



REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'DORST, HERZIENING 3 (DORST OOST)'

Inhoudsopgave

1. Aanleiding.....	2
2. Procedure en vooroverleg.....	2
2.1 Voorafgaande procedure.....	2
2.2 Eindverslag Inspraak en vooroverleg.....	2
2.3 Vaststellingsprocedure.....	2
2.4 Procedure tot Herbegrenzing Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.....	3
2.5 Vervolgprocedure.....	3
3. Reacties op ingekomen zienswijzen.....	4
3.1 Inleiding.....	4
3.2 Lijst indieners zienswijzen.....	4
3.3 Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt.....	5
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen.....	15
5. Gegrondheid.....	15
6. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen.....	16

Bijlagen

1. Eindverslag inspraak schetsplan en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Dorst Oost
2. Lijst indieners zienswijzen (vertrouwelijk)

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.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor de vaststellingsprocedure vrijgegeven. Het heeft van 23 september tot en met 3 november 2021 ter inzage gelegen en is naar de overlegpartners gestuurd.

2. Procedure en vooroverleg.

2.1 Voorafgaande procedure

Voorafgaand aan de start van de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan is over het stedenbouwkundig plan de omgevingsdialoog met belanghebbenden gevoerd door de ontwikkelende partij en heeft dat plan voor inspraak ter inzage gelegen. Tevens is over het concept ontwerpbestemmingsplan vooroverleg gevoerd met provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Brandweer en Staatsbosbeheer.

2.2 Eindverslag Inspraak en vooroverleg

In het 'Eindverslag inspraakprocedure schetsplan en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan woningbouwlocatie Dorst Oost' van 7-9-2021 zijn de reacties uit het vooroverleg en de gevoerde inspraakprocedure van een gemeentelijk commentaar voorzien. Hierbij is aangegeven op welke onderdelen deze reacties hebben geleid tot een aanpassing in het op te stellen ontwerpbestemmingsplan. Dit eindverslag is ter kennisname voorgelegd aan de gemeenteraad. Tevens is eenieder die een inspraakreactie had ingediend schriftelijk geïnformeerd over de ingenomen standpunten en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het eindverslag is bijgevoegd in bijlage 1.

2.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)' is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 23 september 2021 tot en met 3 november 2021 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 17 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

Ook is de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en het betreffende ministerie in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van de Wro hebben deze instanties 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 hun beleid. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

De ingediende zienswijzen worden in de onderhavige nota van commentaar voorzien. Omdat de meeste onderwerpen steeds terugkeren in de individuele zienswijzen, is er gekozen voor een behandeling per onderwerp en niet voor een behandeling per ingediende brief. De zienswijzen zijn per onderwerp verwoord en van een conclusie voorzien.

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, herziening 3 (Dorst Oost) dient dus plaats te vinden voor 29 januari 2022. 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 Procedure tot Herbegrenzing Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

In de Interim Omgevingsverordening (IOV) van de provincie Noord-Brabant is voor enkele percelen binnen het plangebied de aanduiding 'Natuurnetwerk Brabant' en 'Groenblauwe Mantel' opgenomen. Een gedeelte van het gebied met deze aanduidingen wordt in dit bestemmingsplan ingezet voor woningbouw met de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. In de IOV is in artikel 6.2 een procedure opgenomen voor het op verzoek wijzigen van grenzen zoals opgenomen op de kaarten van de IOV. Het voornemen om een verzoek te doen voor de wijziging van de grenzen op basis van artikel 3.19 van de IOV maakt onderdeel uit van de planologische procedure.

Het verzoek om aanpassing van de begrenzing is na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend bij Gedeputeerde Staten. Bij dit verzoek is gevoegd een beschrijving waaruit blijkt dat voldaan is aan de voor de wijziging van de begrenzing gestelde voorwaarden. Hierbij zijn tevens de in het kader van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel naar voren gebrachte zienswijzen meegestuurd. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan dient Gedeputeerde Staten een besluit te nemen op het verzoek tot herbegrenzing. Tegen dit besluit kunnen geen rechtsmiddelen worden aangewend. Op basis van dit besluit kan de gemeenteraad overgaan tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Het besluit van Gedeputeerde Staten tot herbegrenzing van de IOV heeft tot gevolg dat de verbeelding van de IOV wordt aangepast overeenkomstig het ingediende verzoek. Deze grensaanpassingen waren ook op de Verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en in de regels was hiervoor een regeling opgenomen. Deze aanduidingen hebben in het bestemmingsplan geen juridische betekenis, maar dienen uitsluitend voor de aanpassing van de IOV. Zowel de aanduiding op de Verbeelding als de regeling in de regels kunnen bij de vaststelling van het bestemmingsplan vervallen.

2.5 Vervolgprocedure

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 eenieder 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.

Op het bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op basis hiervan wordt een versnelde procedure bij de beroepsprocedure bij de Raad van State van toepassing. Deze houdt in dat de Raad van State eventueel ingediende beroepen binnen 6 maanden dient af te handelen (termijn van orde) en dat er geen pro forma beroepen (waarbij de motivering later kan worden toegevoegd) mogen worden ingediend en na afloop van de beroepstermijn geen beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd of aangevuld.

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 ontwerpbestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)' is door 17 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

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

Aangezien veel zienswijzen betrekking hebben op dezelfde onderwerpen, worden de ingediende zienswijzen per onderwerp samengevat. Daarna worden deze per onderwerp van commentaar voorzien.

Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijzen 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 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.

Briefnummer	Datum ontvangst brief
1	15-10-2021
2	26-10-2021
3	29-10-2021
4 t/m 9	2-11-2021
10 t/m 13	3-11-2021
14 ¹ t/m 17	4-11-2021

¹ Deze zienswijze is eenmaal per fax en eenmaal per brief ingediend en zijn identiek. Deze zijn als 1 zienswijze besproken in dit document.

3.3 Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

Nr	Zienswijzen	Reactie gemeente
Onderwerp <i>Algemeen</i>		
A	1, 2, 5, 7, 11, 13, 17	In beginsel geen bezwaren tegen plannen om Dorst uit te breiden met projecten als Dorst Oost. Wel verzoek om plannen te heroverwegen/op te schorten. Waarbij tevens wordt gewacht totdat er besluitvorming heeft plaatsgevonden over het nu, door de bewoners van Dorst, in voorbereiding zijnde Masterplan Dorst. De gemeente Oosterhout en de regio hebben een grote opgave om woningen te bouwen. 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. De druk om te bouwen is groot. Er is nog geen zicht op besluitvorming over het Masterplan Dorst. Het is dan ook niet opportuun om met dit plan te wachten op besluitvorming over het Masterplan Dorst.
Onderwerp <i>Inbreuk op leefbaarheid van het dorp</i>		
B	1, 3, 12, 13	Er wordt aangegeven dat er wel begrip is voor de zorgen van omwonenden en platform Dorst, maar er wordt vervolgens wel makkelijk voorbijgegaan aan de leefbaarheid van het dorp. Er wordt uitgegaan van parameters en verkeersmodellen en te weinig rekening gehouden met de subjectieve beleving van bewoners. De vrees voor teloorgang van woongenot is alom voelbaar. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de bestaande straten het verkeer van de nieuwe woonwijk kunnen verwerken. Los van de nieuwe woonwijk geven bewoners nu al aan dat ze het in een aantal straten te druk en onveilig vinden. Er wordt te hard gereden of er rijdt te veel verkeer. Het voorliggende bestemmingsplan gaat over de nieuwe woonwijk Dorst-Oost. Verkeersonderzoek dat in dat kader is uitgevoerd laat zien dat het verkeer veilig en goed afgewikkeld kan worden op het bestaande wegennet. Dit voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op de beleving van de huidige bewoners van Dorst. De gemeente is al langere tijd in gesprek over deze onderwerpen en heeft aangegeven bereid te zijn om in samenwerking te zoeken naar aanpassingen. Ook in het kader van het samen met bewoners op te stellen Masterplan Dorst wordt gekeken naar het aspect van verkeer en leefbaarheid nu en in de toekomst. In het kader van de leefbaarheid van Dorst heeft het college van B & W besloten om een oostelijke ontsluiting direct op de Rijksweg (N282) te realiseren.
C	2, 16	Het is een grondrechtelijk principe om te zorgen voor een veilig en beschermd leefmilieu. Dit wordt verschillende malen vernoemd in het ontwerpbestemmingsplan. Met het onderhavige plan gaat de gemeente daaraan echter voorbij. Een plan moet voldoen aan de wet- en regelgeving, beleid, etc. Voor de verschillende milieuthema's gelden daarvoor diverse (landelijke) wettelijke kaders ter bescherming van mensen en overige leefomgeving. Voor o.a. de effecten van geluid zijn onderzoeken uitgevoerd waarbij aan die kaders

			is getoetst. Daaraan wordt voldaan. Voor trillingen vanwege een spoorweg geldt er formeel geen harde norm. De gemeente is bekend met de knelpunten die dat kan opleveren. Daarom is voor dit plan, na specifiek deskundig onderzoek, besloten om in het bestemmingsplan wel een norm op te nemen (voorwaardelijke bepaling bouweisen voor trillingen vanwege de spoorweg) waaraan een te bouwen woning moet voldoen zodat de kans op een onaanvaardbare trillingshinder gering is. Daaraan wordt een bouwplan getoetst. Tevens is geborgd dat toereikende geluidmaatregelen worden genomen om het spoorweglawaaï ten zuiden van de spoorweg sterk te reduceren en voor enkele bestaande woningen en de leefomgeving ook relevante vermindering van geluid zal opleveren. Op die wijze is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen.
Onderwerp Verkeersontsluiting			
D	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 15, 16	Er wordt onvoldoende gekeken naar al bestaande infrastructuur en grote problemen die aanstaande zijn door oncontroleerbare verkeersproblemen die ontstaan door het nieuwe plan. Er wordt geen gebruik gemaakt van een paar nieuwe deugdelijke ontsluitingswegen. Waarom is er niet geconstateerd door deskundigen dat een rechtstreekse ontsluiting naar de N282 een must is? Bij het aanvullende onderzoek is gebruik gemaakt van gegevens uit andere, eerdere onderzoeken waarbij de verkregen resultaten vervolgens, met veel aannames, interpretaties en waarschijnlijkheden, nagenoeg integraal zijn overgenomen. Een heroverweging van het besluit van het college aangaande de aansluiting op de N282, waarbij hieraan voorafgaand een nieuw, uitgebreider, onderzoek wordt uitgevoerd zou hier aan de orde moeten zijn. Dorst verdient beter.	Om de verkeerskundige gevolgen van de ontwikkeling Dorst-Oost in beeld te brengen is er door IV-Infra een zogenaamde QuickScan uitgevoerd (QuickScan ontsluiting Dorst-Oost, 1 december 2020). In deze QuickScan zijn de gevolgen op het gebied van verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in beeld gebracht. Conclusie van de QuickScan is dat gevolgen van de nieuwbouwontwikkeling Dorst-Oost voor wat betreft de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in het invloedsgebied beperkt zijn. Als vervolg op de QuickScan heeft er een vervolgonderzoek plaatsgevonden. Hierin zijn met behulp van het geüpdatet verkeersmodel (waarin de opgeleverde woningbouwplannen van na 2016 ook zijn meegenomen) de verwachte intensiteiten van een extra oostelijke directe aansluiting op de N282 in beeld gebracht. In de verkeersmodelberekeningen is ook de aanleg van de geplande westelijke verbinding van Dorst meegenomen. Deze nieuwe ontsluiting die momenteel wordt voorbereid is een directe verbinding tussen de Baarschotsestraat en de N282. Het merendeel van het westelijke verkeer van Dorst (onder andere Tuindorp Baarschot) gaat gebruik maken van deze westelijke ontsluiting in plaats van de Spoorstraat. Uitkomst van de berekeningen van het verkeersmodel is dat ondanks alle ontwikkelen in Dorst (incl. Dorst-Oost) er een afname van de verkeersintensiteit op de Spoorstraat plaatsvindt. Desalniettemin zijn wij bezig om voorbereidingen te treffen om te komen tot een extra ontsluiting op de

			Rijksweg aan de oostzijde van Dorst.
E	2, 3, 4, 6, 10, 15	De verkeerstellingen die gehanteerd worden zijn afkomstig uit 2016 en 2020 en inmiddels achterhaald door groei van Dorst in de afgelopen 5 jaar. In de verkeerstelling uit 2020 zijn de Spoorstraat-N282-Baarschotsestraat niet meegenomen. En er is een Lock down geweest. Ook de opdracht van de gemeente om te groeien in de toekomst is niet meegenomen in de tellingen.	In de QuickScan zijn tellingen gebruikt uit 2012, 2016 en 2018. Hierbij zijn de oude tellingen opgehoogd met 1% autonome groei naar 2018. Bij het vervolgonderzoek waarin de effecten van een extra aansluiting aan de N282 zijn onderzocht, is er doorerekend naar het prognosejaar 2030. Het verkeersmodel Brabant Brede Model Aanpak (BBMA) is op aantal punten geactualiseerd. Dit betreft onder meer de aanpassingen: de aantallen van de woningen Tuindorp Baarschot zijn aangepast naar de werkelijke aantallen, de Boswachterij is ontsloten via de Wethouder van Dijklaan, de nieuwe ontwikkeling Dorst Oost zijn toegevoegd en aangehaakt op het huidige netwerk via de Cypressenstraat, De Meerberg en de Oude Tilburgsebaan. St Jorisveld is ontsloten op Oude Tilburgsebaan in plaats van rechtstreeks op N282. Het verkeersmodel is dus wel aangepast aan de huidige en nieuwe ontwikkelingen in Dorst.
F	8, 10, 16	De bestaande straten kunnen de toename in verkeer niet aan. Bij andere initiatieven wordt verkeerstoename gebruikt om verzoeken af te wijzen.	De uitkomst van de QuickScan is dat gevolgen van de nieuwbouwontwikkeling Dorst-Oost voor wat betreft de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in het invloedsgebied beperkt zijn. Ook het vervolgonderzoek waarin met behulp van het aangepaste verkeersmodel een doorberekening naar 2030 wordt gemaakt geeft aan dat, ondanks alle ontwikkelingen in Dorst (incl. Dorst-Oost) er een afname van de verkeersintensiteit op de Spoorlaan plaatsvinden. Ieder verzoek wordt op zijn eigen inhoud beoordeeld.
Onderwerp <i>Oprekken geluidsnormen spoor</i>			
G	1, 2, 12	Waarom gaat gemeente niet in overleg met ProRail om verbeteringen (bv raildempers) aan het spoor aan te brengen in plaats van verhogen geluidsnormen? De positie van de gemeente bij het streven naar beperken van overlast door spoorvervoer wordt verzwakt door het oprekken van de geluidsnormen.	Indien een plan wordt gerealiseerd naast een perceel van derden, b.v. een spoorweg, moet de initiatiefnemer daar rekening mee houden. Een plan moet worden getoetst aan de geldende wettelijke kaders en beleid en wordt door de raad vastgesteld. Om dat mogelijk te maken moeten geluidmaatregelen worden getroffen waarmee het geluid van de spoorweg sterk zal worden gereduceerd. En voor een klein aantal nieuwe woningen moet dan vooraf nog een hogere waarde Wet geluidhinder zijn vastgesteld. Daarvoor gelden wettelijke vereisten. Het is niet aan derden (b.v. ProRail/ministerie) om zich aan het plan van een initiatiefnemer aan te passen, tenzij in overleg. De initiatiefnemer moet rekening houden met de effecten als gevolg van de aanwezigheid van de spoorweg. Maatregelen aan de spoorweg zijn zeer

			kostbaar. Raildempers dempen het geluid maar met max. 3 dB. Voor geluid wordt daarom een geluidscherm toegepast, dat wel 10 dB of meer reductie oplevert. Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen enkele invloed op het overleg met betrokkenen bij de spoorweg over knelpunten rondom de spoorweg. De gemeente heeft zich ingespannen en spant zich in om samen met bewoners, andere gemeenten en provincie overlast te voorkomen of te verminderen tot een aanvaardbaar niveau. Daarvoor is regelmatig ambtelijk en bestuurlijk overleg met de alle betrokkenen.
H	1	Er wordt door bewoners Tuindorp Baarschot en De Boswachterij ook al hinder ervaren van geluid waarom dan nu weer een nieuwe woonwijk zo dicht bij het spoor?	Aan de locatie van de woningen liggen specifieke onderzoeken voor de plansituatie ten grondslag van geluid en trilling. De beoogde woonwijk is geprojecteerd naast de bestaande kern van Dorst en ten zuiden van de spoorweg. Een plan moet wat betreft het spoorweglawaaï voldoen aan de Wet geluidhinder. Uit onderzoek is gebleken dat de grenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel van de beoogde woningen zonder maatregelen zal worden overschreden. Daarom is een hoog geluidscherm voorzien waarmee de geluidbelasting vanwege de spoorweg sterk wordt gereduceerd. Daarmee wordt – in combinatie met het ontheffingsbesluit - voldaan aan de wetgeving en zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij alle woningen.
I	2, 8, 12	Gezien de prognoses van toenemend goederenverkeer via het spoor zullen de grenzen van de norm vaker worden benaderd dan wel overschreden. Het voornemen zal een precedent scheppen voor het oplossen van geluidsoverlast. Ook het treffen van extra maatregelen elders langs het spoor heeft invloed in de gehele kern op de beleving van geluid.	Voor geluid moet een plan voldoen aan de Wet geluidhinder, zie reactie bij H. Daarnaast gelden voor de spoorvervoerders geluidproductieplafonds waarboven geluidmaatregelen getroffen moeten worden door de spoorwegbeheerder om daaraan te blijven voldoen. Dat kan door het toepassen van stillere spoorwagens, verbetering spoorinfrastructuur en meer, een proces dat loopt. Met het plan zijn voorwaarden verbonden aan het plan voor trillingen en geluid. Dat laat onverlet dat er ten aanzien van bronmaatregelen waar nodig overleg is met betrokkenen als ProRail of het ministerie van I&W. Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen enkele invloed op het overleg met betrokkenen bij de spoorweg over knelpunten rondom de spoorweg. De gemeente heeft zich ingespannen en spant zich in om samen met bewoners, andere gemeenten en provincie om overlast te voorkomen of te verminderen tot een aanvaardbaar niveau. Daarvoor is regelmatig

			ambtelijk en bestuurlijk overleg met de betrokkenen. Bij de aanleg van een geluidscherm zijn er geen relevante negatieve invloeden elders te verwachten. Met het geluidscherm neemt de geluidbelasting af.
J	2, 6, 8, 12	Toekomstige bewoners van Dorst Oost zullen naar alle waarschijnlijkheid onvoldoende bewust zijn dat zij gaan wonen in een gebied waarbij er meer geluidsoverlast is toegestaan dan elders.	De stelling 'Er wordt in de nieuwe woonwijk meer geluid toegestaan dan elders' is onjuist. In het bestemmingsplan is geborgd dat er effectieve geluidmaatregelen worden getroffen bij de bron van het geluid. Naar aanleiding daarvan wordt op de begane grond overal voldaan aan de grenswaarde. Op de 1^e en 2^e verdieping zal alleen bij de 1^e lijns-bebouwing (eerste bebouwing in plan het dichtst bij de spoorlijn gesitueerd) nog een lichte overschrijding plaatsvinden van de standaard grenswaarde. En daarom is daarvoor een ontheffing verleend door het college op basis van de Wet geluidhinder. Deze ontheffing laat onverlet dat het in de woning qua geluidsniveau voldaan dient te worden aan het Bouwbesluit. Het bestemmingsplan zal met alle onderliggende onderzoeken via www.ruimtelijkeplannen.nl voor een ieder beschikbaar zijn en blijven. Kopers kunnen dat raadplegen danwel de gemeente om toelichting vragen. Dat is in de praktijk ook vaak gebeurd in de andere wijken langs het spoor. Daarnaast is het aan de verkoper (ontwikkelaar) dan wel notaris om kopers correct te informeren over relevante zaken.
Onderwerp Trillingen			
K	1, 12	Er wordt door bewoners Tuindorp Baarschot en De Boswachterij ook al hinder ervaren van trillingen waarom dan nu weer een nieuwe woonwijk zo dicht (30 meter) bij het spoor? Terwijl ProRail 70 meter hanteert. Dit zet de leefbaarheid onder druk. Nieuwe trillinghinder veroorzaken door nieuwbouw is dan een slecht plan nu er samen met andere gemeenten overleg gaande is met ProRail.	Aan de locatie van de woningen liggen specifieke onderzoeken voor de plansituatie ten grondslag van geluid en trilling. Voor trillingen is uit veldonderzoek en prognoseonderzoek gebleken dat, samen met het opnemen van voorwaardelijke bepalingen in de Regels, wonen mogelijk is zonder dat er objectief onaanvaardbare trillinghinder zal ontstaan. Op dit moment is er geen landelijke regelgeving van toepassing op trillinghinder vanwege een spoorweg. De afstand waarnaar wordt verwezen is geen wettelijke regel van het ministerie van I&W, maar een intern protocol van ProRail. Er is dus nog geen zicht op regelgeving waar nu rekening mee kan worden gehouden. Wat betreft het overleg wordt verwezen naar de reactie onder G.
L	15	Door geluid en trillingen ontstaan scheuren/schade in de muren van bestaande woningen.	Uit trillingsonderzoeken blijkt dat de locatie tussen bron en ontvanger nogal kan verschillen. Daarbij speelt ook vooral het type woning, de bouwwijze en het bouwjaar een rol. In die zin

			zijn uw locatie en het plangebied niet direct te vergelijken. In het plan zijn voorwaardelijke bepalingen opgenomen waaraan een woning voor trillingen moet voldoen. Als daaraan wordt voldaan is, bij gelijk blijvende bronnen, de kans op schade verwaarloosbaar.
M	16	De voorschriften aan bouwen binnen trillingscontour zorgen ervoor dat er niet kan worden voldaan aan circulair en CO2 besparend bouwen. De extra eisen (qua materiaal) die gesteld worden zorgen daarvoor.	Uit het onderzoek blijkt niet dat in beton moet worden gewerkt. De bouwwijze wordt op basis van een bouwplan getoetst aan de in de Regels gestelde voorwaardelijke bepalingen voor trillingshinder waaraan een woning moet voldoen. Dat kan op heel verschillende manieren worden bereikt. Het fundament en de overspanning zijn daarbij belangrijke factoren.
Onderwerp <i>Begrip zorgen en toch doorgang</i>			
O	1	Begrip voor zorgen van bewoners Dorst en Platform Dorst en aangeven met hen in gesprek te blijven, maar toch doorgaan met proces. Waarom wordt er niet geanticipeerd op de aankomende wetgeving om op die wijze gezondheidsschade te voorkomen? Dan zou er blijk van begrip worden getoond.	Hier wordt verwezen naar aankomende wetgeving met betrekking tot trillinghinder. Op dit moment is er geen landelijke regelgeving van toepassing op trillinghinder vanwege een spoorweg. Er is ook geen vooruitzicht op regelgeving binnen afzienbare termijn. In het bestemmingsplan is invulling gegeven aan het borgen van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. Dit door het plaatsen van een geluidsscherm en regels op te nemen voor het bouwen met betrekking tot het voorkomen van hinder of schade door trillingen.
P	1, 7	Geldelijk gewin is hier lijdend geweest. De extra weg betekent extra kosten en minder bouwgrond. Een gemeente die staat voor haar burgers heeft voor leefbaarheid extra kosten voor over.	Het onderzoek naar de extra ontsluiting direct op de N282 heeft laten zien dat slechts 15% van het nieuwe verkeer van die weg gebruik zal maken. Het onderzoek in het kader van het bestemmingsplan liet al eerder zien dat het bestaande wegennet het extra verkeer van de nieuwe woningen goed aan kan. Naast dit bestemmingsplan wordt gewerkt aan een Visie Dorst 2030 waarin de relatie tussen mobiliteit en leefbaarheid één van de thema's is. In het kader van de leefbaarheid van Dorst heeft het college van B & W besloten om een oostelijke ontsluiting direct op de Rijksweg (N282) te realiseren.
Onderwerp <i>Bouwverkeer</i>			
Q	1, 6, 10	De druk op de bestaande wegen (Oude Tilburgsebaan, De Meerberg en Cypressenstraat) zal ook tijdens de bouwfase al onder zware druk komen te staan. Zorg voor een afzonderlijke transportroute voor het bouwverkeer. In Eindverslag Inspraak en vooroverleg is aangegeven dat het verkeer tijdens bouw nog niet wordt onderzocht in dit stadium terwijl dit wel nu al een gespreksonderwerp is binnen ons	Het bestemmingsplan gaat niet over de routes voor bouwverkeer. Voordat er gestart wordt met de bouw zal er in overleg met de omgeving gekeken worden naar de mogelijke bouwroutes.

		dorp.	
Onderwerp <i>Planschade</i>			
R	1	Belang projectontwikkelaar (geldelijk gewin) belangrijker dan eventuele verzoeken om planschade	Er is wet- en regelgeving met betrekking tot het beoordelen van verzoeken om planschade. Het belang van de projectontwikkelaar is daar geen afweging in.
S	9	Hoe wordt er omgegaan met planschade nu de verwachting is dat sprake zal zijn van waardevermindering van de woningen?	Bij het beoordelen van of er al dan niet sprake is van planschade wordt in kaart gebracht wat het verschil is tussen de oude en de nieuwe planologische situatie. Bewoners die denken dat ze recht hebben op planschade, kunnen een verzoek tot planschade vergoeding indienen. Dit tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Een verzoek om planschade kan worden ingediend bij het college. Op de gemeentelijke website is hier meer informatie over te vinden zoekterm: 'planschade' of via de link: https://www.oosterhout.nl/gemeentewinkel/vergoeding-aanvragen-voor-schade-door-een-bestemmingsplan
Onderwerp <i>Gevaarlijke situaties in bestaande (woon)straten.</i>			
T	5, 8, 9, 15	Bij de speelgelegenheid op de hoek Taxusstraat/Meerberg is het noodzakelijk dat daar een trottoir komt. Ook autoluwe zone of eenrichtingsverkeer-sstraat overweging waard.	Deze punten die aandacht vragen zijn bij ons bekend. Deze zijn opgenomen in bijlage 21 van toelichting van het bestemmingsplan. In de bijlage is ingegaan op deze punten. Dat gaat over eventueel te nemen maatregelen. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, wordt in overleg met bewoners invulling gegeven aan deze punten.
U	7, 9	Het dorpsplein is het centrale plein waar veel verkeer samenkomt en waar dagelijks allerlei activiteiten plaatsvinden. De Spoorstraat wordt steeds drukker en wordt meerdere malen per dag door bejaarden en kinderen overgestoken. Veiligheid is hier in gedrang.	Uitkomst van de QuickScan is dat gevolgen van de nieuwbouwontwikkeling Dorst Oost voor wat betreft de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in het invloedsgebied beperkt zijn. Ook het vervolgonderzoek waarin met behulp van het aangepaste verkeersmodel een doorberekening naar 2030 wordt gemaakt geeft aan dat, ondanks alle ontwikkelen in Dorst (incl. Dorst-Oost) er een afname van de verkeersintensiteit op de Spoorlaan plaatsvindt.
V	8, 9	Gezien de toename van het verkeer op De Heiningen verzoek om de nieuwe straat die hierop uitkomt eenrichtingsverkeer te maken.	Uitkomsten van de QuickScan is dat gevolgen van de nieuwbouwontwikkeling Dorst Oost voor wat betreft de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in het invloedsgebied beperkt zijn. Het bestemmingsplan gaat niet over het al dan niet instellen van eenrichtingsverkeer. In samenspraak met bewoners zal bij verdere uitwerking van maatregelen in het bestaande dorp worden gekeken naar de wenselijkheid en mogelijkheden met betrekking tot De Heiningen.
W	9	Bij evenementen op dorpsplein is er sprake van extra drukte in De Heiningen.	De situatie bij evenementen is niet maatgevend voor de reguliere situatie. In het geval van evenementen worden zo nodig maatregelen getroffen ten behoeve van de verkeersveiligheid en de doorstroming.

Onderwerp <i>Parkeren</i>			
X	5, 8, 9	In de bestaande woonstraten is er nu al vaak een parkeerprobleem. Er is uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning. Wij constateren dat er bij sommige woningen sprake is van 4 auto's. De huidige normen zijn achterhaald.	De parkeernormen zijn door de raad vastgesteld in de Nota Parkeernormen 2019. De ontwikkeling Dorst Oost is hierop getoetst.
Y	8	In De Heiningen wordt ook geparkeerd door mensen uit andere wijken.	De parkeerplaatsen zijn openbare parkeerplaatsen waar ook geparkeerd mag worden door bewoners van de aanliggende straten of wijken. Parkeernormen zijn vastgesteld in de Nota Parkeernormen 2019. De ontwikkeling Dorst Oost is hierop getoetst.
Onderwerp <i>Inrichting De Heiningen</i>			
Z	8, 9, 15	Bewoners van de woningen krijgen in plaats van vrij uitzicht een heel ander beeld. Dat vraagt om ruimte in het profiel van het openbaar gebied om de huidige bewoners tegemoet te komen. Wanneer kunnen bewoners hierover hun zienswijze indienen? Door de kap van de huidige bomen ontstaat meer ruimte voor andere planten en een andere inrichting van de straat. Daarmee zou de gemeente de bewoners tegemoet kunnen komen.	De inrichting van De Heiningen wordt niet geregeld in dit bestemmingsplan. Er is nog geen planning voor de uitvoering van het plan en de onderdelen. Als de inrichting van De Heiningen aan de orde is, wordt hierover overleg gevoerd met onder meer de huidige bewoners van De Heiningen. Op dit moment is niet bekend wanneer dat gaat gebeuren.
Onderwerp <i>Geluidsscherm aan noordzijde van spoor</i>			
AA	11	Geen problemen met geluidsscherm van 6 meter hoog mits het aan de noordzijde van het spoor al toegezegde scherm uiterlijk gelijktijdig met het scherm binnen plangebied wordt gerealiseerd.	Ter plaatse van de bestaande woning ten noorden van de spoorweg is een geluidssaneringsscherm voorzien op de rand van de spoorweg van 3 m hoog op basis van een Rijksbesluit en in opdracht van de gemeente. Bewoner wil graag dat het scherm voor of gelijktijdig met het scherm van de ontwikkelaar wordt gebouwd. De voorbereiding door ProRail, in opdracht van de gemeente, is in een vergevorderd stadium. De huidige verwachting is aanbesteding 1 ^e kwartaal 2022 en realisatie ca. 1 jaar daarna. De planning is mede afhankelijk van eventuele buitendienststellingen op de spoorweg. Het geluidsscherm in Dorst Oost zal niet voor een onherroepelijk plan worden gerealiseerd. Naar verwachting zal de start daarvan niet voor 1 ^e kwartaal 2023 zijn. Gelet daarop is de verwachting dat het geluidssaneringsscherm eerder en anders ca. gelijktijdig worden gerealiseerd en wordt voldaan aan de wens. De gemeente zal zorg dragen de bewoner nader te informeren.
AB	11	Met welke schermen buiten plangebied en met welke hoogten is	Er is rekening gehouden met de gerealiseerde (2,5 m hoog) en nog te realiseren

		rekening gehouden in het akoestisch rapport?	geluidsschermen (3 m hoog) nabij het plangebied (zie fig. 3.2 van het geluidonderzoek railverkeer).
Onderwerp <i>Hoeveelheid woningen en locatie</i>			
AC	14 16	De noodzaak voor zoveel woningen is onvoldoende aangetoond. En al helemaal niet op deze locatie. Ook de provincie merkt dat op. De motivatie zou liggen om elders een intensieve veehouderij te kunnen saneren. Er is geen visie voor Dorst. Dat blijkt ook bij het opstellen van het masterplan: er zit geen structuur in de ontwikkelingen in Dorst: visie ontbreekt.	Zowel in Oosterhout als in de regio is een grote behoefte aan woningen. In de kader van de regionale afstemming woningbouw worden regionaal afspraken gemaakt over woningbouwprojecten. In bijlage 2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een brief gevoegd waarin vanuit de regio een positief standpunt wordt ingenomen ten aanzien van de plannen voor Dorst Oost. Om te kunnen voldoen aan de gestelde voorwaarden van de Interim Omgevingsverordening (IOV) is onder andere bijlage 3 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Er zal een verzoek tot herbegrenzing worden ingediend bij Gedeputeerde Staten van Noord Brabant. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan dient besluitvorming over het verzoek tot herbegrenzing plaats te hebben gevonden.
AD	14	Er wordt niet voldaan aan 3.19 IOV	Artikel 3.19 ziet toe dat er ten behoeve van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) niet zondermeer NNB komt te vervallen of aangetast wordt. Dat er hier een noodzaak is om slechts een deel van de NNB op te offeren ten behoeve van een nieuwe ontsluiting van het plangebied is onderbouwd in bijlage 4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Dit deel van de NNB zal financieel worden gecompenseerd. Tevens wordt in bijlage 4 aangegeven hoe de overige NNB zal worden beheerd. Er zal een verzoek tot herbegrenzing worden ingediend bij Gedeputeerde Staten van Noord Brabant. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan dient besluitvorming over het verzoek tot herbegrenzing plaats te hebben gevonden.
AF	15	Locatie voor sociale woningen is te vaag in bestemmingsplan opgenomen.	In een bestemmingsplan wordt niet precies aangegeven waar welke woningen worden gebouwd. Tegenwoordig wordt gekozen voor meer flexibele bestemmingsplannen die ruimte bieden om in de uitwerking van de plannen aan te sluiten op de dan actuele inzichten. Wel is het maximaal aantal woningen geborgd en zijn de bouwhoogtes geborgd.
AG	16	Voor wie wordt er gebouwd in Dorst?	Met de bouw van woningen wordt voorzien in een regionale behoefte aan woningen. In beginsel kan iedereen gaan wonen in Dorst. De woningmarkt is volop in ontwikkeling. Dit kan tot gevolg hebben dat er in de toekomst wellicht andere mogelijkheden om te komen tot toewijzing voor een woning. De sociale huurwoningen worden toegewezen door de woningbouwcorporatie.
Onderwerp <i>Behoud ecologische kenmerken</i>			

AH	14, 16	Met dit plan zijn de aanwezige waarden (bijzonder gebied gelegen in grondwaterbeschermingsgebied met belangrijke landschappelijke waarde) onvoldoende meegewogen. In tabel 4.2. slechts 2 onderzoeken en dan ook nog eens in de verkeerde periode van het jaar. Pas na degelijk onderzoek kan er een ontheffing worden ingediende op Wnb. Grondwaterkwaliteit is onvoldoende geborgd in bestemmingsplan. Hiervoor zijn geen regels aangetroffen.	Met de herbegrenzing van de gebieden 'Groenblauwe mantel', 'Verstedelijking afweegbaar', 'Natuur Netwerk Brabant' en de daarvoor opgestelde bijlage 3 en 4 van de toelichting van het ontwerpplan is onderbouwd waarom in deze gebieden de gewenste ontwikkelingen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan aan de gestelde voorwaarden kunnen voldoen. In artikel 11 (Algemene aanduidingsregels) onder lid 1 van de regels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan zijn regels opgenomen die van toepassing zijn binnen de milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied. Hierin zijn in sub 2 tot en met 4 verboden, uitzonderingen en afwijkingen opgenomen. Hiermee is de grondwaterkwaliteit voldoende geborgd.
AI	14	Er wordt met dit plan niet voldaan aan artikel 3.80 van de Interim Omgevingsverordening (IOV). Het plangebied is niet gelegen in kernrandzone, een bebouwingslint of een bebouwingscluster.	Op dit moment wordt inderdaad niet voldaan aan artikel 3.80 van de IOV. Derhalve zal er alvorens het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan worden vastgesteld een besluit moeten worden genomen door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant over een herbegrenzing van de kaart behorende bij de IOV. Het college van burgemeester heeft daartoe een verzoek ingediend. Als op het verzoek een positief besluit volgt kan wel voldaan worden aan de in artikel 3.80 van de IOV.
AJ	14	Ruimte-voor-Ruimte woningen kunnen alleen in gebieden worden gepland die in de IOV de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' hebben gekregen. Dit plan zorgt voor precedentwerking voor andere plannen. Er dient dus een herbegrenzing van de IOV plaats te vinden.	Met deze herbegrenzing is rekening gehouden bij de planologische procedure. Zie ook reactie onder AI.
AK	14, 15	Compensatie natuur binnen gemeente is nadrukkelijk de wens. Toxandria zou in plan geen optie zijn vanwege moment van beschikbaar komen van gronden, maar binnen Landschap de Open linie zijn nog voldoende gronden die ontwikkeld kunnen worden. Er wordt te makkelijk naar financiële compensatie gegrepen.	Compensatie van natuur binnen de gemeente is ook nadrukkelijk de wens van de gemeente. Op het moment van het ter inzage gaan van het bestemmingsplan kon onvoldoende juridisch planologische borging geboden worden voor eventuele locaties. Daarom is gekozen voor een financiële compensatie. De gemeente werkt aan mogelijkheden om de beschikbare middelen in te zetten om alsnog natuurcompensatie binnen Oosterhout te realiseren.
AL	14	Mitigerende maatregelen stellen niet gerust, zijn niet onderbouwd en niet geborgd in plan.	De maatregelen met betrekking tot verlichting zijn onderdeel van het inrichtingsplan en worden getoetst door de gemeente. Zo ziet de gemeente toe op naleving. De overige maatregelen zijn maatregelen die de gemeente uitvoert in overleg met Staatsbosbeheer (SBB). De gemeente koopt gronden van SBB om zo zelf de regie te houden. Er is geen afhankelijkheid van derden voor de uitvoering van de maatregelen. Hiermee is uitvoering voldoende geborgd. Een deel van

			de maatregelen worden meegenomen met de inrichting van het toekomstig openbaar gebied.
AM	14	Kwaliteitsverbetering landschap dient terug te komen in plangebied zelf.	Binnen het plangebied is fysiek te weinig ruimte om aan de benodigde kwaliteitsverbetering landschap te kunnen voldoen. Derhalve is gekozen voor een financiële compensatie. Deze komt ten goede aan de gemeente. De gemeente zet die indien mogelijk binnen de eigen gemeentegrenzen in zo dicht mogelijk bij het onderhavige plangebied.
AN	15	Stikstofbelasting Ulvenhoutse bos is nu al veel. Al bij de uitvoering van de plannen is een vergunning Wnb noodzakelijk.	Een plan moet o.a. voldoen aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft de stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. Daarbij mag met het plan de stikstofdepositie niet met meer dan 0,00 mol/ha/jr toenemen vergeleken met de feitelijke, legale, planologische situatie (huidig). Daarvoor is onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat aan het vereiste kan worden voldaan, ook op het Ulvenhoutse bos. Daarbij is van belang dat nieuwe woningen niet voorzien mogen worden van een aardgasaansluiting en sinds juli 2021 de bouwphase niet meer hoeft te worden meegeteld in de stikstofberekening.
Onderwerp <i>Archeologie</i>			
AO	14	De verwachtingswaarde archeologie. Veiligstellen is onvoldoende geborgd in BP. Archeologisch bodemarchief mag niet worden verstoord en dat dient te blijken uit een uitgevoerd onderzoek. Dat is nu niet gebeurd.	Er heeft veldonderzoek plaatsgevonden en op 2 locaties is sprake geweest van een vervolgonderzoek middels proefsleuven. Op basis van de onderzoeksresultaten kan het plangebied worden vrijgegeven vanuit het aspect archeologie. Dan behoeft dat ook niet meer geborgd te worden in een bestemmingsplan.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)'

5. Gegrondheid.

De zienswijzen zijn ongegrond.

6. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen.

- A. In verband met de herbegrenzing van de interim Omgevingsverordening van de provincie vindt de volgende aanpassing plaats:

Verbeelding

De volgende aanduidingen worden verwijderd:

- Gebiedsaanduiding 'overige zone – in interim omgevingsverordening te verwijderen NNB'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – in interim omgevingsverordening te verwijderen Groenblauwe mantel'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – in interim omgevingsverordening toe te voegen verstedelijking afweegbaar'

Regels

Te verwijderen:

- | | |
|--------------|---|
| Artikel 11.5 | overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen groenblauwe mantel |
| Artikel 11.6 | overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen NNB |
| Artikel 11.7 | overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen verstedelijking afweegbaar |

- B. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is tevens gebleken dat ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte meer dan 20 titels in wil zetten voor dit bestemmingsplan. Dit betekent dat de volgende aanpassingen doorgevoerd dienen te worden.

Toelichting

Daar waar in de toelichting gesproken wordt over 20 bouwtitels de tekst aangepast moet worden naar het gewijzigde aantal.

Bijlage 1 van de toelichting moet worden vervangen door een geactualiseerde bijlage waaruit blijkt welke titels in dit plan worden ingezet.

- C. Het ontwerpbestemmingsplan is nader gezien en er is geconstateerd, dat op enkele onderdelen nog correcties moeten worden aangebracht. Ook deze wijzigingen zijn meegenomen. Deze ambtshalve aanpassing heeft betrekking op de oostkant van het plangebied. In de toelichting en de bijlagen staat op enkele plekken dat de groenblauwe mantel verdwijnt, maar dat is niet het geval. Het blijft groenblauwe mantel (structuur) met daaroverheen Verstedelijking Afweegbaar (aanduiding). Op dit tekstueel aspect zal de toelichting worden aangepast.

