



RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 2 juli 2024
Zaaknummer raadsvoorstel pas bij doorzetten stuk naar Griffie
Portefeuillehouder Kastelijns

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023'

Voorgesteld besluit

1. De bouw van 165 grondgebonden woningen aan de Oude Tilburgsebaan te Dorst planologisch mogelijk te maken, en daarom;
2. De 'reactienota zienswijze bestemmingsplan Dorst Oost 2023' vast te stellen;
3. Conform deze reactienota, het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023' met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPDorstOost2023-VA01;
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 uit de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Samenvatting

Ter plaatse van de Oude Tilburgsebaan te Dorst ligt het voornemen om maximaal 165 grondgebonden woningen te realiseren. De locatie is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.

De Raad van State heeft het eerdere bestemmingsplan voor deze ontwikkeling vernietigd. Het bestemmingsplan dat nu voorligt wijkt stedenbouwkundig niet af van het vorige plan. Wel is de onderbouwing geactualiseerd en aangevuld.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in bijgaande reactienota samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. De van toepassing zijnde onderwerpen zijn getoetst en geborgd in het ontwerpbestemmingsplan en voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Ons standpunt is dat deze zienswijzen ongegrond zijn. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig, omdat in een anterieure overeenkomst al is geregeld dat de initiatiefnemer alle kosten betaalt. Door de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren, wordt de beroepsfase versneld.

Kader

De Wet ruimtelijke ordening biedt het juridisch kader voor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het niet vaststellen van een exploitatieplan. Voor de geheimhouding op persoonsgegevens is de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming van toepassing en voor de versnelling van de beroepsfase de Crisis- en herstelwet.

Wat willen we bereiken?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023' wordt het planologisch mogelijk gemaakt om maximaal 165 grondgebonden woningen toe te voegen, waarbij de verschillende woningtypen en prijsklassen kunnen worden gerealiseerd. Daarmee voorziet deze ontwikkeling in een woningbehoefte naar grondgebonden woningen in de gemeente Oosterhout.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

Bijdrage aan algemeen belang

De ontwikkeling voorziet in de bouw van maximaal 165 grondgebonden woningen welke aansluitend aan de oostzijde van de kern Dorst worden gebouwd. Deze ontwikkeling voorziet daarmee in een woonbehoefte voor verschillende doelgroepen.

Het totale plangebied is verdeel in drie deelgebieden.

- Dorps wonen: in dit deelgebied mogen maximaal 108 woningen worden gebouwd, waarvan ten minste 25 % sociale huurwoning moet zijn. In dit deelgebied mogen rijwoningen, twee-onder-een-kap, geschakelde en vrijstaande woningen worden gebouwd;
- wonen op steilrand: in dit deelgebied mogen maximaal 8 woningen worden gerealiseerd in de vorm van een twee-onder-een-kap, geschakelde of vrijstaande woning met een maximale bouwhoogte van 11 meter met een plat dak
- wonen in het bos: in dit deelgebied mogen maximaal 35 vrijstaande, twee-onder-een-kap of geschakelde woningen worden gebouwd.

In het gehele plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Bouwverkeer

Om overlast tijdens de bouw zoveel mogelijk te voorkomen is er een oplossing gevonden voor het bouwverkeer. Hierdoor zal slechts een aantal inwoners van Dorst mogelijk overlast van ondervinden. Inmiddels heeft met deze inwoners overleg plaatsgevonden.

Goede ruimtelijke ordening

In uw vergadering van 22 februari 2022 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)' vastgesteld. Op 7 december 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspak van de Raad van State het vastgestelde bestemmingsplan vernietigd. De uitspraak van de Afdeling is aanleiding geweest om opnieuw te kijken naar de motivering van het plan. Op basis daarvan is geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling nog steeds in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening én voldoet aan de regels die de ladder voor duurzame verstedelijking en de Interim omgevingsverordening aan deze ontwikkeling stellen. Daarom is besloten om het bestemmingsplan waar nodig aan te vullen, te verfijnen en te verduidelijken om hiermee de geconstateerde gebreken te herstellen en het opnieuw als ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Het nieuwe bestemmingsplan verschilt op een aantal onderdelen van het vorige bestemmingsplan. Hierna wordt kort ingegaan op de doorgevoerde aanpassingen:

1. Voor de gronden die grenzen aan het bestaande woonperceel aan De Heiningen 21 is nu voorzien in een gedetailleerde bestemmingsregeling, waardoor de rechtszekerheid van omwonenden is geborgd.
2. Er is aanvullend onderzoek gedaan naar de ladder voor duurzame verstedelijking. Het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en is in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.
3. Gedeputeerde Staten (GS) hebben het besluit tot herbegrenzing van de Interim Omgevingsverordening IOV) op 19 december 2023 op verzoek van de gemeente nader gemotiveerd.
4. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is (gedeeltelijk) herschreven, waarbij voor de motivering van de ontwikkeling consequent is uitgegaan van een 'reguliere' woonwijk.
5. Voor het oostelijk deel van het plangebied (zelfbouwkavels) is, net als voor het westelijk deel (projectmatige woningbouw), voorzien in een financiële bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap door initiatiefnemer.
6. Er is een onderbouwing toegevoegd voor de 3^e ontsluiting op de Oude Tilburgsebaan.

Waar nodig zijn onderzoeken geactualiseerd en zijn teksten in de toelichting aangepast zodat er beter onderbouwd is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de groenstructuur voor de kern Dorst zoals deze is vastgesteld in uw raadsvergadering van juli 2023. Het losgekoppelde deel van het Natuurnetwerk

Brabant is bestemd als 'Groen' in het vast te stellen bestemmingsplan. Naast deze locatie is ook in andere delen van het plangebied de bestemming 'Groen' opgenomen.

Regiodeal & Rijks subsidie

Zoals bij u bekend, zijn het rijk, de provincie Noord-Brabant, gemeenten en woningcorporaties gelegen in de stedelijke regio Breda-Tilburg op 9 maart 2023 de Woondeal voor de Stedelijke Regio Breda – Tilburg overeengekomen. Eén van de onderdelen uit deze woondeal is dat nieuwe woningbouwontwikkelingen in beginsel moeten uitgaan van een verdeling van 30-40-30. Onderhavige ontwikkeling voldoet daar niet aan. Het programma voorziet wel in een behoefte zoals is aangetoond in de laddertoets die is bijgevoegd bij het plan.

Omgevingsdialoog & vooroverleg

In het voorjaar van 2020 is de omgevingsdialoog gevoerd over het stedenbouwkundig plan dat destijds voorlag. Dit heeft uiteindelijk in februari 2022 geresulteerd in een vastgesteld bestemmingsplan. Aangezien datzelfde plan nu de basis vormt voor het nu voorliggende bestemmingsplan heeft geen nieuwe omgevingsdialoog plaatsgevonden. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is wel een bewonersbrief rondgebracht in Dorst. En heeft er gedurende de terinzagelegging op 24 januari 2024 een informatieavond plaatsgevonden in Dorst.

Ook de overlegpartners zijn geïnformeerd over het starten van een nieuwe vaststellingsprocedure. Naar aanleiding daarvan zijn er opmerkingen gemaakt die betrekking hebben op het grondwaterbeschermingsgebied. Dit heeft geleid tot aanscherping van onderdelen van de toelichting.

Herbegrinzingsbesluit Gedeputeerde Staten

Gedeputeerde Staten (GS) hebben het besluit tot herbegrinzing van de lov op 19 december 2023 op verzoek van de gemeente nader gemotiveerd.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen richten zich in hoofdzaak op:

1. de toekomstige (on)veiligheid in bestaande woonstraten;
2. het ontbreken op de verbeelding en in de regels van belemmeringen in verband met de aanwezigheid van een militair vliegveld
3. het doorlopen van een onjuiste procedure in relatie tot het herbegrinzen van de Interim Omgevingsverordening (IOV) van de provincie;
4. het niet voldoen aan de Interim Omgevingsverordening van de provincie;
5. het ontbreken van verschillende (deel)onderbouwingen waardoor het plan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Onderstaand wordt kort samengevat aangegeven wat de voorgestelde reacties hierop zijn:

1. Uit verkeerstechnische onderzoeken is gebleken dat de drie bestaande woonstraten de extra verkeersbewegingen vanuit de ontwikkeling zouden moeten kunnen verwerken. Het aantal verkeersbewegingen blijft hierdoor passend binnen woonstraten met een maximumsnelheid van 30 km/h. Uit de onderzoeken zijn tevens aandachtspunten op het gebied van veiligheid en inrichting van sommige woonstraten naar voren gekomen. Deze worden besproken met de bewoners van de betreffende woonstraten op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
2. Omdat de maximale bouwhoogte binnen het plangebied ver onder de maximale hoogte van de geldende belemmeringen blijft, is er geen noodzaak voor het opnemen van de belemmering op de verbeelding en een bijbehorende regeling te treffen.
3. Bij de eerdere planologische procedure zijn er herbegrinzingsbesluiten genomen door Gedeputeerde Staten (GS). Deze besluiten zijn door de Raad van State weliswaar buiten toepassing gelaten echter niet vernietigd. Voordat het onderliggende ontwerpbestemmingsplan op 21 december 2023 ter inzage is gelegd heeft GS op 19 december 2023 op verzoek van de gemeente nader gemotiveerd. Het besluit uit 2022 met aangevulde motivering is bekend gemaakt door Gedeputeerde Staten op 22 december 2023.

4. Nu de herbegrenzingsbesluiten nader zijn gemotiveerd voldoet het nu voorliggende bestemmingsplan aan de lov op het moment dat in de gemeenteraad besluitvorming plaatsvindt.
5. Voordat het onderliggende bestemmingsplan als ontwerp vrijgegeven is voor de vaststellingsprocedure zijn diverse onderzoeken geactualiseerd en zijn nieuwe onderzoeken uitgevoerd. Waaronder een laddertoets. Resultante is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voor een uitgebreide uiteenzetting van de beantwoording wordt verwezen naar de bijgevoegde reactienota zienswijze. De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan.

Daarnaast heeft er vervolgoverleg plaatsgevonden met de nieuwe eigenaar van De Heiningen 21 en de initiatiefnemer. Naar aanleiding daarvan wordt voorgesteld om in de regels een kleine aanpassing door te voeren waardoor er meer flexibiliteit is over de locatie van de nieuw te bouwen erfafscheiding tussen de bestaande woning en de nieuw te bouwen woningen op de aangrenzende percelen. Dit is opgenomen als ambtshalve aanpassing in de eerder genoemde reactienota.

Conclusie vaststellen bestemmingsplan

Bovenstaande beziend, zijn er geen argumenten om niet over te gaan tot het vaststellen van bijgaand bestemmingsplan.

Crisis- en herstelwet

Ervaring leert dat ingeval van een ingesteld beroep, behandeling bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ondanks de norm van 1 jaar) meerdere jaren op zich laat wachten. Dat is niet prettig voor diegene die beroep heeft ingesteld (die moet wachten op duidelijkheid, leeft lange tijd in onzekerheid) en draagt niet bij aan het voortvarend oplossen van de woningnood. Door de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren, is de Raad van State wettelijk verplicht om binnen 6 maanden na binnenkomst van een beroepsschrift, te beslissen.

Dat reclamanten geen mogelijkheid hebben om na afloop van de termijn van zes weken, nieuwe beroepsgronden aan te voeren of aangevoerde beroepsgronden aan te vullen (de zogenaamde pro-forma beroepsschrift), kan als een nadeel worden gezien. Dit nadeel is echter te verwaarlozen tot niet aanwezig, omdat indieners van zienswijzen via een brief vroegtijdig in kennis worden gesteld van het voorstel aan uw raad en de vervolgprocedure (waaronder de mogelijkheid tot inspreken bij uw raad en instellen beroep). En vervolgens direct na raadsbesluit in het bezit worden gesteld van uw besluit en nader worden geïnformeerd over de mogelijkheden van het instellen van beroep.

Inspraak en participatie

Participatie (omgevingsdialoog)

In het voorjaar van 2020 is de omgevingsdialoog gevoerd over het stedenbouwkundig plan dat destijds voorlag. Dat stedenbouwkundig plan is destijds verwerkt naar een vooroverlegplan, een ontwerpbestemmingsplan en heeft uiteindelijk geleid tot een vastgestelde bestemmingsplan in de raadsvergadering van 22 februari 2022. Aangezien het stedenbouwkundig plan sindsdien slechts in zeer beperkte mate is verfijnd en daardoor een klein beetje aangepast, biedt het geen meerwaarde om op bijna hetzelfde plan opnieuw een omgevingsdialoog te doorlopen.

Wettelijk vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft er vooroverleg plaatsgevonden voor de vaststellingsprocedure van het door de Raad van State vernietigde bestemmingsplan. Omdat de belangen van de vooroverlegpartners op eenzelfde wijze zijn geborgd in het nu voorliggende vast te stellen bestemmingsplan heeft er geen nieuw vooroverleg plaatsgevonden. Wel zijn de partners voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan over het vervolgproces geïnformeerd en is het ontwerpbestemmingsplan op de gebruikelijke wijze digitaal aangeboden.

Ter inzage voorontwerp

Gezien de voorgeschiedenis van het nu voorliggende bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan inhoudelijk dezelfde strekking heeft en het feit dat er slechts een appellant uit de directe omgeving beroep had aangetekend zou het toepassen van inspraak op een voorontwerp niet tot een meerwaarde leiden voor het in beeld krijgen van de belangen of een eerste afweging daartoe. De nieuwe planologische verbeelding en bijbehorende regels zijn aan betreffende appellant verstrekt en waren in overeenstemming met zijn wensen. Inmiddels is appellant niet meer woonachtig in de betreffende woning. De nieuwe bewoners zijn op de hoogte gebracht van het betreffende plan en het voornemen om een nieuwe vaststellingsprocedure op te starten om tot vaststelling van het bestemmingsplan te komen.

Op basis van artikel 2.3.d van de Algemene inspraakverordening Oosterhout 2021, in combinatie met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024, heeft ons college op 12 december 2023 dan ook besloten geen voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen. En direct over te gaan tot de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Ter inzage ontwerp

In het kader van de wettelijke voorschreven vaststellingsprocedure heeft het bestemmingsplan als ontwerp, met ingang van 21 december 2023 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een belanghebbende een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen. Hiervan is door vijf personen/ instanties gebruik gemaakt. Deze zienswijzen zijn in bijgaande reactienota samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt, resulterend in een algehele ongegrond verklaring.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

Er is een mogelijkheid om het bestemmingsplan niet vast te stellen en daarmee niet te voorzien in de woonbehoefte. Daarnaast zijn er legio andere invullingen denkbaar, waaronder meer of minder woningen, een andere prijsklasse, et cetera. Deze varianten zijn overwogen ten behoeve van het stedenbouwkundige plan, maar maakten de ontwikkeling financieel niet uitvoerbaar, of leidden tot een grotere aantasting van het stedenbouwkundig en landschappelijk beeld. Omdat er bovendien vooral sprake is van technische aanpassingen is besloten om het stedenbouwkundig plan niet aan te passen. Daarnaast is er sprake van een anterieure overeenkomst die als basis dient voor het bestemmingsplan.

Financiën

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal (waaronder eventueel uit te keren planschade) anderszins verzekerd is zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Vervolg

Mocht uw raad overgaan tot vaststelling, dan zal dit op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt. Na bekendmaking kan er gedurende zes weken beroep worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden aangevraagd.

Indien u de Crisis- en herstelwet van toepassing verklaart, zal de rechter binnen 6 maanden na binnenkomst van een eventueel beroepsschrift moeten beslissen. Daarnaast is er geen mogelijkheid om na afloop van de termijn van zes weken nieuwe beroepsgronden aan te voeren of aangevoerde beroepsgronden aan te vullen (zogenaamde pro-forma beroepsschrift).

27 mei 2024

Burgemeester en wethouders.

Bijlage(n)

1. Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan;
2. Geanonimiseerde zienswijzen;

3. Ontwerpbestemmingsplan en bijlagen.



gemeente **Oosterhout**

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023'

Zaaknummer: <zaaknummer>

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 mei 2024,

overwegende dat:

- het ontwerp van dit bestemmingsplan, op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 21 december 2023 gedurende een termijn van 6 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen gebruik is gemaakt;
- deze zienswijzen in de reactienota 'Dorst Oost 2023' zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.
- met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, waardoor alle kosten (waaronder eventueel uit te keren planschade) anderszins zijn verzekerd, zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

BESLUIT:

1. de bouw van 165 grondgebonden woningen aan de Oude Tilburgsebaan te Dorst planologisch mogelijk te maken en daarom;
2. de 'reactienota zienswijze Dorst Oost 2023' vast te stellen;
3. conform deze reactienota, het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023' met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPDorstOost2023-VA01;
4. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 uit de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

De raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier