



REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN

'DORST, HERZIENING 2 (OUDE TILBURGSEBAAN)'

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Aanleiding	2
2. Procedure en vooroverleg	2
2.1 Inspraak	2
2.2 Vaststellingsprocedure	2
2.3 Vervolprocedure	3
3. Reacties op ingekomen zienswijzen	3
3.1. Inleiding.....	3
3.2. Lijst indieners zienswijzen	4
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt	4
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	5
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	7

1. Aanleiding

Aan de zuidzijde van de Oude Tilburgsebaan in Dorst zijn in het verleden woningen gerealiseerd, voornamelijk gegroepeerd rondom de groene ruimte rond het St. Joriseveld. Bij die plannen was toen al de mogelijkheid opgenomen om de percelen, westelijk van dat woongebied, te betrekken bij die ontwikkeling. Omdat die gronden toen niet beschikbaar waren, is in de bestemmingsplannen (eerst 'Oude Tilburgsebaan', later 'Dorst') een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze bevoegdheid was m.n. bedoeld om ook die percelen te kunnen inzetten voor woningbouw. Inmiddels is een deel van die percelen, waarop die wijzigingsbevoegdheid ligt, al met woningbouw ingevuld. Er resteert nog het meest westelijke deel, waar tot voor kort tevens een manege was gevestigd. Deze gronden zijn nu beschikbaar gekomen. Er ligt nu een plan voor om hier 15 grondgebonden woningen met bijbehorend openbaar gebied te realiseren.

In de in het bestemmingsplan 'Dorst' opgenomen wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden voor toepassing ervan opgenomen. Eén van de voorwaarden is, dat de 'Inrichtingsschets plangebied bestemmingsplan Oude Tilburgsebaan Dorst', zoals die in de toelichting van dat bestemmingsplan is opgenomen, de leidraad vormt voor de verkaveling, de woningtypen en de ontsluiting. Evenwel is de uit 2006 daterende inrichtingsschets niet meer actueel en wordt in de huidige tijd een iets andere invulling gevraagd. Omdat daarom geen toepassing kan worden gegeven aan die wijzigingsbevoegdheid, is het, om medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief, nu nodig, dat een herziening van het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Hiervoor dient het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)'.

2. Procedure en vooroverleg

2.1 Inspraak

De inspraak is gevoerd op basis van een door de ontwikkelaar aangeleverd stedenbouwkundig plan voor dit gebied. Een dergelijk plan is meer gedetailleerd dan een bestemmingsplan.

Dit plan is op basis van een daartoe strekkende uitnodiging tijdens een informatiebijeenkomst op 25 mei 2016 aan de omwonenden voorgelegd. Bij de omwonenden bestond unaniem draagvlak voor grondgebonden woningbouw. Op de informatieavond bleek tevens dat diverse bewoners behoefte hadden om met de ontwikkelaar van gedachte te wisselen over de gevolgen van het stedenbouwkundig plan voor hun woonsituatie. Na deze informatieavond hebben deze gesprekken met buurtbewoners plaatsgevonden. Met de meeste omwonenden kon tot overeenstemming worden gekomen. In eerste instantie bleven de bewoners aan de Rijksweg, grenzend met hun woonpercelen aan het plangebied, bezwaren houden tegen het plan.

In een latere fase (n.a.v. de ingediende zienswijze) zijn opnieuw overleggen gevoerd met deze bewoners. Dit heeft ook niet geleid tot het kunnen instemmen met een aangepaste verkaveling.

2.2 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)' is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 7 juli 2016 tot en met 17 augustus 2016 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, op www.ruimtelijkeplannen.nl en in De Klip te Dorst. Publicatie ervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, Weekblad Oosterhout en op de gemeentelijk website. Daarnaast zijn voorafgaand aan deze termijn alle omwonenden middels een schrijven door de ontwikkelaar geattendeerd op de ter inzage legging.

Ook is de provincie Noord-Brabant, het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en het Waterschap Brabantse Delta 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 zijn, dat er zaken worden geregeld, welke mogelijk indruisen tegen hun beleid. Van deze mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is geen gebruik gemaakt. Wel heeft Waterschap Brabantse Delta bij het uitgebrachte positieve wateradvies verzocht om in de toelichting een aanvullende tekst op te nemen inzake hun beleid en werkzaamheden. Dit verzoek heeft geleid tot een ambtshalve wijziging.

Gedurende de bovengenoemde termijn van 6 weken bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

De zienswijzen worden in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is c.q. wat de gevolgen zijn voor het bestemmingsplan.

2.3 Vervolprocedure

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

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

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

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

Om bepaalde procedures sneller te kunnen doorlopen is de Crisis- en herstelwet (Chw) aangenomen. In deze wet zijn criteria opgenomen. Als een plan aan deze criteria voldoet kan de wet van toepassing zijn op het betreffende plan. Zo ook voor dit bestemmingsplan omdat het een woningbouwplan betreft van een omvang van meer dan 11 woningen. Dit betekent dat er voor dit plan geen pro forma beroep ingesteld kan worden bij de Raad van State en dat de Raad van State binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak zal doen. Dat de Chw van toepassing is zal kenbaar worden gemaakt in de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

3. Reacties op ingekomen zienswijzen

3.1. Inleiding

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan 'Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)' is door twee personen c.q. vertegenwoordiging van meerdere personen gebruik gemaakt.

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

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

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

Op basis van het vorenstaande worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet gegrond zijn van de zienswijze.

3.2. Lijst indieners zienswijzen

Brief nr.	Naam	adres	17-8-2016
1			4-8-2016
2			17-8-2016

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

3.3.1. Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

Appellante ondersteunen woningbouw ter plaatse, maar zijn niet akkoord met de wijze waarop de bouwvlakken zijn gesitueerd in combinatie met de aangegeven maximale hoogten. Zij zijn van mening dat met deze ontwikkeling geen rekening wordt gehouden met de karakteristiek van de Rijksweg en ook geen rekening wordt gehouden met de inbreuk op hun privacy. Er wordt tevens aangegeven dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, omdat er niets wordt gezegd over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van de Wet geluidhinder. Zij zijn van mening dat er sprake is van weerkaatsing van het wegverkeerslawaai op de achtergevel van de nieuwe woningen waardoor zij meer overlast van geluid ervaren.

Reactie zienswijze

Naar aanleiding van deze ingediende zienswijze zijn overleggen gevoerd over de voorliggende stedenbouwkundige invulling van het gebied, m.n. de situering van de nieuwbouwwoningen ten opzichte van de percelen van de bewoners aan de Rijksweg. Op basis van de gevoerde overleggen is overeenstemming bereikt over een aangepast stedenbouwkundig plan. Deze overeenstemming leidt ertoe dat de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd dient te worden vastgesteld. De aanpassingen hebben in het bijzonder betrekking op:

- het wisselen van een bouwvlak van twee-onder-een-kapwoningen (perceel 6 en 7) met een bouwvlak voor een vrijstaande woning (perceel 8);
- een grotere afstand tussen een aantal van de nieuw te bouwen woningen (percelen 6, 7, 8, 9, en 10) en de bestaande woningen aan de Rijksweg.

Daarnaast ontbreekt in de toelichting een nadere beschouwing over het ter hoogte van de Rijksweg en het plangebied aanwezig zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De zienswijze is mede aanleiding geweest om de geluidbelasting in en buiten het plangebied beter in beeld te brengen. Daarvoor is een aanvullende geluidnotitie opgesteld. Daaruit blijkt dat de netto

effecten van het plan (verkeer, spoor, afscherming, reflectie) op de woningen van appellanten verwaarloosbaar zijn en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (geluid). Aan de hand van de verrichte onderzoeken is nu in de toelichting alsnog een nadere motivering (in paragraaf 5.1.7.2.) opgenomen.

Conclusie

De in de gevoerde nadere overleggen overeengekomen stedenbouwkundige verkaveling geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Ook wordt de toelichting aangevuld met een beschouwing over het woon- en leefklimaat.

Gegrondeid:

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en de toelichting.

3.3.2. Zienswijze 2

Inhoud zienswijze

Appellant wil de aanwezige opstallen op zijn perceel in te toekomst gebruiken ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De geplande woningen mogen hem die vrijheid niet ontnemen om de opstallen voor agrarische doeleinden te gebruiken.

Reactie zienswijze

Appellant is woonachtig op een perceel dat binnen het bestemmingsplan 'Dorst' de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' heeft. Binnen deze bestemming 'Wonen' is één woning toegestaan. De bestemming 'Wonen' is al sinds 2006 ter plaatse aanwezig. Dit is mede ingegeven door de reeds in 1999 ingetrokken milieuvergunning. Binnen de op het perceel geldende bestemming is het opnieuw opstarten van een agrarisch bedrijf niet mogelijk. Gezien de al aanwezige woonbebouwing in de directe omgeving, is het wijzigen van de woonfunctie in een agrarische functie, ook indien het nu voorliggende bestemmingsplan niet zou worden gerealiseerd, al niet meer mogelijk.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gegrondeid

De zienswijze is ongegrond.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van zienswijze 1 dient in zowel de verbeelding als de toelichting een wijziging te worden doorgevoerd.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt aan de zuidzijde van het plangebied één van de bouwvlakken waar twee-onder-een-kap woningen mogelijk zijn (perceel 6 en 7) gewisseld met het bouwvlak waar een vrijstaande woning mogelijk is (perceel 8). Hierbij worden de afstanden tussen de bouwvlakken aan de zuidzijde in het plangebied en de bestaande woningen aan de Rijksweg vergroot.

Toelichting

Op basis van het aanvullend geluidonderzoek (toevoeging bij bijlage 5 van de toelichting) in verband met de gewijzigde verbeelding, is het nodig om de tekst in de toelichting (paragraaf 5.1.7.1 en 5.1.7.2) aan te passen. Om de tekst leesbaar te houden is onderstaand de integrale nieuwe tekst opgenomen. Daarnaast wordt paragraaf 5.1.7.2. aangevuld met een kopje '*Aanvaardbaar woon- en leefklimaat*'

5.1.7.1 Inleiding

Het woningbouwplan moet voldoen aan de Wet geluidhinder en er moet sprake zijn van goede ruimtelijke ordening (woon- en leefklimaat). In het plan zijn 15 woningen geprojecteerd en een nieuwe 30-km weg. Voor enkele woningen is maximaal 2 bouwlagen mogelijk, voor de overige 3 bouwlagen. Een woning is een geluidgevoelig object dat moet worden beschermd tegen geluidbronnen van (spoor)verkeer en industrie. In de Wet geluidhinder zijn grenswaarden voor de geluidsbelasting op de gevel van een woning gesteld. Bij de toets moet rekening worden gehouden met de maximale planologische mogelijkheden in het plangebied. De onderzoeken zijn bij het plan gevoegd.

5.1.7.2 Analyse

Toets Wet geluidhinder

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg (N282) en de spoorweg en is daaraan getoetst. De overige wegen in de omgeving hebben geen geluidzone. Wat betreft de nieuwe weg in het plangebied geldt dat er geen sprake is van reconstructie omdat het een niet gezoneerde weg betreft die zal worden aangesloten op een niet geluidgezoneerde weg.

Uit de onderzoeken blijkt dat wordt voldaan aan de grenswaarde van 55 dB vanwege het spoorweglawaai (max. ca. 50 dB).

Wat betreft de Rijksweg (N282) wordt niet voldaan aan de grenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 52 dB (na wettelijke correctie) voor de 2^e verdieping (7,5 m). Het betreft een klein gebied in het zuidelijke deel van het plangebied. Voor de meeste geprojecteerde woningen wordt voldaan aan de grenswaarde.

Vanwege deze overschrijding moet voor de vaststelling van het bestemmingsplan een hogere waarde worden vastgesteld door het college. Dat mag echter alleen indien geen doelmatige maatregelen mogelijk zijn, dan wel daartegen één of meer van de wettelijke bezwaren als bedoeld in art. 110a Wet geluidhinder is in te brengen.

Uit de onderzoeken blijkt dat er geen doelmatige en/of kosten efficiënte maatregelen mogelijk zijn.

Daarbij is onder andere van belang dat in 2016 het wegdek van de Rijksweg (N282) is voorzien van een veel stiller wegdektype en de maximum toegestane snelheid ter hoogte van het plangebied van 80 naar 50 km/u is verlaagd.

Omdat ook de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB(A) niet wordt overschreden heeft het college hogere waarden vastgesteld voor de nieuwe woningen voor zover de grenswaarde wordt overschreden.

De volgende tekst wordt toegevoegd aan paragraaf 5.1.7.2

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Behalve de toets aan de Wet geluidhinder moet er ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en buiten het plangebied. Daarvoor spelen diverse factoren een rol waarop hierna wordt ingegaan. Daarbij zijn alle geluidbronnen, dus zowel het wegverkeerslawaai (alle wegen) als het spoorweglawaai van belang. De gecumuleerde geluidbelasting in en buiten het plangebied vanwege alle wegen is berekend voor een hoogte van 4,5 m (zonder aftrekcorrectie). Daarbij is uitgegaan van een mogelijke invulling van de bebouwing in het plangebied (afscherming).

In het plangebied is sprake van goed tot matig woon- en leefklimaat. Van matig is alleen sprake in het meest zuidelijke deel van het plangebied.

Buiten het plangebied is bij de Oude Tilburgsebaan sprake van een goed tot redelijk en bij de Rijksweg een goed tot tamelijk slecht woon- en leefklimaat.

De cumulatie met het spoorweglawaai kan een verhoging van 0-3 dB inhouden. Het plan brengt iets meer verkeer met zich mee op de Oude Tilburgsebaan (max. 1 dB). De invloed van verkeer ten zuiden van het plangebied is verwaarloosbaar. In de toekomstige situatie zal door de afscherpende werking van de nieuwe woningen de geluidbelasting vanwege deze geluidbronnen (sterk) afnemen (enkele dB's). De nieuwe woningen kunnen zorgen voor reflectie van een gedeelte van het geluid afkomstig van de Rijksweg. Het geluidniveau van het gereflecteerde geluid is het dichtst bij de reflecterende gevels het hoogst. Het effect van de reflectie is echter binnen enkele meters sterk verminderd. Gelet op de afstand tussen de nieuwe en bestaande woning zal het veel minder bedragen dan 1 dB.

Het voorgaande betekent dat met de nieuwe woningen netto sprake zal zijn van een gelijkblijvend tot gunstiger woon- en leefklimaat voor de bestaande woningen aan de Rijksweg. Voor het gehele plangebied en omgeving is gelet op de geluidniveaus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

bijlage 5 van de toelichting wordt aangevuld met

'Notitie aanvulling geluidrapport' bij bestemmingsplan Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)

5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Nadere bestudering van de stukken en het verzoek van het Waterschap Brabantse Delta vormen aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)'.

Toelichting

De volgende tekst wordt toegevoegd in paragraaf 3.3

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie.

Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.