Inspreeknotitie t.b.v. Raadscommissie Ruimtelijke Zaken 8 mei 2024

Geachte voorzitter en commissieleden,

Het college legt uw commissie om advies het voorstel voor, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Achterstraat-Delst, Nistelrode". Daarmee tegelijk de weerlegging van onze daarover ingediende zienswijze, zoals omschreven in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
Wij zijn ernstig teleurgesteld in deze reactie van het college; zowel om inhoudelijke als procedurele redenen. Ik wil u dit, mede namens de medeondertekenaars van onze zienswijze, toelichten.

Allereerst wordt opgemerkt dat na het zien van de agenda van deze Raadscommissie geconstateerd werd dat u niet in het bezit bent gesteld van onze zienswijze tegen het bestemmingsplan enkel van een onvolledige 'nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen' opgesteld door de ambtelijke afdeling Ruimtelijke Zaken.
Dit is uiterst vreemd omdat bij andere agendapunten van deze raadscommissie wel zienswijzen zijn gevoegd. Er is contact geweest met de Griffie van de gemeente. Er werd per e-mail door een medewerkster van de afdeling Ruimtelijke Zaken gereageerd dat het niet nodig was dat u, de Raadscommissie, onze zienswijze zou krijgen. Dit wekt bevreemding, achterdocht temeer omdat de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen geen juiste weergave is van de door ons belanghebbenden ingediende zienswijze.
U begrijpt dat wij als belanghebbenden wel vinden dat u onze zienswijze met bijlagen moet lezen zodat u deze zelf objectief kunt beoordelen. Op advies van onze adviseur is onze zienswijze en de recente bijbehorende e-mailwisseling u daarom per e-mail vorige week toegezonden.

Zowel uit alle voorafgaande communicatie en correspondentie als uit onze zienswijze zal u toch duidelijk zijn dat ons primaire bezwaar het gegeven betreft dat woningbouw op die locatie volgens eerdere standpunten in strijd is met de aanwezige wijstverschijnselen op en nabij die locatie. Ook met de daarmee voor ons gewekte verwachtingen dat ons vrije uitzicht aan de achterzijde van onze percelen ook voor de toekomst gewaarborgd zou zijn. Die verschijnselen waren er toen en zijn er nu natuurlijk nog.
Niettemin hebben we meer subsidiair onze bedenkingen kenbaar gemaakt over het inhoudelijke plan alsook over de nodige procedurele aspecten.

Wat dan natuurlijk als eerste in de reactie van het college opvalt, is dat zelfs met geen enkel woord op ons primaire bezwaar wordt ingegaan. Dit terwijl in onze zienswijze, zeker met de daaraan toegevoegde bijlagen, toch erg duidelijk is aangetoond wat daarover allemaal gesteld is rond de procedure destijds tot vaststelling van het bestemmingsplan "Laar 72, Nistelrode" in 1995/1996. We verwijzen in onze zienswijze daarvoor met name naar de behandeling van dat plan in de raadscommissie VROM, publicaties in het Brabants Dagblad, Brabantse milieufederatie en naar de ervaringen van de toenmalige verantwoordelijke wethouder Verkuijlen en de behandelend ambtenaar. Er kan geen twijfel over bestaan dat verdere woningbouw in zuidelijke richting dan het plan "Laar 72" uitgesloten zou zijn. Hoe zeer destijds ook tot teleurstelling van de betreffende ontwikkelaar de firma Nieuwenhuizen-Daandels.
Daar waar het verlies aan vertrouwen in de overheid toch al breed wordt gedragen, draagt gemeente Bernheze daar een behoorlijk steentje aan bij, door volledig voorbij te gaan aan ons primaire bezwaar en het zelfs geen reactie waard te vinden.....

Voor wat betreft onze subsidiaire bedenkingen over het inhoudelijke plan, voor zover er desondanks toch woningen zouden moeten komen, het volgende.
Het door ons ingediende plan, een 'gespiegeld' plan met laagbouw en de ontsluitingsweg aan de kant van onze percelen, heeft ons inziens geen redelijke kans van slagen gekregen. Dit met name omdat de ontwikkelaar naar de eisen van de gemeente verwees en tegelijkertijd van gemeentewege werd verwezen naar de 'omgevingsdialoog' welke de ontwikkelaar diende te voeren. Het plan was klaarblijkelijk door hen gezamenlijk al dicht getimmerd. De in de nota van zienswijzen omschreven bezwaren tegen het alternatieve plan zijn voor ons gevoel vooral erg subjectief. Het zou, 'niet wenselijk zijn de woningen om te klappen zodat deze met de achterzijde naar het buitengebied gericht zouden worden, omdat een straatgevel met de groenzone meer aanspreekt en dus een fraaiere en meer passende afronding is van de dorpsrand'. Dit is uiteraard een vrij subjectieve mening; alleen al omdat wij als meest direct betrokkenen/ aanwonenden dit juist anders ervaren.
Datzelfde geldt voor de opmerking dat, 'geluidsoverlast van verkeer en openbare verlichting *doorgaans* als bezwaarlijker wordt gezien als achtertuinen'.
Ook werd als argument aangevoerd dat in onze variant de aanwezige monumentale eik zou moeten wijken. Behalve dat de aanwezigheid van deze eik nooit eerder is vermeld, klopt deze bewering ook feitelijk niet. De eik blijft ook in het 'gespiegelde plan' staan..
Daarnaast wordt gemeld dat tijdens gesprekken met de ontwikkelaar gebleken is dat er veel belangstelling is in Nistelrode voor tweelaagse twee-onder-één-kapwoningen. Dat lijkt nogal logisch nu het planontwerp geen ander alternatief biedt; en daarmee is ook niet gezegd dat er niet ook veel belangstelling zou bestaan voor éénlaagse seniorenwoningen.
De bouw van seniorenwoningen/levensloopbestendige (sociale) woningen zou overigens ook prima passen in het principeakkoord van het college, zoals verwoord in de brief verz. 16 juni 2021 aan de ontwikkelaar met de daarin omschreven stedenbouwkundige randvoorwaarden. Zie ook de recente publicaties in de landelijke dagbladen/rijksoverheid van maandag, 6 mei 2024. Te kort aan seniorenwoningen, doorstroommogelijkheden creëren, ruimte maken op de woningmarkt ook in Nistelrode.

Het zal u uit de zienswijze ook duidelijk zijn geworden dat wij ook fors teleurgesteld zijn over het verlopen proces tot op heden, zowel van gemeentezijde als van de zijde van de ontwikkelaar Jansen.
Dit betreft allereerst de omgevingsdialoog. Het beginsel van een omgevingsdialoog is uiteraard te waarderen, maar dan moet het wel een open traject zijn tussen de betrokken partijen. In onze beleving verscholen gemeente en ontwikkelaar zich achter elkaar. De gemeente verwees voor onze reacties naar de met de ontwikkelaar te voeren omgevingsdialoog; de ontwikkelaar kon ons weinig ruimte bieden vanwege door de gemeente stelde eisen. Waar een en ander bij elkaar zou kunnen komen, in de gehouden informatiebijeenkomsten (21 juni 2022 en 12 dec 2023) liet de gemeente verstek gaan.
Een gevraagd overleg met de verantwoordelijk wethouder werd in eerste instantie afgewezen, omdat men ambtelijk oordeelde dat dat niet nodig was.... Na schriftelijk aandringen is de wethouder uiteindelijk toch op dat verzoek ingegaan, maar met op voorhand de mededeling dat hij achter het stedenbouwkundige plan en achter het ambtelijk standpunt stond.

Tevens wordt in de nota van zienswijzen de indruk gewekt alsof juist van onze kant het overleg werd beperkt. In eerste instantie hebben wij overleg met de ontwikkelaar afgehouden, omdat wij vanuit de opvatting dat woningbouw überhaupt niet aan de orde zou zijn, eerst een heroverweging van het college vroegen van het positieve principebesluit over het plan. Alsdan heeft het uiteraard geen zin om met de ontwikkelaar aan tafel te gaan, die juist wil bouwen.

Voor wat betreft de omgevingsdialoog wordt in het ontwerpplan alleen verwezen naar het verslag van de informatieavond van 21 juni 2022. Om te beginnen is er veel meer communicatie/overleg geweest dan deze bijeenkomst en bovendien wordt in dat verslag volstrekt ten onrechte opgemerkt dat wij zouden hebben ingestemd met het plan!!
De nota van zienswijze meldt dat het niet realistisch is om een dergelijk verslag voorafgaand aan de publicatie in het ontwerpbestemmingsplan aan alle aanwezigen voor te leggen. Met deze casus is het beste bewijs geleverd, dat het verstandig is dit juist wel te doen.
Bovendien is het ook vanuit fatsoens-oogpunt gepast een verslag aan beide partijen voor te leggen alvorens dit in een formele procedure in te brengen.

Ook van de kant van de ontwikkelaar voelen we de nodige mindere ervaringen.
Wat met name stoorde was zijn aanbod op enig moment om een strookje grond, grenzend aan onze achtertuinen aan ons over te dragen. Dit betrof enkele m2's die deels al jaren bij ons in gebruik zijn en ondertussen door verjaring al lang ons eigendom zijn. Daarnaast werd dit aanbod gedaan (zie zijn e-mail van 12.7.2022 ontwikkelaar) onder de voorwaarde dat wij dan zouden moeten afzien van de mogelijkheid van het indienen van bezwaren tegen het plan en de mogelijkheid van de te claimen planschade. Van een open dialoog tussen ontwikkelaar en belanghebbenden is op deze manier geen sprake.

Overigens is ons ook gebleken dat de benodigde grond voor de te realiseren ontsluiting naar de Achterstraat nog niet in eigendom is verworven door de ontwikkelaar. Een eerdere principe-afspraak is nog altijd niet rondgekomen. De principe-afspraak, eerder gemaakt met de inmiddels overleden eigenaar van de grond, is enkele keren verlengd en loopt nu tot en met 30 juni 2024. Het betreft een optie tot verkoop/ruil van grond. In een recent overleg heeft de ontwikkelaar bijzonder veel druk op de weduwe gelegd, dit om de optie te verlengen. Hij dreigde zelfs met een juridische procedure en kwam met de opmerking/leugen 'dat de omwonenden inmiddels hadden ingestemd met het plan'!
In een eerdere principe-afspraak ging het naar de wens van toenmalige grondeigenaar over laagbouwwoningen voor senioren en/of zorgwoningen. Niet over het plan dat nu ter tafel ligt, 14 grondgebonden tweelaagse twee-onder-een-kap- en sociale huurwoningen. De betrouwbaarheid van de ontwikkelaar, die kennelijk kost wat kost wil bouwen, wordt hiermee geschetst.

Tenslotte zijn wij benieuwd naar de reactie van de provincie over dit ontwerpplan. De nota van zienswijze geeft op dit punt geen antwoord op die vraag in onze zienswijze.

Al met al zal duidelijk zijn dat wij niet erg te spreken zijn over zowel het plan als over de gang van zaken en de gevolgde procedure. Dit terwijl wij ons naar onze mening - ondanks onze primaire stellingname - open en constructief hebben opgesteld. Ook wij begrijpen natuurlijk de wens in zijn algemeenheid van woningbouw. En als er dan ter plaatse toch woningbouw zou moeten komen, dan willen wij graag meedenken over een goede invulling waarmee ieders belangen gediend zijn.
Ons standpunt is en blijft uiteraard primair geen woningbouw ter plekke.
Geen massieve meer laagse woningen realiseren op een smalle strook (postzegel) grond van 40 meter diep, waarvan de ontsluiting naar de openbare weg, Achterstraat, volgens recente informatie, nog niet gerealiseerd is.

Wij verzoeken u dan ook het huidige ontwerp bestemmingsplan 'Achterstraat-Delst' te Nistelrode af te wijzen en niet verder in procedure te brengen. Af te zien van de beoogde ontwikkeling aan de zuidzijde van Nistelrode zoals is vastgelegd in het verleden.
Het huidige plan doet ernstig afbreuk aan de omgevingskwaliteit en de overgang naar het landelijke cultuurhistorisch buitengebied aldaar.

Als het ontwerpbestemmingsplan 'Achterstraat-Delst' toch wordt vastgesteld overwegen wij een verdere proceduregang bij de Raad van State.

Dank voor uw aandacht.

Fons Spoor,
Mede namens de andere ondertekenaars/belanghebbenden van de ingediende zienswijze.