



**EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE SCHETSPLAN EN
VOOROVERLEG VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN
WONINGBOUWLOCATIE DORST OOST**

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	2
2. Procedure	2
2.1. Vooroverleg.....	2
2.2. Omgevingsdialoog.....	3
2.3. Inspraak.....	3
3. Reacties vooroverleginstanties.....	3
4. Ingekomen zienswijzen	5
4.1. Inleiding	5
4.2. Lijst indieners zienswijzen	5
4.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt daarover	5
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	14

Bijlagen

1. Verslag omgevingsdialoog

1. Aanleiding

Samen met Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft de gemeente de in het verleden al beoogde woningbouwlocatie Dorst Oost opgepakt. Deze locatie vloeit onder andere voort uit de sanering van de intensieve veehouderij aan de Steenovensebaan 28 door Ruimte voor Ruimte. Met de ontwikkeling van deze locatie komt er een gedifferentieerde woningbouwlocatie tot ontwikkeling in Dorst.

Het plangebied wordt omsloten door de Spoorlijn Tilburg-Breda in het noorden, het bosgebied De Boswachterij Dorst in het oosten, de Oude Tilburgsebaan in het zuiden en de bestaande kern van Dorst in het westen.

Om de locatie geschikt te maken voor woningbouw moet met diverse aspecten rekening gehouden worden.

- Geluid en trillingen van spoorverbinding
- Natuurwaarden in de directe omgeving
- Ligging in grondwaterbeschermingsgebied
- Ontsluiting van plangebied via bestaande kern Dorst
- Gedifferentieerd aanbod woningen en afstemming op regionale behoefte

Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (inclusief Lint Oosteind)”. Om de realisering mogelijk te maken is het nodig dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Voorafgaand aan de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan is het schetsplan Dorst Oost voor inspraak vrijgegeven.

2. Procedure

2.1. Vooroverleg

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg is het schetsplan naar de verschillende vooroverlegpartners toegestuurd. Met het vroegtijdig betrekken van overlegpartners bij de planvorming en gemaakte afwegingen wordt in een vroegtijdig stadium overeenstemming bereikt over het te doorlopen proces en de inhoudelijke keuzen.

Provincie Noord-Brabant:

Deze ontwikkeling betekent dat er een herbegrenzing van de Interim omgevingsverordening (IOV) noodzakelijk is. Daarnaast is in diezelfde IOV aangegeven dat er qua woningbehoefte regionale afspraken gemaakt moeten worden. Omdat er sprake is van een nieuwe buiten stedelijke ontwikkeling dient er tevens een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden. Om te bezien of de provincie in kan stemmen met het doorlopen proces zijn het schetsplan, een notitie aangaande de herbegrenzing IOV en kwaliteitsverbetering landschap en de regionale resultante aangaande afstemming woningbouwbehoefte aan de provincie toegezonden.

Waterschap Brabantse Delta.

Iedere locatie heeft ook qua ondergrond zijn specifieke kenmerken. Deze worden per locatie in beeld gebracht. Zo ook voor de watertoets. Door de waterdoorlaatbaarheid van de ondergrond en de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied zijn de te nemen maatregelen aangaande water (zowel hemelwater als vuilwater uit huishouden) van groot belang voor de toekomstige waterhuishouding. De voornemens aangaande deze maatregelen worden daarom in een vroegtijdig stadium voorgelegd aan het Waterschap Brabantse Delta en de Omgevingsdienst zuidoost Brabant (uitvoerende instantie namens Gedeputeerde Staten).

Daarnaast is het plan besproken met Prorail en Staatsbosbeheer.

Enkel van de provincie is een inhoudelijke reactie ontvangen dat een aantal aspecten nader uitgewerkt/aangetoond zouden moeten worden. De overige partners waar overleg mee gevoerd is hebben een positief advies afgegeven of aangegeven dat zij konden instemmen

met de voorgenomen ontwikkeling. De reactie van de provincie wordt onderstaand nader toegelicht en van een ambtelijke reactie voorzien.

2.2. Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft de omgevingsdialoog gevoerd. Voorafgaand aan de omgevingsdialoog hebben bewoners van Dorst een bewonersbrief ontvangen. Met Platform Dorst hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden. Op 27 mei 2020 is een Webinar geweest waarbij via chat vragen zijn gesteld. De antwoorden op deze vragen zijn op de gemeentelijke website geplaatst. Op het moment dat de omgevingsdialoog plaatsvond waren nog niet alle onderzoeken gereed en zijn de vragen dan ook niet uitputtend beantwoord. Bewoners van Dorst hebben twee grote zorgen. Eén daarvan gaat over de afwikkeling van het verkeer. De zorg is dat er te veel verkeer bij komt op de bestaande wegen. Een andere zorg is of de toename van inwoners wel past bij het huidige voorzieningenniveau van Dorst. Er zijn in het kader van het bestemmingsplan diverse onderzoeken gedaan naar de ontsluiting en de gevolgen voor de bestaande wegen. Hieruit blijkt dat het bestaande wegennet het extra verkeer aan kan. Wel zijn er enkele aandachtspunten benoemd die gaan over de verkeersveiligheid in het dorp. Dit zijn aandachtspunten die er nu ook al zijn maar die versterkt kunnen worden als er meer verkeer komt. De onderzoeken worden als bijlagen toegevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan dan ter inzage wordt gelegd. Er is regelmatig overleg tussen bewoners en gemeente. Ook wordt gewerkt aan een toekomstvisie voor Dorst. Hierin kan ook gekeken worden naar mogelijke aanpassingen om het bestaande wegennet toekomstbestendig te maken en te houden. Naast de onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, is in 2021 nog een onderzoek gedaan naar de ontsluiting. Bewoners van Dorst gaven aan nog steeds zorgen te hebben over de veiligheid en leefbaarheid en onderzocht is de mogelijkheid van een directe aansluiting op de N282. Op basis van dit onderzoek heeft het college van B&W besloten dat de aanleg van een directe aansluiting op de N282 niet gewenst is. Met betrekking tot de zorgen over het voorzieningenniveau zijn twee zaken in gang gezet. Ten eerste heeft het college van B&W besloten om samen met Delta een visie op de toekomstige huisvesting van de basisschool de Marcoen op te gaan stellen. Ten tweede wordt gewerkt aan een Masterplan of Visie voor Dorst en hierin zal ook aandacht zijn voor het huidige en gewenste voorzieningenniveau in Dorst.

Het door de initiatiefnemer gemaakte verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 1.

2.3. Inspraak

Het 'schetsontwerp woningbouwlocatie Dorst Oost' heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 met ingang van 7 mei 2020 tot en met 17 juni 2020 ter inzage gelegen. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden d.d. 6 mei 2020 in het huis-aan-huis weekblad "Oosterhout" en op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn bestond de gelegenheid om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren door de indiening van een zienswijze. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door 118 instanties c.q. personen.

Door de bijzondere situatie door Corona is de inspraaktermijn verlengd tot en met 8 juli 2020. Gedurende deze verlengde termijn hebben wij tevens een fysieke bijeenkomst georganiseerd op 6 juli 2020.

Het onderhavige Eindverslag inspraakprocedure schetsplan Dorst Oost zal ter kennisname worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

3. Reacties vooroverleginstantie

Uit het vooroverleg zijn overwegend positieve reacties gekomen. Bij de provincie waren enkele inhoudelijke punten die hieronder nader worden toegelicht.

Reactie provincie	Standpunt gemeente
Omdat enkel het westelijke deel van het plangebied valt binnen de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' in de interimomgevingsverordening kan de gemeente voor het oostelijke deel een verzoek tot herbegrenzing van de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' indienen bij de provincie. De provincie geeft aan dat zij zich kan vinden in de analyse van het landschap gebaseerd op de diep-breed-rond-methode en de lagenbenadering.	Een verzoek tot herbegrenzing zal worden gedaan nadat de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan voorbij is.
Voor wat betreft de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie aangegeven dat hier nog niet aan voldaan wordt. Er dient onderbouwd te worden welk bedrag geïnvesteerd wordt in kwaliteitsverbetering van het landschap en op welke wijze (fysiek of financieel) de planverbetering wordt gerealiseerd.	Dit punt is uitgewerkt in overleg met de provincie. In de toelichting is nu een onderbouwing opgenomen van het bedrag dat geïnvesteerd moet worden in de kwaliteitsverbetering en is aangegeven hoe dit ingevuld wordt.
Omdat een klein deel van het plangebied gelegen is in het Natuurnetwerk Brabant dient er gecompenseerd te worden. In het voorgelegd plan is nog niet duidelijk op welke wijze (fysiek of financieel) gecompenseerd wordt. De berekening van het financieel te compenseren bedrag ontbreekt.	Er worden gesprekken gevoerd om te komen tot een fysieke compensatie, echter voor dit plan gaat dat in de tijd gezien niet lukken. Er wordt daarom ingestoken op een financiële compensatie. De berekening van het financieel te compenseren bedrag is in het bestemmingsplan opgenomen.
Het in het zuiden opgenomen bestemming 'Groen' binnen de NNB dient de bestemming 'Natuur' te behouden. Hiervoor is dus geen verzoek tot herbegrenzing nodig.	Dit deel is in het ontwerpbestemmingsplan weer voorzien van de bestemming 'Natuur'.
Ook ziet de provincie de bestemming 'Natuur' graag sterker geformuleerd.	Er heeft een aanpassing van de tekst plaatsgevonden.
Het plan voorziet in 35 Ruimte Voor Ruimte. Een precieze verantwoording van deze wijze waarop deze titels zijn verworven ontbreekt in het plan.	Het plan voorziet in de ontwikkeling van 35 vrije kavels. Er worden 20 Ruimte voor Ruimte titels ingezet voor dit plan. Deze titels zijn in voorgaande jaren verworven bij sloop en sanering van diverse bedrijven. De betreffende titels worden doorgehaald en zijn aangegeven in een bijlage van de toelichting.
De provincie merkt op dat de gemeente erg ruim zit in de planvoorraad. Op basis van de huidige plancapaciteit zou uitbreiding niet nodig zijn gezien de regionale afspraken. De motivatie van de gemeente om deze locatie in ontwikkeling te nemen wordt gevormd door het saneren van een intensieve veehouderij en het verbeteren van het woon- en leefklimaat. Dit zou niet kunnen zonder de ontwikkelen van onderhavige locatie. Gezien hierop en het feit dat de locatie snel in ontwikkeling kan worden genomen kunnen	Voor kennisgeving aangenomen. Er is nog steeds een enorme woningbouwopgave voor Oosterhout en de regio. De druk op de woningmarkt is hoog. Het lijkt dan ook onwaarschijnlijk dat de planvoorraad te ruim is.

wij vanuit de woningbouwopgave instemmen met het plan.	
--	--

4. Ingekomen zienswijzen

4.1. Inleiding

Er zijn 118 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. Opgemerkt wordt dat, hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling heeft plaatsgevonden.

Om praktische redenen is er gekozen voor een behandeling per onderwerp en niet voor een behandeling per ingediende brief.

4.2. Lijst indieners zienswijzen

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming worden de persoonsgegevens van de indieners van zienswijzen uitsluitend weergegeven in de vertrouwelijke bijlage 2 “Lijst indieners zienswijzen”. Deze persoonsgegevens worden niet openbaar gemaakt en zullen uiterlijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan “Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)” worden vernietigd. Voor de inhoud van dit verslag wordt volstaan met de nummers welke aan de brieven zijn toegekend.

4.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt daarover

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente
Onderwerp Zaken van algemene strekking voor Dorst Oost en over andere locaties binnen Dorst.		
8	Kunnen de onderzoeksrapporten al worden gedeeld?	Bij de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan worden alle aan het plan ten grondslag liggende onderzoeken gedeeld. Zij zijn toegevoegd in de bijlage van de Toelichting en vormen mede de onderbouwing waarom het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de geldende wet-, en regelgeving.
18, 26	Dorst-Oost is geen goede naam, denk meer aan Het park van Dorst.	Op dit moment hanteren we voor de aanduiding van de locatie de naam Dorst Oost. Het kan dat deze naam in de loop van het proces, als de plannen verder zijn uitgewerkt, verandert.
18, 26, 54, 93, 107	Mensen uit het dorp voorrang geven op de woningen.	Inwoners uit Dorst krijgen geen voorrang op inschrijving, er is conform de Huisvestingswet sprake van vrije vestiging. De gemeente mag eigen inwoners niet bevoordelen. Voor de sociale huurwoningen van Thuisvester geldt ‘Klik voor wonen’ een regionale werking. Voor geïnteresseerden voor de Ruimte voor Ruimte kavels kunt u uw interesse kenbaar maken op www.ruimtevoorruimte.nl
20,100, 102	Zuidelijke rondweg heroverwegen. Hiertoe opnieuw het overleg met de provincie aan gaan.	Op dit moment staat de zuidelijke rond niet op agenda van de provincie. Overleg hierover met bewoners van Dorst vindt plaats in het kader van het werken aan de toekomstvisie voor Dorst en staat los van het hier voorliggende plan.

17, 58, 76	Is er een mogelijkheid om op de hoogte van de Boswachterij een voetgangersfietstunnel te maken of misschien heel het spoor verdiepen/ondergronds?	Deze vraag staat los van de ontwikkeling Dorst Oost en kan in reguliere overleggen met bewoners van Dorst aan de orde komen. Inmiddels zijn er wel voorzieningen getroffen aan de spoorwegovergang in Dorst.
22	Hoe kan ik bezwaar indienen als er geen adequate oplossing voor het verkeer is?	Als wij het plan verder hebben uitgewerkt wordt deze uitwerking vertaald in een ontwerpbestemmingsplan dat voor een periode van 6 weken ter visie wordt gelegd. Gedurende deze periode kunt u uw zienswijze kenbaar maken bij de gemeenteraad. Hierover wordt u geïnformeerd via de gemeentelijke website, de Staatscourant, een bewonersbrief en een melding (indien u zich daarop abonneert) van www.ruimtelijkeplannen.nl
29	De verstrekte informatie is summier, niet echt leesbaar omdat de schaal, legenda en profielen missen.	Het stedenbouwkundig plan is slechts een schetsontwerp over de mogelijke invulling. Na een verdere uitwerking van o.a. de profielen komt meer duidelijkheid over de exacte maatvoering.
37	Het gebied ligt ook onder de vliegroute van Gilze-Rijen, is hier over nagedacht?	De vliegroute van vliegveld Gilze - Rijen is bekend en hier is in het bestemmingsplan rekening mee gehouden. Dit is benoemd in de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – radar'.
41, 46	Informatie verstrekking door de gemeente wordt hier niet bezorgd, zowel infopakket als het weekblad.	Deze klacht is bij de gemeente bekend. Wij wijzen u op alternatieven om toch op de hoogte te blijven over informatie die vanuit de gemeente wordt verstrekt. https://oosterhout.nl/nieuws/ www.ruimtelijkeplannen.nl www.mijnoverheid.nl U kunt zich ook abonneren op email attentering voor verschillende soorten informatie.
43	Idee: Stoep/voetpad doortrekken vanaf De Vliert naar poort-ingang de Boswachterij. In de winter, in donker en bij regenachtige omstandigheden zijn voetgangers hier zeer slecht zichtbaar door weinig verlichting en ontbreken van stoep.	Dit idee staat los van deze ontwikkeling. Indien gewenst kan dit idee ingebracht worden in de reguliere overleggen tussen bewoners en gemeente.
55	Fietsers Tilburg-Breda niet meer via Baarschotsestraat	Dit betreft de snelfietsroute en kent een afzonderlijke traject. Wordt hier buiten beschouwing gelaten.
60	Rommel in het buitengebied	Hiervan kan via een app melding worden gedaan aan de gemeente. Voor verdere informatie: https://www.oosterhout.nl/gemeentewinkel/melding-over-openbare-ruimte-indienen
63	Meer toezicht op drugs gebruik in de speeltuin Taxusstraat.	Hierover kunt u meer informatie verkrijgen via de website van de gemeente: https://oosterhout.nl/inwoners/wonen-leven/buurtbeheer/attentie-buurtpreventie/
66	De bebouwing in dezelfde style houden dus welstandcommissie tot de laatste kavel is bebouwd, niet zoals in de Boswachterij.	De gemeente kent geen welstand meer sinds 1-10-2015. Enkel indien een gebouw/bouwwerk gelegen is binnen een beschermd dorpsgezicht of het een gemeentelijk of rijksmonument betreft worden aanvragen omgevingsvergunningen voorgelegd aan een externe monumentencommissie.

60, 72, 25	De Baarschottestraat wordt zwaar belast met autoverkeer en bouwverkeer. Hier wordt heel hard gereden en is derhalve niet veilig. Wanneer wordt gestart met de uitvoering van de aansluiting op de N282?	Bouwverkeer ten behoeve van Tuindorp Baarschot is slechts tijdelijk. Wanneer de realisatie van de aansluiting op de N282 plaatsvindt is nog niet bekend daar er nog een ruimtelijke procedure doorlopen moet worden.
117	Niet blij met deze ontwikkeling, niet cool en niet leuk. We horen al de trillingen van de trein en nu komt er aan de andere kant van ons huis ook nog een snelweg	Met de ontwikkeling van de locatie kijken we ook naar de impact van bijvoorbeeld het extra verkeer(spoor en rail) op de omgeving van het plan. Uit onderzoek blijkt dat dit geen onevenredige overlast voor de omgeving geeft.
Onderwerp Verkeer: alternatieve ontsluiting via Rijksweg 282		
1, 5, 7, 8, 13, 16, 17, 25, 27, 29, 30, 34, 38, 40, 43, 45, 44, 47, 48, 52, 53, 54, 59, 62, 71, 73, 76, 77, 81, 82, 87, 92, 94, 96, 97, 100, 101, 102, 105, 106, 107	Herijk het gehele planologische kader van Dorst en verbeter de verkeersafwikkeling in Dorst-Centrum. Zorg voor een goede ontsluiting, zowel voor Dorst-Oost en West. We begrijpen de provincie, maar willen jullie verzoeken toch echt elke mogelijkheid te onderzoeken en met de provincie in overleg te gaan. Het is immers vanuit veiligheidsoverweging, milieu en behoud van het dorpskarakter verstandiger om Dorst Oost via een directe aansluiting op de Rijksweg te ontsluiten. Dit is tevens een uitgelezen mogelijkheid om de weg door het centrum over het spoor te heroverwegen. Indien deze weg door het centrum kan worden afgesloten voor autoverkeer krijgt het centrum de mogelijkheid te verfraaien.	De verkeerssituatie van heel Dorst wordt besproken in het overleg tussen bewoners en gemeente. Voor de specifieke situatie van de ontsluiting van Dorst-Oost is op basis van veel vragen en zorgen een aanvullende onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van een directe aansluiting naar de N282. Uit dit onderzoek blijkt dat er voldoende ruimte is op het bestaande wegennet om het extra verkeer van en naar de nieuwe woonwijk te kunnen afwikkelen. De ontsluiting van het plan wordt zo georganiseerd dat de verschillende delen van de nieuwe wijk op verschillende bestaande wegen aansluiten. Zo ontstaat een verdeling van het nieuwe verkeer op het bestaande wegennet. Het college van B&W heeft op basis van het onderzoek naar een directe aansluiting op de N282 besloten dat het aanleggen van deze aansluiting niet gewenst is. Wij begrijpen de zorgen van de omwonenden en het Dorpsplatform en blijven daarom in gesprek over hoe we de verkeersveiligheid, de doorstroming en de leefbaarheid in en rond het dorp kunnen verbeteren. Er zijn veel vragen, zorgen en suggesties geuit over de verkeerssituatie in en rond het dorp, zowel over de situatie nu als over de situatie na de bouw van de nieuwe woningen. Er is in het kader van het bestemmingsplan onderzoek gedaan naar het verkeersaspect. Hieruit blijkt dat de nieuwe woningen binnen de bestaande straten ontsloten kunnen worden. Dat neemt de zorgen van bewoners niet weg. De gemeente en bewoners van Dorst zijn regelmatig met elkaar in gesprek, onder andere via Platform Dorst, en in die overleggen gaat het onder meer over de leefbaarheid en veiligheid in Dorst. In die gesprekken kunnen veel punten die hier aan de orde gesteld worden, besproken worden.
8, 45	Is het mogelijk om het verkeer gedeeltelijk te laten ontsluiten over de Breedvenweg en Sint Jorisveld i.p.v. alleen via de Oude Tilburgsebaan?	Het plangebied wordt op diverse bestaande wegen ontsloten om te zorgen voor een zo goed mogelijke verdeling van het verkeer van en naar de nieuwe woningen plaatsvindt.

55	Enkel extra aansluiting richting Tilburg op N282, extra aansluiting richting Breda laten vervallen.	Dit plan heeft geen betrekking op deze aansluiting.
Onderwerp Verkeer: zorgen, veiligheid en leefbaarheid aansluitende woongebied		
2, 3, 30, 34, 37, 54, 75, 76, 80, 81	We maken ons zorgen over de ontsluiting van de wijk over de bestaande infrastructuur, deze is vrij krap om de toename van verkeer te kunnen absorberen. De huidige straten, welke gebruikt gaan worden als ontsluiting, zijn hier niet voor gemaakt, deze dienen aangepast (verbreed, drempels, eenrichtingsverkeer, ruimte voor fietsers en wandelaars) te worden of er dient een alternatieve route aangelegd te worden.	Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd ter voorbereiding op deze woningbouwontwikkeling, blijkt dat het extra verkeer van de nieuwe woningen past in het bestaande wegennet. De betreffende onderzoeken worden als bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd dat ter inzage wordt gelegd. De onderzoeken geven ook aan dat er wel enkele aandachtspunten zijn met betrekking tot veiligheid van bestaande wegen. Die zijn er nu al en kunnen versterkt worden als er meer verkeer komt. In overleg tussen bewoners en gemeente worden deze punten besproken en waar mogelijk en nodig worden deze ook opgelost.
6, 48	Is het mogelijk dat in het bestaande deel (Meerberg, Lariksstraat, Cederstraat, Heiningen en Cypressenstraat) een éénrichtingsverkeer wordt toegepast, daarmee zou de toename van de verkeersdruk op dit deel zich beperken.	De verkeersafwikkeling van de geplande woningbouwontwikkeling is mogelijk binnen bestaande stratenpatroon. De keuze voor al dan niet eenrichtingsverkeer betreft een uitvoeringsaspect dat niet aan de orde is in een bestemmingsplan. Wel kan dit idee besproken worden in gesprekken over de leefbaarheid van Dorst.
6, 8, 11, 22, 23, 25, 31, 34, 35, 47, 48, 118	Sowieso noodzaak tot aanpassing van het kruispunt Oude Tilburgsebaan, Baarschotsestraat en Spoorstraat i.v.m. toename verkeer en voorrangsregeling en een aparte fietsstrook. Ook Oude Tilburgsebaan richting Breedvenweg veiliger maken voor fietsers en wandelaars. Huidige verkeer remmende voorzieningen werken niet ter plaatse. Als het verkeer ook nog toe gaat nemen wordt het probleem enkel groter. Ontsluiting via de Oude Tilburgsebaan is dan ook onacceptabel, ook voor het bouwverkeer.	De geplande woningbouwontwikkeling is mogelijk binnen bestaande stratenpatroon. De gemeente blijft in overleg met de inwoners van Dorst in over de bestaande situatie en eventuele knelpunten daarin.
9, 12, 22, 31, 41, 46, 83	Spoorstraat kan de druk nu al niet aan (filevorming), laat staan met nog 150 woningen die hier worden ontsloten. De spoorwegovergang is nu al te smal om met fiets, auto en wandelaar over te gaan. Nieuwe wijk levert nog meer sluipverkeer op naar noorden op Spoorstraat.	Inmiddels is de spoorwegovergang verbreed.
22, 31, 35, 57	Een betere inrichting dorpsplein is noodzakelijk. Verkeerssituatie op het dorpsplein is heel onduidelijk en gevaarlijk,	Voorliggend plan heeft geen betrekking op inrichting Dorpsplein. Uit de onderbouwing voor het plan voor Dorst-Oost is niet af te leiden dat dit leidt tot toename van de onveiligheid op het dorpsplein. Dit onderwerp kan meegenomen

	dit zal toenemen door Dorst-Oost. Wat is hiervoor het plan?	worden in de op te stellen Visie / Masterplan voor Dorst en/of in de reguliere overleggen tussen bewoners en gemeente.
31	Worden de files in de spits bij het stoplicht om Dorst binnen te komen nog langer?	De nieuwe aansluiting via de Broekstraat op de N282 gaat de kruising bij de verkeerregelinstantie ontlasten. Deze nieuwe aansluiting geeft ruimte. Het effect van de ontwikkeling Dorst Oost is op de kruising Spoorstraat-N282 is beperkt.
60	Overall in Dorst 30km/h.	Dat is (bijna) overall in Dorst al het geval (zeker aan noordkant N282)
71	Door toenemend verkeer zal trillingen door wegverkeer in Spoorstraat toenemen.	Wij verwachten niet dat trillingen toenemen als gevolg van de toename van verkeersintensiteit
Onderwerp Verkeer: parkeren		
3, 24,	Wordt bewaakt dat de huidige parkeermogelijkheden (qua aantallen) voor de huidige bewoners in de Heiningen behouden blijven? Er wordt nu al geparkeerd door bewoners van andere straten.	Bij de uitwerking van het plan is gekeken naar de parkeerbehoefte binnen het plan en de situatie op de grens van het plan (bijvoorbeeld bij De Heiningen). De woningbouwontwikkeling voldoet in haar eigen parkeerbehoefte.
3, 24	Wat wordt het dwarsprofiel in de Heiningen in relatie tot het aansluiten van nieuwe woningen op de Heiningen? Het oogt erg smal.	Het betreft hier uitwerkingen die nog gedaan moeten worden. Dit wordt niet uitgewerkt in het kader van het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan zijn wel enkele profielen opgenomen om een indruk te krijgen wat er nagestreefd wordt als beeld binnen het plangebied.
57, 76	Bij voorzieningenplein/Dorpsplein onvoldoende parkeergelegenheid als voorzieningen uitgebreid worden.	Het plan heeft geen betrekking op de parkeervoorzieningen op het dorpsplein. In gesprekken aangaande de toekomst van Dorst tussen bewoners en gemeente kan dit onderwerp aan de orde komen.
98	Extra verkeersborden nodig overstekende kinderen in de Cypresenstraat	Dit is een uitvoeringsaspect dat niet in dit plan geregeld wordt. In overleg tussen bewoners en gemeente kan dit aspect verder besproken worden.
Onderwerp Verkeer: openbaar vervoer		
9, 39, 60, 68	Is er nagedacht om een betere openbaar vervoer verbinding te realiseren. Het dorp is gegroeid qua woningen en inwoneraantal, maar niet qua voorzieningen openbaar vervoer. Er is behoefte aan een - station - busvervoer ook na 18.30 uur door de week en in het weekend	Het is zeker goed om na te denken over de overbindingen. Dit aspect valt echter buiten de reikwijdte van dit plan.
Onderwerp Verkeer: bouwverkeer		
8, 22, 23, 25, 91	Bestaat de mogelijkheid om het bouwverkeer eventueel via een alternatieve route (bv Breedvenweg) te laten ontsluiten? Verkeerssituatie is al problematisch op het kruispunt Spoorstraat/Oude Tilburgsebaan.	De route van het bouwverkeer is op dit moment nog niet bekend. Meerdere opties worden nog bekeken.

	Tijdens de bouw zal de bocht lastig wellicht onmogelijk zijn en zorgt voor onveilige situaties	
Onderwerp		
Locatie Dorst Oost waarom? waarom daar?		
11, 20, 37, 104, 106	Indien gemeente zo graag wil uitbreiden, kan dat beter ergens anders en niet zo massaal in Dorst-Oost. Bijvoorbeeld meer richting al bestaande voorzieningen in de kern Oosterhout. Op basis van wat is het verantwoordelijk om 150 woningen te bouwen in Dorst naast de overige ontwikkelingen? Helft minder woningen bouwen Eerst Dorst-West volbouwen tot aan de gemeente grens met Breda. Waarom bouwen aan de oostkant en niet aan de westkant, dit maakt de realisatie voor de aansluiting van de Broekstraat makkelijker.	De gemeente Oosterhout en de regio hebben een grote opgave om woningen te bouwen. Er wordt op meerdere plekken in Oosterhout en de dorpen gezocht naar mogelijkheden voor woningbouw. Dorst is een geliefde plek en er willen graag meer mensen wonen. In de gemeentelijke structuurvisie zoals deze is vastgesteld in oktober 2013 (blz. 24) is te zien welke woningbouwlocaties in ontwikkeling zijn voor de gehele gemeente. Voor de kern Dorst zijn er verschillende locaties in beeld. Deze zijn in de 'Strategische gebiedsvisie van Dorst en omstreken' opgenomen. Deze laatstgenoemde is sturend voor de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in Dorst. Ook in de dit jaar vastgestelde visie strategische woningbouw is deze locatie benoemd.
24	Waarom wordt er niet gebouwd tussen de Oude Tilburgsebaan en de Rijksweg?	Op dit moment is niet bekend of hier gebouwd gaat worden, maar er wordt niet uitgesloten dat ook deze locatie geschikt is voor woningbouw.
68	Hoeveel groter gaan we nog worden?	In de Toekomstvisie Oosterhout 2030 is aangegeven dat Oosterhout meer en vooral ook jonge mensen/gezinnen aan Oosterhout en haar kerkdorpen wil binden. Demografisch gezien wordt hiermee een groeipotentie uitgesproken.
37	Kan de compensatie van de sloop niet alleen uit de woningen aan de Steenovensebaan gehaald worden? Waarom moet er ook in Dorst-Oost gebouwd worden?	Het bouwen in Dorst-Oost komt voor een deel voort uit de compensatie en voor een ander deel is het bouwen voor de behoefte aan woningen die er in Oosterhout en in de regio is.
Onderwerp		
Geluid: spoor		
4, 40, 93, 104	Hoe wordt het geluid van het spoor gereduceerd? Veel overlast van het spoor: geluid en trillingen. Hoe wordt dat opgelost	In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat er een geluidswal van 6 meter hoog gerealiseerd dient te worden alvorens de woningen bewoond mogen worden. Ook dienen maatregelen getroffen te worden aan de nieuwe woningen die op een bepaalde afstand van het spoor gerealiseerd worden.
11	Naast theoretische modellen kunnen ook metingen verricht worden over geluid dat daadwerkelijk afkomstig is van het treinverkeer. En dan gemeten boven de geplande geluidswal.	In kader van toekomstige situaties en het berekenen welke maatregelen nodig zijn, wordt uitgegaan van modellen.
12, 78, 92	Als er een geluidscherm wordt geplaatst dan wel een groene (kokosnoten en klimop), zeker om graffiti te voorkomen. Bij voorkeur tot aan de spoorwegovergang en hoog genoeg	Er komt een geluidswal met absorberende eigenschappen. Dit is als zodanig opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De verdere uitwerking wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.
17, 37, 84	Zorgen over dat het plan te dicht op het spoor is. De huidige	In het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met het geluid en trillingen die

	bewoners hebben al last van geluid en trillingen.	veroorzaakt worden door het spoor. Om ervoor te zorgen dat de toekomstige bewoners geen last/zo min mogelijk last hiervan hebben, wordt in het bestemmingsplan gewerkt met voorwaardelijke verplichtingen.
32, 41, 46	Niet eens met realisatie geluidswal aan zijde Dorst-Oost. Deze wal gaat geluid weerkaatsen op meerdere woningen!	In geluidsrapport is hier aandacht besteed. De noordzijde van het nieuwe geluidsscherm aan de zuidzijde van het spoor wordt absorberend uitgevoerd (reflectiefactor 0,1). Daarnaast komen er (sanerings)schermen aan de noordzijde van het spoor. Met het effect van deze schermen is in het akoestisch rapport voor het ontwerpbestemmingsplan rekening gehouden.
84	Blijf met ProRail in gesprek om snelheid over spoor te verminderen.	Dit overstijgt het onderhavige plan.
Onderwerp Trillingen van spoor		
4, 9, 40, 49, 71, 104	Hoe wordt schade aan de woningen voorkomen door trillingen? En hoe wordt de te ervaren overlast verminderd?	Ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waaraan voldaan dient te worden. Aan de nieuw te bouwen woningen dienen maatregelen getroffen te worden indien onderzoek dat uitwijst. Dit bestemmingsplan voorziet niet in te treffen voorzieningen voor bestaande woningen.
11, 89	Hoe is de 30 meter tot stand gekomen. De woningen staan te dicht op het spoor i.r.t. trillingen. Hoe verhoudt zich deze afstand tot het uitgevoerde onderzoek van de RIVM uit oktober 2019?	De afstand van 30 meter heeft te maken met externe veiligheid in verband met het transport op het spoor. Daarnaast is er door TNO een protocol opgesteld dat door ProRail wordt gebruikt om te beoordelen of er nader onderzoek nodig is naar schade. Dat is geen wettelijke richtlijn. De trilling bij de nieuwe woningen wordt beoordeeld aan de hand van een toets aan de algemeen erkende SBR-B-richtlijn. Hiervoor is in het ontwerpbestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
27, 35	Kunnen de mitigerende maatregelen die worden toegepast in Dorst-Oost tegen het trillen en geluid van het spoor ook niet elders in Dorst worden toegepast?	Dit is een vraag die los staat van dit bestemmingsplan. Hiervoor loopt een afzonderlijk overleg met ProRail.
Onderwerp Externe veiligheid		
11, 17	De woning staan te dicht op het spoor i.r.t. explosie gevaar. Wat zijn de uitgangspunten geweest bij de ontwikkeling van dit plan?	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt daar op ingegaan. De gehanteerde afstand voldoet aan de huidige wet- en regelgeving.
11	Wat zijn de risico's van de aanwezige aardgastransportleiding langs het spoor?	Door de aanwezige aardgastransportleiding wordt geen gas meer getransporteerd. Deze leiding is buiten werking gesteld.
11	Wordt er voorzien in een calamiteitenroute?	Bij de nadere uitwerking van het plan is in overleg met de brandweer gekozen om een calamiteitenroute op te nemen.
Onderwerp		

Groen en groenbeheer		
10, 76	Wordt in het plan voorzien in rechtstreekse wandelpaden naar het bos, ook aan de noordzijde van het spoor?	Er komt geen rechtstreekse verbinding tussen Dorst-Oost en het bos aan de noordzijde van het spoor.
31	Sterke voorkeur dat het grasveld aan de Oude tilburgsebaan niet gebruikt wordt als opslagplaats.	Er is nog niets bekend over de bouwplaats inrichting. Gestreefd wordt alle bouw- en opslagactiviteiten binnen het plangebied plaats te laten.
37	Waarom is er niet gekozen om verder van de Ecologische Hoofdstructuur af te bouwen en deze structuur zelfs te verbreden.	Er is onderzocht hoe woningbouw ingepast kan worden in het gebied en wat het effect van intensiever gebruik van het naastgelegen bosgebied toe gevolg heeft. De consequenties hiervan zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
38	Het zou fijn zijn als er rekening wordt gehouden met mensen met hooikoorts. Ik kan niet wandelen in het bos hierdoor dus zou fijn zijn als ik door de nieuwe wijk wel kan wandelen.	Hooikoorts is helaas een lastig en veelvoorkomende allergie. In het plan wordt geen rekening gehouden met hooikoorts.
51	Jullie geven aan het groen te handhaven, maar wordt er ook extra groen geplant? Van wie is straks deze laan en wie doet het onderhoud hiervan?	In de nieuwe wijk komt inderdaad extra groen. De openbare ruimte komt in beheer bij de gemeente.
60	Het Groene weiland in Dorst dient behouden te blijven	Het stedenbouwkundig plan is in grote lijnen gelijk gebleven aan het schetsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen.
63	De groenstrook tussen de Heiningen en de tandartspraktijk graag als zodanig onderhouden en geen bosplantsoen van maken.	In het stedenbouwkundig plan is hier woningbouw voorzien. Meer naar de noordzijde is een groene zone opgenomen. Deze groene zone heeft in het bestemmingsplan ook de bestemming 'Groen' gekregen. Hier mag dus niet gebouwd worden.
66	Wordt er voldoende rekening gehouden met de openheid van het bestaande landschap?	In het kader van het plan is een analyse gemaakt van de omgeving en de aanwezige kwaliteiten. Hier is in de planvorming rekening mee gehouden.
78	Maak in het plan een park met daarin speelvoorzieningen.	In het plan komt een centraal gelegen groen gebied, in de uitwerking van de inrichting zal ook de aanleg van speelvoorzieningen meegenomen worden.
100	Meer groen in plan gewenst	Het schetsplan is verder uitgewerkt met aandacht voor groen.
103	De bomen langs het spoor moeten gekapt worden i.v.m. brandgevaar	Indien het kappen van de bomen noodzakelijk is ten behoeve van de uitvoering van het plan zal dit plaatsvinden.
Onderwerp duurzaamheid		
26	Zorg voor duurzame toepassingen op de woningen, het niet gebruiken van een warmtepomp is een gemiste kans.	Duurzaamheid wordt door de ontwikkelaar onderzocht in het kader van de nadere uitwerking van de bouwplannen. De huidige wetgeving schrijft duurzaam bouwen al in hoge mate voor. Binnen een grondwaterbeschermingsgebied zijn bepaalde activiteiten uitgesloten.

29	Zoek de samenwerking op met universiteiten en installateurs voor duurzame middelen.	Duurzaamheid wordt door de ontwikkelaar onderzocht in het kader van de nadere uitwerking van de bouwplannen.
17	Daken zodanig positioneren dat er zonnepanelen op kunnen.	Duurzaamheid wordt door de ontwikkelaar onderzocht in het kader van de nadere uitwerking van de bouwplannen.
Onderwerp Type woningen		
3	Is de locatie van de huurwoningen al bekend?	Sociale woningbouw wordt over het algemeen gerealiseerd in aaneengesloten typen woningen. Binnen 'Woongebied – Dorps wonen' is daarin voorzien.
10, 26, 28, 74, 76, 107	Hoe groot zijn de vrije kavels nu bedacht? Zijn de vrije kavels in Dorst-Oost Ruimte voor Ruimte kavels? Ontwikkeling ook betaalbare zelfbouw kavels, normaliter is RvR veel te duur.	De grootte van de kavels is nog niet precies bekend en wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Ook de prijzen van de kavels zijn nog niet bekend.
11	Wat bedoeld de gemeente met Sociale woningbouw. Is dit koop of huur?	Een sociale woning kan zowel koop als huur zijn.
11, 12, 14, 15, 16, 49, 50, 52, 56, 65, 77, 81, 86, 104, 114,	Voor welke doelgroep wordt er gebouwd (programma en prijs) Om de variatie van woningen te versterken graag ook levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen bouwen. Waaronder patiowoningen en woningen voor jongeren. Niet alleen maar dure woningen dat is niet goed voor de dynamiek van het dorp. Variatie in woningtypen zorgt tevens voor een gemêleerde wijk.	Er wordt niet specifiek gebouwd voor doelgroepen, maar gekozen is om te bouwen naar woningtypen.
20, 71, 107	Te veel sociale woningbouw gaan gepaard met sociale consequenties. Waardoor meer betrokkenheid vanuit de gemeente nodig is.	We streven altijd naar een bepaald percentage sociale woningbouw, er is in deze categorie een groot tekort.
36	Wanneer zijn de woningen gereed?	Dat is nu nog niet bekend en onder meer afhankelijk van het verloop van de procedure van het bestemmingsplan.
89	Wordt er ook ruimte in het plan gereserveerd voor Tiny houses en woon community?	Deze categorieën worden niet specifiek benoemd in het bestemmingsplan. In het stedenbouwkundige plan is nu geen rekening gehouden met deze woningtypes maar het bestemmingsplan sluit niet uit dat dergelijke woningen gebouwd kunnen worden.
Onderwerp Uitbreiding centrumvoorzieningen		
4, 12, 18, 20, 26, 33, 43, 50, 54, 57, 58, 60, 61, 64, 90, 91, 99, 105	Is er voorzien in uitbreiding van (betaalbare) centrumvoorzieningen in Dorst? Voor de leefbaarheid van Dorst zou een grotere tevens supermarkt gewenst zijn. Voorzieningenniveau van Dorst aanpassen aan het aantal inwoners dat er woont.	Dit plan voorziet niet in uitbreiding van voorzieningen. In overleg tussen bewoners en gemeente wordt gewerkt aan een toekomstvisie voor Dorst. Het onderwerp voorzieningen past goed in het nadenken over een toekomstvisie en kan daar een plek krijgen.

	Waaronder Bibliotheek, restaurants, verenigingen.	
76	Meer parkeerplaatsen op dorpsplein omdat er meer inwoners gebruik gaan maken van aanwezige voorzieningen	Dit heeft geen betrekking op het voorliggende plan.
100	Het dorp heeft geen kern mede door de Spoorstraat en de Rijksweg.	Dit heeft geen betrekking op het voorliggende plan.
Onderwerp speelvoorziening		
18, 80	Hoe zit het met speelvoorzieningen in de nieuwbouwwijk?	Bij de uitwerking van het plan wordt bekeken waar en welke voorzieningen een plek krijgen in de nieuwbouwwijk. Indien mogelijk wordt dit uitgewerkt samen met de nieuwe bewoners.
Onderwerp Voorzieningen: onderwijs		
2, 17, 20, 29, 52, 54, 72, 73, 83, 92, 99, 106	Nieuwe woningen zorgen voor toename jonge gezinnen en de basisschool zit al aan haar maximale capaciteit. Basisschool barst momenteel al uit zijn voegen en hoe gaan we dat doen als er 150 woningen bijkomen?	Het probleem van de school is bekend bij de gemeente en heeft de aandacht. Dit aspect wordt niet in voorliggende plan geregeld.
Onderwerp Voorziening: hondenuitlaat		
19, 35	Grote toename aan verkeer en geen plek meer om de honden leuk uit te laten. Dit gebeurt nu op De Heiningen en de Oude Tilburgsebaan. Wordt hier ook een plaats voor gereserveerd in het nieuwe plan.	Bij de uitwerking van het plan wordt ook een plan gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte. Het is nog niet bekend of hier ook een hondenuitlaatplaats in komt.

5. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze en de constatering door de verdere uitwerking van het plan is het stedenbouwkundige plan geoptimaliseerd en vertaald naar het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost).

Bijlage 1: Verslag Omgevingsdialoog Steenovensebaan 28/Dorst-Oost

De schetsontwerpen voor de ontwikkeling van de locaties Steenovensebaan 28 en Dorst-Oost hebben van 7 mei 2020 tot en met 8 juli 2020 ter inzage gelegen. De plannen zijn op drie momenten toegelicht: Raadsinformatieavond, digitale omgevingsdialoog (webinar) en een bijeenkomst op het gemeentekantoor.

Bijeenkomsten

Raadinformatieavond: 6 mei 2020

Gemeente Oosterhout

Ruimte voor Ruimte

Nieuwe Blauw

De raadsinformatieavond heeft in een digitale omgeving plaatsgevonden. Deze bijeenkomst was online live te volgen via de stream van de gemeenteraad van Oosterhout. Een opname van de bijeenkomst is sinds 7 mei terug te kijken via het Youtube-kanaal van de gemeenteraad van de gemeente Oosterhout.

Webinar omgeving: 27 mei 2020

Avond verzorgd door: Gemeente Oosterhout, Ruimte voor Ruimte, Nieuw Blauw

Als gevolg van de maatregelen rond de bestrijding van Corona in eerste instantie een digitale omgevingsdialoog in gepland. Deze avond heeft op 27 mei plaats gevonden.

Geïnteresseerden konden zich aanmelden voor een Webinar. Dit is een digitale bijeenkomst waarbij de mogelijk bestond om vragen te stellen. Deze vragen zijn grotendeels gedurende de bijeenkomst beantwoord. Een overzicht van alle vragen die gesteld zijn tijdens de Webinar zijn inclusief antwoorden op de website van de gemeente gepubliceerd. Voor de webinar hebben zich 92 personen opgegeven.

We hebben de directe omgeving van beide locatie geïnformeerd over de presentatie aan de raad en de webinar middels een brief. Bij deze brief waren de schetsontwerpen voor beide locaties en een reactieformulier toegevoegd. Deze brieven zijn op ruim 1132 adressen bezorgd. Daarnaast zijn de verschillende presentaties in het weekblad gepubliceerd.

Als gevolg van de maatregelen rond de bestrijding van Corona in eerste instantie een digitale omgevingsdialoog in gepland. Later werden deze maatregelen versoepeld waardoor het mogelijk was alsnog een reguliere bijeenkomst te organiseren. Vanwege de maatregelen die op dat moment golden is ervoor gekozen vier sessies te houden waarbij per sessie maximaal 25 personen konden deelnemen.

Fysieke bijeenkomst: 6 juli 2020,

Locatie: gemeentekantoor

Aanwezige Partijen

Gemeente Oosterhout

Ruimte voor Ruimte

We hebben mensen per brief gewezen op de mogelijkheid deel te nemen aan de fysieke bijeenkomst. Deze brief is op ruim 1600 adressen in de omgeving van beide plangebieden bezorgd.

Sessie 6 juli 15.00u – 16.00u

Aan deze sessie hebben 13 personen deelgenomen. Het zwaartepunt in deze sessie lag op de zorg rond het verkeer en de verkeersafwikkeling in heel Dorst.

Sessie 6 juli 16.30u – 17.30u

Bij deze sessie waren 4 personen aanwezig. Het zwaartepunt in deze sessie lag bij de zorgen over trillingen als gevolg van het spoor.

Sessie 6 juli 18.30u – 19.30u

De sessie is 8 personen bijgewoond. Het zwaartepunt in deze sessie lag bij vragen over de te bouwen woningen (prijs, planning)

Sessie 6 juli 20.00u – 21.00u

Deze sessie is door zes personen bezocht. Het zwaartepunt in deze sessie lag bij vragen over de planning op de Steenovensebaan 28 (landschappelijke inpassing) en de effecten voor het naastgelegen perceel Steenovensebaan 26a

Overige reacties

Naast deze bijeenkomst hebben we reacties ontvangen via e-mail (64 reacties) en van mensen die het reactieformulier hebben ingevuld (83 reacties).

Overzicht alle reacties

Veruit de meeste reacties die we hebben ontvangen zien op de zorgen die er bestaan over de afwikkeling van het verkeer. Daarnaast zijn er zorgen over trillingen als gevolg van het spoor en zijn veel vragen gesteld over de verkoop van de woningen.