



EMPHASIS

Ruimtelijke Ordening & Juridisch Advies

Geacht raadsleden,

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik enkele punten aan uw raad mee te geven alvorens u besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan Meerendreef tussen 2 en 4 te Luyksgestel.

Ik doe dat namens 16 gezinnen die allen in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied wonen.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan is een zienswijze ingediend en die is beantwoord in een Nota zienswijzen. Ik ga hier niet fundamenteel in op deze Nota maar wil mijn opmerkingen beperken tot de voornaamste punten en het proces dat is gelopen.

Het is onbegrijpelijk dat in het bestemmingsplan geen groenstrook is voorgeschreven op de plaatsen waar dat moet en die is voorgeschreven op de plaatsen waar dat volstrekt overbodig is. Juist ten opzichte van de achtertuinen van de woningen aan de oost- en westzijde is een groenstrook vereist om privacy te kunnen waarborgen. Daar is echter bewust van afgezien. Terwijl bij de woningen aan de noordzijde veel meer ruimte is, geen confrontatie met woningen die op korte afstand worden gebouwd.

Verder vinden wij het onvoorstelbaar dat op deze locatie gestapelde woningen worden gerealiseerd. De locatie is daarvoor te klein en de afstanden ten opzichte van de naburige percelen is te klein. Het financiële argument spreekt ons niet aan: het is de ontwikkelaar zelf die een astronomisch hoog bedrag heeft betaald voor de ontsluitingsweg. Dat blijkt nadrukkelijk uit het kadastrale uittreksel dat ik u gestuurd heb.

Tenslotte hebben we gewezen op de verkeersonveilige situatie die door het plan zal ontstaan veel te weinig uitzicht onoverzichtelijke bocht en extra risico's voor de veiligheid van de schoolkinderen. Gemeente zelf geeft aan dat er een extra ontsluiting zou moeten komen. Maar het college stelt gewoon voor om het plan ongewijzigd op dit punt vast te stellen.

Na het indienen van de zienswijze is door ons een gesprek gevoerd op 24 februari 2024 en een nader gesprek met gemeente en ontwikkelaar samen op 13 maart jl. Wij hebben u zelf de verslagen en de overgelegde stukken gestuurd. Wij hadden stellig de indruk dat deze informatie u niet had bereikt. Daardoor kunt u uw taak als volksvertegenwoordiger niet goed uitoefenen. Uw raad heeft recht immers op alle stukken.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen schreef de Wet ruimtelijke ordening voor dat sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dat betekent dat alle belangen bij de ontwikkeling goed moeten worden gewogen. Het is inmiddels goed gebruik geworden en sinds 1 januari 2024 ook verplicht om een omgevingsdialoog te houden.

Dat hoort geen verplicht nummer te zijn maar is ervoor om draagvlak te realiseren voor de nieuwe ontwikkeling. Die verantwoordelijkheid ligt primair bij de ontwikkelaar. Het zou mooi zijn als ontwikkelaar en omwonenden overeenstemming bereiken. Maar in de omgevingsdialoog ligt wel besloten dat van beide kanten moet worden geprobeerd om goed naar elkaar te luisteren en elkaars standpunt te respecteren. Als de gemeente ziet dat de omgevingsdialoog niet of niet goed is gevoerd, dan vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de gemeente ingrijpt. Dat is niet gedaan.

Ik was dan ook namens omwonenden genoodzaakt een zienswijze in te dienen. De gemeente bleek daarna bereid te zijn om een nader gesprek met ons te voeren. Tijdens dat gesprek hebben we onze zienswijzen nog verder toegelicht en verzocht om een gesprek te houden met de ontwikkelaar in aanwezigheid van de gemeente. Dat is toegestaan en het gesprek heeft plaatsgevonden.

Wat ons stoort is het volgende

1. Het verslag van het eerste gesprek met de gemeente is niet ter kennis van uw raad gebracht;
2. De avond voorafgaand aan het tweede gesprek werd ons een stedenbouwkundig advies gestuurd met een vergelijking tussen het door ons opgestelde alternatieve plan en het uitgangspunt van het bestemmingsplan. Ons plan is door de stedenbouwkundige gefileerd. Het alternatieve plan was slechts een schetsontwerp. Bovendien was dit een overval. Veel te laat ingebracht.
3. Na het tweede gesprek zijn afspraken met de ontwikkelaar gemaakt, de gemeente heeft deze afspraken niet afgewacht en is zonder ons hiervan in kennis te stellen gewoon doorgegaan met de voorbereiding van de vaststellingsbeslissing, zonder ons hierin te kennen.
4. Wij hebben via de website moeten lezen dat het bestemmingsplan was geagendeerd er heeft hierover geen tussentijdse terugkoppeling plaatsgevonden.

Wij voelen ons allen niet serieus genomen. De gemeente heeft op geen enkele manier zich ook maar enigszins iets gelegen gelaten aan de mislukte omgevingsdialoog. Een tweede poging om dit te herstellen heeft de gemeente willens en wetens laten lopen. Het had de gemeente gesierd om de behandeling van het bestemmingsplan uit te stellen totdat een uiterste poging van beide zijden zou zijn gedaan om tot overeenstemming te komen.

Nu dat alles niet is gebeurd, kunnen we niet anders dan de formele procedure inzetten. Dat had zoveel anders gekund. In de Nota zienswijzen wordt dan ook met een volstrekt gebrek aan empathie voor de sentimenten en de belangen van omwonenden gesproken. Het moet uw raad toch aangaan dat op zo'n manier niet met burgers moet worden omgegaan. De gemeente is toch geen machine die alleen maar besluiten neemt en maar 1 belang dient: voldoende woningbouw.

Als de gemeente haar regie had genomen, dan verwachten wij dat een beroepsprocedure voorkomen had kunnen worden. Nu de gemeente op deze manier te werk is gegaan, rest ons geen andere mogelijkheid.

Ik vraag uw raad: stel het vaststellingsbesluit nog even uit zodat we alsnog kunnen proberen tot overeenstemming te komen. Het zou voor alle partijen de beste oplossing zijn.

Bergeijk, 8 mei 2024

Mr. P.J.A. Engelvaart

Gemachtigde