4

HAANS
ADVOCATEN

AANTEKENEN
Aan de Gemeenteraad
en het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

mr. W.H. Lindhout
advocaat
T +31 164 70 71 72
F +31 164 70 71 11
E w.lindhout@boz.haansadvocaten.nl

tevens per telefax: 0165-57 93 38

Bergen op Zoom, 31 oktober 2014

Inzake	Voeten e.a. / bestemmingsplan + hogere waarde Bulk
Onze ref.	124711 WL/bvc
Uw ref.	ontwerp bestemmingsplan "Bulkstraat"
	voornemen hogere waarde

ZIENSWIJZEN

Edelachtbare Colleges,

1.
Tot mij wendden zich:

- De heer M.L.M. Uijtdehaag, wonende te 4724 DH Wouw, aan de Gierelaar no. 79;
- de heer R.J. Bos, wonende te 4724 DH Wouw, aan de Gierelaar no. 81;
- de heer J.M.P.H. Smeets, wonende te 4724 DH Wouw, aan de Gierelaar no. 83;
- de heer P.C.M. Matthijssen, wonende te 4724 DH Wouw, aan de Gierelaar no. 85;
- de heer R.C. Thoms en mevrouw C. Thoms-Muiderman, wonende te 4724 DH Wouw, aan de Gierelaar no. 87;
- de heer R.G.H.M. Voeten, wonende te 4724 DH Wouw, aan de Gierelaar no. 89;
- de heer A. Aarts, wonende te 4724 DH Wouw, aan de Gierelaar no. 91;
- de heer H.H. Sulimma, wonende te 4724 DH Wouw, aan de Gierelaar no. 93;
- de heer W.F.L. Reijnders, wonende te 4724 DH Wouw, aan de Gierelaar no. 95;
- mevrouw K.T.F. Baselmans, wonende te 4724 DH Wouw, aan de Gierelaar no. 97;
- de heer T.L.L.M. Maas, wonende te 4724 DH Wouw, aan de Gierelaar no. 99;

ALLE DIENSTEN EN ANDERE WERKZAAMHEDEN WORDEN VERRICHT UIT HOOFDE VAN EEN OVEREENKOMST VAN OPDRACHT. OP DEZE OVEREENKOMST ZIJN ONZE ALGEMENE VOORWAARDEN VAN TOEPASSING, WAARIN ONDER MEER EEN BEPERKING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID IS OPGENOMEN. DEZE VOORWAARDEN ZIJN AFGEDRUKT OP DE ACHTERZIJDE VAN DEZE BRIEF EN ZIJN OOK TE VINDEN OP ONZE WEBSITE.

ALL INSTRUCTIONS ACCEPTED AND CARRIED OUT AND ALL SERVICES RENDERED ARE SUBJECT TO OUR GENERAL TERMS AND CONDITIONS. THESE TERMS, THAT CONTAIN A LIMITATION OF OUR PROFESSIONAL LIABILITY, ARE PRINTED ON THE REVERSE SIDE OF THIS LETTER AND CAN ALSO BE FOUND ON OUR WEBSITE.

- de heer M.D.F. Timmermans, wonende te 4724 DH Wouw, aan de Gierelaar no. 101;
- mevrouw A. Potters, wonende te 4724 DH Wouw, aan de Gierelaar no. 110;
- de heer D. Boorsma, wonende te 4724 DW Wouw, aan het Bijltje no. 5;
- de heer J.M.A.M Kerkhofs, wonende te 4724 DW Wouw, aan het Bijltje no. 7;
- de heer P.A.H.M. van Eekelen, wonende te 4724 CJ Wouw, aan de Plantagebaan no. 43;
- de heer J. Buijk, wonende te 4724 DP Wouw, aan de Neerakker no. 23;
- de heer E. Kallen, wonende te 4724 DN Wouw, aan de Tiendevrij no. 41.

2.
Met ingang van 22 september 2014 is het bestemmingsplan Bulkstraat gedurende een aaneengesloten termijn van zes weken in ontwerp ter visie gelegd.

3.
Met ingang van 22 september 2014 heeft het College van Burgemeester en Wethouders het voornemen uitgesproken om een hogere waarde voor de aspecten wegverkeerslawaai en spoorweglawaai vast te stellen dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarden.

Dit voornemen heeft betrekking op de binnen het plangebied geprojecteerde woningen.

4.
Het plangebied ligt ten zuiden van de kern van Wouw en wordt begrensd door de Plantagebaan, de Bulkstraat, het perceel Bulkstraat 2A en de waterloop 't Loopje ten zuiden van het perceel Bulkstraat no. 2a en de spoorlijn Roosendaal - Bergen op Zoom.

Ten zuiden van de spoorlijn is het perceel aan de Plantagebaan no. 61 (A) ook opgenomen in het plangebied.

Het gebied wordt thans ontsloten via de Bulkstraat en de Plantagebaan.

De meeste gronden tussen de Plantagebaan en de waterloop 't Loopje zijn in het bezit van de gemeente Roosendaal.

Het plangebied is circa 5 hectaren groot.

5.
Het ontwerp voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw van circa 40 woningen (tot 2020) en de ontwikkeling van een zone van 0,9 hectare waarbij een gemengd gebruik van lichte bedrijvigheid en wonen wordt voorgesteld. Tevens is de

aanleg van groen, water en een nieuwe verkeersroute voorzien.

6.
Cliënten kunnen zich niet met het ontwerp van het bestemmingsplan Bulkstraat verenigen en hebben mij verzocht om voor en namens hen daartegen een zienswijze in te dienen, hetgeen hierdoor geschiedt.

Cliënten kunnen zich evenmin verenigen met het voornemen om met betrekking tot de in het plangebied geprojecteerde woningen een hogere grenswaarde vast te stellen, zoals bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder.

Voor zover hier van belang, hebben de door cliënten naar voren gebrachte zienswijzen tegen het ontwerp, tevens betrekking op het voornemen tot vaststelling van een hogere grenswaarde.

7.
Met ingang van maandag 24 september 2012 is er door Uw College een inspraakprocedure opgestart met betrekking tot het voorontwerp van het bestemmingsplan Bulkstraat.

Het voorontwerp is daartoe vanaf maandag 24 september 2012 ter visie gelegd met daaraan gekoppeld de mogelijkheid te reageren, respectievelijk een inspraakreactie kenbaar te maken.

De op 10 oktober 2012 door het College van Burgemeester en Wethouders belegde inloopbijeenkomst in Cultureel Centrum De Geerhoek te Wouw maakte destijds onderdeel uit van de inspraakprocedure.
Tijdens de inloopbijeenkomst is het voorontwerp getoond en toegelicht.

Cliënten hebben bij die gelegenheid een presentatie gegeven van "Trouw aan Wouw", zijnde een update van eerder ingediende zienswijzen.

8.
Cliënten hebben daadwerkelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheid om op het voorontwerp van het bestemmingsplan Bulkstraat in te spreken.

9.
Cliënten leggen hierbij een aantal van hun commentaren, inspraakreacties en pleitaantekeningen in kopie als **bijlagen 1 tot en met 6** over:

- Brief d.d. 19 april 2011 aan de leden van de Gemeenteraad van de heer Smeets en de heer Uijtdehaag, mede namens de heer Bos, de heer Matthijssen, de heer Thoms, de heer Voeten, de heer Aarts, de heer Sulimma, de heer Reijnders,

mevrouw Baselmans, de heer Maas, de heer Timmermans, de heer Boorsma en de heer Kerkhofs;
- inspraakreactie d.d. 3 november 2012 van de heer Boorsman, de heer Schakel, de heer Bos, de heer Matthijssen, de heer Voeten, de heer Sulimma, mevrouw Baselmans, de heer Timmermans, de heer Kerkhofs, de heer Uijtdehaag, de heer Smeets, de heer Thoms, de heer Aarts, de heer Reijnders en de heer Maas;
- pleitaantekeningen van 28 april 2011 van de heer Voeten;
- pleitaantekeningen van 28 april 2011 van de heer Reijnders;
- pleitaantekeningen van 28 april 2011 van de heer Boorsma;
- inspraakreactie d.d. 8 januari 2014 van de heer Voeten.

Deze en de andere ingediende documenten maken integraal onderdeel uit van de onderhavige zienswijzen.

De inhoud daarvan wordt geacht hier woordelijk te zijn herhaald en ingelast.

Op een aantal reeds aangevoerde argumenten zullen cliënten verder ingaan, dan wel hierop een nadere toelichting geven.
Cliënten worden echter niet geacht de argumenten die hierna niet met zoveel woorden worden benoemd en/of toegelicht prijs te geven. Deze worden onverkort gehandhaafd.

9.
Alle ingekomen inspraakreacties zijn inmiddels door het College behandeld in het Inspraak- en overlegrapport "Bulkstraat".

In essentie heeft het College van Burgemeester en Wethouders geen aanleiding gezien het voorontwerp uit procedure te nemen.
Wel is het stedenbouwkundig plan aangepast en is het ontwerp aanzienlijk gewijzigd.
De procedure is vervolgd met het opwaarderen van het voorontwerp naar ontwerp, gevolgd door tervisielegging daarvan.

10.
In de inspraakreacties hebben cliënten al aangegeven dat het voorontwerp (thans: ontwerp) van het bestemmingsplan strijdig is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

Cliënten zijn nog steeds die mening toegedaan en zelfs in die mening gesterkt.

Ter toelichting hiervan dient het volgende.

11.
Ten tijde van de inspraakperiode gold de Verordening Ruimte Noord-Brabant. De eerste fase van deze verordening is in werking getreden op 1 juni 2010. De tweede

fase is vastgesteld op 17 december 2010 en in werking getreden op 1 maart 2011. De eerste fase is ingetrokken met de inwerkingtreding van de tweede fase van de verordening.

12.
Momenteel vigeert de Verordening Ruimte 2014. Deze verordening is dus het toetsingskader voor bestemmingsplannen die momenteel in procedure zijn / worden gebracht, waaronder dus het ontwerp van het bestemmingsplan Bulkstraat.

13.
De vigerende verordening ruimte heeft onder andere tot doel het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de provincie Noord-Brabant.

In essentie betekent dit dat ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van de provincie en dat invulling moet worden gegeven aan de eis van zuinig gebruik van de beperkte beschikbare ruimte. Verlies van de omgevingskwaliteit dient te worden gecompenseerd met kwaliteitsverbetering van het landschap. Stedelijke ontwikkelingen dienen in beginsel te worden gebundeld.

Meer in het bijzonder betekent dit dat woningbouw, bedrijventerrein, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet worden geconcentreerd in bestaand stedelijk gebied.

Een uitzondering op dit beginsel is slechts toelaatbaar indien sprake is van inbreiding of herstructurering of op locaties die behoren tot de zogenaamde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling.

14.
Het plangebied concentreert zich ten zuiden van de landelijk gelegen kern Wouw en is gelegen binnen het thans vigerende bestemmingsplan Buitengebied met in overwegende mate een agrarische bestemming.

Het ontwerp van het bestemmingsplan voldoet dan ook niet aan de eis dat de daarin voorziene ruimtelijke ontwikkelingen (met name woningbouw en infrastructuur) geconcentreerd zijn binnen stedelijk gebied.

Het plan is mitsdien in strijd met de Verordening Ruimte 2014, meer in het bijzonder met het bepaalde in artikel 4.2 van deze verordening. Hierin is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen is in bestaand

stedelijk gebied. Alleen in geval van inbreiding of herstructurering kan een uitzondering op de hoofdregel worden gemaakt.

Van inbreiding of herstructurering is echter geen sprake.

15.
Als cliënten het goed hebben begrepen, wordt gesteld dat het plangebied is gelegen binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en dat daarom de voorgestane ontwikkeling in de pas loopt met het provinciale ruimtelijk beleid.

Cliënten zijn het met die stelling niet eens.

16.
Het is van belang te melden dat het plangebied blijkens de bij het ontwerp behorende toelichting **niet volledig** is gelegen binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

De Verordening Ruimte 2014 biedt echter geen ruimte voor bestemmingsplannen die niet geheel maar slechts ten dele binnen het zoekgebied vallen.

Met name artikel 8 van de verordening is hierin volstrekt helder. Het eerste lid van dit artikel luidt als volgt:

> "In afwijking van artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' voorzien in een stedelijke ontwikkeling."

Kortom: uitsluitend ter plaatse van de bewuste aanduiding zou in beginsel een bestemmingsplan met de hier voorziene ontwikkeling in procedure kunnen worden gebracht.

Ruimte voor een andere opvatting is er niet. Anders zou artikel 8 van de verordening zodanig zijn geredigeerd dat het bestemmingsplan "geheel of gedeeltelijk" of "in overwegende mate" binnen het zoekgebied moet zijn gelegen.

17.
Als al sprake zou zijn van een ruimtelijke ontwikkeling, geheel gelegen binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (quod non), dan nog gelden hiervoor bijzondere randvoorwaarden, waaraan in casu niet is voldaan.

Artikel 8.1, tweede lid, sub b van de verordening luidt als volgt:

> "Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat: b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken."

Cliënten ontkennen en betwisten dat aan deze eis is voldaan.

Meer in het bijzonder wordt het ontwerp niet gesteund door een deskundigenrapport (bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan) waardoor het behoud van de binnen het plangebied aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structureren voldoende worden geborgd.

Eén van de meest in het oog springende ruimtelijke kwaliteiten betreft is gelegen in het feit dat de kleine kern Wouw als een groene buffer fungeert.

18.
In de toelichting op het ontwerp wordt het gestelde in artikel 8.1, tweede lid, sub b van de verordening nog eens kracht bij gezet. Op pagina 19 staat immers het volgende:

> "De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van ruimtelijk gebruik toepassen. Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies van omgevingskwaliteit te beperken."

Cliënten stellen vast dat de vlag de lading niet dekt.
Op geen enkele wijze wordt in het ontwerp rekening gehouden met de in het gebied aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren.

Sterker nog: het ontwerp doet afbreuk aan de leefbaarheid van de kern van Wouw.

Het ruimtelijk beleid gaat uit van zuinig gebruik van de schaarse beschikbare ruimte. Dit houdt in dat aan inbreiding de voorkeur dient te worden gegeven boven uitbreiding.

Met het in procedure brengen van het ontwerp wordt dit belangrijke ruimtelijke speerpunt geweld aangedaan.

De beschikbare inbreidingslocaties zijn immers ruimschoots voldoende om de door uw college voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken.

Bovendien is binnen de beschikbare inbreidingslocaties voldoende ruimte voor andere functies, zoals bijvoorbeeld detailhandel en maatschappelijke doeleinden.

De stelling van cliënten past ook geheel in de jurisprudentie met betrekking tot de aanwezigheid van alternatieven. Als voorbeeld wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 oktober 2014 met zaak-

nummer 201401682/1/A1 (Rhenen). In rechtsoverweging 2.2 overwoog de Afdeling Bestuursrechtspraak als volgt:

> "Het bestaan van alternatieven kan slechts tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren."

19.
Er bestaat geen enkele noodzaak om de bestreden planontwikkeling daadwerkelijk in gang te zetten.
Ieder economisch perspectief ontbreekt.

Daarbij moet betekenis worden toegekend aan het feit dat de oorspronkelijke planontwikkeling stamt uit een periode van ruim 18 jaar geleden.
Dit betekent dat de oorspronkelijke uitgangspunten fors zijn achterhaald door met name economische en demografische ontwikkelingen alsmede op inmiddels bijgestelde visies ter zake de inrichting van de openbare ruimte.

20.
Zoals gezegd, is er geen enkele behoefte aan een ruimtelijke ontwikkeling welke voorziet in de bouw van extra woningen.

Alleen in Wouw en de directe omgeving daarvan staan momenteel reeds 120 woningen te koop.

Overspanning van de markt door middel van extra (onnodige) woningbouw zal de verkoopprijzen van de bestaande woningen negatief beïnvloeden als gevolg de werking van het marktmechanisme (vraag en aanbod).
Uitgaande van een waardedaling van € 10.000,-- per woning zal de collectieve schade voor de Wouwse woningbezitter € 1.200.000,-- bedragen.

21.
Cliënten zijn en blijven van mening dat er een reëel risico aanwezig is dat gebouwd gaat worden voor leegstand.

Het PRIMOS rekenmodel, waarop het College van Burgemeester en Wethouders zich kennelijk baseert, houdt geen rekening met migratie van onder andere (werkende) jongeren naar de steden, met name naar het nabij gelegen Roosendaal.

Niet alleen is hier een omvangrijk aanbod van woningen (en zelfs bouwkavels) aanwezig, ook het stedelijk voorzieningenniveau is voor veel jongeren aanleiding niet te kiezen voor een kleine kern zoals Wouw. Beweerdelijk economisch herstel ten spijt, is de werkelijk-

heid nog steeds dat het voor startende jongeren moeilijk, zo niet onmogelijk, is om vanwege een zeer terughoudend beleid van de banken, een hypothecaire geldlening te verwerven voor de aankoop van een woning of een bouwkavel.

22.
Zoals door cliënten al eerder is toegelicht, is in de plantoelichting niet althans onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat er behoefte bestaat aan de binnen het plangebied voorgestane (stedelijke) ontwikkeling.

Het ontwerp komt daarmee in strijd met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Deze bepaling staat ook wel bekend als de ladder voor duurzame verstedelijking en is per 1 oktober 2012 is de wet opgenomen. Reeds bij de bouw van 14 woningen is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Dit blijkt uit vaste jurisprudentie.

Als voorbeeld wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 april 2014 met zaaknummer 201307658/1/R4 (Ooststellingwerf).

Nu het ontwerp voorziet in 40 woningen, kan over de vraag of al dan niet sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling geen enkel misverstand bestaan.

23.
De ladder voor duurzame verstedelijking is niet voor niets in de wet opgenomen. Het doel van deze ladder is het tot stand brengen van een goede ruimtelijke ordening door middel van optimale benutting van de schaarse ruimte.

Ter onderbouwing van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient stil te worden gestaan bij drie treden waaruit de ladder voor duurzame verstedelijking is opgebouwd, te weten:

- Een beschrijving waaruit blijkt dat de voorgestane stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien blijkt dat inderdaad sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt vervolgens beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en,
- indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Zoals cliënten al meerdere malen hebben toegelicht, is er geen sprake van een actuele behoefte aan woningbouw.

Geheel subsidiair hebben cliënten aangevoerd dat in woningbouw kan worden voorzien door middel van gebruik van inbreidingslocaties.
Cliënten hebben hiervan meerdere voorbeelden gegeven.

Een en ander leidt tot de conclusie dat niet wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het ontwerp komt dan ook in strijd met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

24.
De binnen het plan geprojecteerde woningen zijn geluidsgevoelige objecten, in de zin van de Wet geluidhinder. Deze woningen ondervinden hinder van meerdere in de directe omgeving van het plangebied aanwezige geluidsbronnen, in de vorm van spoorweglawaai, wegverkeerslawaai en lawaai afkomstig van industriële bedrijvigheid.

Deze bronnen gezamenlijk veroorzaken een zogenaamd cumulatief effect.

Kennelijk is dit aanleiding geweest het akoestisch onderzoek te laten actualiseren.
Gesteld wordt dat daarbij is uitgegaan van de maximale invulling die op basis van de bestemmingen in het ontwerp kunnen worden gerealiseerd.

Uit het geactualiseerde onderzoek is in ieder geval komen vast te staan dat met name de nieuwe woningen aan de Plantagebaan te maken krijgen met hogere waarden.

Realisering van deze woningen is beweerdelijk uitsluitend mogelijk met een zogenaamde wijzigingsprocedure.

Als cliënten het goed hebben begrepen wordt eerst in het kader van een eventuele wijzigingsprocedure bekeken of gelijktijdig ook een procedure overschrijding grenswaarde moet worden gevoerd en welke maatregelen eventueel aan de woningen getroffen moeten worden om te kunnen voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder.

Cliënten trekken hieruit de conclusie dat op dit moment nog volledig in het ongewisse blijft of de aan de Plantagebaan geprojecteerde woningen ooit volledig ruimtelijk kunnen worden ingepast en zo ja, tegen welke eventuele (meer)kosten.

Cliënten concluderen hieruit dat het hiermee apert onzeker is of het door hen bestreden plan economisch uitvoerbaar is.

25.
Uit het akoestisch onderzoek is komen vast te staan dat voor een aantal locaties binnen het plangebied (Plantagebaan) de voorkeursgrenswaarden worden overschreden.
Dat betekent dat woningbouw op deze locaties niet zonder meer mogelijk is.

Om toch woningbouw mogelijk te kunnen maken is een procedure overschrijding grenswaarde geëntameerd.

De kern van deze procedure wordt gevormd door het akoestisch onderzoek.
Dit akoestisch onderzoek omvat een globaal onderzoek omdat de exacte indeling van het plangebied nog niet bekend is.

Cliënten zijn van mening dat de procedure overschrijding grenswaarde juist om die reden prematuur is ingezet.
Eerst vanaf het moment dat de indeling van het plangebied bekend is kan op de juiste wijze een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.
Eerst vanaf dat moment kan worden uitgepeild welke maatregelen moeten worden getroffen om te kunnen voldoen aan de normen uit de Wet geluidhinder.

26.
Opvallend is dat alle maatregelen aan de bron die zijn onderzocht niet mogelijk of te duur zijn en/of te weinig geluidsreductie opleveren.

Dit betekent dat maatregelen aan de ontvangerszijde moeten worden getroffen, zoals bijvoorbeeld het toepassen van een zogenaamde dove gevel of het toepassen van extra isolerende maatregelen.

Dat maatregelen aan de ontvangerszijde kostenverhogend zijn, behoeft nauwelijks nog enige toelichting, hetgeen ook weer zijn weerslag heeft op de economische uitvoerbaarheid.

Het toepassen van een dove gevel is niet altijd mogelijk. Een dove gevel heeft als kenmerk dat er geen gevelopeningen zijn. Dat betekent dat aldaar niet voldaan kan worden aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 inzake de toetreding van lucht en (dag)licht.

27.
De intensivering van het goederentransport per spoor veroorzaakt een (cumulatief) geluidseffect op de binnen het plangebied geprojecteerde woningen.
Deze geluidsbron is niet althans niet geheel in kaart gebracht.

Daarbij moet betekenis worden toegekend aan het feit dat in het ontwerp op geen enkele wijze tot uitdrukking wordt gebracht dat er plannen zijn om een extra goederenspoorrail bij te leggen als verbinding tussen Antwerpen en Rotterdam.

28.
Het plangebied is gelegen binnen de risicozone van de spoorlijn Bergen op Zoom - Roosendaal.

Dit betekent dat een risicoanalyse noodzakelijk is.
Het vervoer van gevaarlijke stoffen brengt immers risico's met zich mee. Bij een ongeval tijdens het transport is er een reële mogelijkheid aanwezig van het vrijkomen van gevaarlijke of schadelijke stoffen met soms dodelijke gevolgen voor de mens en/of aanzienlijk negatieve gevolgen voor het milieu.

29.
Het vervoer van gevaarlijke stoffen kan onder omstandigheden bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld woningbouw, belemmeren of zelfs onmogelijk maken.

Om dit te kunnen beoordelen is blijkens de bij het ontwerp behorende toelichting getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).
Om inzicht te krijgen in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als gevolg van het spoorvervoer zijn zowel de huidige als de toekomstige situatie doorgerekend met RBM-II (versie 2.2).

Cliënten bestrijden echter dat het in kaart brengen van de risico's wel op de juiste wijze is verricht.

Op de eerste plaats is het Bevt wel gepubliceerd maar tot op heden nog niet in werking getreden.
Mitsdien is een onjuist beoordelingskader toegepast.

Op de tweede plaats is buiten beschouwing gelaten dat er plannen zijn om een extra goederenspoorrail bij te leggen als verbinding tussen Antwerpen en Rotterdam.
Het uitgevoerde onderzoek geeft dan ook een vertekend beeld, hetgeen kan leiden tot een onjuiste conclusie.

30.
De ontwikkeling van een bebouwingsstrook voor bedrijven nabij het spoor is noodzakelijk om geluidsreductie voor de nabijgelegen woningen binnen het plangebied te kunnen realiseren. Als gevolg van deze ontwikkeling wordt een barrière gevormd tussen enerzijds de

geluidsbron (het spoor) en de objecten die tegen de invloeden van het geluid beschermd moeten worden (te weten: de woningen).
Zonder deze barrière kan de noodzakelijke geluidsreductie niet worden bereikt.

Kortom: zonder ontwikkeling van deze bebouwingsstrook kunnen de binnen het plangebied geprojecteerde woningen niet worden vergund.

Om volledig te zijn merken cliënten nog op dat er slechts een kleine kans is dat deze voor bedrijven bestemde bebouwingsstrook snel zal worden uitverkocht.

Wat resteert is een afgeschermd maar vanaf de snelweg goed bereikbaar terrein. De ervaring leert dat dergelijke locaties zich bij uitstek lenen van drugs gerelateerde transacties.
Nog daargelaten dat een dergelijke situatie in ernstige mate afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat, zullen gevoelens van onveiligheid en onbehagen cliënten ten deel vallen.

31.
Het ontwerp voorziet niet in de eis van een goede waterhuishouding. Als gevolg van de verstening binnen het plangebied zal de noodzaak naar waterafvoerende voorzieningen naar evenredigheid stijgen.

Cliënten hebben begrepen dat getracht wordt hierin te voorzien door aansluiting te zoeken bij het reeds bestaande rioleringsstelsel.
In de praktijk is echter meerdere malen en bij herhaling gebleken dat het bestaande rioleringsstelsel niet voldoet.

Bij bovengemiddelde neerslag is dit stelsel niet in staat het regenwater adequaat af te voeren met als gevolg dat er wateroverlast ontstaat.
Minstens twee tot vijf keer per jaar moet van de overstort gebruik worden gemaakt.

Er is weinig inlevingsvermogen voor nodig om te kunnen beseffen dat het aansluiten van het plangebied op een rioleringsstelsel met onvoldoende capaciteit tot aanzienlijke problemen zal gaan leiden.

De binnen het groengebied geprojecteerde retentievijver kan dit probleem niet oplossen vanwege de (te) hoge ligging daarvan.

32.
Binnen het plangebied bevindt zich een rij woningen die uitsluitend kan worden ontsloten via een sloot die in eigendom, beheer en onderhoud is bij het waterschap.
Uit het ontwerp blijkt niet dat hierover met het waterschap is gecommuniceerd, laat staan dat hiervoor van het waterschap toestemming is verkregen.

33.
In de directe nabijheid van het plangebied, meer in het bijzonder op het terrein van de voormalige steenfabriek (thans: de locatie Van der Veldt) is sprake van een ernstige vorm van bodemverontreiniging.

Deze verontreiniging is veroorzaakt door het dempen van de aldaar aanwezige leemputten met TL-buizen, afkomstig van de Philipsfabriek te Roosendaal. Deze TL-buizen bevatten kwikpoeder.

Deze stof heeft als eigenschap om door beroering van grond een eigen weg te zoeken.

De effecten van deze verontreiniging op het plangebied zijn niet in kaart gebracht.

34.
In artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening is de mogelijkheid opgenomen het College van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid te geven een plan te wijzigen.

Hierdoor kan echter de Gemeenteraad, in zijn hoedanigheid van planwetgever, niet meer oordelen over deze wijzigingen, die in de toekomst met inachtneming van de in het moederplan neergelegde randvoorwaarden worden vastgesteld.
De in de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid, zoals die is opgenomen in artikel 11.7 van de planregels ontbeert dan ook een voldoende democratisch gehalte.

35.
Cliënten stellen zich op het standpunt dat niet, althans onvoldoende, is aangetoond dat binnen de planperiode daadwerkelijk van de wijzigingsbevoegdheid gebruik zal worden gemaakt.

Concrete plannen waaruit blijkt dat de binnen de betreffende planaanduiding geprojecteerde woningen daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd, zijn er niet.

Cliënten bestrijden dan ook met klem dat deze wijzigingsbevoegdheid in dit geval en onder de gegeven omstandigheden kan worden toegepast.

Cliënten doen in dit kader een beroep op vaste jurisprudentie. Als voorbeeld verwijzen cliënten naar de (recente) uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 april 2013 met zaaknummer 201204468/1/R2. In de rechtsoverwegin-

gen 3.5 en 3.6 overwoog de Afdeling Bestuursrechtspraak als volgt:

> "3.5. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer in de uitspraak van 16 november 2011 in zaak nr. 200907998/1/R1) behoeft het ontbreken van een nauwkeurig inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van mogelijke wijzigingen in het bestemmingsplan ten tijde van de vaststelling van het plan, niet aan het opnemen van wijzigingsbevoegdheden in de weg te staan. Niettemin kunnen wijzigingsbevoegdheden als deze, waarmee onder meer 770 woningen, 18.500 m2 vloeroppervlakte ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening en de aanleg van een weg mogelijk kunnen worden gemaakt, niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening worden geacht, indien niet te verwachten is dat deze financieel uitvoerbaar zullen zijn.
>
> Uit de plantoelichting en het verhandelde ter zitting volgt dat de raad zich ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkelingen die met de wijzigingsbevoegdheden mogelijk kunnen worden gemaakt op het standpunt stelt dat dit niet bij de vaststelling van dit plan, maar eerst bij de vaststelling van de wijzigingsplannen aan de orde zal komen. Hieruit volgt dat de raad bij de vaststelling in zoverre geen onderzoek heeft gedaan naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Weliswaar heeft de raad ter zitting de verwachting uitgesproken dat andere overheden financiële middelen zullen bijdragen aan de uitvoering, maar niet gebleken is dat ten tijde van de vaststelling van het plan enig aanknopingspunt daartoe bestond. Noch is gebleken dat de raad ten tijde van de vaststelling van het plan op een andere wijze aanknopingspunten had dat de ontwikkelingen die met de wijzigingsbevoegdheden mogelijk kunnen worden gemaakt in financieel opzicht uitvoerbaar zullen zijn.
>
> 3.6. Ter zitting is daarnaast gebleken dat de aanleg van de westelijke centrumroute zoals mogelijk kan worden gemaakt met de wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van het gebied in de verbeelding aangeduid als "Wro-zone - wijzigingsgebied 1", in financieel opzicht samenhangt met de bouw van de woningen die met de wijzigingsbevoegdheden ten aanzien van de gebieden in de verbeelding aangeduid als "Wro-zone - wijzigingsgebied 2 en 4-6", mogelijk kunnen worden gemaakt. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer in de uitspraak van 27 april 2011, in zaak nr. 201004698/1/R2) hoeft de behoefte aan woningen evenmin bij de vaststelling van het plan vast te staan nu het plan de bouw daarvan niet direct toelaat, maar eerst na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheden.
>
> Wel dienen aanknopingspunten aanwezig te zijn om aan te nemen dat die behoefte zich binnen de planperiode zal voordoen. Uit de 'Notitie Kostenverhaal bestemmingsplan Tiel West' van februari 2011 volgt dat het opnemen van de wijzigingsbevoegdheden in het plan slechts bedoeld is als een uitnodiging aan de markt.
>
> De raad heeft geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht waaruit kan worden afgeleid dat aannemelijk is dat binnen de planperiode behoefte zal ontstaan aan de 770 woningen die met de wijzigingsbevoegdheden gerealiseerd kunnen worden. Voor zover de raad ter zitting heeft gesteld dat tot 2020 1700 woningen in de gemeente mogen worden gebouwd, overweegt de Afdeling dat hieruit niet volgt dat eveneens behoefte zal ontstaan aan die woningen. Bovendien heeft de raad zijn stelling niet met gegevens onderbouwd.
>
> Nu de raad daarmee onvoldoende heeft onderbouwd dat binnen de planperiode behoefte zal ontstaan aan de met de wijzigingsbevoegdheden mogelijk te maken woningen, bestaat op grond daarvan onvoldoende inzicht dat, gelet op de financiële samenhang, de aanleg van de westelijke centrumroute financieel uitvoerbaar zal zijn."

36.
Cliënten stellen zich op het standpunt dat wijzigingsvoorwaarden in een bestemmingsplan op voorhand uitvoerbaar moeten zijn en dienen te voldoen aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Onderzoek (in dit geval een akoestisch onderzoek) zal moeten

uitwijzen of aan de eis van een goede ruimtelijke ordening is voldaan.

Ook in dit kader doen cliënten wederom een beroep op vaste jurisprudentie.

Als voorbeeld wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 april 2012 met zaaknummer 201102356/1/R1. Cliënten citeren de rechtsoverwegingen 2.6.3 en 2.6.4:

> "2.6.3. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het perceel gegarandeerd kan worden. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid komen woningen direct naast de gronden van Steenfabriek Linssen te liggen op veel kortere afstanden dan de richtafstand van 200 meter die de VNG-brochure aanbeveelt tussen een baksteenfabriek en een rustige woonwijk. Ter zitting heeft de raad niet kunnen aangeven waarom van deze richtafstand wordt afgeweken. Voorts is niet aannemelijk dat aan ingevolge de Wet geluidhinder te stellen waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ter plaatse van deze woningen kan worden voldaan.
>
> Hierbij is in aanmerking genomen dat zoals de raad ter zitting heeft erkend uit eerder onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op het perceel ten hoogste ongeveer 60 dB(A) kan bedragen en dat het zeer moeilijk zal zijn om de geluidbelasting terug te brengen.
>
> Voor zover de raad betoogt dat de wijzigingsbevoegdheid slechts toegepast mag worden indien aangetoond is dat de milieunormen niet overschreden worden, overweegt de Afdeling dat met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft in beginsel als een gegeven mag worden beschouwd, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Dit betekent dat het niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening om in een bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waarvan reeds bij de vaststelling van het plan aannemelijk is dat deze niet uitvoerbaar is.
>
> Gelet op het voorgaande heeft de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de wijzigingsbevoegdheid strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Gelet hierop behoeven de overige beroepsgronden van Steenfabriek Linssen niet besproken te worden.
>
> 2.6.4. In hetgeen Steenfabriek Linssen heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover het betreft de aanduiding "wro-zone wijzigingsgebied 1" ter plaatse van het perceel Drievogelstraat 78, strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep van Steenfabriek Linssen is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3.1 van de Wro te worden vernietigd."

In deze zaak ging het (hoe toepasselijk) om het ontbreken van voldoende akoestisch onderzoek.

Meer in het bijzonder vormt de geluidsemissie van het kranendemontagebedrijf Van der Veldt aan de Plantagebaan 57 te Wouw een belemmering voor de woningen in het noord-oosten van het plangebied.
De grootste richtafstand ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk is voor dit

bedrijf 200 meter ten gevolge van het milieuaspect geluid. Blijkens de bij het ontwerp behorende toelichting reikt deze richtafstand over de in het noordoosten van het plangebied geprojecteerde woningen.

Dit leidt tot de conclusie dat een deel van de in het noordoosten van het plangebied geprojecteerde woningen niet ruimtelijk kan worden ingepast vanwege het aspect geluid.

Ook uit nader onderzoek is gebleken dat voor de woningen in het noordoosten van het plangebied niet aan de geluidsnormen kan worden voldaan.

Voor cliënten is het duidelijk: de woningen die zijn gelegen binnen de geluidscontour van het kranendemontagebedrijf Van der Veldt kunnen niet ruimtelijk worden ingepast om reden dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse niet kan worden gegarandeerd.

37.
Blijkens de bij het ontwerp behorende toelichting stelt het College van Burgemeester en Wethouders zich op het standpunt dat Van der Veldt voornemens is een nieuwe bedrijfsloods te realiseren en de activiteiten binnen de inrichting te herschikken waardoor de geluidsemissie van het bedrijf op de omgeving zal verminderen.

Beweerdelijk worden de richtwaarden voor de woningen in het noordoosten van het plangebied alsdan niet langer overschreden.

Beweerdelijk zouden de woningen in het noordoosten van het plangebied door middel van de wijzigingsbevoegdheid alsnog kunnen worden gerealiseerd zodra Van der Veldt de nieuwe bedrijfsloods heeft geplaatst.

Cliënten merken op dat deze redenering geen hout snijdt.

Allereerst wordt opgemerkt dat de wijzigingsbevoegdheid niet afhankelijk mag worden gesteld van een toekomstige onzekere gebeurtenis.

Bovendien is deze planmethodiek niet toegestaan (zie de hiervoor aangeduide uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State).

Los van de vraag of voor de nieuwe bedrijfsloods een bouwtitel aanwezig is, merken cliënten nog op dat ter plaatse, waar de loods is voorzien, sprake is van bodemverontreiniging.
Er geldt een verbod om te bouwen op verontreinigde grond.

Dit betekent dat de loods in de praktijk niet kan worden vergund, laat staan gerealiseerd.

Bovendien is Van der Veldt niet verplicht zijn bedrijfsactiviteiten te herschikken, dan wel een nieuwe loods te bouwen. Van der Veldt is daarin geheel vrij.

Dit betekent dat deze toekomstige onzekere gebeurtenis niet gebruikt mag worden om de in het ontwerp voorgestane ruimtelijke ontwikkeling te onderbouwen.

Cliënten hebben begrepen dat de gemeente aan Van der Veldt medewerking gaat verlenen voor het realiseren van de loods.
Onduidelijk is echter of Van der Veldt in dat kader zal worden geconfronteerd met een saneringsverplichting.
Als dit al zo is, dan vragen cliënten zich af of het realiseren van de loods wel haalbaar zal zijn, gelet op de (hoge) kosten van sanering van de bodem.

38.
In het westelijk deel van het plangebied bevindt zich een vrijwaringszone-molenbiotoop.

Dit betekent dat binnen een afstand van 100 meter vanaf het middelpunt van de aldaar aanwezige molen geen obstakels mogen worden opgericht.
Op een afstand van 100 meter tot 400 meter zijn de mogelijkheden om bebouwing op te richten beperkt.

Cliënten refereren aan artikel 16.2.2 van de bij het ontwerp behorende planregels.

De aanwezigheid van een molenbiotoop heeft gevolgen voor het gehele plangebied. Het betekent namelijk dat de binnen het plangebied geprojecteerde woningen moeten worden opgericht binnen een kleiner gebied dan wanneer er geen molenbiotoop aanwezig zou zijn.

Woningen zijn daardoor dichter op elkaar geprojecteerd.

Rekening houdend met de nieuwe regels voor vergunningsvrij bouwen, zoals die per 1 november 2014 in werking zullen treden, ontstaat hierdoor in stedenbouwkundige zin een ongewenste situatie.

Daarbij moet betekenis worden toegekend aan het feit dat woningen mogen worden opgericht met een goothoogte tot 6 meter een nokhoogte tot 10 meter. Voor een kleine kern, zoals Wouw, is deze stedenbouwkundige opzet veel te ruim en niet passend.

39.
Zoals cliënten al eerder aan de orde hebben gesteld, is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet onderzocht. Behalve de vrees dat gebouwd zal gaan

worden voor leegstand, is geen onderzoek verricht naar het ontstaan van eventuele planschade, bijvoorbeeld aan de hand van een planschaderisicoanalyse.

Met name ten noorden van het plangebied bevinden zich een groot aantal woningen die als gevolg van de door het College van Burgemeester en Wethouders voorgestane ruimtelijke ontwikkeling in een planologisch nadeliger situatie zullen geraken.

Het betreft hier een risico dat uitstijgt boven het in de wet opgenomen maatschappelijk risico.

In één van de inspraakreacties is reeds gerefereerd aan de uitspraak van de Rechtbank Middelburg van 9 juni 2011 met procedurenummer 09 / 897 SIN. In die zaak werd op één perceel (!) zelfvoorziend een planschade toegekend van € 720.450 in hoofdsom.

De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft inmiddels uitspraak gedaan in de hoger beroepen die tegen deze uitspraak zijn ingesteld.
Door middel van een uitspraak van 24 december 2013 (zaaknummer 201107862/1/A2 (Goes)) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak in die zaak, zelfvoorziend, de planschade vastgesteld op € 878.540.
Rekening houdend met wettelijke rente en door de Afdeling Bestuursrechtspraak toegekende nevenvorderingen heeft de onderhavige planologische inschattingsfout de betreffende gemeente een bedrag gekost van ruim 1.2 miljoen euro!

40.
Cliënten willen besluiten met de constatering dat er onvoldoende maatschappelijk draagvlak voor het onderhavige bestemmingsplan aanwezig is.

In bestuurlijke zin heeft zich dit inmiddels doorvertaald naar de op 29 januari 2014 door de fracties CDA en VVD ingediende motie.

In deze motie is in essentie naar voren gebracht dat het onvoldoende duidelijk is in hoeverre andere locaties in Wouw een alternatief kunnen bieden voor de in het ontwerp voorgestane ontwikkeling.
Met name de locatie 't Swert van 't Schip en de Roosendaalsebaan worden als mogelijke alternatieve locaties genoemd.

De motie memoreert tevens aan het feit dat het ontwerp is gefundeerd op een totaal verouderde Structuurvisie uit 2001 en dat er met name vanaf de economische recessie een andere behoefte op de woningmarkt is ontstaan.

Kortom: in de motie wordt helder betoogd hetgeen cliënten reeds naar voren hebben gebracht.

Op grond van bovenstaande argumenten verzoeken cliënten Uw Colleges het plan Bulkstraat niet verder in procedure te brengen.

Hoogachtend,
Haans Advocaten Bergen op Zoom B.V.

W.H. Lindhout

Bijlage 1

kopie

Wouw, 19 april 2011

Aan: De Gemeenteraad van Roosendaal

Postbus 5000

4700 KA Roosendaal

Geachte Raad,

In het kader van het agendapunt Wouw-Bulkstraat (5e.voorstel nr.27), van de raadsvergadering van 21 april, sturen wij (aanpalende bewoners aan de Bulkstraat) u het onderstaande als toelichting. Deze toelichting komt vrij laat, vanwege de in onze ogen moeizame communicatie met de gemeente Roosendaal.

Toelichting:

Onze argumenten tegen het uitvoeren van plan Wouw-Bulkstraat zijn:

- De aanslag op de "groene buffer" is onbegrijpelijk groot in vergelijking met een eventuele uitbreiding elders in of bij het dorp, als dit tenminste noodzakelijk zou blijken (zie onze pleitnota van 10 april 2010)
- Noodzaak van dit type industrieterrein is absoluut niet gegrond. Zelfs beter is een eventuele uitbreiding van de Donken en/of de Wijper
- Woningbouw is thans slechts op zeer kleine schaal gewenst: klein project starterswoningen. Daartoe huidige woonbestemmingen gebruiken: o.a. Swert van Schip. Op dit moment zijn er 53 woningen te koop in Wouw!
- Ligging van Bulkstraat t.o.v. centrum is het meest ongunstig in vergelijking met 't Swert van Schip, Akkerstraat, Borgdonk
- Oplossingen i.v.m. infrastructuur zijn buitengewoon kostbaar i.v.m. de Donken en Roosendaalse Baan
- In eerste plan was sprake van 12 tot 15 woningen. De basis waarop de uitbreiding naar 40 koopwoningen is gestoeld is zeer onduidelijk.....(5 ha industrieterrein gereduceerd tot 3 ha, en vrijkomende 2 ha gebruiken voor extra woningbouw)
- De eigendom van de geplande uitbreiding is maar deels van de gemeente. Bijna 1 hectare is in particuliere handen
- De positieve exploitatie van deze uitbreiding is zeer onzeker
- De bewoners aan de Bulkstraat ondervinden dit plan als aantasting van hun woongenot, en hebben reeds driemaal contact gezocht met de gemeente om hun bezwaren kenbaar te maken
- Intensivering van spoorverkeer met als gevolg meer geluidsbelasting
- Uitbreiding richting spoorweg en snelweg is een slechte zaak

Kopie

- Drukte op de Bulkstraat zal toenemen
- Conclusie: Wij als omwonenden aan het "gebied Bulkstraat te Wouw" zijn unaniem tegen dit plan. Voor argumenten tegen dit plan: zie hiervoor

Hoogachtend,

J.M.P.H. Smeets

Gierelaar 83

4724 DH Wouw

M.L.M. Uijtdehaag

Gierelaar 79

4724 DH Wouw

Kopie:

Roosendaalse Lijst

VVD

CDA

PVDA

VLP

SP

Nieuwe Democraten

Groen Links

Kopie

Adreslijst behorend bij de Pleitnotitie inzake Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Wouw, als Belanghebbenden bij Plan Bulkstraat.

Hoorcommissie Ruimtelijke ordening. 13 april 2010. Bulkstraat in Wouw.

M.L.M. Uytdehaag,
Gierelaar 79, 4724 DH Wouw

-R.J. Bos
Gierelaar 81. 4724 DH Wouw.

J.M.P.H. Smeets,
Gierelaar 83, 4724 DH Wouw.

P.C.M. Matthijssen,
Gierelaar 85, 4724 DH Wouw.

R. Thoms,
Gierelaar 87, 4724 DH Wouw

R.G.H.M. Voeten,
Gierelaar 89, 4724 DH Wouw.

A. Aarts,
Gierelaar 91, 4724 DH Wouw

H. Salimma
Gierelaar 93, 4724 DH Wouw

W.F.L. Reijnders,
Gierelaar 95, 4724 DH Wouw.

K. Baselmans
Gierelaar97, 4724 DH Wouw

T.L.L.M. Maas,
Gierelaar 99, 4724 DH Wouw.

M. Timmermans,
Gierelaar 101, 4724 DH wouw.

D. Boorsma,
Bijltje 5, 4724 DW Wouw.

J.M.A.M. Kerkhofs,
Bijltje 7, 4724 DW Wouw.

Bijlage 2

Aan:
Burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Wordt bezorgd

Betreft:
Inspraakreactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan Bulkstraat.

Wouw, 3 November 2012

Geachte college,

Met ingang van maandag 24 september 2012 is er door uw college een inspraakprocedure opgestart met betrekking tot het voorontwerp van het bestemmingsplan Bulkstraat. Het voorontwerp is daartoe vanaf maandag 24 september 2012 ter visie gelegd met daaraan gekoppeld de mogelijkheid te reageren, respectievelijk een inspraakreactie kenbaar te maken. De op 10 oktober 2012 door uw college belegde inloopbijeenkomst in De Geerhoek maakt onderdeel uit van de inspraakprocedure. Tijdens de inloopbijeenkomst is het voorontwerp getoond en toegelicht. Wij kunnen ons niet met het voorontwerp verenigen en maken hierbij gebruik van de mogelijkheid daarop te reageren en zenden u daartoe hierbij toe de presentatie Trouw aan Wouw v3 – 30-10-2012. Deze presentatie is een update van onze zienswijze, die we in 2010, maart, april en mei 2011 al kenbaar hebben gemaakt.

Wij maken graag gebruik van de mogelijkheid deze presentatie/zienswijze waar nodig aan te vullen en nader toe te lichten. In dit kader wensen wij het volgende onder de aandacht van uw college te brengen.

1. Inhoud van het voorontwerp.

1.1 Het plangebied ligt ten zuiden van Wouw en wordt begrensd door de Plantagebaan, de Bulkstraat, een sloot ten westen van het perceel Bulkstraat 2a en de spoorlijn Roosendaal - Bergen op Zoom.

1.2 Het voorontwerp voorziet in essentie in de ontwikkeling van een bedrijventerrein van ongeveer 3 hectare alsmede in de ontwikkeling van een woningbouwlocatie, welke voorziet in het oprichten van ongeveer 40 woningen.

2. Strijd met provinciaal ruimtelijk beleid.

2.1 Elk bestemmingsplan dient in beginsel te voldoen aan provinciaal ruimtelijk beleid. Voor de provincie Noord-Brabant is dit beleid neergelegd in de Verordening Ruimte Noord-Brabant. De eerste fase van deze verordening is in werking getreden op 1 juni 2010. De tweede fase is vastgesteld op 17 december 2010 en in werking getreden op 1 maart 2011. De eerste fase is ingetrokken met de inwerkingtreding van de tweede fase van de verordening.

2.2 Speerpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn een zuinig ruimtegebruik, het tegengaan van verstening van het buitengebied en het voorkomen van verrommeling van het landschap. Om die reden laat de verordening in beginsel niet toe dat buiten bestaand stedelijk gebied buiten bestaande bouwvlakken bebouwing wordt opgericht. Wij verwijzen meer in het bijzonder naar het gestelde in Hoofdstuk 11 van de verordening.

3. De eis van een goede ruimtelijke ordening.

3.1 Bij het leggen van bestemmingen en het uitvaardigen van planregels komt volgens vaste jurisprudentie aan de raad, in zijn hoedanigheid van planwetgever, een grote mate van beleids- en beoordelingsvrijheid toe. Dit betekent dat er voor de bestuursrechter slechts aanleiding kan zijn het uiteindelijk vastgestelde plan te vernietigen indien niet voldaan wordt aan de eis van een goede ruimtelijke ordening of indien anderszins is gehandeld met procedurevoorschriften of met één of meerdere in het algemeen rechtsbewustzijn levende beginselen van behoorlijk bestuur.

3.2 De planprocedure bevindt zich nog in een pril stadium, namelijk in het stadium van voorontwerp. Dit neemt echter niet weg dat nu reeds kan worden vastgesteld dat in de aanloop naar het plan in wording zich niet te overwinnen ruimtelijke blokkades manifesteren. Wij verwijzen naar de bijgevoegde presentatie maar lichten dit graag nog eens toe.

3.3 Nederland is een relatief dicht bevolkt land. Enerzijds houdt dit in dat op een beperkte ruimte met meer mensen moet worden gewoond en geleefd. Anderzijds houdt dit in dat zuinig en efficiënt met de beschikbare ruimte moet worden omgesprongen.
Op dit onderdeel loopt het voorontwerp meteen al spaak. In de presentatie is al treffend in beeld gebracht dat er nog voldoende bedrijventerrein beschikbaar is waar ondernemingen zich kunnen vestigen. Dit geldt ook voor de beschikbaarheid van woningen. In bijna alle prijscategorieën zijn woningen beschikbaar. De nieuwe beleidsaccenten zijn gericht op intensivering van het stedelijk gebied. Inbreiding heeft prioriteit boven uitbreiding. Herontwikkeling op een inbreidingslocatie gaat gepaard met intensiever ruimtegebruik. Compacte bouwwijzen worden gestimuleerd met inbegrip van hoger bouwen en ook meer in de diepte bouwen. Kortom: in stedenbouwkundige zin past het voorontwerp niet in een kleine landelijke kern, zoals Wouw. Het voorontwerp doet afbreuk aan de nieuwe beleidsaccenten. Bovendien is het gevaar levensgroot aanwezig dat gebouwd gaat worden voor leegstand.

3.4 De onder 3.3 verwoorde stelling wordt ook in de jurisprudentie bevestigd. Wij verwijzen onder andere naar de uitspraak van de Raad van State van 10 oktober 2012, zaaknummer 201113343/1/A1, rechtsoverweging 4.2. Wij citeren:
Indien een project op zichzelf voor het college aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren.

Zoals hiervoor al is toegelicht doet een dergelijke situatie zich onmiskenbaar voor. Het vorenstaande brengt ons tot de conclusie dat het voorontwerp strijdig is met zowel provinciaal als lokaal ruimtelijk beleid. Mitsdien wordt niet voldaan aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

4. Ruimtelijk relevant onderzoek

4.1 Een enkele blik op de plankaart laat zien dat zich binnen het plangebied bestemmingen bevinden die met elkaar (kunnen) conflicteren. Zoals bekend mag worden verondersteld is onder andere een woning een geur- en geluidsgevoelig object. Een deel van de woonbestemming grenst direct aan de binnen het plangebied opgenomen agrarische bestemming.

4.2 In een situatie, zoals beschreven onder 4.1, zijn twee ruimtelijke toetsen met name van belang, te weten het onderzoek naar een goed woon- en leefklimaat en het onderzoek naar eventuele belemmeringen in de bedrijfsvoering van nabij gelegen agrarische ondernemingen. Daarbij dienen vigerende milieurechten in kaart te worden gebracht en vooral ook te worden gerespecteerd.

4.3 Het voorontwerp gaat vergezeld van een rapport genaamd "milieuaspecten bestemmingsplan Bulkstraat Wouw". In dit rapport passeren een aantal onderzoeken de revue. In zijn algemeenheid merken wij op dat het rapport dateert van 20 oktober 2010. Vóórdat de formele planprocedure kan worden ingezet zijn we aangeland bij het jaar 2013. Wij kunnen niet anders dan constateren dat zich in de tussenliggende periode allerlei ruimtelijk relevante ontwikkelingen hebben voltrokken met als gevolg dat het rapport niet meer voldoet aan de eis van actualiteit. Ook de inhoud van het rapport roept vraagtekens op. Wij lichten dit toe.

4.4 De geluidsgevoelige objecten, zoals binnen het plangebied aangeduide woningen en kantoren, ondervinden invloed van meerdere in de directe omgeving aanwezige geluidsbronnen. Wij noemen in dit verband het spoorweglawaai, het wegverkeerslawaai en het lawaai afkomstig van industriële bedrijvigheid. Iedere bron op zich zou misschien nog de ruimtelijke toets kunnen doorstaan (overigens vragen wij ons dat ten zeerste af). Waar echter sowieso geen, althans onvoldoende, rekening mee is gehouden is het cumulatieve effect van alle bronnen tezamen. De kans is groot dat er een procedure overschrijding grenswaarde moet worden gevolgd, als bedoeld in de Wet geluidhinder. Indien een dergelijke procedure al met succes kan worden afgewikkeld (hetgeen wij ernstig betwijfelen) dan nog zullen er geluidswerende voorzieningen moeten worden getroffen, met als gevolg aanzienlijke prijsstijgingen. Overigens blijkt uit het onderzoekrapport klip en klaar dat op dit aspect ruimtelijke blokkades aanwezig zijn, waarvoor nog geen oplossing is gezocht, laat staan gevonden.

4.5 Het onderzoek is (nog) niet volledig. Zie de opsomming hierna.

4.6 Voor het pluimveebedrijf aan de Plantagebaan 61B wordt de grootste richtafstand bepaald door het aspect geur. Hiervoor is nader onderzoek vereist. Wij begrijpen dat dit onderzoek nog niet is uitgevoerd.

4.7 Het plangebied is gelegen binnen de invloeds- en effectgebied van de spoorlijn Bergen op Zoom - Roosendaal. Dit betekent dat naast onderzoek naar geluid, ook onderzoek is vereist naar eventueel te nemen veiligheidsverhogende maatregelen als bedoeld in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Wij begrijpen dat ook dit onderzoek nog niet is uitgevoerd.

4.8 Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de Gasunie leiding Z-529-03. Om die reden is een toets vereist aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen. De brandweer is gevraagd hierover advies uit te brengen. Dit advies is nog niet uitgebracht.

4.9 De gesteldheid van de bodem blijkt voor het grootste gedeelte van het plangebied in 2001 te zijn onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem niet tot licht is verontreinigd. Zoals het rapport zelf al aangeeft voldoet dit onderzoek niet aan de eis van actualiteit en is een actualiserend bodemonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is nog niet uitgevoerd. Als aanvulling hierop brengen wij nadrukkelijk onder de aandacht dat het plangebied wordt gekenmerkt door wateroverlast. Dit heeft twee belangrijke consequenties. Op de eerste plaats zal het waterschap een oordeel moeten geven over de waterhuishouding binnen het plangebied. Op de tweede plaats heeft wateroverlast directe en ingrijpende gevolgen voor de mechanische toestand van de bodem. Dit betekent dat het bodemonderzoek zich niet alleen dient toe te spitsen op eventuele verontreinigingen maar zeker en vooral ook op de stabiliteit van de bodem. Het kan bijvoorbeeld noodzakelijk zijn te heien alvorens bouwwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Er is weinig inlevingsvermogen voor nodig dat heien gepaard zal gaan met risico's voor nabijgelegen objecten.

5. Economische uitvoerbaarheid.

5.1 De economische uitvoerbaarheid is niet onderzocht, bijvoorbeeld aan de hand van een planschaderisico-analyse. Dit komt op gespannen voet met de onderzoeksplicht als bedoeld in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

5.2 Het risico op planschade dient niet lichtvaardig te worden genomen. Ten noorden van het plangebied bevinden zich vele woningen die als een direct gevolg van het door uw college voorgenomen plan in een ruimtelijk nadeliger positie komen te verkeren, welke uitstijgt boven het in de wet opgenomen maatschappelijk risico.

5.3 Dat het risico op planschade hoog kan oplopen, blijkt wel uit de uitspraak van de Rechtbank Middelburg van 9 juni 2011 met procedurenummer 09 / 897 WET SIN, waarbij zelfvoorziend een planschade is toegekend van € 720.450 in hoofdsom. In deze zaak ging het zelfs om één enkel solitair perceel!

Op grond van bovenstaande argumenten verzoeken wij u het plan Bulkstraat niet verder in procedure te brengen.

Hoogachtend,

D. Boorsma	Bijltje 5	M.L.M. Uitdehaag	Gierelaar 79
J.M.A.M. Kerkhofs	Bijltje 7	R.J. Bos	Gierelaar 81
A.C. Schakel	Bijltje 8	J.M.P.H. Smeets	Gierelaar 83
P.C.M. Matthijssen	Gierelaar 85	C. Thoms	Gierelaar 87
R.G.H.M. Voeten	Gierelaar 89	A. Aarts	Gierelaar 91
H.H. Sulimma	Gierelaar 93	W.F.L. Reijnders	Gierelaar 95
K.T.F. Baselmans	Gierelaar 97	T.L.L.M. Maas	Gierelaar 99
M.D.F. Timmermans	Gierelaar 101		

Bijlagen:

1. Handtekeningenblad belanghebbende bewoners van Bijltje en Gierlaar te Wouw
2. Presentatie Trouw aan Wouw v3 – 30-10-2012

BYLAGE 1
(1 pagina)

Belanghebbende bewoners van Bijltje en Gierelaar te Wouw

D. Boorsma Bijltje 5

J. M.A.M. Kerkhofs Bijltje 7

A. C. Schakel Bijltje 8

M.L.M. Uijtdehaag Gierelaar 79

R.J. Bos Gierelaar 81

J.M.P.H. Smeets Gierelaar 83

P.C.M. Matthijssen Gierelaar 85

C. Thoms Gierelaar 87

R.G.H.M. Voeten Gierelaar 89

A. Aarts Gierelaar 91

H. H. Sulimma Gierelaar 93

W.F.L. Reijnders Gierelaar 95

K.T.F. Baselmans Gierelaar 97

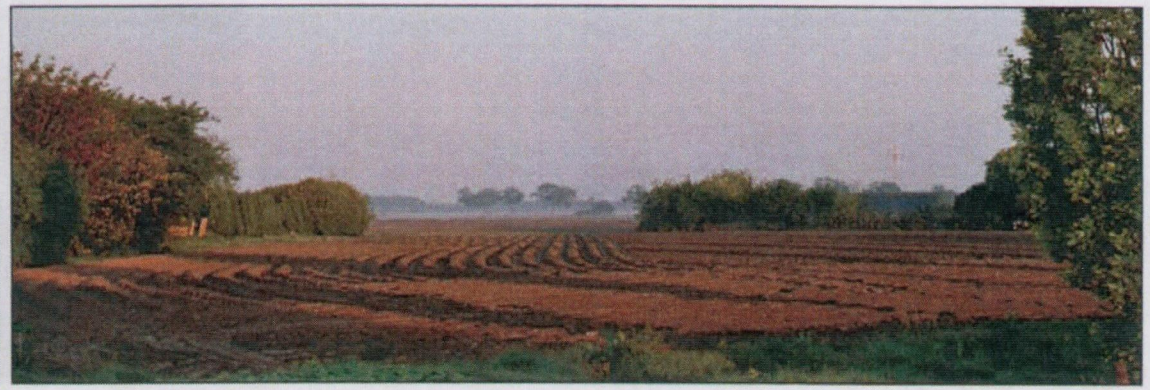
T.L.L.M. Maas Gierelaar 99

M. D.F. Timmermans Gierelaar 101

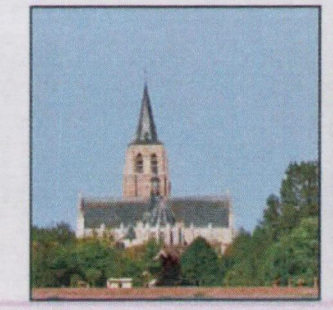
BYLAGE 2
(10 pagina's)

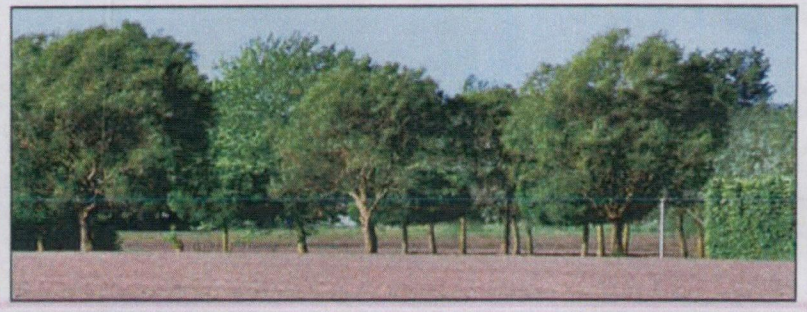
Reactie op
Plan Bulkstraat

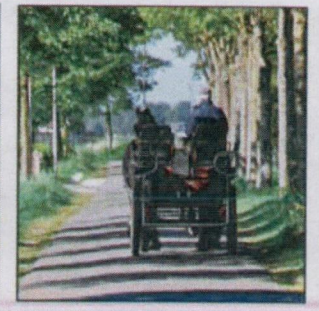
30 october 2012

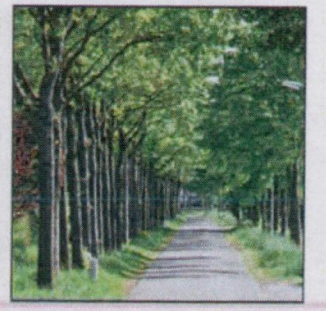


Trouw aan Wouw









Plan BULK: voor of ten koste van Wouw?

Inhoud:

- Referentiekader scheppen
  - Industrie en behoefte invulling
  - Woonbestemming en omgaan met landschap
- Lokale inkadering
  - Aanslag op groene buffer is onevenredig groot in vergelijking met het te bereiken doel
  - Functie van Wouw: woondorp als groene buffer tussen Bergen op Zoom en Roosendaal
  - Behoefte industrie
  - Exploitatie, Risico's MER, Stortplaats
  - Toeristisch aanzien
- Waar staat U voor?

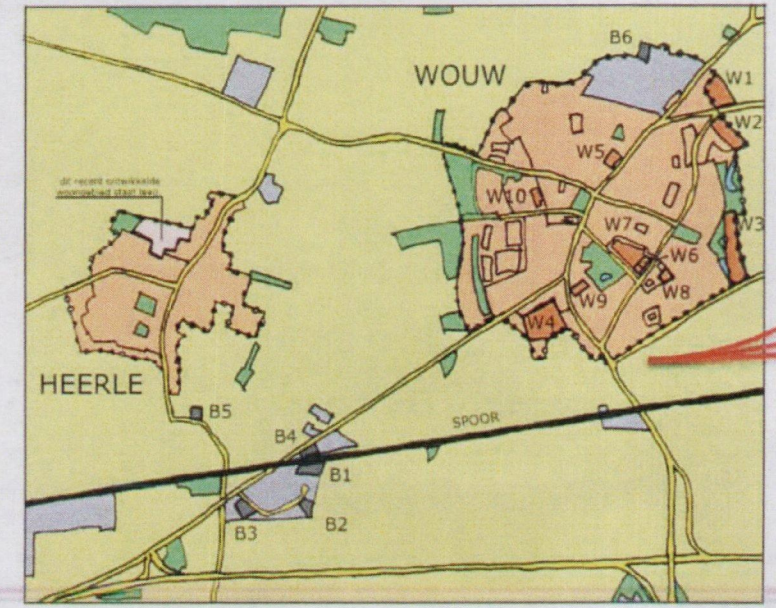
Plan BULK: voor of ten koste van Wouw?

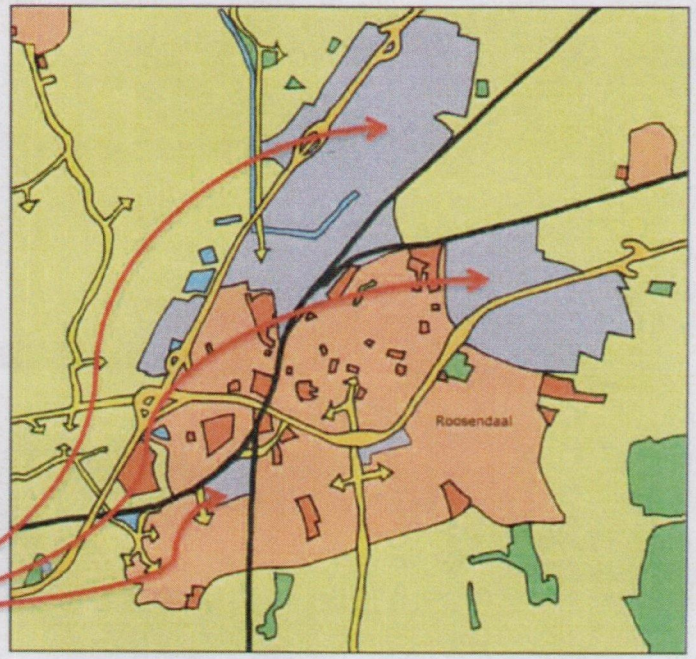
Referentiekader scheppen (Industrie behoefte)

- Hoeveelheid industrie versus woonbestemming (40%-60%); mogelijke industrieterrein behoefte kan binnen de gemeente Roosendaal meer dan volledig worden opgevangen.

- Potentieel dat voor het grijpen ligt voor industrie binnen de kleine kernen:

B1	De Wijper I
B2	De Wijper II
B3	Waterschap Delta
B4	Oude melkfabriek
B5	Bedrijf Vermeulen
B6	Hoek naast Goorden





Industrie terreinen binnen 2.5 - 4 km vanaf Wouw, met goed ruimte aanbod

Plan BULK: voor of ten koste van Wouw?

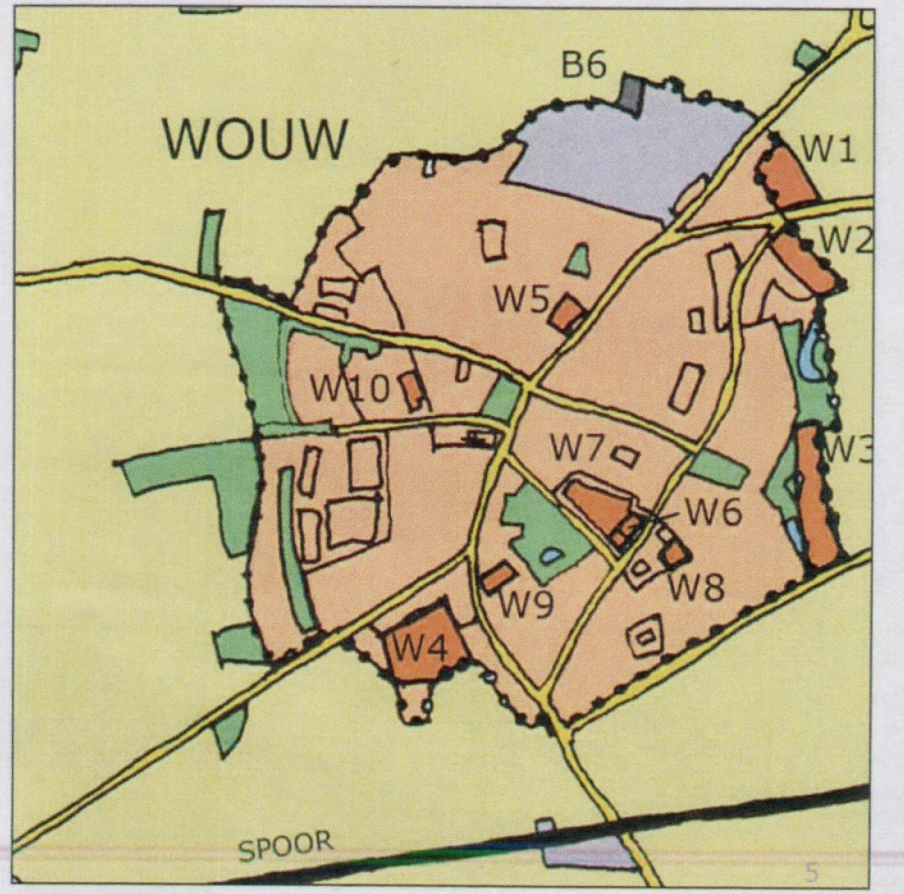
Referentiekader scheppen (Woningbouw behoefte)

- INBREIDINGSLOCATIES, geschikt voor woningbouw, meer dan voldoende aanwezig voor komende jaren conform Coalitie accoord (maak eerst wat je hebt in orde, alvorens uit te gaan breiden met iets nieuws). O.a. Spellestraat - Roosendaalsebaan -' t Swert van 't Schip - Akkerstraat, Plantagebaan, Vijverveld, Schoolstraat, Boomhoefstraat en huidig koopwoningen bestand.
- Positie van de provincie (dorps karakter behouden, tegengaan omzetting landbouwgronden). Zou de provincie tot eenzelfde oordeel komen in het licht van de huidige omstandigheden? Is de informatie van begin deze eeuw nog relevant?
- Veranderend denken: duurzaamheid, van groei naar krimp, omgaan met landschap, kostbare natuur en landschappelijke waarde. Wouw heeft primair een woon en rust functie tussen de twee steden Bergen op Zoom en Roosendaal
- De financiële haalbaarheid van dit plan (die de gemeente dient aan te tonen) is zeer riskant en bespaar onze gemeente een "2e Stadsoevers".

Plan BULK: voor of ten koste van Wouw?

Referentiekader scheppen (Woningbouw behoefte)

Code	Mogelijke locaties	
W1	Roosendaalsebaan - Spellestraat	Wouw "rond" maken
W2	Swert van't Schip - Roosendaalse baan	
W3	Gebied tussen Landeweel en Bulkstraat	
W4	Gebied rond Akkerstraat	
W5	Roosendaalsestraat	Inbreiden en revitaliseren
W6	Rond Rabobank langs Molensingel	
W7	Herontwikkeling gebied rond de Geerhoek / Basisschool / Buurthuis	
W8	Schaatsbaan achter de Omgank	
W9	Ongebruikte loods 'Gabriels' en bouwkavel aan Plantagebaan	
W10	Oude Lambertusschool herontwikkelingen	



Plan BULK: voor of ten koste van Wouw?

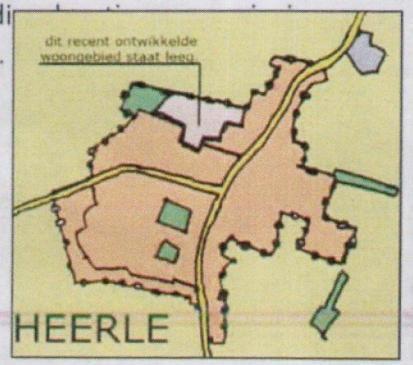
Lokale inkadering m.b.t. Wonen in plan Bulkstraat

- Aanslag op groene buffer is onevenredig groot in vergelijk tot te bereiken doel. De aantasting van het landelijk aanzicht van het dorp, langs de belangrijkste invalsweg is onomkeerbaar.
- Functie van Wouw: een woondorp in groene buffer tussen Bergen op Zoom en Roosendaal. Dit wordt door alle politieke partijen als zodanig gezien. Juist de werkende laag (55%) kiest ervoor om in de groene omgeving Wouw te willen wonen.
- Behoefte Woningen? Ca.100 woningen te koop in alle prijsklassen (5% van totaal). Door de nieuw geplande woningen komt de wouwse woningmarkt op 8% leegstand.
- Voldoende kansen voor starters in huidig woningaanbod.
- Exploitatie, Risico's MER, Geluidsbelasting spoor/snelweg waarom bewust problemen opzoeken? Waterhuishouding is onderkend en bestaand moeilijk thema.
- Meerdere goede geschikte inbreidi
  Heerle ligt al een hagelnieuw plan.

In het plan is ruimte voor .....

20 kavels voor vrijstaande woningen
12 rijwoningen
14 patio-achtige woningen
2 twee-onder-een kap

..... maar is helemaal leeg.



Buurtgegevens Wouw - Gemeente Roosendaal

Bevolking (2009)
- Aantal inwoners: 4.670
- Geboorte (2007): 55
- Sterfte (2007): 45
- Niet-westerse allochtonen: 2%
- Bevolkingsdichtheid: 1.638 personen p

Leeftijd (2009)
- 0 tot 15: 18%
- 15 tot 25: 9%
- 25 tot 45: 24%
- 45 tot 65: 31%
- 65 en ouder: 17%

Samenstelling huishoudens (2009)
- Eenpersoonshuishoudens: 24%
- Huishoudens zonder kinderen: 38%
- Huishoudens met kinderen: 38%
- Aantal huishoudens: 1.900

Arbeid
- Werkzame pers. (2005): 72% (van 15-64 jarigen)
- Bijstandsuitkeringen (2008): 14 per 1000 huishoudens

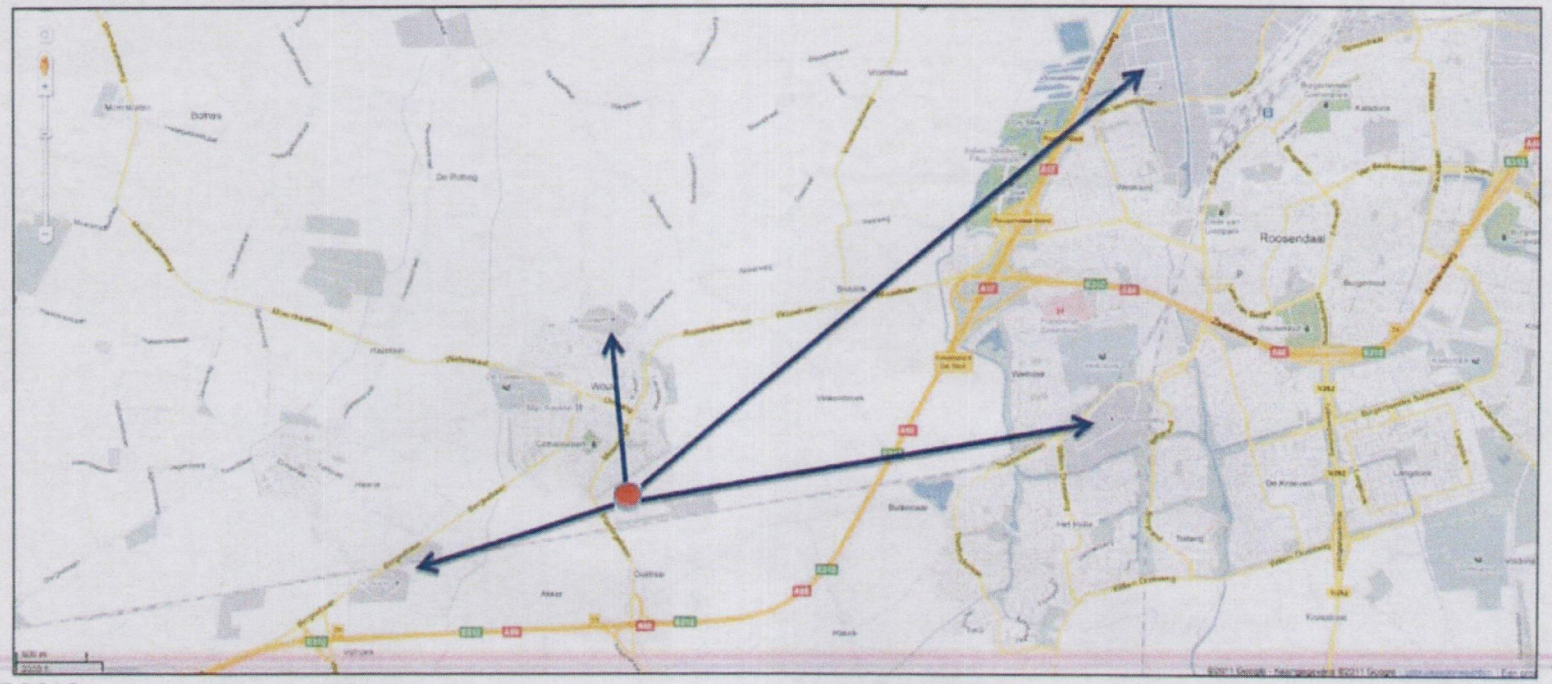
Inkomen (2007)
- Gemiddeld: 18.900 euro per inkomensontvanger
- Lage inkomens: 38%
- Hoge inkomens: 24%

Wonen
- Gemiddelde woningwaarde (2007): € 254.000 (WOZ)
- Aantal woningen (2008): 1.920
- Huur / Koop (2005): 26% / 74%

Plan BULK: voor of ten koste van Wouw?

Lokale inkadering m.b.t. Werken in Wouw

- Behoefte industrie? Voormalige Melkfabriek (op 1250m) en De Wijper (op 1400m) alsmede grotere industrieterreinen Vijfhuizenberg (op 3000m), Borchwerf en Majoppeveld bieden een veelvoud van beschikbare ruimte en vergunningstechnische mogelijkheden.
- Melkfabriek en De Wijper hebben reeds alle infrastructuur en bieden vandaag al 1.5 ha aan mogelijke ruimte (kavel Nieuwlaats, Gebouw+Loods Brabantse Delta, bos aan spoor). Eventuele lokale behoefte kan dus al direct - lokaal- worden ingevuld.
- Eventuele risico's MER, Stortplaats (Philips en Gresbuizenfabriek (tl buizen/huisvuil) in leemputten), geluidsbelasting spoor/snelweg. Waarom zoekt de gemeente (bewust) projectrisico's en hoge kosten op?



Plan BULK: vóór of ten koste van Wouw?

Waar staat U voor?

- Het coalitieaccoord is er nog eens op nagelezen ; citaten uit het coalitieaccoord:

Geldt dit ook voor Wouw?

In bovenstaand overzicht is nog niet geanticipeerd op het opvangen van de gevolgen van krimp (teruglopende woningbouwproducties en bevolkingsaantallen). De mogelijkheid om grondexploitaties conform de ramingen af te sluiten komt steeds meer onder druk te staan. Op locatieniveau zijn er echter

Pagina 9, Coalitieaccoord definitief

Is alle grond van de gemeente?

de inkomstenkant. Actief grondbeleid is (met eventueel grotere winstmogelijkheden) in Roosendaal beperkt mogelijk vanwege minimale uitbreidingslocaties binnen de gemeente. Om renteverliezen te beperken is het wenselijk de focus voor 2010-2014 te leggen op het verzilveren van locaties die reeds in eigendom zijn.

Pagina 11, Coalitieaccoord definitief

Zijn de andere terreinen al vol?

Maatschappelijk verantwoord ondernemen is hier onderdeel van, waarbij de gemeente zelf het voorbeeld geeft in een duurzame bedrijfsvoering.
Bij bedrijventerreinen staat zuinig ruimtegebruik voorop. Wij richten ons daarom op de uitgifte van bestaande, nog niet uitgegeven, bedrijfskavels.

Pagina 22, Coalitieaccoord definitief

? ? ?

Streefbeeld 2014

Pagina 18, Coalitieaccoord definitief

"Het buitengebied van de gemeente Roosendaal heeft in 2014 het open karakter en de kwaliteit behouden en verstarkt. Een dienstverlenende afhandeling van initiatieven van wijken en dorpen voor de openbare ruimte is gegarandeerd."

Buitengebied

Met betrekking tot het buitengebied kiezen wij voor het openhouden van landschappen. Daarnaast staat agrarisch gebruik voorop en gaan we restrictief om met bebouwing in het buitengebied. De programma's voor het openbaar gebied zijn zo (her) ingericht dat "schoon, heel en veilig" de prioriteit bepaalt.

Waarom niet in 2012 al?

Streefbeeld 2014

Pagina 14, Coalitieaccoord definitief

"In 2014 werkt de gemeente vraaggericht en speelt daarmee op basis van maatwerk in op de specifieke situatie en wensen van wijken en dorpen. Hiervoor zullen wij samenwerking zoeken en verbindingen leggen met partners en bewoners."

Plan BULK: vóór of ten koste van Wouw?

Wij hechten eraan U deze informatie schriftelijk ter beschikking te stellen ter grondige voorbereiding op eventuele volgende stappen.

Wij zijn gaarne bereid om met U van gedachten te wisselen om tot een kwalitatief hoogwaardige invulling van de behoeften te komen.

Bijlage 3

Plan BULK: voor of ten koste van buurt Wouw?

Inspreker:

RGHM Voeten, woonachtig te Wouw, werkend in Heerle (als Ondernemer - Directeur Groot Aandeelhouder van Bradford Engineering BV (ruimtevaartbedrijf) op industrieterrein de Wijper te Heerle)

Waarde Voorzitter, geachte leden van de raad,

Dank voor de mogelijkheid om een bijdrage aan deze beeldvormende vergadering te mogen leveren. Ik hecht eraan U deelgenoot te maken van de beeldvorming welke gebaseerd is mijn eigen directe belevingswereld. Ik wens daarbij te focuseren op 2 punten die mij raken en die een wezenlijk deel van ieders leven uitmaken (dus ook van Wouwenaren): Wonen en Werken.

Wonen:

Aan het einde van de vorige eeuw heb ik heel bewust voor wonen in Wouw gekozen. Rust, kleinschalig, groen. Centraal gelegen in een zgn groene buffer tussen de gemeenten Roosendaal en Bergen op Zoom. Wouw is om die reden prettig en aantrekkelijk als woonplaats. Mijn koopakte vermeldt zelfs een passage waarbij ik (als bewoner wiens tuin aan de Bulk grenst) gehouden ben om een groen aanzicht te behouden ter duidelijke afscheiding van de argrarische bestemming en de bebouwing.

U maakt melding van het voornemen tot toepassen van de WvG teneinde gronden aan te kopen die U in staat stellen het Plan BULK ten uitvoer te kunnen brengen. Dat Plan voorziet in een combinatie van Wonen en Werken oftewel huizen en industrie. Er is sprake van een 12-40 tal huizen en 3 ha industrieterrein. U overweegt daarvoor 5 ha groene buffer op te offeren. In mijn optiek een onevenredig groot offer in relatie tot het te bereiken doel. Voor elk huis dat U in Plan de Bulk voorziet staat er ongeveer ook een gedupeerde die "zijn groene buffer" ziet verdwijnen, dat is een ongewenste ratio. Dat naast een blijvend geruineerd aanzicht bij binnenkomst van Wouw als groene buffer. U zult zeggen: subjectieve reactie. Ik zal proberen U objectief aan te tonen dat het absoluut wenselijk is dit plan opnieuw op zijn (meer)waarde te beoordelen.

Als ondernemer is het nemen van risico's een dagelijkse bezigheid, zo ook het inschatten daarvan. Vraag en Aanbod aspecten zijn sterke ankerpunten bij dit soort afschattingen. Rekent U even mee aan de vraag en aanbod zijde: de buurtgegevens Wouw – Gemeente Roosendaal vermelden 4670 inwoners, verdeeld over 1900 huishoudens. Daarvoor zijn 1920 woningen beschikbaar waarvan er momenteel (zie makelaarskantoren en Funda) ongeveer 100 te koop staan (≈5%). Juist de werkende laag (55%) verkiest Wouw om zijn bovengenoemde bijzondere kenmerken als woonplaats. Ik acht mijzelf daarvoor representatief. 40 nieuwe woningen brengen het totaal aan overtollige woningen op een 8-10%. Dat is geen gezond aanbod meer, daarmee creeert U bewust een situatie van ongewenste leegstand. Als ondernemer is dat te kwalificeren in de categorie 'onacceptabel' risico om te

investeren; mijn raad van commissarissen en aandeelhouders gaan me daarop afrekenen en onverantwoord handelen verwijten. Temeer omdat ik van te voren wist dat de exploitatie van Plan Bulk (deel woningen) geconfronteerd zou worden met discussies rond voormalige stortplaatsen, geluidsoverlast van de spoorlijn EN de snelweg, een complexe waterhuishouding terplaatse en een krimpende markt. U als raad staat op het punt zich zich te bezinnen over een plan waarbij keihard woongenot verloren gaat en waarbij risico's genomen worden die als 'te groot' moeten worden geklassificeerd, zeker indien de noodzaak voor nieuwe woningen twijfelachtig is. Het zou U sieren en ook veel leiderschap respect afdwingen om daar niet verantwoordelijk voor te willen zijn.

Werken:

In 1997 heb ik mijn bedrijf binnen de grenzen van uw gemeente op industrieterrein De Wijper in Heerle kunnen vestigen. Prima plek, goed bereikbaar, niemand tot overlast. Ook daar is reeds in begin jaren '90 al de formule wonen/werken toegepast. Dat klakkeloos naar Plan De BULK copieren is niet erg origineel, zeg maar meer van hetzelfde en daar zouden we dan 5ha groene buffer voor opofferen. In mijn optiek een onevenredig groot offer in relatie tot het te bereiken doel. U zult zeggen: subjectieve reactie. Ik zal proberen U objectief aan te tonen dat het absoluut wenselijk is dit plan opnieuw op zijn (meer)waarde te beoordelen.

Als gemeente bent U de ondernemer die de marktkansen en concurrenten in moet schatten. Als ik in de kerktoren van Wouw zou klimmen dan zie ik op 450m noordelijk industrieterrein De Donken. Op 450 zuidelijk zie ik plan De Bulk. Oei, dat is minder dan 1 kilometer hemelsbreed. Ik kijk west en ik zie op 1250m de oude melkfabriek die dringend aan een opknapbeurt toe is en 100m verder zie ik Industrieterrein De Wijper. Ik kijk oostelijk en op nog geen 3 kilometer zie ik de Vijfhuizenberg, ook al met een concept van wonen en werken. Genoemde terreinen beschikken over <u>bestaande infrastructuur</u> en <u>ruimere vergunningstechnische</u> mogelijkheden. Op minder dan 5 km zie ik Majoppeveld en Borchwerf. Oeps, sterke concurrenten en erger nog: de oude melkfabriek en De Wijper bieden vandaag reeds een beschikbare ruimte met veel minder (spreek: geen) risico. Telt U even mee: De oude melkfabriek biedt behoorlijk ruimte (>1000m2) voor nieuwe industrie. Een van de gebouwen staat al te huur. Op de Wijper zie ik elke dag de borden van Helmig die enkele honderden meters loodsen en opslagruimte van Tax aanbiedt en Charles Suijkerbuijk die enkele duizenden vierkante meters kantoor en loods van het Waterschap Brabantse Delta aanbiedt. Even verderop ligt een vrije kavel van Nieuwlaats (enkele duizenden vierkante meters). Uiteindelijk ligt er nog een kavel struikgewas tot aan het spoor van bijna 6000m2 die met minder risico direct aan De Wijper gekoppeld kan worden. De door U becijferde behoefte kan nagenoeg reeds door bestaande terreinen op ongeveer 1 kilometer afstand worden ingevuld! Zonder risico. Zonder grote investering. Zonder vertraging. Zonder stortplaats discussies, MER rapportages, geluidsoverlast dicussies. Wel met een direct antwoord aan de eventueel bestaande of toekomstige vraag van burgers om lokaal te kunnen ondernemen op daarvoor reeds voorziene terreinen. Terug naar de ondernemer stoel. Plan De BULK heeft geen onderscheidend vermogen, de concurrentie is zeer sterk en ligt mijlenver voor. Investeren? Ja, in verbetering, kwaliteit en benutting van het bestaande, niet in het willens en wetens realiseren van overschot. De spreekwoordelijke raad van commissarissen en aandeelhouders gaan U daarop afrekenen en onverantwoord handelen verwijten. Temeer omdat U van te voren wist

dat de exploitatie van Plan De BULK (deel industrie) geconfronteerd zou worden met discussies rond voormalige stortplaatsen, geluidsoverlast van de spoorlijn EN de snelweg, een complexe waterhuishouding terplaatse en een krimpende markt. Ik zou willen appeleren aan een verantwoorde besluitvorming door U als raad op basis van zakelijke argumenten en maatschappelijk geldende basisprincipes. Vraag/aanbod aspecten en risico mitigatie danwel voorkoming hoort daar absoluut bij.

Ik hoop dat mijn zienswijze U tot heroverweging aan zal zetten opdat uw energie, kennis en vooral ook de schaarse financieele middelen in waardevollere en vooral minder risicovolle projecten voor onze gemeente en samenleving ingezet kunnen worden.

Geachte voorzitter en leden van de raad, ik dank voor uw aandacht!

Raoul Voeten

28/04/2011

Bijlage 4

28-4-2011

Mijnheer de voorzitter, geachte leden van de raad, beste toehoorders.
Allereerst mijn dank voor het feit dat ik vijf minuten de gelegenheid krijg om over dit onderwerp in te spreken.
Ik zal niet herhalen wat de vorige insprekers ingebracht hebben, wel zal ik op momenten de verbinding zoeken met de onderwerpen op basis van het nu één jaar oude coalitieakkoord.
Ik heb het gehele coalitieakkoord **Kiezen vanuit kracht en vertrouwen** doorgenomen. De tijd is te kort om hier uitvoerig te citeren. Ik beperk mij dan ook tot een aantal korte citaten die niet uit de context zijn gerukt. Ik zal in het kader van de geldende procedure hier mogelijk uitvoeriger schriftelijk op terugkomen.
Op pagina 9 bij het hoofdstuk **solide financiën** staat citaat (*dat er nog niet geanticipeerd is op het opvangen van de gevolgen van de krimp van de bevolking en dat het steeds moeilijker wordt om de grondexploitatie conform de ramingen af te sluiten).* Mijn gevoel zegt dat dit haaks staat op het voorgenomen besluit om nieuwe grond te verwerven. Immers 100 woningen staan in wouw al te koop, moeten er dan nog zoveel nieuwe bijkomen om daarmee mogelijk leegstand te bewerkstelligen ?. Een reële vraag is dan of deze voorgenomen exploitatie op dit aspect dan wel succesvol wordt afgerond. Mij is bovendien ter ore gekomen dat een belangrijke potentiële kandidaat-ondernemer een zeer terughoudende houding heeft aangenomen hetgeen een ander stuk van de exploitatie niet ten goede zal komen.
Op pagina 11 bij het hoofdstuk **solide financiën** staat het volgende: (*Om renteverliezen te beperken is het wenselijk de focus voor 2010-2014 te leggen op het verzilveren van locaties die reeds in eigendom zijn.*) Het nu voorliggende voorstel is om nieuwe grond te verwerven via de wet voorkeursrecht gemeenten mogelijk gevolgd door een onteigeningsprocedure waarvan vooraf absoluut niet zeker is dat de rechter vindt dat hier sprake is van een algemeen belang. Immers de belangen van minimaal 25 gezinnen en de eigenaar van de grond spelen ook een rol in de afweging van de rechter. Derhalve is de kans groot dat we nog meer risico nemen, tijd en geld inzetten met een onzekere uitkomst.. Dat lijkt mij niet wenselijk.
Op pagina 14 bij het hoofdstuk **Vitale wijken en dorpen** staat (*dat het streefbeeld voor 2014 is dat de gemeente vraaggericht werkt en speelt daarmee op basis van maatwerk in op de specifieke situatie en wensen van wijken en dorpen. Hiervoor zullen wij samenwerking zoeken en verbindingen leggen met partners en bewoners).* Op dit punt kijk ik met belangstelling uit naar de acties die ondernomen zullen worden. Vooralsnog zijn er door heel veel omwonenden en belanghebbenden, inclusief mijzelf, schriftelijk vragen gesteld in 2009, waarop ik persoonlijk tot op heden geen enkel antwoord heb gehad.
Op pagina 18 staat als **streefbeeld bij de paragraaf openbare ruimte** dat (*het buitengebied van Roosendaal in 2014 een open karakter heeft die de kwaliteit zal behouden en versterken. Een dienstverlenende afhandeling van initiatieven van wijken en dorpen voor de openbare ruimte is gegarandeerd.*) Voor mij is het dan ook onbegrijpelijk dat het voornemen er ligt om de openbare ruimte op zo'n cruciale plek aan te tasten. De kern Wouw staat bekend om zijn groene entree hetgeen eerder gememoreerd is. Ter illustratie is het misschien goed om te verwijzen naar een besluit, weliswaar in de vorige eeuw, van een naburige gemeente om een industrieterrein bij de ingang van de in dit geval historische kern te plaatsen. Een keuze waar men nu nog spijt van heeft maar die onomkeerbaar is geworden.
Op diezelfde pagina onder het kopje **Buitengebied** het volgende citaat: (*Met betrekking tot het buitengebied kiezen wij voor het openhouden van landschappen. Daarnaast staat agrarisch gebruik voorop en gaan we restrictief om met bebouwing in het buitengebied.*)
Dit citaat behoeft mijns inziens geen nadere toelichting en spreekt voor zichzelf.
Op pagina 22 bij **het Speerpunt Krachtige Economie** het volgend citaat. (*Bij bedrijventerreinen staat zuinig ruimtegebruik voorop. Wij richten ons daarmee op de uitgifte van bestaande, nog niet uitgeven, bedrijfskavels).* De vorige spreker, die zijn bedrijf heeft op de Wijper, heeft aangetoond dat er in ieder geval als ondernemer in zijn directe omgeving nog volop mogelijkheden zijn voor nieuwe bedrijven. Ook hier is, naar mijn gevoel, het voorliggende voorstel niet in overeenstemming met datgene wat de coalitie is overeengekomen.
Mijn spreektijd zit er bijna op. Ik zou mijn betoog willen eindigen U met klem te verzoeken om een tunnelvisie in dit dossier te willen voorkomen. Die zou er als volgt uit kunnen zien, We hebben nu eenmaal grond gekocht en daarom moeten we ten koste van alles een gecombineerd bedrijventerrein realiseren. Omdat stap A gezet is moeten we bij Z uitkomen. Reflectie en wegen van zaken in het algemeen belang en bijsturen zijn bij uitstek het terrein van de gemeenteraad. Er zijn vandaag heel veel ingrediënten aangereikt om dit te doen. De in 2001 aangekochte woning is inmiddels verkocht en de resterende gronden kunnen prima conform het vigerende bestemmingsplan ingezet worden voor agrarische doeleinden. Voor kleinschalige industrie is nog voldoende ruimte beschikbaar en Last but not least: de gemeente Roosendaal heeft met een mooie en groene kern een goede toeristische troef in handen en bovendien gelukkige en tevreden inwoners. Dat moet U ook wat waard zijn.
Ik dank U
Aldus ingesproken in de beeldvormende bijeenkomst van de gemeenteraad van Roosendaal.
Wim Reijnders Gierelaar 95.

Bijlage 5

Beeldvormende Raadsbijeenkomst 28 april 2011 gemeente Roosendaal

Naam :Duc Boorsma, architect AvB
Adres :Bijltje 5, 4724DW WOUW
Telefoon :0165 -30 4581
Mobiel :06 – 2220 3725
E-mail :d.boorsma@home.nl
Werkzaam :Ministerie van Buitenlandse Zaken,
Directie Huisvesting Buitenland, DEN HAAG

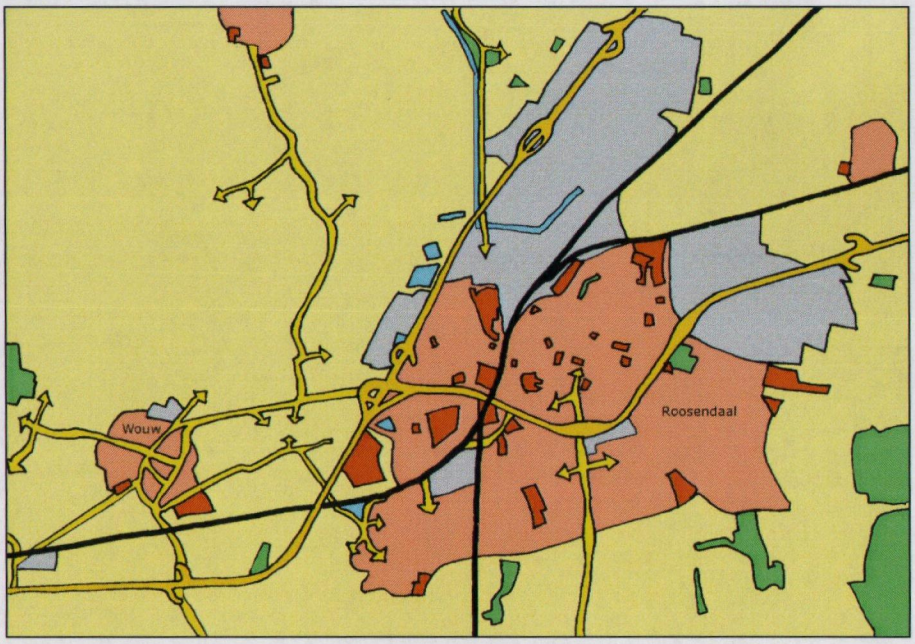
Geachte Voorzitter, leden van de Raad,

Fijn dat ik in de gelegenheid wordt gesteld een bijdrage aan te mogen leveren aan uw beeldvorming betreffende de planontwikkeling Bulkstraat-Plantagebaan.

Graag ga ik in op de **beeldvorming** maar dan wel wat betreft het landschappelijke beeld rond Roosendaal en aanpalende kernen. Sinds 20 oktober 1975 woon ik met veel plezier in Wouw en daarom pendel ik zonder problemen ruim 35 jaar naar de Randstad. Het woongenot compenseert ruimschoots de reisperikelen met het openbaar vervoer.

In deze 35 jaar heb ik de verontrustende ongebreidelde stedelijke ontwikkeling gevolgd, die helaas ten koste gaat van landschappelijke kwaliteit. Ik begrijp uw dilemma waar keuzen moeten worden gemaakt tussen welvaart en welzijn.

Wat ik absoluut niet begrijp zijn de dramatische ontwikkelingen van bedrijfsterreinen rond Roosendaal en de kernen. Mijn analyse (die via de Kaart van NL is verkregen) leert dat de verhouding tussen stedelijke voorzieningen en bedrijfsterreinen volledig uit de hand is gelopen. De ontwikkelingen verlopen bijna ongemerkt in een sluipend proces, maar helaas moet ik vaststellen dat de verhouding tussen "stad" en "bedrijfsterreinen" nu is uitgelopen op ca. 60-40 %!



Dat deze ontwikkeling nadelige gevolgen heeft voor de **beeldvorming** voor de landschappelijke kwaliteit is onmiskenbaar. En dat is buitengewoon jammer. Daarom appelleer ik op uw bestuurlijke verantwoordelijkheid om te waken over de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van onze omgeving.

De huidige barre economische tijden hebben een gelukkig ook een positief effect. De bomen groeien niet meer tot de hemel en daarom moeten we prioriteiten stellen. Veel geld maakt lui, maar weinig geld prikkelt de creativiteit. De besluiten worden nog kritischer afgewogen met de vraag wanneer is genoeg genoeg? Zijn uitbreidingen echt noodzakelijk en zijn er echt geen alternatieven?

Wouw is vanouds een woondorp in een agrarische omgeving. Dat karakter moet u behouden. Met de uitbreidingen voor bedrijven is daarom altijd terughoudend uitgegaan en dat past prima in deze lijn. Wouw fungeert als Groene Buffer tussen de stedelijke ontwikkelingen van Roosendaal en Bergen op Zoom

Daarom kan ik de planvorming Bulk alleen maar verklaren uit het rechtbreien van een onhandige aankoop in 2001. In 10 jaar tijd is veel veranderd. We denken in termen van duurzaamheid, verantwoordelijk en respectvol omgaan met ons steeds schaarser wordend landschap. Is de uitbreiding Bulk nodig? Welnee, absoluut niet. Een blik op de kaart en een nauwkeurige beschouwing van de omgeving leert dat een overdaad aan alternatieven aanwezig is. Dus niet uitbreiden in inbreiden. Dan wordt er gebruik gemaakt van bestaande infrastructuren en dat is goedkoper dan het ontwikkelen en vernietigen van maagdelijk landschap.

Ik vraag u goed kennis te nemen van zeer bruikbare alternatieven en de kern Wouw te blijven respecteren als woondorp en Groene Buffer.

Onlangs stelde ik vast dat de borden aan de rand van het dorp met de tekst: "Wouw Groene Buffer" zijn weggehaald. Is dit een veeg teken? Of krijgen de borden een opknapbeurt zodat ze in volle glorie worden teruggeplaatst?

Meneer de Voorzitter, geachte leden van de Raad ik dank u voor uw aandacht en wens u veel wijsheid toe in de besluitvorming.

Duc Boorsma

Bijlage 6

Betreft:
Inspraakreactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan Bulkstraat.

Wouw, 8 januari 2014

Geachte leden van de Raad,

Mijn naam is Raoul Voeten en ik ben inwoner van de plaats Wouw.

Vanaf 23 december 2013 is ter inzage gelegd met daaraan gekoppeld de mogelijkheid te reageren, respectievelijk een inspraakreactie kenbaar te maken, aangaande het stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk voor de nieuwbouwlocatie 'Wouw Bulkstraat'.

Op 9 januari zullen betrokken bewoners geïnformeerd worden tijdens een informatie bijeenkomst in De Geerhoek in Wouw. Tijdens de informatie bijeenkomst zal het raamwerk voor het ontwerp bestemmingsplan worden toegelicht en, belangrijker nog, zal er een toelichting op de thema's van eerdere inspraak sessies gegeven worden.

Het is bevreemdend dat de beeldvormende vergadering aangaande dit gewijzigde raamwerk voor het informatie moment naar de burger ligt. De mogelijkheid tot gedegen voorbereiding en inspraak wordt de burger op deze wijze ontnomen. Deze constatering is niet alleenstaand in dit traject.

Wij hebben U in october 2012 een presentatie aangereikt onder de titel 'Trouw aan Wouw v3 – 30-10-2012'. Deze presentatie was een update van onze zienswijze, die we in 2010 alsmede in maart, april en mei 2011 al kenbaar hebben gemaakt. De conclusie uit deze presentaties is enerzijds dat U als college niet in lijn met het beschrevene in het coalitie-accoord handelt maar bovenal dat nut en noodzaak van het plan absoluut niet onderbouwd zijn.

Citerend uit de onlangs gepubliceerde stukken aangaande "nieuwbouwlocatie Wouw Bulkstraat" is de doelstelling van het plan:

> 'het bieden van een toekomstperspectief op het gebied van wonen en werken in de kern Wouw. Deze doelstelling dient te worden gerealiseerd door de bouw van woningen en de uitgifte van woon-werkkavels.'

En

> 'Tot en met 2020 zijn er in de woningbouwprogrammering 40 woningen voor de locatie Bulkstraat opgenomen.'

Als eerste willen wij aanreiken dat voor het eerste punt, plan Bulk zeker niet het enige middel is om dit doel te bereiken. Voorts merken wij op dat in de kern van Wouw momenteel 102 huizen te koop staan. Daarvan zijn er 16 in de prijsklasse tot 175 k€, 53 in de prijsklasse 175 k€ tot 350 k€ en 33 in de prijsklasse boven 350 k€. In de woning- als woon-werk behoefte kan dus reeds vandaag al ruimschoots worden voorzien.

Uit het feit dat U nu toch een volgende stap in het Plan Bulkstraat maakt leiden wij af dat U nut en noodzaak duidelijk getoetst heeft en dat noodzakelijke

uitbreiding/verstedelijking van Wouw uw conclusie is. Wij hebben geen enkele inzage noch signaal dat de noodzaak cijfermatig te onderbouwen is. Wij bestrijden deze noodzaak dan ook ten zeerste en brengen daartoe 2 punten onder uw aandacht:

1. Het plan Bulkstraat doet afbreuk aan een gezonde ontwikkeling van de kern van Wouw waarin gebieden als Geerhoek/De Stappen/Rabobank en hoek Cafe de Potter en oude Pastorie werkelijk aandacht tot herontwikkeling bieden en ook verdienen. Ons insziens moet uw oplossingsrichting sterk gericht zijn op het ondersteunen of ontwikkelen van inbreidingsplannen, dat zal de leefbaarheid van de kleine kernen werkelijk ten goede komen. In de genoemde gebiedjes kunnen gemakkelijk het aantal genoemde woningen gerealiseerd worden alsmede mogelijkheden tot detailhandel en woon-werk functies geboden worden.
2. Wanneer Wouw als Groene buffer vanuit de lucht bekeken wordt dan liggen aan de noordkant industrieterrein De Donken, aan de Oostkant woon-werk kavels langs de Roosendaalse baan, aan de zuidkant van der Veldt en het spoor en aan de westkant het industrieterrein De Wijper met de oude melkfabriek. Op de genoemde terreinen kan vandaag al uw complete geïdentificeerde behoefte aan woon-werk ruimte tot 2020 worden ingevuld.

Wij vragen U met klem na te gaan welke vraag uit de markt (conform uw coalitieaccoord blz 14) er door 'Plan Bulkstraat' beantwoord wordt. Plan Bulk lijkt zeer sterk op een intern gedreven vraag of wens in plaats van een markt gedreven behoefte.

Met dit plan ontstaat in Wouw een oplopende leegstand tot 150 huizen (cq 8%) en er wordt direct geconcurreerd met reeds ontplooide woning bouw initiatieven in de directe omgeving (Heerle, 40 woning bouwkavels klaarliggend, 1 verkocht) en bijvoorbeeld woon/werk Industrieterrein De Wijper en oude melkfabriek (7000 m2 vandaag beschikbaar!). Met de huidige 5% leegstand (Wouw woningen) en 35% te koop staand industrieterrein ver-ergert Plan De Bulk een reeds kritieke en ongezonde situatie.

De bestemming van het gebied rond de Bulkstraat is momenteel 'bijzonder argrarisch kerngebied'.

Uit de presentatie van het Raamwerk citeren wij:

> *'Archeologie, cultuurhistorie*
> Het plangebied is gelegen in een als archeologisch waardevol aangeduid gebied.'

En

> *'Natuurwaarden*
> ... om te voldoen aan de vereiste landschapsinvesteringsregeling conform artikel 2.2. uit de provinciale Verordening Ruimte welke een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist bij ruimtelijke ontwikkelingen welke plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Wij vragen u met klem na te gaan waarom er veel geld in bouwrijp maken en het volgen van velerlei regels mbt water, geluid en groenbehoud geïnvesteerd moet worden in een gebied waarvan op voorhand bekend is dat het al deze problemen in zich heeft. Waarom ondersteunt de Raad dergelijke landschapsaantasting terwijl hetzelfde geïnvesteerd vermogen een veel groter rendement op kan leveren voor de

burgers in Wouw als dit aan inbreiding en kwaliteitsverbetering van de bestaande kern besteed zou worden. Zeker als daarmede ook de behoeftestelling zoals neergelegd in Plan Bulk wordt ingevuld.

Plan Bulk lijkt ook vanuit dit oogpunt nog steeds zeer sterk op een intern gedreven behoefte in plaats van een marktgedreven of een Wouwse gemeenschap behoefte.

Wij maken graag gebruik van de mogelijkheid deze onze zienswijze waar nodig aan te vullen en nader toe te lichten. Wij zouden het zeer op prijs stellen indien wij U ter plaatse, in Wouw, onze zienswijze mogen toelichten.

Dank voor uw aandacht.

Getekend namens een groep bewoners,

Raoul Voeten
Gierelaar 89 Wouw