

NOTA VOOR DE RAAD

Datum: 26 november 2016	Nummer raadsnota: BI.0160600
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)'.	

Portefeuillehouder: Willemssen	Bijlagen: 1. ontwerpbesluit 2. 'Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)'	Ter inzage: 1. vast te stellen bestemmingsplan, waarin verwerkt de voorgestelde wijzigingen 2. ingediende zienswijzen 3. brief bewoners Rijksweg
--	--	--

Voorstel:

1. In te stemmen met bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)'.
2. Het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)' vast te stellen conform bijgevoegd ontwerpbesluit.
3. Te besluiten om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Teneinde de bouw van 15 grondgebonden woningen met aanleg van bijbehorend openbaar gebied aan de Oude Tilburgsebaan in Dorst mogelijk te maken, is het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)' opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de door uw raad op 18 oktober 2016 aangenomen 'motie participatieladder' en in vervolg op onze brief van 8 november jl. aan uw raad, heeft vervolgoverleg (2 sessies) plaatsgevonden tussen de gemeente, de 4 indieners van een van de zienswijzen en de ontwikkelaar (samen met zijn adviseurs). Dit overleg heeft geleid tot het bereiken van overeenstemming over een aangepast verkavelingsplan. Deze planaanpassing is nu op de verbeelding verwerkt. Deze 4 indieners van de zienswijze hebben inmiddels schriftelijk aangegeven te kunnen instemmen met die verkaveling. Zij zullen geen beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit. Uiteraard gaat dit onder de voorwaarde, dat uw raad het bestemmingsplan conform deze laatste versie vaststelt.

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft Waterschap Brabantse Delta een positieve reactie afgegeven. Wel is verzocht de toelichting op een enkel onderdeel aan te vullen.

De zienswijzen zijn verwerkt in de bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)'. Voorgesteld wordt om de zienswijze van de 4 bewoners aan de Rijksweg gegrond te verklaren en de tweede ingediende zienswijze ongegrond te verklaren. Ook wordt voorgesteld het verzoek van het waterschap te honoreren via een ambtshalve aanpassing van de toelichting.

Uw raad wordt voorgesteld:

- in te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)';
- het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- te besluiten voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is (anterieure overeenkomst).

Een en ander conform bijgevoegd concept-besluit.

Wat willen we bereiken?

Met deze herontwikkeling vindt de afronding in 3 fasen plaats van een transformatie van diverse bedrijfsbestemmingen naar woningbouw. Fase 1 betrof 25 woningen aan de Oude Tilburgsebaan, gerealiseerd in 2008. Fase 2 betrof de in 2008 gereed gekomen 35 woningen aan het St. Joriseveld. Onderhavig plan van 15 woningen is de derde en laatste fase. Met deze totaal ontwikkeling worden de gebouwen en functies van een voormalig agrarisch bedrijf en een voormalige manage in de kern van Dorst weggesaneerd. Dit geeft een kwaliteitsimpuls voor de directe woonomgeving.

Wat gaan we daarmee doen?

Procesverloop

Voorafgaande aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft verschillende malen overleg plaatsgevonden met omwonenden. Naast de bewoners aan de Rijksweg heeft de ontwikkelaar ook met bewoners van de Oude Tilburgsebaan gesproken. Met de bewoners aan de Oude Tilburgsebaan is in deze overleggen tot overeenstemming gekomen. Met de bewoners aan de Rijksweg is tot aan de ter inzage legging van ontwerpbestemmingsplan geen overeenstemming bereikt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 juli 2016 tot en met 17 augustus daaropvolgend ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

Eén van de zienswijzen was ingediend door vier bewoners aan de Rijksweg. De zienswijze vormde aanleiding om met de betrokkenen aan tafel te gaan zitten. De gevoerde overleggen hebben geleid tot een aangepaste verkaveling, waarmee die bewoners evenwel niet konden instemmen. Bij de behandeling van het voorstel door uw raad op 18 oktober 2016 heeft uw raad dat voorstel van de agenda gehaald en de 'motie participatieladder' aangenomen. Conform het gestelde in de brief d.d. 8 november 2016 aan uw raad is opnieuw overleg gevoerd met die buurtbewoners. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een aangepaste verkaveling, waarmee die bewoners volledig konden instemmen. De gewijzigde verkaveling houdt in, dat een grotere afstand tussen de achtergevels van de bestaande woningen aan de Rijksweg en de nieuw te bouwen woningen wordt aangehouden en 3 nieuwe woningen anders in het plan gepositioneerd worden, waardoor er vanuit de Rijksweg meer doorzichten tussen de nieuwe woningen zullen ontstaan.

Als gevolg van de gewijzigde verkaveling wordt aan u voorgesteld om het onderhavige bestemmingsplan voor wat betreft de verbeelding gewijzigd vast te stellen.

In een tweede zienswijze wordt aangegeven, dat de nieuw te bouwen woningen geen bedreiging mogen vormen voor de plannen van de eigenaar van het perceel Oude Tilburgsebaan 4 om weer een agrarisch bedrijf te beginnen op dat perceel. Echter is op dat perceel al sinds 1999 geen bedrijf meer in werking (milieuvergunning ingetrokken) en het perceel heeft sinds 2006 de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Gezien de ligging nabij bestaande woonbebouwing is omzetting van een woning naar een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk. Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Op basis van het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan tevens aangeboden aan de provincie Noord-Brabant, het Ministerie van I en M en het Waterschap Brabantse Delta. Het Waterschap heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om een positief advies uit te brengen, met daarbij het verzoek om in de toelichting een aanvulling op te nemen inzake de taken van het waterschap in relatie tot ruimtelijke plannen. Voorgesteld wordt tegemoet te komen aan dat verzoek.

De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de bijgevoegde concept Reactienota zienswijzen.

Voorgesteld wordt om, mede op basis van het verwoorde in de 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan 'Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)', te besluiten tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)', conform bijgevoegd concept-raadsbesluit.

Ook wordt voorgesteld te besluiten om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op grond die particulier eigendom is. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Wat mag het kosten?

Alle planontwikkelings- en realisatiekosten komen voor rekening van de grondeigenaren/ontwikkelaar. Zoals hierboven aangegeven is met hen een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?

Naast de vereiste inspraakprocedure is op verschillende momenten overleg gevoerd met de buurtbewoners. Ook na uw besluit van 18 oktober 2016, om het voorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan van de agenda te halen, hebben weer overleggen met de direct omwonenden plaatsgevonden. Deze laatste overleggen hebben geleid tot overeenstemming over een aangepaste verkaveling in dit gebied.

BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer: BI.0160600

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Gelezen het voorstel van het college van 12 december 2016;

Overwegende, dat een besluit moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)';

dat het ontwerp van dit bestemmingsplan, op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 7 juli 2016 gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

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

dat vooraleer over de vaststelling van het bestemmingsplan een beslissing genomen kan worden, een oordeel gevormd moet worden over de ingekomen zienswijzen;

dat de ingekomen zienswijzen binnen de gestelde termijn van 6 weken zijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk zijn;

dat ten aanzien van de ingekomen zienswijzen de 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)' is opgesteld, waarin per zienswijze een reactie is gegeven;

dat deze reactienota onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit;

dat op basis van het gestelde in Hoofdstuk 3 van deze reactienota zienswijzen ('Reacties op ingekomen zienswijzen') de zienswijze van 1 appelland geheel gegrond en van een 1 appelland ongegrond kunnen worden verklaard;

dat in verband met de gegrondverklaring van een zienswijze wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan moeten plaats vinden, welke wijzigingen zijn verwoord in Hoofdstuk 4 ('Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen') van de reactienota zienswijzen;

dat gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan ook overigens aanpassing c.q. verbetering behoeft, zulks conform het gestelde in Hoofdstuk 5 ('Planpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen') van bedoelde reactienota;

BESLUIT:

1. de ingediende zienswijzen conform het gestelde in de bij dit besluit behorende als zodanig gewaarmerkte 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)' ontvankelijk te verklaren;
2. 1 ingediende zienswijze geheel gegrond en 1 zienswijze ongegrond te verklaren, een en ander conform het gestelde in de onder 1. bedoelde reactienota zienswijzen;

3. het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)', met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPhz2dorst-ON01 gewijzigd vast te stellen, conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte planstukken, waarin verwerkt zijn de wijzigingen als bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5 van de onder 1 bedoelde reactienota;
4. voor het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 januari 2017.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter

, griffier