



**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN “DORST WEST,
HERZIENING 1 (TUINDORP BAARSCHOT)” (ANONIEM)**

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	2
2. Procedure en vooroverleg	2
2.1 Inspraak	2
2.2 Vooroverleg	2
2.3 Vaststellingsprocedure	2
2.4 Vervolgprocedure	3
3. Reacties op ingekomen zienswijzen	3
3.1. Inleiding	3
3.2. Lijst indieners zienswijze	3
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt	4
3.3.1. Zienswijze 1	4
3.3.2. Zienswijze 2	4
3.3.3. Zienswijze 3	5
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	6
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	6
Bijlage 1: Reacties vooroverleg	7

1.Aanleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied gelegen ten zuiden van de spoorlijn Breda-Tilburg, ten westen van de Broekstraat en ten noorden van de Baarschotsestraat. Het voorziet in de bouw van extra woningen in de wijk Tuindorp Baarschot door een wijziging van de woningtypologie met kleinere kavels.

Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan "Dorst-West", omdat het ter plaatse van het Warmoespad enkel vrijstaande woningen zijn toegestaan en het aantal toegestane woningen wordt overschreden. Ter plaatse van de geprojecteerde vrijstaande woning aan de Baarschotsestraat ontbreekt een bouwvlak. Om de realisering mogelijk te maken is het nodig dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

2. Procedure en vooroverleg

2.1 Inspraak

Aangezien het een ondergeschikte wijziging van het nu geldende bestemmingsplan betreft, is besloten om geen inspraakprocedure te volgen. Er is wel door de initiatiefnemer een informatie-avond georganiseerd.

2.2 Vooroverleg

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan op 16 februari 2018 toegezonden aan de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. Conform aanwijzing van het Rijk zijn zij niet in het vooroverleg betrokken omdat er geen nationale belangen in het geding zijn.

2.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan "Dorst West, herziening 1 (Tuindorp Baarschot)" is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 12 april 2018 tot en met 25 mei 2018 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen hebben drie instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

Ook is de provincie Noord-Brabant in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan. Op basis van de Wro heeft deze instantie de mogelijkheid om ook zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen, indien zij van oordeel is, dat er zaken worden geregeld, welke mogelijk indruisen tegen provinciaal beleid. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

Op grond van artikel 3.8, lid 1, onder e, van de Wro beslist de gemeenteraad, indien er zienswijzen worden ontvangen, binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter visie legging over de vaststelling van het bestemmingsplan. Vaststelling van het bestemmingsplan "Dorst West, herziening 1 (Tuindorp

Baarschot)" dient dus plaats te vinden voor 12 augustus 2018. Overigens is dit een termijn van orde, aan de overschrijding waarvan geen sancties zijn verbonden. Een gevolg hiervan is wel dat een eventuele aanhouding van een aanvraag om een omgevingsvergunning komt te vervallen.

2.4 Vervolprocedure

Na de vaststelling door de raad zal het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Een belanghebbende kan gedurende die termijn van ter visie legging tegen de vaststelling van het bestemmingsplan schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ten aanzien van de ongewijzigd vastgestelde bestemmingsplanonderdelen kan geen beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten, dat hij geen zienswijze in overeenstemming met art. 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht.

Naast het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan tevens bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht worden om voorlopige voorziening.

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.

3. Reacties op ingekomen zienswijzen

3.1. Inleiding

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan "Dorst West, herziening 1 (Tuindorp Baarschot)" is door drie instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk verklaard.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en 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 gegrond zijn van de zienswijzen.

3.2. Lijst indieners zienswijze

Brief nr.	Naam	Adres	Datum ontvangst
1	Zienswijze 1	#####	30-4-2018
2	Zienswijze 2	#####	25-4-2018
3	Zienswijze 3	#####	29-4-2018

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

3.3.1. Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

De planaanpassing betekent een intensivering van het aantal woningen, waar de indiener eerst rekening met twee woningen moest houden, worden er nu 5 woningen nabij zijn perceel gebouwd.

- Indiener is van mening dat door de intensivering van het aantal woningen strijdig is met de eerdere stedenbouwkundige uitgangspunten.
- Indiener verwacht meer geluidsoverlast, meer verkeersoverlast en meer luchtverontreiniging in de vorm van fijnstof.
- Indiener is van mening dat de toename van het aantal woningen leidt tot inperking van zijn vrijheden, privacy en uitzicht.
- Indiener is van mening dat enkel de projectontwikkelaar en de gemeente voordelen bij de planaanpassing hebben, terwijl de omwonende enkel nadelen hebben.
- Indiener had geen medewerking aan het plan verleend (of niet onder de eerder afgesproken condities) indien hij vooraf de wetenschap had gehad dat er vijf in plaats van twee woningen gerealiseerd werden.

Reactie zienswijze

- Met het voorliggende plan wordt voor enkele bouwvlakken de toegestane woningtype gewijzigd en daarnaast wordt er één bouwvlak voor een vrijstaande woning toegevoegd. Het plan leidt hiermee inderdaad tot een toename van het aantal woningen. Binnen de gewijzigde verkavelingsopzet wordt met de bebouwingstypologie meer aansluiting gezocht op de eerdere plandelen van Tuindorp Baarschot. De verdichting van de verkavelingsopzet langs het Warmoespad is beperkt en met een gemiddelde kaveloppervlakte van 417 m² nog steeds extensief. Met de gewijzigde verkavelingsopzet wordt nog steeds aansluiting gezocht op de bestaande karakteristiek en het bebouwingsbeeld van de Baarschotsestraat en de omgeving.
- De geprojecteerde nieuwe woningen worden ontsloten via het Warmoespad en de Baarschotsestraat. Het Warmoespad is echter op grote afstand tot de woning van de indiener gelegen (circa 100 meter), waardoor de effecten van verkeersoverlast, geluid en luchtverontreiniging ten opzichte van het geldende plan verwaarloosbaar zijn.
- Met het voorliggende plan worden de bouwvlakken en daarmee de mogelijke situering van de woningen ten opzichte van het geldende plan niet gewijzigd. Daarnaast liggen de woningen op een ruime afstand tot de woning van indiener (de kortste afstand bedraagt circa 80 meter), dat in redelijkheid gesteld kan worden dat het realiseren van het nieuwe plan ten opzichte van het geldende plan niet tot inperking van vrijheden, privacy en uitzicht van de indiener kan leiden.
- Er wordt kennis genomen van het standpunt. Voor de ontwikkeling en afronding van de wijk Tuindorp Baarschot is het gewenst een wijk te ontwikkelen die is afgestemd op de maatschappelijke wens en behoefte vanuit de woningmarkt.
- Er wordt kennis genomen van het standpunt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze is ongegrond.

3.3.2. Zienswijze 2

Inhoud zienswijze

De planaanpassing betekent een intensivering van het aantal woningen, waar eerder 8 vrijstaande woningen waren toegestaan wordt nu ruimte voor 16 woningen geboden.

- Indiener verwacht meer geluidsoverlast.

- Indiener constateert dat de woningen dicht op de erfgrans zijn geprojecteerd en is van mening dat dit tot de inperking van de privacy leidt.
- Indiener constateert dat de woningen hoger zijn, waardoor deze in beleving dichterbij komen te staan (woningen komen meer op je af)
- Indiener is van mening dat meer 2-onder-1 kapwoningen en veel 'rijtjeshuizen' leidt tot waardevermindering van de woning.
- Indiener is van mening dat intensivering van het aantal woningen ten koste gaat van het aanwezige groen en dat er van 'het dorpse, groene karakter van Dorst' hier geen sprake meer is.
- Indiener is van mening dat de woningen niet aansluiten bij de oorspronkelijke bebouwing (vrijstaand huisjes, huizen en boerderijen).
- Indiener stelt voor om ter plaatse van woningen "dorpstuinbouw" Volks en moestuintjes mogelijk te maken. Dit zorgt voor educatie en sociale samenhang in deze nieuwe wijk.

Reactie zienswijze

Met het voorliggende plan wordt voor enkele bouwvlakken de toegestane woningtype gewijzigd en daarnaast wordt er één bouwvlak voor een vrijstaande woning toegevoegd. Het plan leidt hiermee inderdaad tot een toename van het aantal woningen.

- De acht nieuwe woningen worden ontsloten via het Warmoespad en de Baarschotsestraat. In het algemeen wordt gesteld dat één woning 6 verkeersbewegingen per etmaal veroorzaakt. De toename van 8 woningen geeft een toename van 48 verkeersbewegingen per etmaal dit is echter slechts een beperkte toename van het totale aantal verkeersbewegingen op de betreffende wegen. Deze beperkte toename leidt niet tot een significante toename van het geluidsoverlast.
- Met het voorliggende bestemmingsplan worden de bouwvlakken en daarmee de situering van de woningen ten opzichte van het eerdere plan niet gewijzigd. De minimale afstand van de eerste woning (vrijstaand) tot het perceel en woning blijft ongewijzigd. Het nieuwe plan leidt hiermee niet tot een verdere inperking van privacy.
- Met het voorliggende bestemmingsplan worden de maximale goothoogte en bouwhoogte voor zowel het hoofdgebouw en bijgebouwen als de situering van de bouwvlakken van de toegestane woningen niet gewijzigd.
- Het wordt niet aannemelijk geacht dat de wijziging van het toegestane bebouwingstype en het toegestane aantal woningen tot planschade zal leiden. Mocht indiener anders van mening zijn, dan biedt de Wro de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade bij het college van B&W in te dienen.
- Binnen de gewijzigde verkavelingsopzet wordt met de bebouwingstypologie meer aansluiting gezocht op de eerdere plandelen van Tuindorp Baarschot. De verdichting van de verkavelingsopzet langs het Warmoespad is beperkt en met een gemiddelde kaveloppervlakte van 417 m² nog steeds extensief. Samen met de inrichting van het openbaar gebied (straatprofiel met voldoende maatvoering en groen) kan nog steeds een open en groen eindbeeld worden gerealiseerd. Met de gewijzigde verkavelingsopzet en gekozen bebouwingstypologie wordt aansluiting gezocht op de bestaande karakteristiek en bebouwingsbeeld van de Baarschotsestraat en de omgeving.
- Van het voorstel wordt kennis genomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze is ongegrond.

3.3.3. Zienswijze 3

Inhoud zienswijze

Het aspect water komt maar zeer summier terug in de toelichting. Verzocht wordt om de invloed van het bestemmingsplan op het aspect water nader te omschrijven in de toelichting.

- Volgens paragraaf 3.1.3. Beleid waterschap Brabantse Delta zou onder paragraaf 5.2 de watertoets opgenomen zijn, maar onder paragraaf 5.2 (of elders in het plan) ontbreekt deze watertoets.

- In Paragraaf 5.1 Algemeen worden de aspecten benoemd, die onveranderd zijn ten op zichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan "Dorst West". Ook hier komt het aspect "water" niet aan de orde.

Reactie zienswijze

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zal de toelichting op het bestemmingsplan conform de zienswijze worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Gegrondeheid

De zienswijze is gegrond.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan "Dorst West, herziening 1 (Tuindorp Baarschot)"

Toelichting:

1. In de toelichting is een paragraaf 'Watertoets' opgenomen.

5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Het ontwerp-bestemmingsplan is nader bezien en er is geconstateerd, dat op onderdelen nog correcties moeten worden aangebracht.

Verbeelding:

1. Op de digitale verbeelding zijn de maatvoeringsvlakken voor de maximale goot- en maximale bouwhoogte in overeenstemming met de analoge verbeelding gebracht.

Toelichting:

1. In de toelichting zijn op meerdere plaatsen ondergeschikte tekstuele aanpassingen doorgevoerd.

Bijlage 1: Reacties vooroverleg