

Bestemmingsplan Dorst 2023

Gemeente Oosterhout

Toelichting

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum: 28 mei 2024

Identificatienummer: NL.IMRO.0826.BSPdorst2023-VA01

Inhoud

Inhoud.....	2
HOOFDSTUK 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied: ligging en begrenzing	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 Beschrijving plangebied.....	6
2.1 Historische beschrijving	6
HOOFDSTUK 3 Beleid	17
3.1 Bovengemeentelijk beleid.....	17
3.2 Provinciaal beleid.....	21
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.4 Nieuwe ontwikkelingen	23
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	24
4.1 Leefomgeving	24
4.2 Groen	28
4.3 Water	29
4.4 Cultuur	33
4.5 Milieu	36
HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid	41
5.1 Juridische uitvoerbaarheid.....	41
5.2 Handhaafbaarheid	46
5.3 Economische uitvoerbaarheid	47
5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter voorbereiding op de Omgevingswet en in het kader van een verbeterde dienstverlening worden alle bestemmingsplannen in de gemeente Oosterhout geactualiseerd en gedigitaliseerd. Zo ook voor het kerkdorp Dorst.

Net als alle andere actualisaties is ook het bestemmingsplan Dorst een zogenaamd "consoliderend bestemmingsplan". Dit houdt in dat het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, of daarop voorsorteert. Bij het toekennen van de bestemmingen is uitgegaan van huidige, onherroepelijke rechten. Alleen omissies, wijziging in provinciaal of rijksbeleid en voortschrijdend inzicht in de wijze van reguleren zijn verwerkt. Zonder daarbij bestaande rechten aan te tasten of gevolgen te hebben voor het woon- en leefklimaat.

Aan nieuwe ontwikkelingen zal, op het moment dat deze voldoende zijn uitgewerkt, via een eigen, aparte herziening van het bestemmingsplan medewerking worden verleend. Ook indien het ontwikkelingen betreft die breed gedragen worden. Ontwikkelingen die wel in procedure zijn gebracht, maar nog niet onherroepelijk zijn (zoals Dorst-Oost), zullen eveneens geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan Dorst 2023.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

Het plangebied betreft het bestaand stedelijk gebied van het kerkdorp Dorst. Het grootste deel van het plangebied ligt ingeklemd tussen de spoorlijn Breda-Tilburg in het noorden en de Rijksweg in het zuiden. Ten noorden van de spoorlijn liggen de bestaande woonbuurt Den Elzent en de nieuwe woonbuurt De Boswachterij. Ten zuiden van de spoorlijn ligt het centrum van de kern en ten westen daarvan de nieuwe woonbuurt Tuindorp Baarschot. Ten zuiden van de Rijksweg, rond de Geerstraat en het Kapelerf, bevindt zich een bebouwingscluster dat van origine een agrarische functie had maar nu behoort tot de kern.

Het plangebied wordt in zijn geheel omsloten door het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In het zuiden en westen bevindt zich een grootschalig agrarisch landschap met een open karakter. Waarbij aan de westzijde tevens, op grondgebied van de gemeente Breda, de bebouwing niet heel ver weg is gesitueerd. Ten noorden en oosten van het plangebied wordt het landschap gekenmerkt door de aaneengesloten bosgebieden van Boswachterij Dorst.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van verschillende planvormen, met deels verouderde regelingen. In onderstaande tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgesomd, met de data van vaststelling door de gemeenteraad en de data van onherroepelijk worden van de bestemmingsplannen.

Wijzigings-, bestemmingsplan	vaststelling	onherroepelijk
Dorst West	18 oktober 2011	6 januari 2012
Dorst Centrum	18 september 2012	13 december 2012
Dorst, herziening 1 (De Vliert)	15 oktober 2014	26 december 2014
Dorst, herziening 2 (Oude Tilburgsebaan)	24 januari 2017	31 maart 2017
Parapluherziening Oosterhout 2017, definitie wonen/woondoeleinden	19 september 2017	10 november 2017
Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018	3 juli 2018	24 augustus 2018
Dorst West, herziening 1(Tuindorp Baarschot) ofwel 'Herziening Dorst West' genoemd	3 juli 2018	31 augustus 2018
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 18 (Geerstraat 1)	21 april 2020	2 juni 2020

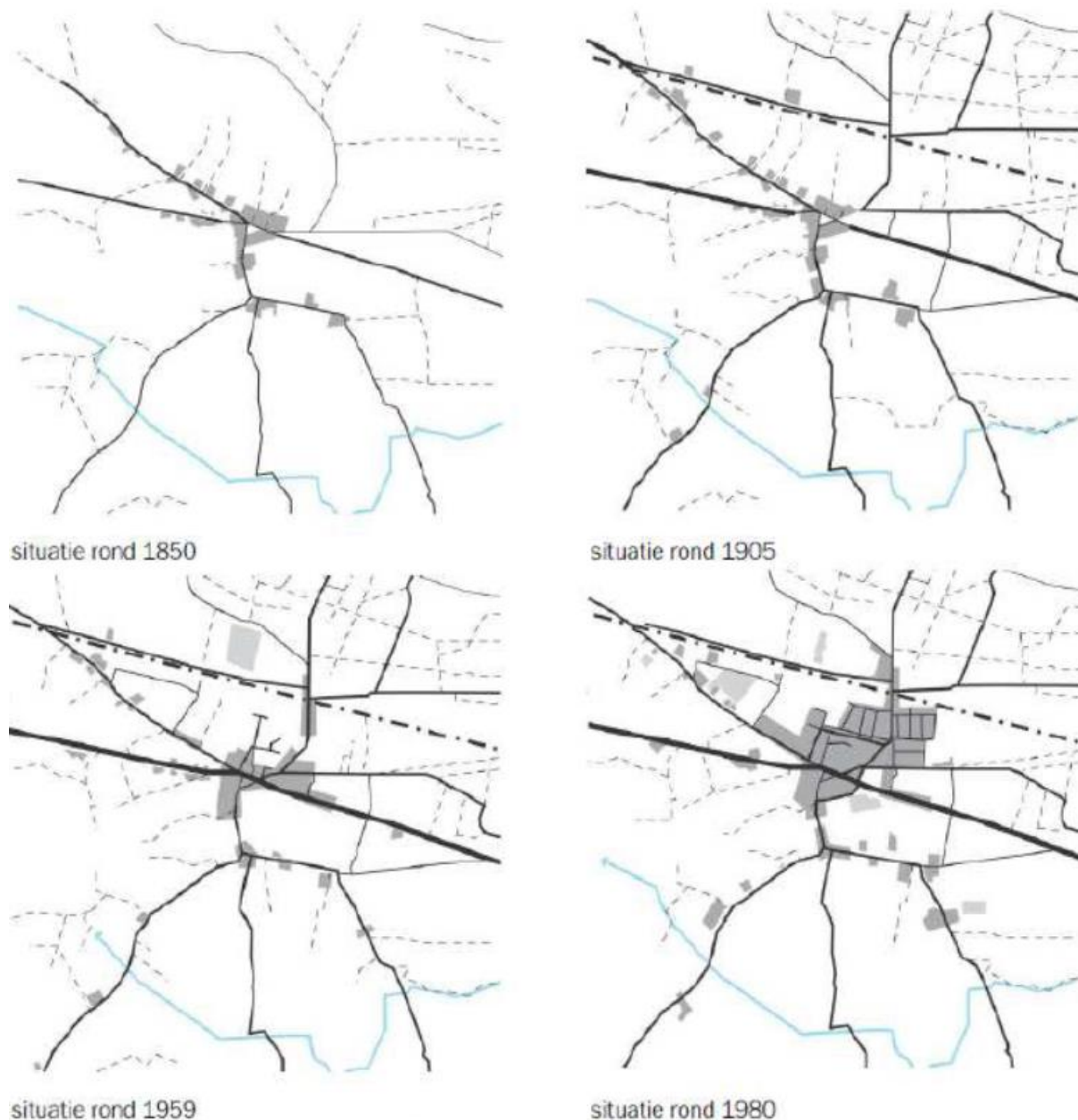
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en zijn omgeving nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de uitvoerbaarheid, zowel juridisch, maatschappelijk als economisch en hoofdstuk 5 over de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt tenslotte de vaststellingsprocedure beschreven.

HOOFDSTUK 2 Beschrijving plangebied

2.1 Historische beschrijving

Dorst is ontstaan als een lintvormig esdorp, op de grens tussen de hogere heide- en bosgronden in het noorden en de natte gronden rond de lager gelegen Molenleij (stroompje) ten zuiden van de, toen nog niet aanwezige, Rijksweg. Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van Dorst, en bepalend voor de historische ontwikkeling van de kern, zijn de linten die vanaf de centrale open ruimte in de kern (het huidige Kapelerf) het buitengebied in lopen.



Figuur 1 Occupatiegeschiedenis Dorst 1850-1980 (Bron: Strategische Visie Dorst en omgeving)

In de periode rond 1850 concentreerde de bebouwing in Dorst zich rond een open ruimte omringd door de Bavelstraat en het Kapelerf. Daarnaast is in deze periode langs verschillende linten, met name langs de Bavelstraat en de Baarschotsestraat, bebouwing ontstaan die zich verdicht richting de dorpskern. Door de aanleg van de spoorlijn Breda-Tilburg-Eindhoven, rond 1860, ontstond een fysieke barrière tussen de kern en de bosgebieden ten noorden van de spoorlijn. In de periode tot 1900 raakten de

linten intensiever bebouwd, doordat open plekken tussen de bestaande bebouwing werden ingevuld. In de periode tot 1960 heeft verdichting plaatsgevonden van de bebouwing rond het Kapelerf, in het hart van het dorp. Door de aanleg van de Rijksweg Breda-Tilburg rond 1960 kreeg de oost-westgerichte route door Dorst een belangrijke verkeersfunctie.

In de periode na 1960 vond in Dorst grootschaligere planmatige uitbreiding plaats. In de periode tot 1980 werden in het gebied tussen de Rijksweg en de spoorlijn, aan weerszijden van de Spoorstraat, verschillende woongebieden aangelegd, met een rationele structuur die contrasteerde met de organisch gegroeide lintstructuur van het dorp. Aan de Spoorstraat ontstond, centraal tussen de nieuwe woongebieden, een nieuw dorpsplein waar diverse voorzieningen (detailhandel, horeca, dienstverlening) werden geconcentreerd.

Vanaf 1980 is ten noorden van de spoorlijn een woonbuurt met vrijstaande woningen in de bosrijke omgeving gerealiseerd (Den Elzent). Ten westen van deze woonbuurt is eerst bedrijventerrein De Vliert ontwikkeld en later (rond 2017) is hier de woonwijk Boswachterij Dorst gerealiseerd. Ten zuiden van de spoorlijn vond uitbreiding van de kern plaats richting het westen (de woonbuurt Baarschot en daarna Tuindorp Baarschot) en het oosten (ontwikkeling van het gebied tussen de Oude Tilburgsebaan en de Rijksweg). Recent is ter plaatse van de voormalige manege een woonwijkje gerealiseerd (2019). In het gebied ten zuiden van de Rijksweg is een woonzorgvoorziening voor ouderen gerealiseerd (2021) en hebben verder slechts beperkte ontwikkelingen plaatsgevonden.



Figuur 2 Luchtfoto situatie anno 2022

In paragraaf 4.4 wordt verder ingegaan op de cultuurhistorische en archeologische waarden binnen het plangebied.

2.2 Structuur plangebied

De huidige ruimtelijke structuur van Dorst wordt bepaald door het spinnenweb van dorpslinten in combinatie met de oost-westgerichte lijnen van de Rijksweg (één van de oorspronkelijke dorpslinten) en de spoorlijn. In de gebieden tussen deze ruimtelijke dragers en ten noorden ervan liggen de planmatig opgezette woonbuurten, die elk een eigen ruimtelijke structuur hebben. Er bevindt zich geen bedrijventerrein meer in Dorst. De voorzieningen zijn gesitueerd tussen de Rijksweg en de spoorlijn.

Dorpslinten

Op basis van verschijningsvorm en ontstaanswijze zijn in Dorst drie typen lint te onderscheiden:

- de Rijksweg N282 en de spoorlijn Breda-Tilburg;
- de dorpslinten ten noorden van de Rijksweg N282;
- de agrarische linten in het gebied ten zuiden van de Rijksweg N282.

De Rijksweg is in de loop der jaren dankzij de verkeersfunctie getransformeerd tot een doorgaande route door de kern Dorst. Het profiel is breed en langs de weg is verspreid bebouwing aanwezig. De spoorlijn Breda -Tilburg vormt een harde overgang tussen de oude kern en de jongere woonbuurten (na 1980) die op planmatige wijze zijn gerealiseerd.

De historische dorpslinten ten noorden van de Rijksweg maken in de huidige situatie deel uit van de bebouwde kom van Dorst. De linten Baarschotsestraat, Spoorstraat en Oude Tilburgsebaan zijn in de loop der jaren volledig ingevuld met bebouwing. Naast woningen komen hier grotere panden voor in de vorm van (voormalige) bedrijven en agrarische opstallen. Delen van de linten zijn bebouwd met niet-planmatig gerealiseerde, typisch dorpse, lintbebouwing. Daarnaast komt langs de linten planmatige woningbouw voor, die in recentere periodes is gerealiseerd. De Baarschotsestraat loopt in westelijke richting de bebouwde kom van Dorst uit. Langs deze weg, die in het buitengebied een kronkelend verloop heeft, is verspreid (agrarische) lintbebouwing aanwezig. De Baarschotsestraat sluit, na een spoorwegovergang, aan op de Parallelweg die ten noorden van de spoorlijn ligt. De Oude Tilburgsebaan loopt in oostelijke richting tussen de akkers door het bosgebied in. De Spoorstraat loopt ten noorden van de spoorwegovergang door in de bosgebieden tussen Dorst en Oosterhout.

De agrarische linten ten zuiden van de Rijksweg vallen grotendeels buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Deze linten zijn minder dicht bebouwd dan de Rijksweg en de linten in de bebouwde kom, en hebben deels hun agrarische karakter behouden. Tussen de (agrarische) bedrijven en burgerwoningen door bestaan doorzichten naar het achtergelegen buitengebied, dat aan deze zijde van Dorst een open karakter heeft. De bebouwing langs de Bavelstraat verdicht zich richting de Rijksweg. Op de kruising tussen de Bavelstraat en de Rijksweg, aan het Kapelerf, bevindt zich een karakteristieke driehoekige ruimte, die de historische kern van Dorst markeert.

De uitstraling van de woonbebouwing langs de dorpslinten is gevarieerd. Omdat de woningen uit verschillende periodes dateren, is de architectuur divers. Langs de linten komen met name vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor.

Woonbuurten

In het gebied tussen de Rijksweg en de spoorlijn kenmerkt zich doordat achter de bebouwing aan de historische dorpslinten met name planmatig opgezette woonbuurten voorkomen. De oudste woonbuurten van Dorst bevinden zich aan weerszijden van de Spoorstraat. Deze gebieden worden gekenmerkt door een strikte rechthoekige wegenstructuur, waarop de woningen zijn georiënteerd. De grotendeels seriematig gerealiseerde woningbouw in de woonbuurten bestaat voornamelijk uit half vrijstaande en aaneen gebouwde woningen. De woningen hebben over het algemeen een hoogte van twee bouwlagen met kap. De kappen zijn overwegend georiënteerd evenwijdig aan de straat.

De woonbuurt Den Elzent ten noorden van de spoorlijn bestaat uitsluitend uit vrijstaande woningen. De woningen staan op enige afstand van de weg, waardoor de groen ingerichte voortuinen bijdragen aan de groene uitstraling van de buurt. De architectuur van de woningen is divers en de woningen hebben een hoogte van één à twee bouwlagen met kap. De buurt grenst aan de noordzijde direct aan de bosgebieden van boswachterij Dorst. Ook aan deze bosgebieden grenst de nieuwe woonwijk Boswachterij Dorst. In deze wijk met veel groen en een poel (wonen in het bos), zijn diverse typen

woningen gebouwd met een grote diversiteit in verschijningsvorm. De Vijftig Bunderweg, aan de noordzijde van de buurt, vormt de grens tussen het bebouwd kom van Dorst en het bos.



Figuur 3 Woonbuurt Boswachterij Dorst

De woonbuurt Baarschot, aan de westzijde van Dorst, ligt ten noorden van de Baarschotsestraat. Deze buurt bestaat uit 2 delen Baarschot en Tuindorp Baarschot. De gehele buurt bestaat uit een mix van vrijstaande, half vrijstaande en aaneen gebouwde woningen. De woningen hebben overwegend een hoogte van twee bouwlagen met kap. Opvallend zijn de uitgesproken randen van de Baarschot: de strakke rij met woningen aan de westzijde van de Broekstraat en de woningen met lessenaarsdak aan de Generaal Maczekstraat, die een bebouwingswand vormen richting de spoorlijn. In de nieuwbouwwijk Tuindorp Baarschot is de typologie divers. Rij-, half vrijstaande en vrijstaande woningen komen hier gemengd voor. Waarbij in het centrum van deze wijk een woonzorgvoorziening is gerealiseerd, waar tevens andere zorgvoorzieningen gevestigd zijn.



Figuur 4 Woonbuurt Baarschot



Figuur 5 Woonbuurt Tuindorp Baarschot

Ten zuiden van de woonpercelen aan de Oude Tilburgsebaan zijn woningen gerealiseerd, die zijn gegroepeerd rondom de groene ruimte van het Sint Jorisveld. Hier zijn halfvrijstaande, aaneengebouwde en vrijstaande woningen gerealiseerd.

In het binnengebied tussen de Oude Tilburgsebaan en de Rijksweg was voorheen een manege aanwezig en is de meest recente woonbuurt (Molenleij) van Dorst gesitueerd met in totaal 15 woningen. Het leidende beeldthema hier was het realiseren van een samenhangende buurt met een landelijk karakter. Verder naar het oosten tussen de Oude Tilburgsebaan en de spoorlijn is een nieuwe woonwijk voorzien.



Figuur 6 Woonbuurt Molenleij

Dorpscentrum

Min of meer centraal in Dorst is sprake van een 'nieuw' dorpscentrum, dat is gevormd rond de samenkomen van de wegen Spoorstraat, Dennenlaan en Plataanlaan. Op deze locatie zijn diverse niet-woonfuncties (o.a. dagwinkel, horeca, dienstverlening) aanwezig. Beeldbepalend, qua hoogte, is het pand met supermarkt en appartementen aan de zuidzijde van het plein. De bebouwing aan de westzijde van het plein, waar voorheen een bankkantoor was gevestigd, heeft een beperkte hoogte. Aan de oostelijke wand van het plein zijn woningen gesitueerd. Nabij het dorpscentrum zijn in de afgelopen

jaren, in de Dennenlaan, appartementen gerealiseerd middels het verbouwen van de bestaande bebouwing.



Figuur 7 Cafetaria Dorst en Eetcafé Pieter



Figuur 8 Centrumvoorzieningen Dorst met o.a. een wijkwinkel, bakker en kapper

Sportpark

Aan de westzijde van de Spoorstraat, tegen de spoorlijn aan bevindt zich het sportpark Dorst. Het terrein is bereikbaar vanaf de Sparrenlaan en Mispelstraat. Het sportpark bestaat uit enkele voetbal- en tennisvelden. Op het terrein bevinden zich enkele gebouwen met de kantine en kleedkamers. Binnen het opgenomen bouwvlakken zijn beperkte mogelijkheden om de bebouwing uit te breiden. Het gebouw behorende bij de voetbalvelden is recent vernieuwd. Het gehele sportpark wordt omgeven door een strook met afschermende beplanting.



Figuur 9 Clubgebouw Voetbalvereniging Neerlandia '31



Figuur 10 Tennisvelden Tennisvereniging Tendo

Verkeersstructuur

De belangrijkste route door Dorst is de Rijksweg tussen Breda en Tilburg, die het dorp verdeelt in een noordelijk en zuidelijk deel. Langs delen van de Rijksweg zijn aan met name de noordzijde ventwegen aanwezig, waardoor de woningen langs deze drukke doorgaande verbinding niet direct op de Rijksweg ontsloten worden. Zowel ten westen als ten oosten van de dorpskern bevinden zich dergelijke ventwegen. In het hart van het dorp functioneren de Baarschotsestraat en het Kapelerf als zodanig. De Rijksweg is recent heringericht, waarbij de verkeersstructuur ter plaatse aangepast is naar de huidige normen. Hierbij heeft een aanpassing van de maximale snelheid plaatsgevonden ten oosten van de kruising met de Spoorstraat.

De enige doorgaande wegen die vanuit de kern Dorst aansluiten op de Rijksweg zijn de Spoorstraat en de Geerstraat. De Spoorstraat vormt tevens in noordelijke richting via de Wethouder van Dijklaan een verbinding met Oosterhout. Via de Geerstraat (en vervolgens de Bavelstraat en Groenestraat) zijn het buitengebied ten zuiden van Dorst en de kernen Bavel en Molenschot te bereiken. De woonstraten in de kern Dorst sluiten aan op de Spoorstraat of aan de Wethouder van Dijklaan. De woonstraten in Dorst hebben naast een verkeersfunctie ook een verblijfsfunctie. De straten hebben een beperkte

breedte, zijn voorzien van trottoirs en bieden ruimte voor parkeren. Een opvallend element binnen de kern is de Dennenlaan: deze weg is voorzien van een brede groene middenberm met aan weerszijden een in één richting berijdbare rijstrook.



Kruising Spoorstraat-Rijksweg



Dennenlaan

Vanuit de kern Dorst komt er vanaf de Baarschotsestraat (ter hoogte van Tuindorp Baarschot) een nieuwe aansluiting op de Rijksweg. Hierover heeft besluitvorming plaatsgevonden en vindt een nadere uitwerking plaats. Verder wordt er door verschillende gemeenten gezamenlijk gewerkt om een snelfietsroute (F58) te realiseren tussen Breda en Tilburg.

Groen en water

Dorst is een dorp in het groen, dat op de grens ligt van een overwegend open akkerland en een aaneengesloten bosgebied. Met name boswachterij Dorst, ten noorden van Dorst, heeft een belangrijke recreatieve functie voor de inwoners van Dorst en diverse kernen in de omgeving. Door de beperkte grootte van Dorst ligt het buitengebied op korte afstand van de woongebieden.

Binnen het bebouwd gebied van Dorst zijn geen grootschalige groenvoorzieningen aanwezig. Het dorp is compact bebouwd, waardoor het groen is beperkt tot de (laan)beplanting langs de wegen en enkele groen ingerichte 'brinken', waarlangs bebouwing is gesitueerd. De groene inrichting van particuliere percelen levert een belangrijke bijdrage aan de uitstraling van het dorp. Langs de Rijksweg zijn binnen de grenzen van voorliggend bestemmingsplan slechts fragmenten van laanbeplanting aanwezig.

Langs een aantal wegen in de kern, waaronder de Spoorstraat en de Dennenlaan, is wel sprake van beeldbepalende boombeplanting. Kenmerkend zijn de min of meer driehoekige groene open ruimtes binnen de kern. Een dergelijke ruimte bevindt zich aan het Kapelerf, in de oksel Baarschotsestraat-Spoorstraat en Rijksweg, Oude Tilburgsebaan en St. Jorisveld. De woonbuurten ten noorden van de spoorlijn wordt in het noorden en oosten begrensd door bosgebieden. De westelijke rand van de woonwijk grenst aan agrarisch percelen.

Dorst heeft geen oppervlaktewater in de kern. In het buitengebied rondom de kern liggen greppels langs de landbouwpercelen. De kern is grotendeels voorzien van een gemengd rioolstelsel met twee bemalingsgebieden elk met een eigen overstort. Vanwege de frequente wateroverlast en de ontwikkeling van Dorst-West is in 2010 en 2011 in een deel van Dorst de bestaande riolering aangepast/vervangen. In de Dennenlaan is een bergingsriool aangelegd en in de Spoorlaan is de riolering vervangen door een gescheiden rioolstelsel. Bovendien zal bij ieder werk of nieuwe ontwikkeling bekeken worden of afkoppeling van het verhard oppervlak van het rioolstelsel tot de mogelijkheden behoort.

Functionele structuur

Dorst heeft zich in de periode vanaf de Tweede Wereldoorlog steeds meer ontwikkeld als 'woonkern'. Agrarische en niet-agrarische bedrijven hebben plaatsgemaakt voor woningbouw en het dorp is in

diverse richtingen uitgebreid met nieuwe woongebieden. De niet-woonfuncties zijn in de huidige situatie geconcentreerd op de kruising van de dorpslinten: langs de Rijksweg en de parallelwegen daarvan (Kapeleerf en Baarschotsestraat). Daarnaast komen op het centrale plein in Dorst aan de Spoorstraat niet-woonfuncties voor. Hierna worden de verschillende functies binnen het plangebied toegelicht.

Wonen

De bebouwing in Dorst heeft overwegend een woonfunctie. In het dorp komen met name grondgebonden woningen voor. Rond het centrale dorpsplein aan de Spoorstraat zijn daarnaast enkele appartementen aanwezig. Rond de historische dorpskern en langs de dorpslinten zijn met name vrijstaande en half vrijstaande woningen gesitueerd. In de woonbuurten komen daarnaast aaneengebouwde woningen voor. De woonbuurten in Dorst zijn in verschillende periodes gerealiseerd en verschillen daardoor qua stedenbouwkundige opzet. In de kern komt een beperkt aantal woningen voor dat specifiek geschikt is voor ouderen.

Bedrijven

In Dorst komt op een aantal locaties, zowel langs de dorpslinten als in de woonbuurten, bedrijvigheid aan huis voor. Het betreft in veel gevallen kleinschalige activiteiten met een beperkte milieubelasting. Naast bedrijvigheid is met name sprake van persoonlijke of zakelijke dienstverlening. Deze kleinschalige vormen van bedrijvigheid komen gemengd voor met de woonfunctie en passen binnen de regeling voor aan-huisverbonden beroepen en bedrijven die in voorliggend bestemmingsplan is opgenomen.

Daarnaast zijn tussen de woningen aan de dorpslinten nog enkele bedrijven aanwezig. Deze bedrijven vallen in een lichte milieucategorie (categorie 1 of 2) en kunnen daardoor zonder problemen tussen de woonfunctie voortbestaan. In de zuidwestelijke hoek van het plangebied is een tuincentrum gevestigd.

Maatschappelijke voorzieningen

In Dorst komen diverse maatschappelijke voorzieningen voor. In het gebied tussen de Baarschotsestraat, Spoorstraat, Dennenlaan en Pastoor Den Rondenstraat zijn de kerk met pastorie, dorpshuis De Klip, basisschool Marcoen, peuterspeelzaal De Dorstse Rakkertjes en de begraafplaats gesitueerd. Ook bevindt zich hier een gymzaal, waarvan de basisschool en diverse verenigingen gebruik maken. Aan de Rijksweg 118 is een gezondheidscentrum gevestigd.



Sint Marcoenskerk



Gezondheidscentrum Dorstzorg



Dorpshuis de Klip



Basisschool Marcoen

Aan het Kapelerf, ten zuiden van de Rijksweg, staat een brandweerkazerne. Aan de Cypressenstraat is kinderdagopvang en buitenschoolse opvang Het Kootertje gevestigd. Aan de Taxusstraat zijn een huisarts en een dependance van de apotheek gevestigd. Verder bevindt zich op de hoek van de Mispelstraat en de Dennenlaan een praktijk voor fysiotherapie.



Brandweerkazerne



Praktijk fysiotherapie

Detailhandel

Detailhandel is in Dorst slechts zeer beperkt aanwezig. Aan het centrale dorpsplein aan de Spoorstraat zijn een dagwinkel, een bakker, een slager en een haarstudio gevestigd.

Dienstverlening en kantoren

Aan de Rijksweg 110 is een kantoorpand aanwezig, waarin verschillende kleinere kantoren zijn gevestigd. Aan het plein aan de Spoorstraat is een verzekeringskantoor gevestigd. Verder beperkt dienstverlening zich tot de eerder genoemde aan-huisverbonden bedrijvigheid.

Horeca

Horeca in Dorst beperkt zich enkel tot een cafetaria en eetcafé die aan de Spoorstraat 63/63a zijn gevestigd. Net buiten de kern nabij de entree van de boswachterij aan de Wethouder van Dijklaan is een restaurant gevestigd.

Agrarische bedrijven en gronden

In het plangebied komen geen agrarische bedrijven voor. Wel zijn enkele locaties in het plangebied in gebruik als agrarische grond, onder meer ten westen van het sportpark en twee kavels gelegen aan de Geerstraat. In het buitengebied ten westen en zuiden van Dorst overheerst de agrarische functie. De Baarschotsestraat en de Bavelstraat (in het verlengde van het Kapelerf) gaan over in agrarische linten met een open bebouwingskarakteristiek.

Sport en recreatie

In Dorst zijn een gymzaal, vier tennisbanen, twee voetbalvelden en een manege aanwezig. De buitensportvoorzieningen bevinden zich op het sportpark Dorst aan de zuidzijde van de spoorlijn gelegen aan de Sparrenlaan. De bosgebieden ten noorden van Dorst hebben een extensieve recreatieve functie voor zowel de inwoners van Dorst als bezoekers uit de omgeving.

HOOFDSTUK 3 Beleid

Aangezien geen grootschalige inhoudelijke wijzigingen worden doorgevoerd, is een hernieuwde weergave en toetsing aan recent vastgesteld beleid in principe niet noodzakelijk. Desondanks wordt onderstaand kort ingegaan op het recente Rijks- en provinciaal beleid.

3.1 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de lange termijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in werking treedt. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met het Rijk, provincies, gemeenten, maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners van ons land.

Er zijn 21 nationale belangen beschreven die het lokale en regionale belang overschrijden. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Aangezien geen grootschalige inhoudelijke wijzigingen worden doorgevoerd, is toetsing aan recent vastgesteld beleid niet noodzakelijk.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De wetgever heeft in de Wro de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd, om nationale en provinciale belangen te beschermen. Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) komen de volgende veertien nationale belangen terug:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur (EHS);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;

12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro blijft van kracht totdat de Omgevingswet in werking treedt, daarna wordt het Barro vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) van kracht. Deze regeling bevat o.a. een uitwerking van het ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart en een aanwijzing van reserveringsstroken ten behoeve van uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet.

Toetsing bestemmingsplan

Het plangebied raakt twee van de veertien nationale belangen, het betreffen de belangen van hoofdwegen en hoofdspoorwegen (Spoorlijn Breda-Tilburg) en Defensie.

Hoofdwegen en Spoorwegen

In titel 2.7 van het Barro is bepaald dat langs hoofdwegen of delen daarvan een reserveringsgebied kan worden aangewezen ten behoeve van mogelijke toekomstige wegverbredingen en ten behoeve van nieuw aan te leggen hoofdwegen en landelijke spoorwegen. De mogelijke toekomstige wegverbredingen alsmede nieuwe verbindingen blijken uit de NOVI. De specifieke reserveringsgebieden zijn aangewezen in het Rarro. De hoofdwegen of delen daarvan waarvan een reserveringsgebied geldt ten behoeve van de uitbreiding van hoofdwegen zijn weergegeven op de overzichtskaart in bijlage 16 van het Rarro. Uit de legenda van de overzichtskaart is af te leiden hoeveel rijkstroken per project worden aangelegd. De maximale breedte van de reserveringsgebieden blijkt uit artikel 2.7.2. tweede lid van het Barro. De gebieden waarvoor een reserveringsgebied geldt ten behoeve van de aanleg van nieuwe infrastructuur zijn opgesomd in bijlage 17 en weergegeven op detailkaarten van bijlage 17 van het Rarro. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan heeft weliswaar betrekking op de Spoorlijn Breda-Tilburg, maar de spoordelen die binnen het plangebied liggen zijn niet opgenomen op de detailkaarten van bijlage 17 van het Rarro.

Defensie

Artikel 2.6.2 van het Barro geeft in combinatie met de Rarro aan welke objecten, in bezit of gebruik van Defensie, noodzakelijk zijn voor een goed functioneren van de krijgsmacht. Het plangebied is in zijn geheel gelegen in het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein Gilze-Rijen (zie figuur 2).

Een obstakelbeheergebied bij een (militair) luchtvaartterrein kenmerkt zich door - gezien vanuit het vliegveld - een aantal vlakken waarvan de hoogte oploopt met het toenemen van de afstand tot het luchtvaartterrein. In het gebied gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van objecten. Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van de funnel van het 'Inner Horizontal and Conical Surface', die beide zijn gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbaan(banen) ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, alsmede vlakken die verband houden met het goed functioneren van het Instrument Landing Systeem en eventuele andere aanwezige navigatiemiddelen.



De invliegfunnel betreft de start- en landingsvlakken met zijkanen, die zijn vastgesteld in het verlengde van de start- en landingsbaan. Hiervoor gelden beperkingen als het gaat om het oprichten van hoge obstakels variërend van 20 tot 170 meter boven NAP. Rondom de start- en landingsvlakken bevindt zich verder het Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS). Dit is een obstakelvrije zone voor het oprichten van bouwwerken met een hoogte van meer dan 64 meter (boven NAP) rondom de gehele luchthaven. De IHCS bestaat uit een horizontaal vlak met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempels. Dit vlak gaat over in een conisch vlak waarbij het oprichten van bouwwerken met een zekere hoogte niet is toegestaan.

Het plangebied is zijn geheel gelegen binnen deze obstakelvrije zones. Omdat in dit bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, die de gestelde hoogtenormen zouden kunnen overschrijden is er geen nadere regeling in dit bestemmingsplan opgenomen. De belangen van Defensie m.b.t. veiligheid voor startende en landende vliegtuigen worden met dit bestemmingsplan niet geschaad.

Het plangebied is tevens ook niet gelegen nabij de munitieopslag van de Vliegbasis en ook niet binnen de A-zone, B-zone of C-zone (zones rondom inrichting voor activiteiten met explosieven).

Ke-zones

Binnen geluidbelaste gebieden gelden beperkingen inzake bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van op te richten en reeds aanwezige gebouwen, overeenkomstig de luchtvaartwet. De geluidbelaste gebieden worden uitgedrukt in Kosten-eenheden, of wel Ke-zones. De meeste lawaaisoorten worden uitgedrukt in dB(A), maar voor de hinder van vliegtuigen wordt een andere maat gebruikt; de zogenaamde Kosteneenheid. Deze is genoemd naar de voorzitter van de commissie die de eenheid heeft ontwikkeld. Het getal komt overeen met het percentage ernstig gehinderden. Binnen de 35 Kosteneenheidlijn geldt een verbod tot het realiseren van geluidgevoelige objecten. Tussen de 35 en 40 Ke-lijn kunnen enkel dienstwoningen worden toegestaan. De geluidzones van het vliegveld kennen evenwel geen overlap met het plangebied.

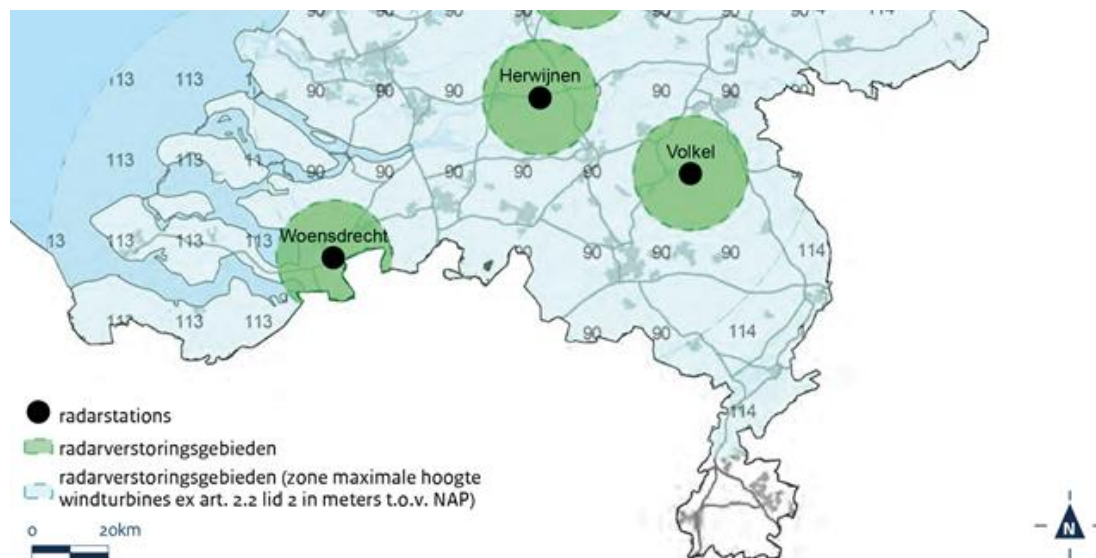
Radarverstoring

De Nederlandse staat heeft acht essentiële militaire radarstations in gebruik waarmee een radarbeeld van het Nederlands luchtruim wordt opgebouwd voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het burgerluchtverkeer.

Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen moet zeker zijn gesteld dat de radars een goed beeld van het luchtruim behouden en dat dat beeld niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord door hoge objecten. Het gehele plangebied valt binnen het 'Radarverstoringsgebied windturbines 90 meter t.o.v. NAP' en het 'Radarverstoringsgebied maximale hoogte 113 meter t.o.v. NAP'. De maaiveldhoogte in het plangebied ligt tussen circa 5 en 8 meter boven NAP. De maximale toegestane hoogte in het plangebied is 40

meter, lager dan de maximale toegestane hoogte van 113 meter voor objecten en 90 meter voor windturbines. Windturbines komen binnen het plangebied niet voor.

Dit gebied dient om het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur te waarborgen. Omdat in dit bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, die de gestelde hoogtenormen zouden kunnen overschrijden is er geen nadere regeling in dit bestemmingsplan opgenomen. De belangen van Defensie worden met dit bestemmingsplan niet geschaad.



Figuur 12 Uitsnede 'Kaart radarstations en radarverstoringsgebieden' Bron: wetten.overheid.nl

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is conform het geldende rijksbeleid niet in strijd met de nationale belangen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (de 'Ladder') is het bewerkstelligen van een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de NOVI binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, dient daarvoor op grond van de Ladder een verantwoording te worden gegeven. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt heeft zodoende:

- 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.

Toetsing bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het stedelijk gebied, zodat de uitgebreide motiveringsplicht voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied niet van toepassing is. Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan gebaseerd op bestaande rechten en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, die aangemerkt kunnen worden als stedelijke ontwikkeling. De Laddertoets is daarom voor dit bestemmingsplan niet van toepassing. De voorliggende toelichting bevat de motivatie/verantwoording van een goede ruimtelijke ordening bij uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is conform het geldende rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze vier hoofdpogave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Aangezien geen grootschalige inhoudelijke wijzigingen worden doorgevoerd, is toetsing aan de Omgevingsvisie Noord-Brabant niet noodzakelijk.

Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de provinciale omgevingsvisie van zorgvuldig ruimte gebruik. Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Noord-Brabant

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld, welke op 11 maart 2022 is geactualiseerd. De lov is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de lov zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de lov staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse Omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdpogaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit.

In de lov zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De lov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de lov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Binnen een hoofdstuk is een verdeling gemaakt naar relevante beleidsthema's waarbij per hoofdstuk zoveel mogelijk eenzelfde volgorde is gekozen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name hoofdstuk 3 van belang. Hierin zijn namelijk de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Voor

elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige en zorgvuldige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 en artikel 3.6 van de lov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad de regels uit de lov toepassen. De Interim Omgevingsverordening blijft van kracht totdat de Omgevingswet in gaat, daarna wordt deze vervangen door de Omgevingsverordening.

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan gebaseerd op bestaande rechten en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het plangebied is hoofzakelijk gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de regels ten aanzien van evenwichtige en zorgvuldige toedeling van functies. Aangezien geen grootschalige inhoudelijke wijzigingen worden doorgevoerd, is verdere toetsing aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant niet noodzakelijk.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oosterhout

De gemeente heeft 23 november 2021 de Omgevingsvisie Oosterhout vastgesteld. In deze visie zijn in samenspraak met inwoners de belangrijkste opgaven voor Oosterhout benoemd. Opgaven waar de gemeente Oosterhout samen met de dorpen, wijken en buurten verder invulling aan gaat geven. In deze visie worden de opgaven geconcretiseerd en uitgewerkt, zowel naar thema's als naar de verschillende wijken en gebieden binnen de gemeente. Hierdoor ontstaat een overzicht en een samenhangend beeld over welke opgaven er liggen om te komen tot het in de Oosterhoutse "Toekomstvisie 2030" geschetste toekomstperspectief. De Toekomstvisie heeft een doorvertaling gekregen in de Omgevingsvisie. Naast de Toekomstvisie liggen ook het gemeentelijk beleid, opgaven voortvloeiend uit (nieuwe) wet- en regelgeving en nieuwe maatschappelijke opgaven (zoals de energietransitie) aan de basis van deze Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie nodigt uit, inspireert en geeft de kaders om ontwikkelingen op een Oosterhoutse wijze plaats te laten vinden. De Omgevingsvisie wordt gebruikt om te 'toetsen' of ontwikkelingen die op de gemeente afkomen, bijdragen aan de Oosterhoutse ambities.

Voor de gemeente Oosterhout zijn de volgende koepelthema's van belang:

- Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen
- Economische vitaliteit
- Identiteit en ruimtelijke kwaliteit
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig
- Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid

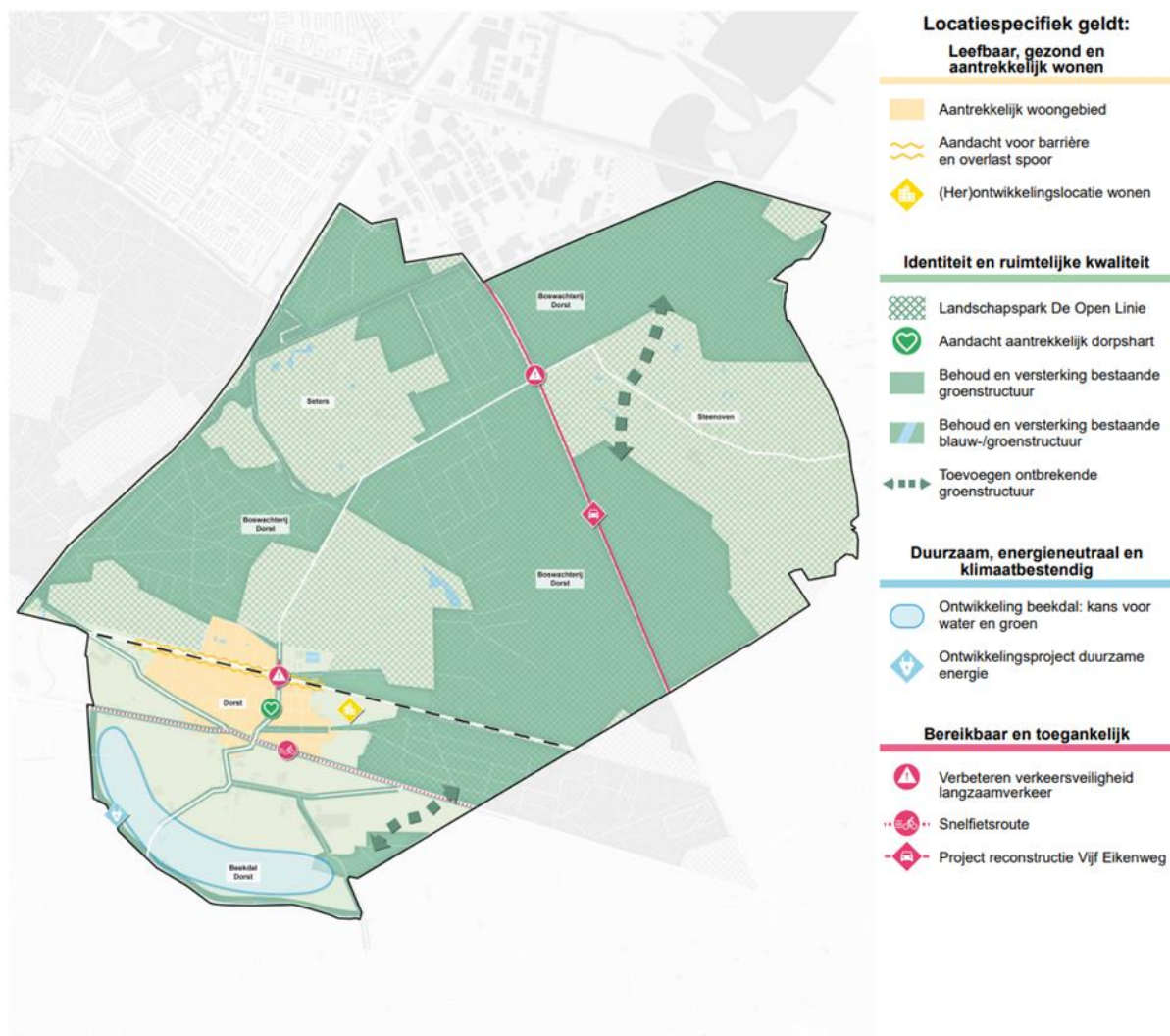
Bij het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met de Omgevingsvisie Oosterhout. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het deelgebied 'Dorst, Steenoven en omringend buitengebied', zoals weergegeven in figuur 3.

De visie beschrijft voor de diverse gebieden een aantal opgaven. Voor Dorst zijn de volgende opgaven geformuleerd:

- Energieneutraal en klimaatbestendig;
- Fietsgebruik bevorderen;
- Aandacht voor spanning tussen lokaal, recreatief, logistiek en agrarisch verkeer.

Voor het Kerkdorp geldt aanvullend:

- Aandacht schoon, heel en veilig;
- Balans tussen landbouw en woon- en leefklimaat;
- Behoud dorps karakter en basisvoorzieningen;
- Bereikbaarheid OV verbeteren;
- Autogebruik ondergeschikt aan aangenaam leefklimaat in woongebieden.



Figuur 13 Plankaart Omgevingsvisie Dorst, Steenoven en omringend Buitengebied

Toetsing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het is een consoliderend plan, gebaseerd op bestaande rechten. Deze rechten die zijn overgenomen in dit bestemmingsplan en vormen geen belemmeringen voor het behalen van de genoemde doelstellingen.

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Oosterhout.

3.4 Nieuwe ontwikkelingen

Zoals blijkt uit deze toelichting op het bestemmingsplan, is dit een consoliderend plan, gebaseerd op bestaande rechten. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is positief bestemd.

Desalniettemin kan ervoor gekozen worden om bepaalde nieuwe ontwikkelingen mee te nemen in het bestemmingsplan. Dit gebeurt alleen, indien een ontwikkeling voldoende concreet is en indien hiervoor alle noodzakelijke onderzoeken zijn verricht en akkoord bevonden en een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld en goedgekeurd. Veelal betreft het redelijk kleinschalige en niet verstreckende ontwikkelingen. Voor wat betreft het plangebied waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Leefomgeving

4.1.1 Wonen

Woonvisie 2016-2021

De Woonvisie 2016 – 2021 is op 24 mei 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. De richting van de Woonvisie is onderbouwd op basis van demografische ontwikkelingen en (lokale) onderzoeken. De regionale ontwikkelingen en de rol die Oosterhout daarin heeft en neemt, zijn daarbij tevens van invloed op het Oosterhoutse woonbeleid. De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

- **Betaalbaarheid:** Het is de wens om mensen met een laag of middeninkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden. Belangrijk hierbij is dat de woningvoorraad aansluit op wensen en mogelijkheden van de bewoners, zowel nu als in de toekomst.
- **Het sociaal domein:** Vanaf 2015 is de langdurige zorg ingrijpend hervormd door de scheiding van wonen en zorg in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. De personen die door de nieuwe wetgeving niet meer in aanmerking komen voor een woning in een zorginstelling zullen zelfstandig binnen de reguliere woningvoorraad huisvesting moeten vinden en zich daar in hun zorgbehoefte moeten voorzien. Daarom moeten bestaande en nieuwe woningen door aanpassingen kwalitatief geschikt te maken zijn voor het (langer) zelfstandig bewonen.
- **Duurzaamheid:** Oosterhout wil een duurzame woongemeente zijn door onder andere te investeren in duurzame nieuwbouw en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Meer concreet betekent dit goed geïsoleerde woningen met een gezond binnenklimaat, toekomstbestendige woningen, een laag energieverbruik. Huishoudens zijn een belangrijk deel van hun besteedbaar inkomen kwijt aan energielasten. Verduurzaming is noodzakelijk om de woonlasten beheersbaar te houden en de duurzaamheidsambities van Oosterhout te halen.
- **Bijzondere doelgroepen:** In de afgelopen jaren is de woningvraag vanuit bijzondere doelgroepen toegenomen. Doelgroepen als statushouders, arbeidsmigranten en herstarters verdienen gezien hun specifieke situatie en mogelijkheden extra aandacht bij het huisvestingsvraagstuk.
- **Leefbaarheid / Leefomgeving:** De kwaliteit van het wonen in Oosterhout is voor een deel afhankelijk van de woonomgeving. De leefbaarheid van de leefomgeving is van groot belang voor de kwaliteit van het wonen voor nu en in de toekomst. De voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, sport en recreatie dragen bij aan de leefbaarheid en hiermee de aantrekkelijkheid van de gemeente.
- **Flexibiliteit woningbouw:** Mede op basis van de hoofdthema's is in beeld te brengen welke kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag er in Oosterhout bestaat. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt naar de vraag en er wordt ingespeeld op de behoeften vanuit de woningmarkt. Bouwen naar behoefte vraagt om flexibiliteit, daarom is het van belang de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te hebben.

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van diverse bestemmingsplannen zoals in paragraaf 1.3 opgesomd. Aangezien er geen sprake is van (grote) ontwikkelingen die hierin worden meegenomen, heeft het gestelde in de woonvisie hierop geen betrekking.

4.1.2 Economie

Detailhandelsvisie

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2017 de detailhandelsvisie Oosterhout vastgesteld. De detailhandelsvisie geeft duidelijkheid over het toekomstperspectief en de positionering van de verschillende winkelgebieden in de gemeente en dient tevens als toetsingskader om nieuwe detailhandelsinitiatieven te kunnen beoordelen. Met de visie worden de volgende ambities nagestreefd:

- Het bieden van een goede verzorging voor de lokale consument.
- Het aantrekken van bezoekers van buiten de gemeente.
- Het scheppen van een goed klimaat voor bestaande en 'nieuwe winkeliers.

De detailhandel in Oosterhout heeft voornamelijk een lokale verzorgingsfunctie en kent in beperkte mate een (sub) regionale verzorgende functie. De detailhandelsstructuur van Oosterhout wordt gezien als een sterke en voor de toekomst kansrijke structuur en kent een sterk hiërarchische opbouw. Binnen de detailhandelsstructuur wordt onderscheid gemaakt naar de volgende winkelgebieden:

- Het hoofdwinkelgebied, de binnenstad;
- Wijkwinkelcentrum;
- Supermarktcentra en solitaire supermarkten;
- PDV-locatie.

In de visie worden de winkelgebieden op hoofdlijnen beschreven en worden uitgangspunten voor een toekomstperspectief per winkelgebied geschetst.

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van diverse bestemmingsplannen zoals in paragraaf 1.3 opgesomd. Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op de gebieden zoals genoemd in de detailhandelsvisie. Binnen het plangebied komen echter wel enkele zelfstandige detailhandelsvestigingen voor, het betreft een dagwinkel, bakker en slager. Deze mogelijkheden zijn legaal verkregen en een onherroepelijk recht. Daar waar sprake zou zijn van enige strijdigheid met de detailhandelsvisie, is deze niet dusdanig dat dit onherroepelijk recht moet worden wegbestemd (afgenomen). Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die strijdig zijn met de detailhandelsvisie.

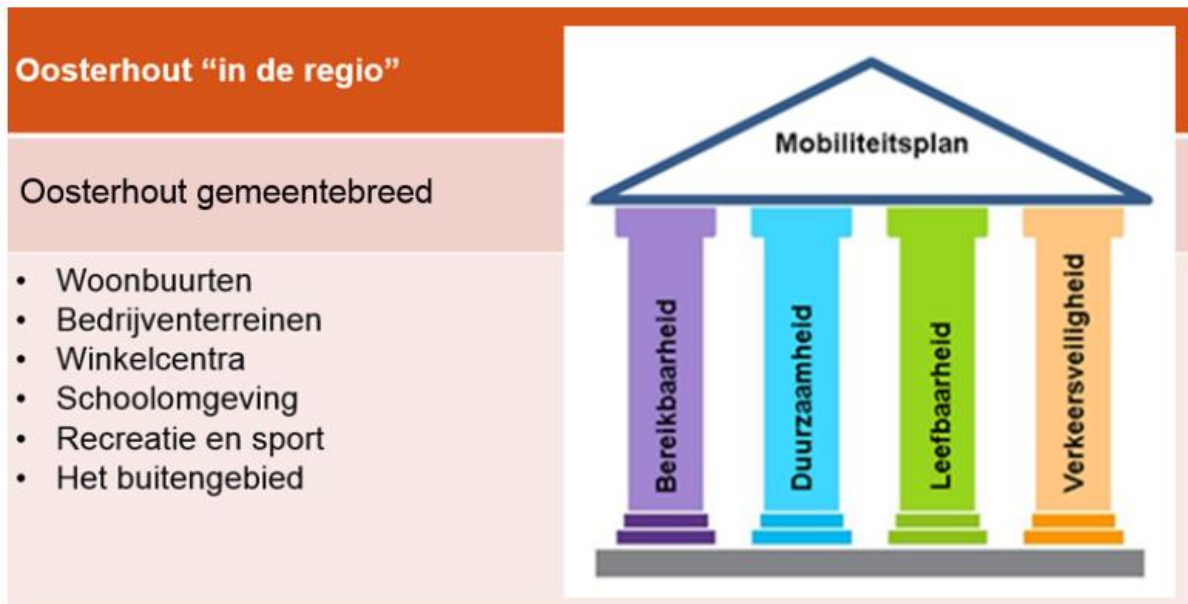
4.1.3 Verkeer

4.1.3.1 Mobiliteitsvisie 'Oosterhout Vooruit'

Het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oosterhout ligt vast in de mobiliteitsvisie "Oosterhout Vooruit". Deze is op 21 mei 2019 vastgesteld door de gemeenteraad.

De mobiliteitsvisie geeft een beschrijving van de huidige situatie en schetst een toekomstbeeld 2030. Daarbij worden de ambities voortvloeiend uit de toekomstvisie en het bestuursakkoord belicht alsmede lokale en regionale ontwikkelingen en autonome trends die van invloed (kunnen) zijn op de mobiliteit in Oosterhout. Op basis daarvan wordt in het toekomstbeeld geschetst welke "uitdagingen" er op het gebied van verkeer en vervoer in en rond Oosterhout liggen in 2030.

Het beleid in de mobiliteitsvisie is verwoord in de vorm van doelstellingen op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid, verkeersveiligheid én duurzaamheid en gezondheid. Deze vier thema's vormen gezamenlijk de pijlers van de visie. Tevens is besloten om, in lijn met de nieuwe Omgevingswet, een gebiedsgewijze benadering toe te passen, die er op neer komt dat niet alleen op het niveau van de hele gemeente wordt gekeken, maar dat binnen de gemeente ook een aantal typen gebieden wordt onderscheiden met hun eigen profiel, doelstellingen en opgaves. Immers voor een bedrijventerrein zijn andere zaken van belang dan voor de schoolomgeving.



Figuur XX: Mobiliteitsvisie Oosterhout.

Bestemmingsplannen dienen getoetst te worden aan de vier pijlers (Bereikbaarheid, Duurzaamheid, Leefbaarheid en Veerkracht) voor alle modaliteiten (auto, fiets, voetganger, OV). Deze vier pijlers dienen te worden gewaarborgd of te worden verbeterd.

Toetsing bestemmingsplan

Binnen het plangebied komen zogenaamde "verkeersgebieden" en "verblijfsgebieden" voor. Deze verkeers- en verblijfsgebieden hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Verder liggen er in het plangebied fietsroutes die deel uit maken van zowel primaire, secundaire en recreatieve routes. Deze fietsroutes hebben de bestemming 'Verkeer' of 'Groen' toegewezen gekregen. Binnen de bestemming 'Groen' zijn fietspaden toegestaan. Ten aanzien van de spoorlijn Breda-Tilburg hebben de betreffende gronden de bestemming 'Verkeer-Railverkeer' toegewezen gekregen.

Binnen het plangebied komen de themagebieden: woongebieden, scholen en recreatie- en sportvoorzieningen. De genoemde doelstellingen en opgaven (zowel regionaal/gemeentebreed als thematisch) zijn grotendeels generiek, enkele hebben betrekking op specifieke locaties maar zijn onvoldoende concreet om in de voorliggende regeling in te passen. Veel generieke doelstellingen zijn binnen het voorliggende plan realiseerbaar, maar daar waar de concrete uitwerking zal leiden tot de aanleg van nieuwe infrastructuur of een ingrijpende reconstructie van de bestaande infrastructuur, kan niet worden uitgesloten dat ter zijnde tijd een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen zal moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de mobiliteitsvisie. Bij grootschalige ruimtelijke ingrepen, zoals de aanleg van nieuwe infrastructuur of ingrijpende reconstructie van de bestaande infrastructuur, zal mogelijk een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden.

4.1.3.2 Nota Parkeernormen

Het gemeentelijke parkeerbeleid voor zowel auto's als fietsen, is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2022'. Deze nota is door de gemeenteraad op 22 november 2022 vastgesteld. In het beginsel is het uitgangspunt voor de gemeente dat de parkeerbehoefte op eigen terrein of binnen de grenzen van het plangebied gerealiseerd wordt.

In het voorliggende bestemmingsplan is in artikel 25.2 een relatie gelegd met het gemeentelijke parkeerbeleid. Hierdoor moet het bevoegde gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten en/of uitbreiden van een gebouw en in het geval van een functiewijziging van een gebouw

en/of gronden toetsen aan de 'Nota Parkeernormen 2022'.

4.1.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. In een duurzamere wereld wordt gekeken of mens (*people*), milieu (*planet*) en economie (*profit*) met elkaar in evenwicht kunnen zijn, zodat we de aarde niet uitputten. Om te zorgen voor deze balans heeft Nederland zich geconformeerd aan het klimaatakkoord, wat heeft geresulteerd in de Klimaatwet. Dit zorgt voor nieuwe uitdagingen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling voor een duurzame en gezondere leefomgeving, ook in Oosterhout. Naast het feit dat de gemeente hierin een belangrijke voorbeeldrol en eigen verantwoordelijkheid heeft, willen we het nemen van duurzamere keuzes vooral stimuleren en faciliteren. Daarbij moet er meer ruimte zijn voor eigen initiatieven en eigen verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en belangengroeperingen.

Het belangrijkste afwegingskader voor duurzaamheid is, naast wet- en regelgeving, de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde documenten "Ambities voor de energietransitie Oosterhout 2030" en de "Routekaart energietransitie 2019-2022", alsmede de in 2021 vastgestelde "Transitievisie Warmte – Aardgasvrij Oosterhout". Duurzaamheid bestaat voor de gemeente Oosterhout uit drie speerpunten: energietransitie (inclusief warmtetransitie), circulariteit en klimaatadaptatie.

4.1.4.1 Energietransitie

De huidige samenleving zorgt voor uitputting van de bestaande energiebronnen (fossiel). Met de energietransitie werken we aan een samenleving waarin sprake is van duurzaam opgewekte, hernieuwbare energie. Deze transitie is essentieel om de nationale doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie te behalen. De Klimaatwet zegt ons dat we 49% CO₂ moeten reduceren in 2030 ten opzichte van onze uitstoot in 1990. Ook Oosterhout moet voldoen aan de landelijke doelstellingen. Naast het gebruik van duurzame energie, draagt het verminderen van energieverbruik (isoleren) ook bij aan het reduceren van CO₂ uitstoot.

De gemeente beoordeelt (ver-)bouwplannen op hun bijdrage aan de lokale, regionale of nationale duurzaamheidsdoelstellingen. Deze doelstellingen zijn verwoord in het ambitie document Energietransitie Oosterhout 2030 en de RES West-Brabant. Het absolute minimum staat beschreven in het Bouwbesluit, waarin naast eisen ten aanzien van de EPC en geluidisolatie, ook eisen ten aanzien van gasloos nieuwbouwwoningen bouwen zijn opgenomen. Sinds januari 2021 is de BENG-eis ingevoerd (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De gemeente Oosterhout heeft de ambitie om op het gebied van duurzaamheid een extra inspanning boven op het bouwbesluit te stimuleren. De energietransitie van de gemeente Oosterhout is uitgewerkt in de Transitievisie Warmte.

Transitievisie Warmte – Aardgasvrij Oosterhout

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad de Transitievisie Warmte van Oosterhout (TVW) vastgesteld. In deze TVW maakt de gemeente inzichtelijk wanneer zij welke wijken of buurten van het aardgas afkoppelt en de overstap maakt naar duurzame energiebronnen. In 2050 moeten alle woningen in Oosterhout aardgasvrij zijn. Het tussendoel is: 20% van de bestaande woningvoorraad in 2030 aardgasvrij of aardgasvrij-ready. Daarvoor moeten in Oosterhout ongeveer 5.000 woningen worden aangepakt. De nieuwbouw, die vanaf 2020 al gasloos wordt gerealiseerd, telt hierbij niet mee. Nieuwe (woning)bouw plannen dienen wel aan te sluiten bij de uitgangspunten van de TVW.

De transitievisie warmte wordt uiteindelijk uitgewerkt in plannen per wijk of buurt, waarin het proces en de alternatieve energiebronnen worden beschreven. Op dit moment heeft de transitievisie nog geen invloed op onderhavig bestemmingsplan. Zodra de planner per wijk of buurt zijn uitgewerkt, worden de kaders duidelijk waaraan ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen.

4.1.4.2 Circulariteit

We streven als gemeente naar het bundelen van onze lokale kennis, technologie en innovaties om zo een meer circulaire lokale economie te krijgen. Een circulaire economie draagt bij aan het hergebruik van materialen, producten en diensten in plaats van de vernietiging daarvan. Het gebruik van biobased producten, gemaakt van hernieuwbare grondstoffen, draagt bij aan circulariteit en een duurzame samenleving, en wordt daarom gestimuleerd door de gemeente Oosterhout.

4.1.4.3 Klimaatadaptatie

Een veranderd klimaat heeft gevolgen voor de samenleving. Wateroverlast, droogte, hitte en bodemdaling komen in meer of mindere mate regelmatig voor en dat neemt de komende jaren verder toe. Vanuit de landelijke overheid is bepaald dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig moet zijn ingericht. In de 'Nationale Klimaatadaptatiestrategie 2016' (NAS), het Uitvoeringsprogramma NAS en in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) wordt klimaatadaptatie verder uitgelegd. Ook wij streven naar een klimaatbestendig Oosterhout in 2050. Dit betekent dat onze woningen en de ruimtelijke inrichting aangepast moeten worden zodat ze bestand zijn tegen o.a. hitte, droogte en wateroverlast. Bovendien moet dit ervoor zorgen dat de kwaliteit van de leefomgeving wordt vergroot.

De gemeente stelt momenteel beleid op waarin de gevolgen van klimaatverandering inzichtelijk worden gemaakt op ons grondgebied. Dit beleid dient ook als ruimtelijke onderbouwing voor het stellen van toekomstige planregels in het bestemmingsplan. Hierbij ziet de gemeente Oosterhout het programma van eisen uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en het Manifest Bouwen voor Natuur, beide van de provincie Zuid-Holland, als richtinggevend.

Totdat het beleid is vastgesteld verwacht de gemeente Oosterhout dat bij nieuwe ontwikkelingen de uitkomsten van de stresstesten worden meegenomen bij de planvorming. Hierbij mag de nieuwe ontwikkeling de situatie in het plangebied en omliggend gebied voor de thema's hitte, droogte en wateroverlast niet verergeren t.o.v. de bestaande situatie, en draagt het liefst bij aan het verminderen daarvan. De initiatiefnemer moet in het bestemmingsplan aangeven welke maatregelen genomen worden om het project klimaatbestendig te maken.

Specifiek voor het thema Water (infiltratie, berging, afvoer, etc.) gelden de bestaande normen. Zie het gemeentelijk rioleringsplan in paragraaf 4.3.2.

4.2 Groen

4.2.1 Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden en landbouwgebieden, zoals bijvoorbeeld de Vrachelse Heide en de Boswachterij Dorst in de gemeente Oosterhout, die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aan verschillende planten en dieren) bevorderd. Maar het Natuurnetwerk is er niet alleen voor planten en dieren, maar ook voor mensen. Mensen genieten, recreëren en ontspannen in de natuur en natuur helpt tegen de gevolgen van klimaatverandering.

Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Om het NNB als netwerk te laten functioneren, werkt de provincie samen met andere partijen aan het aanleggen van ecologische verbindingzones en het oplossen van faunaknelpunten in de infrastructuur. Dit wordt onder andere bereikt door:

- Het concreet aanwijzen van de gebieden die tot het NNB behoren en het vastleggen van de natuurdoelen (bepalen);
- Voor zover nodig functiewijziging van landbouwgrond en ander niet-natuurgebruik naar natuurgebied door aankoop of particulier natuurbeheer (deelname).

Bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn gemeenten verplicht aansluiting te zoeken bij de wezenlijke ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan zijn beschreven. Deze waarden en kenmerken zijn per gebied vastgelegd in een beheertypenkaart en in een ambitiekaart. Zolang er geen sprake is van een significante aantasting, is er vanwege het NNB geen grond om de activiteit tegen te houden. Als er aantasting van waarden optreedt, geldt dat de negatieve effecten als gevolg van de verstoring, waar mogelijk, worden voorkomen en beperkt. Als dat niet mogelijk is, moet de aantasting worden gecompenseerd. Hiervan kan ook sprake zijn, indien er ontwikkelingen van buiten de NNB, effect hebben op de NNB (zogenaamde "externe werking"). Voor het compenseren zijn

er regels gesteld in de provinciale interim-Verordening ruimte. De gemeente vindt het van belang compensatie te laten landen binnen de gemeente grenzen zodat de kwaliteit van de leefomgeving netto niet verslechtert.

In het plangebied zijn geen gebieden gelegen die worden aangemerkt als NNB.

4.2.2 Gemeentelijk groen beleid

In Oosterhout is in de woonbuurten per woning gemiddeld 115m² openbaar groen aanwezig. Op basis van dit gemiddelde kan worden gesteld dat Oosterhout een groene gemeente is. Omdat Oosterhout een groene gemeente wil blijven, streeft de gemeente Oosterhout naar een gemiddelde norm van 115m² openbaar groen per woning in de woonbuurten en kernen en 1,04 boom per woning.

In het politiek akkoord is het groene karakter van Oosterhout ook benoemd als kernwaarde van de stad. Het is een kenmerk waarmee Oosterhout zich onderscheidt van andere gemeenten. Doel van groenbeleid in algemene zin is daarom de instandhouding en verbetering van deze groene kwaliteit. De bijbehorende uitvoeringssporen zijn bescherming en ontwikkeling. Bescherming van het aanwezige groen in de stad gaat vooraf aan compensatie. Compensatie is immers het herstellen van of goedmaken voor iets dat verloren is gegaan.

4.2.2.1 APV

Bescherming vindt plaats door aanwijzing van monumentale bomen die via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en het bestemmingsplan zijn beschermd. Het kappen van niet monumentale bomen op gemeentegrond is op basis van de APV eveneens vergunning-plichtig. De ontwikkeling van groen gebeurt door koppelkansen. Onder andere bij herinrichting van het openbaar gebied (bijvoorbeeld bij aanpassingen aan de riolering) en bij (her)ontwikkeling van locaties.

Met betrekking tot het particuliere groen heeft de gemeente beperkte beschermings- en sturingsmogelijkheden. In bestemmingsplannen is bepaald welke activiteiten in tuinen zijn toegestaan (ontwikkeling). Met de actualisatie van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) geldt voor bomen op particuliere grond geen velvergunningsplicht. De monumentale bomen vormen een bijzondere categorie; deze genieten in zowel de bestemmingsplannen als in de APV een bescherming. In het openbaar gebied heeft de gemeente maximale mogelijkheden tot instandhouding en ontwikkeling. Ook in de openbare ruimte gelden de ontwikkelings- en beschermingsinstrumenten als bestemmingsplannen, de APV en de monumentale-bomen-lijst. Daarnaast worden door de gemeente bewuste keuzes gemaakt op basis van beleidsuitgangspunten ten aanzien instandhouding en ontwikkeling van de overige voorzieningen. In de openbare ruimte heeft de gemeente, gegeven de bescherming die het privé-groen geniet, voldoende mogelijkheden tot instandhouding en uitbouw van het groene karakter van Oosterhout.

4.3 Water

4.6.1 Grondwater

Het grondwater is een belangrijke bron voor de openbare drinkwatervoorziening. Veel Nederlandse huishoudens ontvangen hun drinkwater uit grondwater. Met het oog op de continuïteit van de levering van drinkwater voert de provincie al geruime tijd een beschermingsbeleid, gericht op minimalisering van de risico's op achteruitgang van de kwaliteit. Daarvoor zijn er diverse gebieden aangewezen als waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zone. In het bosgebied nabij Dorst bevindt zich een waterproductiebedrijf van Brabant Water.

Toetsing bestemmingsplan

Het gehele plangebied valt binnen een grondwaterbeschermingsgebied/ boringsvrije zone, zie figuur 14. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, gebaseerd op bestaande, onherroepelijke planologische rechten. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Daarmee worden de drinkwaterwinning / kwaliteit van het grondwater / beschermde kleilaag niet belemmerd.

Het grondwaterbeschermingsgebied is door middel van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. In de regels is aangegeven dat de gronden met deze dubbelbestemming mede bestemd zijn voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Indien activiteiten in een grondwaterbeschermingsgebied worden uitgevoerd dient hierover vooraf contact te worden opgenomen met de provincie Noord-Brabant en de waterleidingsmaatschappij (Brabant Water).

De boringsvrije zone is door middel van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' opgenomen op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. In de regels is aangegeven dat de gronden met deze dubbelbestemming mede bestemd zijn voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem.

4.3.1 Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. De doelstellingen en ambities van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het bestuur geeft in dit programma de koers aan voor de komende zes jaar. In het Waterbeheerprogramma staan de volgende kerntaken van het waterschap centraal: (1) Zorgen voor voldoende en schoon water voor natuur en landbouw; (2) bescherming tegen overstromingen en (3) het zuiveren van afvalwater. In Waterbeheerprogramma is aangegeven dat het waterschap aan een beter watersysteem werkt, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat. Het waterschap heeft waar nodig toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en een eigen verordening; de Keur en de Legger.

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

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij de uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

De drempelwaarde die het waterschap hanteert voor het nemen van compenserende maatregelen bij een toename aan verhard oppervlak is per 1 april 2021 gewijzigd van 2000 m² naar 500 m². De gedachtegang hierachter is het steeds grotere belang om water vast te moeten houden, vanwege de toename aan (langdurig) droge perioden.

Het gebruik van uitlogende (bouw)materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC wordt ten zeerste afgeraden in verband met de negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen.

4.3.2 Water- en rioleringsplan

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Hierin zijn de verantwoordelijkheden vastgelegd ten behoeve van afval-, hemel- en grondwater. In grote lijnen betekent dit dat de gemeente een ontvangstplicht heeft van afvalwater (vervuild water) en een zorgplicht voor grond- en hemelwater. Daarnaast hebben de individuele perceeleigenaren een eigen verantwoordelijkheid voor het inzamelen en afvoeren van afvalwater en het verwerken van regen- en grondwater op het eigen perceel.

De gemeenteraad heeft een water- en rioleringsplan vastgesteld. Hierin staat hoe de gemeente omgaat met alle waterstromen binnen de gemeente en de zorgplichten vanuit de Waterwet. De belangrijke uitgangspunten in het water- en rioleringsplan voor het water in Oosterhout zijn: schoon water schoon houden, handhaving van de waterkwaliteit en waar noodzakelijk verbeteren, voldoen aan de normen voor volksgezondheid en veiligheid en ontwikkeling van natuur in en om het water waar mogelijk.

Bovenstaande betekent dat de verschillende vormen van grondgebruik afgestemd moeten worden op de aanwezige watersystemen. Dit met een toekomstgerichte aanpak/doorkijk met name op het gebied van het klimaat. Intensievere regenbuien kunnen enorme wateroverlast veroorzaken en de in het gemeentelijk grondgebied aanwezige grondwaterwinning voor de drinkwaterproductie kunnen vervuilen raken door lozingen van schadelijke stoffen. Ook hiervoor is aandacht binnen het water- en rioleringsplan.

De landelijke voorkeursvolgorde infiltreren-bergen-afvoeren wordt daarom in de Gemeente Oosterhout ook aangehouden om schade bij regenwateroverlast en periodes van droogte te voorkomen of toch in ieder geval te beperken. Waarbij rekening gehouden moet worden met de onderstaande regenbuien als norm:

- Bij 40 mm regen per uur geen water op straat vanuit ondergrondse voorzieningen (infiltratiekratten, waterbergende funderingen, enzovoort)
- Bij 70 mm regen per uur geen inundatie vanuit open voorziening (wadi, sloot, enzovoort)

Bij nieuwbouw geldt dat alle afvoerend verhard oppervlak (inclusief oppervlak van een open voorziening) meetelt in de te verwerken hoeveelheid regenwater. Dit ongeacht de hoeveelheid bestaand verhard oppervlak.

4.3.2.1 Afvalwaterverordening

Om aan de beleidsdoelstellingen te voldoen zijn er uitgangspunten, normen en regels nodig. In de afvalwaterverordening staat welke regels en normen er gelden voor het lozen van afvalwater en het aansluiten op een vuilwaterriool. Alle percelen waarop afvalwater vrijkomt worden aangesloten op het openbaar riool. Per woning of bedrijfspand wordt er in principe één perceelaansluiting voor afvalwater aangelegd. In de Wet Milieubeheer staat dat de gemeente een inzamelplicht heeft van huishoudelijk afvalwater, bedrijfsmatig afvalwater valt hier niet onder. De gemeente wil bedrijven echter wel faciliteren mits het voldoet aan enkele voorwaarden. Bedrijfsmatig afvalwater mag worden afgevoerd naar het openbaar riool mits de samenstelling van het te lozen water overeenkomt met huishoudelijk afvalwater en de afvoercapaciteit van het gemeentelijk riool voldoende is. In het geval van nieuwbouw of toename van de afvoercapaciteit kan een bergingsvoorziening voorgeschreven worden.

Ook is in de afvalwaterverordening de procedure voor het aanvragen van een aansluiting op het gemeentelijk riool vastgelegd. Hierbij zal ook een toets plaatsvinden op de vastgelegde normen en regels, alvorens door de gemeente (maar op kosten van aanvrager) wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

Toetsing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, gebaseerd op bestaande, onherroepelijke planologische rechten. Het waterbeleid voorziet er niet in de doelstellingen te behalen middels het inperken van bestaande planologische rechten (dwingend karakter). Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Daarmee zijn de aspecten van het waterbeleid die daarop betrekking hebben, niet van toepassing. Daarnaast werpen de regels in dit bestemmingsplan voor het behalen van de genoemde doelstellingen geen belemmeringen op. In het plangebied bevinden zich geen bestaande oppervlaktewateren zoals waterwegen, zandwinputten, vijverpartijen of A-watergangen geen primaire waterkeringen aanwezig.

Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan het waterbeleid.

4.4 Cultuur

4.4.1 Erfgoedwet

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

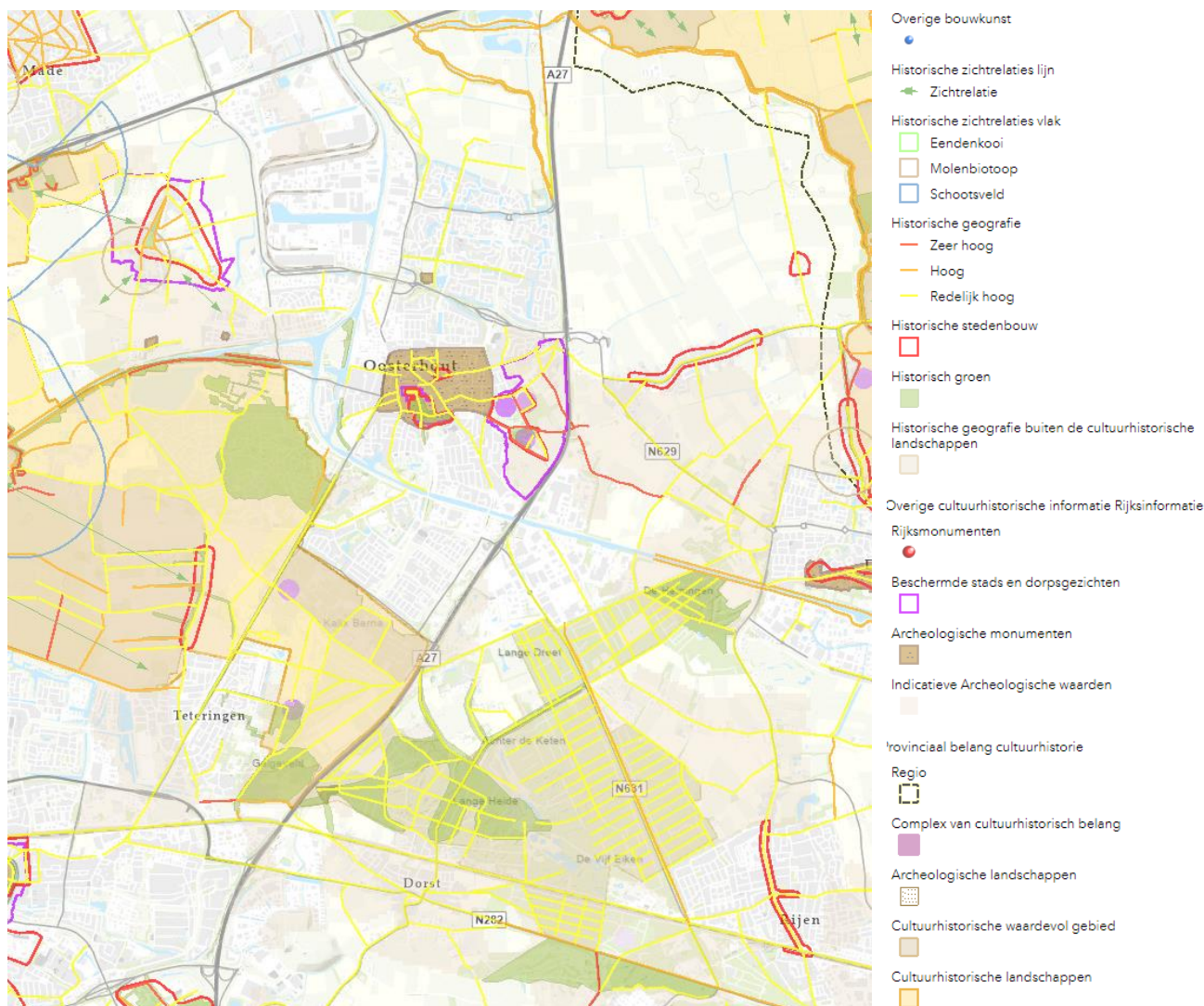
Ieder nieuw bestemmingplan moet een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.4.1.1 Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd in de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

4.4.2 Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, zie figuur 4.



Figuur 15 Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

4.4.3 Gemeentelijke beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie 2008-2018, welke op 20 januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Hoewel de termijn verlopen is, werkt de gemeente Oosterhout nog steeds in lijn met deze nota en de nota blijft het toetsingskader. Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, zodat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren niet langer verloren gaan. Centraal in de beleidsnota staat, in lijn met de Nota Belvedere, de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan ('behoud door ontwikkeling').

De nota geeft daarnaast een eerste aanzet om te komen tot een gemeentelijk archeologiebeleid. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen bij ruimtelijke inrichtingsplannen. Cultuurhistorische waarden hoeven hierbij niet altijd doorslaggevend te zijn, maar de kansen die cultuurhistorie biedt, moeten reeds in een vroeg stadium worden meegewogen in de planvorming.

4.4.3.1 Erfgoedkaart

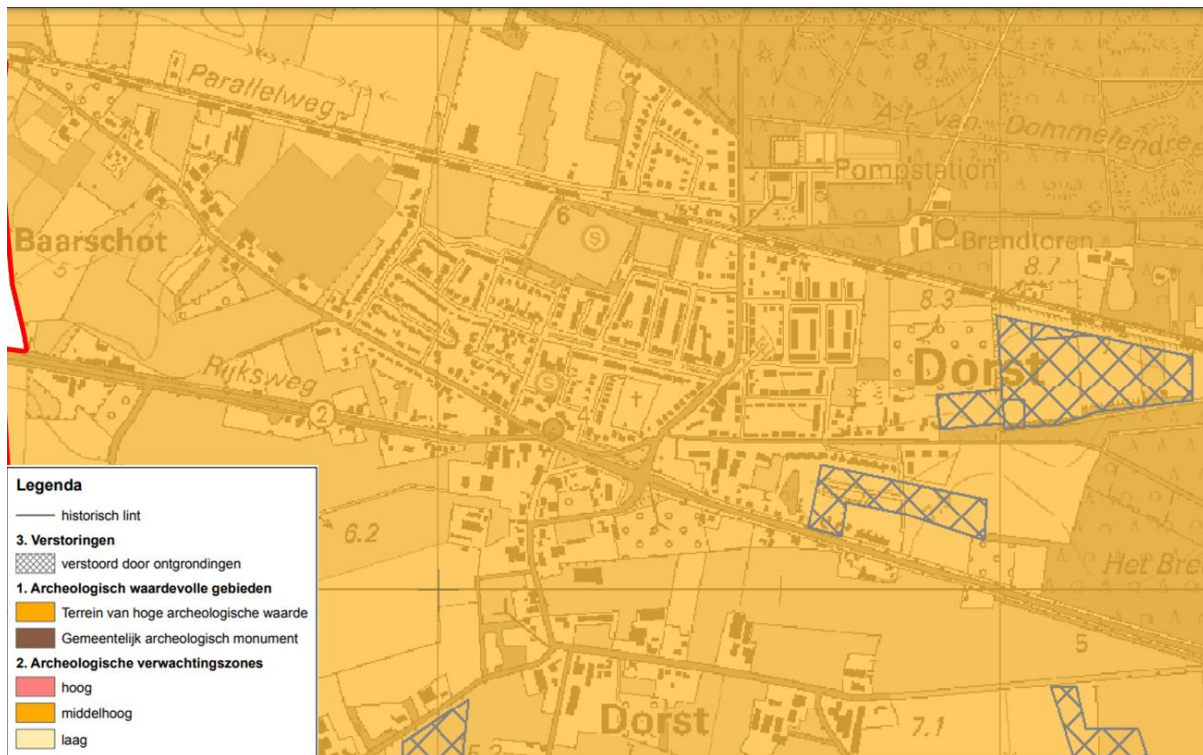
Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, is een gemeentelijke erfgoedkaart vervaardigd, die met name een

signalerende functie heeft. Hierdoor wordt een integrale afweging mogelijk. Op basis van de Erfgoedkaart, kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen een passende regeling krijgen. Op basis van de Erfgoedkaart is een vigerend gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld (Erfgoedverordening met archeologische beleidskaart). Tevens worden op deze kaart de voorschriften vastgesteld voor de omgang met archeologische bodemschatten in de ruimtelijke inrichting en in bouwprojecten.

Op basis van deze kaart gelden voor het plangebied de volgende archeologische waarden:

- terrein met middelhoge archeologische verwachtingswaarde;
- verstoord door ontgravingen.

Ingevolge het gemeentelijk archeologie beleid uit de Erfgoedverordening geldt dat voor gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachting bodemingrepen die het bodemarchief zouden kunnen aantasten, niet zijn toegestaan. Indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter onder maaiveld en de ingreep een oppervlak heeft van 100 m² of meer, dan moet ingevolge deze verordening middels een archeologisch onderzoek worden aangetoond of er waarden zijn te verwachten en zo ja, hoe daar mee bij het realiseren van het plan rekening wordt gehouden.



Figuur 16 Gemeentelijke Erfgoedkaart (uitsnede plangebied en omgeving)

Toetsing bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard, gebaseerd op bestaande, onherroepelijke planologische rechten. Het erfgoed- en archeologiebeleid voorziet er niet in de doelstellingen te behalen middels het inperken van bestaande planologische rechten (dwingend karakter). Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. In het voorliggende plan zijn de aanwezige archeologische en overige cultuurhistorische waarden geïnventariseerd en is beoordeeld in hoeverre de aanwezige archeologische en overige cultuurhistorische waarde een verankering in het bestemmingsplan nodig hebben.

De terreinen met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegewezen gekregen.

Tevens komen er enkele Rijks- en gemeentelijke monumenten voor in het plangebied. De ligging van een Rijksmonument of gemeentelijk monument is door middel van de 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' (sba-rm) respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijke monument' (sba-gm) op de verbeelding aangegeven. Beide aanduidingen hebben enkel een signaleringsfunctie, de monumentale waarde wordt door middel van de gemeentelijke erfgoedverordening beschermd.

De ligging van de overige historische-geografische elementen en structuren zoals wegen zijn door middel van het toekennen van bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' ruimtelijke verankerd, binnen deze bestemmingen zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan het beleid voor cultuurhistorie, erfgoed en archeologische waarden.

4.5 Milieu

4.5.1 Luchtkwaliteit

Mensen moeten worden beschermd tegen de verontreiniging van de lucht in hun leefomgeving. De basis daarvoor is gegeven in de Wet milieubeheer. Daarin zijn voor een aantal stoffen emissie-eisen (grenswaarden of richtwaarden) gesteld waaraan een plan moet voldoen die één of meer nieuwe activiteiten mogelijk maakt. De belangrijkste stoffen zijn stikstofoxiden (NO_x-verbindingen) en fijn stof. Van de laatste zijn de categorie deeltjes met een doorsnede groter dan 10 micrometer (µm; PM₁₀) en groter dan 2,5 micrometer van belang (PM_{2,5}). De bronnen van de verontreiniging zijn het verkeer (uitlaatgassen, stof van remmen en banden), de industrie (verkeer en processen en het wonen (verbranding fossiele brandstoffen en hout). In de Wet is bepaald dat een onderzoek naar de luchtkwaliteit is vereist indien door een plan wijzigingen worden doorgevoerd die verandering brengen in de luchtkwaliteit nabij gevoelige objecten (b.v. woningen).

Toetsing bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard, gebaseerd op bestaande, onherroepelijke planologische rechten. Het beleid voorziet er niet in de doelstellingen te behalen middels het inperken van bestaande planologische rechten (dwingend karakter). Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er is dan ook geen luchtkwaliteitsonderzoek vereist.

4.5.2 Stikstof

Natura 2000

Gelet op de Wet natuurbescherming en de Beleidsregels natuurbescherming van de provincie Noord-Brabant mag een plan alleen worden vastgesteld indien er geen significante gevolgen zijn voor een Natura 2000-gebied. In de buurt van Oosterhout liggen o.a. Natura 2000-gebieden de Biesbosch, Langstraat Waalwijk en Ulvenhoutse bos. Deze gebieden dienen beschermd te worden voor stikstofdepositie.

Stikstofemissie wordt veroorzaakt door verkeer, mobiele werktuigen, het houden van vee, mest, etc. Als gevolg daarvan kan stikstofdepositie plaatsvinden op grote afstand van de bron. Uit onderzoek in het kader van het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) is gebleken dat de Natura 2000-gebieden in de omgeving overbelast zijn voor stikstofdepositie. Dat betekent dat een plan of omgevingsvergunning geen toename daarvan mag veroorzaken. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Oosterhout.

Projecten waarbij tijdens de uitvoering meer dan 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie plaatsvindt op een Natura 2000-gebied zijn natuurvergunningplichtig. Projecten waarbij het gebruik resulteert in een toename van meer dan 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet toegestaan. Om te bepalen wat de toename door het gebruik is, wordt het toekomstige plan vergeleken met de feitelijke, legale, planologische situatie van het huidige plan.

Toetsing bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan is consoliderend van aard, gebaseerd op bestaande, onherroepelijke planologische rechten. Het beleid voorziet er niet in de doelstellingen te behalen middels het inperken van bestaande planologische rechten (dwingend karakter). Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen gevolgen voor een Natura 2000 gebied.

4.5.3 Externe Veiligheid

De maximale planologische mogelijkheden in het plangebied voor de grote bedrijventerreinen moeten voldoen aan de aspecten van externe veiligheid. Tevens moet er sprake zijn van een aanvaardbaar veiligheidsniveau.

Het wettelijk kader wordt gegeven door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB). Daarnaast is het Beleid externe veiligheid 2017 van Oosterhout van toepassing.

Externe veiligheid is van belang indien relevante effecten vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen, de risicobron, mogelijk zijn bij te beschermen objecten of terreinen. De laatste worden als (geprojecteerd) (beperkt) kwetsbare objecten aangeduid. Voor de risicobeoordeling zijn vier begrippen vooral van belang: het plaatsgebonden risico, plasbrandaandachtsgebied, het groepsrisico en het invloedsgebied. Deze zijn, evenals het wettelijk kader, nader beschreven in de Notitie externe veiligheid, Bestemmingsplan Dorst 2022, v1.0, Gemeente Oosterhout, d.d. 2.12.2022 (verder: Notitie). Voor details wordt daar naar verwezen.

In het plangebied zelf worden geen nieuwe voor externe veiligheid relevante risicovolle activiteiten toegelaten. Dat wordt geborgd in de regels en de verbeelding. Binnen het plangebied zijn wel bestaande risicobronnen aanwezig, namelijk de spoorweg Breda-Tilburg en de Rijksweg N282. Daarnaast zijn er risicobronnen buiten het plangebied gelegen die in beginsel van invloed zouden kunnen zijn op het plangebied (Bedrijventerrein Hoozeind, Rijksweg A27, percelen met propaantanks). Met het plan worden ook geen nieuwe kwetsbare objecten en kwetsbare objecten toegelaten.

Uit de notitie blijkt dat alleen de spoorweg en de Rijksweg van belang zijn voor de externe veiligheid.

Voor de Rijksweg geldt dat er geen risicozoneringen van toepassing zijn, hoewel er wel in zeer beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen mogelijk is. Het vormt ook geen aanleiding tot veiligheidsregels in het plan. Dat laat onverlet dat op de weg zich een calamiteit kan voordoen.

De spoorweg Breda-Tilburg is midden in het plangebied gelegen tussen en dichtbij de woningen en andere functies, waaronder een kinderdagverblijf. Er wordt voldaan aan de afstand die hoort bij het plaatsgebonden risico met een kans van 10⁻⁶ per jaar, de norm. Voor de spoorweg is in de Regeling Basisnet een plasbrandaandachtsgebied aangewezen van 30 m aan weerszijden van de spoorweg vanwege de extreme warmtestraling die kan ontstaan in geval van een calamiteit. De zonering is opgenomen op de verbeelding. Binnen dat gebied zijn geen nieuwe objecten toegestaan die als beperkt kwetsbaar of kwetsbaar moeten worden aangemerkt. Ook is binnen die zone uitbreiding in de richting van de spoorweg niet toegestaan om te voorkomen dat de veiligheidssituatie wordt verslechtert. Er zijn een 12-tal objecten gelegen binnen die zone. Omdat er met het plan geen wijziging komt in de risicobron (spoorweg) en de bestemmingen zelf vormt dat geen belemmering voor het plan.

Op grond van het raadsbeleid (genoemde beleidsvisie) is een zonering (460 m) en regeling opgenomen waarbinnen nieuwe functies waar regelmatig zogenaamde minder zelfredzame personen kunnen verblijven niet worden toegestaan. De regeling omvat ook een afwijkingsregeling. De reden daarvoor is dat dergelijke personen in geval van een calamiteit onvoldoende in staat zijn om zelfstandig, tijdig en snel te kunnen vluchten uit het risicogebied.

Uit de notitie blijkt dat dat het groepsrisico in het invloedsgebied vanwege de spoorweg voldoet aan het raadsbeleid en ruimschoots onder de orientatiewaarde van 1 is gelegen. Met het plan neemt de voor het groepsrisico relevante personendichtheid niet toe.

Wel is van belang dat in het geval zich een calamiteit voordoet bij één van de risicobronnen de evacuatie van personen tijdig en goed kan verlopen en de voorbereiding op de rampenbestrijding voldoende is. In dat geval is een scenario met een explosie, brand of toxische wolk het meest realistisch. Uit de notitie blijkt dat het gebied voldoende ontsloten is om mensen te kunnen evacueren. De spoorweg en Rijksweg zijn van twee zijden bereikbaar. Bij een calamiteit wordt rekening gehouden met de mogelijkheid dat de spoorwegoverweg is gesloten, zodat hulpdiensten zowel van de noord- als zuidzijde moeten aanrijden. Daarbij is goede risicocommunicatie van groot belang. De rampenbestrijding zal in het algemeen in de directe omgeving van de risicobron plaatsvinden. Het plan heeft daarop geen negatieve effecten.

Het Bestuur Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft voor de situatie van externe veiligheid het Standaardadvies 2022 opgesteld. Dat betreft het aspect van de evacuatiemogelijkheden van personen en de voorbereiding op een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De adviezen daarin worden gerespecteerd.

Gelet daarop is de veiligheidssituatie met het plan aanvaardbaar.

Toetsing bestemmingsplan

De toetsing aan het wettelijk kader en beleid is nader toegelicht in de “Notitie externe veiligheid, Bestemmingsplan Dorst 2022”, welke bij als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan is bijgevoegd. Gelet op de conclusies in deze notitie en de verbeterde regelgeving kan worden gesteld dat de veiligheidssituatie voor externe veiligheid aanvaardbaar is.

4.5.4 Geluid- en trillinghinder

Geluidhinder

Een plan moet voldoen aan de wettelijke kaders voor geluid. Daarmee wordt beoogd dat mensen worden beschermd tegen het geluid. Het wettelijk kader is gegeven in de Wet milieubeheer en de Wet geluidhinder.

In de Wet milieubeheer zijn geluidproductieplafonds langs rijkswegen en spoorwegen geregeld. Op grond daarvan zijn door het Rijk na 2012 langs de spoorweg in Dorst geluidproductieplafonds vastgesteld. Dat houdt in dat de geluidbelasting vanwege de treinen op de spoorweg op die punten niet mag worden overschreden. Bij (dreigende) overschrijding moet de beheerder maatregelen treffen. Daarmee is geborgd dat de geluidhinder niet kan toenemen. De geluidhinder is, ondanks geluidmaatregelen, bij oudere woningen langs de spoorweg nog relatief hoog. Met het plan vindt er geen wijziging voor de spoorweg of de geluidgevoelige objecten plaats. Dat betekent dat de geluidhinder niet wijzigt.

Langs de spoorweg zijn geluidsaneringsschermen aanwezig. Deze schermen zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen omdat ze zijn geborgd via de registratie in het geluidregister en de regels voor geluidproductieplafonds in de Wet milieubeheer.

De overige geluidschermen zijn wel in de regels en verbeelding opgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de woonwijken De Boswachterij en Tuindorp was dat voor de geluidmaatregelen die voor het plan noodzakelijk waren al geregeld. Dat geldt niet voor het geluidscherm dat in opdracht van de gemeente te hoogte van de poort bij De Boswachterij is geplaatst. Nu de woningen in die wijken zijn gerealiseerd en de geluidmaatregelen zijn uitgevoerd kan de regeling vereenvoudigd worden. In de nieuwe regeling is geborgd dat de geluidmaatregelen conform de toenmalige specificaties in stand wordt gehouden. Dat betekent dat een geluidmaatregel niet zonder een planologische procedure kan worden gewijzigd of verwijderd. Voor de specificaties gelden de geluidrapporten waarna in de huidige plannen wordt verwezen. Voor het geluidscherm bij de poort van De Boswachterij geldt de specificatie zoals in de opdracht daarvoor is opgenomen.

Gelet op voorgaande wordt voorkomen dat de geluidhinder kan toenemen.

Het verkeer op wegen, waaronder de provinciale weg de Rijksweg N282, kan ook geluidhinder veroorzaken. In opdracht van de provincie is een paar jaar geleden een deel van de Rijksweg voorzien

van een stil wegdek (type SMA NL8G+) en is de maximum toegestane snelheid verlaagd naar 50 km/uur. Daardoor is de hinder verminderd.

Met het plan worden er geen wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de weg of geluidgevoelige objecten.

Trillinghinder

De hinder als gevolg van trillingen van wegen of spoorwegen kan afhankelijk van de niveaus voor mensen als onduelbaar worden ervaren. Het kan soms ook het veiligheidsgevoel aantasten door de geluiden die in een woning worden veroorzaakt. Uit langdurige onderzoeken is bekend dat vanwege de spoorweg door een groot aantal mensen trillingshinder ervaart of kan ervaren in de woning. De trillingssterkte is o.a. afhankelijk van het type trein, de snelheid, de spoorbaan, de bodem, de temperatuur, de vochtigheid van de bodem en de afstand tot een woning. Met het vervangen van de spoorwegovergang in 2021 is de trillingshinder afgenomen bij woningen in de directe omgeving. Daarmee worden de richtlijnen (SBR-B) voor trillingshinder nog wel overschreden.

Voor wegen kan lokaal soms trillingshinder worden ervaren, in omvang is dat echter beperkt. Met het plan worden er geen wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de spoorweg, wegen of trillingsgevoelige objecten. Dat geldt ook voor uitbreidingen of wijzigingen van woningen die het plan mogelijk maakt. Er wordt voor die situaties geen regeling opgenomen zoals voor nieuwe situaties wel het geval is.

Conclusie

Met het plan wordt voldaan aan de wettelijke kaders, wordt de geluidhinder en trillingshinder niet verslechtert. Dat betekent dat in sommige gevallen het woon- en leefklimaat slecht is en blijft.

4.5.5 Geur

Het plangebied heeft betrekking op het stedelijk gebied van Dorst. Een groot deel daarvan sluit aan op het landelijk gebied. Een plan moet voldoen aan de aspecten van geurhinder zodat er geen belemmering is van bedrijven en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De kwaliteit van de leefomgeving wordt mede bepaald door de mate van geurhinder. Geur wordt mede gekoppeld aan volksgezondheid. Mensen moeten worden beschermd tegen geurhinder. Daarvoor zijn de bronnen van veehouderijen en industriële bronnen van belang.

In de omgeving of in het plangebied zijn bedrijven gelegen waarvan geurhinder een relevante invloed heeft op het plangebied. In het landelijke gebied zijn aan zuidzijde veehouderijen gelegen, waaronder een aantal dicht tegen de kern van Dorst.

Veehouderijen kunnen worden onderscheiden naar:

- a. niet-intensieve en
- b. intensieve veehouderijen.

Van de groep onder a. zijn Baarschotsestraat 15, Baarschotsestraat 28, Rijksweg 106 en Bavelstraat 6 veehouderijen waarvoor vaste afstanden gelden van 100 m (bebouwde kom) en waarvan het plangebied net of ruim wordt overlapt. Het betreft hier echter bestaande situaties waarin met het plan geen wijziging wordt aangebracht. De overige bedrijven, b.v. aan de Groenestraat zijn op een grotere afstand gelegen van het plangebied.

Van de groep onder b. is alleen vanwege Akkerweg 9/Bavelstraat 24 een geurcontour over een groot deel van het plangebied gelegen. Ook hier betreft het een bestaande situatie. Hiervan staat vast dat de geurcontour uiterlijk binnen een jaar zal komen te vervallen. Er zijn verder geen veehouderijen in de omgeving die een relevante bijdrage leveren t.a.v. geur. Gelet daarop is er geen wijziging in de geursituatie.

Toetsing bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan voor Tuindorp is een geurregeling met twee geurcontouren opgenomen. Die komt te vervallen omdat alle geprojecteerde kavels binnen de geurcontouren in dat plan inmiddels zijn gerealiseerd. De regeling is overbodig en wordt verwijderd.

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Juridische uitvoerbaarheid

5.1.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden en gebouwen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen'. Het handboek bevat een set regels die voor alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Oosterhout wordt gehanteerd, waardoor sprake is van uniforme regelingen in de diverse plannen. In het Handboek is gestreefd naar standaardisering van bestemmingen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer globaal tot gedetailleerd. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. In de volgende paragraaf wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.1.2 Bestemmingen

5.1.2.1 Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels); Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels); Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd: □ Bestemmingsomschrijving;

- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

5.1.2.2 Flexibiliteitsregels

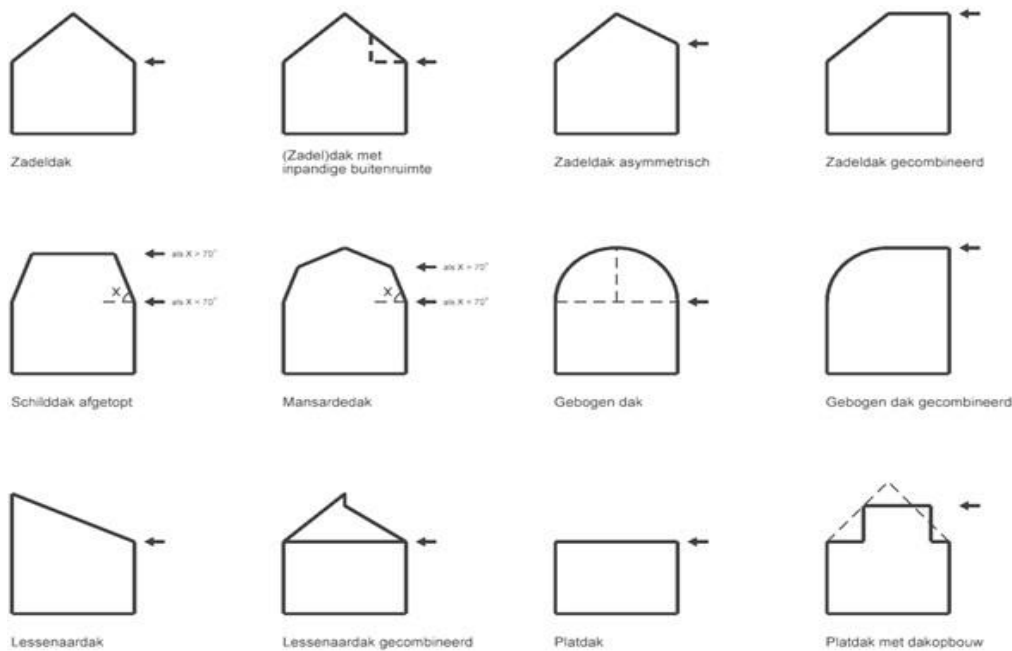
Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid.

Voor het opnemen van flexibiliteitsregels geldt als uitgangspunt dat flexibiliteitsregels alleen worden gebruikt als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

5.1.2.3 Bepalen goothoogte

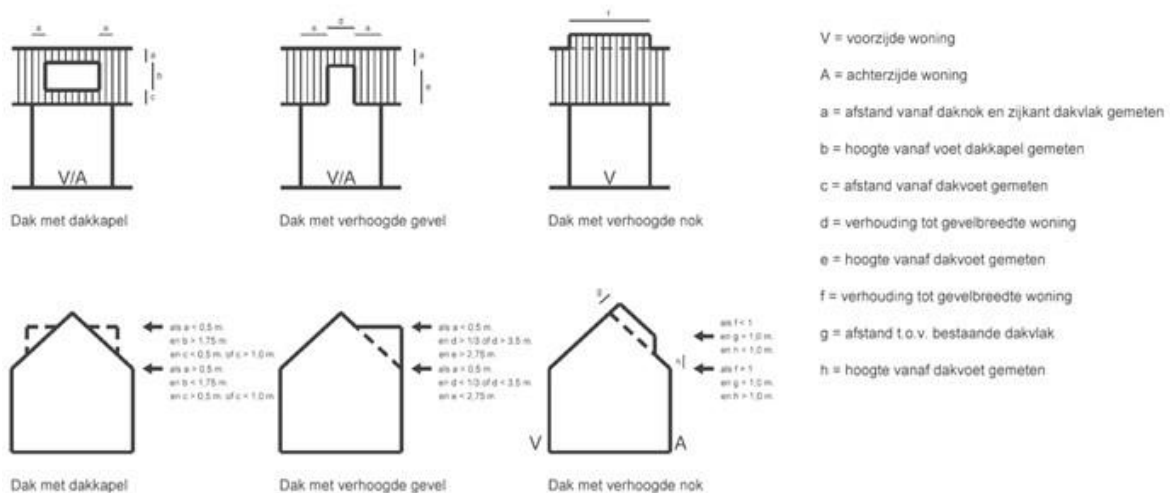
Er is wel eens sprake van misverstanden over de wijze waarop de goothoogte of bouw- c.q. nokhoogte van een gebouw moet worden geïnterpreteerd. De goothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies, hekwerken en antennes. Voor de meest voorkomende gevallen is hieronder aangegeven hoe de goothoogte wordt bepaald:

Dakvormen



Figuur: dakvormen met bijhorende maatgevende goothoogte

Uitbreidingen in het dakvlak



Figuur: Uitbreidingen in het dakvlak met bijbehorende maatgevende goothoogte.

5.1.2.4 Toelichting bestemmingen

Hieronder worden de meest voorkomende bestemmingen kort toegelicht.

Agrarisch

De tot 'Agrarisch' bestemde gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn in de regels opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn in de regels opgenomen. Indien een bedrijfswoning is toegestaan, is dat expliciet aangegeven op de verbeelding. Bij een bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf – Nutsvoorziening

De tot 'Bedrijf – Nutsvoorziening' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen van openbaar nut, terreinen voor openbaar nut, en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte voor gebouwen zijn in de regels opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Detailhandel

De tot 'Detailhandel' bestemde gronden zijn bedoeld voor detailhandel, bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gemengd

De tot 'Gemengd' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven of gastouderschap. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn op de begane grond detailhandel, dienstverlening, horeca in categorieën 1, 2 en 3, culturele en ontspannende voorzieningen en kantoren toegestaan. Verder zijn de gronden bestemd voor verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen die binnen het bouwvlak worden gebouwd en gebouwen die buiten het bouwvlak worden gebouwd. Gebouwen buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de voor het betreffend bouwperceel toegestane functies. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groen

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van een waterberging. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan het bevoegd gezag de aanleg van voorzieningen voor verkeer en verblijf (parkeerplaatsen) toestaan. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Horeca

De tot 'Horeca' bestemde gronden zijn bedoeld voor horecabedrijven in categorieën 1, 2 en 3, en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en

bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om een horecabedrijf in categorie 4 toe te staan.

Kantoor

De tot 'Kantoor' bestemde gronden zijn bedoeld voor kantoren en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Sport

De tot 'Sport' bestemde gronden zijn bedoeld voor sportvoorzieningen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Indien een bedrijfswoning is toegestaan, is dat expliciet aangegeven op de verbeelding. Bijgebouwen bij een bedrijfswoning mogen zowel binnen als buiten bouwvlak worden gerealiseerd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin

De tot 'Tuin' bestemde gronden zijn bedoeld voor tuinen en groenvoorzieningen, en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op of in deze gronden mogen uitsluitend uitbreidingen aan een woning op de aangrenzende bestemming 'Wonen' worden gebouwd. In de regels is aangegeven hoe groot deze uitbreidingen mogen zijn. Bestaande gebouwen in deze bestemming mogen worden gehandhaafd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Parkeren is niet toegestaan voor de voorgevel van de woning. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van dit verbod.

Verkeer

De tot 'Verkeer' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox', en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox'. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer – Railverkeer

De tot 'Verkeer – Railverkeer' bestemde gronden zijn bedoeld voor spoorwegvoorzieningen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn de gronden ook bestemd voor bescherming en instandhouding van een rijks- of gemeentelijk monument. Per bouwperceel mogen niet meer woningen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' is aangegeven. Indien geen aanduiding is opgenomen, is ter plaatse slechts één woning toegestaan. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen die binnen het bouwvlak worden gebouwd, en gebouwen die buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van een aantal bouw- en gebruiksregels. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Leiding - Belemmeringenstrook

De voor 'Leiding - Belemmeringenstrook' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen of leidingen voor drinkwater, persleidingen voor afvalwater of rioolwater en hoogspanningslijnen. In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen mogen geen bouwwerken worden opgericht binnen deze bestemming, met uitzondering van bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming. Voor het afwijken van de bouwregels voor een gebouw of bouwwerk ten dienste van de bestemming, is een omgevingsvergunning vereist.

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd tot meer dan 0,50 cm onder maaiveld en dit over een oppervlakte is van meer dan 100 m², dan moet hiervoor een vergunning voor zijn afgegeven. Deze wordt afgegeven indien uit een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport blijkt dat het archeologisch bodemarchief niet wordt verstoord. Al dan niet na het treffen van maatregelen.

Waarde – Monumentale bomen

De voor 'Waarde - Monumentale bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor monumentale bomen. Ter bescherming van de monumentale bomen is voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

5.2 Handhaafbaarheid

Handhaving vormt een belangrijk onderdeel van een beleidscyclus. Regels worden gesteld met als doel het beschermen van een bepaald belang. Zonder toezicht op naleving van deze regels bestaat het risico dat dit doel onvoldoende bereikt wordt. Tevens komt de gemeente ongeloofwaardig over als gestelde regels niet worden gehandhaafd.

5.2.1 Handhaafbaarheid, draagvlak en naleefgedrag

Een eerste voorwaarde voor handhaving is een duidelijk en handhaafbaar beleid en regelgeving. Om die reden worden nieuwe versies van digitale handboeken en die onderdelen van bestemmingsplannen die afwijken van het digitale handboek, door de afdeling die belast is met vergunningverlening en handhaving, gecontroleerd op uitvoerbaarheid. Ook voor dit bestemmingsplan heeft deze toets plaats gevonden.

Naast handhaafbare regels dient er ook het nodige draagvlak voor het nieuwe beleid en de daaruit voortvloeiende regels te zijn. Immers zal een plan met weinig draagvlak op weinig naleefgedrag kunnen rekenen. Het creëren van draagvlak is onder andere bewerkstelligd door in de verschillende fasen van het planproces burgers, belangenorganisaties en andere belanghebbenden te betrekken, al dan niet via wettelijk bepaalde inspraakmomenten.

5.2.2 Preventieve en repressieve handhaving

Naast repressie (handhavend optreden op het moment dat er sprake is van een overtreding) heeft preventie een belangrijke functie in de gemeentelijke handhavingsstrategie (de gemeente hanteert de landelijke handhavingsstrategie). Bij preventief handhaven spelen vooral dialoog, voorlichting en advisering een belangrijke rol. Zo voorziet het handhavingsbeleid van de gemeente Oosterhout in meer aandacht voor voorlichting en communicatie, onder andere door het uitgeven van voorlichtingsbrochures.

Qua repressie voorziet het gemeentelijk handhavingsbeleid en het daarop gebaseerde integrale uitvoeringsprogramma in het continu opsporen van overtredingen van het bestemmingsplan. Ook worden er gezamenlijk met andere overheden (brandweer, politie, belastingdienst) multidisciplinaire handhavingsacties georganiseerd. Binnen dergelijke acties is er ook aandacht voor overtredingen van het bestemmingsplan. Indien een overtreding wordt geconstateerd, zal als eerste stap in het handhavingstraject telkens worden gezien of het illegale gebruik of bouwwerk op grond van het bestemmingsplan of afwijking daarvan, alsnog gelegaliseerd kan worden. Is dat niet het geval dan wordt het handhavingstraject doorgezet. Al deze aspecten zijn vastgelegd in het beleidsplan Fysieke Leefomgeving en de daarin opgenomen handhavingsstrategie en dienen als leidraad voor de alledaagse handhavingspraktijk binnen de gemeente Oosterhout.

5.2.3 IJkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid

De totstandkoming van dit bestemmingsplan is een ijkmoment voor de handhaving. Indien bebouwing of gebruik afwijkt van het bestemmingsplan, zal hier tegen handhavend worden opgetreden. Voor zowel bouwen als gebruik is het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan de peildatum. Tegen bebouwing en gebruik dat onder het overgangsrecht valt, kan niet handhavend worden opgetreden.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is positief bestemd.

Het bestemmingsplan bevat geen directe nieuwe bouwmogelijkheden. Het opstellen van een exploitatieplan ten behoeve van het nu voorliggende bestemmingsplan, dan wel het op dit moment sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen, is dan ook niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het is belangrijk dat bewoners worden betrokken bij bestemmingsplanprocedures. Bestemmingsplannen zien toe op een goede ruimtelijke ordening en bevorderen zo een goede woon- en leefomgeving voor de inwoners van Oosterhout. Er zijn verschillende manieren waarop de gemeente inwoners en andere belanghebbende de gelegenheid geeft mee te denken met een bestemmingsplan.

5.4.1 Omgevingsdialoog

Voor initiatieven die passen binnen het bestemmingsplan wordt door de gemeente een omgevingsdialoog geadviseerd maar niet verplicht. Voor initiatieven die niet passen binnen het bestemmingsplan stelt de gemeente het verplicht om een omgevingsdialoog te voeren. Voor het voeren van een dialoog heeft Oosterhout richtlijnen vastgesteld, welke zijn vermeld op de website van de gemeente Oosterhout:

<https://www.oosterhout.nl/inwoners/wonen-leven/bouwen-en-verbouwen/omgevingsdialoog>

Een omgevingsdialoog is een overleg tussen een initiatiefnemer met omwonenden en andere belanghebbenden. Door een omgevingsdialoog te houden, krijgt de initiatiefnemer inzicht in de wensen, belangen en bezwaren van de omgeving. De initiatiefnemer kan deze betrekken in het verdere ontwerp van het initiatief. Dit leidt tot een beter gedragen initiatief door de omgeving.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van het bestemmingsplan Dorst. Aangezien er geen sprake is van (grote) ontwikkelingen die hierin worden meegenomen, is een omgevingsdialoog niet nodig.

5.4.2 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende overleginstanties: de provincie Noord Brabant, het Waterschap Brabantse Delta. Het wettelijk vooroverleg heeft niet geleid tot reacties die tot wijziging van het bestemmingsplan hebben geleid.

In de bekendmaking van het voorontwerpbestemmingsplan is actief gecommuniceerd om bij vragen en/of opmerkingen telefonisch of per mail contact op te nemen. Hiervan is door twee mensen gebruik gemaakt. Eén reactie betrof een nadere (informele) informatie-uitwisseling. De andere reactie betrof een verzoek tot aanpassing van de verbeelding. Dit betreft een wijziging van de bestemming Verkeer naar de bestemming Groen ter plaatse van de berm met fietspad gelegen aan de Rijksweg nabij de kruising met de Spoorstraat/Geerstraat.

5.4.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Alvorens een bestemmingsplan vastgesteld wordt, dient het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd. Onderhavig bestemmingsplan heeft van 12 oktober 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. De zienswijzen zijn verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan 'Dorst 2023' welke is bijgevoegd in de bijlage. Ook is de reactienota voorzien van enkele ambtshalve wijzigingen. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de reactienota zijn opgenomen.

