



## NOTA VOOR DE RAAD

*Alaus besloet, met tegen de stem van  
SP-Pada - GL.*

*[Handwritten signature]*

*15/10/14*

Datum: 19 september 2014	Nummer raadsnota: BI.0140385
Onderwerp: Vaststelling van bestemmingsplan 'Dorst, herziening 1 (De Vliert)'.	

<b>Portefeuillehouder:</b> Willemsen	<b>Bijlagen:</b> 1. een ontwerp besluit 2. de "Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Dorst, herziening 1 (De Vliert)"	<b>Ter inzage:</b> 1. het vast te stellen bestemmingsplan met toelichting, waarin verwerkt de voorgestelde wijzigingen 2. de ingediende zienswijzen 3. het vast te stellen beeldkwaliteitsplan
---	--	---

### Voorstel:

1. Ten aanzien van de ingediende zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen, te besluiten conform het gestelde in de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dorst, herziening 1 (De Vliert)';
2. Het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 1 (De Vliert)' vast te stellen conform bijgevoegd ontwerpbesluit;
3. Te besluiten om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Te besluiten het 'Beeldkwaliteitsplan De Boswachterij' d.d. 16 mei 2014 vast te stellen.

### Samenvatting

Op 2 juni 2014 bent u per brief geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Dorst, herziening 1 (De Vliert)' van 5 juni tot 18 juli 2014. Dit bestemmingsplan is opgesteld om het door Bouwfonds Ontwikkeling B.V. ontwikkelde woningbouwplan 'De Boswachterij' op het (voormalige) bedrijventerrein De Vliert mogelijk te maken. Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Deze zijn verwerkt in de bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerp-bestemmingsplan Dorst, herziening 1 (De Vliert)'. Er wordt voorgesteld deze ongegrond te verklaren. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan, met inbegrip van enkele ambtshalve wijzigingen, vast te stellen en tevens te besluiten voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is (anterieure overeenkomst). Een en ander conform bijgevoegd concept-besluit.

Gedurende genoemde periode heeft ook het 'Beeldkwaliteitsplan De Boswachterij' ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad wordt voorgesteld het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Dit is opgenomen in bijgevoegd concept-besluit.

### Wat willen we bereiken?

In de Stadsvisie 2000-2015 is aangegeven dat een functieverandering van het bedrijventerrein De Vliert (particulier eigendom), ten gunste van woningbouw, wenselijk wordt geacht. In de in 2013 vastgestelde Structuurvisie gemeente Oosterhout is wederom de locatie als woningbouwlocatie opgenomen. Door het plangebied in te richten als woongebied verbetert de ruimtelijke en functionele structuur van deze voormalige bedrijfslocatie en de invloed daarvan op de directe omgeving. Bouwfonds Ontwikkeling B.V. heeft voor het gebied het plan 'De Boswachterij' met maximaal 98 grondgebonden woningen ontwikkeld, hetgeen conform het woningbouwprogramma is.

## **Wat gaan we daarmee doen?**

### Bestemmingsplan Dorst, herziening 1 (De Vliert)

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Dorst' dat op 18 september 2012 door uw raad is vastgesteld. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan voornamelijk de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast komen ook de bestemmingen 'Tuin' en 'Agrarisch' voor. Voorliggend bestemmingsplan vervangt het vigerend plan. De bestemming 'Wonen' wordt mogelijk gemaakt (aaneengesloten, twee-onder-een-kap en vrijstaand), alsmede 'Tuin', 'Groen' en 'Verkeer'. Het bestemmingsplan is opgesteld conform het Handboek Digitale Bestemmingsplannen Oosterhout. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de wettelijke vereisten zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening.

### Reactienota zienswijzen en bestemmingsplan

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen ter zake van het ontwerp-bestemmingsplan bij uw raad is door 6 personen/instanties gebruik gemaakt.

De zienswijzen spitsen zich met name toe op de geluidswal van 7 meter hoog (inbreuk op woon- en leefomgeving), de ontsluiting die mogelijk sluipverkeer door De Elzent met zich meebrengt en het opheffen van de groene zone aan de achterzijde van de woningen aan De Elzent.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen over de geluidswal heeft de ontwikkelaar het plan aangepast teneinde tegemoet te komen aan de wensen van de bewoners die direct grenzen aan de geprojecteerde geluidswal (De Vliert 12 en De Elzent 20). Het deel van de wal dat grenst aan de achterzijde van deze woningen is komen te vervallen. Daarmee komt naar verwachting de aversie tegen de wal grotendeels te vervallen.

De woningen van De Boswachterij zullen vrijwel allemaal ontsloten worden op De Vliert. Omdat er voor deze woningen geen ontsluiting via de Vijftig Bunderweg mogelijk is, vrezen de indieners van de zienswijzen dat de bewoners van De Boswachterij die komen van of gaan naar Oosterhout niet vanaf De Vliert naar de Weth. Van Dijklaan zullen rijden, maar vanaf De Vliert, via De Elzent zullen rijden. De verwachting is inderdaad dat een deel van deze bewoners via De Elzent zullen rijden, maar dat zal niet tot verkeersproblemen leiden. De geringe extra verkeersbelasting is passend binnen het niveau van een woonstraat met een 30 km/uur regime, waar de snelheid minimaal is.

In het vigerende bestemmingsplan ligt een 'groene' zone tussen de percelen aan De Elzent en de bestemming 'Bedrijf' (bestemming 'Agrarisch' en 'Wonen', geen bouwmogelijkheid). Deze komt in het nieuwe bestemmingsplan te vervallen. De ontwikkelaar heeft gekozen voor het ter plekke positioneren van vrijstaande en half vrijstaande woningen met diepe achtertuinentuinen. Daarmee zal er tussen de bestaande en de nieuwe woningen een nieuwe, maar weliswaar smallere, 'groene' zone ontstaan.

De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de bijgevoegde Reactienota zienswijzen. Ons inziens is uitsluitend de zienswijze ter zake van de geluidswal gedeeltelijk gegrond, de overige zienswijzen zijn ongegrond. De wijziging is doorgevoerd in het bestemmingsplan (Verbeelding).

In de Reactienota zienswijzen zijn enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen. Zo was bijvoorbeeld in het ontwerp-bestemmingsplan op de verbeelding de 'specifieke bouwaanduiding-regeling erfafscheiding' abusievelijk niet geheel goed geplaatst. In het voorliggende bestemmingsplan is dit gecorrigeerd.

### Exploitatieplan

Met Bouwfonds Ontwikkeling B.V. is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is vastgelegd dat Bouwfonds de totale realisering voor haar rekening neemt en daarnaast € 85.850 betaalt voor ambtelijke kosten en € 230.300 voor kosten ruimtelijke ontwikkeling. Daarmee is het wettelijk kostenverhaal anderszins verzekerd en is het niet nodig een exploitatieplan op te stellen.

### Beeldkwaliteitsplan

Het concept-beeldkwaliteitsplan De Boswachterij d.d. 16 mei 2014 heeft gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. De Commissie Welstand en Monumenten had in haar vergadering van 2 mei jl. (met een aanvulling op 16 mei daaropvolgend.) reeds ingestemd met dit plan. Opgemerkt wordt dat voor de 6 kavels aan de Vijftig Bunderweg gekozen is voor welstandsvrij bouwen. Alle overige te ontwikkelen woningen moeten voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan maakt na vaststelling onderdeel uit van de Welstandsnota.

**Wat mag het kosten?**

Alle planontwikkelings- en realisatiekosten komen voor rekening van de ontwikkelaar. Zoals hierboven aangegeven is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan vast gesteld te worden .

**Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?**

Bewoners zijn voorafgaand aan de ter visielegging geïnformeerd en gewezen op de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen bij uw raad.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Oosterhout

, burgemeester,

, secretaris.

## BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer: BI.0140385

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Gelezen het voorstel van het college van 19 september 2014;

Overwegende, dat een besluit moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 1 (De Vliert)';

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 5 juni 2014 gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen gebruik is gemaakt door een 6 personen en/of instanties;

dat vooraleer over de vaststelling van het bestemmingsplan een beslissing genomen kan worden, een oordeel gevormd moet worden over de ingekomen zienswijzen;

dat de ingekomen zienswijzen binnen de gestelde termijn van 6 weken zijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk zijn;

dat ten aanzien van de ingekomen zienswijzen de "Reactienota zienswijzen inzake ontwerp-bestemmingsplan "Dorst, herziening 1 (De Vliert)" is opgesteld, waarin per zienswijze een reactie is gegeven;

dat deze reactienota onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit;

dat naar zijn oordeel, op grond van het gestelde in Hoofdstuk 3 ('Reacties op ingekomen zienswijzen') van deze reactienota, 2 zienswijzen gedeeltelijk gegrond, en 4 zienswijzen ongegrond dienen te worden verklaard;

dat in verband met de gegrondverklaring van zienswijzen, wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan moeten plaatsvinden, welke wijzigingen zijn verwoord in Hoofdstuk 4 ('Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen') van meerbedoelde reactienota;

dat gebleken is dat het ontwerp-bestemmingsplan ook overigens aanpassing c.q. verbetering behoeft, zulks conform het gestelde in Hoofdstuk 6 ('Planpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen') van meerbedoelde reactienota;

Voorts overwegende, dat een besluit moet worden genomen over de vaststelling van het 'Beeldkwaliteitsplan De Boswachterij' d.d. 16 mei 2014;

dat het ontwerp van dit beeldkwaliteitsplan, op grond van de algemene gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 5 juni 2014 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage heeft

gelegen;



dat van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geen gebruik is gemaakt;

BESLUIT:

1. Het gedeelte waar de calamiteitenweg gelegen is en de ruimte die benodigd is voor een volwaardige ontsluiting met parkeervoorzieningen van het woongebied op de Vijftig Bunderweg te bestemmen als 'Verkeer'.
2. Ter zake van de ingediende zienswijzen te besluiten, overeenkomstig het gestelde in hoofdstuk 2 van de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan 'Dorst', herziening 1 (de Vliert)' waarbij de zienswijzen waarin verzocht wordt om de genoemde ontsluitingsweg, (gedeeltelijk) gegrond wordt verklaard.
3. Het bestemmingsplan 'Dorst', herziening 1 (De Vliert), met planidentificatienummer NL.IMRO.0826BPSdorsthz1vliert-VA01 c.a. aan te passen c.q. aan te vullen op basis van het hiervoor gestelde.
4. Voor het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 1 (De Vliert)' geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het 'Beeldkwaliteitsplan De Boswachterij' d.d. 16 mei 2014 vast te stellen.
6. Het College van burgemeester en wethouders op te dragen, in overleg met initiatiefnemers, te starten met de realisatie van de ontsluitingsweg zoals genoemd onder 1 uiterlijk als de eerste omgevingsvergunning voor bouwen voor het plan is afgegeven.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 oktober 2014.

DE RAAD VOORNOEMD,

 , voorzitter  
 , griffier



A



## AMENDEMENT

Ondergetekende, W.P.J.M. Hoosemans, raadslid van de gemeente Oosterhout voor de fractie Gemeentebelangen, dient samen met D.F.J. Melsen van de fractie van de VVD, T.P.M. Roovers-Huijben van de fractie van het CDA, M.F. Velds van de fractie van D 66, H.C. van Ginneken van de fractie van Gezond Burger Verstand, met verwijzing naar artikel 36 van het Reglement van orde voor de Raad, met betrekking tot de nota BI.0140385 vaststelling van bestemmingsplan Dorst, herziening 1 (de Vliert) van de gemeenteraadsvergadering van 15 oktober 2014, het volgende amendement in:

De Raad van de gemeente Oosterhout, in vergadering bijeen op 15 oktober 2014 en gehoord hebbende de beraadslagingen met betrekking tot agendapunt BI.0140385 Vaststelling van bestemmingsplan Dorst, herziening 1 ( de Vliert)

Overwegende:

- dat op basis van de verkeerskundige toets (bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan) er geen argumenten zijn om het plangebied niet via de Vijftig Bunderweg te ontsluiten
- dat in de verkeerskundige toets ontsluitingsweg de Vliert het sluipverkeer niet is meegenomen en dat tevens niet is meegenomen de hoeveelheid fietsverkeer (schooljeugd/ woonwerkverkeer) Rijen - Breda
- dat het gewenst is dat het College van B&W in overleg treedt met de initiatiefnemers over de realisatie van de ontsluitingsweg en te starten met de aanleg als de eerste omgevingsvergunning voor bouwen wordt afgegeven zodat de ontsluitingsweg gerealiseerd dient te worden
- dat gelet op de te verwachten verkeersbelasting van 800 voertuigen per dag het wenselijk is in het kader van calamiteiten en een verantwoorde afwikkeling van het verkeer een tweede ontsluitingsweg van het plan de Boswachterij te verwezenlijken
- dat de verwachte afwikkeling van het verkeer bij een (1) ontsluitingsweg, opstoppingen veroorzaakt bij een gesloten spoorwegovergang op de Vliert en er daardoor sluipverkeer ontstaat via de Elzent
- dat de intensiteit op het spoor Breda – Tilburg de laatste jaren alleen maar is toegenomen waardoor de spoorwegovergang veel meer gesloten zal zijn en dat de komende jaren nog verder zal toenemen
- dat de Vijftig Bunderweg niet is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur
- dat een ontsluiting via de Vijftig Bunderweg geen negatieve effecten heeft op de Ecologische Hoofdstructuur
- dat er geen documenten bekend zijn van zowel de Provincie Noord-Brabant als Staatsbosbeheer die een ontsluiting via de Vijftig Bunderweg niet zouden accepteren

Voor: GB - VVD - CDA - D66 - GBV - ~~SP - PvdA~~ = 21

Tegen: SP - PvdA - GrLinks + ~~GBV~~ = 9

Aanbeveling  
15/10/14

- dat er bij calamiteiten op het spoor een tweede ontsluitingsweg noodzakelijk is om de bewoners de kans te geven via deze tweede ontsluiting te vertrekken

Besluit:

Raadsnota BI 01400385 vast te stellen met dien verstande dat de verbeelding als volgt wordt gewijzigd:

1. Het gedeelte waar de calamiteitenweg gelegen is en de ruimte die benodigd is voor een volwaardige ontsluiting met parkeervoorzieningen van het woongebied op de Vijftig Bunderweg te bestemmen als 'Verkeer'
2. Het gestelde onder punt 1 van het besluit aan te vullen met de volgende zinsnede: " waarbij de zienswijzen waarin verzocht wordt om de genoemde ontsluitingsweg, (gedeeltelijk) gegrond wordt verklaard
3. Het bestemmingsplan 'Dorst', herziening 1 (de Vliert), met planidentificatienummer NL.IMRO.0826BPSdorsthz1vliert-VA01 c.a. aan te passen c.q. aan te vullen op basis van het hiervoor gestelde
4. Het gestelde onder de punten 3 en 4 niet te wijzigen
5. Het College van B&W opgedragen wordt in overleg met initiatiefnemers te starten met de realisatie van de ontsluitingsweg zoals genoemd onder 1 uiterlijk als de eerste omgevingsvergunning voor bouwen voor het plan is afgegeven

Oosterhout, 15 oktober 2014

W.P.J.M. Hoosemans, fractie Gemeentebelangen  
D.F.J. Melsen, fractie VVD  
T.P.M. Roovers-Huijben, fractie CDA  
M.F. Velds, fractie D 66  
H.C. van Ginneken, fractie Gezond Burger Verstand

