

Aan de gemeenteraad van de gemeente Oosterhout Noord-Brabant
Postbus 10150
4900 GB Oosterhout

4 AUG. 2016

Dorst, 1 augustus 2016

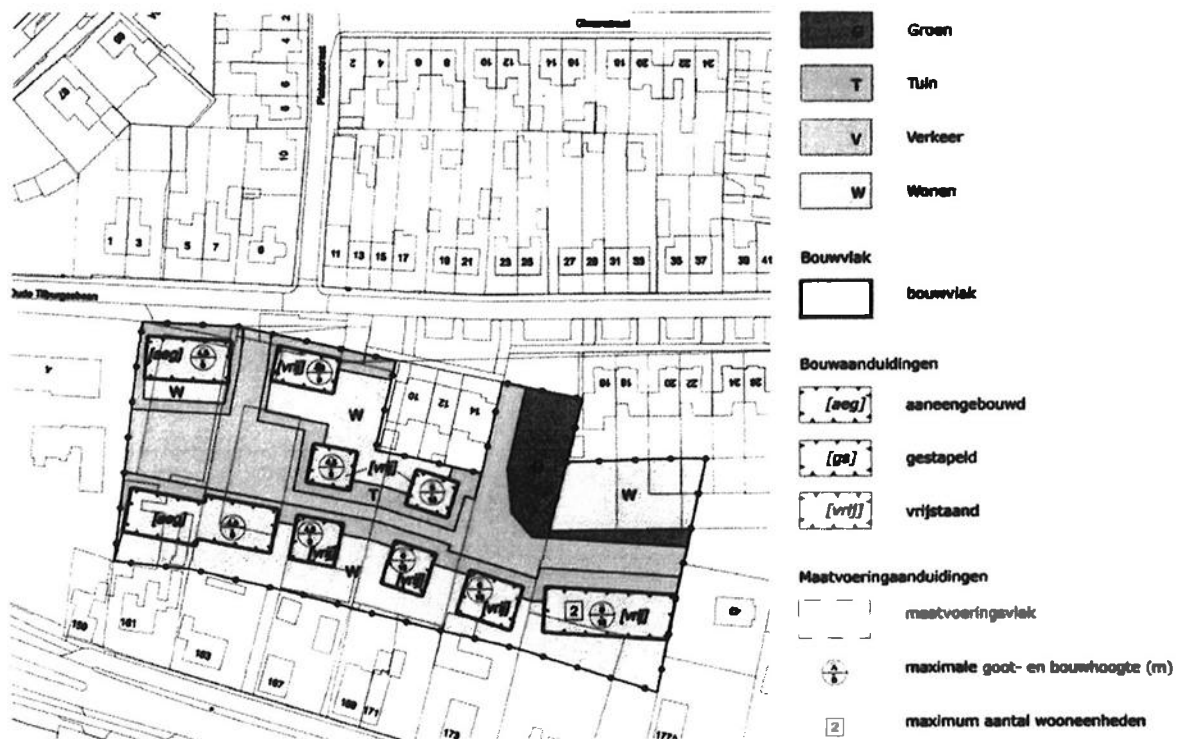
Onderwerp: zienswijze tegen Ontwerpbestemmingsplan Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)

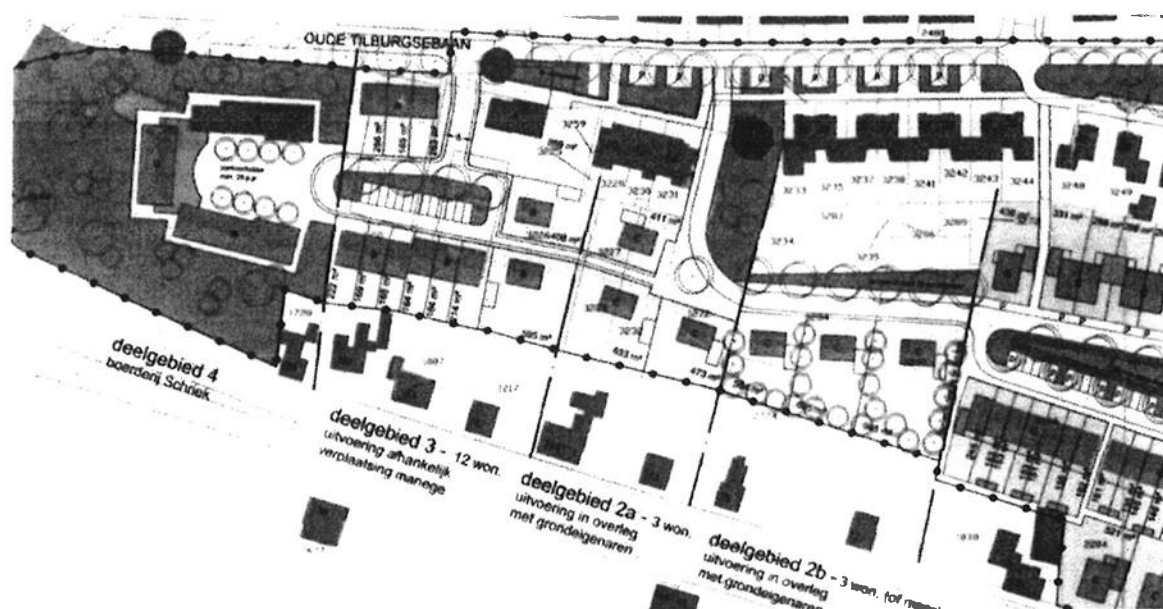
Geachte raad,

Sinds 7 juli 2016 ligt het ontwerpbestemmingsplan Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan) ter inzage voor 6 weken. Wij bewoners van Rijksweg 163, 167, 169 en 171 (nader te noemen 'bewoners van de Rijksweg') maken graag gebruik van de mogelijkheid onze zienswijzen tegen dit ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

Zaken voorafgaande aan het ter inzageleggen van het ontwerpbestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Dorst d.d. 24 januari 2013 bestaat de mogelijkheid de gronden te ontwikkelen voor woningbouw. Deze plannen zijn bij ons bewoners van Rijksweg bekend. In het vigerend plan is de verbeelding opgenomen voor de locatie, zoals weergegeven in onderstaande afbeeldingen.





Figuur: inrichtingsschets plangebied bestemmingsplan 'Oude Tilburgsebaan, Dorst'.

Met deze inrichtingsschets zijn bij ons de volgende verwachtingen gewekt:

- de bouwblokken komen op voor ons redelijke afstand ten opzichte van onze perceelsgrens;
- achter de percelen 163 en 167 komt een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 9 meter; achter de percelen 169 en 171 komt een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter;
- achter het perceel 163 komt een rij aaneengeschakelde woningen; achter de percelen 167, 169 en 171 komen 2 vrijstaande woningen.

Op 25 mei 2016 hebben de bewoners van **de Rijksweg** voor het eerst kennisgemaakt met de huidige nieuwbouwplannen voor de Oude Tilburgsebaan 6-8. De heer Ponjé van projectontwikkelaar Kleijngeld uit Waalwijk presenteerde het plan tijdens de informatieavond in ons buurthuis de Klip. De heer Ponjé heeft aangegeven dat het project een gezamenlijk initiatief is van Kleijngeld en projectontwikkelaar Verhulst. Kleijngeld is namens Verhulst en de gemeente Oosterhout aanspreekpunt voor dit project.

Deze avond hebben genoemde partijen een voor ons totaal nieuw stedenbouwkundig ontwerp gepresenteerd, dat ten grondslag ligt aan het nieuwe ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan Dorst, herziening 2 wordt op 7 juli 2016 ter inzage gelegd.

De bewoners van **de Rijksweg** zijn erg geschrokken van deze nieuwe verbeelding. Het is een heel andere invulling van de percelen dan de verbeeldingen uit het vigerend bestemmingsplan "Dorst". Genoemde verbeelding is destijds in overleg met de bewoners van **de Rijksweg** overeengekomen, waarbij sprake is van een goede ruimtelijke aansluiting op onze percelen aan de Rijksweg met bijbehorende karakteristieke bebouwing. Het gepresenteerde stedenbouwkundig ontwerp wat ten grondslag ligt aan het ontwerpbestemmingsplan houdt in zijn geheel geen rekening met onze percelen en de daarop voorkomende bebouwing.

Bovendien is geen rekening gehouden met de huidige stedenbouwkundige structuur, waarin de Rijksweg een typisch dorpslint laat zien. Het is een oud bebouwingslint, waarvan uit Dorst is ontstaan. Het kent een dorps karakter met veelal vrijstaande woningen met bouwhoogte van maximaal 7 meter. Tussen de woningen zijn er doorzichten naar achtergelegen gebieden. De percelen worden gekenmerkt door relatief diepe kavels.

De bebouwing van het plangebied ligt in de kern van ons dorp. De Rijksweg ligt aan de 'rand' van het dorp. De bebouwing is vanaf de Rijksweg de 2^e lijnsbebouwing. Een belangrijke lijn die door het open karakter van de Rijksweg ook heel goed zichtbaar is vanaf de Rijksweg en op circa 25 van de Rijksweg is gelegen. De locatie schreeuwt dus om een zorgvuldige afstemming met de Rijksweg. Het plan laat niets zien dat betrokken partijen bij de ontwikkeling zich bewust zijn van deze positie van het plangebied.

Tijdens de informatieavond hebben we daartoe zelf het initiatief genomen om in gesprek nadere uitleg hierover te krijgen. De heer Ponjé stond daar welwillend tegenover en heeft een eerste gesprek georganiseerd. Na de informatieavond hebben de bewoners van de Rijksweg in totaal drie gesprekken gehad met de heer Ponjé van Kleijngeld. We zijn er allen positief ingegaan en hebben alle vragen kunnen stellen die we hadden, met als belangrijkste vraag: "waarom is in het huidige ontwerp gekozen voor woningen op circa 7 meter afstand van onze erfgrans met een nokhoogte van 10 meter?". De heer Ponjé heeft aangegeven dat er niet onderhandeld kon worden over de afstand van de bebouwing tot aan de erfgrans en ook niet over de maximaal toelaatbare dakgoot- en nokhoogte. Er kon alleen gesproken worden over een groenvoorziening tussen het nieuwe bouwplan en onze percelen. Nadat we zelf hierover het een en ander hebben uitgezocht, komen wij tot de conclusie dat wij deze nieuwe verbeelding van het plan echt niet kunnen accepteren.

Wij zijn grote voorstander van een nieuwe inrichting bij ons achter, alleen zoals het nu gepresenteerd is door Kleijngeld voldoet deze verbeelding, gezien vanuit de Rijksweg, niet aan een goede ruimtelijke ordening als gesteld in de Wet ruimtelijk ordening artikel 3.1 (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.4 (Bro).

In onderstaande punten zullen wij u uitleggen wat onze bezwaren zijn:

1. Onvoldoende inzicht in toekomstige ontwikkeling binnen gestelde beleid

In het Bro is opgenomen dat de toelichting op het bestemmingsplan voldoende inzicht moet geven in de toekomstige ontwikkeling van het desbetreffende gronden. Het ontwerpbestemmingsplan geeft onvoldoende inzicht in de nieuwe ontwikkeling gezien vanuit de Rijksweg:

- In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is in hoofdstuk 2.2 'Directe omgeving en plangebied' alleen de situatie geschetst vanuit de Oude Tilburgse Baan. Er ontbreekt echter een analyse over de situatie vanuit de Rijksweg. Wij zijn van mening dat deze analyse van belang is om zeker te stellen dat de karakteristiek van de Rijksweg geen geweld wordt aangedaan.
- In hoofdstuk 3.4.3 'Dorpsontwikkelingsplan' is beschreven dat de gemeente in het dorpsontwikkelingsplan heeft vastgelegd dat ze Dorst haar dorps karakter wil laten behouden en de leefbaarheid versterken. Echter lijkt in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening gehouden met de oude lint van de Rijksweg. En dat terwijl het zicht vanaf de Rijksweg beeldbepalend is. Immers, de meeste mensen kennen Dorst vanaf de Rijksweg. Dat beeld gaat nu drastisch veranderen van een dorpskarakter (gothoogte van 3 à 4 meter en een nokhoogte van 7 meter) naar een meer stedelijk karakter (gothoogte 6 meter en nokhoogte van 10 meter).

- In hoofdstuk 4 'Plan' is in het gehele hoofdstuk niets vermeld over de aansluiting van het plan op het oude lint van de Rijksweg. In H 4.2 'Stedenbouwkundig plan' is echter wel benoemd dat de nieuwe ontwikkeling de bestaande stedenbouwkundige structuur volgt aan de Oude Tilburgse baan. Waarom vinden de analyses slechts plaats vanuit het dorp en niet vanaf de rand van het dorp? Dat wordt uiteindelijk het beeld dat u presenteert van Dorst en, niet onbelangrijk, ook ons beeld.
- Tevens staat benoemd onder 4.5 'Beeldkwaliteitsaspecten' dat het leidende thema voor het plan is om een samenhangende buurt te realiseren met een landelijk karakter. Een beeld dat inspeelt op de ligging tussen de eenvoudig vriendelijke dorpskern en het landelijke gebied aan de oostzijde van het plangebied. Wederom wordt niets genoemd over de aansluiting op de Rijksweg en het landelijk gebied aan de zuidzijde van het plangebied, terwijl het landelijk gebied daar veel dichterbij is.
- In hoofdstuk 5.2.2. 'Cultuurhistorie' is in 5.2.2.2 tevens benoemd dat de Rijksweg historische geografische waarde heeft en wel met de status 'redelijk hoog'. Bij de conclusie in hoofdstuk 5.2.2.3 wordt genoemd dat het plan de oude Rijksweg niet raakt en dermate geen waardevolle elementen aantast. Echter het plan raakt wel degelijk de oude Rijksweg (niet fysiek want alle percelen aan de Rijksweg blijven ongemoeid) maar wel het karakteristiek van de oude structuur. Het bestemmingsplan geeft echter geen inzicht in de aansluiting op deze oude structuur met redelijk hoge geografische waarde. Uit niets blijkt dat een zorgvuldige analyse hiervan heeft plaatsgevonden en dat rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden van het oude lint.

Op basis van voorgaande punten, kunnen wij niet begrijpen dat het voorgestelde stedenbouwkundige ontwerp past binnen een goede ruimtelijke ordening. Wij zouden graag, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, meer inzicht krijgen in hoe de nieuwe ontwikkeling aansluit op het oude lint van de Rijksweg en welke inspanningen geleverd worden om de karakteristiek en geografische waarden niet te verstoren. Eerder overleg met de heer Ponjé van Kleijngeld heeft ons geen duidelijkheid hierover gegeven en meerdere verzoeken om meer inzicht zijn door betreffende partij afgewezen. Onbegrijpelijk!

2. Nalatigheid overleg betrokken partijen

De voormalige grondeigenaren van de Rijksweg 169 en 171 zijn bij verkoop van hun grond aan projectontwikkelaar Verhulst, overeengekomen om gezamenlijk tot een inrichtingsplan te komen. Hetgeen is vastgelegd in de inrichtingsschets die in het vigerend bestemmingsplan "Dorst" (d.d. 24 januari 2013) is opgenomen. Op de tekening is vermeldt: "uitvoering in overleg met grondeigenaren". Deze afspraak reikt al uit het jaar 2003 toen de grond is verkocht. Deze schets uit het vigerende bestemmingsplan is dan ook geheel volgens afspraak en naar wens van de bewoners van de Rijksweg. Over het nieuwe inrichtingsplan, dat de basis vormt voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan, is echter geen afstemming met de voormalige grondeigenaren geweest. Dit bevreemd ons aangezien al vanaf januari 2016 bekend is dat er een totaal nieuw stedenbouwkundig ontwerp zou komen. Dit bleek uit onze gesprekken met de heer Ponjé na de informatieavond d.d. 25 mei 2016. De heer Ponjé heeft aangegeven dat zij de gronden ter hoogte van het perceel 161 in januari hebben aangekocht en dat zij samen met projectontwikkelaar Verhulst de planontwikkeling in versneld tempo in gang hebben gezet.

Daarnaast maken wij ons ernstige zorgen over de geluidsoverlast door geluidswerkaatsing vanuit de Rijksweg op de gevels van de nieuwbouw. Dit punt is niet meegenomen in de onderzoeken behorende bij het plan. Voor nadere uitleg verwijzen we naar punt 6.

Op basis van genoemd punten kunnen wij kunnen niet begrijpen dat wij niet gehoord zijn bij deze ingrijpende aanpassing van het stedenbouwkundig ontwerp.

3. Aantasting stedenbouwkundige karakteristiek van de Rijksweg

Het vigerend bestemmingsplan voor de percelen aan de Rijksweg geldt sinds 2013. In tegenstelling tot het daarvoor geldende bestemmingsplan is daar nu een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter toegestaan. Deze maten zijn vastgesteld net nadat de woning Rijkssstraatweg 167 en 169 volledig zijn verbouwd en uitgebouwd. Bij de bouwplannen zijn destijds eisen gesteld aan de goot- en nokhoogte en de verschijningsvorm met als doel de stedenbouwkundige karakteristieke structuur van het oude lint te behouden. Verder is gesteld dat de sfeer van één laag met een kap behouden zou blijven en het geheel goed moest passen binnen het totale straatbeeld van de oude lint. Inmiddels zijn in 2013 met het vaststellen van het vigerend bestemmingsplan dan wel de goot- en nokhoogten aangepast, echter het straatbeeld van het oude lint van de Rijksweg gelukkig nog niet. Deze wordt gekenmerkt door huizen met één laag en een kap. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zou er aansluiting plaats moeten vinden tussen de nieuwe ontwikkeling en het oude historische lint van de Rijksweg.

Op basis van genoemd punt is er geen rekening gehouden met het karakteristieke lint van de oude Rijksweg en wordt met het nieuwe plan deze structuur aangetast.

4. Onacceptabele afstand nieuwe bebouwing tot percelen aan de Rijksweg in relatie tot de bebouwingshoogte

Het stedenbouwkundig ontwerp voor de nieuwe woningen voorziet in woningen met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter op een afstand van circa 7 meter van onze perceelsgrenzen.

We hebben in de drie gesprekken met de heer Ponjé van Kleijngeld aangegeven graag wat schetsen te zien van de toekomstige situatie. Helaas konden zij dit niet voor ons regelen. De heer Ponjé kwam alleen aan met een alternatief van een groenvoorziening om een overgangssituatie te creëren. We wilden het nu eindelijk allemaal wel eens weten hoe het er echt uit zou komen te zien en dus hebben we zelf de afstand uitgemeten vanuit de perceelsgrens en een paal van 6 meter hoog geplaatst om te kunnen zien hoe dicht de nieuwe huizen op ons komen te staan en hoe hoog de goothoogte zou uitpakken. Daarna hebben we schetsen gemaakt van de nieuwe situatie. De documenten zijn in bijlage 1 opgenomen.

We zijn erg geschrokken van het beeld dat we nu permanent net achter ons perceel gaan krijgen. Wij vinden het werkelijk onbegrijpelijk dat deze inrichting met dit volume zo dichtbij mag worden gebouwd. Dit past niet binnen het straatbeeld van de oude lint en voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van genoemd punt is geen rekening gehouden met de inrichting vanuit de kant van de Rijksweg. Wij staan volledig achter de ontwikkeling op de vrijgekomen gronden, alleen de voorgestelde inrichting is echt niet acceptabel. Wij zouden graag zien dat afstand van de nieuwbouw tot onze perceelsgrens groter wordt en de maximale goot- en nokhoogte lager wordt, zoals ook is opgenomen in het schetsontwerp in het vigerend bestemmingsplan. Wij zouden ten aanzien van de goot- en nokhoogte het ook acceptabel

vinden als er een mooie vloeiende overgang wordt gemaakt vanuit onze woningen aan de Rijksweg, mits ook de afstand tot onze perceelsgrenzen wordt aangehouden zoals in het schetsontwerp.

5. Verlies van privacy en vrij zicht

De combinatie van de toelaatbare goot- en nokhoogte in relatie tot de afstand waarop de woningen van onze perceelsgrenzen worden gebouwd (7 meter), leidt er toe dat we door inkijk onze privacy verliezen. Bovendien hebben wij geen vrij zicht meer. Het voorstel van de heer Ponjé was om een groenvoorziening te plaatsen van 3.30 meter om zo de inkijk te verminderen. Hij heeft deze zichtlijnen in tekeningen gevisualiseerd. Voor ons de bevestiging dat 3.30 m groenvoorziening niets uithaalt om het zicht op onze percelen met woningen te verminderen. De tekening laat duidelijk zien dat de nieuwe bewoners volledige inkijk hebben op onze percelen met woningen. Het een en ander hebben we zelf inzichtelijk gemaakt door foto's te maken van wat de nieuwe bewoners kunnen gaan zien (zie bijlage 2). Bovendien zullen de nieuwe bewoners snel van de groenzone af willen, immers dat veroorzaakt schaduw in de toch al zeer ondiepe tuinen van de nieuwe woningen. In welke impasse komen we dan terecht en hoe zorgt de gemeente dat deze situatie voor beide partijen (bewoners van de rijksweg en de nieuwe bewoners) aanvaardbaar opgelost wordt? Een ander punt van zorg is het vergunning vrij kunnen bouwen van dakkapellen. Wat gaat dit voor ons betekenen als die geplaatst gaan worden. De gevolgen van de combinatie van goot- en nokhoogte in relatie tot de 7 meter afstand tot de perceelsgrens zijn groot voor ons, we gaan van volledige privacy naar volledige inkijk op onze percelen.

Op basis van genoemd punt is in het nieuwe ontwerp geen rekening gehouden met onze privacy en vrij uitzicht.

6. Door nokhoogte van 10 meter geluidweerkaatsing vanaf de Rijksweg

Wij maken ons ernstige zorgen over de geluidsoverlast door geluidweerkaatsing vanuit de Rijksweg op de gevels van de nieuwbouw. Door deze hoge woningen van 10 meter op zeer korte afstand van de perceelsgrens, zijn wij bang dat we meer geluidshinder krijgen vanuit de Rijksweg. De woningen aan de Rijksweg zijn aangepast (wanneer) vanwege het geluidniveau (kort beschrijven welke maatregelen allemaal getroffen zijn, gevelisolatie, geen openingen aan de voorkant etc etc. Door weerkaatsing van het geluid via de nieuwe woningen kan de geluidluwe zijde van de woningen (achterkant) behoorlijk belast worden.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is niets over de geluidseffecten vermeld. In het bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de wettelijke vereisten. Niet alleen voor de nieuwe ontwikkeling maar ook als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Als ook aan de geluidluwe zijde van de woning een hoog geluidniveau ontstaat, voldoet het plan niet aan de eisen uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid. Doordat het bestemmingsplan dit aspect onbehandeld laat, is de haalbaarheid van het plan niet aangetoond.

Op basis van genoemd punt dient de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond te worden.

Tot slot

Allereerst vinden wij het ongepast om voor een plan met een dergelijke impact geen inspraak te doorlopen. De plannen lijken nu al definitief. Inspraak op basis van de inspraakverordening had op zijn plaats geweest.

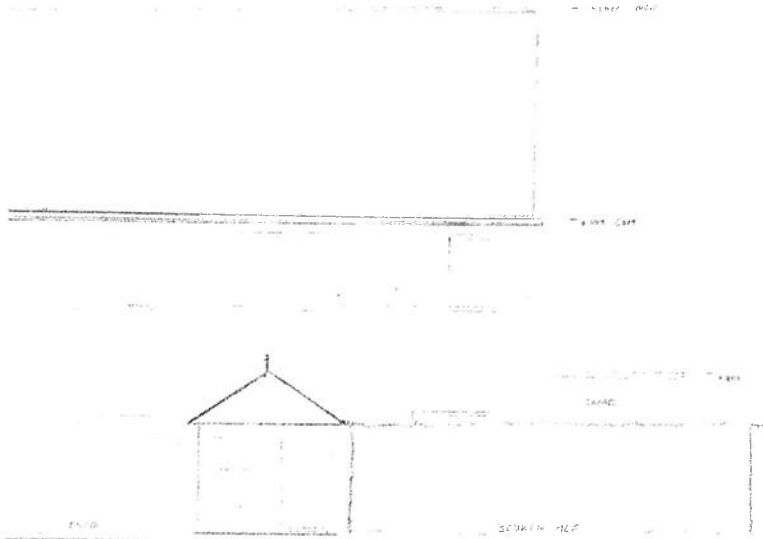
Als wij alle genoemde punten op een rij zetten, voldoet het nieuwe ontwerpbestemmingsplan en het daaraan ten grondslag liggende stedenbouwkundige ontwerp niet aan de vereisten voor een goede ruimtelijke ordening. Wij staan allen welwillend tegenover nieuwbouw op de vrijgekomen gronden aan de Oude Tilburgse baan maar de huidige plannen voldoen niet. Wij zien graag dat het ontwerpbestemmingsplan aangepast wordt zodat de inrichting van het terrein goed aansluit op onze leefomgeving. En uiteraard zouden wij het erg op prijs stellen als u als gemeente een keer een kijkje komt nemen ter plaatse, om mee te kunnen kijken en denken en op basis daarvan de genoemde zienswijzen in overweging te nemen.

Op basis van de bovenstaande argumenten dienen wij deze zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Dorst, herziening 2. Naar aanleiding van het voorgaande, verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijzen het ontwerpbestemmingsplan Dorst, herziening 2, gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt. Dat betekent dat wij de conceptbeantwoording van onze zienswijze tegemoet zien ruim voor het bestemmingsplan in de raadsvergadering wordt behandeld en dat u ons informeert over de raadsvergadering. Wij zijn graag aanwezig tijdens de raadsvergadering als uit de beantwoording blijkt dat onze belangen onvoldoende zijn afgewogen. We overwegen om ten tijde van de vergadering spreektijd aan te vragen.

Met vriendelijke groet,

Bijlage 1: impressie van de nieuwe situatie



Impressie vanuit achterterras Rijksweg 171



Impressie vanaf voorzijde Rijksweg 167



Impressie vanaf terras Rijksweg 167

Bijlage 2: foto's verlies privacy en vrij zicht



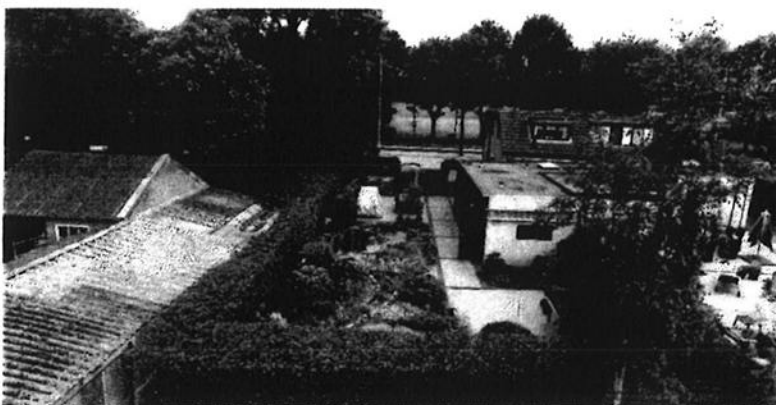
Inkijk 167 -163



Inkijk 169



Inkijk 171-169



Inkijk 171