

Aan:

College van Burgemeester en Wethouders van Oosterhout, Postbus 10150

4900 GB Oosterhout

Van:

Fractie: Gezond Burger Verstand

Raadslid: Hannie Broekhoven, hannie.gbv@gmail.com

Den Hout 8 December 2020

Betreft: Bestemming van Boerderij aan Houtse Heuvel 2 te Den Hout. "De Splijtzwam"

Gelet op het gestelde in artikel 39 van het Reglement van orde voor de vergadering van de gemeenteraad van Oosterhout stellen wij het volgende aan de orde:

Tijdslijn Boerderij Houtse Heuvel 2.

1- 2008. Bestemmingsplan Den Hout:

In maart 2008 vaststelling bestemmingsplan Den Hout.

Voor de boerderij Houtse Heuvel 2 is hierin opgenomen dat er een wijziging zal plaats vinden van de bestemming agrarisch naar bestemming wonen met een overgangsrecht op de te slopen stal. Volgens het vigerende plan mag deze bebouwing (die op dat moment niet meer agrarisch is) dus niet opnieuw opgebouwd worden.

2- 2009. Principeakkoord bouw woning en sloop van een stal in het kader van Ruimte voor Ruimte:

Gemeente laat op 23 november 2009 per brief met nummer 51367 weten aan initiatiefnemer voor de bouw van een R voor R woning op een perceel tussen Achterstraat 13 en 15 in principe akkoord te gaan met nieuwbouw in ruil voor sloop van circa 400m² stal aan Houtse Heuvel 2. Dit geeft de duidelijke mening weer van zowel Gemeente als Provincie dat men het in het kader van het Beschermd Dorpsgezicht van groot belang acht dat overmatige verstorende bebouwing op dit perceel wordt verwijderd.

3- 2011. Motivering besluit in het kader van Ruimte voor Ruimte:

Wijzigingsplan artikel 3.8 Wro. Bestemmingsplan buitengebied wordt in werking gezet doormiddel van Brief van 1 februari 2011, getekend College van Oosterhout, de manager van de stedelijke ontwikkeling: mr.D.M.D Bosmans-van Goethem.

De stal was in het geldende bestemmingsplan al wegbestemd en kon dan ook alleen nog maar gesloopt worden, ook blijkt dat er al vanaf 3 juli 2007 geen sprake meer is van fosfaatrechten.

Tevens wordt er een wijzigingsbevoegdheid op het perceel Houtse Heuvel 2 van kracht met de mogelijkheid voor het scheppen van maximaal 3 wooneenheden, iets waar tot op heden géén gebruik van is gemaakt.

4- 2014. 1^e bouwinitiatief Houtse Heuvel 2. 1^e Negatief besluit van gemeente.

Op 29 juli 20014 wordt de heer Mureau (behartiger van erven de Jong) per brief in kennis gesteld dat de Gemeente géén medewerking verleend aan zijn bouwplan omdat meer bebouwing op deze locatie dan er nu aanwezig is afbreuk doet aan het karakter van het Beschermd Dorpsgezicht van Den Hout.

5- 2015. 2^e bouwinitiatief Houtse Heuvel 2. 2^e Negatief besluit van gemeente.

Op 10 maart 2015 wordt aan de heer Jongevos van de Leefbaarheidswerkgroep Den Hout nog een keer op dezelfde manier bevestigd per brief met nummer IO15017302 dat de Gemeente géén medewerking verleend aan nieuwbouw op locatie Houtse Heuvel 2.

Gezien de eerdere motivatie van de Gemeente richting Provincie voor sloop van de stallen in de brief van de Gemeente van 1 februari 2011 t.b.v een R voor R woning zijn de herhaalde weigeringen voor medewerking aan een nieuwbouwproject aan de Houtse Heuvel 2 geheel in lijn met het te voeren beleid op dat moment. Tot hier gaat het goed.

6- 2016. 3^e bouwinitiatief Houtse Heuvel 2. Opstellen Studie Houtse Heuvel 2.

Door architectenbureau Stroom architecten is op 30 mei 2016 een studie gemaakt van eventuele nieuwbouw op locatie Houtse Heuvel 2. Het betreft hier de nieuwbouw van **12** woningen. Schetsplan is aanwezig.

7- 2017. 1^e besluit Gemeente om bouwinitiatief Houtse Heuvel 2 in behandeling te nemen?

Op 14 februari 2017 gaat er een mail van de afdeling Stedelijke ontwikkeling Oosterhout naar de Rijksdienst Cultureel erfgoed met de vraag of ze willen adviseren over de studie Houtse Heuvel 2 die is opgesteld door Stroom architecten op 30 mei 2016.

De Rijksdienst geeft aan dat ze niet meer adviseren in deze zaken maar geeft wel diverse opmerkingen over dit plan. Mail is aanwezig.

8- 2018. 4^e bouwinitiatief Houtse Heuvel 2. Stedenbouwkundig plan Houtse Heuvel 2.

Door architectenbureau Stroom architecten is op 19 juni 2018 een stedenbouwkundig plan gemaakt voor eventuele nieuwbouw op locatie Houtse Heuvel 2. Het betreft hier nu de nieuwbouw van **13** woningen, dus per saldo heeft dit “nieuwe plan” zelfs nog een woning meer dan eerder door de Gemeente was geweigerd bij het 2^e bouwinitiatief. Schetsplan is aanwezig.

Op 21 juni 2018 wordt het Voorontwerp bestemmingsplan Den Hout ter inzage gelegd. Dit plan bevat de bouw van **13** nieuwbouw woningen op het perceel Houtse Heuvel 2.

Ingediende bezwaren tegen het bouwplan worden allemaal ongegrond verklaard, veel van de bezwaren hebben te maken met gevreesde aantasting van het beschermde dorpsgezicht door te grote massa en de grote vrees van precedentschepping omdat dit bouwplan zelf een direct precedentproject is van het bouwplan Keij aan Vrachelsestraat/molenakker. Dat er al sprake is van een precedent bij Houtse Heuvel 2 komt naar voren in de brief nummer: IO15026391 van 12 april 2015 van de heer Jongevos aan de Gemeente. Het principe komt neer op kopen en slopen oude boerderijen in Den Hout en dan voor Houtse begrippen massaal woningen bouwen op locatie. Blijkt erg lucratief voor klein aantal betrokkenen en voor Den Hout destructief!

9- 2019. 4^e bouwinitiatief Houtse Heuvel 2. 3^e negatief besluit van Gemeente, de Splijtzwam.

Uit de nota voor de Raad: Zaaknummer 152888. datum 1 maart 2019. Wegens veel ophef en gebrekkige communicatie is de raad en wethouders ervan overtuigd dat het bouwplan Houtse Heuvel 2 werkt als een “splijtzwam” in de Houtse gemeenschap en dit is onwenselijk. Met een huis aan huis formulier is aangetoond dat ruim 80% van de Houtenaren tegen elke vorm van dit plan is en dat is genoeg reden voor de voormalige Leefbaarheidswerkgroep om geheel af te treden.

Dit blijkt voor de Gemeente voldoende reden om het bouwplan uit het Bestemmingsplan te halen en de raad geeft het College duidelijk de opdracht dat er eerst een woningbouwonderzoek en brede omgevingsdialoog moet worden uitgevoerd in Den Hout voordat men verder mag gaan met lukraak locaties aanwijzen en invullen, (punt 2 en 5 in de raadsnota) de nadruk en prioriteit zal komen te liggen op woningbouw op en nabij het voetbalveld. Het College neemt deze opdracht ter harte en trekt 100.000 euro uit voor een onderzoek uitgevoerd door extern bureau. De locatiestudies zullen in nauw overleg met bewonersgroepen worden verricht. Opdracht lijkt tot zover duidelijk.

Op 24 mei 2019 staat er een artikel in BN de Stem waarin de eigenaar van Houtse Heuvel 2 aangeeft dat er géén nieuw aangepast plan komt voor HH2, letterlijk: “ik wacht eerst het besluit van de gemeente af”. In dit artikel laat een gemeentewoordvoerder tevens weten “dat de eerste opgave is om uitvoering te geven aan het raadsbesluit van maart”. Toenmalig Wethouder Marian Witte gaf eerder aan “dat ze een plan wil met meer draagvlak in Den Hout”.

Op 24 oktober staat er een artikel in BN de Stem waarin inmiddels wethouder Marcel Willemsen aangeeft dat er snel gebouwd kan worden in Den Hout. Letterlijk “als het onderzoek naar locaties klaar is, kunnen we snel schakelen”.

Heel duidelijk op dit punt in het traject is geworden dat zowel de Raad als het College en 80% van de Houtse bevolking de gezamenlijke wens hebben dat de regie bij dit plan weer bij de Houtenaren moet komen liggen en duidelijk niet bij een Projectontwikkelaar.

10- 2020. 5^e bouwinitiatief Houtse Heuvel 2. “Herziening plan” bouwbedrijf de Zwaluwe.

Corona dwaalt door het land en Houtenaren snappen wel dat het moeilijk is om nu uitgebreide onderzoeken te houden over belangrijke onderwerpen als woningbouw in het dorp die de toekomst van ons dorp zullen gaan bepalen. Toch zijn er een klein aantal belanghebbende die ongeduldig schijnen te worden en hier en daar vragen wat nu de status is van Houtse Heuvel 2.

In het nieuwsblad van november 2020 van Dorpsbelang Den Hout staat tot grote verbazing van veel Houtenaren (80% uit enquête) dat er een overleg heeft plaatsgevonden tussen de werkgroep Bouw&RO van Dorpsbelang en de Zwaluwe bouwbedrijf, waarbij ook de Gemeente was vertegenwoordigd. De verbazing en teleurstelling bij de Houtenaren is te verklaren uit eerder vermelde informatie dat de regie in dit omstreden plan weer bij de Houtenaren zou komen te liggen. Juist die Houtenaren hadden tot nu toe weinig tot geen informatie gekregen of de gelegenheid gehad om hun inbreng te geven, dus vanwaar komt bij Dorpsbelang en gemeenteambtenaren in dit stadium het idee om in te stemmen met een hernieuwde planpresentatie door een belanghebbende partij als een Projectontwikkelaar? Dorpsbelang geeft aan dat inwoners per mail hun mening kunnen geven over het

bouwplan?? Wat is het doel van deze oproep? Moet dit een soort vervangende brede omgevingsdialoog voorstellen die de Gemeente de Houtenaren belooft had om de gemoederen tot bedaren te brengen maar die nog niet van de grond is gekomen? Tot overmaat van ramp ligt eind november al een kaart met QR-code van Zwaluwe ontwikkeling bij een groot deel van Den Hout in de bus waarin de Zwaluwe online het “Hernieuwde plan” presenteert. Dit plan bevat overigens weer gewoon het oude aantal van 12 woningen van de eerste schets met een sentimenteel sausje eroverheen en nu mogen als kers op de taart de twee oude Lindenhouten wel blijven staan. De buurtapp groepen ontploffen meteen van onduidelijkheid en discussie over deze presentatie, men vraagt zich af van wie deze presentatie nu eigenlijk afkomstig is? Komt het van Dorpsbelang of van de Zwaluwe?? Dat de chaos compleet is blijkt wel uit de mail van Dorpsbelang naar alle leden op 8 december 2020 waarin ze hun handelwijze proberen nader uit te leggen en hiermee de verwarring proberen te sussen (zie bijlage). Duidelijk is meteen ook in de reacties richting Dorpsbelang, dat de oude “Splijtzwaluwe” weer weelderig aanwezig is deze herfst en tevens dat de projectontwikkelaar heel kordaat, ondanks eerdere uitspraken (punt 9), de regie weer terug heeft gepakt in het traject. Resultaat van deze laatste onacceptabele en onnodige actie in dit traject is dat Den Hout weer verdeelt de feestdagen en het nieuwe jaar in gaat. De tegenstanders slijpen weer de messen.

Het algemeen Dorpsbelang is hiermee weer zwaar beschadigd.

De Fractie van Gezond Burger Verstand heeft de onderstaande vragen aan het College:

- 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?
Men had immers moeten handhaven en de presentatie van de Zwaluwe tegenhouden.
- 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?
- 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?
- 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?
- 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?

- 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 Zwalwe) 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?
- 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?
- 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?
- 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?
- 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.

Uw antwoorden zien wij binnen de daarvoor gestelde termijn met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

Hannie Broekhoven

Fractielid Gezond Burger Verstand Den Hout.

Bijlage mail van Dorpsbelang 8 december 2020.

Geachte leden, beste Houtenaren,

Na aanleiding van onze publicatie van 24-11 hebben wij terugkoppeling vanuit u ontvangen over het plan wat Zwaluw Ontwikkeling heeft met Houtse Heuvel 2. We hebben zowel positieve als negatieve berichten vanuit u ontvangen.

Uit deze berichten is gebleken dat er helaas toch wat misverstanden ontstaan zijn, welke wij middels dit schrijven aan u willen verhelderen.

Wij, als werkgroep bouw en ruimtelijke ordening, behartigen de belangen van alle leden van onze vereniging op de gebieden welke onze werkgroep raken. In het geval van Houtse Heuvel 2 betekent dit dus zowel van voorstanders als van tegenstanders van dit project. Wij zullen dan ook alle relevante informatie met u delen zodra wij deze ontvangen vanuit Zwaluwe Ontwikkeling, Gemeente Oosterhout of andere belanghebbende partijen. In onze optiek hebben zowel de voorstanders als de tegenstanders hier baat bij.

Los van bovenstaande hebben wij een bericht ontvangen waarin gesuggereerd is, dat wij als werkgroep het project Houtse Heuvel 2 zouden prioriteren boven bouwen in CPO vorm op het voetbalveld. Wij kunnen u bij deze mededelen dat dit 100% niet juist is. De eventuele doorgang van het project Houtse Heuvel 2 doet voor ons niets af aan het bouwen in CPO vorm op het voetbalveld en wij zullen onze werkzaamheden hierin dan ook onverminderd voortzetten.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groeten,

Werkgroep RO&Bouw