

BESTEMMINGSPLAN

DORST

Gemeente Oosterhout



bestemmingsplan Dorst

Gemeente Oosterhout

Toelichting
Bijlage

Regels
Bijlage

Verbeelding
Schaal 1:1 000

Datum:
18 september 2012

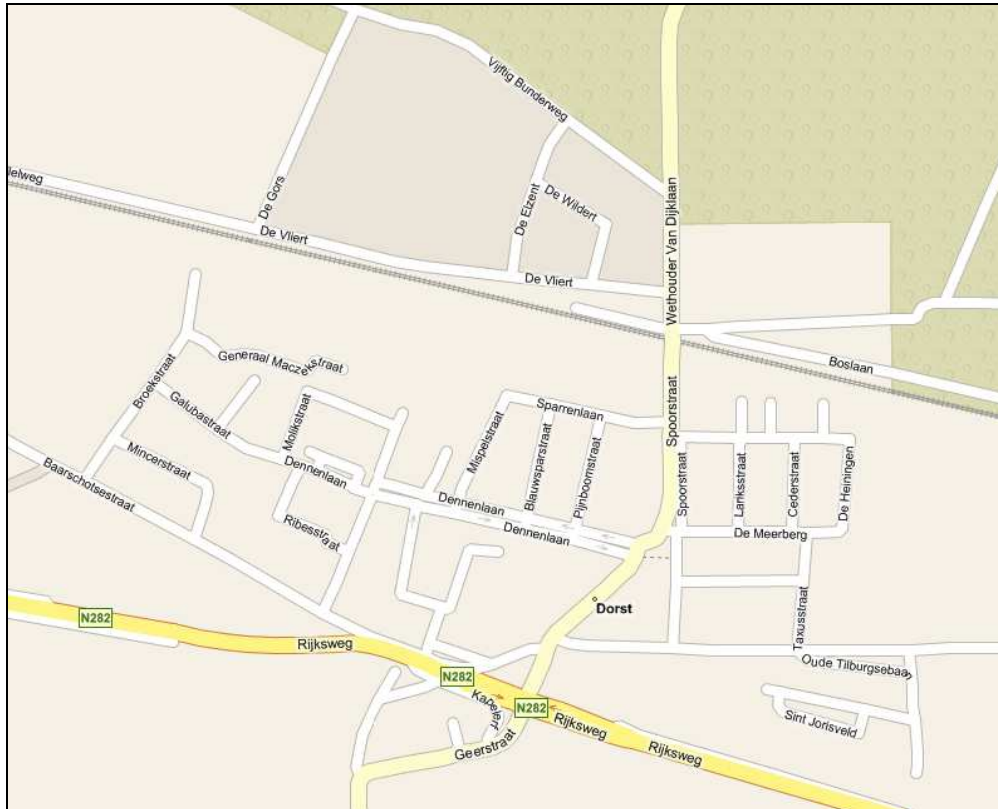
Identificatienummer:
NL.IMRO.0826.BSPdorstcentrum-OH01

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Het plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen.....	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Beschrijving plangebied.....	7
2.1	Historische ontwikkeling	7
2.2	Ruimtelijke structuur.....	8
2.3	Functionele structuur.....	14
2.4	Cultuurhistorische en archeologische waarden	17
3	Beleid.....	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Beleid Waterschap Brabantse Delta	23
3.4	Gemeentelijk beleid.....	23
4	Milieuplanologische aspecten.....	30
4.1	Milieu	30
4.2	Water	33
4.3	Kabels en leidingen	34
4.4	Hoogtebeperkingen vliegbasis Gilze-Rijen	34
5	Juridische uitvoerbaarheid.....	35
5.1	Het juridische plan.....	35
5.2	Bestemmingen	35
6	Handhaafbaarheid	40
7	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.....	41
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	41
7.2	Economische uitvoerbaarheid	41

Bijlagen:

1. Functiekaart
2. actualisatie externe veiligheidsonderzoek Dorst-West, TAUW 26 november 2010
3. historisch bodemonderzoek "Rijksweg 179
4. notitie geursituatie Rijksweg 179
5. Akoestisch onderzoek Rijksweg 179
6. verslag archeologische boringen
7. Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan Dorst d.d. 18 september 2012



Straatnamen in en rond plangebied (bron: maps.bing.com)

1 Inleiding

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding

De gemeente Oosterhout heeft besloten om de bestemmingsplannen in het binnenstedelijk gebied van Oosterhout en van de kerkdorpen Dorst, Den Hout en Oosteind te actualiseren en te digitaliseren. De belangrijkste reden voor actualisering/digitalisering betreft het feit dat voor de betreffende gebieden een diversiteit aan, deels 'verouderde', planologische regelingen geldt in de vorm van onder meer grotere bestemmingsplannen, postzegelplannen, wijzigingsplannen en vrijstellingen ex artikel 19 WRO. Nieuwe bestemmingsplannen brengen overzicht en uniformiteit en leiden daardoor tot een beter werkbare en handhaafbare situatie.

Door de actualisering en digitalisering is er bovendien sprake van planologische regelingen die weer up-to-date zijn en waarmee wordt aangesloten op het landelijk in gang gezette traject van digitale bestemmingsplannen. In dat kader hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout het 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen' vastgesteld, dat aansluit bij de systematiek van de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform het handboek (versie februari 2011).

1.1.2 Doel

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een actuele, eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Op deze wijze wordt er van verschillende bestemmingsplan één bestemmingsplan gemaakt. Deze regeling heeft een conserverend karakter en is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Ontwikkelingen waarvoor reeds vergunning is verleend, zijn als 'bestaande situatie' opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan op zich maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

1.2 Het plangebied

Het plangebied betreft het bestaand stedelijk gebied van het kerkdorp Dorst. Het grootste deel van het plangebied is ingeklemd tussen de spoorlijn Breda-Tilburg in het noorden en de Rijksweg in het zuiden. Ten noorden van de spoorlijn zijn de woonbuurt ten westen van de Wethouder van Dijklaan en het (voormalige) bedrijventerrein De Vliert in het plangebied opgenomen. De bebouwing die zich bevindt rond de Geerstraat en het Kapelerf, ten zuiden van de Rijksweg, maakt ook deel uit van het plangebied.

Voor het perceel Rijksweg 179 te Dorst heeft recent een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om drie woningen te realiseren ter plaatse van een aanwezige bedrijfslocatie met woning. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn op dit ontwerp-bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. Dit vormt dan ook aanleiding om in het onderhavige bestemmingsplan het ontwerp bestemmingsplan 'Dorst, herziening 1 (Rijksweg 179)' te integreren.

Een klein gedeelte van het stedelijk gebied van Dorst, dat tussen de Oude Tilburgsebaan, de Rijksweg, de Spoorstraat en de woningen aan het Sint Jorisveld ligt, maakt ook deel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. Op deze locatie is in het vigerende bestemmingsplan 'Oude Tilburgsebaan, Dorst' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisering van woningen. Omdat het uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is dat geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen, zijn de geldende wijzigingsbevoegdheden in het nu voorliggende plan opgenomen, behoudens voor wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Oude Tilburgsebaan 4. Hierdoor kan voor de gehele kern Dorst straks getoetst worden op dit up to date bestemmingsplan.

Het plangebied grenst aan alle zijden aan het buitengebied rond de kern Dorst. In het zuiden en westen bevindt zich een grootschalig agrarisch landschap met een open karakter. Ten noorden en oosten van het dorp wordt het landschap gekenmerkt door de aaneengesloten bosgebieden van de boswachterij Dorst.

Ten oosten en westen van de bestaande kern Dorst, in het gebied tussen de spoorlijn en de Rijksweg, zijn nieuwe woongebieden voorzien. In het gebied rond Dorst zullen in de komende periode circa 300 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, zijn de bestemmingsplannen 'Dorst-Oost' en 'Dorst-West' opgesteld. Het bestemmingsplan 'Dorst-West' is op 18 oktober 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Beide ontwikkelingslocaties maken echter geen deel uit van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van verschillende planvormen, met deels verouderde regelingen. In de volgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgesomd, met de data van vaststelling door de gemeenteraad en, indien vereist, goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

bestemmingsplan	vaststelling	goedkeuring
Uitbreidingsplan in onderdelen Dorst herziening 1963-I	03-03-1964	09-07-1964
Uitbreidingsplan in onderdelen Dorst, herziening 1963-II	03-03-1964	03-05-1964
Wijziging uitbreidingsplan in onderdelen Dorst herziening 1963	11-08-1970	24-2-1971
Dorst 1973	05-06-1974	25-06-1975
Partiële herziening Dorst 1979-I	27-03-1979	28-11-1979
Aanvullende wijziging Dorst ETC	24-04-1984	14-10-1984
Pastoor Den Rondenstraat nr. 9	24-02-1987	08-05-1987
Baarschot 1997	23-09-1997	15-01-1998
Oude Tilburgsebaan, Dorst	14-07-2006	30-01-2007
Buitengebied	14-07-2004	22-02-2005
Reparatieherziening buitengebied	01-07-2008	23-02-2009
Dorst- West	18-10-2011	n.v.t.

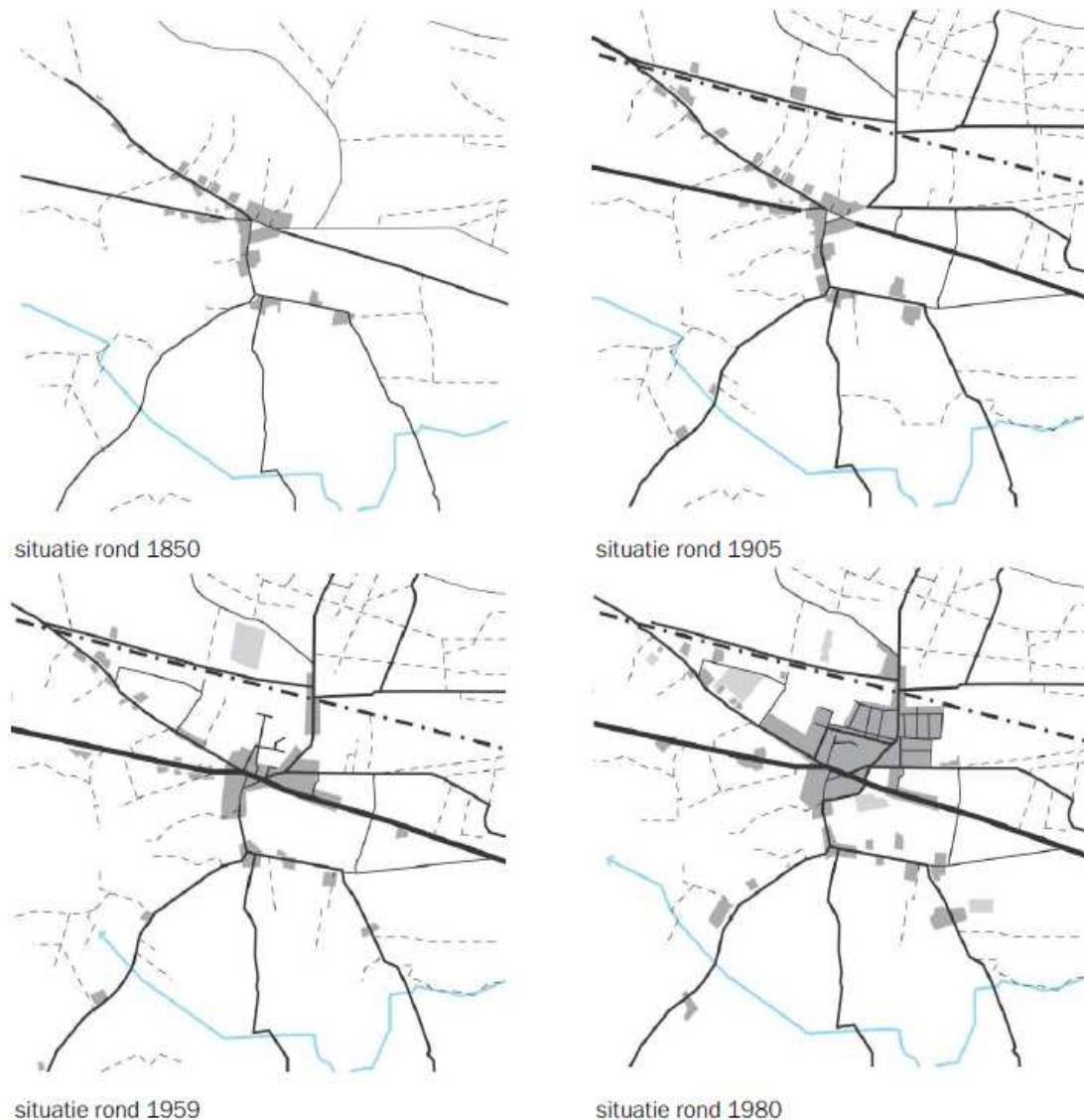
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, in de vorm van een ruimtelijke en functionele analyse. Daarnaast worden de cultuurhistorische en archeologische waarden van het plangebied belicht. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische aspecten uiteengezet. Hoofdstuk 5 betreft de juridische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 7 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Historische ontwikkeling

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 in het zuiden. 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.



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 op de kruising van de huidige Bavelstraat en Rijksweg (het Kapelerf). Daarnaast is in deze periode langs verschillende linten, met name langs de Bavelstraat en de Baarschotsestraat, lintbebouwing ontstaan die zich verdicht richting de dorpskern. In de periode tot 1900 raakten de linten intensiever bebouwd, doordat open plekken tussen de bestaande bebouwing werden ingevuld. Door de aanleg van de Rijksweg Breda-Tilburg kreeg deze oost-westgerichte route door Dorst een belangrijke verkeersfunctie. Door de aanleg van de spoorlijn Breda-Tilburg ontstond een fysieke barrière tussen de kern en de bosgebieden ten noorden van de spoorlijn.

In de periode tot 1960 heeft verdichting plaatsgevonden van de bebouwing rond het Kapelerf, in het hart van het dorp. Daarnaast vond uitbreiding van de bebouwing plaats langs verschillende dorpslinten, waaronder de Rijksweg, die de belangrijkste verbinding door het dorp vormde.

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.

In een later stadium is ten noorden van de spoorlijn een woonbuurt met vrijstaande woningen in de bosrijke omgeving gerealiseerd. Ten westen van deze woonbuurt werd bedrijventerrein De Vliert ontwikkeld. Verdere uitbreidingen vond in de jaren daarna plaats richting het westen (de woonbuurt Baarschot) en het oosten (ontwikkeling van het gebied tussen de Oude Tilburgsebaan en de Rijksweg). In het gebied ten zuiden van de Rijksweg hebben slechts beperkte ontwikkelingen plaatsgevonden.

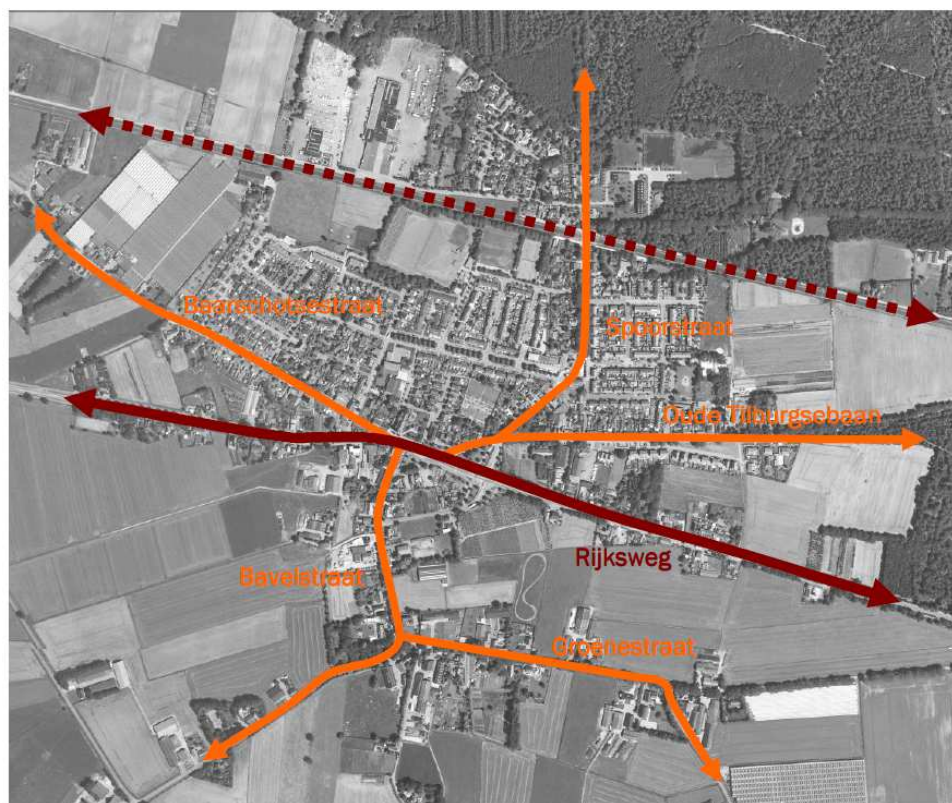


Dorst rond 2005 (bron: Strategische Visie Dorst en omgeving)

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Algemeen

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 liggen de planmatig opgezette woonbuurten, die elk een eigen ruimtelijke structuur hebben. Ten noorden van de spoorlijn zijn bedrijventerrein De Vliert en de daarnaast gelegen woonbuurt in het bos gesitueerd. Aan de zuidzijde van de spoorlijn bevindt zich een sportpark.



Ruimtelijke dragers: dorpslinten, Rijksweg en spoorlijn

Dorpslinten

Op basis van verschijningsvorm en ontstaanswijze zijn in Dorst drie typen lint te onderscheiden: de Rijksweg, de linten in de bebouwde kom van het dorp en de agrarische linten in het gebied ten zuiden van de Rijksweg.

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. Ten oosten en westen van de dorpskern van Dorst zijn langs de Rijksweg, met name aan de zuidzijde daarvan, diverse (agrarische) bedrijven aanwezig. De bebouwingskorrel aan de zuidzijde van de Rijksweg is daardoor grootschaliger dan de korrel aan de noordzijde van deze weg, waar voornamelijk woningen aanwezig zijn.

Richting het centrum van het dorp verdicht de bebouwing langs de Rijksweg zich en komen, ook aan de noordzijde van de Rijksweg, naast woningen diverse andere functies voor. Op de kruising tussen de Rijksweg en de Spoorstraat verbreedt het profiel van de Rijksweg zich. De Baarschotsestraat en het Kapelerf vormen hier ventwegen langs de Rijksweg, waardoor de bebouwing op grotere afstand van de weg staat. Op deze locatie bevindt zich onder andere de kerk met pastorie.



Bebouwing aan de Spoorstraat



De 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.



Bebouwing aan de Oude Tilburgsebaan en de Baarschotsestraat

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 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.



Bebouwing rond het Kapelerf

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. De bouwmassa's zijn gevarieerd.

Woonbuurten

In het gebied tussen de Rijksweg en de spoorlijn komen naast de historische dorpslinten met name planmatig opgezette woonbuurten voor. 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 halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. De woningen hebben over het algemeen een hoogte van twee bouwlagen met kap. De kappen hebben een richting evenwijdig aan de straat. Aan het Wilgenhof is een cluster met lagere bebouwing aanwezig.



Bebouwing in de woonbuurten ten oosten en westen van de Spoorstraat

De woonbuurt 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. De Vijftig Bunderweg, aan de noordzijde van de buurt, vormt de grens tussen het bebouwd gebied van Dorst en het bos.



Bebouwing in de woonbuurt ten noorden van de spoorlijn

De woonbuurt Baarschot, aan de westzijde van Dorst, ligt ten noorden van de Baarschotsestraat. Deze buurt bestaat uit een mix van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. De woningen hebben overwegend een hoogte van twee bouwlagen met kap. Opvallend zijn de uitgesproken randen van de buurt: 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 het gebied tussen de Oude Tilburgsebaan en de Rijksweg is de meest recente woonbuurt van Dorst gesitueerd.



Bebouwing in de woonbuurt Baarschot

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



Bebouwing in de woonbuurt tussen de Oude Tilburgsebaan en de Rijksweg

Voor het overige deel zijn wijzigingsbevoegdheden (artikel 3.6.Wro lid a) opgenomen waardoor het college medewerking kan verlenen aan plannen die voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.. 'Wro-zone wijzigingsgebied 5' (deelgebied 4) zoals die was opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Dorst is bij de vaststelling komen te vervallen. De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen bijlage 2 bij de regels is hierop aangepaste, alsmede aan de RO Standaarden 2008, zoals deze ook in het 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen' zijn opgenomen. De aangepaste versie is in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen in bijlage 2 van de regels.



Figuur: inrichtingsschets plangebied bestemmingsplan 'Oude Tilburgsebaan, Dorst'.

Omdat dit al een geldend bestemmingsplan is komt dit deel van de kern Dorst ook binnen het onderhavige plangebied te liggen.

Momenteel zijn plannen in voorbereiding om Dorst zowel in oostelijke als westelijke richting uit te breiden. Om de plannen, die in totaal ruimte bieden aan zo'n 300 woningen, te kunnen realiseren, zijn de bestemmingsplannen 'Dorst-Oost' en 'Dorst-West' opgesteld. Het bestemmingsplan 'Dorst-West' is recent vastgesteld. Beide ontwikkelingslocaties maken echter geen deel uit van voorliggend bestemmingsplan, dat zich daarmee beperkt tot de bestaande bebouwde kom van Dorst.

Dorpscentrum

Min of meer centraal in Dorst is sprake van een 'nieuw' dorpscentrum, dat is gevormd rond een verbreding van de Spoorstraat, op de kruising met de Dennenlaan. Op deze locatie zijn diverse niet-woonfuncties (supermarkt, horeca, dienstverlening) aanwezig. Beeldbepalend 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. In het dorpscentrum zijn in de afgelopen jaren, in de Dennenlaan, appartementen gerealiseerd. Deze appartementengebouwen zijn slechts twee bouwlagen hoog en passen daardoor binnen de bebouwingsstructuur van Dorst.



Dorpsplein aan de Spoorstraat



Bedrijventerrein De Vliert

Ten noordwesten van Dorst, aan de noordzijde van de spoorlijn, is het (voormalige) bedrijventerrein De Vliert gesitueerd. In verband met de beoogde herontwikkeling van het bedrijventerrein tot woongebied zijn de bedrijfsgebouwen inmiddels gesloopt. Op het oostelijk deel van De Vliert was een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig. Op het westelijk deel was een bedrijf in sierbestrating gevestigd. Door de afgezonderde ligging van het bedrijventerrein speelde de aanwezige bebouwing geen rol in de ruimtelijke beleving van de kern. Rondom de bedrijfsgebouwen bevond zich een grote open ruimte, die in gebruik was als opslagruimte bij de bedrijven. Er zijn plannen om het bedrijventerrein te transformeren tot een woongebied. Deze plannen zijn echter nog niet concreet genoeg om in voorliggend bestemmingsplan te worden opgenomen. Voor het terrein zijn daarom de vigerende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden overgenomen. De bestaande woningen die op en rond het (voormalige) bedrijventerrein staan, hebben een woonbestemming gekregen.

Sportpark

Ten westen van de Spoorstraat bevindt zich een sportpark. Het terrein is bereikbaar vanaf de Sparrenlaan en Mispelstraat en vormt een buffer tussen de woningen ten zuiden van het sportpark en de spoorlijn. Het sportpark bestaat uit enkele voetbal- en tennisvelden. Op het terrein bevinden zich enkele gebouwen met de kantine en kleedkamers. Binnen het opgenomen bouwvlak zijn er mogelijkheden om de bebouwing beperkt uit te breiden om ook in de toekomst op deze locatie aan de voor sportparken opgestelde regels te kunnen voldoen. Het sportpark wordt omgeven door een strook met afschermende beplanting. Ten westen van het sportpark ligt een agrarisch perceel, dat een open ruimte vormt tussen de spoorlijn en de woningen aan de Generaal Maczekstraat.

2.2.2 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 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.



Rijksweg



Om de leefbaarheid in Dorst te verbeteren en de fysieke scheiding tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het dorp te verkleinen, worden momenteel studies verricht naar een mogelijke omlegging van de doorgaande weg tussen Breda en Tilburg.

Door deze weg zuidelijk van Dorst te realiseren, zou het doorgaande verkeer uit het dorp kunnen worden geweerd. Op dit moment wordt de haalbaarheid van een dergelijke rondweg onderzocht.

De enige doorgaande wegen die vanuit de kern Dorst aansluiten op de Rijksweg zijn de Spoorstraat en de Geerstraat. De Spoorstraat vormt in noordelijke richting 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. 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.

2.2.3 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. Aan de overzijde van de weg, in de oksel van de Baarschotsestraat, Spoorstraat en Rijksweg is ook een dergelijke ruimte aanwezig. In de woonbuurt ten zuiden van de Oude Tilburgsebaan zijn deze kenmerkende groene ruimtes opnieuw geïntroduceerd (aan de Oude Tilburgsebaan en op het Sint Jorisveld). De woonbuurt ten noorden van de spoorlijn wordt in het noorden en oosten begrensd door bosgebieden. De westelijke rand van de woonwijk wordt gevormd door een agrarisch perceel waarop veel opgaande beplanting aanwezig is. Dit perceel vormt een buffer tussen de woonbebouwing en bedrijventerrein De Vliert.

Tenslotte is, met name aan de randen van Dorst, op diverse plekken opgaande beplanting aanwezig op de grens van (agrarische) percelen. Het sportpark aan de Mispelstraat/Sparrenlaan is aan alle zijden omgeven door bomen.

Dorst heeft geen oppervlaktewater in de kern. In het buitengebied rondom de kern liggen greppels langs de landbouwpercelen. Het is grotendeels voorzien van een gemengd stelsel 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 Dorst de bestaande riolering aangepast/vervangen. In de Dennenlaan is een bergingsriool aangelegd en in de Spoorlaan is de riolering vervangen door een gescheiden stelsel. Bovendien zal in de toekomst bij nieuwe werkzaamheden in het openbaar gebied bekeken worden of afkoppeling tot de mogelijkheden behoort.

2.3 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 (Kapelerf en Baarschotsestraat). Daarnaast komen op het centrale plein in Dorst aan de Spoorstraat nietwoonfuncties 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 appartementengebouwen aanwezig. Rond de historische dorpskern en langs de dorpslinten zijn met name vrijstaande en halfvrijstaande 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 het noordwestelijk deel van het plangebied ligt het (voormalige) bedrijventerrein De Vliert. Dit bedrijventerrein is in onbruik geraakt en de aanwezige bebouwing is, in afwachting van de herontwikkeling van het bedrijventerrein tot woongebied, inmiddels gesloopt. Omdat de plannen voor herontwikkeling nog onvoldoende concreet zijn, is in voorliggend bestemmingsplan voor dit terrein de vigerende (bedrijfs)bestemming opgenomen.

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. En in de zuidoostelijke hoek van het plangebied een manege.

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 gymnastieklokaal, waarvan de basisschool en diverse verenigingen gebruik maken.

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.



Kerk Sint Marcoen en dorps huis De Klip



Basisschool Marcoen en fysiotherapiepraktijk



Detailhandel

Detailhandel is in Dorst slechts zeer beperkt aanwezig. Aan het centrale dorpsplein aan de Spoorstraat zijn een supermarkt en een dierenwinkel gevestigd. Verder komt op enkele locaties langs de linten detailhandel in niet-dagelijkse artikelen voor. Zo is aan de Baarschotsestraat een zaak in elektronica (reparatie en verkoop) aanwezig.

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

Aan de Spoorstraat 63/63a is een cafetaria/eetcafé gevestigd. Aan de Rijksweg 133 bevindt zich café Dorpszicht, waar ook zalen worden verhuurd. Aan de Rijksweg 118/118a is een restaurant/bar aanwezig.

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, ten oosten van bedrijventerrein De Vliert en ten oosten van de woningen aan de Rijksweg. 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

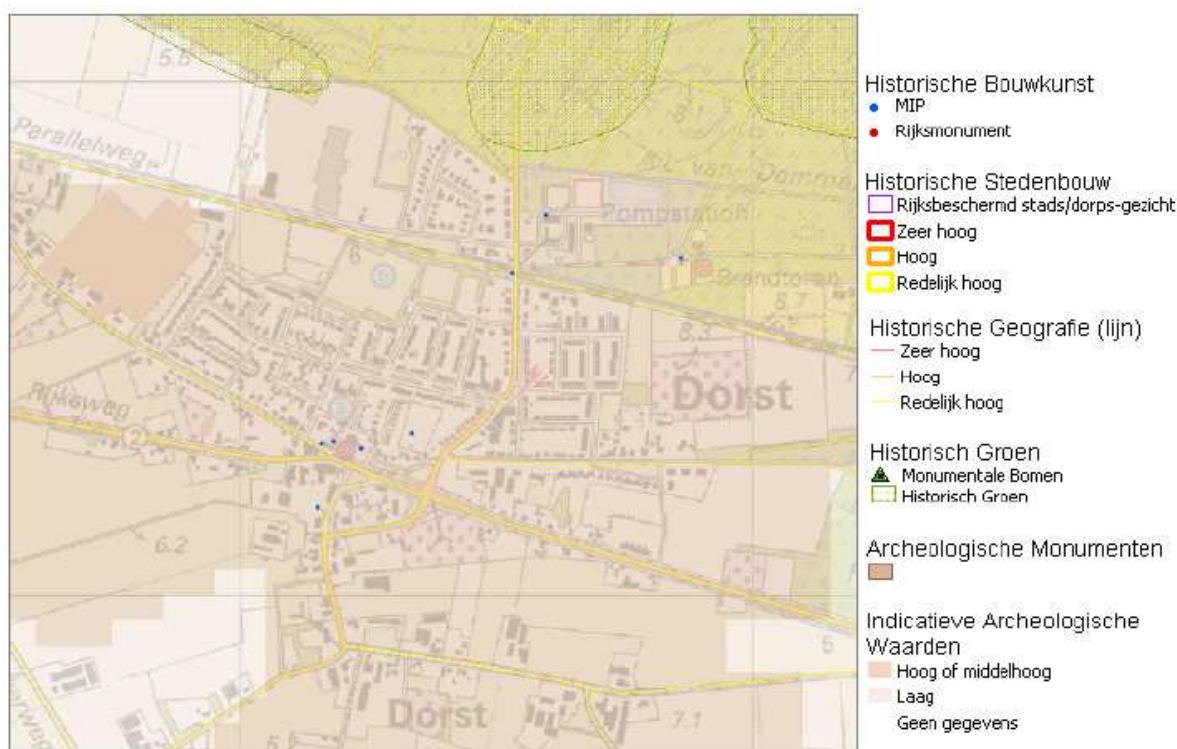
In Dorst zijn een gymnastieklokaal, vier tennisbanen, twee voetbalvelden en een manege aanwezig. De buitensportvoorzieningen bevinden zich op het sportpark aan de zuidzijde van de spoorlijn. Aan de Rijksweg is een manege gevestigd. Deze manege bevindt zich in de dorpskern van Dorst (in het gebied tussen de Rijksweg en de Oude Tilburgsebaan). De bosgebieden ten noorden van Dorst hebben een extensieve recreatieve functie voor zowel de inwoners van Dorst als bezoekers uit de omgeving.

2.4 Cultuurhistorische en archeologische waarden

2.4.1 Cultuurhistorische waarden en monumenten

Dorst is, net als Bavel, Teteringen en Ulvenhout, ontstaan uit een kleine boerengemeenschap op ongeveer een uur loopafstand van Breda. Het landschap is oorspronkelijk in cultuur genomen vanuit een lintvormig esdorp, waarbij de hoogste delen (nabij de kern) in gebruik waren als bouwland en de laagste delen (nabij de beek) als grasland. Doordat gedurende honderden jaren mest werd opgebracht op de akkers, ontstonden zogenaamde enkeerdgronden, met een sterk humeuze bovenlaag. De verkaveling was oorspronkelijk kleinschalig. Door de aanleg van infrastructuur, de uitbreiding van het dorp en ruilverkaveling is het kleinschalige agrarische landschap in de huidige situatie in de omgeving van Dorst niet meer herkenbaar. In plaats daarvan is, met name ten zuiden van de Rijksweg, sprake van een grootschalig agrarisch gebied, dat is verdeeld in grote, min of meer rechthoekige percelen. Het bos- en heidegebied dat rond 1900 aanwezig was ten noorden en oosten van Dorst, is in de loop van de tijd volledig bebost geraakt, waardoor het gebied nu een gesloten karakter heeft.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het bosgebied ten noorden van de spoorlijn aangeduid als historisch geografisch vlak met een redelijk hoge waarde. Delen van het bos ten noorden en ten oosten van Dorst zijn aangemerkt als historische groenstructuur. Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn de dorpslinten aangemerkt als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. In het plangebied zijn verschillende panden aanwezig die zijn aangemerkt als cultuurhistorische waardevolle bebouwing in het kader van het MIP (Monumenten Inventarisatie Project) van de provincie.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

In Dorst bevindt zich een aantal rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. De rooms-katholieke Sint Marcoenskerk is een rijksmonument. De kerk is gebouwd in 1912 in neogotische bouwstijl. De aan de kerk vastgebouwde pastorie is een gemeentelijk monument. Ook de begraafplaats is van cultuurhistorische waarde. De kerkkapel is aangemerkt als rijksmonument. Ten westen van de kerk bevindt zich een historische boerderij aan de Baarschotsestraat 77. Dit pand is een gemeentelijk monument. In voorliggend bestemmingsplan is voor deze monumenten een beschermende regeling opgenomen. Bescherming van de monumenten is verder gewaarborgd door de regelingen

in de Monumentenwet 1988 (rijksmonumenten) dan wel de gemeentelijke monumentenverordening (gemeentelijke monumenten).

Op dit moment is een gemeentelijke erfgoedkaart in voorbereiding. Hierin zullen alle archeologische en monumentale waarden worden verzameld en zal als toetsingskader gaan fungeren bij nieuwe ontwikkelingen.

2.4.2 Archeologische waarden

Voor het gehele plangebied is op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde opgenomen. Dit hangt samen met de ligging van Dorst op de enkeerdgronden van de voormalige akkers, waardoor eventueel aanwezige archeologische waarden in en rond het dorp mogelijk bewaard zijn gebleven.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Aangezien voorliggend bestemmingsplan een beheerplan betreft, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, heeft een aantal van de beleidsstukken geen directe gevolgen voor de wijze van bestemmen in dit bestemmingsplan. Dit geldt met name voor de beleidsstukken die ontwikkelingsgericht zijn, zoals de gemeentelijke woonvisie en het structuurplan Dorst en omstreken.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet daarnaast ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De verschillende planologische kernbeslissingen (waaronder de Nota Ruimte) en de Realisatieparagraaf zullen op termijn worden opgenomen in een overkoepelende AMvB Ruimte, die de ruimtelijke kaders op rijksniveau bevat en deze voorziet van een juridische doorvertaling.

De Nota Ruimte heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijk gebied. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zoveel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik door middel van bijvoorbeeld hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol. Eén van de nationale ruimtelijke belangen is de ontwikkeling van stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden en verbetering van de bereikbaarheid. Oosterhout ligt in het nationaal stedelijk netwerk Brabantstad.

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. Met het opstellen van een bestemmingsplan voor de kern Dorst zorgt de gemeente voor een actueel juridisch kader voor het behoud van het plangebied en de ruimtelijke kwaliteiten die de kern heeft.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld door Provinciale Staten. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de

SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

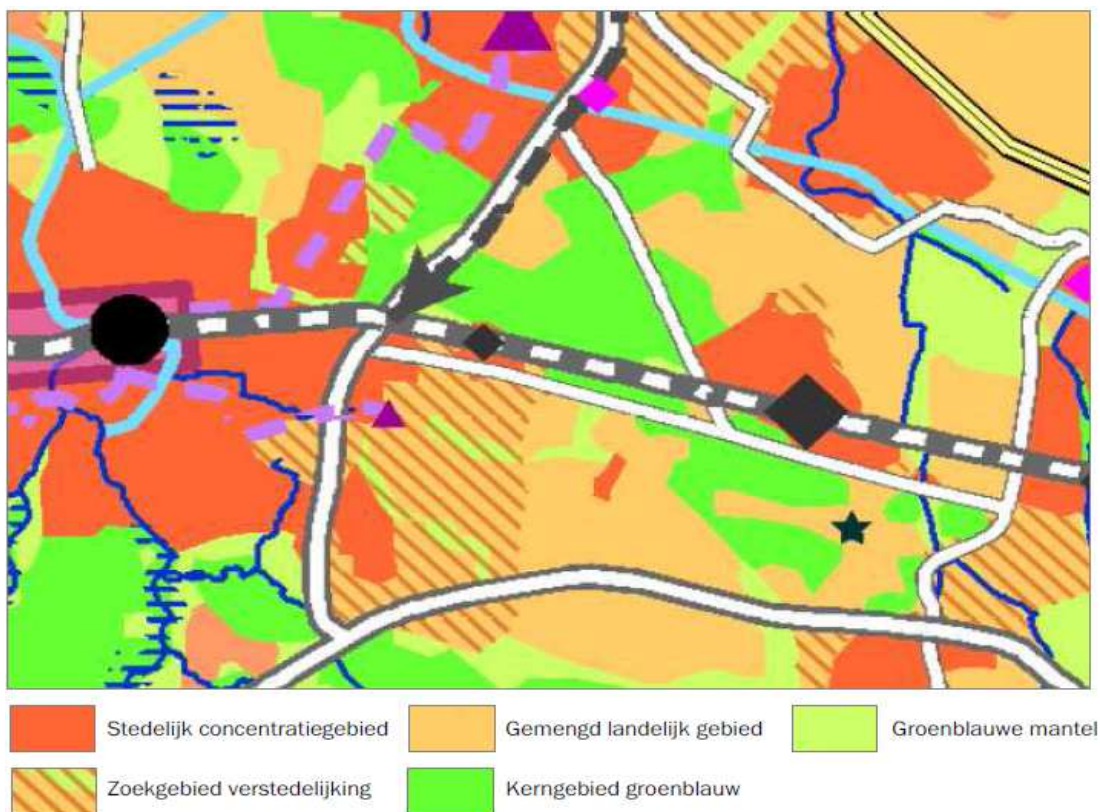
De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. Voor de gemeente Oosterhout geldt het gebiedspaspoort Baronie. Kenmerkend voor de Baronie is het afwisselende zandlandschap met een grofmazig mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Het noordelijk deel van de Baronie wordt gekenmerkt door de stedelijke concentraties van Breda, Oosterhout en Dongen en grootschalige infrastructuur.



Uitsnede Structurenkaart (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant)

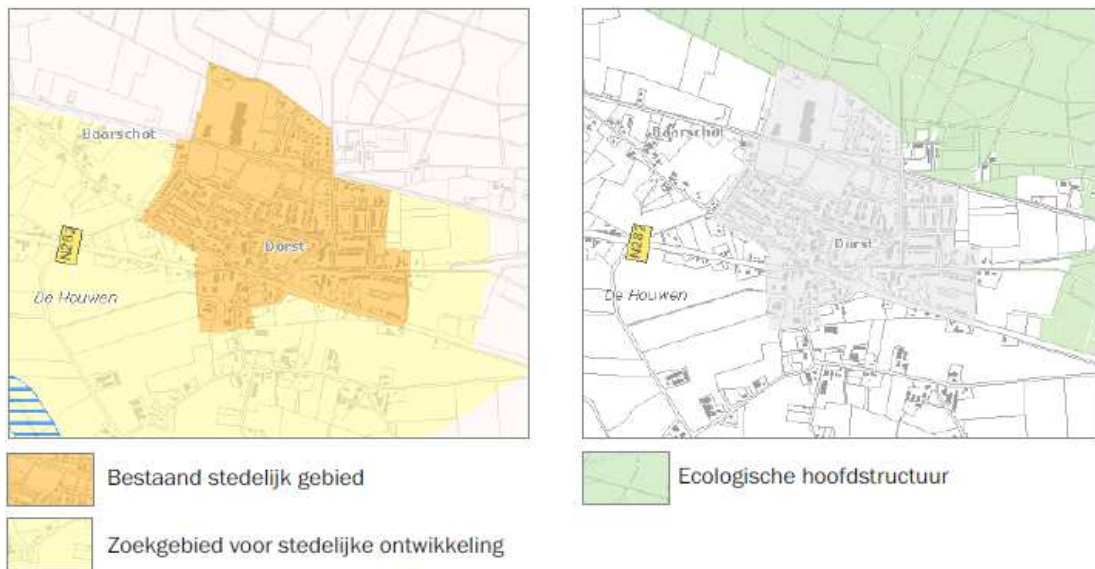
Op de Structurenkaart is de kern Dorst aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Ten oosten, ten westen en ten zuiden van de kern zijn gebieden aangewezen als 'zoekgebied verstedelijking'. De bosgebieden ten noorden van Dorst maken deel uit van het 'kerngebied groenblauw'. De agrarische gronden ten zuiden van de kern liggen in het 'gemengd landelijk gebied'. Delen van deze gronden, met name langs de aanwezige beken, maken deel uit van de 'groenblauwe mantel'.

3.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen is aangevuld en gewijzigd. Fase 2 van de Verordening Ruimte is vastgesteld op 17 december 2010 en is in werking getreden op 1 maart 2011. Vanaf die datum is sprake van één provinciale Verordening Ruimte, waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen worden getoetst.

In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkelingen. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering van het landschap.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied.



Kaartbeelden Verordening Ruimte: stedelijk gebied en ecologische hoofdstructuur

De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt vrijwel volledig in het 'stedelijk gebied'. Kleine delen van het plangebied, met name aan de oostelijke rand, vallen binnen het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. De bossen ten noorden en oosten van het plangebied maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt (onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw).

3.2.3 Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

Het Provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden en beschrijft het strategisch waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleid uitvoering wordt gegeven.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarbij wij veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen'.

Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijk doelen:

- schoon grond- en oppervlakte water voor iedereen;
- Adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheid water (niet te veel en niet te weinig).

In het kader van het Provinciaal Waterplan en in aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe ontwerp-Waterverordening vastgesteld.

3.3 Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, 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.

De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden die het waterschap hanteert bij planontwikkeling en in bestaand stedelijk gebied zijn:

- het afkoppelen van regenwater van bestaande gemengde rioleringsstelsels;
- de vuilwater- en hemelwaterafvoer worden tot aan de perceelsgrens gescheiden aangeboden;
- bij een verhard oppervlak van 2000 m² of groter wordt voor het lozen van hemelwater een retentie geëist door het waterschap;
- bij de bouw worden geen milieuvervuilende of uitlozende materialen of stoffen gebruikt.

Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat in bouwprojecten, bestemmingsplannen e.d. het waterbeheer wordt meegenomen. De procedure schrijft voor dat ruimtelijke ordenaars advies vragen aan waterschappen over waterbeheeraspecten.

3.3.2 Keur oppervlakte wateren

Het Waterschap is verantwoordelijk voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. Één van de instrumenten van het waterschap om deze taak uit te oefenen is de Keur. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat door bepaalde activiteiten nabij watergangen (vanaf 4 meter uit de insteek) of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij het Waterschap Brabantse Delta moet worden aangevraagd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 StadsvisiePlus

De StadsvisiePlus geldt als leidraad voor de ontwikkeling van Oosterhout in de periode 2000-2015. De Stadsvisie is op 30 januari 2001 vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhout en geeft een visie op de gewenste ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen van Oosterhout tot 2015. Hierbij wordt rekening gehouden met de huidige en toekomstige potenties en bedreigingen binnen de gemeente Oosterhout en de regio. Enerzijds wordt de StadsvisiePlus gebruikt ter toetsing van externe en autonome ontwikkelingen, waarbij de vraag centraal staat of en hoe die ontwikkelingen in het beeld van de StadsvisiePlus passen. Anderzijds zal voor die elementen uit de StadsvisiePlus waarvoor het gemeentebestuur eindverantwoordelijk is, een uitvoeringsprogramma worden opgesteld. Daarin zijn de voornemens uit de stadsvisie in tijdsvolgorde gezet. Die tijdsvolgorde zal afhankelijk zijn van bestuurlijke prioriteit, ambtelijke capaciteit en financiële mogelijkheden. Het uitvoeringsprogramma zal vervolgens ieder jaar onderdeel zijn van de politieke afweging in het kader van de Voorjaarsnota. Op basis van het uitvoeringsprogramma zullen ieder jaar activiteiten worden gepland. Voor de toekomst van Oosterhout zijn 'identiteit', 'toekomstwaarde', 'belevingswaarde' en 'gebruikswaarde' van groot belang.

Op basis van deze eigenschappen zijn vier thema's geformuleerd:

- het 'eigen' Oosterhout: behoud van waardevol karakter, ontwikkeling op basis van historisch patroon en landschap, ontwikkeling (klein-)stedelijk imago complementair met buitengebied en dorpen;
- kwalitatief hoogwaardig Oosterhout: duurzame ontwikkeling met behoud en versterking van bestaande kwaliteiten;
- veilig en leefbaar Oosterhout in stad en buitengebied: vergroting van afwisseling in wijken, functiemenging (verhoging levendigheid, sociale veiligheid en leefbaarheid), beeldkwaliteit, verkeersveiligheid etc.;
- Oosterhout Compleet: evenwicht in bevolkingsopbouw en ruimtelijke structuur; van belang zijn woningvoorraad, werkmilieus, zorginstellingen, recreatie en ontspanning.

Op basis van deze thema's is een ontwikkelingsvisie tot 2015 opgesteld. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt op de integrale Stadsvisiekaart in een woongebied (primaire). Op de deelkaart wonen is voor de woongebieden in het plangebied een rustige suburbane wijk, boswonen en dorpswonen aangegeven. De stadsvisie gaat uit van verbetering en herstel van de ruimtelijke opbouw en leefbaarheid van Dorst. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Beperkte ontwikkelingen die de ruimtelijke opbouw en leefbaarheid versterken, zoals de herinrichting van de openbare ruimte, zijn mogelijk binnen de regels van dit bestemmingsplan. Indien meer ingrijpende ontwikkelingen aan de orde zijn, zal te zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure moeten worden gevolgd.

3.4.2 Wonen 2010 – 2014

In 2011 is een nieuwe woonvisie vastgesteld waarin de belangrijkste aspecten voor het wonen worden opgenomen. Vooruitlopend op de vaststelling van een nieuwe woonvisie zijn eind 2009 de prioriteiten op het gebied van woningbouw(her)ontwikkelingen met bijbehorende locaties voor de periode 2009 – 2019 vastgesteld. Alle initiatieven/ plannen zijn getoetst op onontkoombaarheid (bijvoorbeeld omgevingsvergunning verleend of harde afspraken met ontwikkelaar), bestuurlijke hardheid, de mate waarin ze binnen vastgestelde politieke doelstellingen passen, een eventueel financieel belang van de gemeente, de afzetbaarheid op de woningmarkt en een algemene toets op realiteitsgehalte. De gemeenteraad zal de definitieve keuze voor projecten vastleggen in een gemeentelijke Structuurvisie, die momenteel wordt opgesteld.

Speerpunten gemeentelijk woonbeleid

Het doel van het gemeentelijk woonbeleid is het creëren van een evenwicht in de totale woningvoorraad door de nog toe te voegen woningen van meerwaarde te laten zijn op de bestaande voorraad. Het gaat hierbij niet alleen om het aantal woningen dat gebouwd wordt, maar ook om het woningtype, de locatie en de tijdspanne. Er wordt gestreefd naar een gedifferentieerde woningvoorraad, waarin met name ook doelgroepen als starters, jonge gezinnen en senioren een passende woning kunnen vinden.

3.4.3 Masterplan Ouderen

Het Masterplan Ouderen schetst het gemeentelijk ouderenbeleid voor de middellange termijn. Het geeft de gemeentelijke beleidscontouren aan, onder andere op het terrein van wonen, welzijn, inkomen, participatie, zorg en veiligheid. Het masterplan is een facitnota waarin wordt aangegeven op welke wijze de gemeente het integraal ouderenbeleid in de komende jaren zal gestalten.

Sinds de vorige gemeentelijke nota over het gemeentelijk ouderenbeleid (in 1993) is een en ander veranderd. Duidelijk is geworden dat het tempo van de vergrijzing in Oosterhout de komende jaren verder toeneemt: de verwachting is dat in 2020 ongeveer een derde van de Oosterhoutse bevolking (34%) ouder dan 55 jaar zal zijn. De voortschrijdende vergrijzing moet niet uitsluitend of vooral worden gezien als een bedreiging voor de toekomst. Het beeld van de ouderen is de afgelopen jaren geleidelijk omgebogen van dat van de hulp- en zorgbehoevende en van anderen afhankelijke persoon naar een vitale, zelfbewuste en zelfstandige oudere die de regie over het eigen leven zo mogelijk tot het einde toe in eigen handen houdt. Ingezet wordt op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van ouderen.

3.4.4 Mobiliteitsplan

In het Mobiliteitsplan 2007-2015 is de gemeentelijke visie op mobiliteit en infrastructuur voor de korte termijn vastgelegd. In het Mobiliteitsplan wordt aandacht besteed aan alle vervoersmodaliteiten: de auto, het openbaar vervoer, de fiets en het (goederen)transport. Uitgangspunt is dat goede bereikbaarheid hand in hand moet gaan met bescherming van de kwaliteit van de leefomgeving (verkeersveiligheid, geluidoverlast, luchtkwaliteit). De kern van het Mobiliteitsplan wordt gevormd door een indeling van het Oosterhoutse wegennet in verkeersgebieden en verblijfsgebieden. De inrichting van de verschillende wegen zal aansluiten bij de status als verkeers- of verblijfsgebied, op basis van Duurzaam Veilig. Binnen de regels van voorliggend bestemmingsplan is het mogelijk om, indien dit concreet aan de orde is, de openbare ruimte anders in te richten of wegen te herprofiëren, zodat kan worden aangesloten bij de voorwaarden van Duurzaam Veilig.

De verkeersgebieden vervullen een belangrijke rol in het bereikbaar houden van de woon- en werkgebieden in Oosterhout en de regio en vormen verbindingen tussen de woon-, werk- en voorzieningengebieden onderling. Alle straten die geen onderdeel uitmaken van het verkeersgebied hebben een status als verblijfsgebied. Er wordt naar gestreefd om doorgaand verkeer door Oosterhout zoveel mogelijk te weren.



Indeling verkeersgebied-verblijfsgebied

Op een aantal wegen zijn hiervoor aanvullende maatregelen nodig. Over het algemeen geldt dat het wegennet voldoende capaciteit heeft om het verkeer te verwerken.

In Dorst maakt alleen de Rijksweg (N282) deel uit van het verkeersgebied. De verkeersgebieden vormen de belangrijke verbindingen tussen de industrieterrains, de woongebieden en voorzieningen onderling. De straten binnen Dorst die geen onderdeel uitmaken van de verkeersgebieden hebben de status verblijfsgebied. De verblijfsgebieden zijn/worden ingericht volgens de principes van Duurzaam Veilig: zoveel mogelijk als 30 km/h-gebied met bijbehorende snelheidsremmende maatregelen. Voor fietsverkeer is in het Mobiliteitsplan een fietsnetwerk vastgelegd, dat bestaat uit primaire, secundaire en recreatieve routes. De schaal van Oosterhout biedt veel kansen voor de fiets. Het fietsnetwerk wordt zoveel mogelijk gescheiden van het netwerk voor de auto. Voor het openbaar vervoer worden drie vormen onderscheiden: hoogwaardig openbaar vervoer, regulier openbaar vervoer en fijnmazig openbaar vervoer.

3.4.5 Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Oosterhout

Bij het nemen van een planologische beslissing dient rekening te worden gehouden met de aspecten van externe veiligheid. Daarbij moet onderscheid worden gemaakt tussen de zaken waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is en de overige niet wettelijke zaken. In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waarop het huidige Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Er zijn ook geen Bevi-bedrijven gelegen buiten het plangebied waarvan het invloedsgebied, als bedoeld in het besluit, het plangebied raakt. Toetsing aan het Bevi is derhalve niet aan de orde. Voor de overige aspecten van externe veiligheid, zoals het transport van gevaarlijke stoffen per as, spoor of schip of door buisleidingen, geldt dat geen veranderingen worden voorzien. Zowel de ligging van de routes als de ligging van de bestemmingen die realisering van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maakt, verandert niet.

3.4.6 Welstandsnota gemeente Oosterhout

In de bestemmingsplannen voor de gemeente Oosterhout worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan waarborgt op die manier de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

Integrale gebiedskwaliteit

De Welstandsnota is mede gebaseerd op het idee, dat het welstandsbeleid onderdeel is, of zou moeten zijn, van een integraal gebiedskwaliteitsbeleid. Daarbij wordt ervan uitgegaan, dat gebiedskwaliteit is opgebouwd uit vier, onderling samenhangende aspecten:

1 Cultuurhistorische kwaliteit

De wijze, waarop de totstandkomingsgeschiedenis van een gebied afleesbaar is in de huidige situatie, vertegenwoordigt op zichzelf al een zekere kwaliteit.

2 De ruimtelijke ordening

De wijze waarop de ruimte in een gebied letterlijk geordend is: open/gesloten, de verdeling van bebouwd/onbebouwd, de functionele verdeling en de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur, vertegenwoordigt een ander aspect van de gebiedskwaliteit.

3 Landschappelijke kwaliteit

De intrinsieke waarde van samenhangende ecologische en groenstructuren en watersystemen en de visuele waarde van de (afwisseling) van groene en gebouwde kwaliteiten.

4 De gebouwde kwaliteit

De kwaliteit van de gebouwde omgeving, zowel de kwaliteit van de elementen op zich, als de kwaliteit van de onderlinge samenhang en de relatie met andere kwaliteitsaspecten.

Deze vier aspecten kunnen niet los van elkaar gezien worden. Zo hangt de landschappelijke kwaliteit duidelijk ook samen met de wijze waarop het landschap tot stand is gekomen (cultuurhistorie), de wijze waarop de ruimte is ingericht (ruimtelijke ordening) en de kwaliteit van de gebouwde elementen in en aan de rand van het landschap. Vergelijkbare relaties zijn er tussen de gebouwde kwaliteit en de ruimtelijke ordening, cultuurhistorie en de landschappelijke kwaliteit.

Vandaar dat, in het streven naar integrale gebiedskwaliteit, de vier onderdelen in hun onderlinge samenhang moeten worden gezien. De welstandsnota gaat primair over de gebouwde kwaliteit, over de kwaliteit van een gebouw op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving. Met name waar het gaat over de relatie tot de omgeving kan de gebouwde kwaliteit alleen beschouwd worden als onderdeel van de integrale gebiedskwaliteit en moet dus worden gezien in zijn relatie met de cultuurhistorische kwaliteiten, de ruimtelijke ordeningskwaliteiten en de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. In de welstandsnota zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische kenmerken opgenomen. De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing vormt hierbij het uitgangspunt. Elk bouwplan moet voldoen aan de eisen die gelden voor het bebouwingstype waarbinnen het bouwwerk valt. Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid binnen het gebied gewaarborgd.

Met de twee genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, wordt zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (omgevingsvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

3.4.7 Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie, die is vastgesteld in januari 2009, is het gemeentelijk beleid voor de periode 2008 – 2018 op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd.

Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie en archeologie 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'). In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. Het beleid is gericht op bescherming en ontwikkeling van het cultuurhistorisch erfgoed. 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.

Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, wordt een gemeentelijke Erfgoedkaart vervaardigd, die met name een signalerende functie heeft. Hierdoor wordt een integrale afweging mogelijk. Na vaststelling kunnen bijvoorbeeld cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen van een passende regeling worden voorzien. In voorliggend bestemmingsplan zijn alle rijks- en gemeentelijke monumenten daarom voorzien van een aanduiding op de verbeelding.

3.4.8 Structuurplan Dorst en omstreken

In het structuurplan 'Dorst en omstreken', dat is vastgesteld door de gemeenteraad in januari 2007, zijn de uitgangspunten beschreven voor de transformatiegebieden rond Dorst. Het structuurplan bestaat uit een plankaart en een beschrijving van de meest gewenste (ruimtelijke) ontwikkeling van het transformatiegebied. De basis van dit structuurplan wordt gevormd door de Strategische Gebiedsvisie (SGV) Dorst en omstreken, die in juni 2006 door de raad is vastgesteld. Aanleiding voor de SGV en vervolgens het structuurplan was de projectopdracht voor de gemeente Oosterhout die stond vermeld in het Uitwerkingsplan Breda-Tilburg. Inmiddels is het Uitwerkingsplan (een uitwerking van het Streekplan 'Brabant in Balans') als provinciaal beleidsstuk vervangen door de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte. De in het Uitwerkingsplan opgenomen transformatiegebieden rondom Dorst zijn overgenomen in deze nieuwe beleidsstukken. De plannen voor de realisering van woningen rond Dorst passen derhalve nog altijd binnen het provinciale ruimtelijke beleidskader.

Met de SGV is een visie voor de afronding van de kern Dorst gegeven. Aangegeven is hoe het gebied op lange termijn kan worden ontwikkeld en wat de mogelijkheden zijn voor woningbouw tot 2015. De visie en het structuurplan geven tevens duidelijkheid over de gewenste wegenstructuur op de lange termijn. Met het structuurplan is een meer concrete uitwerking op gebiedsniveau gerealiseerd. In het structuurplan zijn op basis van de analyse naar de 'draagkracht' van het gebied en de bevindingen uit een modellenstudie, een aantal locaties aangewezen voor de ontwikkeling van de gewenste 350 woningen. Inmiddels is dit aantal aangepast naar circa 300 woningen.

Het structuurplan doet geen uitspraken over het bestaand stedelijk gebied van Dorst, maar richt zich op de toekomstige uitbreidingen van de kern.



3.4.9 Voorzieningenonderzoek Dorst

In 2008 is onderzoek gedaan naar het voorzieningenniveau in Dorst op het gebied van onderwijs, welzijn, cultuur, sport en zorg. Het huidige voorzieningenaanbod is in beeld gebracht. Daarnaast is onderzocht of dit aanbod ook in de toekomst (na realisering van de geplande woningbouw ten oosten en ten westen van Dorst) voldoende is. In het onderzoek is geconcludeerd dat - met uitzondering van de ruimte voor de basisschool - de komende jaren voldoende ruimte binnen de bestaande voorzieningen in Dorst beschikbaar is. De discussie over het voorzieningenniveau in Dorst loopt al geruime tijd. Voorliggend bestemmingsplan betreft een beheerplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. De resultaten van het voorzieningenonderzoek hebben daarom geen gevolgen voor voorliggend bestemmingsplan. De bestaande voorzieningen zijn positief bestemd.

3.4.10 Integraal Dorpsontwikkelingsplan Dorst

Op 21 september 2010 heeft de gemeenteraad het integraal dorpsontwikkelingsplan Dorst (iDOP) vastgesteld. Het iDOP vormt een praktische agenda, waarin is vastgelegd welk beleid en welke projecten kunnen worden uitgevoerd om het karakter van Dorst te behouden en de leefbaarheid te versterken. Het iDOP is opgesteld door de bewoners van Dorst en de dorpsraad, in samenwerking met de gemeente. Op basis van een aantal projectgroepbijeenkomsten en twee dorpsgesprekken zijn de knelpunten en wensen van de bewoners van Dorst geïnventariseerd. De wensen zijn vervolgens vertaald in een toekomstbeeld voor Dorst in het jaar 2020. Om te komen tot een haalbare visie is het wensbeeld van de bewoners getoetst aan provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens is een leefbaarheidsagenda opgesteld, waarin projecten zijn opgenomen die kunnen bijdragen aan de totstandkoming van het toekomstbeeld. De projecten variëren van ruimtelijke projecten (bijvoorbeeld woningbouw, herinrichting dorpsplein Spoorstraat en afronden procedure N282) tot sociale projecten (zoals uitbreiden van activiteiten in De Klip, werven van vrijwilligers en meer samenwerking tussen verenigingen).

Een aantal van de projecten kan worden gerealiseerd binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Dorst'. Zo is herinrichting van het dorpsplein mogelijk binnen de verkeersbestemming en zijn binnen de woonbestemming aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven (onder voorwaarden) algemeen toegestaan. Voor veel andere projecten, zoals het merendeel van de sociale projecten, vormt het bestemmingsplan niet het passende kader. Tenslotte is voor een aantal projecten die ruimtelijke consequenties

hebben nog een nadere afweging nodig, waardoor deze niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Indien dit aan de orde is, zal voor deze projecten te zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure worden doorlopen.

4 Milieuplanologische aspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische aspecten behandeld. Het bestemmingsplan

‘Dorst’ is in beginsel een beheerplan, waarin de bestaande (legale) situatie positief wordt bestemd. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Hierdoor is een groot aantal milieuhygiënische aspecten niet relevant en kan onderzoek achterwege blijven. Hierna wordt ingegaan op de aspecten externe veiligheid, geluid, water, kabels en leidingen en hoogtebeperkingen vanwege de vliegbasis Gilze-Rijen.

Door de integratie van het ontwerp-bestemmingsplan ‘Dorst, herziening 1 (Rijksweg 179)’ in het onderhavige plan zal, voor die milieuhygiënische aspecten waarvoor in het kader van genoemd ontwerp bestemmingsplan onderzoek is verricht, een alinea worden toegevoegd enkel voor dat deel van het plangebied.

4.1 Milieu

Zoals reeds aangegeven zijn in voorliggend bestemmingsplan uitsluitend ontwikkelingen opgenomen, waarvoor reeds vergunning is verleend. Voor deze ontwikkelingen zijn in de afzonderlijke procedures de relevante milieutechnische aspecten (waaronder geluid, bodem, geurhinder en luchtkwaliteit) behandeld. In dit bestemmingsplan wordt daarom uitsluitend ingegaan op de aspecten externe veiligheid en geluid (vanwege de spoorlijn Breda-Tilburg). Voor externe veiligheid geldt dat dit aspect ook voor bestaande situaties relevant kan zijn. Conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet een conserverend bestemmingsplan als ‘nieuwe situatie’ worden gezien, zelfs als het bestemmingsplan geen enkele nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt. Voor het aspect geluid geldt dat dit aspect, in verband met maatregelen die zijn/worden genomen rond de spoorlijn Breda-Tilburg, ook voor dit (conserverende) bestemmingsplan relevant is.

4.1.1 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op een ongewoon voorval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken als gevolg waarvan een persoon kan overlijden. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle activiteiten en de bescherming van individuele burgers en groepen tegen de risico's daarvan.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), transport van gevaarlijke stoffen over een weg en spoor- en waterweg en door buisleidingen (bijvoorbeeld: aardgas of vloeibare koolwaterstoffen).

Voor het risico wordt onderscheiden in het plaats gebonden risico (één persoon op een bepaalde plaats) en het groepsrisico (sommatie van risico's voor groepen mensen).

Het gevaar neemt af met de afstand. Door voldoende afstand in acht te nemen tussen een risicobron en te beschermen objecten waar mensen verblijven kunnen de risico's tot een aanvaardbaar niveau worden terug gebracht. Voor het groepsrisico zijn gebieden met een hoge personendichtheid extra van invloed op het risico. Voor zover wijzigingen in bestemmingen van risicovolle activiteiten of omliggende te beschermen objecten plaats vinden is onderzoek noodzakelijk.

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Ook is er geen sprake van Bevi-inrichtingen buiten het plangebied waarvan de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} of het invloedsgebied voor het groepsrisico over het plangebied ligt. In het plangebied of directe omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart een aantal risicovolle activiteiten waarop het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen niet van toepassing is. Het betreft agrarische bedrijven en/of woningen van particulieren met een propaanopslagtank. De activiteiten liggen op een zodanige afstand van het plangebied (ruim 400 meter) dat de effecten buiten het plangebied liggen.

Transport van gevaarlijke stoffen

In en rond Dorst is sprake van twee transportroutes waarover mogelijk vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft de spoorlijn Breda-Tilburg en de Rijksweg N282. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de A27. In het kader van de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurten ten oosten en westen van Dorst is recent onderzoek gedaan naar externe veiligheid (Tauw, 2009) vanwege de wegen en spoorweg. Er zijn ten aanzien van de risicobronnen geen relevante wijzigingen opgetreden. Om die reden is voor dit conserverend plan geen nieuw onderzoek uitgevoerd.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de Rijksweg (N282) niet is opgenomen in de 'Risicoatlas vervoer gevaarlijke stoffen' en ook niet is meegenomen in recente tellingen van Rijkswaterstaat. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg niet significant is.

Voor de spoorlijn Breda-Tilburg geldt dat er geen kwetsbare objecten aanwezig zijn binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} (PR 10-6-contour), die momenteel op een afstand van 12 meter van het spoor ligt. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden ook geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toegelaten binnen deze risicocontour. Het groepsrisico ligt nu (net) en in de toekomst (prognose 2020) boven de oriënterende waarde. In het onderzoek is een geringe toename voorzien van het groepsrisico vanwege de ontwikkelingen in Dorst-West en Dorst-Oost die buiten dit plan vallen. Ten gevolge van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan zal het groepsrisico echter niet wijzigen, aangezien zowel de ligging van de routes als de ligging van de bestemmingen die realisering van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken, niet verandert. Op dit moment wordt op rijksniveau gewerkt aan het Basisnet Spoor. In het Basisnet, dat naar verwachting in 2012 van kracht wordt, worden enerzijds de maximale mogelijkheden voor het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor vastgelegd. Anderzijds geeft het Basisnet inzicht in de ruimtelijke beperkingen die het vervoer van gevaarlijke stoffen met zich meebrengt. Doordat in het kader van het Basisnet Spoor algemene maatregelen worden getroffen om het groepsrisico langs spoorlijnen op een aanvaardbaar niveau te houden, zal het groepsrisico volgens het ontwerpplan ter hoogte van het plangebied in de toekomst afnemen ten opzichte van de huidige situatie.

Uit de Rijksnota "Vervoer gevaarlijk stoffen" uit 2005 wordt geadviseerd om, vooruitlopend op het Basisnet Spoor, dat er een veiligheidszone van 30 meter wordt opgenomen aan weerszijden van de spoorweg. Dit heeft in dit bestemmingsplan geleid tot het opnemen van een veiligheidszone 'Vervoer gevaarlijke stoffen' van 30 meter aan weerszijden vanuit het hart van het spoor. Alle *nieuwe* ontwikkelingen binnen deze zone moeten getoetst worden op de beleidslijnen die gelden voor transport van gevaarlijk stoffen. Dat betekent dat er geen (beperkt) kwetsbare objecten in die zone mogen worden gebouwd.

Buisleidingen

Ten noorden van de spoorlijn Breda-Tilburg ligt een hoge druk aardgasleiding van de Gasunie. Deze is echter buiten werking gesteld en levert derhalve dan ook geen bijdrage meer bij berekeningen ten behoeve van de externe veiligheid.

Rijksweg 179

De locatie is dermate ver van risicobronnen verwijderd dat deze geen belemmeringen betekenen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied is sprake van een aantal transportassen die mogelijk relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Uit onderzoek is gebleken dat het plaatsgebonden risico geen belemmeringen oplevert voor voorliggend bestemmingsplan. De hoogte van het groepsrisico zal niet wijzigen ten gevolge van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Hierdoor zijn er vanwege externe veiligheid geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.1.2 Geluid

In verband met de hoge geluidbelasting die een aantal woningen in Dorst ondervond vanwege de ligging nabij de spoorlijn Breda-Tilburg, is in 2008 door het college van

burgemeester en wethouders een geluidssaneringsprogramma opgesteld. In dat saneringsprogramma zijn de maatregelen benoemd die zijn genomen ter beperking van de geluidhinder vanwege de spoorweg. Om het railverkeerslawaai te beperken, zijn geluidsschermen gerealiseerd en zijn voor een gedeelte van het spoor raildempers toegepast. Omdat deze maatregelen niet voldoende blijken om voor alle woningen aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, zijn door de minister van VROM voor een aantal woningen hogere waarden vastgesteld en is bepaald voor welke woningen aanvullende (geluidsisolerende) maatregelen aan de gevel onderzocht moeten worden. Door de plaatsing van het geluidsscherm, in combinatie met raildempers, kan op de woningen langs de spoorlijn worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of de verleende hogere waarde. De te nemen aanvullende gevelmaatregelen aan de geïnventariseerde woningen zijn in voorbereiding.

Voorkomen moet worden dat woningen die op korte afstand van de spoorlijn staan, uitgebreid kunnen worden in de richting van de spoorlijn. Hierdoor zou de geluidbelasting op de gevel van de woning toenemen, waardoor opnieuw een saneringssituatie zou kunnen ontstaan. Voorliggend bestemmingsplan maakt uitbreiding van de betreffende woningen in de richting van de spoorlijn daarom niet mogelijk. Om dit te bereiken zijn voor deze woningen bouwvlakken opgenomen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Deze bouwvlakken zijn in de meeste gevallen minder diep dan de 'standaard' bouwvlakken die in voorliggend bestemmingsplan zijn gehanteerd (10 meter in plaats van de 'standaard' 12 of 15 meter voor halfvrijstaande of vrijstaande woningen). Hierdoor wordt uitbreiding van het hoofdbouw in de richting van de spoorlijn voorkomen.

Rijksweg 179

Ten behoeve van het ontwerp-bestemingsplan "Dorst, herzieing 1 (Rijksweg 179)" is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 5). Hieruit kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarden vanwege *spoor* niet wordt overschreden bij de gewenste ontwikkeling. Als gevolg van de ligging van de ontwikkeling aan de provinciale *weg*, Rijksweg, is de geluidsbelasting op de voorgevels en enkele zijgevels hoger dan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB. Dat betekent dat die geveldelen als zogenaamde 'dove gevel', zoals in de Wet geluidhinder is opgenomen, moeten worden uitgevoerd. In de regels en de verbeelding is dat opgenomen. Voor de overige gevels met een geluidbelasting van meer dan 48 dB is door het college een hogere grenswaarde vastgesteld. Bovendien is geconstateerd dat er één of meer geluidgevoelige ruimten een geluidluwe gevel hebben (<48 dB). Gelet op de verbetering van het woon- en leefklimaat in de moderne woningen (ten opzichte van de aanwezige woonruimte) en het feit dat de te gebruiken buitenruimte aan de veel minder geluidbelaste achterzijde is gelegen, is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.1.3 Geur

De kwaliteit van de leefomgeving wordt mede bepaald door de geurbelasting vanwege veehouderijen die heerst op gebouwen waar mensen verblijven. De geurbelasting in het plangebied wordt veroorzaakt door veehouderijen in het plangebied (één veehouderij, manege) en buiten het plangebied (diverse veehouderijen). De geurcontouren van veehouderijen met vaste afstanden liggen 100 m rondom de emissiepunten van een stal. Voor de intensieve veehouderijen gelden berekende geurcontouren op basis van o.a. type stal, soort en aantal dieren.

Van diverse bedrijven ligt de voorgrondbelasting over een deel van de bestaande bebouwing heen met waarden tussen ca. 2 en 3 ou/m³. Dat betekent dat in die gevallen sprake is van een zogenaamde overbelaste situatie. Voor deze veehouderijen is het niet mogelijk om verder uit te breiden zonder het treffen van geurmaatregelen. Dat gebied kan volgens de RIVM-methodiek worden gekarakteriseerd als "redelijk goed" tot "goed".

De achtergrondbelasting (som van alle geurbelastingen van intensieve veehouderijen) met geurbelastingen tot 3,5 ou/m³ ligt over het zuidelijke deel van het plangebied. Voor het overige deel van het plangebied ligt de geurbelasting overwegend tussen de 1,5 en 3,5 ou/m³. Dat gebied kan volgens de RIVM-methodiek worden gekarakteriseerd als "goed".

Omdat in het plan niet is voorzien in het relevant wijzigen van bouwvlakken, ter plaatse van de genoemde achtergrondbelasting, voor geurgevoelige objecten (gebouwen waar mensen

kunnen verblijven) of het projecteren van nieuwe bouwvlakken is voor geur geen belemmering voor het plan. Binnen de geurcontour van de veehouderij binnen het plangebied is een ontwikkeling voorzien. Echter hiervoor dient eerst de aanwezige geurcontour opgeheven te worden.

Rijksweg 179

In de omgeving zijn diverse veehouderijen gelegen. Van belemmeringen van veehouderijen door de ontwikkeling is geen sprake omdat bestaande, dicht bij het plangebied gelegen woningen reeds een belemmering vormen voor de veehouderijen.

Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is uit onderzoek (bijlage 4) gebaseerd, op de vergunde situatie van de bedrijven, dat de dominante voorgrondbelasting wordt bepaald door de veehouderij gelegen aan de Molenschotseweg 4. De geurbelasting bedraagt op dit perceel 1,5 – 3 odourunits/m³. Het klimaat is dan als 'goed' tot 'redelijk goed' te karakteriseren. De achtergrondbelasting op dit perceel bedraagt 1,5 -3,5 odourunits/m³. Het klimaat is dan als 'goed' te karakteriseren.

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen belemmering voor deze gewenste ontwikkeling.

4.1.4 Bodem

Voor de locatie Rijksweg 179 te Dorst is er historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 3. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit vooralsnog geen planologische belemmering voor deze ontwikkeling vormt. Na de sloop van de nu nog aanwezige bebouwing zal een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd gaan worden.

4.1.5 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling op het perceel Rijksweg 179 te Dorst draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit omdat het een woningbouwlocatie betreft van minder dan 1500 woningen.

4.1.6 Flora en Fauna

Het perceel Rijksweg 179 is omgeving door wegen en woonpercelen, en ligt ecologische gezien geïsoleerd. Vervanging van de huidige vervallen bebouwing door nieuwe woningen zal niet leiden tot de aantasting van een biotoop, behoudens mogelijk een verstoring van vleermuizen. Daartoe zal in de zomer van 2012 een onderzoek uitgevoerd worden door een vleermuisdeskundige. Alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend zal een aanvullend vleermuisonderzoek moeten zijn afgerond. En alvorens de sloopwerkzaamheden daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd moeten eventueel compenserende en mitigerende maatregelen in acht worden genomen.

4.2 Water

Het plangebied ligt vrijwel volledig binnen het grondwaterbeschermingsgebied Dorst. Het waterwingebied ligt ten noordoosten van de kern. Rond het waterwingebied liggen een 25-jaarszone en een boringsvrije zone. De waterwingebieden en beschermingszones zijn beschermd via de Provinciale Milieuverordening (PMV). In voorliggend bestemmingsplan is de grondwaterbeschermingszone voorzien van een gebiedsaanduiding.

Binnen het grondwaterbeschermingsgebied zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Dit betekent dat hier nog een ontwikkeling tot de mogelijkheden behoort. Bij het verder ontwikkelen van die locaties zal er ontheffing van de PMV moeten worden gevraagd bij de provincie.

Bij het verlenen van omgevingsvergunningen zal er op worden toegezien dat er gebruik wordt gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Rijksweg 179

Gezien de geringe hoeveelheid extraverhard oppervlak en de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied kan al het water afgevoerd worden naar het gemeentelijk rioolstelsel. De toevoer van het vuile water afvalwater en het schone hemelwater op het rioolstelsel dient wel gescheiden plaats te vinden. Het bergen van het hemelwater op eigen terrein wordt in dit geval niet doelmatig gevonden. Bovendien worden gene uitlogende materialen toegepast.

4.3 Kabels en leidingen

Voor de aanwezige hogedrukgasleidingen in het plangebied, waaronder de aardgasleiding van de Gasunie ten noorden van de spoorlijn, is een beschermende regeling opgenomen door middel van een dubbelbestemming. De dubbelbestemming betreft, conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen, dat op 1 januari 2011 in werking is getreden, de buisleiding en een belemmeringstrook met een breedte van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Ter plaatse van de dubbelbestemming geldt een bouwverbod (met mogelijkheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken) en dient voor verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning te worden verleend.

4.4 Hoogtebeperkingen vliegbasis Gilze-Rijen

Het plangebied ligt geheel binnen het obstakelvrije vlak van vliegbasis Gilze-Rijen (de Inner Horizontal en Conical Surface oftewel IHCS). De IHCS bestaat uit een horizontaal vlak waarbinnen een bouwhoogtebeperking van 56 meter boven NAP geldt, met aan de rand daarvan een oplopend vlak waar grotere bouwhoogtes zijn toegestaan. Het plangebied ligt niet binnen de invliegfunnel van de vliegbasis.

Het oostelijk deel van Dorst ligt binnen het horizontale vlak van de IHCS. Hier geldt een bouwhoogtebeperking van 56 meter boven NAP. Het westelijk deel van Dorst ligt binnen het oplopende vlak van de IHCS. De bouwhoogtebeperking loopt hierdoor op van 56 meter boven NAP in het zuidoostelijke deel van het plangebied tot circa 105 meter boven NAP in het noordwestelijke deel van het plangebied. Het maaiveld in het oostelijk deel van Dorst bevindt zich op een hoogte van circa 8 meter boven NAP. Het westelijk deel van Dorst ligt op een hoogte van circa 6 meter boven NAP. Overal binnen het plangebied is bebouwing tot 48 meter hoogte derhalve zonder meer toegestaan. In het westelijk deel van Dorst mag (aanzienlijk) hoger worden gebouwd, tot circa 100 meter. Voorliggend bestemmingsplan maakt nergens bebouwing hoger dan 48 meter mogelijk. Ook in de afwijkingsregels zijn geen mogelijkheden opgenomen voor bouwwerken hoger dan 40 meter.

Het plangebied is ook gesitueerd binnen het verstoringsgebied rondom de start-, en landingsbaan van vliegbasis Gilze-Rijen. Dit betekent dat ook hier geen obstakels mogen voorkomen die het Instrument Landings System (ILS) kunnen storen in de werking ervan. Het instrument dient voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt.

De hoogtebeperkingen vanwege de ligging van het plangebied in de IHCS en ILS van vliegbasis Gilze-Rijen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

5 Juridische uitvoerbaarheid

5.1 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', waarvan de eerste versie op 7 september 2010 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Voor onderhavig bestemmingsplan is de versie van februari 2011 gehanteerd. 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 2008 (SVBP 2008).

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.

De planopzet is gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van het bestemmingsplan. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. In de volgende paragraaf wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. De terminologie van voorliggend bestemmingsplan is hierop afgestemd.

In afwijking van het handboek is het artikel 17 (Leiding) gewijzigd en voldoet daarmee aan de wettelijke voorwaarden. Er is een regels toegevoegd dat er binnen het gehele plangebied geen risicovolle activiteiten zijn toegestaan. Daarnaast zijn de algemene aanduidingsregels aangevuld met een Milieuzone – geur, een veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen, een vrijwaringszone spoor en een vrijwaringszone vliegverkeer 1 en 2.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Agrarisch

De tot 'Agrarisch' bestemd gronden zijn bedoeld voor agrarisch grondgebruik, opslag, wegen en paden, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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 op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Bedrijf

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, opslag en uitstalling van materialen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening, aan huis verbonden beroepen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en reclamevoorzieningen. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' is een tuincentrum toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'manege' is een manege toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. 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.

Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep. Er kan een omgevingsvergunning verleend worden om een bedrijf toe te staan dat niet voorkomt op de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, en dat naar aard en omvang vergelijkbaar is, of voor een bedrijf dat onder de categorie 3.1 valt. Ook kan via een omgevingsvergunning detailhandel in volumineuze goederen of ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen worden toegestaan.

5.2.3 Bedrijf – Nutsvoorziening

De tot 'Bedrijf – Nutsvoorziening' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen van openbaar nut, terreinen voor openbaar nut, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte voor gebouwen zijn in de regels opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.4 Detailhandel

De tot 'Detailhandel' bestemde gronden zijn bedoeld voor detailhandel, bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. 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.

5.2.5 Gemengd

De tot 'Gemengd' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn op de begane grond detailhandel, dienstverlening, horeca in categorieën 1, 2 en 3, en kantoren toegestaan. Verder zijn de gronden bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, met uitzondering van een parkeergarage, tuinen en erven, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. 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 woonfunctie, en mogen dus niet worden gebruikt voor bijvoorbeeld detailhandel of horeca. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen de functies ter plaatse van de betreffende aanduidingen ook op de verdieping(en) worden toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen om functiewisseling mogelijk te maken, of een aanduiding 'detailhandel volumineus' toe te voegen.

5.2.6 Groen

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, voorzieningen langzaam verkeer, sport- en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en/of ouderen, nutsvoorzieningen, (voorzieningen voor) ambulante detailhandel, schuilgelegenheden, vlonders en steigers, en voor evenementen. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van een waterberging.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van schuilgelegenheden. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van deze schuilgelegenheden en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan het bevoegd gezag de aanleg van voorzieningen voor verkeer en verblijf (parkeerplaatsen) toestaan. De bescherming van de waterberging is geregeld door middel van een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden. Tevens kan via een omgevingsvergunning medewerking worden verkregen voor het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van agrarische doeleinden.

5.2.7 Horeca

De tot 'Horeca' bestemde gronden zijn bedoeld voor horecabedrijven in categorieën 1, 2 en 3, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om een horecabedrijf in categorie 4 toe te staan.

5.2.8 Kantoor

De tot 'Kantoor' bestemde gronden zijn bedoeld voor kantoren, dienstverlening, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.9 Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, een begraafplaats uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduidingen voor rijksmonument en gemeentelijk monument zijn de gronden ook bestemd voor bescherming en instandhouding van de als zodanig aangeduide gebouwen. Burgemeester en wethouders kunnen ter bescherming en behoud van deze gebouwen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bebouwing op het perceel.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De maximale

goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.10 Sport

De tot 'Sport' bestemde gronden zijn bedoeld voor sportterreinen en velden, voorzieningen ten behoeve van sportdoeleinden (zoals clubgebouwen, kantines, tribunes en kleedkamers) ondergeschikte horeca in relatie met de sportdoeleinden, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om een hogere bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan.

5.2.11 Tuin

De tot 'Tuin' bestemde gronden zijn bedoeld voor tuinen en groenvoorzieningen bij woningen, inritten en parkeren.

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 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.

5.2.12 Verkeer

De tot 'Verkeer' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, autoboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage', groenvoorzieningen, kunstobjecten, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en/of ouderen, terrassen, (voorzieningen voor) ambulante detailhandel, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, en voor evenementen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van autoboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage'. Bestaande gebouwen in deze bestemming mogen worden gehandhaafd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van niet permanente overkappingen.

5.2.13 Verkeer – Railverkeer

De tot 'Verkeer – Railverkeer' bestemde gronden zijn bedoeld voor spoorwegvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van wegen, straten en water, groenvoorzieningen, kunstwerken, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwhoogte wordt voor bepaalde bouwwerken gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf, in plaats van vanaf het peil.

5.2.14 Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen, aan huis verbonden bedrijven, detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tuinen en erven, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn de gronden ook bestemd voor bescherming en instandhouding van een gemeentelijk monument. Burgemeester en wethouders kunnen ter bescherming en behoud van het

monument nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bebouwing op het betreffende perceel.

Per bouwperceel is één woning toegestaan, met uitzondering van de bouwpercelen waar gestapelde woningen aanwezig zijn. 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. Op de verbeelding zijn de toegestane bebouwingstypologie (vrijstaand, twee-aan-een, aaneengebouwd of gestapeld), de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen en is aangeduid waar de verschillende dove gevels uitgevoerd moeten worden. 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 bouwregels. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

5.2.15 Waarde – Monumentale bomen

De voor 'Waarde - Monumentale bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor monumentale bomen.

In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen mogen geen bouwwerken worden opgericht binnen deze bestemming. Ter bescherming van de monumentale bomen is voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist.

5.2.16 Algemene aanduidingsregels

In verband met de in het plangebied aanwezige grondwaterbeschermingsgebied, het in het plangebied gelegen bedrijf met een geurzone, de gevaarlijke stoffen die over dat spoor worden vervoerd en de radarzones ten behoeve van de vliegbasis Gilze-Rijen, zijn in het artikel 'Algemene aanduidingsregels' bepalingen opgenomen op basis waarvan mogelijke toekomstige ontwikkelingen moeten worden getoetst.

6 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 zal dit doel niet bereikt worden. Tevens komt de gemeente ongeloofwaardig over als gestelde regels niet worden gehandhaafd.

Handhaafbaarheid, draagvlak en naleefgedrag

Een eerste voorwaarde voor handhaving is een duidelijk en handhaafbaar beleid en regelgeving. Zo heeft de gemeente Oosterhout in haar integraal handhavingsbeleid (Handhavingsbeleidsplan Fysieke Leefomgeving 2011-2013, d.d. 13 december 2010) opgenomen dat er meer aandacht moet zijn voor de toets op handhaafbaarheid van plannen. Hiertoe 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 toetst plaats gevonden.

Naast handhaafbare regels dient er ook het nodige draagvlak voor het nieuwe beleid en de daaruit vloeiende regels aanwezig 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 fase van het planproces burgers, belangenorganisaties en andere belanghebbenden te betrekken, al dan niet via wettelijk bepaalde inspraakmomenten.

Preventieve en repressieve handhaving

Naast repressie (handhavend optreden op het moment dat er sprake is van een overtreding) heeft preventie een belangrijke rol in de gemeentelijke handhavingstrategie. 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. Zo is er een specifieke brochure opgesteld die voorlichting geeft over het bestemmingsplan en de handhaving daarvan.

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 telkens worden bezien 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 er daadwerkelijk handhavend opgetreden, tenzij er bijzondere omstandigheden in het geding zijn, en/of tijdelijk kan worden gedoogd in afwachting van legalisering. Indien besloten wordt om handhavend op te treden, volgt aanschrijving, waarin de overtreding wordt omschreven, verplichtingen worden opgelegd en termijnen gesteld. Zo nodig vindt bestuursdwang plaats, dan wel wordt een dwangsom opgelegd. Al deze aspecten zijn vastgelegd in het gemeentelijk handhavingsbeleidsplan en dienen als leidraad voor de alledaagse handhavingspraktijk binnen de gemeente Oosterhout.

Ijkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid

De totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan is een ijkmoment voor de handhaving. Indien bebouwing of gebruik afwijkt van het bestemmingsplan, zal hier tegen zo mogelijk handhavend worden opgetreden. Voor bouwen is de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan de peildatum, voor gebruik is dat het van kracht worden van het bestemmingsplan. Tegen bebouwing en gebruik dat onder het overgangsrecht valt, kan niet handhavend worden opgetreden.

Daarnaast dient de handhaving als monitoringsinstrument voor het beleid. Indien bepaalde regels stelselmatig worden overtreden is dit een indicatie voor het (ontbreken van) draagvlak en zal nader moeten worden bekeken of het beleid op dat punt moet worden herzien.

7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het Voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende overleginstanties: de provincie Noord Brabant, het Waterschap Brabantse Delta, de VROM-inspectie, regio Zuid. Ook heeft het Voorontwerp bestemmingsplan 'Dorst' in het kader van de inspraakprocedure ter inzage gelegen. In totaal zijn er vijf schriftelijke reacties binnen gekomen die betrekking hebben op het bestemmingsplan 'Dorst'. Waarvan twee inspraakreacties en drie reactie van de formele overlegpartners.

De reacties zijn verwerkt in de 'Commentaarnota inspraak en vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan Dorst' welke is bijgevoegd in de bijlage. In het Ontwerp bestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de genoemde commentaarnota zijn opgenomen.

De planaanpassingen en aanvullingen kwamen kort samengevat op het volgende neer:

- beschouwingen betreffende landelijk en provinciaal beleid zijn geactualiseerd;
- het plangebied is uitgebreid met het gebied dat valt onder het geldende bestemmingsplan 'Oude Tilburgsebaan, Dorst', zoals dat op 24-10-2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit is gedaan omdat er vóór 1-7-2013 voor de gehele gemeente actuele digitale bestemmingsplan moeten gelden. De in het genoemde bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden van het college zijn in het ontwerp-bestemmingsplan overgenomen;
- het plangebied is aangepast: aan de westzijde heeft er een grenscorrectie met het bestemmingsplan 'Dorst-West' plaatsgevonden en in het zuiden is het plangebied van het geldende bestemmingsplan 'Oude Tilburgsebaan, Dorst' opgenomen;
- verder zijn op verschillende ondergeschikte onderdelen in de Toelichting tekstuele wijzigingen doorgevoerd. Zij hebben geen invloed op het plan, maar beschrijven nauwkeuriger en correcter de bedoelingen.

Vaststellingsprocedure

De procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening is doorlopen. Hierop zien 5 zienswijzen ingediend. Tevens heeft er een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen voor het perceel Rijksweg 179 te Dorst. Omdat op dit plan geen zienswijzen zijn ingediend is dat plan meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan. De zienswijzen zijn verwerkt in de 'Reactienota zienswijze inzake ontwerp-bestemmingsplan Dorst' welke is bijgevoegd in de bijlage. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de reactienota zijn opgenomen.

Onderstaand worden zij vast kort benoemd

- De bestemming 'Leiding – Gas' is verwijderd van de verbeelding en regels;
- Één van de wijzigingsbevoegdheden (ten behoeve van een perceel aan de Oude Tilburgsebaan) is niet meer opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- Er is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor een perceel aan De Vliert zodat het mogelijk wordt om hier garageboxen te realiseren;
- En tenslotte is het ontwerp-bestemmingsplan ten behoeve van de locatie Rijksweg 179 geïntegreerd in het vastgestelde bestemmingsplan.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Dorst' 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. Er zijn vijf wijzigingsgebieden opgenomen waar het college gebruik kan maken van de aan haar

toegekende bevoegdheid om het bestemmingsplan ter plaatse te wijzigen. Op het moment dat er een verzoek aan het college wordt gericht om gebruik te maken van deze bevoegdheid zal er wederom moeten worden voldaan aan de Wet ruimtelijke ordening. Er moet bij de start van de benodigde wijzigingsprocedure bekend zijn hoe de te maken kosten, onder andere voor de aanleg van het openbaar gebied, worden verhaald ofwel anderszins verzekerd zijn.

Ten behoeve van de locatie Rijksweg 179 te Dorst is een overeenkomst gesloten waardoor ook hier het kostenverhaal verzekerd is.

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.