

Geachte leden van de gemeenteraad,

Morgenavond staat de oordeelsvormende ronde over ontwerpbestemmingsplan "Kern Tuil herziening Haarstraat 8" op de agenda.

Cliënten hebben een zienswijze ingediend, maar zij zijn niet in de gelegenheid om gebruik te maken van de 5 minuten inspreektijd. Daarom hierbij hun korte reactie op de Nota Zienswijzen die het college u voorgelegd heeft.

Wij hebben een uitgebreide zienswijze ingediend (nummer 3, zie bijlage), maar het college heeft daar hele korte samenvattingen van gemaakt en daarbij selectief geshopt in onze argumenten. Ook zijn onze zienswijzen op onjuiste en ontwijkende manier beantwoord door het college. Wij vinden dat u daar als gemeenteraad niet de verantwoordelijkheid voor moet nemen. We geven u een paar voorbeelden.

1. Het college presenteert dit plan voor de bouw van een kapitale villa voor 2 huishoudens als verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het oorspronkelijke kasteelterrein. Wij hebben het college gevraagd om aan te geven waarom het voor deze ruimtelijke kwaliteit nodig is om zo'n villa met paardenstal te bouwen. Daar geeft het college geen antwoord op. Sterker nog, er gebeurt vrijwel niks met het terrein waar ooit Huis Tuil gestaan heeft. Een duidelijk voorbeeld: in het voorontwerp was er een wandelpad getekend rondom de fundamenten van het kasteel. Echter, de eigenaar van het perceel, die de woning wil bouwen, klaagde over de privacy bij zijn nieuw te bouwen woning en daarom is het pad aangepast tot een doodlopend recht paadje van 40 meter bij 80 cm en een bestaand pad langs de dijk met een "uitzichtpunt" vanaf de dijk. Niet de "verbetering van de ruimtelijke kwaliteit" staat voorop in dit bestemmingsplan, maar wel het bouwen van de woning.

Kortom: de bouw van een grote woning, geschikt voor dubbele bewoning, met paardenstal wordt "goed gepraat" met een verwijzing naar het kasteel dat er al meer dan 100 jaar niet meer staat terwijl er vrijwel niks gebeurt om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

2. In het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan de provinciale Omgevingsverordening 2014. Echter, sinds 1 februari 2022 geldt het eerste deel van Actualisatie 8, waarin ondermeer staat dat voor nieuwe woningbouw naar een regionale woonagenda gekeken moet worden. Als nog geen regionale woonagenda is vastgesteld beoordelen Gedeputeerde Staten een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:

a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking; b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid; c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

Kortom: het ontwerpbestemmingsplan gaat in het geheel niet in op deel 1 van Actualisatie 8 van de Omgevingsverordening.

3. De ontsluiting van het perceel is ingetekend recht tegenover onze woning. Wij hebben gevraagd om de ontsluiting ergens anders in te tekenen. Het college antwoordt dan dat er sprake is van een aanvaardbare situatie. Dat is een misleidend antwoord omdat er nog geen sprake is van een

bestaande situatie. Het perceel is 150 meter breed, waarom moet er dan een ontsluiting recht tegenover onze woning gepland worden? Die ontsluiting kan toch gemakkelijk een tiental meters naar links of naar rechts ingepland worden?

4. Als laatste graag nog uw aandacht voor een opvallende wijziging in de definitiebepalingen van het ontwerpbestemmingsplan. In de definitie van woning (artikel 1.28) staat dat een woning maximaal 2 huishoudens mag huisvesten.

Zoals u weet is een woning in het algemeen bedoeld voor het huisvesten van één huishouden.

Bijvoorbeeld in uw naastgelegen bestemmingsplan Kern Tuil. Daar staat als definitie van woonruimte: "een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden".

Het college geeft hierop een zeer ontwijkend antwoord, want het kan niet ontkennen dat speciaal in dit bestemmingsplan wordt afgeweken van de algemene regel dat een woning bedoeld is voor één huishouden.

Wij zijn het met meerdere antwoorden op onze zienswijze die het college u voorstelt niet eens, maar bovenstaande punten zijn onze belangrijkste.

Wij vragen u om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, maar het college een nadere onderzoeksopdracht te geven, bijvoorbeeld in de vorm van:

1. nader onderbouwen wat precies de toegevoegde waarde is van het bouwen van een grote woning met paardenstal in relatie tot het archeologisch bodemarchief waar ooit Huis Tuil gestaan heeft.
2. nader onderbouwen dat het initiatief niet in strijd is met gemeentelijk en provinciaal beleid zoals de Woonvisie (hoort deze woning bij de geplande 64 woningen?) en de Omgevingsverordening.
3. nader uitleggen waarom in dit bestemmingsplan wordt afgeweken van ondermeer de standaardbegripsbepalingen, zoals de definitie van "woning".

Wij wensen u veel wijsheid bij uw oordeelsvorming!

Met vriendelijke groet,

Achmea | Stichting Achmea Rechtsbijstand
mr. D. Pool