

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 22 februari 2022
Zaaknummer raadsvoorstel 318898
Portefeuillehouder Kastelijns

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)'.

Voorgesteld besluit

1. te besluiten conform het gestelde in de reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)' voor wat betreft de ontvankelijkheid en inhoud van de ingediende zienswijzen;
2. vast te stellen het ontwerpbestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost) conform bijgevoegd ontwerpbesluit;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan

Samenvatting

Ten behoeve van de woningbouwlocatie Dorst Oost heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt. Alle voorbereidende besluiten om te komen tot vaststelling van dit bestemmingsplan zijn genomen. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan komt de te realiseren woningbouw ter plekke weer een stap dichterbij.

Aanleiding

Er is een forse woningbouwopgave in Oosterhout en haar regio. Dit plan maakt het mogelijk om 165 woningen te bouwen in Dorst, een zeer gewilde plek in Oosterhout en in de regio. Hiermee wordt bijgedragen aan het inlopen van het woningtekort.

De herontwikkeling van deze locatie tot woningbouwlocatie is mede ingegeven door de sanering van de intensieve veehouderij aan de Steenovensebaan. Om de woningbouw te kunnen realiseren is een herziening van het ter plekke geldende bestemmingsplan noodzakelijk. De volgende stap in het proces is het bestemmingsplan vaststellen door de gemeenteraad.

Kader

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat er een passende bestemming ligt voor het gebruik van gronden en hun bijbehorende bouwwerken. Het bouwen van een nieuwe woonwijk is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Bij de vastgestelde woningbouwstrategie gemeente Oosterhout behoort deze locatie tot een van de locaties om tot ontwikkeling te komen.

Wat willen we bereiken?

De bouw van woningen in Oosterhout.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

Gedurende de inzage termijn zijn 17 zienswijzen ontvangen. Deze zijn verwoord in de bijgevoegde reactienota zienswijzen en daarin voorzien van een standpunt.

In de zienswijzen wordt meerdere keren aangegeven dat men op zich niet tegen de bouw van woningen in Dorst Oost is. De belangrijkste genoemde zorgen die in de zienswijzen benoemd zijn, zijn:

- de hoeveelheid verkeer over de bestaande infrastructuur die daar niet op is ingericht, men heeft zorgen over de aantasting van de leefbaarheid en verkeersveiligheid in het bestaande dorp;
- men trekt de ingebrachte cijfers (tellingen) in de verkeersmodellen in twijfel in relatie tot de feitelijke situatie;
- het aantal parkeerplaatsen ter hoogte van plandeel 'Woongebied – Dorps wonen' is te krap;
- waarom geen extra ontsluiting aan de N282 aan de oostzijde van Dorst om zo de bestaande woonstraten te ontlasten;
- waarom bouwen zo vlak bij het spoor gezien overlast van geluid en trillingen;
- waarom nu deze woningbouwlocatie in ontwikkeling nemen vooruitlopend op het Masterplan Dorst waar momenteel door het dorp aan gewerkt wordt?

Dit plan heeft betrekking op een nieuwe woningbouwlocatie. Er is sprake van een forse woningbouwopgave in Nederland en ook in onze stad en regio. Dit plan voorziet in een gedifferentieerd woningbouwprogramma waardoor er verschillende woningzoekenden hier voor een woning in aanmerking kunnen komen. Deze locatie is geheel in eigendom van de ontwikkelaar en kan dus snel in ontwikkeling genomen worden. In het bestemmingsplan zijn verplichtingen opgenomen (voor wat betreft geluid en trillingen) in de regels om te kunnen voldoen aan de wettelijke vereisten om tot de bouw van een woning te kunnen komen. De berekeningen en verkeersmodellen laten zien dat het bestaande wegennet het verkeer voldoende kan verwerken. Naar aanleiding van eerdere inspraak is de ontsluiting van het nieuwe woongebied aangepast waardoor de nieuwe bewoners via meerdere routes de wijk in en uit rijden. Naar aanleiding van vragen van bewoners en van uw raad, heeft het college in het voorjaar van 2021 een extra onderzoek laten doen naar het effect van de aanleg van een directe aansluiting van de nieuwe wijk op de N282. Dit onderzoek liet zien dat slechts 15% van het verkeer via die weg zal rijden. Dit gegeven is, in combinatie met de voorziene kosten, eerder aanleiding geweest voor het college om af te zien van de aanleg van deze weg. Gezien de actuele ontwikkelingen in Dorst en de in ontwikkeling zijnde 'Visie Dorst 2030', is het thema mobiliteit/infra in relatie tot leefbaarheid een steeds prominenter thema geworden. De aan te leggen extra Westelijke ontsluiting zal leiden tot minder verkeer op de Spoorstraat en de kruising met de N282. Desondanks blijven de zorgen over de leefbaarheid bestaan. Vanuit de actuele ontwikkelingen en al langer bestaande zorgen over de leefbaarheid hebben we besloten om een extra ontsluiting aan de oostzijde van Dorst direct op de Rijksweg/N282 aan een nadere studie te onderwerpen en in voorbereiding te nemen. Omdat de nieuw aan te leggen ontsluiting voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan niet noodzakelijk is, kan het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)' worden vastgesteld.

Inspraak en participatie

In 2020 heeft de omgevingsdialoog plaatsgevonden en heeft er inspraak plaatsgevonden op basis van het schetsplan Dorst Oost. De ontvangen reacties vormden samen met een aanvullend onderzoek aanleiding om het schetsplan voor een beperkt deel aan te passen. De ontsluiting van het westelijke deel van het plangebied is anders vormgegeven. Voorafgaande aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn diegenen die een inspraakreactie hadden ingediend via een brief persoonlijk benaderd met een kopie van de bekendmaking van de ter inzage legging. Daarnaast is een bewonersbrief verspreid in de gehele dorpskern van Dorst waarin onder andere is verwezen naar de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Tevens zijn de wettelijke overlegpartners geïnformeerd over het feit dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Hierover bent u per brief geïnformeerd.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

Er is een mogelijkheid om het bestemmingsplan niet vast te stellen, of de vaststelling van het plan uit te stellen totdat er meer duidelijk is over het masterplan van Dorst. De vertraging is dan ongewis. Dat is geen gewenste situatie en doet geen recht aan de vastgestelde woningbouwstrategie zoals deze in maart 2021 door uw raad is vastgesteld.

Financiën

Het is niet nodig om een afzonderlijk exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Vervolg

Het besluit van uw raad zal worden toegezonden aan de indieners van zienswijzen. Hierbij zal tevens de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan worden aangegeven en de mogelijkheden tot beroep dan wel een verzoek om voorlopige voorziening worden vermeld.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal binnen 2 weken na besluitvorming voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode is het mogelijk om beroep in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen een verzoek om voorlopige voorziening indienen als een beroepsschrift is ingediend.

Oosterhout 18 januari 2022,

Burgemeester en wethouders.

Bijlagen

1. ontwerpbestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)'
2. reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)
3. ontwerpbesluit
4. ingediende zienswijzen (vertrouwelijk)

RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)'.

Zaaknummer 318898

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 januari 2022,

overwegende, dat:

- een besluit moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)';
- 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 23 september 2021 gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen gebruik is gemaakt door een 17-tal personen en/of instanties;
- vooraleer over de vaststelling van het bestemmingsplan een beslissing genomen kan worden, een oordeel gevormd moet worden over de ingekomen zienswijzen;
- de ingekomen zienswijzen binnen de gestelde termijn van 6 weken zijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk zijn;
- ten aanzien van de ingekomen zienswijzen de 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)' is opgesteld, waarin per onderwerp een reactie is gegeven;
- deze reactienota onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit;
- naar zijn oordeel, op grond van het gestelde in hoofdstuk 5 van deze reactienota, 0 zienswijzen gegrond, en 17 zienswijzen ongegrond dienen te worden verklaard;
- van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant een positief besluit is ontvangen waardoor er een herbegrenzing op basis van artikel 3.19 van de Interim Omgevingsverordening heeft plaatsgevonden en derhalve het vast te stellen bestemmingsplan voldoet aan de Interim Omgevingsverordening;
- gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan aanpassing behoeft naar aanleiding van de herbegrenzing in de Interim Omgevingsverordening, zulks conform het gestelde in Hoofdstuk 6 ('Planpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen') van de reactienota;

BESLUIT:

1. conform het gestelde in de reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)' voor wat betreft de ontvankelijkheid en inhoud van de ingediende zienswijzen;
2. vast te stellen het ontwerpbestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)' met inachtneming van de bijgevoegde reactienota;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor bestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 februari 2022,

de raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier