

[REDACTED]

Raadsvoorstel Wonen in en om de dorpen
17 april 2025: Aanvulling inspraakreactie 13 maart 2025

Beste raadsleden,

Op 13 maart jl. heb ik u toegesproken over de visie op de dorpen. Slechts summier heb ik toen mijn persoonlijke inhoudelijke zorgen met u gedeeld en ben ik met name ingegaan op het plan in algemene zin, het proces daaromheen en uw rol daarin. Ik heb u gewaarschuwd dat u als raad met de vaststelling van deze visie, uw rol op het gebied van de ruimtelijke ontwikkelingen in Roosendaal in een klap uit handen geeft en de bevoegdheid voor de uitwerking in handen legt van het college. In de toelichting RvS 'wonen in en om de dorpen', welke als bijlage bij de stukken zit, is mijn zorg onder 1.2 van de argumentatie ook zo opgenomen. "de uitwerking is hiermee een bevoegdheid van het college" valt te lezen. Voor onderzoekslocaties is nader onderzoek nodig, voordat ontwikkelkaders kunnen worden opgesteld. Het vaststellen van een ontwikkelkader is een bevoegdheid van de raad. Dus samengevat draagt u door in te stemmen met deze visie voor alle als ontwikkellocaties bestempelde locaties, de bevoegdheid voor de uitwerking over aan het college.

Dit is geen probleem, tenzij de locaties die als ontwikkellocatie zijn aangemerkt, in de praktijk feitelijk nog onderzoekslocaties zijn.

Plan Wouw Noord is in de voorliggende visie bijvoorbeeld bestempeld als zo'n ontwikkellocatie bedoeld voor zo'n 50-60 woningen. In de woningbouwprogrammering 2025 is Plan Wouw Noord echter slechts bestempeld als een 'potentiële woningbouwlocatie' met de status 'boterzacht'. We weten dat achter het plan Wouw Noord een initiatiefnemer zit en zoals de wethouder tijdens de commissievergadering aangaf, dient er voor de locatie nog nader onderzoek plaats te vinden. Hieruit kan voortvloeien, gaf de wethouder aan, dat het plan mogelijk op de beoogde locatie niet door kan gaan. In aansluiting daarop maakte de wethouder kenbaar dat men in dat geval zou uitwijken naar de reservelocatie aan de zuidzijde van de Roosendaalse baan.

Verder valt in de visie te lezen dat de waterhuishouding van het gebied Wouw Noord een aandachtspunt van belang is, waarbij allerlei suggesties worden geopperd als waterretentie aan de zuidzijde van de Roosendaalse Baan, het vergroten van de duiker onder de Roosendaalse baan en het omleggen van de beek 't Loopje. Het vergroten van een duiker onder de Roosendaalse Baan stroomopwaarts van de beek, lijkt zo op het eerste gezicht niet bij te dragen aan een verbeterde waterhuishouding: vergroten betekent versnellen van de afvoer van water richting de duiker onder de Spellestraat. En dan? Ook het stroomopwaarts creëren van een waterretentie gebied aan de andere zijde van de Roosendaalse Baan, is op zijn minst uitdagend te noemen. Water van een hele woonwijk stroomopwaarts brengen, klinkt als water naar zee dragen. Het verleggen van de beekloop, is al tientallen jaren geleden onderwerp van onderzoek geweest, maar heeft niet tot een oplossing geleid. Het is een grote ruimtelijke ingreep, welke wellicht ook direct onze eigen gronden raakt. De waterhuishouding is dus niet een onderzoek op detailniveau, maar een onderzoek waarbij nog wezenlijke ruimtelijke keuzes gemaakt moeten worden.

Voor ons als omwonenden zou het zinvol zijn, dat als uitgangspunt voor het ontwikkelkader bijvoorbeeld wordt opgenomen, dat de waterhuishouding van de planlocatie niet tot verslechtering mag leiden van de waterhuishouding voor omwonenden in de directe omgeving. Met een veranderend klimaat met heftige buien, kan een waterhuishouding binnen een nieuwe wijk dan wel klimaatproof worden aangelegd, maar dit zou niet mogen leiden tot overlast bij de bestaande lager gelegen woningen.

Samenvattend: een plan dat in de woningbouwprogrammering 2025 aangemerkt is als 'boterzacht', een plan waarvoor nog veel nader onderzoek moet plaatsvinden om te bepalen of woningbouw überhaupt op de locatie kan, een plan waarvoor mogelijk ruimtelijke ingrijpende maatregelen in de omgeving nodig zijn, in de gepresenteerde visie de status van 'ontwikkellocatie' te geven en de raad daarmee nu al de bevoegdheid uit handen te nemen, is erg voorbarig. Ik zou als raad ervoor pleiten dat plan Wouw Noord, gezien de grootte van de

woningbouwlocatie en alle onzekerheden de beter passende status van 'onderzoeklocatie' in plaats van 'ontwikkellocatie' krijgt, waardoor, indien uit nader onderzoek blijkt dat woningbouw op deze locatie mogelijk is, de raad de ontwikkelkaders apart krijgt voorgelegd en het totale plan met haar ruimtelijke context kan beoordelen.

Verder wil ik u meegeven dat ik met belangstelling de bespreking van de visie in de commissie van 20 maart heb gevolgd. Opvallend vond ik de harde uitspraken van de wethouder de Beer richting insprekers van 13 maart. De wethouder vond het noodzakelijk u bij uw besluitvorming mee te geven, dat u zich ervan bewust moest zijn, dat vrij uitzicht juridisch gezien geen recht is en dat mensen die door de uw besluit hun uitzicht verliezen, zich met hulp van een jurist, gaan beroepen op andere mogelijk juridisch meer steekhoudende argumenten als aardkundige waarden en natuur. 'Wie uitzicht verliest, krijgt spontaan liefde voor natuur' kopt BN de Stem op 21 maart.

Persoonlijk ben ik van mening dat een openbaar bestuurder zich nooit op een dergelijke veroordelende wijze publiekelijk mag uitlaten over de zorgen die insprekers richting u hebben geuit, zeker omdat het een simpel feit is dat plan Wouw Noord midden in een aardkundig waardevol gebied ligt, dat provincie en de gemeente zelf hebben aangewezen als een gebied dat beschermd moet worden tegen toekomstige ontwikkelingen die afbreuk kunnen doen aan die waarden. Een bolakker is bijvoorbeeld geen bolakker meer wanneer deze bebouwd of afgegraven wordt.

Dat de patrijs, een vogel van de rode lijst, in het gebied voorkomt, is ook een feit. Ze zijn een geregelde bezoeker van onze tuin.

Beide feiten zijn niet in de visie benoemd en dat is op het punt van de beschermde status slordig te noemen. Beide punten vormen een afbreukrisico voor de uitvoering van het plan Wouw Noord en hadden in een vroegtijdig stadium gesignaleerd kunnen/moeten worden door te overleggen met mensen die het gebied kennen.

Dat de wethouder deze feiten, gezien zijn uitlatingen, echter niet zo serieus lijkt te nemen en openlijk bij u aandringt deze feiten in een ander, niet zo'n serieus juridisch kader, nl uitzicht, te bezien, vind ik zorgelijk. Verlies van uitzicht is dan misschien geen hard juridisch op zichzelf staand, maar in de planvorming dient het wettelijk gezien wel een integraal onderdeel te zijn en dient het meegewogen te worden. Veelal zit daar ook een nadeelcompensatie, het vroegere planschade, aan gekoppeld, zeker omdat de vrije ligging van de woningen aan de Spellestraat in belangrijke mate de woningwaarde bepaalt.

In het ontwikkelkader is dan wel aandacht voor privacy voor omwonenden opgenomen, maar bij bestudering van de kaart, valt op dat dit in de tuinen van de omwonenden zelf lijkt plaatst te moeten vinden. Het aangegeven bouwvlak ligt namelijk precies op de erfgrans van de woningen aan de Spellestraat. En zo vallen veel zaken op. In het ontwikkelkader staat dat de woningen qua hoogte aan moeten sluiten op de woningen in de omgeving, maar tevens staat er als grens 2 bouwlagen met dak, terwijl dit niet aansluit op de woningen rondom het gebied, die aanmerkelijk lager zijn. Een interne planstrijdigheid. De wethouder wil snel, maar snelheid betekent niet over belanghebbenden heen denderen en de zorgvuldigheid uit het oog verliezen.

De wethouder gaf tijdens zijn verhaal in de commissie ook aan dat inspreker 1 geen belanghebbende meer was omdat deze een mail had gekregen waarin is aangegeven dat het langzaam-verkeerontsluitingspad van de nieuwbouwwijk niet over diens grond zal gaan. Dit was ook erg kort door de bocht. Reeds op 21 oktober 2024 heb ik het team Wonen in ons Dorp een mail gestuurd waarin ik mijn verbazing heb geuit over het feit dat de ontsluiting van het nieuwbouwplan Wouw Noord via percelen van ons en onze burens is gepland. Op 31 oktober heb ik een bericht ontvangen van het team dat er geen sprake van onteigening zou zijn en dat men er zorg voor zou dragen dat het pad over onze percelen uit het plan zou worden verwijderd. In de visie die nu, 5 maanden nadien, aan u voorligt is de langzaamverkeersontsluiting via onze percelen nog steeds in de tekeningen opgenomen. De tekeningen geven, zo valt te lezen in de toelichting, een stedenbouwkundige opzet voor de woningbouwontwikkeling weer.

Openbare plannen gaan een eigen leven leiden, zeker als deze de formele raadsbesluitvorming door zijn. Weliswaar ligt er een ambtelijke toezegging dat de verbinding uit de plannen gehaald wordt, maar een dergelijke toezegging heeft blijkbaar geen bestuurlijke dekking, aangezien deze na 5 maanden nog niet in de stedenbouwkundige opzet verwerkt is. Daarbij ben ik enige die deze mail heeft ontvangen, mijn burens niet. Waarom wordt de aanpassing niet in de

stedenbouwkundige opzet verwerkt om zo onnodige discussies nu en in de toekomst te vermijden.

Verder maakte de wethouder nadrukkelijk duidelijk dat hij graag snelheid wil. Hij gaf aan dat hij met 3 projecten vooruitlopend op uw goedkeuring al flink verder met de uitwerking bezig is. Voor plan de Hoogt 3 heeft de overdracht van de gronden aan de projectontwikkelaar inmiddels plaatsgevonden en is de projectontwikkelaar druk in gesprek met omwonenden over de verdere uitwerking van het plan, hebben we van betrokkenen vernomen. De wethouder heeft de projectontwikkelaar blijkbaar al in een zekere mate garanties afgegeven, aangezien anders het risico van dure grondaankoop niet zou zijn genomen. De wethouder heeft in Breda veel ervaring opgedaan met versnellingstrajecten in de woningbouw. Hij heeft ook nauw samengewerkt met de projectontwikkelaar van de Hoogt 3, mede op het gebied van het verkrijgen van de nodige financiering voor het Bredase bouwproject. Aangezien de wethouder ook met Plan Wouw Noord vaart lijkt te willen maken, ben ik benieuwd of op dit project vooruitlopend op uw goedkeuring van de visie, ook al verdere stappen zijn gezet. Welke 3 plannen hebben de topprioriteit van de wethouder gekregen?

Natuurlijk is duidelijk dat op het gebied van woningbouw versnelling noodzakelijk is, maar versnelling dan wel op de plaatsen waar dit kan, verantwoord is en waar de interne planbeoordeling zorgvuldig heeft plaatsgevonden. In de huidige visie ontbreekt het met betrekking tot plan Wouw Noord in ieder geval aan een zorgvuldige planbeoordeling en lijkt de wens om te bouwen en initiatiefnemers de ruimte te geven, de hoogste prioriteit te krijgen. Er zijn nog veel te veel vraagtekens. Ik wens u veel wijsheid bij uw besluitvorming.