

datum 19 oktober 2023
projectnummer 0455905
project Bestemmingsplan Dorst Oost 2023
betreft Herbegrenzing Interim omgevingsverordening Dorst Oost

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Eerdere besluiten tot herbegrenzing van de Interim omgevingsverordening voor Dorst Oost	2
1.3	Uitspraak Raad van State over eerder bestemmingsplan voor Dorst Oost	3
1.4	Inhoud van deze notitie	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023'	4
2.2	Bestaande situatie plangebied	4
2.3	De ontwikkeling	5
3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Werkingsgebieden binnen het plangebied (voorafgaand aan herbegrenzing 2022)	7
3.3	Strijdigheid met de Interim omgevingsverordening (voorafgaand aan herbegrenzing 2022)	9
4	Wijziging grenzen van werkingsgebieden	10
4.1	Regels voor wijziging grenzen van werkingsgebieden	10
4.2	Conclusie	13
5	Stedelijke ontwikkeling	14
5.1	Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies	14
5.2	Stedelijke ontwikkeling	18
5.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	22
5.4	Kwaliteitsverbetering van het landschap	23
6	Natuur Netwerk Brabant	25
6.1	Aantasting Natuur Netwerk Brabant	25
6.2	Nut en noodzaak ontsluiting via Oude Tilburgsebaan	25
6.3	Natuur Netwerk Brabant en kleinschalige herbegrenzing	29
7	Doorkijk naar Omgevingsverordening Noord-Brabant	34
7.1	Nieuwe omgevingsverordening	34
7.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant	34
7.3	Werkingsgebieden binnen het plangebied	35
7.4	Toetsing aan regels Omgevingsverordening Noord-Brabant	35

Bijlage:

Diep, rond, breed kijken en de lagenbenadering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Oosterhout is samen met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte voornemens de nieuwe woonwijk Dorst Oost te realiseren. Dorst Oost ligt aan de oostzijde van het bestaande dorp en heeft een omvang van circa 10 hectare. In Dorst Oost worden maximaal 165 woningen gerealiseerd. De nieuwe woonwijk krijgt een gedifferentieerd woningbouwprogramma met rijwoningen, twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen. De ontwikkeling van Dorst Oost wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023'.

De gemeenteraad heeft eerder een bestemmingsplan vastgesteld voor de ontwikkeling van Dorst Oost. Het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)' is vastgesteld op 22 februari 2022 en maakte – net als het nieuwe bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023' – de bouw van maximaal 165 woningen mogelijk. In het kader van dit eerdere bestemmingsplan hebben Gedeputeerde Staten in 2022 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) aangepast. Een aantal werkingsgebieden op de kaart van de Iov is aangepast omdat de ontwikkeling van Dorst Oost anders strijdig zou zijn met de regels voor verstedelijking en met de regels voor bescherming van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) heeft het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)' in december 2022 vernietigd, onder andere omdat het herbegrenzingsbesluit van Gedeputeerde Staten door de Afdeling buiten toepassing is gelaten. Naar oordeel van de Afdeling hadden Gedeputeerde Staten niet getoetst aan alle voorwaarden die artikel 5.3 van de Iov stelt aan de herbegrenzing van werkingsgebieden.

Het herbegrenzingsbesluit is niet vernietigd met de uitspraak van de Afdeling. De Afdeling heeft het herbegrenzingsbesluit weliswaar buiten toepassing gelaten voor zover het de vaststelling van het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)' betrof, maar het besluit is nog altijd in werking. De Iov is op dit moment dus al aangepast om de ontwikkeling van Dorst Oost mogelijk te maken. Het is daarom voor het nieuwe bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023' niet nodig om de werkingsgebieden uit de Iov opnieuw aan te passen. Wel wordt Gedeputeerde Staten verzocht om het herbegrenzingsbesluit van 2022 aanvullend te motiveren. Op basis daarvan kan vervolgens het bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023' worden vastgesteld. In deze memo is een aanvullende motivering opgenomen, waarbij expliciet is getoetst aan alle voorwaarden die de Iov stelt aan herbegrenzing.

1.2 Eerdere besluiten tot herbegrenzing van de Interim omgevingsverordening voor Dorst Oost

In het kader van het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)' hebben Gedeputeerde Staten in 2022 besloten tot herbegrenzing van de Iov.

Wijzigingsbesluit 7 februari 2022

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2022 de 'Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Dorst, herziening 3 (Dorst Oost), Oosterhout' vastgesteld. Aan de oostzijde van het plangebied van Dorst Oost is het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' toegevoegd. Aan de zuidzijde van het plangebied is een deel van het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' verwijderd en vervangen door het werkingsgebied 'landelijk gebied', met daarbinnen het werkingsgebied 'gemengd landelijk gebied'.

Gewijzigd wijzigingsbesluit 18 oktober 2022

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 18 oktober 2022 besloten om het besluit van 7 februari 2022 tot 'Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Dorst, herziening 3 (Dorst Oost), Oosterhout' te wijzigen.

De overwegingen ten aanzien van de toevoeging van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' zijn in het gewijzigde wijzigingsbesluit niet veranderd.

Als gevolg van actuele jurisprudentie over herbegrenzing van het NNB was het echter nodig om het herbegrenzingsbesluit van 7 februari 2022 aan te passen.¹ De wijziging bestond eruit dat fysieke natuurcompensatie plaatsvindt op een perceel in de gemeente Sint-Michielsgestel, dat wordt toegevoegd aan het NNB. Hierdoor wordt de oppervlakte van het NNB per saldo niet verkleind. In het gewijzigde besluit is op het compensatieperceel in Sint-Michielsgestel een deel van het werkingsgebied 'zoekgebied voor een ecologische verbindingzone' binnen het werkingsgebied 'landelijk gebied' verwijderd. In plaats daarvan is het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' toegevoegd.

Gedeputeerde Staten hebben in 2022 twee besluiten genomen. Met het besluit van 18 oktober 2022 is het besluit van 7 februari 2022 deels gewijzigd. Waar in hoofdstuk 2 en verder van deze notitie wordt gesproken van 'het herbegrenzingsbesluit' wordt bedoeld op het (gewijzigde) besluit zoals dat luidt na 18 oktober 2022.

1.3 Uitspraak Raad van State over eerder bestemmingsplan voor Dorst Oost

Na herbegrenzing van de lov heeft de gemeenteraad van Oosterhout op 22 februari 2022 het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)' vastgesteld. De Afdeling heeft op 7 december 2022 uitspraak gedaan (ECLI:NL:RVS:2022:3612) en heeft het bestemmingsplan vernietigd. De Afdeling heeft onder meer geoordeeld dat het herbegrenzingsbesluit van de lov buiten toepassing moest worden gelaten, omdat Gedeputeerde Staten niet hadden getoetst aan alle voorwaarden die artikel 5.3 van de lov stelt aan de herbegrenzing van werkingsgebieden:

12.4. De Afdeling laat het herbegrenzingsbesluit buiten toepassing. Het college van GS heeft namelijk in de toelichting bij het herbegrenzingsbesluit niet gemotiveerd dat sprake is van één of meer van de gevallen als bedoeld in artikel 5.3, eerste lid, van de IOV en dat voldaan wordt aan de voorwaarden in het tweede lid, onder b, en het vierde lid, onder b, van dit artikel. Door deze gebrekkige motivering kan de Afdeling niet beoordelen of het herbegrenzingsbesluit voldoet aan artikel 5.3 van de IOV. Het college van GS heeft in de toelichting wel getoetst aan het 'nee, tenzij'-principe in artikel 3.19 van de IOV dat voor ontwikkelingen in het NNB geldt, maar in de toelichting bij het herbegrenzingsbesluit is niet inzichtelijk gemaakt hoe deze toets zich verhoudt tot de voorwaarden in artikel 5.3 van de IOV voor wijziging van de begrenzing van een gebied.

Omdat het herbegrenzingsbesluit door de Afdeling buiten toepassing is gelaten, is het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)' vastgesteld in strijd met de lov. Het bestemmingsplan maakt zonder herbegrenzing namelijk woningbouw mogelijk op gronden buiten het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' en één van de ontsluitingswegen ligt binnen het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant', wat op grond van de lov niet toelaatbaar is.

1.4 Inhoud van deze notitie

In deze notitie wordt een aanvullende motivering gegeven ten behoeve van het herbegrenzingsbesluit dat in 2022 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en van het initiatief dat mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023'. In hoofdstuk 3 worden de lov en de werkingsgebieden binnen het plangebied toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de algemene regels die de lov stelt aan de wijziging van grenzen van werkingsgebieden. In hoofdstuk 5 wordt het verzoek om toekennen van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' specifiek gemotiveerd aan de hand van de regels voor verstedelijking. In hoofdstuk 6 wordt specifiek ingegaan op het verzoek om herbegrenzing van het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant'. In hoofdstuk 7 tenslotte wordt een doorkijk gegeven naar de (ontwerp) Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de bijlage bij deze notitie wordt ingegaan op de methodiek van het diep, rond en breed kijken en op de lagenbenadering, die op grond van de lov moet worden toegepast om invulling te geven aan een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving.

¹ De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in een uitspraak van 3 augustus 2022 de regels voor herbegrenzing van het NNB uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant getoetst (ECLI:NL:RVS:2022:2221, Landgoed Reuseldal, gemeente Oisterwijk). De Afdeling heeft geoordeeld dat de regels van de lov niet in alle gevallen in overeenstemming zijn met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op grond van het Barro is herbegrenzing van het Natuur Netwerk Nederland namelijk alleen mogelijk als de oppervlakte van het natuurnetwerk minimaal gelijk blijft. De lov maakt herbegrenzing van het NNB echter ook mogelijk als sprake is van verkleining van het NNB. In de uitspraak Reuseldal is een door Gedeputeerde Staten vastgestelde wijziging van de lov onverbindend verklaard, omdat daarbij het NNB werd verkleind.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023'

Het bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023' is op hoofdlijnen ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)', zoals vastgesteld op 22 februari 2022. Naar aanleiding van de gebreken die de Afdeling heeft geconstateerd in het eerdere bestemmingsplan en in de onderbouwing voor de herbegrenzing van de Iov is aanvullend onderzoek verricht in de vorm van een hernieuwde toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening). In het actuele onderzoek zijn de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte onderzocht en is gemotiveerd hoe de locatiekeuze voor Dorst Oost zich verhoudt tot de ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd is dat woningbouw in Dorst Oost voorziet in een actuele behoefte en dat niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarmee staat de ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw in Dorst Oost niet in de weg.

In het bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023' wordt daarom dezelfde ontwikkeling mogelijk gemaakt als in het eerder vastgestelde bestemmingsplan, namelijk de bouw van maximaal 165 woningen, inclusief de realisering van een nieuwe groenstructuur en de aanleg van (ontsluitings)wegen. Het stedenbouwkundig plan is ongewijzigd. Het stedenbouwkundig plan houdt, mede op basis van de lagenbenadering, rekening met de belangrijkste karakteristieken van het gebied en is gericht op de totstandkoming van een aantrekkelijke en gedifferentieerde nieuwe woonwijk die voorziet in verschillende woningtypes en tegemoetkomt aan de regionale behoefte.

2.2 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023' ligt aan de rand van het bestaande dorp, tussen De Heiningen, de Oude Tilburgsebaan/Breedvenweg en de spoorlijn Breda-Tilburg. Ten oosten en zuidoosten van het plangebied ligt een bosgebied. Momenteel heeft het plangebied een agrarische functie. De gronden worden gebruikt als gras- en akkerland. Het plangebied bestaat uit drie agrarische percelen die worden gescheiden door (restanten van) houtwallen en verruigde randen. De houtwallen die de percelen van elkaar scheiden bestaan grotendeels uit laurierkers en vogelkers, afgewisseld met eik, klimop en hulst. Tussen de percelen zijn hoogteverschillen van meer dan een meter aanwezig, die het gevolg zijn van ontgrondingen in het verleden. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een bosrand met een pad (Oude Tilburgsebaan). Er is geen open water in het plangebied of in de nabijheid van het plangebied.



Figuur 2.1: luchtfoto van het plangebied (Cyclomedia, 2022)

2.3 De ontwikkeling

De gemeente Oosterhout is samen met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte voornemens een nieuwe woonwijk te realiseren in het plangebied. Het voornemen is uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, dat de basis vormt voor het bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023'. In Dorst Oost worden maximaal 165 woningen gerealiseerd in een gedifferentieerd programma bestaande uit rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en (kavels voor) vrijstaande woningen.

Het plangebied ligt in het overgangsgebied tussen de dorpsrand van Dorst en het bosgebied ten oosten van het dorp. In het planconcept wordt een directe groene relatie gelegd tussen de bestaande woonwijk van Dorst en het bosgebied in het zuidoosten. Het groen wordt de bestaande woonwijk binnengehaald door een robuuste landschappelijke zone en een ruim opgezet groen straatprofiel, centraal door de nieuwe wijk. Er is sprake van een groot hoogteverschil in het gebied. Tussen de dorpsrand en het oostelijke deel van de locatie loopt de hoogte af van circa 8 m + NAP naar circa 6,50 m + NAP. Opvallend is de steilrand in het hart van het gebied. Hier is het hoogteverschil goed waarneembaar.



Figuur 2.2: stedenbouwkundig plan Dorst Oost

De hoogteverschillen, samen met de nabijheid van het bosgebied, vormen de inspiratie voor het ontwerp van het nieuwe woongebied. De dorpsrand wordt afgerond met een rechthoekige bebouwingsstructuur, waar woningen in verschillende typologieën een plek krijgen. De steilrand wordt geaccentueerd door een bijzondere woonvorm: woningen 'op hoogte' met een bijzondere overgang privé-openbaar die uitkijken op het lager gelegen landschap. Deze woningen en de landschappelijke zone vormen de overgang naar de kavels aan de oostzijde van het plangebied, waar het boswonen wordt gerealiseerd. Naast kavels voor vrijstaande woningen is hier ruimte voor twee-onder-een kapwoningen. Binnen deze opzet, met het landschap als basis, worden drie woongebieden met een eigen woonkwaliteit onderscheiden:

1. Dorpswonen als aansluiting op het bestaande dorp;
2. Wonen op de steilrand, in de overgang van het dorpswonen naar het aangrenzende landschap in het hart van de nieuwe wijk;
3. Wonen in het bos in het oostelijk deel van het plangebied, in aansluiting op het bestaande bosgebied.

In het bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023' zijn voor de drie woongebieden drie verschillende bestemmingen 'Woongebied' opgenomen, waarin het stedenbouwkundig plan is vertaald in concrete bouw- en gebruiksmogelijkheden. De landschappelijke structuur in en rond het woongebied is bestemd als 'Groen' en het bosgebied in het zuidoostelijk deel van het plangebied als 'Natuur'.

Groen

Het plangebied ligt in een bosrijke omgeving. In het noorden, oosten en zuiden wordt het beeld bepaald door groene flanken. Ondanks dat de spoorlijn tegen de planlocatie aan ligt, vormt de bosrijke omgeving ook aan deze zijde van het plangebied een groen decor. Aan de noordwestzijde, tussen het spoor en het projectmatige deel van de woonwijk, wordt een parkzone aangelegd. Deze gaat over in een centraal gelegen noord-zuidgerichte landschapszone die het oostelijk en westelijk deel van de wijk scheidt. De centraal gelegen landschapszone zorgt samen met de taludwoningen voor een herkenbaar hoogteverschil in het landschap dat momenteel ter plaatse van de steilrand aanwezig is. In de centrale landschapszone is ruimte gereserveerd voor wateropvang (wadi's), wat goed te combineren is met recreatieve langzaam verkeersroutes. Centraal door het projectmatige deel van de wijk loopt een groene as die de bestaande woningen verbindt met de centrale landschapszone en het bosgebied in het zuidoosten. Daarnaast is in de profielen van de straten ruimte gereserveerd voor bomen en straatgroen. In het zuidwesten van het plangebied is een speelbos voorzien.

Ontsluiting

Uitgangspunt bij de inrichting van de nieuwe wijk is om het verkeer zodanig te spreiden dat de bestaande wegen in Dorst maar beperkt extra verkeer te verwerken krijgen. Het westelijke deel van de wijk wordt ontsloten op de bestaande wegen Cypresenstraat, De Meerberg en Oude Tilburgsebaan. Het oostelijke deel van de wijk wordt hoofdzakelijk ontsloten via de Oude Tilburgsebaan. Alle wegen in het plangebied kennen een 30 km/u regime. Omdat het een 30-kilometergebied betreft, worden binnen het plan langs de straten geen vrijliggende paden voor fietsers aangelegd. De fietser maakt gebruik van de rijbaan.

3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.1 Algemeen

Provinciale Staten hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. De lov is in werking getreden op 5 november 2019 en wordt periodiek geactualiseerd. De lov bevat regels voor de fysieke leefomgeving. De regels hebben betrekking op ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. De lov heeft de Verordening ruimte Noord-Brabant, de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening water, de Verordening ontgrondingen en de Verordening wegen vervangen. Het bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023' wordt in voorliggende notitie getoetst aan de regels zoals die op dit moment (najaar 2023) luiden.²

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

In hoofdstuk 2 van de Interim omgevingsverordening staan rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven. Er gelden onder andere rechtstreeks werkende regels voor activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden, voor activiteiten rond provinciale wegen, voor ontgrondingen en voor handelingen die te maken hebben met bepaalde beschermde dier- en plantensoorten. Ook voor het kappen van houtopstanden buiten de bebouwde kom en voor veehouderijen gelden rechtstreeks werkende regels.

Instructieregels voor gemeenten

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. De instructieregels gelden voor bestemmingsplannen en voor omgevingsvergunningen waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. De regels zijn een doorvertaling van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Werkingsgebieden in de Interim omgevingsverordening

Alle regels van de Interim omgevingsverordening zijn gekoppeld aan werkingsgebieden die op de kaart van de verordening zijn weergegeven. Noord-Brabant is in de lov onderverdeeld in drie werkingsgebieden: het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB), het werkingsgebied 'stedelijk gebied' en het werkingsgebied 'landelijk gebied'. Binnen het werkingsgebied 'landelijk gebied' wordt nader onderscheid gemaakt in de werkingsgebieden 'gemengd landelijk gebied' en 'groenblauwe mantel'. Daarnaast gelden voor veel regels specifieke werkingsgebieden, bijvoorbeeld voor de gebieden waar verstedelijking afweegbaar is, voor de ecologische verbindingzones, voor de attentiezones waterhuishouding en voor de gebieden waar extra beperkingen gelden voor veehouderijen.

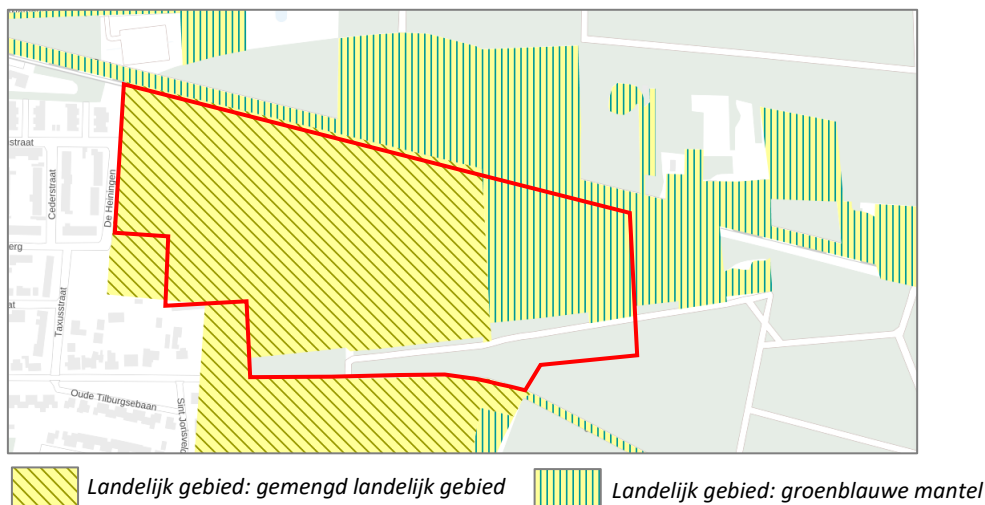
3.2 Werkingsgebieden binnen het plangebied (voorafgaand aan herbegrenzing 2022)

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023' is vrijwel volledig aangewezen als 'landelijk gebied' (zie figuur 3.1). Het westelijk gedeelte van het plangebied ligt binnen het 'gemengd landelijk gebied' en het oostelijk gedeelte binnen de 'groenblauwe mantel'. Voorafgaand aan het herbegrenzingsbesluit van 2022 was de volledige zuidelijke rand van het plangebied onderdeel van het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' (zie figuur 3.2). Deze gronden vielen ook binnen het werkingsgebied 'attentiezone waterhuishouding'. Voorafgaand aan het herbegrenzingsbesluit van 2022 lag het westelijk deel van het plangebied (de gronden die onderdeel zijn van het 'gemengd landelijk gebied' en een deel van de gronden die onderdeel zijn van het 'Natuur Netwerk Brabant') binnen het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar', het oostelijk deel van het plangebied lag hierbuiten (zie figuur 3.3).

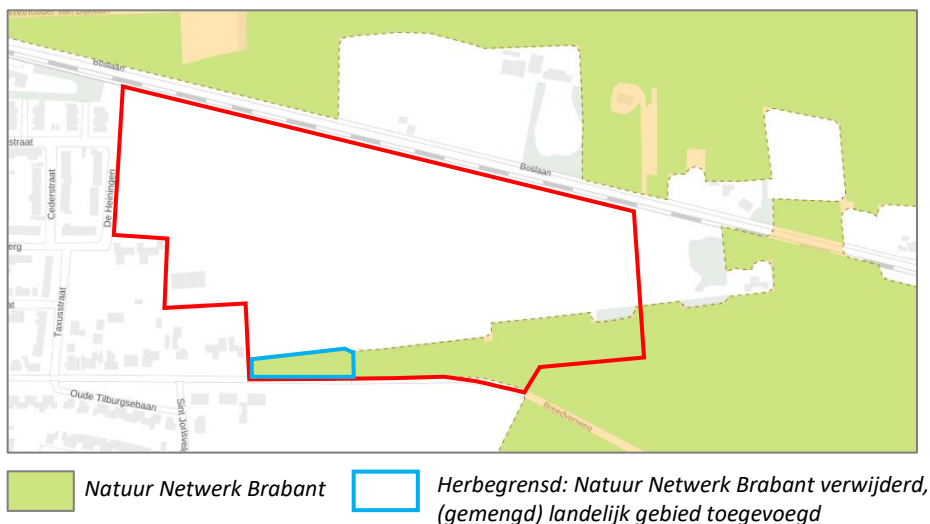
Naast deze werkingsgebieden ligt het plangebied binnen het werkingsgebied 'grondwaterbeschermingsgebied' en binnen het werkingsgebied 'beperkingen veehouderij'. Voor deze werkingsgebieden is geen herbegrenzing nodig. Ze zijn daarom niet relevant voor voorliggende notitie. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023' is nader ingegaan op de regels die samenhangen met deze werkingsgebieden en de wijze waarop daar in het bestemmingsplan mee is omgegaan.

² De herbegrenzing van de lov ten behoeve van Dorst Oost heeft al in 2022 plaatsgevonden. De regels voor herbegrenzing in de huidige versie van de lov (najaar 2023) zijn inhoudelijk ongewijzigd ten opzichte van de regels voor herbegrenzing in de versie van de lov die gold ten tijde van het eerdere herbegrenzingsbesluit.

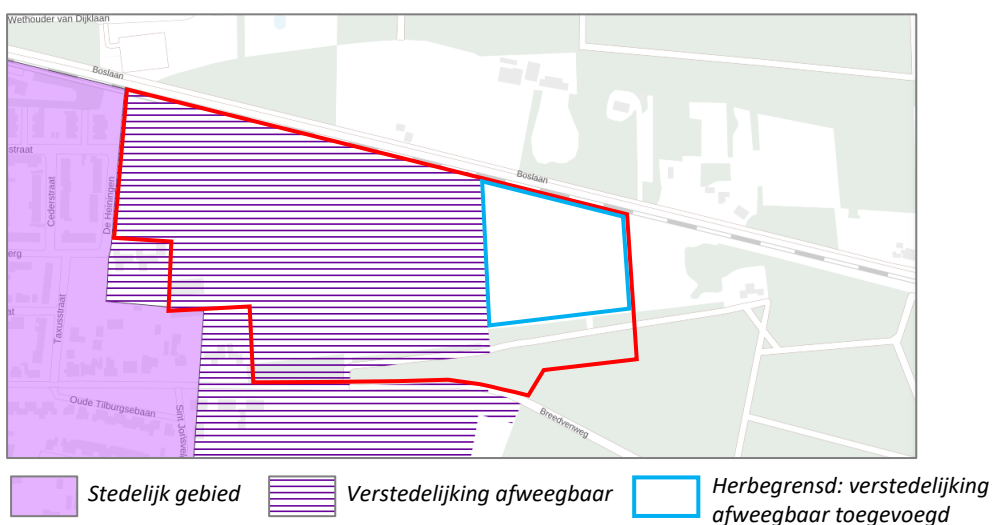
Op de volgende figuren zijn de relevante werkingsgebieden uit de lov weergegeven. De kaartbeelden zijn weergegeven zoals die golden voorafgaand aan het herbegrenzingsbesluit van 2022. In blauw is weergegeven voor welke gronden herbegrenzing heeft plaatsgevonden.



Figuur 3.1: Kaartbeeld landelijk gebied (vóór herbegrenzing in 2022)



Figuur 3.2: Kaartbeeld natuur (vóór herbegrenzing in 2022), met in blauw de gronden waar herbegrenzing heeft plaatsgevonden



Figuur 3.3: Kaartbeeld stedelijke ontwikkeling (vóór herbegrenzing in 2022), met in blauw de gronden waar herbegrenzing heeft plaatsgevonden

3.3 Strijdigheid met de Interim omgevingsverordening (voorafgaand aan herbegrenzing 2022)

De ontwikkeling van Dorst Oost is op twee onderdelen strijdig met de Iov, althans met de werkingsgebieden zoals opgenomen in de Iov vóór het herbegrenzingsbesluit van 2022. Hierna wordt ingegaan op de strijdigheid ten aanzien van de onderwerpen verstedelijking en Natuur Netwerk Brabant.

Verstedelijking

Afdeling 3.5 van de Iov bevat de regels voor stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.42, eerste lid bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen het werkingsgebied 'stedelijk gebied' ligt. In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan op grond van artikel 3.43 voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling buiten het werkingsgebied 'stedelijk gebied', als de locatie binnen het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' ligt.

Voorafgaand aan het herbegrenzingsbesluit van 2022 lag het westelijk deel van Dorst-Oost binnen het 'gemengd landelijk gebied' en binnen het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar'; het oostelijk deel van Dorst-Oost lag binnen de 'groenblauwe mantel' en buiten het gebied 'verstedelijking afweegbaar'. Om de volledige ontwikkeling van Dorst Oost mogelijk te maken, moest ook aan het oostelijk deel van het plangebied het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' worden toegekend.

Natuur Netwerk Brabant

Op grond van artikel 3.16 van de Iov zijn in het NNB alleen kleinschalige bouwwerken ten behoeve van de natuurfunctie of het recreatieve medegebruik toegestaan. Bij nieuwe ontwikkelingen die hier niet onder vallen, is herbegrenzing van het NNB nodig op basis van het nee, tenzij-principe (artikel 3.19 Iov), door toepassing van de saldobenadering (artikel 3.20 Iov) of door toepassing van kleinschalige herbegrenzing (artikel 3.21 Iov).

Voorafgaand aan het herbegrenzingsbesluit van 2022 lag de volledige zuidelijke rand van het plangebied binnen het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant'. In het zuidwestelijk deel van het plangebied is de aanleg van een ontsluitingsweg richting de Oude Tilburgsebaan voorzien. Aanleg van deze weg is niet toegestaan binnen het NNB. Daarom was herbegrenzing van het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' nodig.

Verzoek tot herbegrenzing

Op figuur 3.2 en 3.3 is in blauw aangegeven voor welke gronden om herbegrenzing van de werkingsgebieden is verzocht. Gedeputeerde Staten is verzocht om:

1. het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' toe te voegen voor het oostelijk deel van Dorst Oost; en
2. het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' in het zuidwestelijk deel van Dorst Oost te verwijderen en te vervangen door het werkingsgebied 'landelijk gebied' (gemengd landelijk gebied).

Ter compensatie van de verkleining van het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' in Dorst Oost wordt een deel van een ecologische verbindingzone in de gemeente Sint-Michielsgestel gerealiseerd. In verband met het verzoek tot herbegrenzing van het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' is gelijktijdig het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' toegevoegd aan de gronden in de gemeente Sint-Michielsgestel waar NNB wordt toegevoegd. Voorafgaand aan de herbegrenzing lagen deze gronden in het werkingsgebied 'landelijk gebied' (gemengd landelijk gebied). Hierdoor wordt de oppervlakte van het NNB per saldo niet verkleind.

Aanvullende motivering in deze notitie

In de volgende hoofdstukken wordt het verzoek tot herbegrenzing van de Iov aanvullend gemotiveerd. Daarbij is telkens de situatie vóór het herbegrenzingsbesluit van 2022, zoals weergegeven in figuur 3.1, 3.2 en 3.3, het uitgangspunt.

4 Wijziging grenzen van werkingsgebieden

4.1 Regels voor wijziging grenzen van werkingsgebieden

Artikel 5.3 van de lov bevat regels voor de herbegrenzing van werkingsgebieden in de lov. In dit hoofdstuk wordt getoetst aan deze regels. Hierna zijn de regels van de lov in blauw en cursief weergegeven. In zwart is getoetst of aan de regels wordt voldaan.

Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden

Lid 1

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de in deze verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoen:

a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;

De grens van het werkingsgebied ‘verstedelijking afweegbaar’ wordt aangepast door het werkingsgebied in oostelijke richting te vergroten. Hierdoor wordt het mogelijk om het volledige agrarische gebied dat is ingeklemd tussen de spoorlijn in het noorden en het bosgebied in het zuiden en oosten als één woningbouwlocatie te ontwikkelen. Dit draagt bij aan een doelmatige uitvoering van het woningbouwplan Dorst Oost en zorgt voor een logische afronding van het dorp aan de oostzijde. Er is op de gronden die nu niet zijn aangeduid als ‘verstedelijking afweegbaar’ geen sprake van bijzondere waarden die nopen tot behoud van dit agrarische gebied. In de huidige situatie is ook geen onderscheid zichtbaar tussen het westelijke deel van het plangebied (wél aangeduid als ‘verstedelijking afweegbaar’) en het oostelijk deel van het plangebied. Alle gronden zijn in agrarisch gebruik en er is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen reden om onderscheid te maken tussen het westelijk en het oostelijk deel van het plangebied.

De grens van het werkingsgebied ‘Natuur Netwerk Brabant’ wordt aangepast door het werkingsgebied aan de zuidwestzijde te verkleinen. Dit is nodig voor de aanleg van een ontsluitingsweg van de nieuwe woonwijk naar de Oude Tilburgsebaan. Het doel van deze ontsluitingsweg is om het verkeer van en naar de nieuwe woonwijk te spreiden, zodat de aangrenzende bestaande woonstraten niet onevenredig worden belast met extra verkeer. Een gespreide verkeersafwikkeling is wenselijk om (negatieve) effecten vanwege een verkeerstoename in bestaande woonstraten te beperken, heeft een positief effect op de verkeersveiligheid en draagt bij aan een doelmatige uitvoering van het woningbouwplan Dorst Oost.

b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;

De wijziging van het werkingsgebied ‘verstedelijking afweegbaar’ draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen, namelijk het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied, op gronden waar stedelijke ontwikkeling uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;

In hoofdstuk 5 van deze notitie wordt het woningbouwplan getoetst aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Het woningbouwplan voldoet aan deze regels. Vergroting van het werkingsgebied ‘verstedelijking afweegbaar’, om zodoende het hele plangebied te kunnen ontwikkelen, past dan ook binnen het hoofdprincipe van de lov: een evenwichtige toedeling van functies waarbij invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

In hoofdstuk 6 van deze notitie wordt herbegrenzing van het werkingsgebied ‘Natuur Netwerk Brabant’ getoetst aan de regels die gelden voor kleinschalige herbegrenzing. Aan deze regels wordt voldaan en de op grond van de lov verplichte compensatie is geborgd in het bestemmingsplan. Herbegrenzing van het NNB past hiermee binnen de uitgangspunten en basisprincipes van de verordening.

d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;

Hiervan is geen sprake. De herbegrenzing komt voort uit de wens om Dorst Oost te ontwikkelen als woongebied en niet vanwege een kennelijke onjuistheid in de lov.

e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

Hiervan is geen sprake. Verzocht wordt om herbegrenzing, zodat het bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023' past binnen de regels van de lov.

Lid 2

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van het Natuur Netwerk Brabant dat:

a. een wijziging van de grens van Natura2000 niet is toegestaan;

Het te wijzigen deel van het NNB is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. Er vindt dus geen wijziging van de grens van Natura 2000 plaats.

b. de wijziging tot doel heeft de ecologische samenhang van het Natuur Netwerk Brabant te verbeteren;

Voor de ontwikkeling van Dorst Oost is sprake van integrale planvorming, waarbij alle ruimtelijke belangen in en rond het plangebied zijn meegewogen. Vanwege de wens om de verkeersafwikkeling te spreiden, bestaande bewoners niet onevenredig te belasten met extra verkeer en te komen tot een verkeersveilige oplossing, is in het bestemmingsplan een ontsluiting naar de Oude Tilburgsebaan voorzien. De bestaande uitloper van het bos wordt doorsneden ten behoeve van de nieuwe ontsluitingsweg. Omdat het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' hier direct aansluit op bestaande woonpercelen in de kern van Dorst, is het onvermijdelijk dat de aanleg van de ontsluitingsweg plaatsvindt op gronden die nu nog onderdeel zijn van het NNB. De ingreep bestaat uit het rooien van enkele bomen en het verwijderen van groen om een doorsteek mogelijk te maken. Hiermee is sprake van fysieke aantasting van het NNB. Daarnaast wordt het deel van de bosstrook dat westelijk van de ontsluitingsweg ligt afgesneden van het overige deel van het NNB, zodat deze gronden – hoewel de bomen er zoveel mogelijk behouden blijven - niet meer kunnen worden aangemerkt als onderdeel van het NNB. In dit deel van de bosstrook is aanleg van een speelbos voorzien.

Tijdens de planvorming is breder naar het bosgebied rond de ontwikkellocatie gekeken. In overleg met Staatsbosbeheer is gezocht naar mogelijkheden om het NNB dat in de directe omgeving van het plangebied ligt te verbeteren. Op een oppervlakte van 10.500 m² worden maatregelen getroffen in de vorm van biotoopverbetering, ophangen van nestkasten en creëren van een bosrandzone. Per saldo is in het plangebied weliswaar sprake van een vermindering van de oppervlakte van het NNB met 2.844 m², maar er is ook sprake van een verbetering van de kwaliteit van het NNB in de directe omgeving. De planvorming voor Dorst Oost heeft dan ook mede tot doel om het ecologisch functioneren van het NNB te verbeteren. Bovendien gaat de verkleining van het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' in Dorst gepaard met een vergroting van het NNB in de gemeente Sint Michielsgestel. Hier wordt NNB gerealiseerd in een gebied van 4.903 m², waarmee een deel van een ecologische verbindingzone tot stand wordt gebracht. Het NNB wordt hierdoor per saldo niet verkleind, maar met circa 2.059 m² vergroot.

c. de kwalitatieve en kwantitatieve ambities van het Natuur Netwerk Brabant worden behouden of versterkt.

Onderdeel van de planvorming rond Dorst Oost zijn ingrepen in het bosgebied met als doel de ecologische kwaliteit van het NNB te versterken (zie ook onder b). Daarnaast wordt het verlies aan NNB-oppervlakte gecompenseerd door gronden in Sint Michielsgestel aan te wijzen en in te richten als NNB. Met de herbegrenzing van het NNB, in combinatie met de kwaliteitsverbeterende maatregelen nabij het plangebied én compenserende maatregelen in een niet-gerealiseerde ecologische verbindingzone, is sprake van een versterking van de kwalitatieve en kwantitatieve ambities van het NNB in de provincie Noord-Brabant.

Lid 3

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Attentiezone Waterhuishouding dat de beoogde ontwikkeling waarvoor de wijziging nodig is, geen nadelig effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse.

De gronden die onderdeel zijn van het NNB liggen ook binnen het werkingsgebied 'attentiezone waterhuishouding'. Dit is inherent aan de systematiek van de Iov: gronden die deel uitmaken van het NNB zijn per definitie ook onderdeel van de attentiezone waterhuishouding. De attentiezone waterhuishouding regelt dat er geen functies en activiteiten mogen plaatsvinden die een negatief effect hebben op de hydrologische doelstellingen van het binnen de attentiezone gelegen Natuur Netwerk Brabant (artikel 3.26 van de Iov). Met de herbegrenzing van het NNB wordt ook de attentiezone waterhuishouding van de gronden in het zuidwestelijk deel van het plangebied verwijderd.

De realisering van Dorst Oost heeft geen nadelige effecten op de waterhuishouding ter plaatse. Uitgangspunt is dat al het water dat binnen het plangebied valt, ter plaatse wordt geborgen en geïnfiltreerd. Om dit te bereiken worden in het plangebied wadi's aangelegd en wordt water geïnfiltreerd via groene bermen en via voorzieningen op eigen terrein van de woningen. Gelet op de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied wordt voldaan aan de regels die de Iov stelt om de kwaliteit van het infiltrerende water te beschermen. De hemelwatervoorzieningen worden gedimensioneerd op een bui van 70 mm. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die aanleg en instandhouding van voldoende waterberging garandeert als gronden worden bebouwd of verhard. De ontwikkeling van Dorst Oost is hierdoor hydrologisch neutraal en er zijn geen nadelige effecten op de waterhuishouding ter plaatse.

Lid 4

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Verstedelijking Afweegbaar dat:

a. dit past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;

Ten behoeve van de ontwikkeling van Dorst Oost is een onderzoek uitgevoerd naar de ladder voor duurzame verstedelijking. De woningen in Dorst Oost worden gerealiseerd in een landelijk bereikbaar woonmilieu. Uit de laddertoets (zie ook paragraaf 5.3) blijkt dat er een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is aan het woningbouwprogramma dat in Dorst Oost wordt gerealiseerd binnen dit woonmilieu en dat er geen ruimte is om die behoefte op binnenstedelijke locaties te realiseren. De ontwikkeling van Dorst Oost past binnen de regionale afspraken. Op 12 april 2023 is in het regionaal overleg (opnieuw) akkoord gegeven op het woningbouwplan. De schriftelijke bevestiging hiervan is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

b. dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;

De opgave voor Dorst Oost is om de wijk te ontwikkelen als een aantrekkelijk woongebied met een gevarieerd woningbouwprogramma. In het stedenbouwkundig plan leidt dit tot een wijk met drie woonmilieus: dorpswonen, wonen op de steilrand en boswonen. Door de gronden in het oostelijk deel van het plangebied te betrekken bij de ontwikkeling, ontstaat voldoende ruimte om deze drie woonmilieus een plek te geven, de wijk te voorzien van een groene, landschappelijke dooradering en een logische afronding van de kern Dorst te realiseren. De groene dooradering van Dorst Oost heeft niet alleen betekenis voor de bewoners van de nieuwe wijk, maar heeft ook tot gevolg dat bewoners van het bestaande dorp een aantrekkelijke fiets- en wandelverbinding richting het oostelijk gelegen bosgebied krijgen. De verruiming van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' maakt het mogelijk om binnen de wijk een centrale landschapszone vrij te houden en deze voelbaar te maken en voegt daarmee iets toe aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied. Verruiming van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' leidt dus tot een verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit.

c. de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.

In de lov zijn de gronden ten oosten van Dorst al aangewezen als verstedelijking afweegbaar. Er is dan ook geen sprake van een 'nieuwe' uitbreidingsrichting, er wordt slechts verzocht om de aanduiding te verruimen zodat een groter deel van de agrarische gronden tussen het dorp en het bos kan worden ontwikkeld als woningbouwlocatie. Er is geen sprake van bijzondere waarden of kwaliteiten in het gebied die woningbouw in de weg staan, terwijl het verruimen van de aanduiding voordelen heeft voor de stedenbouwkundige opzet van het nieuwe woongebied (zie onder b).

Lid 5

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Beperkingen Veehouderij dat:

- a. het een ondergeschikte wijziging van het gebied betreft;
- b. is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mede gelet op aspecten vanuit milieu en volksgezondheid;
- c. er geen aantasting van in de nabijheid gelegen ecologische waarden plaatsvindt.

De grenzen van het werkingsgebied 'beperkingen veehouderij' worden niet aangepast.

4.2 Conclusie

Uit voorgaande paragraaf blijkt dat wordt voldaan aan de regels voor de wijziging van de grenzen van werkingsgebieden. Daarom wordt Gedeputeerde Staten verzocht om:

- het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' uit te breiden zodat het hele plangebied Dorst Oost kan worden ontwikkeld als woningbouwlocatie;
- het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' ter plaatse van de ontsluiting op de Oude Tilburgsebaan en op de gronden ten westen daarvan te verwijderen en in plaats daarvan het werkingsgebied 'landelijk gebied' op te nemen;
- het werkingsgebied 'landelijk gebied' op het compensatieperceel in Sint Michielsgestel te verwijderen en in plaats daarvan het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' op te nemen;
- overige werkingsgebieden die moeten worden aangepast in verband met de omzetting van het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' in het werkingsgebied 'landelijk gebied' (en andersom) overeenkomstig aan te passen.

5 Stedelijke ontwikkeling

Naast de regels voor herbegrenzing van werkingsgebieden (artikel 5.3 van de lov) bevat de lov regels voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Herbegrenzing van het werkingsgebied ‘verstedelijking afweegbaar’ is alleen mogelijk voor een stedelijke ontwikkeling die past binnen de regels die de lov aan die ontwikkeling stelt. In dit hoofdstuk wordt daarom getoetst aan de regels die de lov stelt aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

5.1 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Paragraaf 3.1.2 van de lov bevat regels voor een evenwichtige toedeling van functies. Hierna zijn de betreffende regels van de lov in blauw en cursief weergegeven. In zwart is getoetst of aan de regels wordt voldaan.

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Door de ontwikkeling van Dorst Oost transformeren agrarische gronden naar een nieuwe woonwijk, die in het westen aansluit op het bestaande dorp en een verbinding legt tussen het dorp en de oostelijk gelegen bosgebieden. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de kwaliteiten en karakteristieken van het bestaande dorp en van de locatie. Het doel is om Dorst Oost te ontwikkelen als een aantrekkelijk nieuw woongebied, met veel ruimte voor groen en een gevarieerd woningbouwprogramma van grondgebonden woningen. In het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan is veel aandacht voor de totstandkoming van een goede omgevingskwaliteit. Uit verschillende (milieu)onderzoeken die ten grondslag zijn gelegd aan het bestemmingsplan blijkt bovendien dat sprake is van een veilige, gezonde leefomgeving. Waar nodig zijn maatregelen (bijvoorbeeld de bouw van een geluidsscherm langs de spoorlijn, voorwaarden voor het voorkomen van trillingshinder en voorwaarden voor de realisering van voldoende waterberging) geborgd in het bestemmingsplan.

Lid 2

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;*
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;*
- c. meerwaardecreatie.*

Dit is verder uitgewerkt in artikel 3.6, 3.7 en 3.8 van de lov. Zie de motivatie die hierna bij die artikelen wordt gegeven.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;*
 - 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;**

De toedeling van functies vindt in Dorst Oost niet plaats binnen het werkingsgebied ‘stedelijk gebied’ of binnen een bestaand bouwperceel, en dus niet binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Op grond van de lov kan een bestemmingsplan echter ook voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied ‘verstedelijking afweegbaar’.

Daarmee is sprake van een situatie als bedoeld in sub 1: 'nieuwvestiging is mogelijk op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk.' Omdat Dorst Oost niet volledig binnen het gebied verstedelijking afweegbaar valt, wordt Gedeputeerde Staten verzocht om het werkingsgebied te verruimen.

- b. *bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*

Ten behoeve van de ontwikkeling van Dorst Oost is onderzoek gedaan naar de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit dit onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten van de laddertoets zijn opgenomen in paragraaf 5.3 van deze notitie.

- c. *gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.*

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor de verschillende bestemmingen binnen het plangebied. Die regels stellen beperkingen aan het aantal te realiseren woningen, bepalen dat per bouwperceel maximaal één woning is toegestaan en regelen wat voor bebouwing mag worden opgericht. Er zijn regels opgenomen voor (onder meer) de oppervlakte, goot- en bouwhoogte en afstanden tot de perceelsgrenzen voor zowel hoofdgebouwen als bijbehorende bouwwerken.

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Zie de motivatie onder lid 1.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Dit is verder uitgewerkt in lid 2 en lid 3 van artikel 3.7. Zie de motivatie die hierna bij die leden wordt gegeven.

Lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. *de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;*
- b. *de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.*
- c. *de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.*

Als bijlage bij deze notitie is een uitgebreide toets aan de lagenbenadering opgenomen. De conclusie is dat het plangebied zich goed leent voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk en dat er vanuit de drie lagen geen aspecten zijn die zich verzetten tegen woningbouw in het plangebied. Dorst Oost is uit ruimtelijk oogpunt een logische en goed inpasbare uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. In het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan is rekening gehouden met bestaande kenmerken en waarden die volgen uit de drie lagen. Wel is geconstateerd dat NNB aanwezig is in het zuidelijk deel van het plangebied. Het NNB blijft grotendeels behouden, maar voor het zuidwestelijke deel van het plangebied wordt een verzoek tot herbegrenzing gedaan. Uit onderzoeken die zijn verricht in het kader van het bestemmingsplan blijkt dat er geen of slechts beperkte effecten zijn op volksgezondheid, veiligheid en milieu. Deze effecten hangen vooral samen met de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woningen, maar zijn beperkt en inherent aan de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk.

Door de nieuwe woonwijk zowel te ontsluiten op de bestaande woonstraten in het oostelijk deel van Dorst als op de Oude Tilburgsebaan is sprake van een zoveel mogelijk gespreide verkeersafwikkeling. Negatieve effecten die samenhangen met een verkeerstoename in bestaande woonstraten worden hierdoor zoveel mogelijk beperkt.

Lid 3

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Als onderdeel van de lagenbenadering is de historische ontwikkeling van Dorst en van het plangebied in beeld gebracht. Er zijn geen cultuurhistorische of archeologische waarden die de ontwikkeling van Dorst Oost belemmeren. De waarde van de aanwezige steilrand wordt gerespecteerd en benut door deze nadrukkelijk onderdeel te laten zijn van het plan. De ontwikkeling van Dorst Oost is onomkeerbaar: door Dorst Oost te ontwikkelen verdwijnt het huidige agrarische gebruik van de gronden. Er is echter geen sprake van bijzondere waarden die verdwijnen of van onaanvaardbare negatieve effecten vanwege de woningbouwontwikkeling. Naast negatieve effecten zijn er bovendien ook positieve effecten (zie ook hierna onder meerwaardecreatie).

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;*
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.*

In Dorst zijn de afgelopen jaren verschillende nieuwe woonwijken gerealiseerd. Met de realisering van De Boswachterij aan de noordwestzijde van het dorp en Tuindorp Baarschot aan de westzijde zijn ruim 200 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. In Dorst Oost worden maximaal 165 woningen gerealiseerd. Met de toevoeging van woningen blijft er voor de komende jaren draagvlak bestaan voor het behoud van verschillende voorzieningen in het dorp. De basisschool en de sportverenigingen zijn gebaat bij een toename van het aantal inwoners. Een toename van het aantal inwoners is ook gunstig voor het behoud van overige voorzieningen (detailhandel, horeca) in het dorp.

Bij de opzet van de nieuwe woonwijk is rekening gehouden met de bewoners van de bestaande woonwijken in Dorst. De agrarische gronden binnen het plangebied zijn op dit moment beperkt toegankelijk. In de nieuwe woonwijk worden juist verbindingen gelegd tussen het bestaand stedelijk gebied en het bosgebied ten oosten van het dorp, onder meer in de vorm van een groenzone langs het spoor en een landschapszone in het hart van de nieuwe wijk. Hierdoor biedt de nieuwe woonwijk ook meerwaarde voor de huidige bewoners van Dorst.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Zie voor de kwaliteitsverbetering van het landschap de motivering onder artikel 3.9. Er is in dit geval gekozen voor een financiële bijdrage in het gemeentelijk groenfonds, en niet voor fysieke kwaliteitsverbetering (de omgeving van) het plangebied.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Het plangebied bestaat uit agrarische gronden, die aan de noordzijde worden begrensd door de spoorlijn Breda-Tilburg (met ten noorden daarvan een uitgestrekt bosgebied), aan de westzijde door het bestaand stedelijk gebied en aan de oost- en zuidzijde door een bosgebied en bosstroken. De bosgebieden aan de noord-, oost- en zuidzijde van de nieuwe woonwijk zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe woongebied. Met de ontwikkeling van Dorst Oost wordt (vrijwel) het volledige agrarische gebiedje aan de oostzijde van Dorst getransformeerd. Er zijn, anders dan bij een solitaire ontwikkeling in het buitengebied, in de directe omgeving van het plangebied daarom geen mogelijkheden voor fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een interne landschappelijke structuur, waarmee een overgang tussen het bestaande dorp en het omliggende landschap wordt bewerkstelligd en waarbij de bestaande kwaliteiten (met name de steilrand) worden gerespecteerd. Op grond van het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap maken groenstructuren en andere groenvoorzieningen binnen een woningbouwontwikkeling in een stedelijk zoekgebied onderdeel uit van de landschappelijke inrichting van het stedenbouwkundige plan en kunnen ze niet worden opgevoerd als kwaliteitsverbetering van het landschap.

Omdat de tegenprestatie voor kwaliteitsverbetering van het landschap niet binnen het plangebied of in de directe omgeving kan worden uitgevoerd, doet de initiatiefnemer een financiële bijdrage in het gemeentelijk groenfonds. De lov en het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering in de regio West-Brabant maken dit mogelijk.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of*
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.*

Voor de ontwikkeling van Dorst Oost wordt voorzien in een financiële tegenprestatie door storting in het gemeentelijk groenfonds. Een en ander is geborgd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente conform de regionale regeling.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;*
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
- d. het wegnemen van verharding;*
- e. het slopen van bebouwing;*
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;*
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.*

Er wordt voorzien in een financiële tegenprestatie door storting in het gemeentelijk groenfonds. Vanuit het gemeentelijk groenfonds worden kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen in het Oosterhoutse buitengebied, die onder meer zien op de aspecten die zijn genoemd in de lov.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

De bijdrage is verzekerd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Over de besteding van het gemeentelijke groenfonds wordt, in overeenstemming met het bepaalde in de lov, periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg.

5.2 Stedelijke ontwikkeling

De lov bevat, naast de algemene regels voor een evenwichtige toedeling van functies, ook specifieke regels voor stedelijke ontwikkeling en mobiliteit. Deze regels zijn opgenomen in afdeling 3.5 van de lov. Hierna zijn de relevante regels van de lov in blauw en cursief weergegeven. In zwart is getoetst of aan de regels wordt voldaan.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Het bestemmingsplan voor Dorst Oost ligt niet binnen het werkingsgebied 'stedelijk gebied', maar ligt (grotendeels en na herbegrenzing volledig) binnen het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar'. Artikel 3.43 van de lov biedt, in afwijking van artikel 3.42, de mogelijkheid voor stedelijke ontwikkeling in het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar'. De ontwikkeling van Dorst Oost voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en past binnen de regionale afspraken over woningbouw. Dit blijkt uit het onderzoek naar de ladder voor duurzame verstedelijking en uit instemming vanuit het regionaal overleg. De schriftelijke bevestiging van het regionale akkoord is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

De kern Dorst is in de lov aangemerkt als onderdeel van het stedelijk concentratiegebied en niet als landelijke kern. Op grond van het provinciaal beleid wordt groei van verstedelijking hoofdzakelijk opgevangen in en rond de kernen die onderdeel zijn van het stedelijk concentratiegebied. De kernen in het landelijk gebied worden zoveel als mogelijk ontzien van verdere verstedelijking. Hier wordt alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Dorst is onderdeel van het stedelijk concentratiegebied en is dus door de provincie aangemerkt als kern waar verstedelijking voor meer dan de 'eigen' verstedelijkingsbehoefte mogelijk is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*

Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan voor Dorst Oost gaan uit van het realiseren van een woonwijk met een goede omgevingskwaliteit en een veilige en gezonde leefomgeving.

- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*

Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan voor Dorst Oost gaan uit van zorgvuldig ruimtegebruik. De maximaal 165 woningen in Dorst Oost worden gerealiseerd in een gevarieerd woningbouwprogramma binnen drie woonsferen. De woningdichtheid neemt af vanuit het bestaande dorp (dorpswonen) richting het bosgebied (boswonen). Er is geen sprake van de transformatie van een verouderd stedelijk gebied, maar van een uitbreiding van het bestaande dorp. Met de bouw van grondgebonden woningen wordt aangesloten op de karakteristieken van Dorst.

In Dorst is geen sprake van verouderde stedelijke gebieden die voor transformatie in aanmerking komen. Op andere locaties in de gemeente Oosterhout vindt wél binnenstedelijke transformatie plaats. Woningbouw in Dorst Oost staat, mede gelet op de grote woningbehoefte binnen de gemeente, de transformatie van deze gebieden niet in de weg. Uitbreidingslocaties zoals Dorst Oost zijn aanvullend op de binnenstedelijke transformatie. Waar bij binnenstedelijke transformatie vaak wordt gebouwd in hogere dichtheden en in stedelijke woonmilieus, is in Dorst Oost juist ruimte voor een ontspannen, ruim opgezet woonmilieu met grondgebonden woningen.

c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

Voor een woonwijk als Dorst Oost zijn met name goede mogelijkheden voor de productie van duurzame energie door het aanbrengen van zonnepanelen op woningen. Het bestemmingsplan staat de realisering van zonnepanelen niet in de weg.

d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;

Dorst Oost krijgt een groen karakter met een groene dooradering. Hiermee wordt hittestress tegengegaan. In de landschappelijke zones worden wadi's aangelegd, waardoor het hemelwater – in combinatie met infiltratie via groene bermen en voorzieningen op eigen terrein van de woningen - volledig binnen het plangebied wordt geborgen. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die dit borgt.

e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;

Dorst is goed bereikbaar met de auto. Door het dorp lopen de buslijnen Breda-Rijen (130) en Oosterhout-Rijen (230). Dorst ligt aan de snelfietsroute tussen Breda en Tilburg die in aanleg is en zal dus ook met de fiets goed bereikbaar zijn. Dorst Oost wordt gerealiseerd als uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied en heeft geen effect op de (duurzame) bereikbaarheid van het dorp. Bij de aansluiting van Dorst Oost op de wegen in het bestaande dorp is gekozen voor het maken van drie aansluitingen: twee aansluitingen via de bestaande woonstraten Cypressenstraat en De Meerberg en één aansluiting op de Oude Tilburgsebaan. Hiermee wordt het autoverkeer van en naar Dorst Oost gespreid over meerdere straten, zodat de effecten vanwege de verkeers-toename beperkt blijven. Binnen het plangebied wordt voorzien in een fijnmazige dooradering voor langzaam verkeer en in verbindingen tussen het bestaande dorp en het bosgebied.

f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Deze bepaling is met name relevant bij de realisering van nieuwe ontwikkelingen voor werken of voorzieningen. Daarvan is in Dorst Oost geen sprake. Door de bouw van woningen in Dorst Oost wordt in algemene zin bijgedragen aan het behoud van voorzieningen in het dorp.

Lid 3

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;*
- b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:*
 - 1. bedrijfswoningen;*
 - 2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;*
 - 3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.*

Het bestemmingsplan voor Dorst Oost maakt geen bedrijventerrein mogelijk.

Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

In afwijking van Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;

Uit de ladderonderbouwing (zie paragraaf 5.3) blijkt er in de gemeente Oosterhout en de kern Dorst onvoldoende ruimte is binnen het stedelijk gebied te voorzien aan de behoefte in woningen in het woonmilieu landelijk bereikbaar. Uitbreiding is nodig om aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de bouw van woningen in dit woonmilieu te voorzien.

b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;

Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 165 grondgebonden woningen mogelijk in een groene, ruim opgezette woonwijk. In deze behoefte kan niet worden voorzien door de transformatie van (cultuurhistorisch waardevol) bestaand vastgoed.

c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;

De ontwikkeling van Dorst Oost past binnen de regionale afspraken over woningbouw. Dit blijkt uit het onderzoek naar de ladder voor duurzame verstedelijking en uit instemming vanuit het regionaal overleg. De schriftelijke bevestiging van het regionale akkoord is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Met de ontwikkeling van Dorst Oost wordt het stedelijk gebied van Dorst in oostelijke richting duurzaam afgerond. Juist door verruiming van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' wordt het mogelijk om het volledige gebied tussen de spoorlijn en de bossen te ontwikkelen als woonwijk. In het stedenbouwkundig plan voor Dorst Oost is rekening gehouden met de bestaande structuren in het gebied.

Artikel 3.44 Samenloop Verstedelijking afweegbaar met andere werkingsgebieden

Lid 1

Als Verstedelijking afweegbaar samenvalt met Natuur Netwerk Brabant geeft het bestemmingsplan in aanvulling op artikel 3.43 overeenkomstige toepassing aan paragraaf 3.2.3 Natuur Netwerk Brabant en geldt voor het gebied buiten het Natuur Netwerk Brabant dat de duurzame stedelijke ontwikkeling:

a. plaatsvindt in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen het gebied of de naaste omgeving;

b. geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden zwaar bedrijventerrein (IOV).

Het zuidelijk deel van het plangebied valt deels samen met het NNB. Voor het deel van het NNB waar een ontsluitingsweg richting de Oude Tilburgsebaan wordt gerealiseerd en de gronden ten westen daarvan is in de Iov ook het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' opgenomen. Voor deze gronden wordt gebruikgemaakt van de mogelijkheid voor kleinschalige herbegrenzing van het NNB. Hierop wordt uitgebreid ingegaan in hoofdstuk 6 van deze notitie.

Het overige deel van het NNB blijft behouden en is in het bestemmingsplan bestemd als 'Natuur'. Er is onderzoek gedaan naar de externe werking van de ontwikkeling op dit deel van het NNB. Als gevolg hiervan worden mitigerende maatregelen getroffen in de vorm van verbetering van de ecologische kwaliteit van het aansluitende bos. Uitvoering van deze maatregelen is geborgd in de regels van het bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023'.

Na herbegrenzing van het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' en rekening houdend met het treffen van mitigerende maatregelen voldoet de ontwikkeling aan paragraaf 3.2.3 van de Iov.

Het bestemmingsplan voor Dorst Oost heeft geen betrekking op een te ontwikkelen of een uit te breiden zwaar bedrijventerrein.

Lid 2

Als Verstedelijking afweegbaar samenvalt met de Groenblauwe Mantel of Attentiezone Waterhuishouding, geeft het bestemmingsplan in aanvulling op Artikel 3.43 overeenkomstige toepassing aan Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel of Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding en geldt dat de duurzame stedelijke ontwikkeling:

- a. *plaatsvindt in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen het gebied of de naaste omgeving;*
- b. *geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden zwaar bedrijventerrein (IOV).*

Het westelijk deel van het plangebied valt binnen het 'gemengd landelijk gebied' én binnen het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar'. Het oostelijk deel van het plangebied, waar geen werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' ligt, ligt in de 'groenblauwe mantel'. Nadat de werkingsgebieden in de Iov zijn herbegrensd, valt het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' voor het oostelijk deel van Dorst Oost dus samen met het werkingsgebied 'groenblauwe mantel'.

Het werkingsgebied 'groenblauwe mantel' is aan de noord- en oostzijde van Dorst opgenomen voor (agrari-sche) gronden die grenzen aan het NNB. De agrarische gronden binnen het plangebied vallen voor een deel binnen het 'gemengd landelijk gebied' en voor een deel binnen de 'groenblauwe mantel'. De gronden binnen de 'groenblauwe mantel' zijn in landschappelijk opzicht, qua grondgebruik en visueel niet te onderscheiden van de gronden binnen het 'gemengd landelijk gebied'. Het plangebied bestaat uit enkele grootschalige percelen, die in agrarisch gebruik zijn. De (beperkte) landschappelijke waarden van het gebied worden bepaald door de groene omranding door het bosgebied, de restanten van enkele houtwallen en het kenmerkende hoogteverschil. De steilrand, waar het hoogteverschil in het gebied erfahrbaar is, ligt echter in het westelijk deel van het plangebied en binnen het 'gemengd landelijk gebied'. Ook de restanten van houtwallen liggen in het 'gemengd landelijk gebied', en niet binnen de 'groenblauwe mantel'.

In ruimtelijk opzicht is het waardevol om het onderscheid tussen het hoger gelegen westelijk deel van het plangebied en het lager gelegen oostelijk deel van het plangebied zichtbaar te houden. Het stedenbouwkundig plan gaat dan ook uit van een landschappelijke zone centraal in de wijk, waar het verschil tussen hoog en laag voelbaar blijft. Door het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' aan de oostzijde te vergroten (zodat het hier samenvalt met de 'groenblauwe mantel') ontstaat centraal in de nieuwe woonwijk ruimte voor een landschappelijke dooradering (op gronden die nu zijn aangemerkt als 'gemengd landelijk gebied'). Ruimtelijk gezien heeft dit de voorkeur, terwijl in het gebied dat is aangemerkt als groenblauwe mantel geen bijzondere landschappelijke waarden verloren gaan. In het stedenbouwkundig plan wordt overigens ook in het oostelijk deel van de nieuwe wijk – dat binnen de groenblauwe mantel ligt – een noord-zuidgerichte groenstructuur teruggebracht, die in het bestemmingsplan ook als 'Groen' is bestemd. Hiermee wordt een referentie teruggebracht naar de kavelstructuur en houtwallen die voorheen in het gebied aanwezig waren.

Het bestemmingsplan voor Dorst Oost heeft geen betrekking op een te ontwikkelen of een uit te breiden zwaar bedrijventerrein.

Lid 3

Bij samenloop met een ander werkingsgebied geldt dat de stedelijke ontwikkeling rekening houdt met de opgenomen regels.

Het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' valt samen met een grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld doordat het hemelwater via wadi's, bermen en voorzieningen op eigen terrein infiltreert in de ondergrond. De infiltratievoorzieningen worden ingericht volgens de regels die daarvoor gelden in een grondwaterbeschermingsgebied.

In het bestemmingsplan is ter bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Er kan een omgevingsvergunning worden verleend als geen sprake is van een verstoring van de drinkwaterwinning en nadat Gedeputeerde Staten zijn gehoord.

5.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten behoeve van de ontwikkeling van Dorst Oost is een laddertoets verricht. In de laddertoets is het bestemmingsplan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, die is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uitgangspunten

In de laddertoets is geconcludeerd dat Dorst Oost kwalificeert als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening en dat het bestemmingsplan dus ladderplichtig is. Gelet op het feitelijke gebruik van het plangebied en op de geldende bestemmingen is de ligging van het plangebied gekwalificeerd als 'buiten bestaand stedelijk gebied'.

Woningbehoefte

In de laddertoets is het verzorgingsgebied (c.q. de marktregio) bepaald. Op basis van CBS-cijfers over verhuisbewegingen is geconcludeerd dat het zwaartepunt van de woningmarkt lokaal – binnen de gemeente Oosterhout – ligt en dat er daarnaast voornamelijk verhuisrelaties binnen de stedelijke regio Breda-Tilburg zijn. Binnen de regio worden plannen regionaal afgestemd op de behoefte, waarmee planoverschotten die versturende effecten hebben op migratiestromen worden voorkomen. Het plan Dorst Oost is regionaal afgestemd en is opgenomen in de regionale programmering. In 2023 is in het regionaal overleg ingestemd met het plan.

Kwantitatieve behoefte

Voor de marktregio zijn verschillende huishoudensprognoses in beeld gebracht. Op basis van de meest actuele prognose is sprake van een forse woningvraag in de periode 2023-2033. De vraag is (aanzienlijk) groter dan de harde plancapaciteit binnen de gemeente. In Dorst Oost worden maximaal 165 woningen gebouwd. Deze woningen voorzien in een deel van de kwantitatieve woningbehoefte voor de komende tien jaar.

Kwalitatieve behoefte

Dorst Oost voorziet in woningen in een landelijk bereikbaar woonmilieu. In de laddertoets is de marktvrage naar verschillende typen woonmilieus in de gemeente Oosterhout in beeld gebracht. Hierbij is onderscheid gemaakt in de woonmilieus centrum klein stedelijk & klein stedelijk, groen klein stedelijk en landelijk bereikbaar. Het aandeel landelijk bereikbaar binnen de harde plancapaciteit is op dit moment zeer beperkt. Veel van de woningbouwplannen in de gemeente voorzien, gelet op locatie en woningdichtheid, in andere, stedelijke woonmilieus. Er is in kwalitatief opzicht daarom nog behoefte aan woningbouw in dit woonmilieu. Dorst Oost voorziet in een deel van de kwalitatieve behoefte aan woningen in een landelijk bereikbaar woonmilieu voor de komende tien jaar.

Geschikte en beschikbare locaties in bestaand stedelijk gebied

Uit de toets aan de woningbehoefte blijkt dat Dorst Oost voorziet in zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied in de komende tien jaar. Vervolgens is het van belang af te wegen of er binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in deze behoefte. Uitgangspunt van de ladder is dat ontwikkelingen enkel buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvinden als er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikt (te maken) en beschikbaar (te maken) alternatieven zijn.

In de laddertoets is daarom geïnventariseerd welke potentiële alternatieve locaties er in het verzorgingsgebied zijn binnen bestaand stedelijk gebied. Op basis hiervan zijn verschillende locaties afgewogen. Er is gekeken naar de locaties waar kan worden voorzien in de woningbehoefte aan het landelijk bereikbaar woonmilieu.

In de gemeente zijn verschillende potentiële woningbouwlocaties binnen bestaand stedelijk gebied, maar deze bevinden zich in een ander woonmilieu (centrum klein stedelijk, klein stedelijk of groen klein stedelijk). Geconcludeerd is dat er geen geschikt (te maken) en beschikbaar (te maken) locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn die kunnen voorzien in de behoefte aan een landelijk bereikbaar woonmilieu.

Conclusie

In de laddertoets is geconcludeerd dat Dorst Oost voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de bouw van woningen in een landelijk bereikbaar woonmilieu. Er zijn binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte (of geschikt te maken) locaties die in dit woonmilieu voorzien. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de principes van de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.4 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Regionaal afsprakenkader

Artikel 3.9 van de lov schrijft voor dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het werkingsgebied 'landelijk gebied', bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap vindt regionaal plaats. De gemeente Oosterhout hanteert hiervoor het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant (vastgesteld op 18 december 2014).

In het regionale afsprakenkader wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën ontwikkelingen:

- Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed. Voor deze ontwikkelingen wordt geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap geëist.
- Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in de hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen die niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Dorst Oost valt in categorie 3. Uitgangspunt van de investering in het landschap is dat de kwaliteitsverbetering voor categorie 3-ontwikkelingen in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling. Dat betekent dat 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, die wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie. Wanneer een fysieke tegenprestatie niet mogelijk is, kan een financiële tegenprestatie worden geleverd, waarbij het investeringsbedrag in het groenfonds van de gemeente wordt gestort. Een fysieke tegenprestatie op de locatie heeft de voorkeur.

Dorst Oost is een stedelijke uitbreiding. Op grond van het regionale afsprakenkader is de investering in kwaliteitsverbetering voor deze ontwikkelingen 1% van de gronduitgifteprijs.

Investering in kwaliteitsverbetering

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn Breda-Tilburg, met ten noorden daarvan een uitgebreid bosgebied. Aan de oost- en zuidzijde grenst de nieuwe woonwijk aan bestaand bosgebied en aan de forse bosstroken aan de noordzijde van de Tilburgsebaan. Aan de westzijde sluit het plangebied aan op de bestaande kern. Het plangebied wordt dus aan alle zijden begrensd door bestaand stedelijk gebied of door bebosning. Daarmee is reeds sprake van een landschappelijke inpassing van het nieuwe woongebied. Een fysieke tegenprestatie in de vorm van (aanvullende) landschappelijke inpassing is daarom niet zinvol.

In verband met de beperkte ruimte ter plaatse van het plangebied is tussen gemeente en initiatiefnemer de afspraak gemaakt dat in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt voorzien door middel van een financiële bijdrage in het gemeentelijke groenfonds. De initiatiefnemer heeft in een anterieure overeenkomst met de gemeente Oosterhout vastgelegd dat 1% van de uitgifteprijs voor Dorst Oost wordt gestort in het gemeentelijk groenfonds. De financiële bijdrage wordt op grond van deze overeenkomst gestort binnen 4 weken nadat het bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden.

datum 19 oktober 2023
projectnummer 0455905
betreft Herbegrenzing Interim omgevingsverordening Dorst Oost



Overigens worden in het kader van de planvorming wel een aantal (kwaliteitsverbeterende) maatregelen gerealiseerd op het gebied van groen en landschap. Zo wordt in het stedenbouwkundig plan voorzien in een landschapszone en worden in de directe omgeving van het plangebied mitigerende maatregelen getroffen in het bosgebied. Groenstructuren binnen een woningbouwontwikkeling worden echter aangemerkt als onderdeel van de woningbouwlocatie en de mitigerende maatregelen worden getroffen in het kader van de versterking van het NNB. Deze investeringen in groen en natuur worden daarom niet aangemerkt als kwaliteitsverbetering van het landschap in de zin van het regionale afsprakenkader.

6 Natuur Netwerk Brabant

6.1 Aantasting Natuur Netwerk Brabant

Het zuidelijk deel van het plangebied ligt in het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant'. In het zuidwestelijk deel van het plangebied is sprake van ruimtebeslag in het NNB, omdat hier een nieuwe aansluiting op de Oude Tilburgsebaan is voorzien. Omdat er sprake is van ruimtebeslag binnen het NNB, is herbegrenzing van het NNB noodzakelijk. Daarnaast is sprake van externe werking op het resterende NNB aan de zuidzijde van de nieuwe woonwijk. Vanwege deze externe werking is geen herbegrenzing aan de orde, maar zijn wel maatregelen nodig om de effecten te mitigeren. In een afzonderlijke notitie zijn de aantasting van het NNB (zowel direct als indirect) onderzocht en zijn mitigerende en compenserende maatregelen uitgewerkt (*Toets herbegrenzing NNB t.b.v. bestemmingsplan Dorst Oost 2023, Antea Group, 19 oktober 2023*). In voorliggende notitie wordt in hoofdzaak ingegaan op de herbegrenzing van het NNB vanwege het ruimtebeslag en de toetsing daarvan aan de regels van de lof.

De aanleg van een aansluiting van Dorst Oost op de Oude Tilburgsebaan zorgt voor een doorsnijding van het NNB. Ten westen van de locatie waar nu een bestaand pad (de ontsluiting van de woning Oude Tilburgsebaan 93) aansluit op de Oude Tilburgsebaan, wordt een weg aangelegd die aansluit op de woonstraten in Dorst Oost. Aanleg van de weg gaat gepaard met het kappen van enkele bomen in de bosstrook. Het westelijk deel van de bosstrook en de bomen die daarin staan blijven zoveel mogelijk behouden in het stedenbouwkundig plan. Dit deel van de bosstrook wordt echter afgesneden van het overige deel van het bosgebied en heeft op zichzelf onvoldoende omvang om als NNB te kunnen worden aangemerkt. In het stedenbouwkundig plan voor Dorst Oost kan dit deel van de bosstrook worden gebruikt als speelbos. Hoewel de fysieke aantasting van de strook beperkt blijft, wordt daarom ook voor deze strook de NNB-status verwijderd. De oppervlakte van de gronden waar de NNB-status wordt verwijderd, bedraagt in totaal 2.844 m². Voor deze strook wordt om herbegrenzing van de lof verzocht.

6.2 Nut en noodzaak ontsluiting via Oude Tilburgsebaan

Het stedenbouwkundig plan voor Dorst Oost gaat uit van drie ontsluitingen richting de Spoorstraat: via de bestaande woonstraten Cypresenstraat en De Meerberg en via een nieuwe zuidelijke ontsluiting op de Oude Tilburgsebaan. Omdat de bosstrook aan de noordzijde van de Oude Tilburgsebaan in zijn geheel (dus tot aan het perceel Oude Tilburgsebaan 77) onderdeel is van het NNB, is het onontkoombaar dat NNB wordt doorsneden als wordt voorzien in een ontsluiting op de Oude Tilburgsebaan.

Onderzoeken verkeersafwikkeling

In 2020 is verkeerskundig onderzoek gedaan naar de ontsluiting van Dorst Oost (*Quickscan ontsluiting Dorst Oost, IV-Infra, 1 december 2020*). In die quickscan is geconcludeerd dat de voorgestelde ontsluiting van Dorst Oost, met drie aansluitingen op de bestaande wegenstructuur, verkeerskundig goed functioneert. Wel zijn een aantal aandachtspunten benoemd voor de verkeersafwikkeling over de bestaande woonstraten.

In 2022 is onderzoek gedaan naar een alternatief scenario, waarbij géén ontsluiting op de Oude Tilburgsebaan wordt gemaakt, maar wordt volstaan met een ontsluiting via de bestaande woonstraten (*Advies verkeer alternatief scenario plan Dorst Oost, IV-Infra, 30 september 2022*). Het onderzoek concludeert dat het bouwplan, wanneer slechts wordt gekozen voor twee ontsluitingen aan de westzijde van het plangebied, objectief niet zorgt voor verkeerskundige knelpunten in de woonstraten nabij Dorst Oost. Alle straten in de bestaande woonwijk kennen een klein verzorgingsgebied met voornamelijk bestemmingsverkeer, waardoor de verkeersintensiteiten laag zijn. De capaciteit van de wegvakken is hierdoor vele malen groter dan de (verwachte) intensiteit in de straten. In woonstraten/erftoegangswegen is dan ook niet zozeer de capaciteit van de straat bepalend of een extra verkeersvraag opgevangen kan worden, maar is het meer de vraag wat als acceptabel wordt gezien voor en door de omgeving (beleving aanwonenden).

Voor de aanwonenden van de 'ontsluitingswegen' van Dorst Oost (Cypresenstraat, De Meerberg en Oude Tilburgsebaan) is het voornamelijk van belang hoeveel het verkeer in hun straat gaat toenemen als gevolg van het bouwplan. Wanneer in de huidige situatie in een woonstraat nauwelijks verkeer rijdt, kan ook een lichte toename in verkeer gevoelsmatig voor overlast zorgen.

Ten opzichte van het oorspronkelijke plan met drie ontsluitingen op de bestaande woonwijk, rijdt in het scenario met twee ontsluitingen (allebei aan de westzijde van het Dorst Oost) een groter aandeel verkeer van/naar Dorst Oost langere tijd door de bestaande woonwijk. In het oorspronkelijke plan had het verkeer vanuit het oostelijk deel via de Oude Tilburgsebaan een directere verbinding naar een weg van een hogere categorie. De toename per straat is echter dermate beperkt dat dit op straat niet direct waarneembaar zal zijn. Hiermee zijn de gevolgen voor de leefbaarheid in de betreffende straten beperkt.

Verkeerskundige afweging ontsluiting Oude Tilburgsebaan

Op dit moment telt het oostelijk deel van Dorst (oostelijk van de Spoorlaan) circa 180 woningen die gebruikmaken van de woonstraten in het woongebied. Het betreft het aantal woningen van de spoorlijn in het noorden tot de Oude Tilburgsebaan in het zuiden, minus de woningen die rechtstreeks ontsluiten op de Spoorlaan of de Oude Tilburgsebaan. Het verkeer van en naar deze woningen verdeelt zich over de woonstraten in de bestaande buurt, waarbij een deel van de verkeersbewegingen via de Cypressenstraat en De Meerberg aansluit op de Spoorlaan, en een deel via de Taxisstraat en Oude Tilburgsebaan aansluit op de Spoorlaan. In Dorst Oost worden maximaal 165 woningen gebouwd. Als deze woningen uitsluitend worden ontsloten via de bestaande woonstraten (Cypressenstraat, De Meerberg, Taxisstraat), leidt dat bijna tot een verdubbeling van het aantal woningen dat via de bestaande woonstraten wordt ontsloten en daarmee verhoudingsgewijs tot een aanzienlijke toename van het verkeer. Hoewel uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat de woonstraten deze toename kunnen opvangen, zal het effect in delen van de bestaande woonbuurt zeker merkbaar zijn. Met name in het oostelijk deel van de bestaande wijk is procentueel sprake van een aanzienlijke toename van het verkeer, omdat deze straten nu slechts een zeer beperkte hoeveelheid verkeer verwerken. Al het verkeer in het oostelijk deel van Dorst wordt immers afgewerkt richting de Spoorlaan, waardoor de oostzijde van de bestaande woonbuurt verkeerssluw is.

In het verkeersonderzoek van 2020 is becijferd dat de totale toename van het aantal motorvoertuigbewegingen vanwege Dorst Oost tussen de 1.315 en 1.462 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag is. Met name op het oostelijk deel van de Cypressenstraat en het oostelijk deel van De Meerberg zal deze toename in het aantal verkeersbewegingen goed merkbaar zijn. In combinatie met de knelpunten die zijn gesignaleerd in het verkeersonderzoek is het wenselijk om een derde ontsluiting te voorzien, zodat het verkeer beter wordt gespreid en de effecten in de bestaande woonstraten beperkt blijven. De knelpunten die zich volgens het verkeersonderzoek voordoen zijn de volgende:

- beperkt zicht op kruispunten Oude Tilburgsebaan, voornamelijk op de kruisingen Oude Tilburgsebaan-Spoorstraat en Oude Tilburgsebaan – Taxisstraat;
- ontbreken snelheidsremmers op Cypressenstraat, in combinatie met de lange rechtstand kan dit een aantrekkelijke route worden voor verkeer dat de wijk in of uit gaat;
- parkeren op de rijbaan: in veel woonstraten wordt niet alleen geparkeerd in de langspaarvakken, maar ook op de rijbaan;
- huidige toegangen tot de speeltuin aan de Taxisstraat, mede in relatie tot de combinatie van extra verkeer en geparkeerde voertuigen.

Hoewel de geconstateerde knelpunten objectief gezien beperkt zijn en er oplossingen denkbaar zijn (verbeteren zicht op de kruisingen, aanbrengen snelheidsremmers Cypressenstraat) heeft het voordelen om het verkeer van en naar Dorst Oost zoveel mogelijk te spreiden. Spreiden van het verkeer betekent dat er minder conflictsituaties optreden met op de rijbaan geparkeerde auto's en beperkt de hoeveelheid verkeer rond de speeltuin aan de Taxisstraat. Een voordeel van de aansluiting op de Oude Tilburgsebaan is bovendien dat het verkeer dat gebruik maakt van deze aansluiting zuidelijk van het dorpsplein aansluit op de Spoorstraat. De huidige shared-space inrichting van het dorpsplein leidt tot een gevoel van verkeersonveiligheid. Dit is voornamelijk een subjectief gevoel: de huidige inrichting werkt snelheidsremmend en de inrichting dwingt weggebruikers extra rekening met elkaar te houden. Een ontsluiting via de Oude Tilburgsebaan heeft echter tot gevolg dat de toename van de verkeersdruk op het dorpsplein wordt beperkt. Het meeste verkeer vanuit Dorst Oost begeeft zich immers naar de Rijksweg (N282).

Met het oog op de verkeersafwikkeling en de hinder(beleving) van bewoners van de bestaande woonstraten is het daarom wenselijk om Dorst Oost niet alleen via de straten in de bestaande woonbuurt te ontsluiten, maar ook te voorzien in een directe aansluiting op de Oude Tilburgsebaan.

Een optimale spreiding van het verkeer is gunstig voor de geconstateerde knelpunten in de woonstraten en rond de speeltuin én beperkt de toename van het verkeer over woonstraten die in de huidige situatie verkeersluw zijn.

Afweging ten aanzien van externe veiligheid

De aanleg van een ontsluiting op de Oude Tilburgsebaan is ook uit oogpunt van externe veiligheid wenselijk. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn Breda-Tilburg en ligt vrijwel volledig binnen 200 meter van de spoorlijn. Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoor kunnen zich verschillende scenario's voordoen. Bij bepaalde scenario's (bijvoorbeeld een plasbrand) is het gewenste handelingsperspectief het ontvluchten van het gebied, van de risicobron af. Vanuit het plangebied zorgt een directe aansluiting op de Oude Tilburgsebaan voor een directe vluchtmogelijkheid in zuidelijke richting. Met name vanuit het oostelijk deel van het plangebied geeft deze aansluiting de snelste mogelijkheid om te vluchten tot op grotere afstand (meer dan 200 meter) van de spoorlijn. Als zich een calamiteit voordoet ter hoogte van het westelijk deel van Dorst Oost is de ontsluiting op de Oude Tilburgsebaan voor alle woningen in het nieuwe woongebied de meest voor de hand liggende vluchtroute. Een ontsluiting op de Oude Tilburgsebaan is daarom wenselijk met het oog op de vluchtmogelijkheden in geval van een calamiteit.

Stedenbouwkundige afweging ontsluiting Oude Tilburgsebaan

Naast de verkeerskundige wens voor een zoveel mogelijk gespreide ontsluiting van Dorst Oost is het in stedenbouwkundig opzicht niet wenselijk is om het oostelijk deel van Dorst Oost via de centrale landschapszone te verbinden met het westelijk deel van de wijk. Er is sprake van een fors hoogteverschil ter plaatse van de huidige steilrand, die in het stedenbouwkundig plan behouden blijft en wordt benut voor de inpassing van een landschappelijke zone met een bijzonder woontype (wonen op de steilrand). Een weg door de landschappelijke zone zou het hoogteverschil moeten overwinnen en met een geleidelijke helling moeten worden aangelegd, waarmee het beeld van de steilrand wordt onderbroken. Bovendien is het in ruimtelijk opzicht niet gewenst om de landschappelijke zone te onderbreken met wegen voor gemotoriseerd verkeer, aangezien daarmee de continuïteit van de groene zone wordt aangetast. Een weg die het oostelijk deel van het plangebied verbindt met het westelijk deel van het plangebied zou om die reden ofwel aan de noordzijde ofwel aan de zuidzijde van de landschapszone moeten liggen. Aan de noordzijde is in het stedenbouwkundig plan een groene verbinding langs de spoorlijn beoogd. In combinatie met het hoogteverschil dat ook hier aanwezig is, stuit de aanleg van een weg hier op ruimtelijke bezwaren. Een zuidelijke ligging heeft daarom in ruimtelijk opzicht de voorkeur. Vanwege de aanwezigheid van bestaande (woon)percelen aan De Heiningen, de Taxisstraat en de Oude Tilburgsebaan zou het verkeer uit het oostelijk deel van Dorst Oost in dat geval echter eerst naar het zuiden moeten rijden, en vervolgens weer naar het noorden om aan te sluiten op De Heiningen, terwijl de Oude Tilburgsebaan op slechts 30 meter in zuidelijke richting ligt. Een doorsteek naar de Oude Tilburgsebaan levert voor het verkeer vanuit het oostelijk deel van de nieuwe woonwijk een veel kortere en logischere route op richting de Spoorstraat.

Verschuiving van de ontsluiting in westelijke richting

Om de effecten op het NNB te beperken, is de ontsluitingsweg ten opzichte van eerdere ontwerpen in westelijke richting opgeschoven. In een eerder stedenbouwkundig plan liep de ontsluiting van de vrijstaande woningen in het oostelijk deel van het plangebied in een vloeiende lijn door, waardoor verder oostelijk op de Oude Tilburgsebaan werd aangesloten (zie figuur 6.1). De aansluiting ligt nu verder westelijk, op korte afstand ten westen van de locatie waar nu al een pad aansluit op de Oude Tilburgsebaan. Dit pad zal in de planvorming behouden blijven, omdat het de ontsluiting vormt van de bestaande woning Oude Tilburgsebaan 93. Op de locatie waar het pad aansluit op de Oude Tilburgsebaan is nu al sprake van een (smalle) onderbreking van de bosstrook. Deze onderbreking wordt verbreed ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woonwijk. Omdat de aansluiting verder westelijk ligt dan in het eerdere stedenbouwkundig plan, is het deel van de bosstrook dat wordt 'afgesneden' van het overige deel van het NNB in omvang beperkt. Daar komt bij dat het westelijk deel van de bosstrook weliswaar zijn NNB-status verliest (vanwege de 'afsnijding' van het overige deel van het bosgebied), maar dat de bomen in deze strook zoveel mogelijk behouden blijven. Verlies van de NNB-status betekent hier dus niet dat alle boombeplanting verdwijnt.



Figuur 6.1: concept stedenbouwkundig plan (boven) en actueel stedenbouwkundig plan (onder): de aansluiting op de Oude Tilburgsebaan is in westelijke richting verschoven zodat het deel van het NNB dat wordt 'afgesneden' is verkleind

6.3 Natuur Netwerk Brabant en kleinschalige herbegrenzing

Paragraaf 3.1.3 van de lov bevat regels voor het Natuur Netwerk Brabant. Hierna zijn de relevante regels van de lov in blauw en cursief weergegeven. In zwart is getoetst of aan de regels wordt voldaan.

Artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant:

- a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken;*
- b. bevat regels gericht op de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken;*
- c. staat, zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toe.*

De bosstrook langs de Oude Tilburgsebaan in het zuidelijk deel van het plangebied is aangewezen als NNB. Voor het westelijk deel van deze bosstrook (2.844 m²) wordt om herbegrenzing van het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' verzocht. Het overige deel van de bosstrook is in het bestemmingsplan bestemd als 'Natuur'. Deze bestemming is gericht op instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke van abiotische waarden. Ter bescherming van deze waarden is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. De bestemming 'Natuur' is hier verruimd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, zodat alle gronden die onderdeel uitmaken van het NNB binnen de natuurbestemming vallen. In het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied is een deel van het NNB (het pad naar de woning Oude Tilburgsebaan 93 en de bomen ten noorden van dat pad) nog bestemd als 'Agrarisch'.

Lid 2

Als ecologische waarden en kenmerken gelden de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan.

Het NNB binnen het plangebied is zowel op de beheertypenkaart als op de ambitiekaart aangeduid als N16.03 Droog bos met productie. De bestemming 'Natuur' is hiermee in overeenstemming.

Lid 3

Als de inrichting en beheer van het Natuur Netwerk Brabant binnen een gebied is verzekerd, stelt de gemeente binnen negen maanden een bestemmingsplan vast overeenkomstig het eerste lid.

Het bestemmingsplan voor Dorst Oost voorziet in een natuurbestemming voor de gronden die onderdeel zijn van het NNB, met uitzonderingen van de gronden waarvoor om herbegrenzing wordt verzocht.

Artikel 3.16 Externe werking Natuur Netwerk Brabant

Lid 1

In aanvulling op de Wet natuurbescherming bepaalt een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig Artikel 3.22 Compensatie.

Lid 2

Op de overdraai van de wieken van een windturbine die buiten het Natuur Netwerk Brabant staat, is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

Lid 3

Het eerste lid is niet van toepassing op een aantasting door de verspreiding van stoffen in lucht of water.

Het gedeelte van de bosstrook ten zuiden van Dorst Oost dat tot het NNB blijft behoren, ondervindt effecten vanwege de realisering van Dorst Oost. De effecten zijn beoordeeld in een afzonderlijke notitie (*Toets herbegrenzing NNB t.b.v. bestemmingsplan Dorst Oost 2023, Antea Group, 19 oktober 2023*) en worden door het treffen van mitigerende maatregelen zoveel mogelijk beperkt. Omdat er beperkte mogelijkheden zijn voor het mitigeren van effecten op bosgronden die direct grenzen aan het plan, vindt voor een deel van de gronden tevens compensatie plaats. Er is uitgegaan van een bosstrook met een breedte van circa 35 meter over een lengte van circa 300 meter waarvoor compensatie nodig is (met een compensatiefactor van 0,75 overeenkomstig de provinciale uitgangspunten). Omdat geen sprake is van fysieke aantasting van dit deel van de bosstrook, kunnen de gronden deel blijven uitmaken van het NNB (en bestemd blijven als 'Natuur') en is herbegrenzing niet nodig.

Artikel 3.17 Afwijkende regels ontwikkelingen in Natuur Netwerk Brabant

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant kan een ontwikkeling toelaten als is voldaan aan de voorwaarden gesteld voor:

- a. nieuwe ontwikkelingen in het Natuur Netwerk Brabant, overeenkomstig Artikel 3.18;*
- b. het nee, tenzij-principe, overeenkomstig Artikel 3.19;*
- c. de saldo-benadering, overeenkomstig Artikel 3.20;*
- d. een kleinschalige uitbreiding, overeenkomstig Artikel 3.21.*

Artikel 3.18 van de lov maakt binnen het NNB de oprichting van kleinschalige bebouwing ten behoeve van natuur of recreatief medegebruik mogelijk. Daarvan is in dit geval geen sprake. De artikelen 3.19, 3.20 en 3.21 maken ontwikkelingen mogelijk in het NNB waarbij tevens het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' wordt gewijzigd. In dit geval wordt gebruikgemaakt van de mogelijkheden voor kleinschalige herbegrenzing van het NNB, zoals vastgelegd in artikel 3.21. Hierna wordt aan dat artikel getoetst.

Lid 2

Het eerste lid is niet van toepassing op Natura 2000 - gebied.

Het NNB rond Dorst maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied.

Artikel 3.21 Kleinschalige herbegrenzing

Lid 1

Een bestemmingsplan kan een ontwikkeling binnen Natuur Netwerk Brabant mogelijk maken in het geval dat:

- a. de aantasting van areaal Natuur Netwerk Brabant kleinschalig is;*

De aantasting van het NNB is beperkt tot de aanleg van een aansluiting van Dorst Oost op de Oude Tilburgsebaan. Hiermee wordt het NNB doorsneden op korte afstand ten westen van de plek waar een bestaand pad aansluit op de Oude Tilburgsebaan. Fysiek zijn de ingrepen beperkt tot een smalle strook grond. Het gevolg van de doorsnijding is dat het resterende deel NNB ten westen van de nieuwe aansluiting wordt afgesneden van het overige deel van het NNB. Gelet hierop – en omdat de gronden kunnen worden gebruikt als speelbos – wordt ook dit deel van het NNB herbegrensd. De boombeplanting zal hier echter zoveel mogelijk behouden blijven. De oppervlakte van het deel van het NNB dat wordt herbegrensd, bedraagt 2.844 m². Deze oppervlakte is beperkt, zeker in relatie tot de omvang van het totale bosgebied met NNB-status aan de oostzijde van Dorst. Het bosgebied loopt door tot Rijen en beslaat alleen al in het gebied tussen de spoorlijn Breda-Tilburg en de N282 een oppervlakte van ruim 100 hectare. Daarmee is sprake van een kleinschalige aantasting van het areaal NNB.

b. de ontwikkeling slechts leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant;

Het NNB dat wordt herbegrensd is zowel op de beheertypenkaart als op de ambitiekaart van het Natuurbeheerplan aangemerkt als natuurdoeltype N16.03 Droog bos met productie. Dit natuurdoeltype is ook toegekend aan het overgrote deel van het bosgebied waar dit stuk NNB deel van uitmaakt. Het NNB dat wordt herbegrensd heeft dus geen bijzonder of afwijkend natuurbeheertype. Het NNB in het zuidwestelijk deel van het plangebied heeft ook feitelijk gezien geen bijzondere ecologische waarden of kenmerken die afwijken van de NNB in de omgeving. Er verdwijnt door het initiatief een stukje bosstrook uit het NNB, maar deze biotoop is in de directe omgeving van de locatie op meer plekken aanwezig en wordt als onderdeel van het plan in de directe omgeving van het plangebied ook verbeterd (langs de Breedvenweg wordt de bosrand ecologisch opgegaard). Bovendien vervalt de NNB-status van het gebied, maar blijven de bomen zoveel mogelijk gehandhaafd. Er is dus slechts sprake van een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het NNB als geheel.

c. de ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant als geheel;

Zoals aangegeven onder b is de aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het NNB beperkt. Als onderdeel van de planvorming voor Dorst Oost wordt tevens geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van NNB in de omgeving. In de 30 meter brede bufferzone aan de zuidzijde van de nieuwe woningen (binnen het NNB) vindt biotoopverbetering van het bos plaats, door vergroten van de variatie in boomsoorten en leeftijden, aanplanting van bloeiende en besdragende struiksoorten en het ophangen van nestkasten. Langs de Breedvenweg wordt een bosrandzone gecreëerd in de bermstrook door dunnen van een deel van de aanwezige naaldbomen en een deel van de struikvegetatie. Hiermee ontstaat een bermstrook met bloeiende planten die geschikt leefgebied is voor met name dagvlinders en andere insecten. Het uniforme karakter van het NNB wordt op deze locaties doorbroken, zodat nieuwe biotopen ontstaan die interessant zijn voor andere dier- en plantensoorten. Hiermee is sprake van een kwalitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het NNB als geheel.

Naast deze kwaliteitsverbetering in de directe omgeving van het plangebied is sprake van compensatie van het verlies aan NNB. Deels vindt die compensatie plaats door een niet-gerealiseerde ecologische verbindingzone in Sint-Michielsgestel te realiseren. Daarnaast is sprake van financiële compensatie in verband met de externe werking op NNB-gebied. Ook deze compenserende maatregelen dragen bij aan een (kwalitatieve) versterking van het NNB als geheel.

d. er een afweging van alternatieven heeft plaatsgevonden;

In paragraaf 6.2 van deze notitie is uitgebreid ingegaan op nut en noodzaak van de aansluiting van Dorst Oost op de Oude Tilburgsebaan. Er is een alternatief afgewogen waarbij het NNB niet wordt doorkruist, maar dit alternatief heeft tot gevolg dat al het verkeer van en naar Dorst Oost wordt afgewikkeld door de woonstraten in het bestaande woongebied. Hoewel dit verkeerskundig mogelijk is, is de verkeerstoename in delen van deze woonstraten percentueel aanzienlijk. Daarmee is sprake van effecten die in deze straten goed merkbaar zijn. Uit oogpunt van beleving van omwonenden en verkeersveiligheid is het wenselijk om te voorzien in een derde ontsluiting van het woongebied op de Oude Tilburgsebaan. Ook uit oogpunt van externe veiligheid (in geval van een calamiteit op de spoorlijn) is een directe ontsluiting op de Oude Tilburgsebaan gewenst. Uit stedenbouwkundig oogpunt zorgt deze aansluiting voor een logische ontsluiting van (met name) de oostelijke woningen in Dorst Oost. Omdat het NNB op deze locatie doorloopt tot aan het bestaand bebouwd gebied, zijn er geen alternatieve aansluitingen op de Oude Tilburgsebaan mogelijk waarbij het NNB volledig wordt gespaard. Mede gelet op het grote belang van woningbouw in de gemeente Oosterhout en in Dorst is het afzien van de ontwikkeling van Dorst Oost of een beperkte ontwikkeling van het gebied niet aan de orde. Dorst Oost is een aanvaardbare en logische uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Dit is ook al onderkend in de loV, waar het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' overlapt met het westelijk deel van het NNB.

Mede gelet op de beperkte aantasting van ecologische waarden en kenmerken (zie onder a en b) prevaleert een goede ontsluiting van Dorst Oost - met een aansluiting op de Oude Tilburgsebaan - boven het behoud van de NNB-status van de gronden.

e. er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing;

Dorst Oost wordt aan alle zijden ingepast in de omgeving. De bosstroken en bosgebieden die het plangebied begrenzen garanderen een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing van het nieuwe woongebied. Bovendien krijgt de woonwijk een groen karakter en wordt centraal in de wijk een landschappelijke zone aangelegd.

f. er bij verlies van ecologische waarden en kenmerken wordt voldaan aan Artikel 3.22 Compensatie;

Zie de motivering onder artikel 3.22 hierna.

g. op welke wijze de uitvoering en monitoring zijn verzekerd.

Uitvoering van de mitigerende en compenserende maatregelen is verzekerd, doordat in het bestemmingsplan voorwaardelijke verplichtingen zijn opgenomen die gebruik van de woningen in Dorst Oost koppelt aan tijdige uitvoering van de voorgestelde maatregelen.

Lid 2

Voor een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid doen burgemeester en wethouders een verzoek als bedoeld in artikel 6.2 Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek.

Door het herbegrenzingsbesluit van 2022 is de verbeelding van de lov al aangepast zodat ontwikkeling van Dorst Oost mogelijk is.

Artikel 3.22 Compensatie

Lid 1

De verplichte compensatie vindt, naar keuze, plaats door:

- 1. fysieke compensatie, overeenkomstig Artikel 3.23;*
- 2. financiële compensatie, overeenkomstig Artikel 3.24.*

Lid 2

De omvang van de compensatie wordt bepaald door de omvang van het vernietigde of verstoorde areaal en de ontwikkeltijd van de aangetaste natuur, conform de volgende indeling:

- a. natuur met een ontwikkeltijd van 5 jaar of minder: geen toeslag;*
- b. tussen 5 en 25 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 1/3 in oppervlak;*
- c. tussen 25 en 100 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 2/3 in oppervlak;*
- d. bij een ontwikkelingsduur van meer dan 100 jaar: de toeslag in oppervlak en de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer is maatwerk;*
- e. bij verstoring van natuur: maatwerk.*

In dit geval is gekozen voor een combinatie van fysieke compensatie en financiële compensatie:

- De compensatie die nodig is vanwege de herbegrenzing van het werkingsgebied ‘Natuur Netwerk Brabant’ wordt in zijn geheel fysiek gedaan. Er is sprake van een oppervlaktevermindering van NNB van 2.844 m². Omdat het bos ouder is dan 100 jaar, is compensatie maatwerk. De provincie heeft de toeslag bepaald op 2/3, aan de hand van de ouderdom van het bosgebied (ouder dan 100 jaar) in combinatie met de ecologische diversiteit van het bosgebied (gering). Uitgaande van een compensatiefactor van 1,67 bedraagt de compensatieopgave 4.749 m². In Sint-Michielsgestel wordt een perceel van 4.903 m² ingericht als NNB.

Dit perceel is onderdeel van een (nog niet gerealiseerde) ecologische verbindingzone en is geen onderdeel van het NNB. Onderdeel van het herbegrenzingsverzoek aan Gedeputeerde Staten is de aanwijzing van dit perceel als NNB. Het NNB wordt hierdoor per saldo niet verkleind, maar met 2.059 m² vergroot.

- Naast compensatie vanwege de herbegrenzing van het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' is compensatie nodig vanwege externe effecten op het resterende NNB ten zuiden van Dorst Oost. Omdat deze gronden onderdeel blijven van het NNB is geen sprake van oppervlakteverlies. De externe werking die de ontwikkeling van Dorst Oost heeft op dit NNB wordt niet fysiek maar financieel gecompenseerd.

De fysieke en financiële compensatie zijn nader uitgewerkt in een afzonderlijke notitie (*Toets herbegrenzing NNB t.b.v. bestemmingsplan Dorst Oost 2023, Antea Group, 19 oktober 2023*), waarbij is getoetst aan de regels die de loV stelt aan fysieke en financiële compensatie.

7 Doorkijk naar Omgevingsverordening Noord-Brabant

7.1 Nieuwe omgevingsverordening

Op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Dorst Oost 2023' is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van kracht. In de voorgaande hoofdstukken is het bestemmingsplan getoetst aan de regels uit de Iov.

Met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 een nieuwe provinciale omgevingsverordening vastgesteld. Deze nieuwe omgevingsverordening (de Omgevingsverordening Noord-Brabant) treedt op 1 januari 2024, gelijktijdig met de Omgevingswet, in werking en vormt vanaf dat moment het provinciale toetsingskader voor omgevingsplannen. De Omgevingsverordening Noord-Brabant is alleen van toepassing op (nieuwe) omgevingsplannen die worden opgesteld onder het regime van de Omgevingswet en niet op bestemmingsplannen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening worden opgesteld. Bestemmingsplannen die vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet in ontwerp ter inzage worden gelegd, worden op grond van de wettelijke overgangsbepalingen afgerond onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening, ook als die plannen worden vastgesteld na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op deze bestemmingsplannen is de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Brabant niet van toepassing. In de toelichting bij de omgevingsverordening is dat als volgt verwoord:

Deze verordening kent geen overgangsrecht voor bestemmingsplannen die nog op grond van de Wet ruimtelijke ordening, voor de inwerkingtreding van deze verordening in procedure zijn gebracht. De wet kent daarvoor reeds overgangsrecht: voor die plannen blijft het recht gelden, dat gold ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Voor alle overige plannen geldt dat die onder de Omgevingswet en het regime van deze omgevingsverordening moeten worden vastgesteld. Deze verordening bevat voor het overgrote deel geen zwaarder rechtsregime voor omgevingsplannen dan de Interim omgevingsverordening die voorheen gold. Waar nieuwe regels in deze verordening zijn opgenomen, bieden die meer ruimte voor ontwikkeling of geldt dat wordt voorgesteld om voor dat onderwerp voorbeschermingsregels op te nemen in het tijdelijke regedeel van het omgevingsplan (grondwaterverontreiniging).

Omdat het bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023' in ontwerp ter inzage wordt gelegd vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, hoeft niet te worden getoetst aan de regels van de (nieuwe) Omgevingsverordening Noord-Brabant. Desondanks wordt hierna een korte toelichting gegeven op de Omgevingsverordening Noord-Brabant en is getoetst hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de (instructie)regels van deze verordening.

7.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet. De huidige regels van de Interim omgevingsverordening zijn in de nieuwe verordening gehanteerd als uitgangspunt. Wel zijn wijzigingen doorgevoerd om aan de Omgevingswet te voldoen en om nieuwe inzichten te verwerken in het beleid.

Wijzigingen door Omgevingswet

De belangrijkste wijzigingen die zijn doorgevoerd vanwege de Omgevingswet zijn de volgende.

- Vanwege het vervallen van de Wet bodembescherming zijn nieuwe regels opgenomen om verontreiniging van het grondwater te voorkomen. Het voorstel is om daarvoor ook voorbeschermingsregels vast te stellen;
- De aanwijzing van voor verzuring gevoelige kwetsbare gebieden (Wav-kaarten) is vervallen;
- De rechtstreeks werkende regels voor de ontwikkeling van veehouderij en mestbewerking vervallen. Het voorstel is om die te vervangen door voorbeschermingsregels.
- Er is een attentiezone geluid opgenomen langs provinciale wegen waarbinnen aandacht wordt gevraagd voor het oprichten van geluidgevoelige bebouwing.

Wijzigingen door nieuwe inzichten

De belangrijkste wijzigingen als gevolg van nieuwe inzichten zijn de volgende.

- Er zijn regels opgenomen voor een maximale boordiepte voor bodemenergiesystemen.
- Er zijn regels opgenomen voor grondverzet in grondwaterbeschermingszones, inclusief de toepassing voor PFAS-houdende grond.
- De regels voor het kappen van houtopstanden zijn aangepast vanwege de Brabantse Bossenstrategie.
- Omgevingskwaliteit heeft een centrale plek gekregen bij de instructieregels voor het omgevingsplan aan gemeenten. Hierbij is een bouw-sloop regeling vormgegeven en is een ruime maatwerkregeling opgenomen ter versterking van omgevingskwaliteit.
- De mogelijkheden voor collectieve woonvormen in het buitengebied zijn verruimd.
- Er zijn wijzigingen doorgevoerd in de gebieden op de kaart die aangeven waar welke regels gelden. Naast actualisaties zijn er ook gebieden vervallen of samengevoegd.

7.3 Werkingsgebieden binnen het plangebied

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is vrijwel het hele plangebied aangewezen als ‘landelijk gebied’, waarbij het oostelijk deel van het plangebied tevens is aangewezen als ‘groenblauwe waarden’. Het zuidelijk deel van het plangebied is aangewezen als ‘Natuur Netwerk Brabant’, waarbij de herbegrenzing van de lov die in 2022 heeft plaatsgevonden, is verwerkt. Het zuidwestelijk deel van het plangebied – waar de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg richting Oude Tilburgsebaan is voorzien – is in de Omgevingsverordening Brabant daarom geen onderdeel (meer) van het ‘Natuur Netwerk Brabant’, maar van het ‘landelijk gebied’. Het plangebied is daarnaast aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied. De grenzen van de werkingsgebieden voor Dorst Oost komen overeen met de grenzen van de werkingsgebieden zoals die na het herbegrenzingsbesluit van 2022 zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening.

Een belangrijk verschil met de Interim omgevingsverordening is dat de werkingsgebieden ‘verstedelijking afweegbaar’ zijn vervallen. De Omgevingsverordening Noord-Brabant legt niet meer op kaart vast op welke gronden buiten het stedelijk gebied verstedelijking (onder voorwaarden) aanvaardbaar is. Gemeenten zijn zelf aan zet om, gebaseerd op de diep-rond-breed methodiek uit de omgevingsvisie, een afweging te maken waar stedelijke ontwikkeling het beste een plek kan krijgen. Desgewenst kunnen gemeenten ervoor kiezen om daarbij de eerder opgenomen gebieden aan te wijzen, maar dat hoeft niet. Er kunnen, mits onderbouwd, ook andere of grotere gebieden voor verstedelijking in aanmerking komen dan de gebieden die nu in de lov zijn aangewezen. Onder het regime van de Omgevingsverordening Noord-Brabant is er daarom ook geen sprake meer van het vergroten van werkingsgebieden ‘verstedelijking afweegbaar’ of van het toekennen van nieuwe werkingsgebieden ‘verstedelijking afweegbaar’. In plaats daarvan vergt ieder plan dat verstedelijking mogelijk maakt in het landelijk gebied een motivering.

7.4 Toetsing aan regels Omgevingsverordening Noord-Brabant

De regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn voor een belangrijk deel gelijk aan die uit de lov. De instructieregels voor omgevingsplannen staan in hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening. De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn inhoudelijk ongewijzigd overgenomen in paragraaf 4.1.2 van de verordening en de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap zijn inhoudelijk ongewijzigd overgenomen in paragraaf 4.1.3. Ook de regels voor duurzame verstedelijking zijn inhoudelijk ongewijzigd overgenomen in de Omgevingsverordening (afdeling 4.5). Nieuw zijn artikelen voor de bouw-sloop regeling (artikel 4.12) en ontwikkelingsrichting (artikel 4.13). Hierna wordt ingegaan op deze nieuwe artikelen.

Bouw-sloopregeling

De bouw-sloopregeling bepaalt dat een omgevingsplan dat van toepassing is op ‘landelijk gebied’ en dat het oprichten van gebouwen mogelijk maakt buiten bestaand ruimtebeslag, borgt dat er elders feitelijk en juridisch een naar aard en omvang gelijke oppervlakte aan gebouwen wordt gesloopt, al dan niet door het instellen van een sloopfonds. De bouw-sloopregeling is niet van toepassing als toepassing wordt gegeven aan artikel 4.56 ‘Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling’.

Artikel 4.56 'Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling' bepaalt dat een ontwikkeling kan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied als aan een aantal voorwaarden is voldaan. De regels van artikel 4.56 komen inhoudelijk overeen met de regels die op grond van de lov gelden voor stedelijke ontwikkelingen in het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar', met dien verstande dat niet langer wordt getoetst aan een gebied dat op kaart is aangegeven, maar dat moet worden getoetst aan de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. Omdat de bouw van Dorst Oost voldoet aan de regels voor stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in artikel 4.56 is de bouw-sloopregeling uit de Omgevingsverordening niet van toepassing.

Ontwikkelingsrichting

Artikel 4.13 Ontwikkelingsrichting is deels een vervanging van de werkingsgebieden 'verstedelijking afweegbaar' zoals die op de kaart van de lov zijn weergegeven. In de Omgevingsverordening komen die gebieden niet terug, maar zijn algemene regels gesteld die bepalen dat ontwikkelingen moeten passen binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied. Artikel 4.13, eerste lid luidt als volgt:

Artikel 4.13 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

In een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande gebruiksactiviteit of dat een nieuwe gebruiksactiviteit toelaat in Landelijk gebied, wordt onderbouwd dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 4.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. een gebiedsgerichte benadering van welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
- b. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder de te beschermen waarden, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en*
- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling.*

In deze notitie is de ontwikkeling van Dorst Oost getoetst aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. In het gemeentelijk beleid is Dorst Oost aangewezen als te ontwikkelen woongebied. Het gebied leent zich goed voor de ontwikkeling tot woongebied: het sluit aan op het bestaand stedelijk gebied van Dorst en er zijn in het gebied geen te beschermen waarden zijn die zich verzetten tegen de bouw van woningen. Het gebied kent nu een agrarisch grondgebruik, maar er zijn geen agrarische bedrijven gevestigd en het gebied leent zich door zijn ligging nabij de kern niet voor verdere agrarische ontwikkeling. Dorst Oost kan goed worden ontsloten via de bestaande woonstraten in Dorst en een aansluiting op de Oude Tilburgsebaan. Met de ontwikkeling van woningen in Dorst Oost wordt voorzien in de behoefte aan de bouw van grondgebonden woningen en de ontwikkeling leidt niet tot leegstand elders. In het stedenbouwkundig plan is gezocht naar een opzet die recht doet aan de omgevingskwaliteiten en die deze kwaliteiten versterkt. Het nieuwe woongebied legt mede door de aanleg van een centrale landschappelijke zone een verbinding tussen het bestaande dorp en de bosgebieden ten oosten van Dorst. In paragraaf 5.4 van deze notitie is het initiatief getoetst aan de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Zoals hiervóór aangegeven is de bouw-sloop regeling voor Dorst Oost niet van toepassing. Hiermee voldoet het initiatief aan de regels van artikel 4.13 van de Omgevingsverordening.

Conclusie

De regels uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn voor een belangrijk deel een voortzetting van de regels uit de lov. De ontwikkeling van Dorst Oost past binnen de regels van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Bijlage

Diep, rond en breed kijken en de lagenbenadering

1 Brabantse Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet en beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving in Brabant voor de komende jaren. De provincie streeft in de omgevingsvisie naar het creëren van meerwaarde. Het handelen van de provincie is daarom gericht op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie. De provincie vindt het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken:

- Een ‘diepe’ manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een ‘ronde’ manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een ‘brede’ manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

De manier waarop de provincie naar nieuwe ontwikkelingen kijkt, is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening. Voor alle bestemmingsplannen gelden basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Bestemmingsplannen geven invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, met de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en met meerwaardecreatie. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

2 Diep kijken en de lagenbenadering

De ‘diepe’ manier van kijken gaat ervanuit dat bij een nieuwe ontwikkeling wordt gekeken naar de onderste en bovenste lagen, naar de factor tijd en naar de historie van een plek. De lagenbenadering wordt vaak gebruikt om een locatie en haar omgeving te analyseren en is voorgeschreven in de Interim omgevingsverordening. In de lagenbenadering worden voor een locatie drie lagen afzonderlijk van elkaar geanalyseerd. Aan de hand van de uitkomsten van de lagenbenadering kunnen vervolgens afwegingen en keuzes gemaakt worden voor ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Met behulp van de lagenbenadering kunnen uitspraken gedaan worden over:

- de ontstaansgeschiedenis, kwetsbaarheid en draagkracht van de bodem en het watersysteem;
- de waarden van de natuur, het landschap en de cultuurhistorie;
- de kwaliteiten en veranderingen van de netwerken en het ruimtegebruik.

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de lagenbenadering voor (het plangebied van) Dorst Oost.

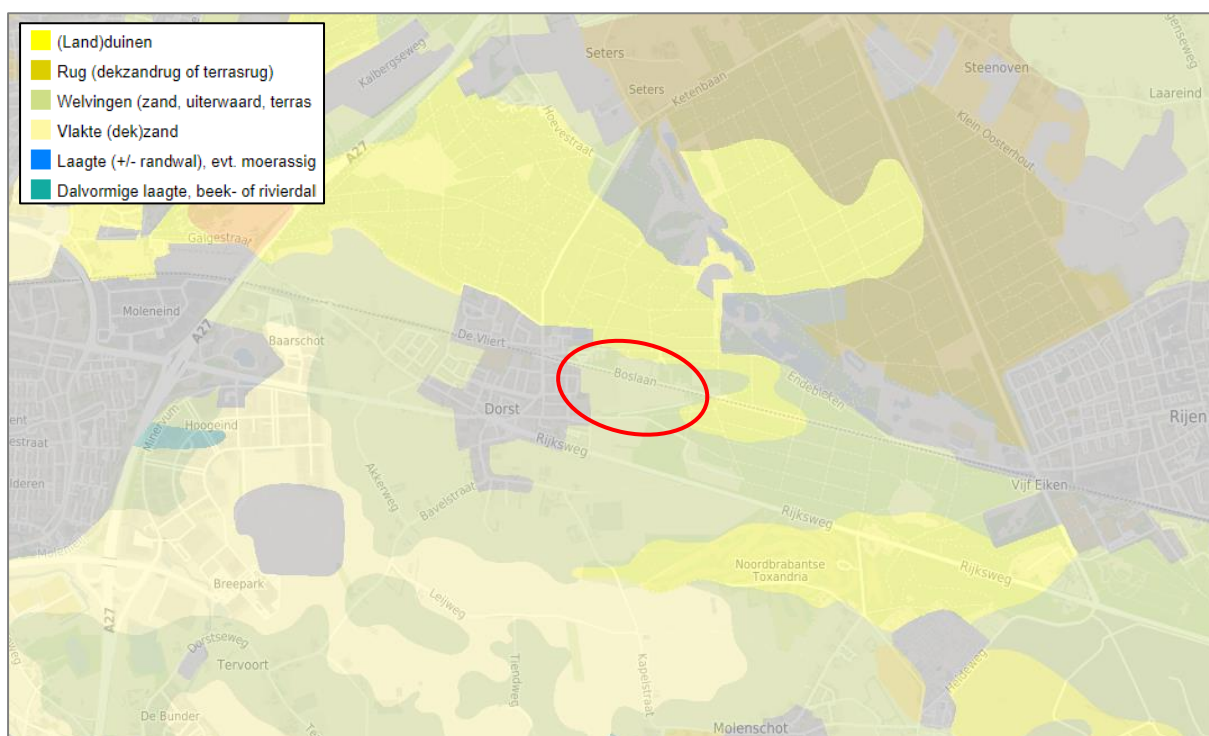
2.1 Ondergrond

Geomorfologie

Ongeveer 10.000 jaar geleden is op het gebied rondom de kern Dorst door water en wind dekzand afgezet. Hierop zijn de eerste nederzettingen ontstaan, vanwege hun hogere en drogere ligging. In figuur 1 is de geomorfologische kaart van het plangebied en zijn omgeving opgenomen. De kern Dorst en de nabije omgeving zijn gelegen op welvingen met dekzand. Ook de andere kernen in de omgeving zijn gelegen op de hogere dekzandruggen- en welvingen. Het landschap rondom Dorst is – zoals in grote delen van het Noord-Brabantse deklandschap – in cultuur genomen vanuit een stervormig esdorp.

Plangebied

Het plangebied ligt op een dekzandwelving. Deze zones werden vroeger voornamelijk in gebruik genomen ten behoeve van wonen en landbouw.



Figuur 1: Geomorfologische kaart (Kaartbank Brabant)

Bodem

De bodem rondom de kern Dorst kan globaal onderverdeeld worden in drie categorieën:

- *Oude cultuurgronden (eerdgronden):*
Deze gronden komen voor in en rondom de kernen Dorst, Molenschot en Rijen. Deze gronden zijn als akker opgehoogd met zand en mest. Hierdoor hebben ze een dikke humushoudende bovengrond verkregen en bezitten ze een relatief hoge waarde voor de land- en tuinbouw.
- *Zandgronden (voedselarme zandgronden):*
De voedselarme zandgronden betreffen de voormalige heidevelden die bij het invoeren van kunstmest in cultuur zijn gebracht ten behoeve van de landbouw of zijn ingeplant met dennen, eiken of beuken.
- *Beekdalgronden:*
Dit zijn smalle stroken langs bestaande of verdwenen rivieren en beken. Ze liggen relatief laag en kennen vrij ondiepe grondwaterstanden. Op dergelijke vochtige bodems hebben zich vaak veenbodems ontwikkeld. Beekdalgronden worden vaak gebruikt als grond voor weide- en natuurontwikkeling. Deze gronden komen voornamelijk ten zuiden van Dorst voor.

Plangebied

In figuur 2 is een uitsnede van de kaart bodemkundige hoofdeenheden opgenomen. Het plangebied ligt op de eerdgronden. Deze gronden zijn kenmerkend door de ligging om de oude kernen en werden (en worden nog steeds) veel gebruikt ten behoeve van de landbouw.



Figuur 2: Kaart bodemkundige hoofdeenheden (Kaartbank Brabant)

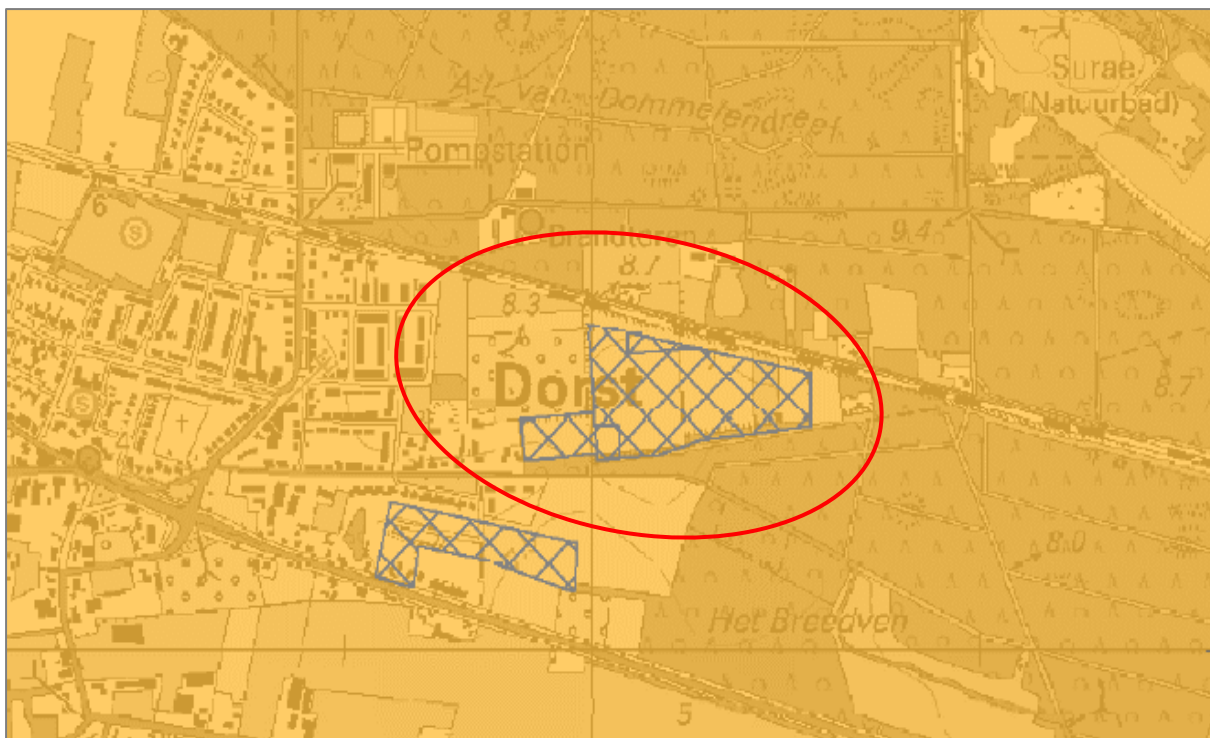
Archeologie

Voor de gemeente Oosterhout is een erfgoedkaart opgesteld. De erfgoedkaart brengt in de gehele gemeente de archeologische waarden, de historische geografie en de archeologische rijksmonumenten in beeld. Het plangebied ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting (figuur 3). In deze gebieden zijn bodemingrepen in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter min maaiveld en een planoppervlak heeft van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Een groot gedeelte van de ontwikkeling ligt blijkens de kaart in een gebied dat al is verstoord door ontgrondingen. Bodemingrepen zijn in principe toegestaan in dit gedeelte van het plangebied.

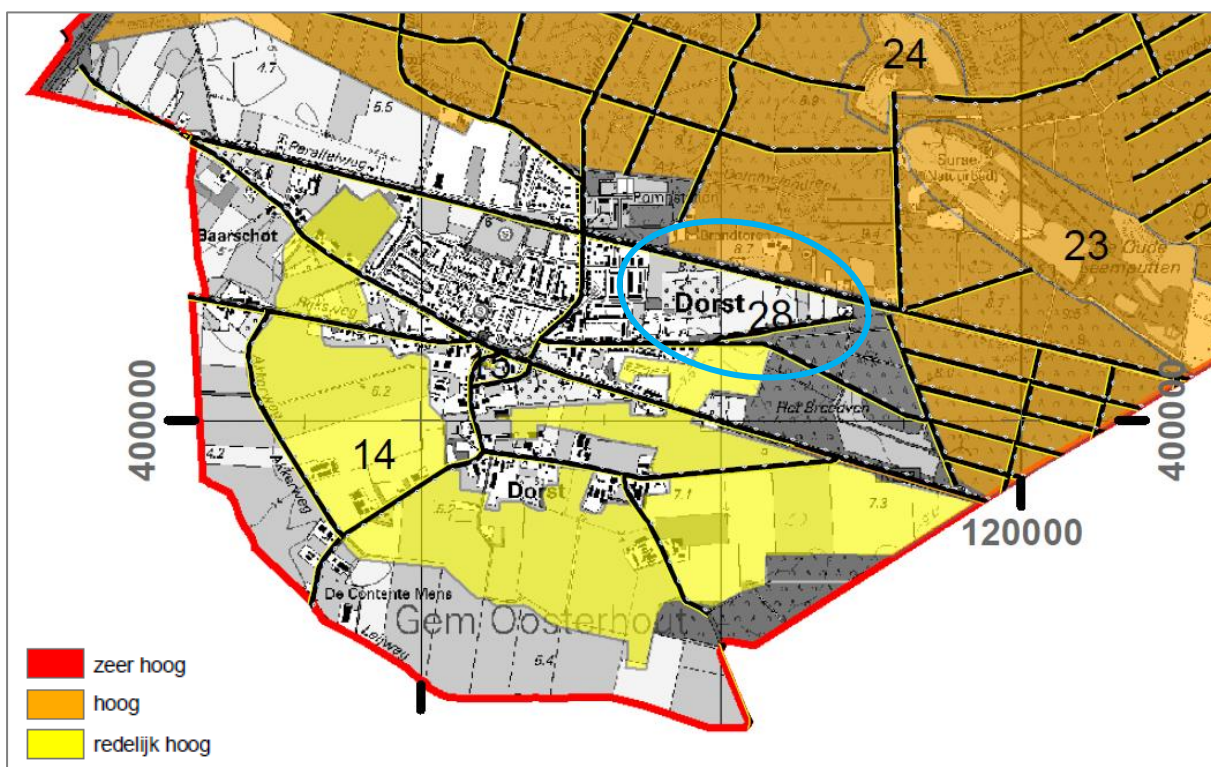
Op de waardenkaart 'historische geografie' (figuur 4) heeft het plangebied geen specifieke waarden toegekend gekregen. De gebieden rondom Dorst hebben een middelhoge en hoge waarde. Opvallend is dat het plangebied één van de weinige niet bebouwde gebieden is zonder specifieke waarde vanuit historische geografie bezien.

Plangebied

Het plangebied ligt blijkens de archeologische verwachtingenkaart voor het overgrote deel in een gebied dat al is verstoord, een klein deel heeft een middelhoge archeologische verwachting. In het plangebied zijn verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd (bureauonderzoek, booronderzoek en twee proefsleuvenonderzoeken voor het westelijk deel van het plangebied, opgenomen als bijlagen bij het bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023'). Er zijn geen behoudenswaardige vindplaatsen aangetroffen en het gebied is op basis van de onderzoeken archeologisch vrijgegeven. Blijkens de waardenkaart 'historische geografie' heeft het plangebied ook voor het overige geen specifieke waarden.



Figuur 3: Archeologische beleidskaart (Erfgoedkaart gemeente Oosterhout)



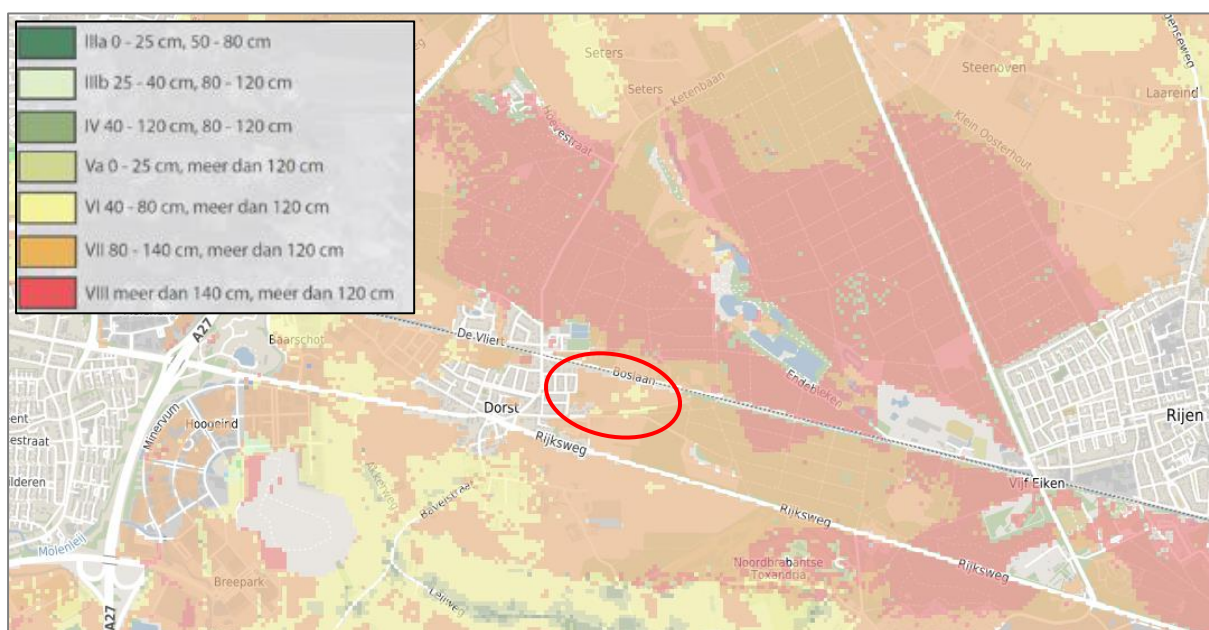
Figuur 4: Historische geografie (Erfgoedkaart gemeente Oosterhout)

Grondwater

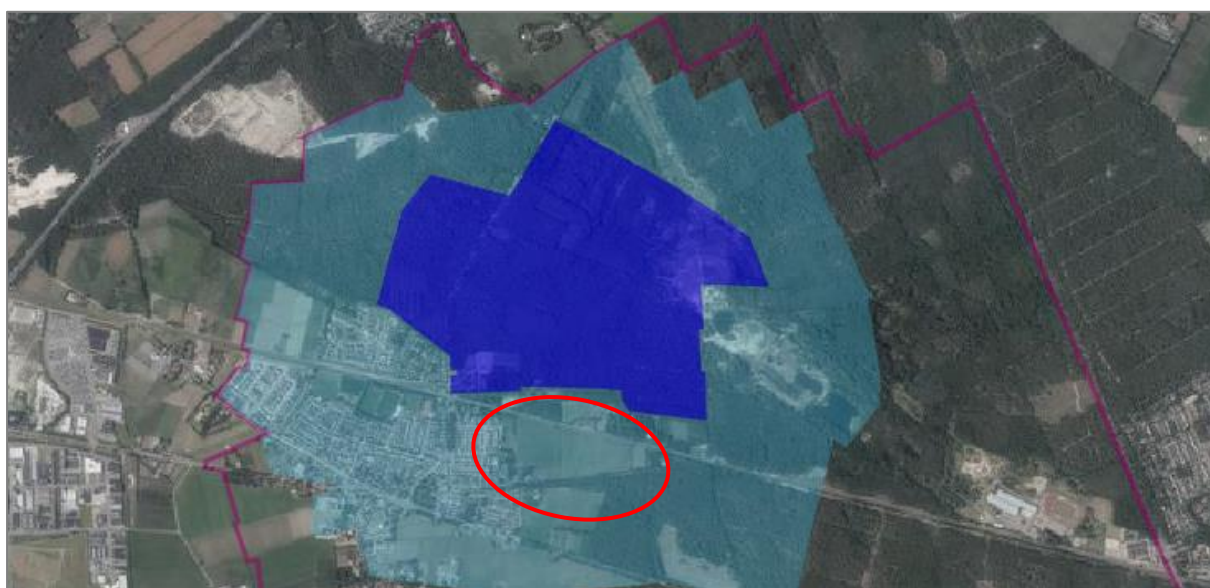
Het grondwaterregime in de bodem (fluctuatie van grondwaterstand door het jaar) kan worden aangeduid door middel van een aantal grondwatertrappen. Deze trappen variëren van zeer vochtig (categorie I) tot zeer droog (categorie VIII). In figuur 5 is een uitsnede van de grondwatertrappenkaart opgenomen. Rondom Dorst is sprake van droge gronden (categorie VI, VII en VIII). Meer ten zuiden van de kern Dorst komen de vochtigere gronden voor, hier zijn ook de beekdalen gelegen.

Plangebied

Het plangebied kan gezien worden als een droog gebied met een lage waterstand. Binnen het plangebied komt grondwatertrap VII voor. Dit houdt in dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 80 - 140 cm onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 120 cm of meer onder maaiveld. Peilbuizen die zijn geraadpleegd in het kader van de watertoets (bijlage bij het bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023') bevestigen het beeld van een relatief lage GHG. Verder ligt het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied (zie figuur 6).



Figuur 5: Grondwatertrappenkaart (Kaartbank Brabant)



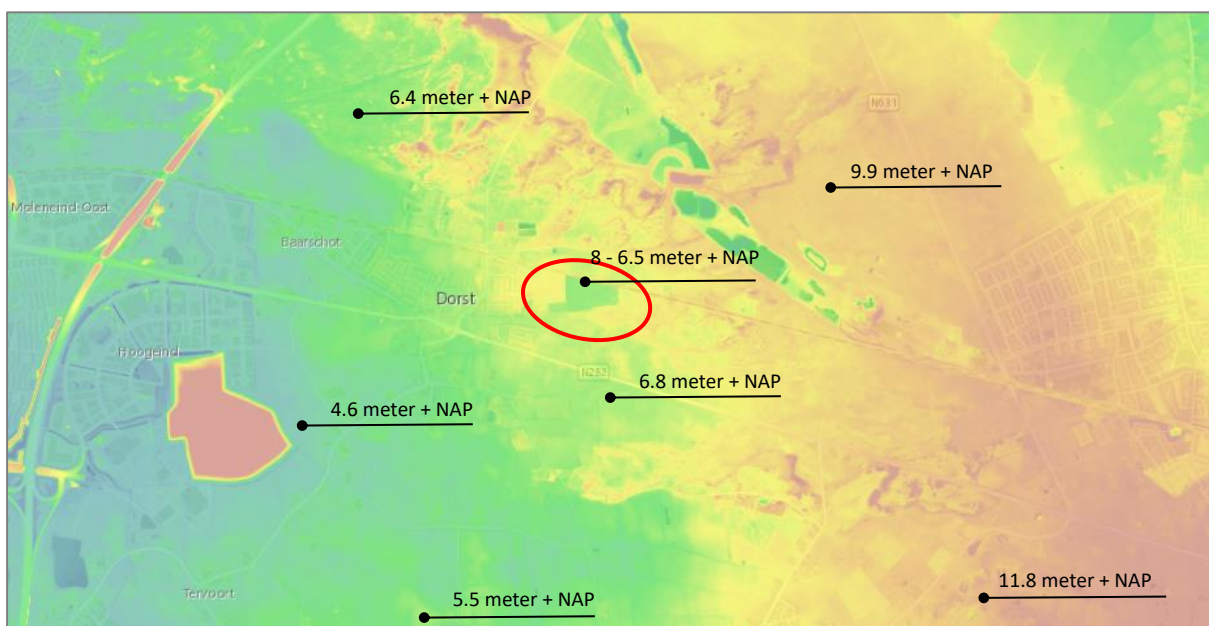
Figuur 6: Grondwatertrappenkaart (lichtblauw) en waterwingebied (donkerblauw)

Reliëf

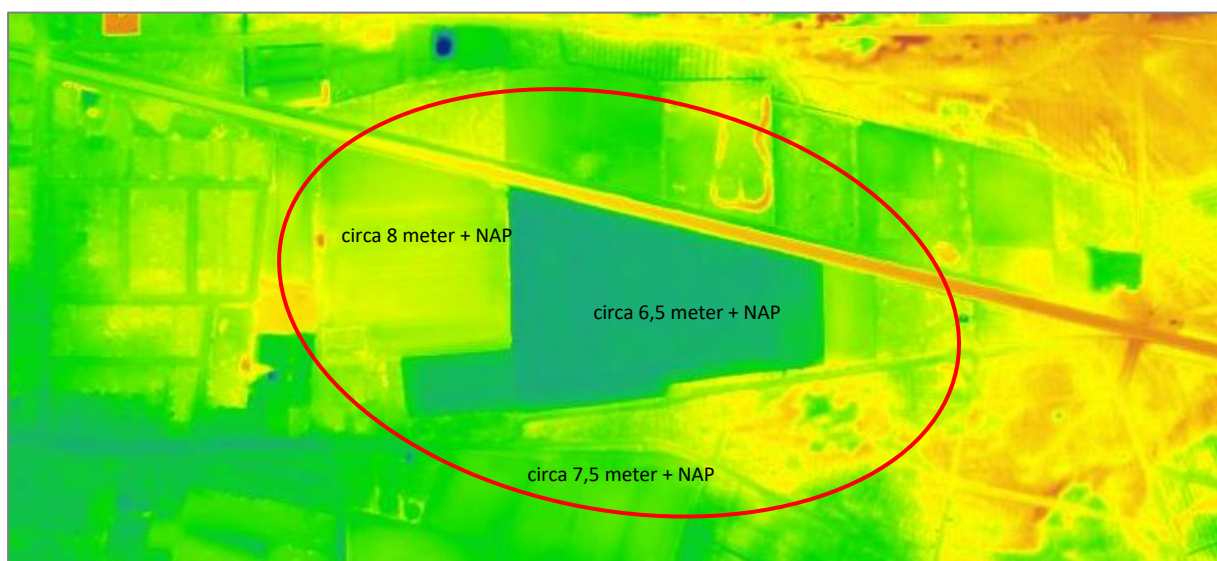
Er is sprake van natuurlijk reliëf en kunstmatig aangebracht reliëf. Kunstmatig reliëf komt voor in de vorm van afgravingen in natuurlijk reliëf (bijvoorbeeld bij de aanleg van wegen) en in de vorm van kunstmatige ophogingen. Onder natuurlijk reliëf valt in de omgeving van Dorst onder meer het (herkenbare) hoogteverschil tussen de beekdalen en de hogere zandgronden met bossen (zie figuur 7). Bij de bossen ten noorden van Dorst is sprake van veel reliëfverschil. Opvallend is het verloop in hoogte: in zuidwestelijke richting is er sprake van een verval van circa 5 meter. Het plangebied ligt tussen de lager gelegen gronden met beekdalen ten zuiden en zuidwesten van Dorst en de hoger gelegen voormalige stuifzandgebieden ten noorden en oosten van het dorp.

Plangebied

Er is sprake van een groot hoogteverschil in het plangebied. Tussen de dorpsrand in het westen en het oostelijke deel van de locatie loopt de hoogte van circa 8 m + NAP af naar circa 6,5 m + NAP. Het hoogteverschil is het gevolg van ontgrondingen ten behoeve van zandwinning, die in het verleden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Opvallend is de steilrand in het gebied, waar het hoogteverschil goed waarneembaar is. Als wordt ingezoomd op de Algemene Hoogtekaart Nederland is het kenmerkende hoogteverschil goed zichtbaar (zie figuur 8).



Figuur 7: Algemene Hoogtekaart Nederland



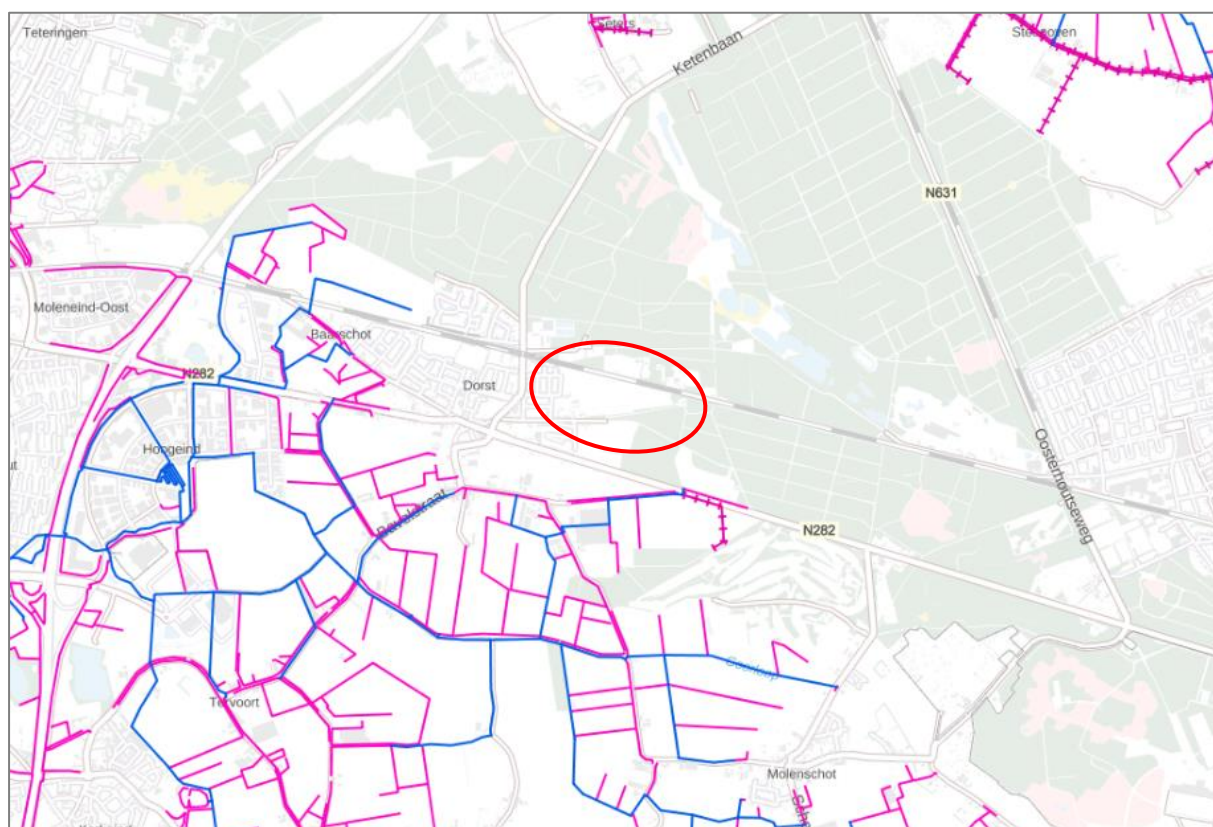
Figuur 8: Algemene Hoogtekaart Nederland, ingezoomd op plangebied

Oppervlaktewater

Het plangebied maakt deel uit van het stroomgebied van de Mark. Ten zuiden van Dorst ligt de beek Molenleij/Goorloop. Deze watergang is circa 3 meter breed en is tijdens de laatste ruilverkaveling gegraven als vervanging van de oorspronkelijke beken die het gebied doorkruisten. De omgeving van Dorst valt binnen het beheergebied van Waterschap Brabantse Delta. In figuur 9 zijn de A- en B-watergangen in en rond Dorst weergegeven. De watergangen liggen met name ten zuiden van de kern Dorst. Er is een duidelijk verschil waarneembaar met het bosgebied ten noorden van Dorst, waar geen watergangen in beheer van het waterschap voorkomen.

Plangebied

In en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen watergangen die in beheer zijn bij het waterschap of waarvoor een natuurdoelstelling geldt. Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied rond het waterwingebied Dorst.



Figuur 9: A-watergangen (blauw) en B-watergangen (roze) (Legger waterschap Brabantse Delta)

2.2 Netwerken

Natuur

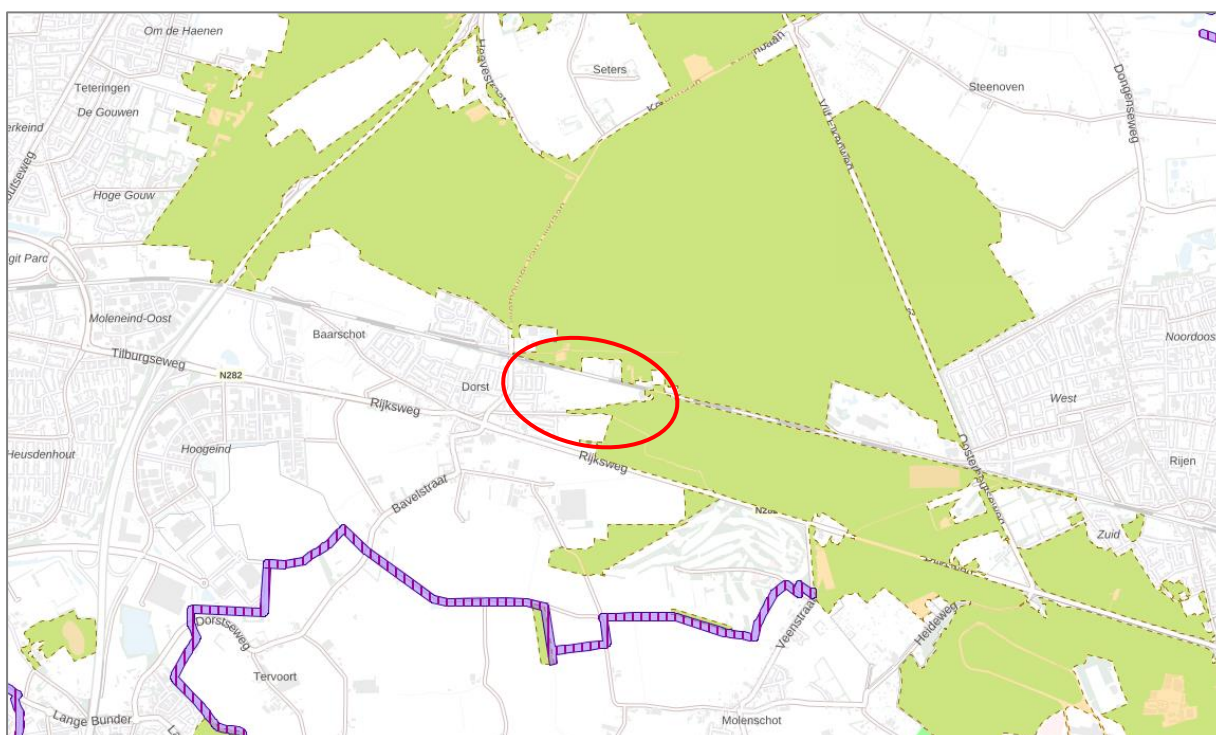
Het zuidelijk deel van het plangebied (de bosstroken en het bosgebied aan de noordzijde van de Oude Tilburgsebaan) ligt in het Natuur Netwerk Brabant. Verder wordt het plangebied aan de noord-, oost- en westkant omgrensd door NNB-gebied. Aan de noordzijde van het plangebied wordt het plangebied van NNB-gebied gescheiden door de spoorlijn Breda-Tilburg. Het NNB-gebied is in het natuurbeheerplan aangemerkt als natuurbeheertype N16.03 Droog bos met productie. In figuur 10 zijn de NNB-gebieden weergegeven.

Het plangebied is een restant van een kleinschalig landbouwgebied met houtwallen. Er leven veel konijnen en muizen in het gebied. Hierdoor biedt het plek voor de das en kleine marterachtigen om zich te vestigen. De ecologische waarde van het plangebied zit met name in de randen en de (restanten van) houtwallen. Het grootste deel van het plangebied is echter onderhevig aan intensief gebruik voor landbouw.

Wanneer het plangebied bebouwd wordt, verdwijnen de maïspancelen. Hierdoor zal een deel van het voedsel-aanbod verdwijnen (met name in de herfst en winter door gewasresten). Het huidige landgebruik gecombineerd met de omgevingsfactoren geeft een bepaalde vorm van verstoring (denk aan factoren als: zaaien, oogsten, bewerken, bespuiten, dump van tuinafval, gebruik voor hondenuitlaat en geluidsverstoring door intensief treinverkeer). De aanwezige fauna is gewend aan deze storingsfactoren. In de nieuwe situatie zal ook sprake zijn van enige mate van verstoring door aanwezigheid van mensen.

Plangebied

Vanwege de landschappelijk waarden van het gebied is in het stedenbouwkundig plan ruime aandacht voor ecologie en landschap. De vrije kavels zijn geclusterd en worden doorsneden door een landschappelijke groenstructuur. Tussen de woningen op de steilrand en de woningen in het bos is een brede landschappelijke zone aanwezig. Deze zone bestaat uit boomgroepen, heesters, wadi's en bloemrijke randen.



Figuur 10: NNB (groen) en ecologische verbindingzones (paars) (Interim omgevingsverordening)

Infrastructuur

Dorst is omgeven door grootschalige infrastructuur en heeft daarmee een goede bereikbaarheid. De autosnelwegen A27, en wat verder weg gelegen ook de A58, zijn de stroomwegen in de regio Dorst. De N282 door Dorst is een gebiedsontsluitingsweg, wat betekent dat deze weg de hoofdontsluiting vormt van alle aanliggende gebieden tussen Tilburg en Breda. Ten noorden van Dorst ligt de spoorlijn Breda-Tilburg. De wegen Wethouder van Dijklaan - Spoorstraat - Geerstraat – Bavelsestraat vormen de belangrijkste lokale wegenstructuur.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Dorst en zal worden ontsloten via Oude Tilburgsebaan, de Cypresenstraat en De Meerberg. Aan de noordzijde vormt de spoorlijn Breda – Tilburg een harde grens.

Recreatie

De recreatieve functie van Dorst wordt vooral bepaald door de aanwezigheid van de boscomplexen. De bos-, heide- en natuurgebieden aan de zuidzijde van Oosterhout en rond Dorst zijn in recreatief opzicht aantrekkelijke landschappen. Hieronder vallen de Teteringse Heide, landgoed Oosterheide en Boswachterij Dorst met de daarin gelegen Leemputten.

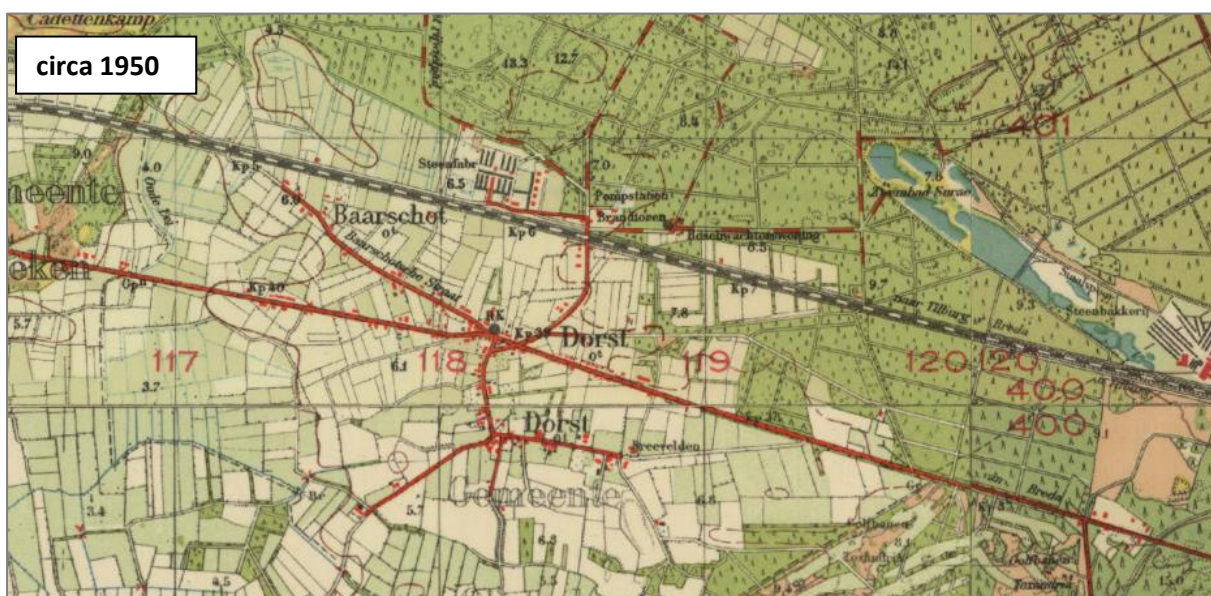
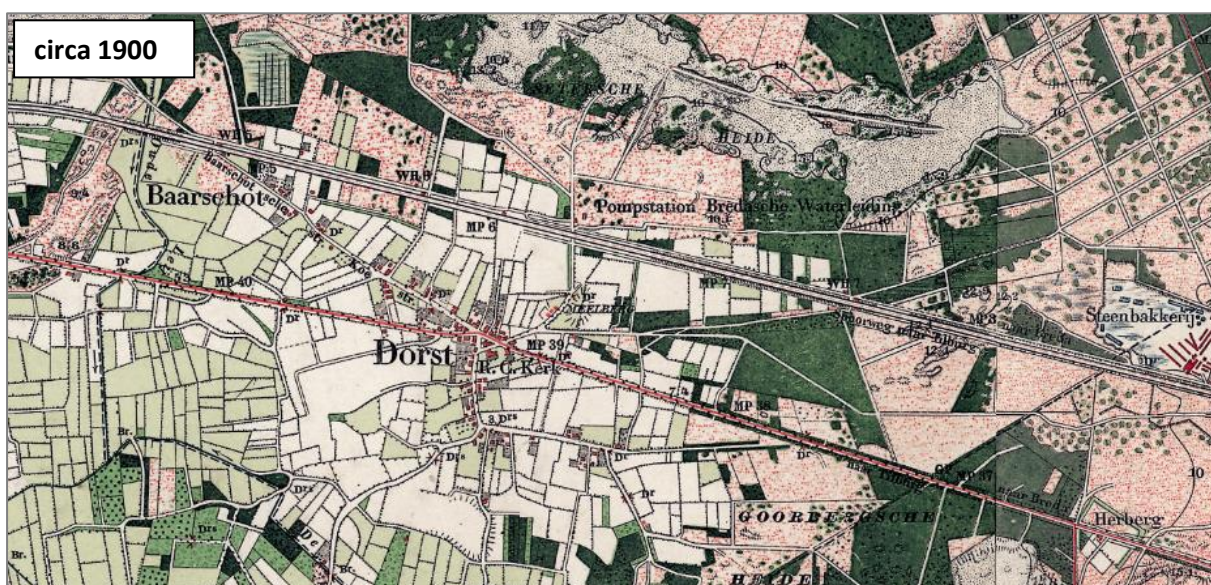
In de omgeving van Dorst zijn verschillende bewegwijzerde fietsroutes, wandelroutes en ruitersporen aanwezig. Voor dagrecreatie, sport en horeca zijn verschillende faciliteiten aanwezig. Het betreft onder andere maneges, voetbalvelden, tennisbanen, een schietbaan en twee golfbanen. Daarnaast zijn er verschillende eetcafés en restaurants in het buitengebied gevestigd.

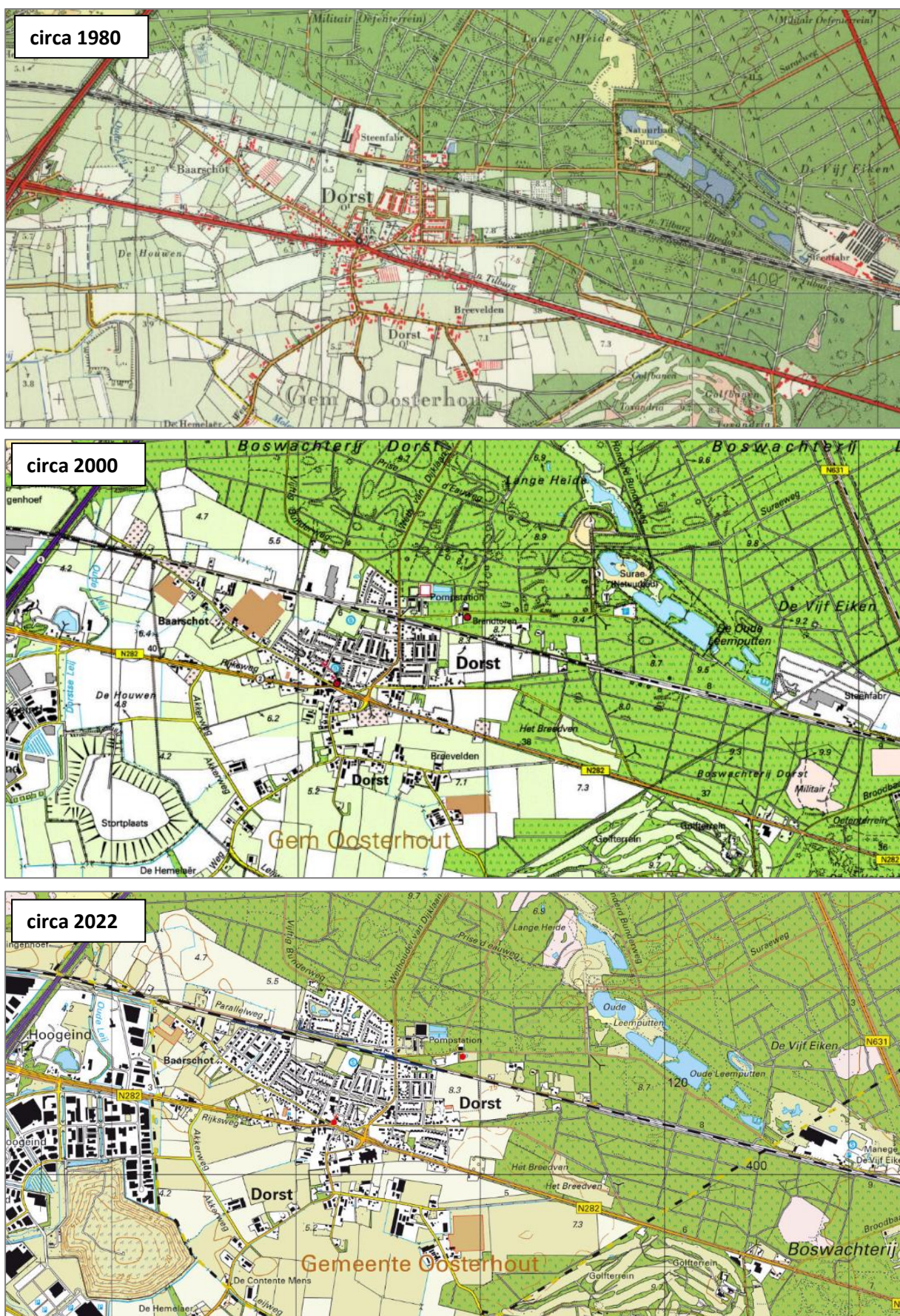
Plangebied

Het plangebied ligt nabij Boswachterij Dorst en de daarin gelegen Leemputten. Deze gebieden zijn bij uitstek geschikt om in te recreëren.

2.3 Bovenste laag (cultuurhistorie, occupatie, landschap)

Dorst is - net als Bavel, Teteringen en Ulvenhout - ontstaan uit een kleine boerengemeenschap op de rand van een beekdal. Als nederzetting gaat Dorst mogelijk al terug naar de vroege middeleeuwen. Bepalend voor de ruimtelijke structuur van Dorst is het wegenpatroon, waarlangs de bebouwing zich in eerste instantie als linten kon ontwikkelen ('spinnenweb'). Dit leverde een fraai patroon op met een afwisselende bebouwing en een uitgesproken relatie met het landschap.





Figuur 11: Topografische kaarten Dorst tussen 1900 en 2022 (Topotijdreis)

1900

Op de topografische kaart van 1900 is te zien dat Dorst omstreeks 1900 nog niet meer is dan een aantal bebouwinglinten, dat samenkomt rond het Kapelerf. De parallel aan de Rijksweg gelegen spoorweg Breda-Tilburg is dan al aangelegd. De omliggende gronden zijn agrarisch in gebruik met ten noorden en ten oosten van Dorst een heide- en bosgebied. Het plangebied is in deze periode al grotendeels in agrarisch gebruik en wordt begrensd door de Oude Tilburgsebaan en de spoorlijn. Het plangebied bestaat uit verschillende agrarische percelen die omsloten worden met bomenrijen en/of houtwallen. Ook zijn er nog een aantal bosschages aanwezig aan de zuidzijde van het plangebied.

1950

Opvallend is dat er in een periode van 50 jaar nauwelijks uitbreidingen hebben plaatsgevonden. Het wegenpatroon en de bebouwing zijn grotendeels onveranderd. De grootste wijzigingen hebben plaatsgevonden ten noorden en oosten van Dorst. De heide en stuifzanden hebben plaatsgemaakt voor grote bosgebieden. Ook zijn in deze periode de Leemputten gegraven. Opvallend is dat de verkaveling in het plangebied juist kleinschaliger is geworden ten opzichte van de topografische kaart van 1900.

1980

In de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw is Dorst gegroeid met als resultaat een nogal eenvormig stedenbouwkundig beeld dat afwijkt van de variëteit van de tot dan toe gebouwde voorzieningen. Ten westen van Dorst is de A27 aangelegd. Verder is er een schaalvergroting van de percelen in het buitengebied waarneembaar. Binnen het plangebied heeft de kleinschalige verkaveling plaatsgemaakt voor grotere percelen, ook de houtwallen die haaks op de spoorlijn waren aangeplant, zijn grotendeels verwijderd. Het plangebied heeft hiermee een grootschaliger karakter gekregen en is functioneel ingericht ten behoeve van de landbouw.

2000

Er heeft verdere verdichting van het bebouwd gebied van Dorst plaatsgevonden, aan de west- en oostzijde van het centrum. Veel open ruimtes zijn opgevuld waardoor de oorspronkelijke structuur minder herkenbaar is en de relatie met het buitengebied is verdwenen. Ook heeft de schaalvergroting van de landbouw verder doorgezet. De linten worden – in tegenstelling tot de homogene buurten – gekenmerkt door een zekere dynamiek en flexibiliteit. Er heeft door de jaren heen de nodige transformatie langs de linten plaatsgevonden van boerderijen naar woningen en andere bedrijvigheid. De verkaveling binnen het plangebied is nagenoeg onveranderd gebleven ten opzichte van 1980. Wel zijn op een aantal locaties bosschages en houtwallen verkleind of verwijderd ten behoeve van woningbouw.

2022

Ook tegenwoordig fungeren de oude linten en wegen als structuurdrager van Dorst. Op basis van verschijningsvormen en ontstaanswijze zijn er drie typen linten te onderscheiden in Dorst: de Rijksweg, de linten in het dorp zelf en de meer agrarische linten in het gebied ten zuiden van de Rijksweg. Wat betreft herkenbare perceelsvormen is wegens ruilverkavelingen, dorpsuitbreiding en infrastructurele werken veel verloren gegaan. Van de oorspronkelijke perceelsindelingen is weinig tot niets meer over. Wel zijn de hoofdvormen, zoals grenzen van ontginningsblokken en wegen van waaruit de ontginningen begonnen, soms nog goed herkenbaar.

Beeldbepalend voor Dorst is het centrum. Er staat een aantal karakteristieke gebouwen, waaronder een kerk met daarnaast een groene brinkachtige ruimte. In de vroegere infrastructuur met het Kapelerf als ontmoetingsruimte vormde de Rijksweg een belangrijke verbindingslijn tussen Breda en Tilburg. Zowel aan de noord- als zuidzijde van de weg werd gewoond. De Rijksweg functioneert nu als provinciale doorgaande weg. De weg manifesteert zich als een dominante lijn, verspert de oriëntatie van Dorst op het zuidelijk open poldergebied en maakt dat het landschap beperkt toegankelijk is vanuit Dorst.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit drie agrarische percelen die worden afgescheiden door (restanten van) houtwallen en verruigde randen. Tussen de percelen zijn hoogteverschillen van meer dan een meter aanwezig, als gevolg van zandwinning in het verleden. Ten zuiden van het plangebied ligt een uitgestrekte structuurrijke bosrand met een onverhard pad, dat aansluit op de Oude Tilburgsebaan.

2.4 Samenvatting van de lagenbenadering

Laag 1: ondergrond

De kern Dorst en haar omgeving bevinden zich op dekzandwellingen- en vlaktes. De omgeving bestaat voornamelijk uit eerdgronden, zandgronden, en beekdalgronden. De eerdgronden zijn in het verleden ontstaan door het ophogen van de agrarische gronden met zand en mest. Rond Dorst is sprake van een klein verloop in reliëf. Het bosgebied ten noorden van het dorp ligt op een dekzandrug, die in zuidwestelijke richting afloopt richting het beekdal. De grondwaterstanden in en rond het plangebied zijn laag. In en in de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater in beheer bij het waterschap.

Laag 2: netwerken

De zuidzijde van het plangebied ligt binnen het Natuurnetwerk Brabant. Het oostelijke gedeelte van het plangebied ligt binnen de groenblauwe mantel. Door de ontwikkeling wordt het leefgebied van beschermde soorten verstoord. In het stedenbouwkundig plan wordt tussen de kavels een brede landschappelijke zone te realiseren. Deze zone bestaat uit boomgroepen, heesters, wadi's en bloemrijke randen.

Dorst is omgeven door grootschalige infrastructuur, en kent daarmee een goede bereikbaarheid. De autosnelwegen A27, en wat verder weg gelegen ook de A58, zijn de stroomwegen in de regio Dorst. De N282 door Dorst is een drukke gebiedsontsluitingsweg. Ten noorden van het plangebied ligt de spoorlijn Breda-Tilburg. Binnen de gemeente zijn verschillende bewegwijzerde fietsroutes, wandelroutes en ruiterspaden aanwezig. Met name de bosgebieden ten noorden van Dorst zijn populaire recreatiegebieden.

Laag 3: cultuurhistorie, occupatie en landschap

Dorst is ontstaan uit een kleine boerengemeenschap op de rand van een beekdal. Bepalend voor de ruimtelijke structuur van Dorst is het wegenpatroon, waarlangs de bebouwing zich in eerste instantie als linten kon ontwikkelen. Dit leverde een fraai patroon op met een afwisselende bebouwing en een uitgesproken relatie met het landschap. In de jaren '60 en '70 is Dorst fors gegroeid met als resultaat een nogal eenvormig stedenbouwkundig beeld dat afwijkt van de variëteit van de tot dan toe gebouwde voorzieningen. Verder is er een schaalvergroting van de percelen in het buitengebied waarneembaar. Ook tegenwoordig fungeren deze oude linten en wegen als structuurdrager van Dorst. Binnen het plangebied heeft de kleinschalige verkaveling van omstreeks 1900 in de loop van de 20^e eeuw plaatsgemaakt voor grotere percelen. Ook de houtwallen die haaks op de spoorlijn waren aangeplant in het verleden, zijn grotendeels verdwenen. Het plangebied heeft hiermee een grootschaliger karakter gekregen en is functioneel ingericht ten behoeve van de landbouw.

3 Rond kijken

Een 'ronde' manier van kijken betekent dat niet sectoraal wordt gekeken, maar dat opgaven en kansen worden gecombineerd zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Dit gebeurt vanuit een gebiedsgerichte insteek met een balans tussen people, planet en profit:

- People: wat betekent het initiatief voor de gemeenschap in termen van veiligheid en gezondheid, sociale samenhang (sociale inclusiviteit) en kwaliteit van de leefomgeving? Hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?
- Planet: hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving (minder energie- grondstofverspilling, minder klimaatbelasting)?
- Profit: wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?

Woningbouw voor Dorst en omgeving

De drie kerkdorpen in de gemeente Oosterhout (Den Hout, Oosteind en Dorst) hebben ieder een eigen positie binnen de woningbouwstrategie. In Dorst lopen meerdere plannen en initiatieven. Met de ontwikkeling van De Boswachterij aan de noordzijde van Dorst en Tuindorp Baarschot aan de westzijde zijn in de afgelopen jaren nieuwe woongebieden toegevoegd aan Dorst. De gemeente Oosterhout heeft een forse woningbouwopgave en de belangstelling voor wonen in Dorst, ook vanuit de gemeente Breda, blijkt tot nu toe goed te zijn. Met de bouw van Dorst Oost wordt invulling gegeven aan woningbouw voor de lokale en regionale behoefte.

Lokaal voorzieningenniveau

De kwaliteit van het wonen in Dorst, in de gemeente Oosterhout en de directe regio is voor een groot deel afhankelijk van de kwaliteit van de leefomgeving. Leefbaarheid is, zeker in kleinere kernen, van groot belang voor de kwaliteit van het wonen voor nu en in de toekomst. Voorzieningen op het gebied van onderwijs, detailhandel, horeca, sport en recreatie dragen bij aan de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van Dorst en de gemeente Oosterhout. De realisatie van extra woningen aan de oostzijde van Dorst draagt bij aan het op peil houden van het lokale voorzieningenniveau. Dat zorgt voor een positief effect op de leefomgeving voor zowel de nieuwe als bestaande bewoners in Dorst en omgeving.

Ontwikkeling als verbinding tussen stad en land

Dorst ligt in een bosrijke omgeving, maar de spoorlijn zorgt voor een fysieke scheiding met het bosgebied aan de noordzijde van het dorp. De ontwikkeling van Dorst Oost legt groene verbindingen vanuit het bestaande dorp met het bosrijke gebied ten oosten en zuidoosten van de kern. Daarnaast wordt aan de noordzijde van het plangebied, tussen het spoor en de woningen, een groene zone aangelegd. Deze gaat over in een centrale landschapszone die de twee delen van de wijk scheidt. In deze zone lopen langzaamverkeerroutes richting de bossen. De wijk krijgt een gevarieerd woningbouwprogramma en een groene uitstraling en zorgt voor een verbinding tussen stad en land voor zowel de nieuwe bewoners als bestaande woningen in Dorst.

Klimaat en duurzaamheid

Het stedenbouwkundig plan voorziet in ruime groenzones inclusief wadi's tussen de woonbebouwing waardoor hittestress en wateroverlast worden beperkt.

4 Breed kijken

Een brede manier van kijken betekent dat niet vanuit één gezichtspunt wordt gekeken, maar dat veel partijen worden betrokken, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen. Voor de ontwikkeling van Dorst Oost is niet vanuit één gezichtspunt gekeken. Veel partijen zijn betrokken bij de planontwikkeling. Hierna is beschreven hoe belanghebbenden in het proces zijn betrokken, welke belangen en waarden daarbij van belang zijn en hoe daar rekening mee is gehouden.

Provincie Noord-Brabant

Op 19 juni 2019 heeft Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte samen met de gemeente Oosterhout een eerste overleg met provincie Noord-Brabant gehad en de voorgenomen woningbouwplannen voor Dorst Oost (en Steenovensebaan 28) kenbaar gemaakt. Op 30 oktober 2019 heeft een vervolgoverleg over de planontwikkeling plaatsgevonden tussen Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, gemeente Oosterhout en provincie Noord-Brabant. Op 20 april 2021 is de provincie Noord-Brabant in een overleg met Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en de gemeente Oosterhout op de hoogte gebracht van de stand van zaken van de voorgenomen planontwikkeling. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)' in 2022 hebben Gedeputeerde Staten besloten tot herbegrenzing van de lov om de ontwikkeling mogelijk te maken. Na vernietiging van dat bestemmingsplan is in overleg met de provincie bezien welke mogelijkheden er zijn om het herbegrenzingsbesluit beter te motiveren.

Omgevingsdialoog

Op 27 mei 2020 heeft de omgevingsdialoog plaatsgevonden, waarbij de woningbouwplannen voor Dorst Oost en de Steenovensebaan 28 door de gemeente Oosterhout en Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn toegelicht. Vanwege corona is ervoor gekozen om de omgevingsdialoog in de vorm van een online informatiebijeenkomst te laten plaatsvinden. Omwonenden en overige geïnteresseerden zijn in de gelegenheid gesteld om de informatiebijeenkomst online bij te wonen. De schetsontwerpen voor Dorst Oost en de Steenovensebaan 28 zijn tijdens de informatiebijeenkomst besproken, evenals de inhoudelijke onderzoeken die al uitgevoerd waren of op dat moment nog in uitvoering waren. Tijdens de online bijeenkomst konden deelnemers via een chatfunctie vragen stellen. Veel vragen konden tijdens de bijeenkomst al worden beantwoord, maar sommige omwille van de tijd niet. Daarom zijn alle vragen die tijdens de bijeenkomst zijn ingediend nadien schriftelijk beantwoord.

Op 17 juni 2020 zijn alle vragen en antwoorden per e-mail toegezonden aan alle deelnemers aan de online informatiebijeenkomst.

Alle input van de online informatiebijeenkomst, maar ook de input die de gemeente Oosterhout ontvangen heeft via de reactieformulieren, per mail of per telefoon, is gebruikt voor de verdere uitwerking van de woningbouwplannen voor beide locaties.

Keukentafelgesprekken

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en gemeente Oosterhout hebben in 2020 en 2021 op verzoek met diverse omwonenden keukentafelgesprekken gevoerd om de voorgenomen planontwikkeling toe te lichten en vragen te beantwoorden. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 7 december 2022 zijn opnieuw gesprekken gevoerd met de omwonenden die beroep tegen het bestemmingsplan hebben ingesteld. Het doel daarvan was te komen tot een planregeling die voor de gronden die grenzen aan het woonperceel van appellanten beter aansluit bij het stedenbouwkundig plan. De verbeelding en planregels zijn vervolgens aangepast zoals afgestemd.

Natuurbeheerders

Op 18 mei 2020 heeft overleg tussen Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, gemeente Oosterhout en Staatsbosbeheer (als natuurbeheerder en eigenaar van het ten zuiden van het plangebied gelegen perceel) plaatsgevonden. Dit overleg heeft in verband met corona in de buitenlucht op locatie plaatsgevonden, waarbij de voorgenomen planontwikkeling is toegelicht.

Op 5 juni 2020 heeft overleg tussen Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, gemeente Oosterhout en provincie Noord-Brabant plaatsgevonden inzake de herbegrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Dit overleg heeft in verband met corona in de buitenlucht op locatie plaatsgevonden, waarbij tegelijkertijd de situatie van het rondom het plangebied gelegen bosgebied in ogenschouw is genomen. Op 23 juli 2020 heeft verdergaand overleg plaatsgevonden tussen Staatsbosbeheer, gemeente Oosterhout, NieuwBlauw en Ontwikkelingsmaatschappij inzake de voorgenomen planontwikkeling Dorst Oost. Hierbij zijn de effecten van de woningbouwontwikkeling op het omliggende NNB besproken, zijn mogelijkheden verkend en aandachtspunten geformuleerd voor wat betreft compensatie en mitigatie NNB.

Op 1 april 2021 heeft het Groene Tafeloverleg plaatsgevonden. Hierbij hebben Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en gemeente Oosterhout tijdens een online bijeenkomst de voorgenomen woningbouwplannen Dorst Oost toelichting aan vertegenwoordigers van diverse natuur gerelateerde organisaties, zoals Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, IVN Natuureducatie, Milieuvereniging Oosterhout en Bijenhoudersgilde Oosterhout. Tijdens dit overleg hebben de deelnemers vragen gesteld en aandachtspunten voor de planontwikkeling in relatie tot natuur geformuleerd. In navolging van het overleg op 1 april 2021 is met enkele individuele partijen verder doorgepraat over de voorgenomen planontwikkeling.

(Grond)waterbeheerders

In het kader van de watertoets heeft Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte in samenwerking met Antea Group op 6 november 2019 een overleg gehad met de waterbeheerders, gemeente Oosterhout en Waterschap Brabantse Delta. Hierbij is aan het waterschap kenbaar gemaakt wat de plannen voor het projectgebied zijn. De gemeente Oosterhout was hiervan al op de hoogte. In dit overleg zijn de randvoorwaarden en aandachtspunten voor het aspect waterhuishouding besproken.

Op 9 december 2019 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, de gemeente Oosterhout en grondwaterbeheerder Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB), waarbij de voorgenomen planontwikkeling is toegelicht. In dit overleg zijn de randvoorwaarden en aandachtspunten voor het aspect grondwater in relatie tot de planontwikkeling besproken.

Tijdens een overleg op 3 december 2020 tussen de gemeente Oosterhout, Omgevingsdienst Zuidoost Brabant, Waterschap Brabantse Delta en Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn de uitgangspunten met betrekking tot de wadi's besproken.

In de periode vanaf november 2019 tot en met januari 2021 heeft veelvuldige inhoudelijke afstemming tussen voornoemde partijen plaatsgevonden in verband met het opstellen van de watertoets (bijlage bij het bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023').

Veiligheidsregio

Op 15 december 2020 heeft een overleg plaatsgevonden tussen Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, gemeente Oosterhout en Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant (VRMWB), waarbij de woningbouwplannen voor Dorst Oost en Steenovensebaan 28 zijn toegelicht. Tijdens het overleg zijn aandachtspunten voor wat betreft veiligheid geïnventariseerd.

ProRail

Tijdens een overleg op 26 februari 2020 heeft Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte samen met de gemeente Oosterhout een overleg gehad met ProRail. Tijdens dit overleg is ProRail op de hoogte gesteld van de voorgenomen planontwikkeling. Het doel van dit overleg was om van ProRail te vernemen welke randvoorwaarden er gelden voor de realisatie van een geluidwerende voorziening langs de spoorweg Breda-Tilburg om de voorgenomen woningbouwontwikkeling in plangebied Dorst Oost mogelijk te maken. In navolging daarvan heeft op 11 januari 2022 en 5 september 2022 verdergaand overleg plaatsgevonden tussen Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en ProRail over de uitvoering.

5 Conclusie

De planvorming voor de ontwikkeling van Dorst Oost heeft plaatsgevonden overeenkomstig de uitgangspunten van het diep, rond en breed kijken die de provincie Noord-Brabant bij dit soort ontwikkelingen centraal stelt. Met behulp van de lagenbenadering is een zorgvuldige analyse van het gebied gemaakt, die is betrokken bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. De bevindingen uit de diep, rond, breed benadering van het gebied en de ontwikkeling liggen ten grondslag aan het verzoek om de lov aan te passen, door enerzijds het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' te vergroten en anderzijds het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' te herbegrenzen.