

Reactienota zienswijzen

inzake

ontwerp bestemmingsplan

‘DORST’

2 augustus 2012

Afdeling StO

Behoort bij besluit van de gemeenteraad
van Oosterhout d.d. 18 september 2012

INHOUD

Hoofdstuk 1	Inleiding Met leeswijzer
Hoofdstuk 2	Reacties op ingekomen zienswijzen. Behandeling individuele zienswijzen, conclusies en gegrond- c.q. ongegrondheid zienswijzen
Hoofdstuk 3	Wijzigingen n.a.v. zienswijzen (in toelichting, regels en verbeelding)
Hoofdstuk 4	Wijziging n.a.v. ambtshalve overwegingen (in toelichting, regels en verbeelding)

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Het bestemmingsplan 'Dorst' omvat het gebied bestaande uit de bebouwde kom van de kern Dorst, met uitzondering van het plangebied van het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Dorst West'.

Omdat inmiddels ook het ontwerp-bestemmingsplan 'Dorst, herziening 1 (Rijksweg 179)', ter inzage heeft gelegen, en daaromtrent geen zienswijzen zijn ingediend, wordt dit plan in het bestemmingsplan 'Dorst' geïntegreerd, nu dit perceel binnen het plangebied van laatstbedoeld bestemmingsplan is gelegen.

Vooroverleg en inspraak

In het kader van het vooroverleg, voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro 2008) is het voorontwerp-bestemmingsplan in 2011 toegestuurd aan de verschillende overlegpartners en is het, ter voldoening aan het bepaalde in de 'Inspraakverordening van de gemeente Oosterhout' aan inspraak onderworpen geweest. De ontvangen schriftelijke en mondelinge reacties, en het gemeentelijk commentaar daarop, zijn opgenomen in de 'Commentaarnota inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Dorst'.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Dorst' heeft met ingang van 8 maart 2012 tot en met 19 april 2012 ter inzage gelegen, zoals bedoeld in artikel 3.8. lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Er zijn in totaal 5 zienswijzen ontvangen.

Ook zijn de provincie Noord-Brabant, het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, het ministerie van Defensie, het Waterschap Brabantse Delta en de Gasunie in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Enkel de Gasunie heeft een zienswijze bij de gemeenteraad ingediend.

De ingediende zienswijzen worden in de onderhavige 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan Dorst' van een reactie voorzien.

Vervolgprocedure:

Na de vaststelling dient, vanwege aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, de provincie eerst gedurende 6 weken in de gelegenheid te worden gesteld te reageren op deze aangebrachte wijzigingen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Degene, die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, kan gedurende die termijn van ter visie legging beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen tegen het vaststellingsbesluit.

Ook kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze, overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, Wro bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die, waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

LEESWIJZER:

Hoofdstuk 2 van deze reactienota vormt het hart van deze nota. Hierin worden de ontvangen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

Per zienswijze worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet verwerkt worden in het vast te stellen bestemmingsplan "Dorst". Aangegeven is op welke onderdelen de zienswijzen gegrond of ongegrond zijn verklaard.

In Hoofdstuk 3 wordt aangegeven, welke wijzigingen in het bestemmingsplan hebben plaatsgevonden naar aanleiding van het (gedeeltelijk) gegrond verklaren van ingediende zienswijzen.

In Hoofdstuk 4 tenslotte, worden de noodzakelijk geachte, bij gelegenheid van de vaststelling van het plan aan te brengen, ambtshalve wijzigingen behandeld.

HOOFDSTUK 2 REACTIES OP INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Binnen de periode van het ter inzage liggen van het ontwerp-bestemmingsplan 'Dorst' zijn 5 zienswijzen ontvangen. Allen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk.

Per ingediende zienswijze worden de onderwerpen aangegeven waarop de zienswijze betrekking heeft en wordt een korte samenvatting van die zienswijze gegeven. Vervolgens wordt de ingediende zienswijze voorzien van een gemeentelijke reactie.

Hierbij moet worden opgemerkt, dat, hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijzen heeft plaatsgevonden, en dat dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

Op basis van het vorenstaande worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet verwerkt worden van aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan 'Dorst'.

Indieners zienswijzen:

Nr.	Naam	Adres	Woonplaats
1.	Broeders Holding B.V.	Vijftig Bunderweg 11	4849 PD DORST
2.	Stein Advocaten, namens Verhulst Holding B.V.	Postbus 1232	8001 BE ZWOLLE
3.	Stein Advocaten, namens J. Verhulst B.V. en Ouweland Bouwgroep B.V.	Postbus 1232	8001 BE ZWOLLE
4.	L.M.J. Huijben	Groenestraat 4	4849 PT DORST
3.	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN

Inhoud zienswijzen

Reacties / conclusies t.a.v. ingediende zienswijzen

De nummering wordt aangehouden van de hierboven weergegeven lijst van indieners van zienswijzen.

1. Zienswijze van Broeders Holding B.V.

Inhoud zienswijze:

Reclamante is eigenaresse van het perceel sectie K, nummer 2782, gelegen zuidelijk van De Vliert (gedeelte tussen De Elzent en De Wildert) dat in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Groen' en de medebestemming 'Leiding' heeft. De wens bestaat om dit perceel in de toekomst te gaan bebouwen met garageboxen/opslagruimtes en verzocht wordt de bestemming daarop aan te passen.

Reactie op ingediende zienswijze

Nader overleg met reclamante heeft geleerd, dat hij weliswaar niet op dít moment, maar mogelijk wel in de toekomst, een behoefte aan dergelijke ruimtes ziet. Een concrete onderbouwing van die verwachting is echter niet overlegd, waarmee er geen c.q. onvoldoende zekerheid bestaat over de economische uitvoerbaarheid en daarmee over de feitelijke realisering van het bouwvoornemen. Daar komt bij, dat een invulling als door reclamante op tekening is gesuggereerd, hier op deze locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt als niet wenselijk wordt gezien.

Conclusie

De zienswijze van Broeders Holding B.V. vormt geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze van Broeders Holding is ongegrond.

2. Zienswijze van Stein Advocaten Zwolle, namens Verhulst Holding B.V.

Inhoud zienswijze

Aan het perceel Rijksweg 179 is in het ontwerpplan een bestemming toegekend die de aanwezigheid c.q. bouw van slechts één vrijstaande woning toelaat, terwijl het onderliggende (geldende) bestemmingsplan ter plaatse ook bedrijfsbebouwing toelaat. Met het college is overeenstemming bereikt over de nieuwbouw ter plaatse van 3 woningen, waartoe het bestemmingsplan “Dorst, herziening 1 (Rijksweg 179)” in procedure is gebracht. In het geval dit bestemmingsplan geen rechtskracht verkrijgt, zal voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van het perceel, moeten worden teruggevallen op het onderhavige bestemmingsplan “Dorst”. Dit betekent een verslechtering t.o.v. de thans geldende bestemming, die ook bedrijfsactiviteiten toelaat. Verzocht wordt dan ook om die thans geldende bestemming één op één over te nemen in het onderhavige bestemmingsplan.

Reactie op ingediende zienswijze

Nu de ter termijn van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan ‘Dorst, herziening 1 (Rijksweg 179)’, dat zoals gesteld voorziet in de bouw van 3 woningen ter plaatse, is verstreken (en er t.a.v. dat ontwerpplan geen zienswijzen zijn ingediend), bestaat er alle aanleiding om dat plan in het bestemmingsplan ‘Dorst’ te integreren. Dit betekent dat de in het eerstbedoeld ontwerpplan vervatte planologische regeling voor het perceel Rijksweg 179, bij gelegenheid van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, in het plan ‘Dorst’ wordt overgenomen.

Conclusie

De zienswijze van Stein Advocaten Zwolle vormt aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze van Stein Advocaten Zwolle is gegrond.

3. Zienswijze van Stein Advocaten, namens Verhulst B.V. en Ouwehand Bouwgroep B.V.

Inhoud zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een gebied tussen de Oude Tilburgsebaan en de Rijksweg. Deze wijzigingsbevoegdheid ziet op de mogelijkheid om ter plaatse (projectmatige) woningbouw tot stand te brengen. De wijze waarop het woningbouwplan volgens het ontwerpbestemmingsplan moet worden ingericht, wordt als ‘knellend’ ervaren in de huidige woningmarkt. Daarom wordt gevraagd om in de regels meer flexibiliteit op te nemen en ook de opgenomen verbeelding in bijlage 1 bij de regels niet als eindsituatie op te nemen. Reclamanten willen in overleg met de gemeente komen tot een meer flexibele regeling in het onderhavige bestemmingsplan.

Bovendien wordt aangegeven dat het op de verbeelding aangegeven ‘wro-wijzigingsgebied 5’ (locatie perceel Oude Tilburgsebaan 4) buiten de werking van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan komen te vallen.

Reactie op ingediende zienswijze

In het van kracht zijnde bestemmingsplan "Oude Tilburgsebaan, Dorst", vastgesteld bij raadsbesluit van 24 oktober 2006, hebben de gronden, globaal gelegen tussen de Oude Tilburgsebaan, het denkbeeldige verlengde van de Taxusstraat, de Rijksweg en de Spoorstraat, bestemmingen gekregen, overeenkomstig het bestaande gebruik dat van die gronden wordt gemaakt. Om een toekomstige herontwikkeling van deze gronden voor woningbouw (in totaal zo'n 43 woningen) mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders ex. artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) opgenomen, op basis waarvan die bestemmingen kunnen worden gewijzigd. Van die bevoegdheid kan en mag slechts gebruikgemaakt worden, o.a. indien de betrokken grondeigenaren met de wijziging instemmen en het bedrijfsmatige gebruik van de percelen Oude Tilburgsebaan 6 en 8 is beëindigd en de van toepassing zijnde milieuvergunningen en/of meldingen krachtens de Wet milieubeheer, zijn ingetrokken of vervallen. In de betrokken bestemmingsregeling is voorts vastgelegd dat de te realiseren woningen moeten worden gebouwd overeenkomstig een in 2006 met Verhulst B.V. en Ouweland Bouwgroep B.V., als initiatiefnemers voor de gedachte woningbouwontwikkeling, overeengekomen bebouwingsopzet.

Deze uit 2006 daterende bestemmingsregeling is één op één in het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan 'Dorst' overgenomen, met dien verstande dat 1 van de bewuste woningen inmiddels is gerealiseerd en in het ontwerpplan een positieve bestemming heeft gekregen.

In de zienswijze wordt aangegeven, dat de betrokken ontwikkelaars voor de verwerving en herontwikkeling van het perceel Oude Tilburgsebaan 4, grenzend aan de Spoorstraat en deel uitmakende van het gebied waarop de betrokken wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft, geen belangstelling meer hebben. Dit betekent dat zij impliciet van de rechten die zij ter zake van de planologische mogelijkheid tot realisering van woningbouw op die locatie (26 woningen), voortvloeiend uit de in 2006 met hen gesloten projectovereenkomst, afstand doen. Als gevolg hiervan kan de bovenbedoelde wijzigingsbevoegdheid, voorzover die rust op het perceel Oude Tilburgsebaan 4, komen te vervallen. Die bevoegdheid wordt dan ook bij gelegenheid van de vaststelling uit het bestemmingsplan geschrapt.

Namens de ontwikkelaars wordt verder gevraagd om de voorwaarden waaronder van de wijzigingsbevoegdheid, rustend op de overige gronden, gebruik kan worden gemaakt, te wijzigen. De wens wordt geuit om de dwingende koppeling met de vastgelegde bebouwingsopzet los te laten, opdat flexibel kan worden ingespeeld op de zich wijzigende situatie op de woningmarkt.

In het nog geldende bestemmingsplan "Oude Tilburgsebaan, Dorst" is vastgelegd, dat op die (resterende) gronden, volgens een bepaalde opzet, 7 vrijstaande en 9 rijenwoningen mogen worden gebouwd. Gevraagd wordt om die opzet en die woningdifferentiatie los te laten en te bepalen dat ter plaatse, via een wijzigingsbevoegdheid, in een nader te bepalen opzet, een nader te bepalen aantal en type woningen mag worden gerealiseerd.

Het standpunt dat hieromtrent wordt ingenomen is, dat er in de overeengekomen opzet sowieso reeds differentiatiemogelijkheden, qua woningtype en financieringscategorie opgesloten zitten. En voorts, dat een toename van het aantal op deze locatie te bouwen woningen niet gewenst is in relatie tot de beperkingen die het gemeentelijk woningbouwprogramma tot 2030 oplegt, en tot het toch al grote aandeel dat binnen dat programma in de kern Dorst is voorzien. Nu voorts de overeengekomen bebouwingsopzet (nog steeds) aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening voldoet, bestaat er geen aanleiding om daarin, zowel planologisch als contactueel, wijziging aan te brengen.

Conclusie

Nu er, mede door de opstelling van reclamanten, geen concreet uitzicht (meer) bestaat op realisering van de woningbouw, die was voorzien op het perceel Oude Tilburgsebaan 4, wordt ambtshalve de in het ontwerpplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor dat perceel geschrapt.

Aan de zienswijze van Stein Advocaten Zwolle wordt (verder) niet tegemoetgekomen.

Gegrontheid

De zienswijze van Stein Advocaten Zwolle is ongegrond.

4. Zienswijze van L.H.M. Huijben

Inhoud Zienswijze

Van het perceel aan de Generaal Maczekstraat 39 te Dorst is een deel in gebruik als trapveld en basketbalveld. Dit deel is door de gemeente van de eigenaar gehuurd en heeft in het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig het geldende gebruik, de bestemming "Groen" gekregen. Om de betrokken grond, na afloop van het huurcontract weer, overeenkomstig het gebruik van de rest van het perceel, voor agrarische doeleinden te kunnen gebruiken, verzoekt reclamant om hieraan de bestemming "Agrarisch" toe te kennen. Het huurcontract heeft een actuele looptijd tot 2016, met een verlengingstermijn van telkens 5 jaar, behoudens opzegging.

Reactie op ingediende zienswijze

Voor de aanleg van de betrokken speelvoorziening is destijds, vanwege de strijdigheid met het ter plaatse nog steeds geldende bestemmingsplan 'Baarschot 1997', een vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) gevolgd. Met het nu voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd het actuele, legaal aanwezige gebruik, vast te leggen. Teneinde de mogelijkheid open te houden om, ingeval van contractbeëindiging binnen de geldingsduur van dit bestemmingsplan, het gebruik als speelvoorziening te veranderen in een vorm van agrarisch gebruik, wordt in het betrokken artikel van de regels een daarop gerichte afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Conclusie

De zienswijze van L.H.M. Huijben vormt aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze van L.H.M. Huijben is gegrond.

5. Zienswijze van Gasunie

Inhoud Zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan is een noordelijk van, en parallel aan, de spoorlijn gelegen aardgastransportleiding (Z-520-01) met een beschermende regeling opgenomen. De Gasunie geeft aan dat deze leidingbuiten bedrijf is gesteld en verzoekt om deze van de verbeelding te verwijderen.

Reactie op ingediende zienswijze

Uit aanvullende informatie is gebleken dat de betreffende leiding daadwerkelijk buiten bedrijf is gesteld en geen risico meer vormt, waardoor het opnemen van het tracé met een daarbij behorende belemmeringstrook niet meer noodzakelijk is.

Conclusie

De zienswijze van de Gasunie vormt aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Gegrondheid

De zienswijze van de Gasunie is gegrond.

HOOFDSTUK 3 WIJZIGINGEN N.A.V. ZIENSWIJZEN

Op basis van de ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan 'Dorst' gewijzigd vastgesteld. Deze wijzigingen hebben betrekking op de volgende onderdelen.

Wijziging van de regels

Artikel 8.4 ('Groen'; 'Afwijken van gebruiksregels') wordt aangevuld met een bepaling die het bevoegd gezag toestaat een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 ten behoeve van een gebruik van de grond voor agrarische doeleinden.

Artikel 17 ('Leiding') wordt verwijderd en de nummering van de overige artikelen wordt hierop aangepast.

Wijziging van de verbeelding

Het tracé van de aardgasleiding, met bijbehorende belemmeringenstrook, wordt van de verbeelding verwijderd.

Ter plaatse van het perceel Rijksweg 179 wordt een bouwvlak ten behoeve van de bouw van 3 woningen opgenomen, met de daarbij behorende aanduidingen.

De legenda wordt op de wijzigingen aangepast.

Daarnaast is de toelichting behorende bij het plan op onderdelen aan de van toepassing zijnde, uit het vorenstaande voortvloeiende, gewijzigde actualiteit aangepast.

HOOFDSTUK 4 WIJZIGING N.A.V. AMBTSHALVE OVERWEGINGEN

Op basis van ambtshalve overwegingen wordt het bestemmingsplan 'Dorst' gewijzigd vastgesteld. Deze wijzigingen hebben betrekking op de volgende onderdelen.

Wijzigingen van de regels:

Artikel 16 ('Wonen') wordt uitgebreid met vereisten ter plaatse van de aanduiding 'dove gevels bij woningen'.

Artikel 24 lid 2 ('Wro-zone wijzigingsgebied 1, 2, 3, 4 en 5') zal worden aangepast. Waarbij wijzigingsbevoegdheid 5 zal worden verwijderd.

De bijlage "Verbeelding na gebruikmaking van wijzigingsbevoegdheid" wordt aangepast naar aanleiding van de wijziging van artikel 24 lid 2.

Wijzigingen van de verbeelding:

De gebiedsaanduiding van de Wro-zone wijzigingsgebied 5 wordt van de verbeelding verwijderd.

De legenda zal wordt dienovereenkomstig aangepast.

Daarnaast is de toelichting behorende bij het plan op onderdelen aan de van toepassing zijnde, uit het vorenstaande voortvloeiende, gewijzigde actualiteit aangepast.