-energie van de gemeente uit 2018: het ging toen om een wethouder die aangaf een hekel te hebben aan agrariërs en hun bestrijdingsmiddelen. Met haar visie op zonne-energie gooide ze rücksichtslos het hele Roosendaalse grondgebied open voor initiatiefnemers die een zonnepark wilden realiseren met als uitgangspunt 'wie het eerst komt, die het eerst maalt'. De initiatiefnemer zou dan zelf via een participatietraject het draagvlak voor het plan bij de omgeving moeten realiseren. Het zag er er net als dit plan gelikt uit, maar inhoudelijk rammelde het aan alle kanten. U als raad heeft destijds wel met de visie ingestemd maar niet doorgehad wat de consequenties zouden zijn om alles aan de markt over te laten.

U heeft misschien nog in uw geheugen hoe het traject met zonnepark van Kronos is verlopen en hoeveel het de gemeente aan schadevergoeding aan Kronos heeft gekost..... Toen ik de eerste keer over het plan Kronos werd benaderd, was mijn eerste analyse vrij simpel 'kansloos plan: bij de rechter wordt het afgeschoten, het kost wat tijd, maar uiteindelijk komt het goed voor ons'misschien handig om even te vermelden dat ik een gepensioneerd milieu-ingenieur ben en o.a. werkzaam ben geweest als hoofd afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu voor de Rotterdam Haven en heb jarenlange ervaring met complexe ruimtelijke planontwikkeling.

Plan Kronos maakte veel los in ons dorp. Vrijwel alle fracties hebben we aan tafel gehad met de vraag hoe men het plan als raad nog kon tegenhouden. Mijn analyse destijds was dat de raad zich blijkbaar onbedoeld buiten spel had gezet door in te stemmen met de visie op zonne-energie. Met een akkoord van de raad gaat ook een slecht plan een eigen leven leiden, zeker als de leidende rol bij de initiatiefnemers wordt neergelegd.

Met de voorliggende woningbouwvisie zet de raad zich ook weer volledig buitenspel. Woningbouw moet voor 85% door de markt worden gerealiseerd. De gemeente geeft de initiatiefnemers slechts kaders mee, waarna de ruimtelijke procedures zullen worden gestart valt te lezen. De kaders worden per woningbouwplan buiten uw en onze betrokkenheid om opgesteld. Normaal staan die kaders in een bestemmingsplan. Of ook de overeenkomsten die met de initiatiefnemers zullen worden afgesloten, nog met uw betrokkenheid worden getekend, is mij niet duidelijk geworden. De ruimtelijke procedures zullen echter pas na de ondertekening worden gestart. Feitelijk worden er door de kades met ondertekeningen in een vroegtijdig stadium ruimtelijke toezeggingen gedaan richting initiatiefnemers. Hierdoor wordt het net als bij het Kronosproject chaos, zeker als die toezeggingen strijdig zijn met wettelijke kaders.

Voor het plan Wouw Noord, dat zelfs al is bestempeld als ontwikkellocatie, worden na de zomer de overeenkomsten getekend en zullen volgend jaar de ruimtelijke procedures starten, lees ik in de planning. Achter de schermen is dus blijkbaar al veel tussen gemeente en initiatiefnemer besproken en rond. Risicovol met betrekking tot schadevergoedingen.....

De initiatiefnemers zijn in dit geval een projectontwikkelaar en een grondspeculant. Ook al is het slechts een schets die nu aan ons wordt gepresenteerd, het grootste risico dat dit plan niet door kan gaan, is dat het plangebied volledig in een gebied ligt met aardkundige waarden van nationale of provinciale betekenis. Gemeenten zijn verplicht deze waarden te beschermen en aantasting te voorkomen. Bodemversturende werkzaamheden moeten door de gemeente in de aangewezen gebieden verboden worden of aan een vergunningsstelsel verbonden zijn. Ontgrondingen en bebouwing is in principe niet aan de orde. Doordat het een gebied is met nationale of provinciale betekenis, overstijgt het direct de lokale bevoegdheid van de gemeente. Dat dit risico niet in deze visie is benoemd, is opvallend.

Of er is al uitgebreid contact is geweest met de provincie over deze nieuwe woningbouwlocatie of heeft men gewoon over het hoofd gezien dat de planlocatie in een beschermd gebied ligt? Dat laatste zou slordig zijn, maar voor mij niet onvoorstelbaar.

Nog terug naar Kronos dat was in hetzelfde beschermde gebied gepland...het is erop gesneuveld en heeft de gemeente veel geld gekost.

Ik zou zeggen: beste raadsleden, bezint er ge begint en voorkom dat Roosendaal weer onnodige schadevergoedingen aan initiatiefnemers moet gaan betalen. Initiatiefnemers hebben maar 1 doel en dat is zoveel mogelijk geld verdienen. U heeft een ander maatschappelijk doel. Zorg dat u in het proces bij de planvorming voor elk dorp een rol blijft houden en uw taak op het gebied van ruimtelijke ordening kunt uitvoeren. Bestemmingsplannen waar u normaal bevoegd bent, worden slechts een formaliteit wanneer zij plannen die u al heeft goedgekeurd met deze visie, vastleggen.

Wij als bewoners van de Spellestraat zijn voorbereid op een langdurig juridisch traject. Ik heb nu een aantal zaken met u gedeeld, maar strategisch een paar punten niet benoemd en er zit er minimaal eentje tussen waarmee er in dit plan, mocht u het akkoord krijgen van de provincie, er maar maximaal 20 woningen gebouwd kunnen worden. Klinkt arrogant misschien, maar het negeren van het negatieve advies van mijn team destijds over de bouw van kolencentrales, vanwege het niet toekomstbestendig van dergelijke centrales, heeft het rijk minimaal 212 miljoen aan schadevergoeding gekost.....