



gemeente **Oosterhout**

Aan de gemeenteraad

Datum	Uw kenmerk	Zaaknummer	In behandeling bij
26 maart 2025		1060275	CRO Buiten Beleid

Onderwerp

Beheersvisie Heilige Driehoek

Geachte raad,

Naar aanleiding van een motie van uw raad in 2019 is besloten de “Ontwikkelings- en beheersvisie Heilige Driehoek Oosterhout” uit 2004 te actualiseren. Door Rothuizen Architecten en Adviseurs is een ontwerpvisie opgesteld. Het college heeft besloten dit ontwerp vrij te geven voor inspraak. Dit besluit is aanleiding om uw raad te informeren over het tot nu toe gevoerde proces, de belangrijkste punten van de ontwerpvisie en het vervolg om te komen tot een door u vast te stellen actuele nieuwe visie.

Zoals u weet is de Heilige Driehoek een gebied met bijzondere kenmerken en kwaliteiten. Diverse ontwikkelingen in en rond Oosterhout kunnen van invloed zijn op de Heilige Driehoek. Ook binnen de Heilige Driehoek spelen er ontwikkelingen, of kunnen er in de toekomst ontwikkelingen gaan spelen, waar een antwoord op moet worden geformuleerd. Wat kan wel en wat kan niet binnen dit bijzondere gebied?

Zo'n twintig jaar geleden zijn de bijzondere kwaliteiten van de Heilige Driehoek voor het eerst vastgelegd in diverse stukken, waaronder in de “Ontwikkelings- en beheersvisie Heilige Driehoek Oosterhout (2004)”. In 2006 is het gebied door de rijksoverheid aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In 2009 zijn de visie en aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht opgevolgd door het bestemmingsplan “Leijsenakkers”, waarin het beschermd dorpsgezicht juridisch is geborgd. Daarnaast is een aantal ontwikkelingsmogelijkheden vanuit de “Ontwikkelings- en beheersvisie Heilige Driehoek Oosterhout” overgenomen in het bestemmingsplan en enkele daarop volgende wijzigingen en herzieningen.

Enkele jaren terug vond binnen korte tijd een aantal ontwikkelingen plaats in de Heilige Driehoek. Hierdoor ontstond onrust bij bewoners, Stichting Heilige Driehoek en ook uw raad. Er werd een raadsmotie aangenomen met als doel verdere versterking van het gebied tegen te gaan middels een op te stellen actuele visie voor het gebied. In deze motie is aangegeven dat de nieuwe visie recht moet doen aan de bijzondere kwaliteiten van het gebied en de uitdagingen die erop afkomen, het toetsingskader moet vormen voor alle initiatieven die zich in het gebied aandienen en daarmee duidelijkheid moet scheppen: wat kan wel en wat mag niet.

Het proces tot nu toe

Door Rothuizen zijn alle relevante beleidsstukken geraadpleegd, zoals de “Ontwikkelings- en beheersvisie Heilige Driehoek Oosterhout” (2004), de motie van de raad (2019), de raadsinformatiebrief inzake het grote aantal ontwikkelingen van enkele jaren terug (2020), de “Bouwstenen voor de beheer- en ontwikkelvisie Heilige Driehoek” (2024)¹, en de “Omgevingsvisie Oosterhout” (2021). Mede met het oog op de inhoud van de motie van 2019 zijn de stakeholders in een vroeg stadium betrokken. In dat kader zijn er in het najaar van 2024 bijeenkomsten georganiseerd om met de verschillende betrokken partijen in gesprek te gaan: kloostergemeenschappen, bewonersgroepen/ belangenorganisaties² en partners³. Met de Stichting Heilige Driehoek heeft nog aanvullend bestuurlijk overleg plaatsgevonden.

De visie in het kort

Uitgangspunt bij het opstellen van de visie is behoud van de kwaliteiten van het bijzondere gebied. Hiertoe zijn drie kernwaarden geformuleerd: karakter en identiteit, cultuurhistorie en landschap. Meer dan voorheen ligt de nadruk in deze visie op behoud van de kernwaarden. Dat betekent niet dat er niets kan veranderen in het gebied, maar iedere ontwikkeling dient wel te passen in of bij de kernwaarden en deze waar mogelijk te versterken. De balans tussen behouden van het waardevolle en veranderen van het noodzakelijke, vraagt om kaders:

- Bescherm wat waardevol is: dit betekent in feite dat alle kernwaarden het verdienen om beschermd te worden. Al deze kernwaarden samen maken de Heilige Driehoek tot een bijzonder en hooggewaardeerd gebied;
- Verbeter wat nodig is: soms voldoet de ruimtelijke en/of esthetische uitstraling van een locatie niet aan het gewenste beeld, of wordt een functie niet (meer) passend geacht. Dan is herontwikkeling of herinvulling mogelijk, uiteraard rekening houdend met de overige kaders;
- Ontwikkel in combinatie met kwaliteitsverbetering: ontwikkelingen zoals functiewijzigingen of ruimtelijke aanpassingen, zijn alleen mogelijk als dit gepaard gaat met het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit;
- Ontwikkel passend bij de kernwaarden: iedere ontwikkeling dient te passen bij de kernwaarden;
- Benut het bestaande: netto kan er geen bebouwing aan het gebied worden toegevoegd. De schaarse onbebouwde ruimte is van essentieel belang voor het karakter van de Heilige Driehoek. Daarom wordt er in deze visie geen extra bebouwing mogelijk gemaakt, buiten hetgeen er op grond van het omgevingsplan “Leijsenakkers 2020” al dan niet via het verlenen van een binnenplanse wijziging of binnenplanse omgevingsvergunning mogelijk is⁴;
- Beperk de verkeersaantrekkende werking: voor ieder initiatief dien te worden aangetoond dat dit niet leidt tot een onevenredige toename van het aantal (gemotoriseerde) verkeersbeweging. Daarnaast geldt voor ieder initiatief dat parkeren, in het hele gebied, op eigen terrein plaats moet vinden.

¹ Gespreksagenda opgesteld door Stichting Heilige Driehoek t.b.v. overleg met de gemeente

² Stichting Heilige Driehoek, Heemkundekring “De Heerlijkheid Oosterhout”, Klankbord Ongehinderd Oosterhout, Bewoners Organisatie Slotjes Oost, Bewonersorganisatie Heilige Driehoek, Bewonersgroep Hoogstraat-West en Buurtgroep Leijsenakkers

³ Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en Regioarcheoloog van Regio West-Brabant

⁴ Volledigheidshalve wordt er melding van gemaakt dat het bestemmingsplan niet de mogelijkheden biedt om nieuwe bouwvlakken toe te voegen of woningen mogelijk te maken, behalve als de extra woningen komen in een pand met een monumentenstatus of in een anderszins cultuurhistorisch waardevol pand. Over het aspect, of sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen.

Het vervolg

Er zal nog een aantal stappen gezet worden voordat formele vaststelling volgt. Voorafgaand aan de vaststelling is er ruimte voor inbreng, onder andere middels gesprekken met bewoners. Het vervolgproces:

1. De ontwerpvisie ligt ter inzage van 3 tot en met 30 april;
2. Tijdens die periode zullen gesprekken worden gevoerd met enkele initiatiefnemers;
3. Na het aflopen van de ter inzage termijn zullen de uitkomsten uit die gesprekken en de ingekomen inspraakreacties worden verzameld en zal een concept-reactienota inspraak worden opgesteld. Deze zal na akkoord door het college samen met de ontwerpvisie aan uw raad worden voorgelegd;
4. In de aangenomen motie heeft de raad verzocht een opiniërende bijeenkomst in te plannen, waar we het gesprek kunnen voeren over de ontwerpvisie en de concept-reactienota;
5. Het college verzamelt de input en komt met een definitief voorstel voor uw raad, waarna u de visie samen met de reactienota vaststelt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oosterhout

, burgemeester,

, secretaris.

Bijlage: Beheersvisie Heilige Driehoek (ontwerp)