



gemeente **Oosterhout**

Collegevoorstel

Zaak : vaststelling bestemmingsplan Dorst Oost 2023 concept
raadsvoorstel

Zaaknummer : 1035662

Datum: mei 2024	Auteur: SSn	Bereikbaar 14 0162
Status: Openbaar	Team: Buiten Beleid	Handtekening

Onderwerp:

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Dorst Oost 2023

Geraadpleegde vakgebieden:

RO, milieu, verkeer, stedenbouw, groen en water

Conclusie raadpleging: Men is akkoord.

Communicatie: ja d.m.v.: Publicatie Gemeenteblad, weekblad Oosterhout, de gemeentelijke website, en het verzenden van brieven aan de initiatiefnemers en reclamanten.

Bijlagen:

- ☐ Brief door college
- ☐ Brief aan gemeenteraad
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 41
- ☒ Nota voor de raad
- ☒ Overige bijlagen:
 1. Ontwerpbestemmingsplan
 2. Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan, inclusief geanonimiseerde zienswijzen en NAW-gegevens reclamanten (i.v.m. de Algemene verordening persoonsgegevens niet openbaar)
 3. Conceptbrief reclamanten

Behandeling in / door:

- ☒ Raad
- ☐ Ondernemingsraad

Datum:

2-7-2024

Aard behandeling:

Besluitvormend

Portefeuillehouder

Kastelijns

Geheimhouding op	Titel	Grondslag art. 5.1 Woo	Tot wanneer	Moet raad bekrachtigen?
Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 1035662 te vermelden.

COLLEGE VOORSTEL

Datum: april 2024

Openbaar

Bis-nummer:

Onderwerp: Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Dorst Oost 2023

Voorstel:

1. De raad middels bijgaand raadsvoorstel voor te stellen om:
 - a. De bouw van 165 grondgebonden woningen aan de Oude Tilburgsebaan te Dorst planologisch mogelijk te maken, en daarom;
 - b. De reactienota zienswijze bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023' vast te stellen;
 - c. Conform deze reactienota, het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023' met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPDorstOost2023-VA01;
 - d. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
 - e. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 uit de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.
2. Reclamanten conform bijgaande conceptbrief in kennis stellen van uw besluit en de verdere procedure.

Samenvatting (circa 10 regels)

Ter plaatse van de Oude Tilburgsebaan te Dorst ligt het voornemen om 165 grondgebonden woningen te realiseren. Hiervoor is reeds op 22 februari 2022 een bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Naar aanleiding van ingediende beroepen op dit vaststellingsbesluit is het bestemmingsplan op 7 december 2022 vernietigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken heeft het, op enkele onderdelen aangepaste, ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende de ter inzagelegging vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in bijgaande reactienota samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt en vormen geen aanleiding om aanpassingen door voeren in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast heeft er vervolgoeverleg 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.

Uw college wordt voorgesteld deze reactienota ter vaststelling aan te bieden aan de raad. En daarmee de raad te verzoeken het ontwerpbestemmingsplan, gewijzigd vast te stellen.

Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)

De Wet ruimtelijke ordening, de Crisis- en herstelwet bieden 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.

Aanleiding

Nu de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan voorbij is kan het bestemmingsplan ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

De ontwikkeling voorziet in de bouw van 165 grondgebonden woningen welke aansluitend aan de oostzijde van de kern Dorst worden gebouwd. Het totale plangebied is verdeeld 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 totale plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Welke data is gebruikt en op welke manier wordt de uitvoering gemonitord?

N.v.t.

Welke externe belanghebbenden zijn betrokken en hoe is het proces gevoerd?

Het bestemmingsplan kent een lange geschiedenis.

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 vaststelling 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, bood 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 ten behoeve van 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 ontwerpbestemmingsplan, het feit dat het stedenbouwkundig plan inhoudelijk dezelfde strekking heeft en 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 wel 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 uw 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 ontwerp bestemmingsplan.

Ter inzage ontwerp

In het kader van de wettelijke voorschreven vaststellingsprocedure heeft het bestemmingsplan als ontwerp, met ingang van 22 december 2023 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was er gelegenheid tot het indienen van een schriftelijke of mondelinge zienswijze.

Hiervan is door vijf personen/ instanties gebruik gemaakt. De ingediende zienswijze zijn samengevat in bijgaande reactienota en voorzien van een concept-standpunt. Uw college wordt geadviseerd conform bijgaande reactienota de raad te verzoeken te besluiten over de ingediende zienswijze en in lijn daarmee het bestemmingplan ongewijzigd vast te stellen.

Overleg reclamant

Er heeft geen overleg plaatsgevonden met indieners van zienswijzen.

Er heeft overleg plaatsgevonden met één van de indieners van het beroep bij de Raad van State en de nieuwe eigenaren van deze woning. Dit heeft geleid tot overeenstemming over het bestemmingsplan, het bouwplan en de erfafscheiding. 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.

Wat willen we gaan doen?

Met het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan kan een volgende stap gezet worden om te komen tot realisatie van een woningbouwlocatie waar maximaal 165 grondgebonden woningen zijn voorzien in verschillende prijsklassen, waaronder sociale huurwoningen als koopwoningen.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Samengevat hebben de ingediende zienswijzen betrekking op de volgende onderwerpen:

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 herbegrenzen 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 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 herbegrenzingsbesluiten 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 en deze motivatie 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.

Verder spelen een aantal specifieke onderwerpen die onderstaand kort worden besproken:

Ligging aan Spoorlijn (geluid, trilling en veiligheid).

Dit heeft tot gevolg dat er bij de planontwikkeling aandacht moet zijn voor geluid en veiligheid. En als extra punt van aandacht vormt trilling. Door het opnemen van gebiedsaanduidingen (voor de aspecten geluid, externe veiligheid en trillingen) op de verbeelding en hieraan voorwaardelijke verplichtingen te koppelen in de regels is tegemoet gekomen aan de geldende wet-, en regelgeving en wensen vanuit toekomstige bewoners. Deze juridische borging behoefde geen aanpassing naar aanleiding van de vernietiging van het eerder vastgesteld bestemmingplan.

Daarnaast is er, om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder (verkeerslawaaai en spoorweglawaaai) ten behoeve van de nieuwe woningen in het plangebied, een besluit hogere waarde Wet geluidhinder genomen ten behoeve van het eerder vastgestelde bestemmingsplan. Dit besluit is inmiddels onherroepelijk. De akoestische onderzoeken zijn opnieuw beoordeeld. Geconstateerd is dat de onderzoeken nog actueel zijn en tot dezelfde conclusie leiden en dat daarmee het eerder genomen 'Besluit Hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting Wet geluidhinder' nog voldoet aan de daaraan gestelde eisen. Dit besluit maakt deel uit van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

Milieueffectbeoordeling

Uit de notitie milieueffectbeoordeling bleek wederom dat er geen milieueffectrapport op grond van het Besluit milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Dit besluit heeft u op 12 december jl. bekrachtigd.

Interim omgevingsverordening (IOV) van de provincie Noord Brabant.

Het plangebied was niet volledig gelegen in stedelijk gebied conform de provinciale verordening, maar deels in Groenblauwe mantel, deels in Verstedelijking afweegbaar en deels in Natuur Netwerk Brabant (NNB). Om het plan te kunnen realiseren diende het plan te voldoen aan de gestelde voorwaarden die opgenomen zijn in deze verordening. Hiertoe waren, ten behoeve van de eerdere vaststellingsprocedure, herbegrenzingsbesluiten genomen door Gedeputeerde Staten. Echter met de uitspraak van de Raad van State op 7 december 2022 is gebleken dat die besluiten onvoldoende gemotiveerd waren. Er zijn nieuwe rapporten opgesteld ter onderbouwing van de reeds genomen herbegrenzingsbesluiten. Op verzoek van de gemeente heeft Gedeputeerde Staten de eerder genomen herbegrenzingsbesluiten nader gemotiveerd in hun vergadering van 19 december 2023.

Per 1-1-2024 is de IOV niet meer in werking, maar is de Omgevingsverordening (OV) daarvoor in de plaats gekomen. In de OV zijn de eerder genomen herbegrenzingsbesluiten uit 2022 verwerkt. Dat betekent dat het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen voldoet aan de IOV en OV. In de toelichting van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de aangepaste onderbouwing opgenomen als bijlage in de stukken en aangegeven hoe de NNB gecompenseerd is.

Omdat het op de onderhavige locatie gaat om een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied, dient tevens voldaan te worden aan de Ladder voor stedelijke ontwikkeling. Ook dient er op basis van de regionale afspraken overeenstemming te zijn binnen de regio over de te bouwen aantallen en typen woningen. Hierover is akkoord binnen de regio. Daarnaast dient er middels een laddertoets de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de te bouwen woningen wordt aangetoond. Hiertoe heeft een laddertoets deel uitgemaakt van de bijlagen bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. Hierin is onder andere de behoefte aan de te realiseren woningen aangetoond. Deze maakt ook onderdeel uit van de nadere onderbouwing voor de herbegrenzingsbesluiten van Gedeputeerde Staten.

De locatie is tevens gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Door betreffende overlegpartners tijdig mee te nemen hebben wij in het kader van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ontvangen.

Verkeer

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat voldoende ruimte is op het bestaande wegennet om het extra verkeer van en naar de nieuwe woonwijk te kunnen afwikkelen. De ontsluiting van het plan wordt zo georganiseerd dat de verschillende delen van de nieuwe wijk op verschillende bestaande wegen aansluiten. Zo ontstaat een verdeling van het nieuwe verkeer op het bestaande wegennet.

Bouwverkeer

Om te voorkomen dat er tijdens het bouwrijp maken van het plangebied en de bouw van de woningen bouwverkeer door de bebouwde kom rijdt, heeft onderzoek plaatsgevonden naar een mogelijk tracé voor een bouwweg. Hierover is een akkoord bereikt en wordt nu uitgewerkt in een intentieovereenkomst. Voor de behandeling in de raadsvergadering worden de bewoners hiervan in kennis gesteld.

Geconcludeerd kan worden dat het nog steeds gaat om een uitvoerbaar plan qua wet-, en regelgeving. Ook vormen de ingediende zienswijzen geen aanleiding om tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan over te gaan.

Wel 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.

Derhalve wordt geadviseerd om de gemeenteraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Afweging van argumenten voor en tegen?

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om maximaal 165 grondgebonden woningen te realiseren. Daarmee voorziet deze ontwikkeling in een behoefte aan grondgebonden woningen in verschillende prijsklassen. Daarnaast blijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan, inclusief de bijbehorende stukken, dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijze zijn in bijgaande reactienota samengevat en voorzien van een concept-standpunt. Uit deze reactienota blijkt dat de zienswijze ongegrond zijn. Daarmee zijn er geen argumenten tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen?

Aan deze ontwikkeling zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een

bestemmingsplan kosten te verhalen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal (waaronder eventueel uit te keren planschade) anderszins is verzekerd zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Risico's?

Er is sprake van een procesrisico (beroep) ten aanzien van de planologische procedure die de ontwikkeling mogelijk maakt.

Communicatie/ Kernboodschap:

Het college heeft besloten de raad voor te stellen het bestemmingsplan Dorst Oost 2023 gewijzigd vast te stellen zodat er ter plaatse 165 grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd. De wijziging heeft enkel betrekking op de bestemming 'Wonen' voor die percelen die direct grenzen aan de bestaande woning De Heiningen 21.

Voor wat betreft de geplande bouwweg zal voor de raadsbehandeling een overleg worden ingepland met de direct omwonenden.