



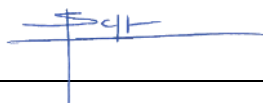
Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 18 (Geerstraat 1)

Gemeente Oosterhout

Vastgesteld

Identificatienummer: NL.IMRO.0826.BSPHz18BG2013-VA01
Datum: 23 januari 2020

Opdrachtgever: Stichting PIM sr.
Contactpersoon: T. van der Veer
Projectnummer: CA190028.010
Documentnummer: R01v0.1-Toelichting
Status: Vastgesteld

Functie:	Naam:	Gezien en akkoord:
Collegiale toets:	W. van der Gun	
Projectleider:	J. van Schie	

Kantoor Breda
Minervum 7460
4811 ZP Breda

Kantoor Geleen
De Asselen Kuil 10
6161 RD Geleen

Kantoor Utrecht
Atoomweg 50
3542 AB Utrecht

Kantoor Herentals (B)
Diamantstraat 8/212
B-2200 Herentals

+31 88 130 06 00
info@geonius.nl
Postbus 1097
6160 BB Geleen

Geonius.nl

©2017 Geonius Groep BV

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden verveelvoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en Geonius Groep BV, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoud

1	INLEIDING	6
1.1	Algemeen	6
1.2	Plangebied: ligging en begrenzing	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4	Leeswijzer	8
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	Historische beschrijving	9
2.2	Omgeving van het plangebied	11
2.3	Het plangebied	11
3	BELEID	12
3.1	Nationaal niveau	12
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/ Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2	Provinciaal niveau	16
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	16
3.2.2	Ontwerp Interim omgevingsverordening	17
3.2.3	Beleid waterschap Brabantse Delta	19
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Structuurvisie	20
3.3.2	Wonen	21
3.3.3	Verkeer	22
3.3.4	Archeologie en cultuurhistorie	24
3.3.5	Groen	25
3.3.6	Water	25
3.3.7	Milieu en duurzaamheid	26
4	PLANBESCHRIJVING	29
5	RANDVOORWAARDEN	33
5.1	Milieuaspecten	33
5.1.1	Externe veiligheid	33
5.1.2	Geluid	36
5.1.3	Milieuzonering	37

5.1.4	Geur	39
5.1.5	Bodem	40
5.1.6	Luchtkwaliteit	41
5.1.7	Flora en Fauna	44
5.2	Water	47
5.2.1	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	47
5.2.2	Waterschap Brabantse delta	48
5.2.3	Waterparagraaf	49
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	51
5.3.1	Archeologie	51
5.3.2	Cultuurhistorie	53
5.4	Verkeer en parkeren	54
5.5	Milieueffectrapportage	54
6	UITVOERBAARHEID	56
6.1	Financieel economische uitvoerbaarheid	56
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
7	PLANSTUKKEN	58
7.1	Planstukken	58
7.2	Toelichting op de analoge verbeelding	58
7.3	Algemene toelichting op de regels	58

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek
2. Memo 'Geuronderzoek'
3. GGD-advies P.M.
4. Bodemonderzoek
5. Quicksan luchtkwaliteit
6. Ecologisch onderzoek
7. Stikstofberekening
8. Archeologie
9. Berekening verkeergeneratie
10. Verslag omgevingsdialoog

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De stichting PIM heeft aan de Geerstraat in Dorst het initiatief genomen voor de realisatie van een woon-zorgcomplex voor ouderen met dementie.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling op te stellen voor de realisatie van het woon- zorgcomplex.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Dorst. Het plangebied bevindt zich aan de Geerstraat 1 te Dorst. In het noorden grenst het perceel aan de Rijksweg N282. Tussen de N282 en het perceel is een vrijliggend fietspad aanwezig. Aan de west en noordoostzijde is op de aanliggende percelen bebouwing aanwezig. Tussen de Geerstraat en de percelen is een voetpad aanwezig. Aan de zuid en zuidoostzijde grenst het perceel aan agrarische gronden. Het perceel is kadastraal bekend als OTH01 -T - 54 en heeft een oppervlakte van ca. 14.540 m².



Luchtfoto met aanduiding plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

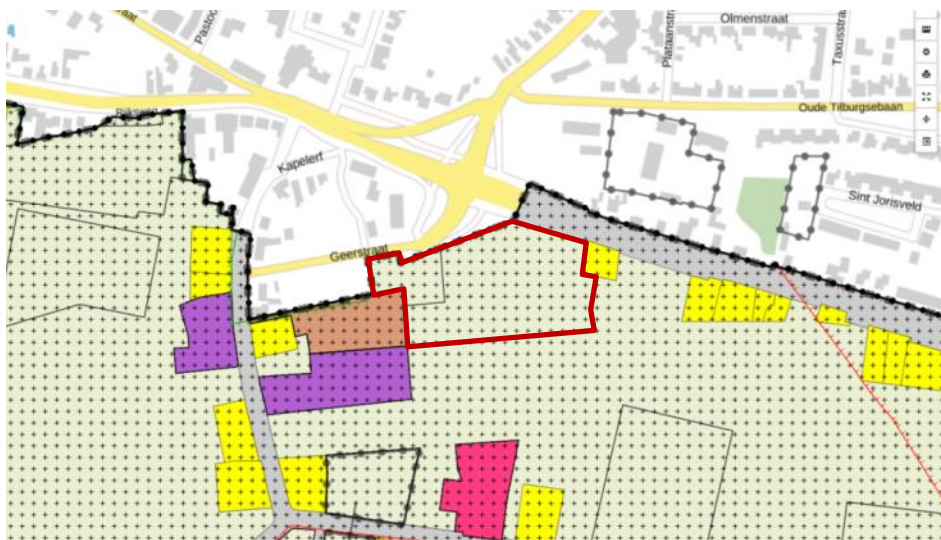
Voor het plangebied vigeren diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van verschillende planvormen, met deels verouderde regelingen. In onderstaande tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgesomd, met de data van vaststelling door de gemeenteraad van de bestemmingsplannen.

bestemmingsplan	vaststelling
Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018	03-07-2018
Reparatie herziening buitengebied 2016	27-05-2016
Bestemmingsplan buitengebied	28-08-2014

In het vigerende bestemmingsplan “Bestemmingsplan buitengebied” is aan het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ toegekend. Voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, zowel bedrijfsmatig als hobbymatig; mestbewerking van enkel op het eigen bedrijf geproduceerde mest; Nevenactiviteiten, ondergeschikte detailhandel; aan huis verbonden beroep en/of bedrijf; behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden; water en waterhuishoudkundige doeleinden; extensief dagrecreatief medegebruik; erfbeplanting; tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg, alsmede bestaande tuinen; landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen.

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. De gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming van de verwachte en reeds vastgestelde archeologische waarden. Ten slotte heeft het gebied de aanduiding Milieuzone - boringvrije zone. Ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone boringvrije zone’ strekt de bestemming mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem.

Ook de herziening buitengebied 2016 en de Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018 zijn van toepassing op het plangebied.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied'

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woon-zorgcomplex voor 56 ouderen met dementie. Dit is niet toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om de nieuwe situatie juridisch-planologisch toe te staan.

De gemeente Oosterhout heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek om de realisatie van een woon-zorgcomplex ter plaatse mogelijk te maken. Aangegeven is dat hiertoe een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en zijn omgeving nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid. Tevens de nieuwe ontwikkelingen beschreven, die worden meegenomen in dit plan. In hoofdstuk 4 worden de planuitgangspunten hiervan beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 over de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Historische beschrijving

De kern Dorst is ontstaan als lintvorming esdorp op de grens tussen hogere heide- en bosgronden in het noorden en de natte gronden rond de lager gelegen Molenleij in het zuiden. De kenmerken van de ruimtelijke structuur, zijn de linten die vanaf de centrale open ruimte in de kern (heden Kapelerf) het buitengebied in lopen.

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.

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.



Luchtfoto structuur Dorst (bron Bestemmingsplan Dorst 2012)

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.

De agrarische linten ten zuiden van de Rijksweg 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 belangrijkste route door Dorst is de Rijksweg N282 tussen Breda en Tilburg, die het dorp verdeelt in een noordelijk en zuidelijk deel.

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. Het plangebied is gelegen aan de Geerstraat nabij de aansluiting met de Rijksweg. Binnen het voorliggend plangebied zijn geen monumenten, cultuurhistorische objecten of cultuurhistorische structuren aanwezig.

2.2 Omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuidwestelijk gedeelte van Dorst, in het gebied tussen de Rijksweg, de Geerstraat, de Bavelstraat en de Groenestraat. Het betreft een half open agrarisch gebied. Een deel van de oorspronkelijke kleinschalige lintbebouwing langs deze wegen is hier nog steeds aanwezig. Op de velden naast deze bebouwing is in de loop van de tijd steeds meer bebouwing gekomen. De oorspronkelijke bebouwing had een sterk relatie met het omliggende overwegend agrarische half open landschap. Bij de in een latere periode gebouwde, overwegende woonbebouwing, is het zicht op het half open landschap gedeeltelijk verloren gegaan. Op sommige locaties is het open landschap nog goed waarneembaar.

Het ruimtelijk beeld van de Bavelstraat en Geerstraat wordt overwegend bepaald door vrijstaande bebouwing met een kap. De hoofd- en bijgebouwen vormen individuele en solitaire massa's. De oorspronkelijke bebouwing heeft een agrarische functie. De voorheen voor agrarische doeleinden in gebruik zijnde bebouwing is deels getransformeerd naar wonen en andere functies. Hierdoor is een gevarieerd beeld ontstaan. De openbare ruimte heeft een informeel en landelijk karakter.

2.3 Het plangebied

Het plangebied omvat de gronden van een voormalig agrarisch bedrijf (kwekerij) aan de Geerstraat 1 met bijbehorend woonhuis en plantenkas. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de maatschappelijke voorziening van de stichting PIM. Verder westelijk is de manege de Rosakkers gelegen aan de Bavelstraat 11. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het woonperceel Rijksweg 138. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan het open akkerland. Langs de noord-, west- en zuidzijde van het perceel zijn greppels aanwezig.

3 BELEID

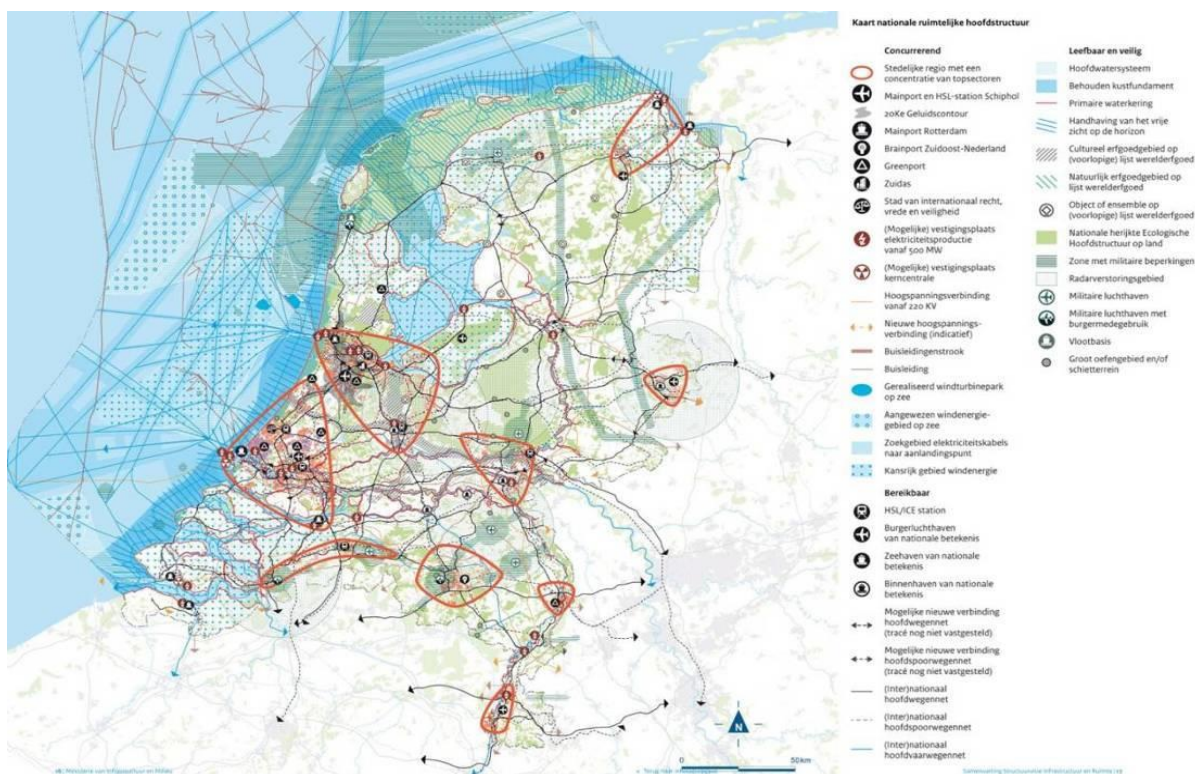
In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

3.1 Nationaal niveau

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.



Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

1. Concurrentiekracht;
2. Bereikbaarheid;
3. Leefbaarheid en veiligheid.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Conclusie

Het plan raakt geen nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn de 13 nationale belangen uit de SVIR opgenomen, die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het Barro komen de volgende dertien nationale belangen terug:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;

8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur (EHS);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Indien een ontwikkeling voldoet aan het provinciaal beleid op dit vlak zoals verwoord in een provinciale verordening, dan voldoet men ook aan de Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/ Ladder voor duurzame verstedelijking

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

Per 1 oktober 2012 is in het Bro in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van de "ladder duurzame verstedelijking" (de ladder). Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.

De ontwikkeling betreft de realisatie van een woon-zorgcomplex met 56 appartementen.

Eerst dient te worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een zorgcomplex is een functie die in de jurisprudentie wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. In onderhavige situatie wordt een woon-zorgcomplex gerealiseerd met 56 appartementen. Daarmee kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Omdat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet worden gekeken naar de behoefte. Deze behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

In de regio is behoefte aan opvang voor ouderen met dementie (intensieve zorgvraag). De vergrijzing van de bevolking zorgt voor een toename van de ouder wordende ambulante cliënt waarbij de zelfredzaamheid verandert in een sterke ondersteunings/zorgvraag (intramurale zorg). In Breda en Oosterhout zijn hiervoor voorzieningen aanwezig. Deze voorzieningen zijn echter stedelijk van aard. Dit initiatief richt zich op mensen die landelijk of dorps hebben gewoond.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een behoefte. Daarmee wordt voor dat aspect voldaan aan de Ladder.

De locatie ligt volgens de Interim omgevinsverordening, zie paragraaf 3.2.2, buiten het bestaand stedelijk gebied. Om die reden dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Zoals hierboven aangegeven richt dit initiatief zich op mensen die landelijk of dorps hebben gewoond. Daarom is gezocht naar een locatie die contact maakt met het omliggende landschap waardoor de bewoners zich meer vertrouwd en thuis zullen gaan voelen.

Op de locatie aan de Geerstraat in Dorst kan met de nieuwbouw van het woon-zorgcomplex voorzien worden in deze behoefte. De toekomstige huurders van de appartementen zijn mensen met een speciale zorg/woonvraag waar passende huisvesting voor ontwikkeld dient te worden. Het beschermd wonen is bedoeld voor ouderen met dementie. Voor hen dient er een zorghuisvesting gecreëerd te worden waar het gaat om een veilige, beschermde maar ook uitdagende leefomgeving in een landelijke setting. Daarbij grenst het plangebied direct aan de kern van Dorst. De percelen hebben een agrarische bestemming waarop tevens een bedrijfswoning aanwezig is. Het agrarische bedrijf is al sinds lange tijd niet meer in gebruik. Door de percelen een nieuw functie te geven die aansluit bij de aangrenzende woonkern en het naastgelegen zorgcomplex van de Stichting PIM, vindt bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik plaats.

Conclusie

De conclusie kan worden getrokken dat er met de realisatie van het woon-zorgcomplex sprake is van een duurzame ontwikkeling waarmee wordt voorzien in een behoefte. Daarbij is aangetoond dat binnen bestaand stedelijk gebied niet kan worden voorzien in de behoefte. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal niveau

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag.

Het plan omvat het toevoegen van een woon-zorgcomplex met 56 wooneenheden. De regionale behoefte is aangetoond, zie paragraaf 3.1.3. De betreffende stedelijke ontwikkeling vindt plaats direct grenzend aan het bestaand stedelijk gebied, waarbij invulling wordt gegeven aan een concrete marktvraag. Daarbij wordt de planontwikkeling zorgvuldig ingepast in zijn omgeving, conform de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap en voldoet daarmee aan de provinciale omgevingsvisie van zorgvuldig ruimte gebruik.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

3.2.2 Ontwerp Interim omgevingsverordening

Nu de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant is vastgesteld wordt een doorvertaling gemaakt in een Omgevingsverordening en programma's. Inmiddels is een Interim omgevingsverordening opgesteld welke op 24 oktober 2019 is vastgesteld.

Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving (natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water) zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed elders. De nadruk op omgevingskwaliteit komt ook tot uitdrukking bij duurzame verstedelijking.

De Interim omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de Interim omgevingsverordening aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse omgevingsvisie en worden meer mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de omgevingsverordening in plaats van middelloosbepalingen doelbepalingen opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits - benadering'.

Het voornemen sluit aan bij de uitgangspunten van de Interim omgevingsverordening. Met betrekking tot bestemmingswijziging van voormalige bedrijfswoningen en toevoeging van woningen in bestaand stedelijk gebied zijn er in de ontwerp –interim omgevingsverordening geen nieuwe beleidswijzigingen doorgevoerd.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad de regels uit de Interim omgevingsverordening toepassen. In de volgende alinea's wordt ingegaan op de relevante kaders die vanuit de Interim omgevingsverordening aan voorliggend bestemmingsplan worden gesteld.

Kwaliteitsverbetering landschap

In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap is in artikel 22.5 van de Interim omgevingsverordening bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan minimaal een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten.

In het licht van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap is voor de realisatie van het project PIM Senior sprake van een categorie 3 ontwikkeling.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling binnen categorie 3 dient de kwaliteitsverbetering van het landschap te worden vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarbij de kwaliteitsverbetering een bedrag ter grootte van 20% van de bestemmingswinst dient te betreffen. Landschappelijke inpassing betekent volgens de toepassingsregeling van de regio West-Brabant een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt bij voorkeur plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/bestemmingsvlak.

Met de beoogde ontwikkeling van het plangebied wordt voorzien in een forse landschappelijke inpassing. Omtrent deze inpassing heeft afstemming plaatsgevonden met de Provincie en de gemeente Oosterhout. Deze landschappelijke inpassing wordt na aanleg onderhouden en duurzaam in stand gehouden.

In Hoofdstuk 4 is de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling nader toegelicht. De notitie 'Inrichtingsplan woonzorgcomplex Dorst' (inclusief de berekening investering kwaliteitsverbetering van het landschap en de kostenraming van de landschappelijke inpassing) is opgenomen als bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan. De landschappelijke inpassing is juridisch verankerd in de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan.

Gebied afweging duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een 'Gebied afweging duurzame verstedelijking' kan voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame ontwikkeling als er binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte beschikbaar is, geen geschikt leegstaand vastgoed beschikbaar is en dit past binnen de regionale afspraken.

Aan deze voorwaarden wordt met dit bestemmingsplan voldaan. In voorliggende situatie kan binnen bestaand stedelijk gebied niet in de behoefte kan worden voorzien. Dit blijkt ook uit paragraaf 3.1.3.

Er dient sprake te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling. In voorliggende situatie wordt bij de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening gehouden met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving. De ontwikkeling grenst direct aan bij het bestaand stedelijk gebied van de kern Dorst en wordt zorgvuldig ingepast in zijn omgeving. Daarbij grenst de voorziening direct aan het bestaande zorgcomplex van de Stichting PIM. Ten aanzien van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting. De ontwikkeling voorziet in een duurzame afronding van het bestaand stedelijk gebied.

Boringvrije zone

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een boringvrije zone dient mede te strekken tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Volgens de kaart van de Interim omgevingsverordening,

is het plangebied gelegen in een boringsvrije zone (artikel 5). Deze aanduiding dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Binnen het plangebied is uitsluitend maatschappelijke bebouwing toegestaan. Ten behoeve daarvan hoeven geen diepe funderingen te worden aangebracht of andere diepe boringen te worden verricht, zodat de beschermende kleilaag door de uitvoering van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. Tevens is het bestemmingsplan voorzien van een regeling die de provinciale belangen in dezen borgt.

Grondwaterbeschermingsgebied

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied dient mede te strekken tot de bescherming van het grondwater (artikel 4). In de kaarten van de Interim omgevingsverordening is het plangebied gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Deze aanduiding dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Dit bestemmingsplan is gericht op de oprichting van een woon-zorgcomplex. Daarmee blijven de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk. Het bestemmingsplan is voorzien van een regeling die de provinciale belangen in dezen borgt.

3.2.3 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 perceelgrens 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 uitlogende materialen of stoffen gebruikt.

Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen. De watertoets krijgt vorm via het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 6.2)

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

Door de gemeenteraad van Oosterhout is op 22 oktober 2013 een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Oosterhout vastgesteld. Op basis van deze structuurvisie wordt invulling gegeven aan het behoud en de verdere versterking van de positie van Oosterhout. De structuurvisie vormt enerzijds een belangrijke inspiratie- en informatiebron, zodat eenieder op adequate wijze kennis kan nemen van de diverse projecten en de samenhang daartussen. Anderzijds geeft de structuurvisie duidelijk richting aan de wijze waarop het gemeentebestuur omgaat met initiatieven op de verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie bevat geen verplichtingen naar derden. Bij de beoordeling van initiatieven van derden wordt deze visie als toetsingskader gehanteerd.

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

- Continuering van het versterken van kwaliteit;
- Transformatie en structuurversterking;
- Versterken (netwerken van) voorzieningen;
- Kwaliteitsslag buitengebied;
- Betere bereikbaarheid.

In de structuurvisie worden de verschillende ontwikkelingen per thema, (wonen, werken, voorzieningen, recreatie, verkeer etc.) omschreven.



Uitsnede Structuurvisie Oosterhout met aanduiding plangebied

Voorzieningen – zorg en verpleging

Om de aantrekkelijkheid van Oosterhout als vestigingsplaats voor bedrijven en huishoudens te behouden en te versterken is een goed voorzieningenniveau van groot belang. In goed overleg met maatschappelijke organisaties wordt de agenda voor de voorzieningen verder ontwikkeld. De belangrijkste aandachtsvelden zijn onderwijs, zorg en vrijetijdseconomie. Voor o.a. de zorg lijkt uitbouw van bestaande voorzieningen of nieuwbouw op andere locaties met mogelijk een combinatie van andere functies, het maximaal haalbare. De voorzieningensector heeft een bepaalde dynamiek. Deze kan worden benut om door de uitstraling van dergelijke functies een bijdrage te leveren aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de kern.

Het plangebied ligt binnen de aanduiding bestaand woongebied en deels binnen de aanduiding agrarisch gebied. Het plan betreft de ontwikkeling van een woon-zorgcomplex van 56 wooneenheden in het stedelijke lint langs de zuidzijde van de rijksweg. Deze inpassing betreft een intensivering van het bestaande stedelijke lint waarbij tevens de entree van de kern Dorst wordt versterkt. Daarmee past de ontwikkeling binnen het beleid van de gemeente Oosterhout.

3.3.2 Wonen

Woonvisie 2016-2021

De Woonvisie 2016 – 2021 is op 24 mei 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen het wonen en aangrenzende beleidsvelden hebben zich sinds 2011 vele veranderingen voorgedaan die hun weerslag hebben op het wonen. De invoering van de gewijzigde Woningwet op 1 juli 2015 is bepalend voor de corporatiesector en hiermee het te voeren woonbeleid. Corporaties dienen volgens de wet terug te keren naar hun kerntaak, namelijk het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Daarnaast heeft de transitie in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) door de scheiding van wonen en zorg directe gevolgen voor het wonen. De richting van de Woonvisie is onderbouwd op basis van demografische ontwikkelingen en (lokale) onderzoeken. De regionale ontwikkelingen en de rol die Oosterhout daarin heeft en neemt, zijn daarbij tevens van invloed op het Oosterhoutse woonbeleid. De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

1. *Betaalbaarheid: Het is de wens om mensen met een laag of middeninkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden. Belangrijk hierbij is dat de woningvoorraad aansluit op wensen en mogelijkheden van de bewoners, zowel nu als in de toekomst.*
2. *Het sociaal domein: Vanaf 2015 is de langdurige zorg ingrijpend hervormd. Doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. De scheiding van wonen en zorg heeft directe gevolgen voor de bestaande woningvoorraad maar ook voor nieuw te bouwen woningen. Deze woningen moeten door aanpassingen kwalitatief geschikt te maken zijn voor het (langer) zelfstandig bewonen.*

3. *Bijzondere doelgroepen:* In de afgelopen jaren is de woningvraag vanuit bijzondere doelgroepen toegenomen. Doelgroepen als statushouders, arbeidsmigranten en herstarters verdienen gezien hun specifieke situatie en mogelijkheden extra aandacht bij het huisvestingsvraagstuk.
4. *Leefbaarheid / Leefomgeving:* De kwaliteit van het wonen in Oosterhout is voor een deel afhankelijk van de woonomgeving. De leefbaarheid van de leefomgeving is van groot belang voor de kwaliteit van het wonen voor nu en in de toekomst. De voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, sport en recreatie dragen bij aan de leefbaarheid en hiermee de aantrekkelijkheid van de gemeente.
5. *Flexibiliteit woningbouw:* Mede op basis van de hoofdthema's is in beeld te brengen welke kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag er in Oosterhout bestaat. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt naar de vraag en er wordt ingespeeld op de behoeften vanuit de woningmarkt. Bouwen naar behoefte vraagt om flexibiliteit, daarom is het van belang de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te hebben.

De planontwikkeling betreft de realisatie van een zorgcomplex met 56 wooneenheden voor ouderen met dementie met een sterke ondersteunings/zorgvraag (intramurale zorg). Dit initiatief richt zich daarbij op mensen die landelijk of dorps hebben gewoond. In de regio is behoefte aan opvang voor deze specifieke doelgroep. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan de doelen die zijn omschreven in de woonvisie van de gemeente Oosterhout.

3.3.3 Verkeer

Mobiliteitsvisie Oosterhout Vooruit

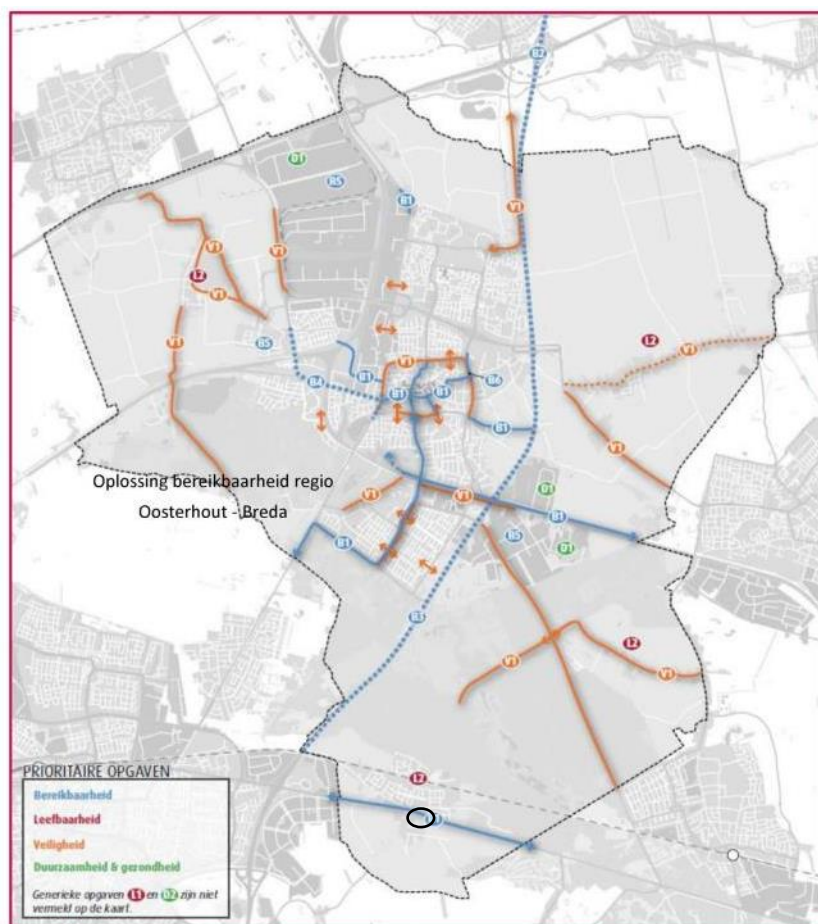
In de visie "Oosterhout Vooruit" is het gemeentelijk verkeers- en vervoerbeleid voor de periode tot en met 2030 weergegeven. Dit beleid resulteert in een aantal doelstellingen op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid, verkeersveiligheid en duurzaamheid én gezondheid en een aantal bijbehorende mobiliteitsopgaven waar de gemeente, gezamenlijk met andere overheden, maatschappelijke partners, ondernemers en inwoners, mee aan de slag moet.

De vertaling van de mobiliteitsopgaven naar concrete maatregelen vindt plaats in de (nog op te stellen) uitvoeringsagenda.

De mobiliteitsvisie kent 4 belangrijke pijlers, te weten:

- Bereikbaarheid
- Leefbaarheid
- Verkeersveiligheid
- Duurzaamheid en gezondheid

Aan de hand van de vier pijlers wordt in de visie aangegeven waar de focus van het verkeers- en vervoerbeleid voor de periode tot en met 2030 zou moeten komen te liggen en welke opgaven leidend zouden moeten zijn voor de op te stellen uitvoeringsagenda.



Kaart prioritaire opgaven Mobiliteitsvisie met aanduiding plangebied

Een van de prioritaire opgaven die raken aan het plangebied betreft het stimuleren van het fietsgebruik binnen Oosterhout en tussen Oosterhout en omliggende gemeentes. Concreet gaat het daarbij om de beoogde ontwikkeling van een snelfietsroute richting Breda en Tilburg langs de Rijksweg.

Gezien de ligging en de situering van de ontsluiting van het plangebied aan de Geestraat leidt de ontwikkeling niet tot knelpunten ten aanzien van de opgaven uit de Mobiliteitsvisie.

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de nota 'Stilstaan in de toekomst, Parkeerbeleid op de middellange termijn (2020)'. Deze nota is in december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en in 2013 heeft een tussentijdse evaluatie plaatsgevonden. Met het parkeerbeleid worden doelen nagestreefd op het gebied van leefbaarheid, het economische functioneren van de binnenstad en bereikbaarheid. In mei 2019 is de 'Nota Parkeernormen 2019' vastgesteld. In deze nota zijn de geactualiseerde parkeernormen opgenomen waaraan bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient te worden voldaan.

In paragraaf 5.4 wordt ingegaan op verkeer en parkeren.

3.3.4 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie, welke op 20 januari 2009 is vastgesteld, 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 bij planvorming, zodat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren niet langer verloren gaan. Centraal in de beleidsnota staat, in lijn met de Nota Belvedere, de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan ('behoud door ontwikkeling').

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

Erfgoedkaart

Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, is een gemeentelijke erfgoedkaart vervaardigd, die met name een signalerende functie heeft. Hierdoor wordt een integrale afweging mogelijk. Op basis van de erfgoedkaart, kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen een passende regeling krijgen.

In hoofdstuk 4 van deze bestemmingsplantoelichting worden de aspecten archeologie en cultuurhistorie nader toegelicht.

3.3.5 Groen

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

In het politiek akkoord is het groene karakter van Oosterhout ook benoemd als kernwaarde van de stad. Het is een kenmerk waarmee Oosterhout zich onderscheidt van andere gemeenten. Doel van groenbeleid in algemene zin is daarom de instandhouding en verbetering van deze groene kwaliteit. De bijbehorende uitvoeringsspoelen zijn bescherming en ontwikkeling.

Het groene karakter van de stad wordt zowel door het groen in de openbare ruimte als in de particuliere tuinen gevormd. De tuinen zijn groene ruimten in de stad, waarbij vooral voortuinen van grote invloed zijn op de sfeer van de stedelijke buitenruimte.

Bescherming van het aanwezige groen in de stad gaat vooraf aan compensatie. Compensatie is immers het herstellen van of goedmaken voor iets dat verloren is gegaan.

Met betrekking tot het groen heeft de gemeente beperkte beschermings- en sturingsmogelijkheden. Op basis van de APV (2017) is het kappen van een houtopstand op gemeenteground dan wel een boom op lijst van monumentale bomen omgevingsvergunningsplichtig. In het openbaar gebied heeft de gemeente maximale mogelijkheden tot instandhouding en ontwikkeling. Daarnaast worden door de gemeente bewuste keuzes gemaakt op basis van beleidsuitgangspunten ten aanzien instandhouding en ontwikkeling van de overige voorzieningen. In de openbare ruimte heeft de gemeente, gegeven de bescherming die het privé-groen geniet, voldoende mogelijkheden tot instandhouding en uitbouw van het groene karakter van Oosterhout.

Grenzend aan het plangebied zijn in het openbaar gebied langs de Geestraat en de Rijksweg diverse bomen aanwezig. Conform het uitgangspunt zoals aangegeven bij het principeverzoek blijven deze bomen bij de planontwikkeling behouden. De situering van de ontsluiting van het plangebied is hierop afgestemd. Het plangebied krijgt overwegend een groene inrichting waarbij het oostelijk deel van het plangebied de bestemming 'Groen' krijgt. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij het gemeentelijk groenbeleid.

3.3.6 Water

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

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

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

Een uitgangspunt van het gemeentelijke water- en rioleringsplan is dat het regenwater bij nieuwbouw in principe niet mag worden afgevoerd op de gemeentelijke riolering.

Het regenwater zal dus of in de bodem geïnfiltreerd moeten worden of op oppervlaktewater geloosd. Daarbij geldt: 'bij nieuwbouw moet het af te voeren verhard oppervlak, mits meer dan 1000 m², in de bodem infiltreren of lozen op oppervlaktewater binnen een afstand van 300 meter.'

Conclusie

Voor onderhavig plan geldt het beleid van de gemeente Oosterhout. Omdat de verharding meer dan 1000 m² bedraagt, is een watersysteem dat vuilwater en hemelwater gescheiden afvoert noodzakelijk.

3.3.7 Milieu en duurzaamheid

Algemeen

De zorg voor het milieu en duurzaamheid zijn belangrijke speerpunten voor de gemeente. De zorgen omtrent milieuverontreiniging en met name de klimaatverandering staan hoog op de internationale agenda en de oplossing voor dit probleem moet voor een belangrijk deel op lokaal niveau worden gezocht.

Bij iedere ontwikkeling dient afgevraagd te worden in hoeverre deze ontwikkeling zich verhoudt tot de problemen die er zijn. Ontwikkelingen die niet bijdragen aan de gewenste duurzame ontwikkeling of zelfs in negatieve mate bijdragen aan de gewenste milieukwaliteit, zijn ongewenst en andersom geldt dat ontwikkelingen die wel bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van Oosterhout, door de

gemeente met alle beschikbare middelen ondersteund dienen te worden. Uiteraard vindt hierbij altijd een afweging tussen mogelijkheden, middelen en resultaat plaats. De absolute ondergrens hierbij wordt gevormd door het wettelijk instrumentarium.

Naast het feit dat de gemeente een belangrijke voorbeeldrol en eigen verantwoordelijkheid heeft bij ruimtelijke ontwikkelingen, willen we vooral ook meer ruimte geven aan de eigen verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en belangengroeperingen.

Bij iedere ontwikkeling is het noodzakelijk om het juiste gereedschap te gebruiken om het betreffende idee te realiseren.

Het bestemmingsplan (en zeker ook het toekomstig omgevingsplan, dat op grond van een nieuwe Omgevingswet in de plaats komt voor het bestemmingsplan) kan daarvoor dienst doen. Dit omdat in een bestemmingsplan een concreet toetsingskader kan worden opgenomen voor toekomstige grote, maar ook kleine ontwikkelingen. Het bestemmingsplan mag duurzaamheid regelen als dit een direct verband houdt met de bestemming die aan het bestemmingsplangebied wordt toegekend. De regels van het plan moeten rechtstreeks betrekking hebben op het ruimtebeslag van deze gronden zelf of effect hebben op het ruimtegebruik van nabijgelegen gronden. Net als bij andere onderwerpen in de ruimtelijke ordening kunnen deze regels uitgaan van de volgende vier thema's:

1. Toestaan van gebruik en bouwwerken;
2. Voorwaarden stellen door middel van voorwaardelijke bepalingen;
3. Uitsluiten van ongewenste ontwikkelingen;
4. Belonen van wenselijke initiatieven door middel van extra (planologische) ruimte.

Het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium kan, en soms moet het zelfs, de deur openen voor duurzame ontwikkelingen.

Duurzaamheidsagenda 2016 – 2018

In 2010 is door de gemeenteraad het milieubeleidsplan 2010 - 2016 vastgesteld. Dit beleidsplan vormt de basis voor het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Oosterhout. De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan echter snel en daarom is besloten een geactualiseerde duurzaamheidsagenda op te stellen. Deze agenda beschrijft de doelstellingen en activiteiten op het gebied van duurzaamheid voor de periode 2016 – 2018.

In de 'Duurzaamheidsagenda 2016 – 2018' zijn de kaders uit het milieubeleidsplan uitgewerkt in 6 strategische thema's. Bij elk thema zijn concrete doelstellingen en activiteiten geformuleerd.



Duurzaamheidsagenda 2016-2018, Strategische thema's

Het plangebied behoort tot de categorie 'gebouwde omgeving'. Hierbij streeft Oosterhout naar een optimale benutting van de ruimte, dit op efficiënte wijze en in harmonie met het sociaal, ecologisch en economisch kapitaal. Concreet betekent dit:

- veelzijdig, veilig, schoon;
- vrij van overlast;
- efficiënt in benutting van de beschikbare ruimte;
- een duurzaam woningbouwprogramma voor nieuwbouw;
- verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Door het realiseren van een nieuw woon-zorgcomplex dat voldoet aan de laatste duurzaamheidseisen, waaronder aardgasloos bouwen, wordt bijgedragen aan een duurzaam woningbouwprogramma voor nieuwbouw. Geconcludeerd kan worden dat een toekomstbestendige en duurzame ontwikkeling wordt gerealiseerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 PLANBESCHRIJVING

Het plan betreft het realiseren van een leefbare en duurzame woonomgeving voor 56 bewoners die leiden aan dementie en daarom hulpbehoevend zijn. Elke bewoner beschikt over een appartement bestaande uit een huiskamer, slaapkamer en een mindervalide toilet/douche ruimte. Daarnaast kent het complex 8 woonkamers met keuken en eetruimte en een hoofdgebouw waar de administratie is gevestigd en gezamenlijke activiteiten kunnen plaatsvinden. De woonkamers en appartementen zijn in vier aparte vleugels samengebracht. Het hoofdgebouw ligt ten noorden van deze vleugels en is door middel van gangen met de vleugels verbonden.



Impressie bouwplan

Functionaliteit

Er is al in een vroeg stadium gekeken naar de functionaliteit van het gebouw. Hoe gaan bewoners het gebouw gebruiken, hoe verlopen verkeersstromen, waar worden goederen geleverd et cetera. Het gebruik van het gebouw is “leading”, de vorm volgt hier ook echt de functionaliteit. Het gebouw is dan ook duidelijk herkenbaar als een zorggebouw. En kent een voor de zorg kenmerkende kamstructuur. Dit is vooral een doelmatige bouwwijze: korte looplijnen, centraal geplaatste gemeenschappelijke functies en eenvoudige uitbreidingsmogelijkheden.

Omgeving

Het nieuwe gebouw maakt onderdeel uit van het bestaande stedelijk weefsel van Dorst en sluit aan op de aan de westzijde gelegen bebouwing in de Geerstraat. Hierdoor ontstaat aan de oostzijde ruimte voor een doorkijk. Het achterliggende landschap is door deze positionering waarneembaar. De bestaande bomen zoals aanwezig in het openbaar gebied langs de Rijksweg en de Geerstraat blijven behouden. In het westelijk deel van het perceel worden ca. 40 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden ontsloten vanaf de Geerstraat. Het oostelijk deel van het plangebied krijgt een groene inrichting en wordt opengesteld voor wandelaars.

Het gebouw heeft een kamstructuur met aan de noordzijde een hoofdgebouw. Het gebouw opent zich naar het landschap. Het hoofdgebouw heeft een hoekverdraaiing waardoor de richting van de voormalige rijksweg wordt benadrukt en de bocht in de Geertsraat wordt begeleid. Hierdoor wordt het gebouw in de omgeving verankerd. Het hoofdgebouw onderscheidt zich van de andere bebouwing door zijn bouwhoogte en de positionering. Het hoofdgebouw benadrukt de entree van Dorst. In het hoofdgebouw bevindt zich de hoofdingang.

Door de verspringende rooilijn wordt een rafelige bebouwingsrand gecreëerd waardoor het landschap als het ware naar “binnen” toe wordt gehaald. Het gebouw gaat hierdoor onderdeel uitmaken van het landschap. De nokrichting van de verschillende kappen is wisselend waarbij aansluiting wordt gezocht bij het bestaande gevarieerde bebouwingsbeeld. Door de combinatie van verschillende nokrichtingen en wisselende rooilijnen ontstaan bijzondere buitenruimten.



Inrichtingsplan met principe ontsluiting en parkeren

De vier “kammen” van het gebouw hebben een corridorontsluiting, een middengang met aan weerszijden appartementen. In totaal gaat het om 56 zorgappartementen met een eigen woonslaap- en badkamer. In het gebouw bevinden zich 8 gemeenschappelijke woon- eetkamers. Deze zijn centraal gelegen in ieder van deze kammen. De vier “kammen” worden doormiddel van gangen met elkaar verbonden. Door de verbindende gangen zo transparant mogelijk vorm te geven lijkt het of de kammen als massa los van elkaar staan. Het gebouw wordt als het ware opgeknipt in kleinere eenheden, passend in de maat en schaal van de omgeving. Vanaf de verschillende zijden is er door het transparante karakter van de gangen zicht op de binnentuinen



Impressie beeld vanaf de Geerstraat

Bouwkundig

Het gebouw bestaat uit twee lagen waarbij de verdieping vooral wordt gebruikt voor techniek, opslag en administratie. De delen van het gebouw met een verdieping hebben een traditioneel zadeldak. Op de zadeldaken zijn zonnecellen geplaatst.

Er wordt op het platdak sedum toegepast. Dit zorgt voor waterretentie, luchtzuivering, een lagere omgevingstemperatuur, warmteregulatie, energiebesparing en biodiversiteit. Deze sedumdaken maken een belangrijk onderdeel uit van klimaatbestendig bouwen. Door het toepassen van sedum daken wordt het regenwater vertraagd afgevoerd. Het hemelwater dat op daken en verharding valt wordt op het perceel gebufferd en geïnfiltreerd.

Ontsluiting en parkeren

Het parkeren voor het woon-zorgcomplex vindt plaats in het westelijk deel van het perceel waar circa 40 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden via één inrit ontsloten vanaf de Geerstraat. De bestaande inrit van Geerstraat 3 blijft voorsnog behouden ter ontsluiting van de bestaande woning. Deze inrit is uitsluitend bestemd voor deze woning. Er is geen (auto)ontsluiting via deze inrit naar het achterliggende parkeerterrein.

5 RANDVOORWAARDEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Wettelijk kader:

De regelgeving voor externe veiligheid is vastgelegd in verschillende besluiten/circulaires:

- voor risicovolle bedrijven: Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi);
- voor buisleidingen: Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb);
- voor het transport van gevaarlijke stoffen over weg/water/spoor: Op 10 juli 2013 is Wet basiswet vastgesteld en op 11 november 2013 is het Besluit externe veiligheid transportroutes vastgesteld (verder Bevt), waarmee de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt geregeld. Deze wet en dit besluit treden in werking op 1 april 2015.

Beleid:

Daarnaast geldt het door de raad vastgestelde Beleid externe veiligheid van Oosterhout 2017. De gemeente Oosterhout heeft in haar beleid vastgelegd dat externe veiligheid erop is gericht om de risico's voor haar burgers en de bedrijven te voorkomen. Indien er risico's zijn toegelaten worden die zoveel mogelijk beperkt en moeten die beheersbaar zijn. Tenslotte moeten de mogelijkheden voor de evacuatie van personen en de voorbereiding op de bestrijding van een ramp voldoende zijn. Risicobronnen zijn niet toegelaten buiten aangewezen risicogebieden zoals een industrieterrein. Echter kunnen op bestaande (spoor) wegen en vaarwegen risico's niet worden uitgesloten. Het beleid houdt ook in dat minder zelfredzame personen binnen het invloedsgebied van een risicobron

beter moet worden beschermd.

Kwetsbare objecten worden liever niet in de buurt van risicobronnen gebouwd. Kwetsbare objecten zijn gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden of gebouwen waar niet zelfredzame mensen aanwezig zijn.

Toetsing

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

Risicovolle inrichtingen

Nabij het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd die onder het regime van het Bevi vallen. Er is geen sprake van belemmeringen vanwege de aanwezigheid van één of meerdere risicovolle inrichtingen.

Buisleidingen

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen

In en rond Dorst is sprake van meerdere transportroutes waarover mogelijk vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

- Direct ten noorden van het plangebied ligt de provinciale weg N282. Deze weg is niet opgenomen in de Regeling basisnet. Uit de Risicoskaart blijkt dat deze weg geen risico-contour kent. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege transport gevaarlijke stoffen over deze weg.
- Rijksweg A27: Over de Rijksweg A27 worden grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Daarop is het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet van toepassing. De A27 heeft een PR-afstand van 0 m, een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 m en een invloedsgebied van 880 m voor stofgroep LT2 (toxische vloeistoffen) en 355 m voor stofgroep GF3 (zeer brandbare gassen zoals LPG). Het plangebied ligt met 1.800 meter ver buiten het grootste invloedsgebied van 850 m van de weg.
- Spoorlijn Breda-Tilburg: Over de spoorweg Breda – Tilburg worden grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Daarop is het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet van toepassing. De spoorweg heeft een PR-afstand van 1 m, een PAG van 30 m, een invloedsgebied van >4000 m voor stofgroep D (toxische stoffen) dat volledig over Dorst ligt en een invloedsgebied van 460 m voor stofgroep A (bijv. LPG).

Het plangebied is op ca. 500 m. afstand van de spoorlijn gelegen. Het plangebied ligt buiten de meest relevante zones voor het persoonsgebondenrisico (PR 10-6/jr), het groepsrisico (GR, 200 meter zones) en het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Op basis van deze afstanden is een berekening niet nodig.

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Beperkte verantwoording groepsrisico

- Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

- Mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

De ontwikkeling betreft de realisatie van een woon-zorgcomplex voor ouderen met dementie. Deze bewoners dienen te worden geclassificeerd als minder zelfredzaam. De ontwikkeling is gelegen buiten het invloedsgebied van de spoorlijn Breda-Tilburg voor stofgroep A waarmee wordt voldaan aan het advies van de Veiligheidsregio MWB. Binnen het complex is te allen tijde personeel aanwezig. Gezien de gesteldheid van de bewoners zullen deze uitsluitend onder begeleiding van zelfredzame personen als personeel of bezoek het complex verlaten.

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwingen alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Het nieuw te realiseren gebouw voldoet aan deze voorwaarden en dient ten minste het verblijf van 4 uur mogelijk te maken bij een dergelijke calamiteit.

Standaard Advies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

Op basis van het standaardadvies (januari 2019) worden de volgende adviespunten meegegeven

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de veiligheidsregio toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een

goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.

- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

Gezien de afstand van de beoogde ontwikkeling tot de risicobronnen volstaat in voorliggende situatie gebruik worden het Standaardadvies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant . Voor de planontwikkeling is geen nader advies van de Veiligheidsregio vereist.

Conclusie

In de planregels is geborgd dat risicovolle activiteiten niet zijn toegelaten. Daarnaast is het aspect externe veiligheid alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Breda - Tilburg. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

5.1.2 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bebouwing niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing. Een verzorgingstehuis geldt als geluidsgevoelige bebouwing (categorie andere geluidsgevoelig gebouw).

Toetsing

Door K-plus is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai verricht ('Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen zorgwoningen Geerstraat 1 te Dorst' d.d. 21 maart 2019). Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege de wegen op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde zal worden overschreden vanwege verkeerslawaai van de Rijksweg N282 en de Geerstraat. Bij een zestal woningen ligt de geluidsbelasting (gevelbelasting) boven de voorkeurgrenswaarde. De maximale geluidsbelasting bedraagt daarbij 54 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt daarmee niet overschreden.

Omdat de Rijksweg N282 is reeds voorzien van geluidarm asfalt zijn bronmaatregelen geen optie. Maatregelen in de overdracht in de vorm van een geluidwal of geluidscherm zouden kunnen worden overwogen. Echter het plan is gelegen in de bebouwde kom nabij een kruising. Vanwege uitzicht en de kosten vanwege de kosten van een dergelijke maatregel, stuiten dergelijke maatregelen op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige en financiële bezwaren. Bij de gemeente Oosterhout wordt daarom een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen dient ermee rekening te worden gehouden dat plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel(s) om te kunnen voldoen aan de gestelde eisen van het Bouwbesluit ten aanzien van de realisatie van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.3 Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn enkele (agrarische) bedrijven gevestigd. Realisatie van het plan mag geen belemmering vormen voor het gebruik en de functies van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven. De toekomstige functie mag bovendien geen hinder ondervinden van het gebruik en de functies van omliggende gronden en bedrijven.

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functies in onderhavig plan niet leiden tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies.

De huidige bestemming 'Agrarisch' wordt binnen dit bestemmingsplan gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk' waarbij een bouwvlak wordt toegevoegd t.b.v. de realisatie van het verzorgingstehuis. Dit betreft géén hinderveroorzakende functie.

Interne werking

Naast de externe werking moet ook de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: past de nieuwe functie in de omgeving?

Met de realisatie van het verzorgingstehuis is in het plangebied sprake van de realisatie van een nieuwe hindergevoelige functie. Er moet daarom worden onderzocht of de functie in het plangebied hinder ondervindt van hinder veroorzakende functies in de omgeving van het plangebied.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele hinder veroorzakende functies gelegen:

Adres	Functie
Bavelstraat 11	Manege
Bavelstraat 8A	Autobedrijf
Groenestraat 11	Melkveehouderij

In het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer maakt het woon-zorgcomplex onderdeel uit van een en dezelfde inrichting als de Manege de Rosakkers. Om die reden wordt de manege niet belemmerd door de ontwikkeling en is daarom bij de verdere beoordeling van de interne werking buiten beschouwing gelaten. Voor wat betreft het aspect geurhinder wordt verwezen naar paragraaf 5.1.4.

De navolgende tabel laat zien hoe de twee andere functies worden gecategoriseerd op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast geeft de tabel de minimaal aanbevolen richtafstanden in meters aan voor deze functie.

Adres	Functie	Milieu cat. (VNG)	Grootste afstand	Feitelijke afstand
Bavelstraat 8A	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30 m.	126 m.
Groenestraat 11	Melkveehouderij	3.2	100 m.	102 m.

Het bouwvlak van het nieuwe woon-zorgcomplex ligt op circa 126 meter afstand van de perceelgrens van Bavelstraat 8a. De afstand is voldoende groot. Het woon-zorgcomplex vormt geen belemmering voor deze functies.

Het bouwvlak van het nieuwe woon-zorgcomplex ligt op circa 102 meter afstand van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Groenestraat 11. De afstand is voldoende groot. Het woon-zorgcomplex vormt geen belemmering voor deze functies.

Conclusie

Het nieuw te bouwen woon-zorgcomplex ligt buiten de richtafstanden van de omliggende bedrijven. Het plan zelf betreft een woon-zorgcomplex en er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving. Het plan vormt geen belemmering voor c.q. heeft geen hinder van de omliggende bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg hiervan worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals een zorgcomplex). Er dient voor het woon-zorgcomplex sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Toetsing

Ten aanzien van het aspect geur is de memo 'Geuronderzoek Geerstraat 1 te Dorst' opgesteld, zie bijlage 2. Uit het onderzoek volgt dat:

- De ontwikkeling van het woon-zorgcomplex de bedrijfsvoering van de melkveehouderij aan de Groenestraat 11 niet belemmerd.
- De voor- en achtergrondbelasting van de intensieve veehouderij met betrekking tot de bedrijven aan de Akkerweg 9 + Bavelstraat 24 (één inrichting voor varkens met 46633 ou), Bavelstraat 6, Molenschotseweg 4 en enkele in Breda gelegen bedrijven is berekend. Uit de berekening blijkt dat zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting geen belemmering vormt.
- Het woon-zorgcomplex gaat onderdeel uitmaken van de inrichting aan de Bavelstraat 11 (paardenpension). Deze inrichting valt onder de werking van het Activiteitenbesluit milieubeheer (Barim). De bebouwing van het nieuwe woon-zorgcomplex komt op ca. 65 meter te liggen van de gevel van de bestaande paardenboxen (stal). Deze afstand voldoet niet aan de eis van 100 m. Aangezien het hier gaat om één inrichting is een GGD-advies noodzakelijk om het aspect volksgezondheid te beoordelen.

GGD-advies woon-leefklimaat:

Omdat de ontwikkeling niet voldoet aan de afstandsregel heeft de gemeente de GGD gevraagd om het aspect volksgezondheid voor deze situatie te beoordelen. Deze beoordeling is als bijlage 3 aan dit bestemmingsplan bijgevoegd.

Vanuit het gezondheidsaspect bezien zijn geur, fijnstof, endotoxine en geluid de belangrijkste milieufactoren voor de kwaliteit van de leefomgeving. In het GGD-advies wordt daarom ingegaan op mogelijke gezondheidsrisico's door blootstelling aan deze factoren.

Ten aanzien van het aspect geur worden de volgende conclusies getrokken:

- De bebouwing voldoet niet aan het afstandscriterium zoals dat door de GGD wordt gehanteerd, te weten minimaal gelegen op 100 meter van een veehouderij waar dieren zonder wettelijke geuremissie factor worden gehouden. Dit betekent dat er geurhinder kan worden ervaren.
- Daar waar wel een wettelijke geuremissie voor het diersoort is vastgesteld, geldt dat de voor- en achtergrondgeurbelasting berekend kan worden. Deze berekende waarden voor de geurbelasting veroorzaakt door deze dieren voldoet aan de gezondheidkundige advieswaarden. Echter, zoals hierboven gesteld zijn er ook in de directe omgeving dieren zonder wettelijk vastgestelde geuremissiefactor. De daadwerkelijke geurbelasting kan daarmee hoger liggen dan berekend. Geadviseerd wordt verzorgers van potentiële cliënten hierop te wijzen, zodat zij hier in hun afweging rekening mee kunnen houden.

Conclusie

De bebouwing voldoet niet aan het afstandscriterium zoals dat door de GGD wordt gehanteerd. Dit betekent dat er geurhinder kan worden ervaren. Geadviseerd wordt verzorgers van potentiële cliënten hierop te wijzen, zodat zij hier in hun afweging rekening mee kunnen houden.

Het aspect geur vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Bodem

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. In dit kader is door Geonius Milieu B.V. voor het plangebied een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4).

Toetsing

Het bodemonderzoek toont aan dat de bovengrond licht verontreinigd is. Deze verontreiniging is hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt door een voormalige boomkwekerij en mogelijk andere voorgaande agrarische functies waarbij bestrijdingsmiddelen zijn gebruikt

In verband met de geconstateerde lichte verontreiniging is het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente Oosterhout.

Beoordeling:

- De onderzoekslocatie betreft perceel T 54, te onderzoeken oppervlakte ca. 14.580 m²
- Naar aanleiding van de doorlatendheidsmeting is de doorlatendheid bepaald op 1,0 – 2,8 m/dag. Op basis van deze resultaten kan gesteld worden dat ter plaatse van de onderzoekslocatie, de onderzochte bodem goed doorlatend is.
- De resultaten t.p.v. perceel T 54 zijn:
 - In de bovengrond zijn er lichte verontreinigingen met koper, HCB, DDE, DDD, DDT, alfa-Endosulfan, drins (som), OCB's (som 21) aangetroffen. Deze lichte verontreinigingen betreffen in het kader van de Wet Bodembescherming overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden;
 - Bij eventuele grondafvoer in het kader van het Besluit bodemkwaliteit van de locatie dient hiermee rekening gehouden te worden. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grond (plaatselijk) op basis van de toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit is beoordeeld als Niet toepasbaar.
 - In de ondergrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte stoffen aangetroffen.
 - In het grondwater is een sterke verontreiniging met nikkel en een matige verontreiniging met kobalt aangetroffen. Dit betreft een regionaal verhoogde achtergrondwaarde (geen verontreiniging veroorzaakt door menselijk handelen). Tevens zijn er lichte verontreinigingen met zware metalen (nikkel, cadmium, barium) aangetroffen.

Conclusie

Gezien de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de bestemmingswijziging. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aangetoond in het kader van de wet bodembescherming waarbij de achtergrondwaarde wordt overschreden. De tussenwaarde en interventiewaarde worden echter niet overschreden. Daardoor kan gesteld worden dat er geen risico's zijn in het kader van het huidige en beoogde gebruik. Bij grondwerkzaamheden wordt rekening gehouden met de beperkingen van de herbruikbaarheid van de grond in het kader van het Besluit bodemkwaliteit.

5.1.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wmb:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een woon- zorgcomplex voor 56 bewoners. Dit voornemen heeft geen invloed op het aspect luchtkwaliteit. Het planvoornemen leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

Toetsing

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woon-zorgcomplex. Een dergelijke gebouwen met bijbehorend terrein is aangeduid als een gevoelige bestemming. Daarbij is het plangebied gelegen binnen de 50 meter zone welke langs provinciale wegen geldt. Het Besluit gevoelige bestemmingen is derhalve op onderhavig project van toepassing.

K+ Adviesgroep BV heeft een quickscan uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Deze quickscan is als bijlage 5 aan dit bestemmingsplan bijgevoegd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies van het onderzoek samengevat.

NIBM-rekentool

Met behulp van de NIBM-rekentool en de te verwachten verkeersgeneratie is de NIBM-toets uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat het voorliggende plan niet in betekenende mate zal bijdragen. De maximale bijdrage vanwege het extra verkeer bedraagt voor NO₂ 0,16 µg/m³, en voor fijn stof (PM₁₀) 0,03 µg/m³, de grens van 1,2 µg/m³ wordt daarmee niet overschreden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	148
Aandeel vrachtverkeer	2.70%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0.16
PM ₁₀ in µg/m ³	0.03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1.2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

NSL-Monitoringstool

Met behulp van de NSL-Monitoringstool is een scan uitgevoerd van de luchtkwaliteit ter plaatse. Hierbij is gekeken naar zichtjaar 2016, 2020 en 2030. Nabij het kruispunt ligt het rekenpunt met id 15857852. Voor dit rekenpunt is een nadere analyse gedaan naar de concentraties per stof.

Uit de analyse blijkt dat luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied in hoofdzaak wordt bepaald door de achtergrondconcentratie, de bijdrage van het wegverkeer is beperkt. Voorts wordt geconcludeerd dat de totale concentratie ruim onder de norm van 40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5} zal blijven.

Conclusie

Uit het onderzoek voor de luchtkwaliteit blijkt dat de realisatie van de zorgwoningen niet zal leiden tot overschrijdingen van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het plan draagt niet in betekende mate bij. Het plan voldoet hiermee op grond van artikel 5.16 lid 1 sub a aan de luchtkwaliteitseisen. Voor luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen.

5.1.7 Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Vogel- of Habitatrichtlijn. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Als bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Binnen het projectgebied wordt een zorgcentrum gerealiseerd, waardoor het bestaande akkerbiotoop geheel zal komen te vervallen. Het uitvoeren van een onderzoek is om deze reden noodzakelijk. In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dient er een flora en faunaonderzoek te worden uitgevoerd.

Programma Aanpak Stikstof

Op 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) in werking getreden. De depositie van stikstof is een van de belangrijkste belemmeringen om de Europese natuurdoelen te halen. Stikstofdepositie leidt tot vermeting en/of verzuring van de bodem. In natuurgebieden kan dit negatieve effecten hebben op de aanwezige, beschermde flora en fauna.

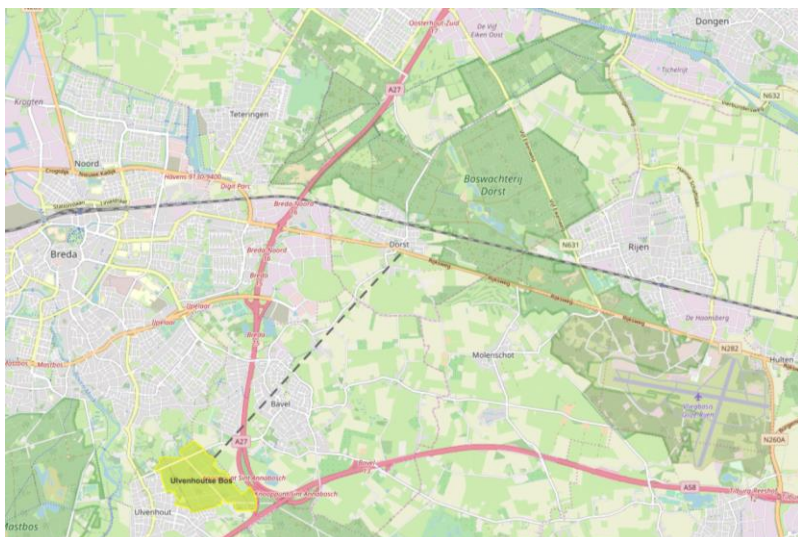
Uitspraak Afdeling Bestuursrecht Raad van State inzake Programma Aanpak Stikstof

De Afdeling heeft op 29 mei 2019 uitgesproken dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer mag worden gebruikt als toetsingskader voor projecten nabij Natura 2000-gebieden. Op basis van het PAS werd namelijk vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Het vooraf daarvoor toestemming verlenen is in strijd met Europese regelgeving.

Gevolgen van de uitspraak

Positieve gevolgen moeten vanaf heden bij een passende beoordeling (wetenschappelijk) vast staan. Alhoewel het merendeel van de zaken over veehouderijen gaat, zijn de uitspraken ook van belang voor projecten voor andere activiteiten zoals wonen, fabrieken, bedrijven, kantoren en infrastructuur nabij Natura 2000-gebieden.

De Afdeling heeft zich uitgesproken over nieuwe ontwikkelingen nabij Natura 2000-gebieden. Dit bestemmingsplan beoogt de realisatie van een woon-zorgcomplex met 56 wooneenheden. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het Ulvenhoutsebos dat op ca. 4,7 km afstand is gelegen.



Overige Natura 2000-gebieden zijn op grotere afstand gelegen zoals de Langstraat (12,5 km), Biesbosch (13,5 km), Regte Heide en Riels Laag (13.6 km) en de Loonse- en Drunense Duinen & Leemkuilen (15 km).

Toetsing

In maart 2019 is door Geonius een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 6 aan dit bestemmingsplan bijgevoegd. Daarbij is de stikstofdepositie van het plan inzichtelijk gemaakt door een berekening met de (oude) Aerius Calculator uit te voeren. De vorige versie van AERIUS Calculator, 2016L, was gebaseerd op het PAS. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geconcludeerd het PAS niet gebruikt mag worden als basis voor toestemmingsverlening. Om die reden is recentelijk de AERIUS Calculator aangepast. Alle PAS-gerelateerde elementen zijn verwijderd uit AERIUS Calculator 2019.

In november 2019 is door Geonius een nieuwe berekening uitgevoerd voor de stikstofdepositie met vernieuwde AERIUS Calculator ('Stikstofberekening voor Nieuwbouw Zorgcentrum PIM Senior te Dorst', 8 november 2019). Het rapport is als bijlage 7 toegevoegd.

Hieronder zijn de belangrijkste conclusies van de het onderzoek en de berekening met de Aerius Calculator samengevat.

Gevolgen voor beschermde natuurgebieden.

De berekeningen met AERIUS Calculator maken duidelijk dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op een van de habitattypen van de omliggende Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol N/ha/jaar. Dit geldt voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Van geen enkel Natura 2000-gebied zijn de instandhoudingsdoelstellingen in het geding.

Het project kan daarom ten uitvoer worden gebracht, zonder strijdigheid met de Wet natuurbescherming, hoofdstuk Gebiedenbescherming. Een vergunningaanvraag in het kader van de genoemde wet is dan ook niet nodig

Ook worden door het project geen gebieden, die behoren tot het nationaal of provinciaal natuurnetwerk, negatief beïnvloed.

Gevolgen voor beschermde soorten

Het projectgebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen, waarbij het wel vooral gaat om de randen, vooral de west- en noordgrens. De betreffende houtopstanden kunnen tevens fungeren als vliegroute voor vleermuizen. Er zijn langs de westgrens bomen met holtes aanwezig, die geschikte habitats bieden voor boom bewonende soorten als ruige dwergvleermuis. Omdat de houtopstanden op de grenzen in principe intact blijven, gaan geen potentiële verblijfplaatsen verloren. Er kan sprake zijn verstoring tijdens de aanleg, wanneer in het zomerseizoen met zwaar materieel langs deze bomen gereden wordt. Negatieve gevolgen zijn evenwel eenvoudig te mitigeren en de gunstige staat van instandhouding van de lokale vleermuispopulatie is niet in het geding. Qua landzoogdieren is er sprake van verlies van leefgebied van beschermde soorten, vanwege de vernietiging van het biotoop akker. Het betreft echter alleen algemeen voorkomende soorten, waarvoor een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Ook voor vogels geldt dat er sprake kan zijn van verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen, maar dat is alleen aan de orde in het broedseizoen. Het kunnen vogels zijn die in de houtopstanden nestelen, maar ook weidevogels als Kievit die in de aangrenzende landbouwpercelen broeden. Er zijn vooralsnog geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestplaats, met name roofvogels en uilen.

Mitigerende maatregelen, eventuele vervolgstappen

Indien werkzaamheden die te maken hebben met het bouwrijp maken nog vóór aanvang van het broedseizoen worden opgestart, dus vóór 15 maart, kan men uitsluiten dat er broedvogels worden verstoord, aangezien deze dan niet in de directe omgeving gaan nestelen. Anders zal eerst nagegaan moeten worden of er broedgevallen in omringende bomen zijn of in aangrenzende landbouwpercelen (binnen een zone van circa 25 meter) en moeten werkzaamheden eventueel worden uitgesteld tot na 15 juli. Dit kan worden beoordeeld door een ter zake deskundige. Buiten het broedseizoen zijn er wat vogels betreft geen beperkingen. Ook voor landzoogdieren en amfibieën zijn er geen beperkingen, afgezien van het naleven van de zorgplicht. Dit houdt met name in, dat (graaf)werkzaamheden in één richting worden uitgevoerd, zodat dieren in de grond tijdig kunnen ontsnappen en niet ingesloten raken. Ook dienen vegetaties voorafgaande aan het bouwrijp maken kort gemaaid te worden. In verband met de aanwezigheid van boomholtes op de westgrens, moet bij werkzaamheden er wel op gelet worden of verstorende werkzaamheden binnen 20 meter van dergelijke bomen plaatsvinden. Indien hiervan sprake is dient een ecologisch deskundige te worden

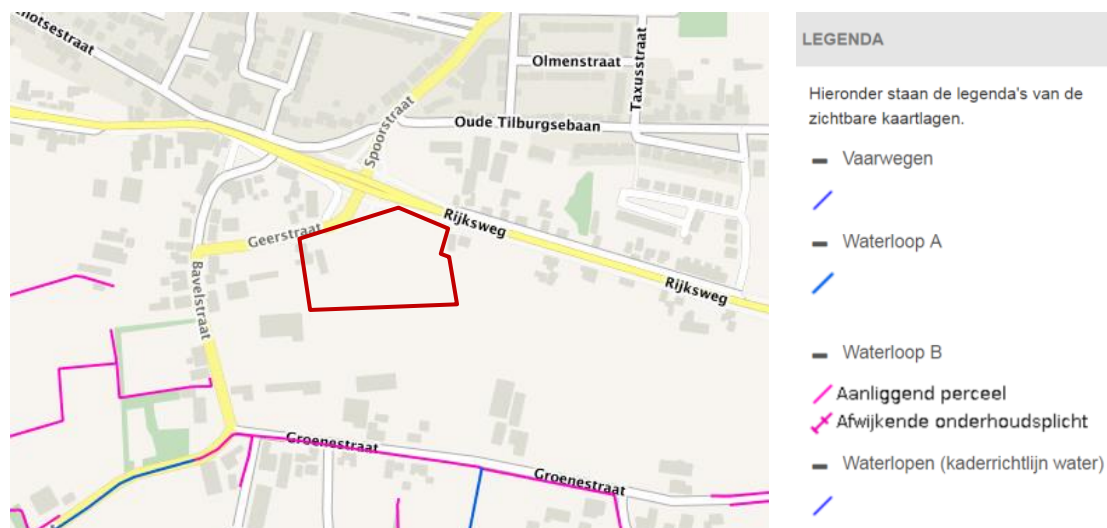
5.2.2 Waterschap Brabantse delta

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze zijn van belang als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven.

Met de watertoets wordt gewaarborgd dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante, ruimtelijke plannen en besluiten. Via de ‘waterparagraaf’ heeft de watertoets inhoudelijk een expliciete plaats in de totstandkoming van ruimtelijke plannen en besluiten.

Keur

Voor het onderhoud en beheer van wateren beschikt het waterschap over de keur. In de keur zijn onder andere regels opgenomen voor wateren en oevers van wateren om ervoor te zorgen dat onderhoud kan worden uitgevoerd en ter bescherming van het profiel van wateren. Ook zijn regels opgenomen ten aanzien van het onttrekken van grondwater. Het in het beheersplan van het Waterschap verwoorde beleid is richtinggevend bij de uitvoering van de keur. Uit de Keur blijkt dat het plangebied geen specifieke status heeft.



Uitsnede Keur met aanduiding plangebied

5.2.3 Waterparagraaf

Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening(Bro), die de algemene behartiging van de waterbelangen betreft.

De waterparagraaf beschrijft op bestemmingsplanniveau zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

Watersysteem

Bodem

Om de infiltratiecapaciteit van de bodem te bepalen heeft Geonius Milieu BV als onderdeel van het bodemonderzoek een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd: rapport 'Verkennd bodemonderzoek Geerstraat te Dorst', d.d. 24 april 2019. Het onderzoeksrapport is als bijlage 4 toegevoegd. In het bodemonderzoek zijn licht verhoogde gehalten in de bovengrond aangetoond in het kader van de wet bodembescherming waarbij de achtergrondwaarde wordt overschreden. De tussenwaarde en interventiewaarde worden echter niet overschreden. Daardoor kan gesteld worden dat er geen risico's zijn in het kader van het huidige en beoogde gebruik.

Infiltratiecapaciteit

Uit het onderzoek volgt dat de waterdoorlatendheid van de bodem (k-waarde) varieert van 1,0 tot 2,8 m/dag. Hiermee kan de bovengrond geclassificeerd worden als goed doorlatend. De doorlatendheid van de proeven is voor drie locaties vergelijkbaar, de vierde locatie kent een hogere doorlatendheid.

Oppervlaktewater

Binnen de locatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel is ter plaatse van zowel de zuidelijke als de noordelijke perceelgrens een greppel aanwezig. Geen van deze greppels maakt onderdeel uit van de legger.

Grondwater

Uit de beschikbare meetgegevens van de in de omgeving van het plangebied aanwezige peilbuizen blijkt dat de hoogste grondwaterstanden tot circa 1 meter beneden maaiveld reiken en dat de grondwaterstand fluctueert met circa 1,5 meter.

Hemelwater

Verhard oppervlak

De plannen voor het plangebied worden gerealiseerd op de percelen die momenteel in gebruik zijn als agrarisch land en een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning, bedrijfsopstallen en verharding. In de toekomstige situatie is sprake van een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie. bestaande bebouwing en verharding wordt deels geamoveerd. Er wordt een nieuw woon-zorgcomplex met

bijbehorende verharding gerealiseerd. Navolgende tabel geeft een vergelijking van de verharding van de huidige- en toekomstige situatie.

Situatie	bebouwing		verharding		totaal
	dak	groen dak	gesloten	half-/open	
Bestaand	520 m ²	0 m ²	770 m ²	0 m ²	1.290 m ²
Toekomstig	1.985 m ²	2.430 m ²	3.675 m ²	905 m ²	8.995 m ²
Toename 'verharding'	1.465 m ²	n.v.t.	2.905 m ²	n.v.t.	4.370 m²

Bij de planontwikkeling is sprake van een toename van ca. 7.700 m² aan (dak)verharding. Een deel van deze (dak)verhardingen bestaat uit groene daken en halfverharding / open verhardingen. Deze verhardingstypen worden niet beschouwd als toename verhard oppervlak. De toename 'verhard oppervlak' betreft daarmee 4.370 m².

Berekening bergingscapaciteit

Op basis van het gemeentelijke Water- en Rioleringsplan 2017-2021 gelden voor de berekening van de te realiseren hemelwatervoorziening de volgende uitgangspunten:

- Bij bui 10 (ca. 40 mm in één uur) geen water op straat berekend vanuit een leidingstelsel.
- Bij bui 100 (ca. 70 mm in één uur) geen inundatie vanuit open waterberging (o.a. wadi) of watergang.

Bij onderhavig project is in totaal circa 4.370 m² aan (dak)verharding aanwezig. Als gevolg van deze oppervlakte dient gerekend te worden met navolgende hemelwaterhoeveelheden:

- $t=10$: 4.370 m² x 40 mm = circa 175 m³
- $t=100$: 4.370 m² x 70 mm = circa 306 m³

De te realiseren voorziening dient een inhoud te hebben van minimaal 175 m³ ($t=10$). In het geval van een open waterberging zoals een wadi mag deze niet overstroomd bij een belasting van bui 100. Een dergelijke voorziening dient daarom een inhoud te hebben van 306 m³.

Hemelwater

Het hemelwater dat op het perceel neerkomt, dient op een goede manier te worden verwerkt.

Daarbij hanteert de gemeente de volgende voorkeursvolgorde voor de omgang met het hemelwater:

1. infiltreren
2. bergen
3. afvoeren

De mogelijkheden om het schone afstromende hemelwater in het plangebied te verwerken, zijn aanwezig. De infiltratie van het afstromende hemelwater is vanwege de aanwezigheid van de zandige bodem (K-waarde > 0,5) en de plaatselijke grondwaterstand mogelijk.

Voor de berging van het hemelwater worden op het terrein een viertal IT-riolen (Ø200) aangelegd met een totale lengte 125 m¹. Deze riolen liggen in noord-zuidrichting, ter plaatse van het parkeren en tussen de bebouwingsstroken in. De IT-riolen hebben een overstort op de aanwezige greppels langs de westelijke en zuidelijke erfgrans van het perceel. De bergingscapaciteit van deze greppels wordt verruimd door de aanleg van een nieuwe watergang aan de oostzijde van het plangebied. De dimensionering en vormgeving van de bergingsvoorzieningen is in samenspraak met de gemeente Oosterhout uitgewerkt in een rioleringsplan.

Afvalwater

Het terrein zal worden voorzien van een gescheiden stelsel waarbij het vuile afvalwater (DWA) wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijk riool in de Geerstraat. Het DWA-riool maakt onderdeel uit van het rioolplan voor het terrein dat in samenspraak met de gemeente Oosterhout is uitgewerkt.

Waterkwaliteit

Overeenkomstig de eis van het waterschap en de provincie is voor het materiaal gebruik 'Artikel 5.1.3.7 Verbodsbepaling gebouwen, wegen en andere verhardingen' van toepassing. Hierin wordt gesteld dat er geen materialen gebruikt mogen worden die de bodem kunnen verontreinigen.

Conclusie

Het hemelwater afkomstig van bebouwing en verharding wordt via een IT-riool in de bodem geïnfiltreerd. Om vervuiling van het bodemwater te voorkomen dienen er beperkingen opgelegd te worden aan watergebruik op eigen terrein. Afvalwater wordt gescheiden afgevoerd naar het bestaande gemeentelijke riool.

In de diverse beleidsuitgangspunten heeft het infiltreren van hemelwater in de bodem de voorkeur. Aanvullende maatregelen om vervuiling van het bodemwater te voorkomen zijn in de gekozen methode toegepast. Hiermee voldoet onderhavig plan aan de diverse beleidsuitgangspunten.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1 Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is

geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het onderhavig plan te betrekken.

Ten behoeve van het vaststellen van de cultuurhistorische waarde van het plangebied is de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout beoordeeld. Het plangebied bevindt zich in een zone met een middelhoge archeologische verwachting. In het huidige bestemmingsplan rust er daarnaast een dubbelbestemming Waarde- Archeologie op het plangebied. De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met ten hoogste 100 m².

Aangezien de nieuwbouw een grotere omvang heeft dan 100 m² is door Geonius Milieu BV archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek bestaat uit een archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) verkennende vorm door middel van boringen en is bijgevoegd als bijlage 8.

Toetsing

Voor het plangebied geldt op basis van het bureauonderzoek een lage verwachting voor de perioden Paleolithicum, Mesolithicum, Neolithicum, Bronstijd en Nieuwe Tijd en een middelhoge verwachting voor de perioden IJzertijd, (inheems) Romeinse tijd en Middeleeuwen. Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat de bodem verstoord is, echter blijft de mate van verstoring onduidelijk. Op basis van de geconstateerde verstoring is de gespecificeerde archeologische verwachting bijgesteld naar een lage tot middelhoge verwachting op het voorkomen van vindplaatsen het Neolithicum tot en met de Middeleeuwen. De lage verwachting op het voorkomen van vindplaatsen uit het Paleolithicum, Mesolithicum en Nieuwe Tijd kan worden gehandhaafd.

Deskundigen van de bevoegde overheid zijn van mening dat de bodem en een eventuele archeologische vindplaats niet verstoord is als er geen sprake is van een intacte natuurlijke bodem en dat de resultaten van in de nabijheid van het plangebied uitgevoerde onderzoeken onvoldoende onderbouwing is voor het bijstellen van de verwachting naar laag. Derhalve dient archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven uitgevoerd te worden.

Conclusie

Uit het archeologisch onderzoek blijkt, dat vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk is. Voor dit vervolgonderzoek is een Programma van Eisen opgesteld. Dit Programma

van Eisen is door de gemeente Oosterhout beoordeeld en goedgekeurd. Het onderzoek zal conform dit Programma van Eisen worden uitgevoerd voorafgaand aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de nieuwe bebouwing. Het plangebied krijgt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

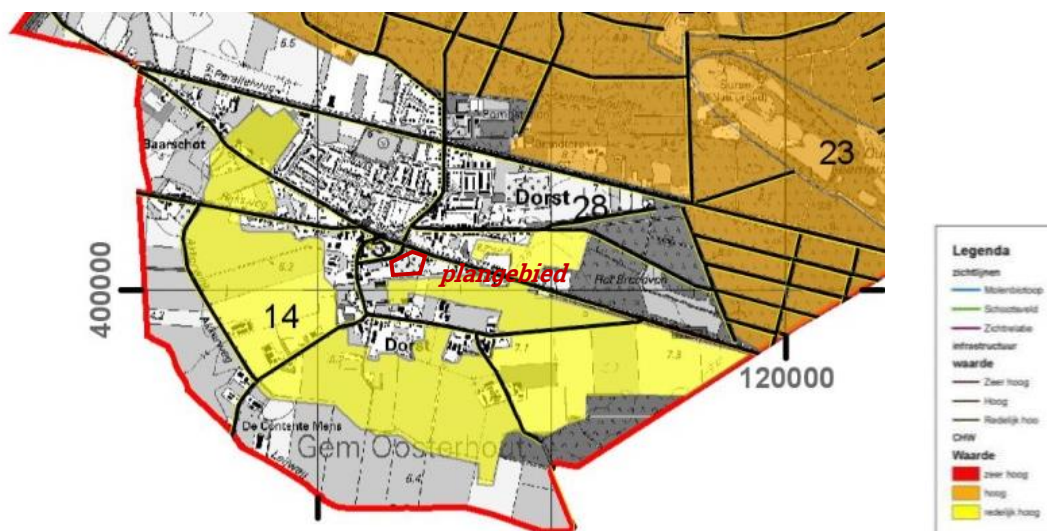
5.3.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden worden met ingang van 1 januari 2012 meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Artikel 3.1.6, tweede lid onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormt hiervoor de wettelijke basis. In het kader van de Modernisering van de Monumentenzorg krijgt de ruimtelijke ordening zo een uitgesproken rol met betrekking tot het in stand houden van cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Ten behoeve van het vaststellen van de cultuurhistorische waarde van het plangebied is de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout beoordeeld.

De Rijksweg vormt de oude verbinding tussen Breda en Tilburg. Dorst ligt aan deze doorgaande verbinding. De Rijksweg en de Geerstraat hebben historisch geografische waarden. Ze hebben de status 'redelijk hoog'. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.



Uitsnede Waardenkaart historische geografie met aanduiding plangebied

Conclusie

Het plan respecteert de Geerstraat als ontsluitingsweg in de nederzetting Dorst. Het plan raakt de oude Rijksweg niet. Er zijn geen gevolgen voor het plangebied noch voor de betreffende wegen. Het

plan tast geen waardevolle elementen aan. Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het nieuwe woon-zorgcomplex wordt via een inrit rechtstreeks ontsloten op de Geerstraat. Deze weg vormt een van de ontsluitingswegen richting het buitengebied en is wat betreft profiel en capaciteit berekend op deze functie. Met de ontwikkeling neemt de verkeerbewegingen op de Geerstraat toe. Voor de betreffende functie zijn geen kentallen beschikbaar om de verkeersgeneratie te bepalen. Daarom is de verkeergeneratie berekend o.b.v. ervaringsgegevens en aannames en bedraagt 148 verkeersbewegingen per dag (zie bijlage 9).

Gezien de te verwachten beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen in relatie tot de huidige functie en inrichting van de Geerstraat zal de extra verkeer aantrekkende werking van het initiatief geen verkeerskundige problemen opleveren.

Parkeren

Het parkeerbeleid op de middellange termijn (2020) is voor de gemeente Oosterhout vastgelegd in “Stilstaan in de toekomst”. Deze beleidsnota is in december 2009 vastgesteld en Medio 2013 geëvalueerd. In mei 2019 is de ‘Nota Parkeernormen 2019’ vastgesteld. In deze nota zijn de geactualiseerde parkeernormen opgenomen waaraan bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient te worden voldaan.

Voor de maatschappelijke functie ‘verpleeg- en verzorgingstehuis’ is in deze nota een parkeernorm opgenomen van 0,7 parkeerplaats per wooneenheid. Voor betreffende ontwikkeling van een woon-zorgcomplex met 56 wooneenheden resulteert dat in een parkeeropgave van 39 parkeerplaatsen.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er zullen ca. 40 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarmee aan de norm wordt voldaan. De bewoners zijn hulpbehoevend en niet meer in staat zelfstandig een auto te besturen. De parkeerbehoefte voor bewoners zelf is daarom niet aanwezig.

Conclusie

Het aspect verkeer levert geen belemmeringen op voor dit plan.

5.5 Milieueffectrapportage

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de gevallen opgenomen waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Alle andere vormen van ontwikkeling zijn in principe niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, maar er kan hiervoor wel een nadere motivering vereist zijn.

Toetsing

De nieuwbouw van een woon-zorgcomplex met 56 wooneenheden, kan worden gekwalificeerd als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van bijlage van het Besluit m.e.r. Bij die activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het project valt ruimschoots binnen de gestelde drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of er zodanige belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten dat er een m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit en de ligging van het plangebied direct grenzend aan de bebouwde kom van Dorst worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Een nadere m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk. De milieuaspecten zijn in dit hoofdstuk voldoende afgewogen.

Conclusie

Vanwege de beperkte omvang van het project acht de gemeente de afweging van de afzonderlijke milieuaspecten (zoals weergegeven in dit hoofdstuk) voldoende en wordt het opstellen van een m.e.r. niet noodzakelijk geacht.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Oosterhout wordt een anterieure overeenkomst afgesloten inzake de realisatie en het beheer van de landschappelijke inpassing en een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie en planschade. In de overeenkomst inzake realisatie en beheer is de duurzame instandhouding en het beheer van de landschappelijke inpassing vastgelegd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is tevens getoetst in een omgevingsdialoog.

Omgevingsdialoog

Ten behoeve van de omgevingsdialoog zijn alle omliggende bewoners op 2 juli 2019 uitgenodigd voor een bewonersavond. Tijdens deze bijeenkomst is door de Stichting PIM uitleg gegeven over de inhoud van het project. De reacties op het plan zijn positief. Er werden onder andere vragen gesteld over het stedenbouwkundig plan, de bouwrealisatie. Alle vragen werden uitvoerig beantwoord door de initiatiefnemers van het project. Het verslag van deze bewonersbijeenkomst is bijgevoegd als bijlage 10.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 september 2019 tot en met 16 oktober 2019 voor de duur van 4 weken ter inzage gelegen. Gedurende die tijd heeft eenieder een zienswijze in kunnen dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegestuurd aan diverse instanties. Daarbij zijn reacties ontvangen van de Provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta. De provincie had een detailopmerking met betrekking tot de onderbouwing van de kwaliteitsverbetering landschap zoals beschreven in de toelichting. De opmerking van de provincie is verwerkt. Het waterschap had een informatieve vraag met betrekking tot de bodemkwaliteit zoals beschreven in de toelichting van het plan. Naar aanleiding van de opmerking van het waterschap is de formulering enigszins aangepast.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 21 november 2019 tot en met donderdag 2 januari 2020 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die tijd heeft eenieder een zienswijze in kunnen dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

7 PLANSTUKKEN

7.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

7.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximum goot- en bouwhoogte.

7.3 Algemene toelichting op de regels

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

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.