

Gemeente Oosterhout
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10150
4900 GB Oosterhout NB

10.2.e

Advocaat

T 10.2.e

✉ 10.2.e

Datum 15 maart 2022
Onze referentie D22110300
Inzake 10.2.e
Uw referentie Ontwerpbestedingsplan Leijsenakkers herziening 1 (Veerseweg 54*) | 329037

ZIENSWIJZE

Geachte leden van de gemeenteraad,

Mijn cliënten zijn:

- de 10.2.e en 10.2.e wonende te
(10.2.e) Oosterhout, aan de 10.2.e ;
- de 10.2.e en 10.2.e wonende te
(10.2.e) Oosterhout, aan de 10.2.e

Namens hen dien ik door deze een zienswijze in op bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan.

Ik zal met name ingaan op de nota waarmee het college op de inspraakreactie reageerde.

Principebesluit in relatie tot de motie van de gemeenteraad

Namens mijn cliënten heb ik u erop gewezen dat het voorontwerp van het bestemmingsplan niet strookt met de opdracht die uw raad het college op 17 september 2019 gaf. In reactie hierop geeft het college aan dat het besluit, om in principe medewerking aan het initiatief te verlenen, dateert van maart 2019 dus enkele maanden voorafgaand aan de motie.

Het college verbindt aan deze blote stellingname verder geen gevolgtrekking, maar als het heeft willen suggereren dat het college en/of uw gemeente(raad) vanwege het principebesluit gebonden is om medewerking te (blijven) verlenen aan dit initiatief dan is dat niet juist.

Initiatiefnemer komt reeds geen beroep toe op het vertrouwensbeginsel, omdat het principebesluit niet genomen is door of namens uw gemeenteraad, maar door het college. Het college is echter niet bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan. Dat is uw raad.

HELIO advocaten|mediators

Vijfhuizenberg 50, 4708 AL Roosendaal
T 0165 - 592 000
W www.helioadvocaten.nl
KVK 71755802

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 TE VINDEN OP ONZE WEBSITE.

Daarbij merk ik andermaal op dat nog altijd geen geactualiseerde ontwikkelings- en beheersvisie voor de Heilige Driehoek is opgesteld. Het college laat weten dat dit proces vertraging heeft opgelopen en dat het zich in de voorbereidende fase bevindt en dat er om te beginnen nog offertes moeten worden opgevraagd bij stedenbouwkundige bureaus.

Gelet op zowel de ondubbelzinnige opdracht om tot die tijd het bestemmingsplan aan te houden, als om een nieuwe ruimtelijke visie voor de Heilige Driehoek op te stellen, waarin bovendien alleen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die niet leiden tot verdere verstening van het gebied, eist een zorgvuldige voorbereiding van het besluit nadrukkelijk dat deze ontwikkeling in het kader van die actuele visie wordt beoordeeld (en geweigerd).

Voor mijn cliënten is derhalve onbegrijpelijk dat het college medewerking (blijft) verlenen aan dit initiatief, terwijl uw gemeenteraad niet gebonden is aan de principebesluiten en, integendeel, ondubbelzinnig te kennen heeft gegeven dat zij geen verstening meer wil.

Op voorhand is was duidelijk dat het ontwerpplan uiteindelijk niet op de steun van uw raad zal kunnen rekenen en derhalve niet door de uw raad behoort te worden vastgesteld.

Gelet daarop had het college reeds nu en ook alleen op die grond aan uw raad moeten voorstellen om het bestemmingsplan niet vast te stellen, omdat het initiatief in strijd is met het ruimtelijke beleid van de gemeente(raad). Iedere andere koers valt niet uit te leggen.

Omgevingsdialoog

Namens cliënten heb ik gewezen op de verschillende gebreken die kleven aan zowel de eerste als de tweede 'omgevingsdialoog'. Het college geeft zonder enige motivering aan dat de tweede omgevingsdialoog voldoet aan de huidige richtlijn. Die reactie geeft er bepaald geen blijk van dat de omgevingsdialoog en de belangen van cliënten daadwerkelijk bekend zijn.

Als ik er op wijs dat een deel van mijn cliënten wegens verblijf in het buitenland niet aanwezig kon zijn bij de tweede omgevingsdialoog en dat hun schriftelijke input door de initiatiefnemer geheel buiten de verslaglegging is gelaten, dan kunt het college bezwaarlijk concluderen dat sprake is van een kwalitatief voldoende omgevingsdialoog. Dat veronderstelt namelijk dat er daadwerkelijk een dialoog gevoerd is met de omgeving. Hier is een deel van de omgeving effectief van de dialoog uitgesloten. Dit valt niet te rijmen met de reactie en conclusie.

Mijn cliënten verlangen terecht een gemotiveerde reactie op dergelijke omissies.

Beschermde dorps- en stadsgezicht

In de inspraakreactie heb ik gewezen op de beschermende werking van het dorps- en stadsgezicht, dat strekt tot het behoud en de eerbiediging van de bestaande situatie.

In reactie daarop overweegt het college dat de vergunde woning een langgerekte, grote rechthoekige woning is die niet aan zou sluiten op de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht Heilige Driehoek en die het huidige zicht op het achterliggende gebied sterk weg zou nemen.

Die opmerking kan ik niet rijmen met de stukken. Het spreekt namelijk de initiatiefnemer tegen. Die schreef op de laatste pagina van 'Bijlage 1 Toelichting op het verzoek (diapresentatie)':

*"In de oude opzet is een lang massieve woning geplaatst in het midden van het perceel.
In die tijd was het idee vooral om de zichtlijn naar achter te bewaken".*

De stelling die het college inneemt, dat juist het oude vigerende ontwerp de zichtlijn naar achteren zou belemmeren, staat daar volledig haaks op. Het ontwerp is niet deugdelijk gemotiveerd.

Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Daaronder wordt nadrukkelijk begrepen het beschermd dorps en stadsgezicht. Het vigerende bestemmingsplan is onherroepelijk. Het wordt daarmee geacht rechtmatig te zijn. U kunt zich dus nu niet ineens op het standpunt stellen dat het vorige plan onwenselijk was.

Deze opmerking valt ook overigens niet te rijmen met de werkelijkheid, want het plangebied van Leijsenakkers waar het beschermd dorps- en stadsgezicht Heilige Driehoek betrekking op heeft is juist bezaaid met langgerekte agrarische schuren die van oudsher aanwezig zijn.

Het ontwerpplan voorziet voorts wel degelijk in verdere versterking van het gebied. Niet alleen worden de nieuwe bouwvlakken zelf gezamenlijk 50 m² groter, ook de mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen en om bijvoorbeeld opritten aan te leggen nemen hierdoor toe. De nok van de twee nieuw te bouwen woningen mag bovendien 1,5 meter hoger worden. Het bouwvolume blijft dus helemaal niet nagenoeg gelijk aan dat van de eerder vergunde woning.

Het college merkt op dat de Stichting Heilige Driehoek geen bezwaar had tegen het initiatief, maar dat heeft zij blijkens de omgevingsdialoog dus wel, want zij houdt vast aan de regels in het vigerende bestemmingsplan voor alle ontwikkelingen in het gebied. Zij schreef letterlijk:

"Wij zijn dan ook geen voorstander van het splitsen van het perceel ten behoeve van een tweetal woningen".

Het college schrijft verder nog dat het originele vigerende plan helemaal niet voorziet in een lage schuurwoning, maar in een grote, hoge en moderne strakke woning. Dat is wederom niet wat initiatiefnemer opnam in 'Bijlage 1 Toelichting op het verzoek (diapresentatie)':



Buurtverkenning



Referentie schuurwoning

Conclusie

Het vorenstaande leidt tot de conclusie dat het voorontwerp niet kan rekenen op steun van uw gemeenteraad, niet gedragen wordt door de omgeving en in strijd komt met een goede ruimtelijke ordening gelet op het beschermd stads- en dorpsgezicht binnen dit plangebied.

De reactienota geeft er geen blijk van dat het college bij de voorbereiding van het besluit de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen heeft vergaard en dat het de bij het besluit betrokken belangen van cliënten daadwerkelijk en onpartijdig afweegt.

Namens mijn cliënten verzoek ik u andermaal om de aanvraag van initiatiefnemer buiten behandeling te stellen, althans om te besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Tot een nadere toelichting weet u mij en mijn cliënten graag bereid.

Vertrouwende u voor nu te hebben geïnformeerd, verblijft,

met vriendelijke groet,

HELIO advocaten/mediators

10.2.e