



gemeente

Oosterhout

*Alders, met algemene stemmen,
besloten.*

18/10/2011

NOTA VOOR DE RAAD

Datum: 23 september 2011

Nummer raadsnota: BI.0110073

Onderwerp: Ontwerp-bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Dorst-west

Portefeuillehouder:

Willemsen

Bijlagen:

Ter inzage:

1. Ontwerp-bestemmingsplan Dorst-west
2. Beeldkwaliteitplan Tuindorp Baarschot-Dorst-west
3. Ontwerp-reactienota zienswijzen
4. Ingediende zienswijzen

Voorstel:

1. Een beslissing te nemen omtrent de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan Dorst-west conform het gestelde in de ontwerp-"Reactienota zienswijzen inzake ontwerp-bestemmingsplan Dorst-west".
2. Het bestemmingsplan vast te stellen conform bijgevoegd concept-besluit.
3. Geen exploitatieplan voor dit gebied vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitplan Tuindorp Baarschot-Dorst west vast te stellen.

Samenvatting

Op 23 januari 2007 is door u het Structuurplan Dorst en omstreken vastgesteld. Daarin is onder andere voorzien in de uitbreiding van de kern van Dorst in westelijke richting. Dit tevens ter bestemming van het gevestigde voorkeursrecht voor de gronden gelegen binnen het plangebied. De vervolgstap is dat het structuurplan wordt vertaald naar een bestemmingsplan. Voor het gebied ten westen van Dorst is een voorontwerp van een bestemmingsplan opgesteld, waarvoor medio 2009 de inspraakprocedure is doorlopen. Het van de inspraakprocedure opgestelde eindverslag is u ter kennis gebracht. Vervolgens hebben met ingang van 2 december 2010 tot en met 12 januari 2011 het ontwerp-bestemmingsplan en concept-beeldkwaliteitplan voor Dorst-west ter inzage gelegen. Door in totaal 4 personen/instanties zijn zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde reactienota wordt op deze zienswijzen ingegaan en wordt voorgesteld deze al dan niet gegrond te verklaren. Hierbij wordt u voorgesteld het bestemmingsplan Dorst-west vast te stellen.

Wat willen we bereiken?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het mogelijk hier een nieuwe woonwijk te realiseren. Het plan biedt de mogelijkheid tot een fraaie afronding van de bebouwde kom van Dorst aan de westzijde van het dorp op een locatie waarop voorheen 2 grote kassencomplexen domineerden. Het woningbouwplan zal worden gerealiseerd door woningbouwstichting Geertruidenberg (WSG) en wordt door WSG Tuindorp Baarschot genoemd. Er zullen in deze nieuwe wijk 106 woningen worden gebouwd, door middel van gebruikmaking van de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid kunnen er maximaal 121 woningen worden gebouwd. Daarnaast worden er in het plan maximaal 24 wooneenheden voor mensen met een verstandelijke beperking gebouwd.

Teneinde het plan te kunnen realiseren zijn de kassen inmiddels gesloopt.



gemeente **Oosterhout**

Wat gaan we daarvoor doen?

Bestemmingsplan Dorst-west

In de bij de stukken ter inzage gelegde "Reactienota zienswijzen inzake ontwerp-bestemmingsplan Dorst-west" zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een concept-reactie van ons college.

In hoofdlijnen hebben de ingediende zienswijzen betrekking op de volgende aspecten:

1. Men is het niet eens met de bouw van woningen in het plangebied, hiermee wordt de nu aanwezige privacy aangetast.
2. Vanwege de nieuwe woonwijk zal er sprake zijn van meer (verkeers)overlast in de Baarschotsestraat en de Broekstraat.
3. De ontsluiting van de wijk via de Baarschotsestraat en de Spoorstraat kan problematisch worden. Een omlegging van de N282 of aansluiting op de Rijksweg lijkt noodzakelijk.

Samengevat luidt de concept-reactie van de gemeente hierop als volgt:

1. Aangezien hier voorheen sprake was van de aanwezigheid van kassen, was er geen sprake van vrij uitzicht. Indien men toch van mening is dat de privacy wordt aangetast door de nieuwbouwplannen, is er de mogelijkheid om een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen.
2. Weliswaar zal het verkeer op de Baarschotsestraat toenemen, maar dit blijft binnen aanvaardbare normen. Vanwege de verlaging van de snelheid op deze weg van 50 km naar 30 km, zal de geluidsbelasting zelfs afnemen.
3. Een besluit over de eventuele omlegging van de N282 zal genomen worden in het kader van de MER die hiervoor momenteel wordt uitgevoerd.

Voorgesteld wordt in te stemmen met de concept-reactie zoals verwoord in de bijgevoegde "Reactienota zienswijzen inzake ontwerp-bestemmingsplan Dorst-west". Tevens wordt voorgesteld het bestemmingsplan Dorst-west vast te stellen (waarbij tevens wordt voorgesteld de ingediende zienswijzen grotendeels ongegrond te verklaren). In deze nota wordt ook een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Deze hebben betrekking op de bestemming voor de te realiseren geluidswal, enkele kleine (stedenbouwkundige) aanpassingen van het plan, het aangepaste provinciale beleid en het verrichte archeologisch onderzoek.

Beeldkwaliteitplan Tuindorp Baarschot-Dorst west

Slechts door één persoon is in de ingediende zienswijze gesproken over het beeldkwaliteitplan. Dit plan wordt echter alleen genoemd, inhoudelijk heeft deze hierop echter geen betrekking. Derhalve wordt voorgesteld hiermee bij de besluitvorming geen rekening te houden. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Door middel van het beeldkwaliteitplan moeten deze toetsingscriteria door de gemeenteraad ter aanvulling op de welstandsnota vervolgens worden vastgesteld. Voorgesteld wordt dan ook het beeldkwaliteitplan vast te stellen.

Wat mag het kosten?

De kosten welke zijn verbonden aan de bestemmingsplanprocedure worden op basis van een overeenkomst welke is gesloten met WSG doorberekend aan WSG. Aangezien hiermee aan het vereiste in de Wet ruimtelijke ordening is voldaan dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, behoeft er voor dit gebied geen exploitatieplan te worden vastgesteld.



gemeente

Oosterhout

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN OOSTERHOUT,

mr drs S.W.Th. HUISMAN , burgemeester,

mr P.J. DE RIDDER , secretaris.



gemeente

Oosterhout

BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer: BI.0110073

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 23 september 2011;

overwegende, dat een besluit moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan "Dorst-west";

dat het ontwerp van dit bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor eenieder ter inzage heeft gelegen met ingang van 2 december 2010 tot en met 12 januari 2011;

dat van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is gebruik gemaakt door 4 instanties en/of personen;

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 ingekomen en derhalve ontvankelijk verklaard kunnen worden;

dat ten aanzien van de ingekomen zienswijzen de "Reactienota zienswijzen inzake ontwerp-bestemmingsplan Dorst-west" is opgesteld, waarin per zienswijze een reactie is gegeven;

dat deze nota onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit;

dat op basis van het gestelde in Hoofdstuk 2 ("Reacties op ingekomen zienswijzen") van deze nota de zienswijze van één instantie gedeeltelijk gegrond moet worden verklaard en de overige zienswijzen ongegrond moeten worden verklaard;

dat in verband met de bedoelde gedeeltelijke gegrond verklaring wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan moeten plaats vinden, welke wijzigingen zijn verwoord in Hoofdstuk 3 ("Wijzigingen plan naar aanleiding van ingekomen zienswijzen") van de nota;

dat er verder nog enkele wijzigingen na ambtshalve overwegingen dienen plaats te vinden, welke wijzigingen zijn verwoord in Hoofdstuk 4 ("Wijzigingen plan naar aanleiding van ingekomen zienswijzen") van de nota;

overwegende voorts, dat er in relatie tot de gemeentelijke welstandsnota tevens een beeldkwaliteitsplan voor het plangebied van het bestemmingsplan "Dorst-west" moet worden vastgesteld;

dat daartoe het beeldkwaliteitsplan "Tuindorp Baarschot-Dorst west" is opgesteld;



gemeente

Oosterhout

BESLUIT:

1. De ingekomen zienswijzen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Reactienota zienswijzen inzake ontwerp-bestemmingsplan Dorst-west" ontvankelijk te verklaren;
2. Eén van de zienswijzen conform het gestelde in hoofdstuk 2 van de bedoelde reactienota gedeeltelijk gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan "Dorst-west" vast te stellen, inclusief de wijzigingen zoals verwoord in de hoofdstukken 3 en 4 van de eerder genoemde reactienota, zulks overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte planstukken;
4. Voor het bestemmingsplan Dorst-west geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte beeldkwaliteitplan "Tuindorp Baarschot-Dorst west" vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 oktober 2011.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter.

, griffier.