



gemeente **Oosterhout**

Gezond Burger Verstand
T.a.v. mevrouw J.M.I. Broekhoven

Datum	Uw kenmerk	Zaaknummer	In behandeling bij
13 januari 2021		262515	R. Geers tel. 14 0162

Onderwerp

Beantwoording vragen ex art. 39 RvO inzake bestemming boerderij Houtse Heuvel 2 Den Hout

Geachte mevrouw Broekhoven,
Op 8 december jl. hebt u schriftelijke vragen ex art. 39 van het Reglement van Orde van de Oosterhoutse gemeenteraad gesteld over het proces tot een bestemmingsplan Houtse Heuvel. Voordat op de hierin gestelde vragen wordt ingegaan, wordt eerst de voorgeschiedenis aangegeven.

Ten aanzien van het bouwplan voor de bouw van in totaal 13 starters- en seniorenwoningen op het perceel Houtse Heuvel 2 in Den Hout heeft de gemeenteraad op 26 maart 2019 het volgende amendement aangenomen:

1. De behoefte aan woningbouw (starters en seniorenwoningen) in Den Hout in beeld te brengen.
2. Locaties voor mogelijke woningbouw te onderzoeken (waaronder woningbouw op de locatie Irene '58 en naastgelegen gronden).
3. Een omgevingsdialoog te voeren met de Houtse gemeenschap om deze vragen het beste te kunnen beantwoorden.
4. De uitkomsten hiervan aan de raad voor te leggen.
5. Op basis van de omgevingsdialoog en de onderzoeken te komende tot passende plannen voor woningbouw in Den Hout.

Door uw raad is op 22 oktober 2019 een krediet beschikbaar gesteld om zowel voor Den Hout als Oosteind een visie tot stand te laten komen, waarin in nauw overleg met de bewoners is aangegeven op welke locaties de komende jaren woningen gebouwd kunnen gaan worden. Daarbij moet tevens duidelijk worden voor welke doelgroepen deze woningen worden gebouwd en dus welke typen woningen worden gerealiseerd. Het streven is erop gericht op het draagvlak voor deze visies zo breed mogelijk te laten zijn.

Besloten is om te beginnen met het opstellen van een visie voor Den Hout. Daartoe zijn eind 2019 eerste gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van Dorpsbelang Den Hout. Daarbij is afgesproken dat Dorpsbelang Den Hout zelf een enquête zou organiseren, zodat bekend zou worden aan welke soorten woningen in Den Hout behoefte is. Deze enquête is in de maanden januari en

februari 2020 georganiseerd. Hieruit kwam onder andere naar voren dat er grote behoefte is aan woningen voor jongeren en senioren, tevens bleek de belangstelling voor het bouwen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) erg groot te zijn. Het voornemen was om vervolgens een aantal informatieavonden te organiseren in Den Hout, maar helaas sloeg vervolgens het coronavirus toe.

In de loop van 2020 gaf Dorpsbelang Den Hout aan dat men bezig is met het opstellen van een brede dorpsvisie. Hierin wordt o.a. aangegeven welke locaties in Den Hout voor woningbouw in aanmerking komen. Men heeft toen richting de gemeente aangegeven dat gewacht kan worden met de studie naar woningbouwlocaties, totdat deze visie gereed is. Gelet op het voorgaande, beantwoorden wij uw vragen als volgt.

Vraag 1. Wat is de motivering van de Gemeente om in dit stadium van het traject zich niet aan de opdracht van de Raad te houden zoals vastgelegd in de raadsnota van maart 2019 (punt 5) om eerst het woningbouwonderzoek voorrang te geven en van een brede omgevingsdialoog de uitslag af te wachten?

Antwoord 1. Zoals hiervoor is gesteld, is het onderzoek naar woningbouwlocaties even 'on hold gezet', omdat men zelf bezig is om woningbouwlocaties in beeld te brengen. Een brede omgevingsdialoog in de vorm van (fysieke) informatieavonden over alle potentiële locaties heeft nog niet plaatsgevonden vanwege het coronavirus.

Vraag 2. Wat is de motivering van de Gemeente dat hun ambtenaren tijdens het overleg met de Zwaluwe over de presentatie deze laatste niet tot de orde hebben geroepen en handhavend hebben gehandeld omdat het moment van presentatie nog lang niet aan de orde is en een presentatie op dit moment frustrerend werkt doordat de bevolking van Den Hout hiermee weer de regie wordt ontnomen?

Antwoord 2. Aangezien er al geruime tijd geen gelegenheid is om een informatieavond te organiseren, heeft Zwaluwe Bouw het initiatief genomen om het (aangepaste) bouwplan voor het perceel Houtse Heuvel 2 op digitale wijze te presenteren aan de inwoners van het dorp. De verantwoordelijkheid voor de presentatie ligt bij Zwaluwe Bouw en het is niet aan de gemeente om een presentatie van een derde af te breken.

Vraag 3. Hoe gaat de Gemeente straks om met eventuele "uitslagen" uit deze voorbarige presentatie? Mogen deze resultaten worden ingebracht in b.v. de nog komende omgevingsdialoog?

Antwoord 3. De uitdrukkelijke opdracht van de raad is alle locaties voor woningbouw in Den Hout te onderzoeken en deze voor te leggen aan de Houtse gemeenschap. Het gaat erom dat er draagvlak ontstaat voor de verschillende locaties en de hierop te bouwen woningen. Op dit moment neemt de gemeente hierover geen standpunt in, nadat bekend is wat de mening is van de Houtenaren over o.a. het bouwplan voor Houtse Heuvel 2 en alle andere mogelijke locaties, is het uiteindelijk aan de raad om hierover een definitief standpunt in te nemen.

Vraag 4. 80% van de inwoners van Den Hout uit de enquête en een deel van de Raad voelen zich nu weer "twee nul" op achterstand gezet door de Zwaluwe. Tevens is er weer veel verwarring en tweestrijd net als voorheen. Wat gaat u doen om het geschade vertrouwen te herstellen?

Antwoord 4. Als college volgen wij de opdracht die uw raad heeft vastgelegd en doen dat in overleg met Dorpsbelang en met de hindernissen vanwege Corona. Besluitvorming of het volgen van een ruimtelijke procedure voor individuele plannen is gezien dat proces niet aan de orde. Het gaat in dit

geval om het peilen van de meningen van de inwoners van Den Hout over dit bouwplan. Het uiteindelijke oordeel hierover is aan de inwoners en vervolgens de raad, wanneer dit op het juiste moment in behandeling wordt genomen..

Vraag 5. GBV was op het moment van aanvragen van een groot budget voor een onderzoek tegen dit besluit. Wat is op dit moment de status van het Raadsbesluit van maart 2019 over de betreffende Woningbouwonderzoeken die gedaan zouden worden met het budget van 100.000 euro? Hoeveel van het budget is al gespendeerd? Waaraan is dit budget precies gespendeerd tot nu toe?

Antwoord 5. Het bureau BGSV is ingeschakeld voor het verrichten van dit onderzoek. Inmiddels hebben er enkele gesprekken plaatsgevonden met o.a. Dorpsbelang Den Hout en zijn enkele schetsen opgesteld. Dit betreft verkavelingsvoorstellen voor het huidige voetbalveld en inrichtingsmogelijkheden voor het nieuwe sportpark (vanwege de verplaatsing van het voetbalveld). Van het budget is ongeveer € 20.000,= gespendeerd.

Vraag 6. Bent u het met ons eens dat het laatste plan uit de online presentatie van de Zwaluwe erg overeenkomt met voorgaande plannen? (plan is te raadplegen op de website van de Zwaluwe) Er is wisselend sprake van 12-13-12 woningen op deze krappe locatie aan de historische Houtse Heuvel. Men kan dus allerminst spreken van een “hernieuwd plan” en hiermee blijven de eerdere bezwaren zoals ook herhaaldelijk geuit door de Gemeente zelf onverkort van kracht?

Antwoord 6. Zoals onder vraag 3 en 4 is aangegeven, neemt de gemeente hierover op dit moment geen standpunt in. Afgewacht wordt wat de mening van de inwoners van Den Hout hierover is en het resultaat hiervan zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Vraag 7. Onderzoek leert ons concreet dat men in ruil voor de sloop van een beeldbepalende boerderij en c.a 400m2 staloppervlak aan Houtse Heuvel 2 dus een Ruimte voor Ruimte woning in de Achterstraat kan realiseren en nu ook nog eens 800m2 nieuwbouw op dit perceel wil bouwen! Deze compensatie lijkt ons onaanvaardbaar veel. Wij verwachten dat dit een trend gaat worden in ons mooie dorp, indien u hier andere gedachten over heeft, hoe wilt u dit voorkomen in de toekomst?

Antwoord 7. In het kader van de studie naar woningbouwlocaties zal moeten blijken of er draagvlak is voor vergelijkbare woningbouwplannen. Hier willen wij nog niet op vooruitlopen, in dit stadium een standpunt innemen zou namelijk geen recht doen aan een goede betrokkenheid en participatie van de bewoners.

Vraag 8. Hoe gaat het College zijn verantwoordelijkheid nemen en de Zwaluwe verzoeken om de presentatie te rectificeren en als niet verzonden te beschouwen zodat de oorspronkelijke volgorde van afspraken die gemaakt zijn over bouwplan Houtse Heuvel 2 in het Raadsbesluit alsnog kunnen worden nagekomen?

Antwoord 8. Zie het antwoord op vraag 6.

Vraag 9. Bent u het met ons eens dat uit het Raadsbesluit van maart 2019 blijkt dat de prioriteit op het gebied van woningbouw in Den Hout direct ligt bij ontwikkeling van het voetbalveld en naastgelegen grasveld (dat al vrij is). Tevens zijn hier al schetsen voor gemaakt. Zoals Wethouder Marcel Willemsen eerder al aangaf kunnen we hier snel schakelen. Door de ruime locatie van het voetbalveld vervalt nu al het nut en noodzaak van Houtse Heuvel 2 als bouwlocatie totaal. Niets rechtvaardigt de haast om niet te voldoen aan de afspraken uit eerder genoemd Raadsbesluit. Tevens is de verwachting dat door het voeren van zware procedures tegen bouwplan Houtse Heuvel 2 de eventuele opleverdatum van dit plan ver achter de opleverdatum van de woningen op het voetbalveld komt te liggen met als gevolg

dat veel Houtenaren reeds voorzien zijn en de woningen HH2 dan alsnog naar willekeurige kopers van buitenaf moeten?

Antwoord 9. Uiteraard is het huidige voetbalveld één van de potentiële bouwlocaties in Den Hout. Zoals mogelijk bekend is het de wens om hier starters- en seniorenwoningen te bouwen in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Vanuit Den Hout is hiervoor een adviseur ingeschakeld. Ook hier is het de wens om een fysieke informatieavond te organiseren, die momenteel gehinderd wordt door de coronamaatregelen. Overigens speelt hier dat het voetbalveld eerst nog verplaatst dient te worden. Onderzocht wordt op welke wijze het nieuwe sportpark ingericht moet worden.

Vraag 10. Bent u het met ons eens dat het te volgen traject in deze zou moeten zijn:

1-Breed gedragen woningbouwonderzoek.

2- In kaart brengen wat alle Houtenaren echt willen.

3-Aan de hand van deze resultaten bestemmingsplan HH2 in procedure brengen.

4-Projectontwikkelaar mag alleen plan presenteren incl uitgebreide omgevingsdialoog wat aan het vastgestelde bestemmingsplan voldoet.

Antwoord 10. In het kader van de door uw raad vast te stellen studie woningbouwlocaties Den Hout zal er besluitvorming plaatsvinden over o.a. het perceel Houtse Heuvel 2. Hierbij zal het gevolgde en nog te volgen traject in beeld worden gebracht c.q. worden bepaald.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oosterhout

, burgemeester,

, secretaris.