



Alleen per e-mail: griffie@oosterhout.nl

Gemeente Oosterhout

t.a.v. de raadsgriffie

Postbus 10150

4900 GB OOSTERHOUT

Ons Kenmerk : 38721

Inzake : MV Oosterhout/ Dorst - Oost

Uw kenmerk : Bestemmingsplan Dorst-Oost (incl. herbegrenzing)

Breda, 14 februari 2022

INGEKOMEN BRIEF T.B.V. BIJEENKOMST VAN 15/2 en/of 22/2 INZAKE 'DORST-OOST'

Geachte gemeenteraadsfracties, geachte griffier,

Tot mij heeft zich gewend de Milieuvereniging Oosterhout.

De milieuvereniging heeft recent bijgaande gronden bij de Raad van State ingediend tegen het bestemmingsplan Steenovensebaan te Oosterhout, alwaar Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV (hierna te noemen: ORR) een uitzonderingspositie van de gemeenteraad Oosterhout heeft gekregen en nu voornemens is om meerdere grote woningen te bouwen in het buitengebied.

Ook heeft de milieuvereniging zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan Dorst-Oost van diezelfde gemeente en de in dat verband door de gemeente aan de provincie verzochte herbegrenzing van het stedelijke gebied en het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

De reden waarom ik u hierbij benader, luidt als volgt.

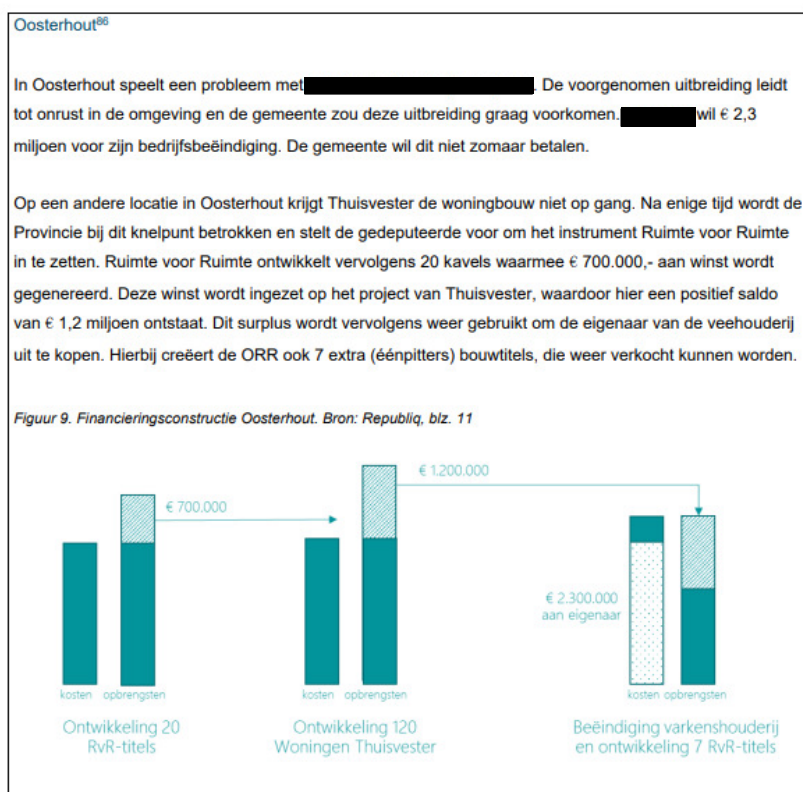
Zowel uit de hiervoor genoemde gronden, als uit het [recente rapport van de Zuidelijke Rekenkamer](#) (Ruimte voor Ruimte Noord-Brabant, Bestuurlijk rapport, Oktober 2021) blijkt dat er inmiddels sprake is van een **welhaast onontwarbare wirwar van geldstromen, afspraken en belangen van/tussen de ORR, de Gemeente Oosterhout en de Provincie Noord-Brabant.**

De ORR heeft nog steeds **alleen** als taak om de Ruimte-voor-Ruimte-titels die in 2001/2002 zijn vrijgekomen door de Regeling Beëindiging Veehouderij te gelde te maken. Ondertussen heeft de ORR zich echter ontpopt als een projectontwikkelaar die ook nieuwe projecten oppakt, terwijl een heldere provinciale taakstelling daartoe ontbreekt.

Tegelijkertijd is er sprake van een zeer bijzondere en onwenselijke situatie, daar waar de ORR in de praktijk een monopoliepositie is toebedeeld, waarbij zij ook nog eens een contingent van 3.500 bouwtitels gebruikt, terwijl de Rekenkamer stelt dat de bouwtitels al geheel of bijna op zijn (het waren er ongeveer 1.750 aldus de Rekenkamer).

Met dat contingent wordt niet alleen geschoven, er worden ook nieuwe titels aan toegevoegd, zoals in de zaak van LAVI (Steenovensebaan) en Dorst-Oost. Vervolgens worden titels door de ORR verkocht aan de gemeente en geeft de Provincie dan weer een 'stimuleringsbijdrage' als de gemeente vooral veel titels afneemt.

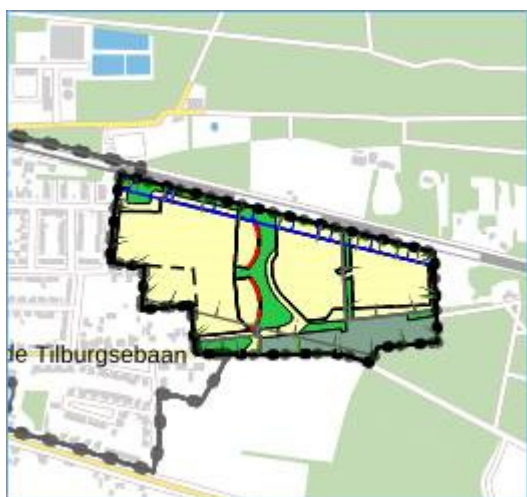
Niet voor niets heeft de Rekenkamer juist de onderhavige casus als voorbeeld gebruikt in haar rapporten.



De kern van dit verhaal is dat de drie partijen (ORR, gemeente én provincie) niet meer de ruimtelijke taken voorop stellen, maar primair geldgedreven zijn en daartoe hun ruimtelijke bevoegdheden inzetten.

Ondertussen is mij al uit meerdere zaken gebleken dat gemeenten weinig doen met provinciale kritiek uit het ambtelijke voorproces. Dat is bijvoorbeeld te zien in het geval van de Steenovensebaan, alwaar de **provincie tal van vragen aan de Gemeente Oosterhout heeft gesteld bij de betreffende locatie, historie en invulling**. Daarop heeft de gemeente niet geantwoord. Men is gewoon doorgegaan met het betreffende project op de betreffende locatie, stellend dat de provinciale kritiek 'is verwerkt' in de toelichting op het bestemmingsplan. Vervolgens heeft men vijf grote woningen geprojecteerd, precies in het open gebied, in plaats van enkele woningen netjes te laten aansluiten bij het aanwezige bebouwingslint aldaar. Uw raad is daarmee akkoord gegaan.

Het bestemmingsplan Dorst – Oost & de herbegrenzing



De milieuvereniging is van oordeel dat provincie en gemeente pas op de plaats zouden moeten maken ter zake van Dorst-Oost:

1. Ruimte-voor-Ruimte is primair bedoeld om één of enkele woningen te realiseren, nabij een lint of bebouwingscluster. Het gaat daarbij **niet om hele woonwijken**, die aan een flinke kern als Dorst worden geplakt.
2. Ruimte-voor-Ruimte wordt hier geldgedreven ingezet, om zelfs een hele woonwijk te creëren. Geldstromen lopen **oncontroleerbaar door elkaar heen**. Hierover moet eerst duidelijkheid komen.



3. De ORR stelt over bouwtitels te beschikken, terwijl uit de rapportage van de Zuidelijke Rekenkamer en andere berichten moet worden opgemaakt dat de **ORR geen bouwtitels meer op grond van de Rbv heeft**.
4. De **Gemeente Oosterhout kent een overmaat aan plancapaciteit**. Daarmee is niet voldaan aan de eisen rond 'verstedelijking afweegbaar'. Daaraan komt men immers pas toe als er binnen de reguliere stedelijke contouren geen mogelijkheden meer bestaan.
5. De milieuvereniging kan het begrijpen **als er enkele woningen ten oosten van Dorst** worden gebouwd – en zelfs dat daarbij RvR-titels van de LAVI-locatie worden gebruikt. Maar een hele woonwijk **verhoudt zich niet tot het aldaar aanwezige landelijke gebied en al zeker niet tot het Natuur Netwerk Brabant**.

Namens de milieuvereniging verzoek ik u vriendelijk om mij als gemeenteraad pas op de plaats te maken.

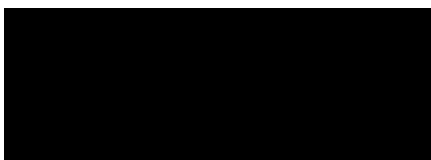
Daaronder wordt o.a. verstaan dat:

- a. er niet aan herbegrenzing van het stedelijke gebied en het NNB wordt meegewerkt,
- b. de plancapaciteit van Oosterhout eerst volledig in kaart wordt gebracht en gemaximeerd,
- c. er een sluitend onderzoek wordt ingesteld naar het aantal titels dat de ORR wel/niet heeft,
- d. en dat in het oosten van Dorst de gemeentelijke medewerking wordt beperkt tot hooguit enkele woningen.

Reeds bij voorbaat dank.

(NB: ik zou het zeer op prijs stellen als er fracties zijn die informeel hun reactie op deze brief zouden willen doen toekomen. Dat kan o [REDACTED]

Met vriendelijke groet,



[REDACTED] | Advocaat