

Memo

-memonummer NOT01-0455905-01D
datum 24 juni 2021
aan Ruimte voor Ruimte CV
van  CB5 / Antea Group
projectnr. 0455905.100
betreft Herbegrenzing werkingsgebieden Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, plangebied Dorst-Oost

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ruimte voor Ruimte CV ontwikkelt in de gemeente Oosterhout een nieuwe woonwijk te Dorst. In het gebied worden maximaal 165 woningen gerealiseerd. De ontwikkeling heeft een gedifferentieerd programma met rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en kavels voor vrijstaande woningen.

Op basis van het beleid van de provincie, verankerd in de vigerende Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en in procedure gebrachte ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant, is uitbreiding buiten het stedelijk gebied niet overal toegestaan. In deze memo wordt zowel gekeken naar het nu geldende beleid en daarnaast geanticipeerd op de vaststelling van de “nieuwe” Omgevingsverordening. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet (naar verwachting 1 juli 2022) zal deze Omgevingsverordening de nu geldende Interim Omgevingsverordening vervangen. De ontwerp Omgevingsverordening is een doorvertaling van het nu geldende beleid, waardoor de twee verordeningen veel op elkaar lijken, alleen met een andere benaderingswijze. In hoofdstuk 2 worden de verordeningen verder toegelicht.

Deze memo richt zich specifiek op de ontwikkeling die buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Overige relevante onderdelen uit de verordeningen worden behandeld in de toelichting bij het bestemmingsplan danwel in separate notities (inzake Natuur Netwerk Brabant).

In de interim Omgevingsverordening zijn potentiële uitbreidingslocaties buiten het stedelijk gebied aangewezen met de aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’. Binnen zo’n aanduiding kan, onder voorwaarden, een stedelijke ontwikkeling plaatsvinden. Een deel van de woningbouwontwikkeling is niet aangeduid met de aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’, maar is gelegen binnen het landelijk gebied met de nadere aanduiding ‘Groenblauwe mantel’.

In de ontwerp Omgevingsverordening is de aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’ niet meer opgenomen en is vrijwel het gehele plangebied aangewezen als ‘Landelijk gebied’. Binnen dit gebied zijn ontwikkelingen onder voorwaarden mogelijk. Een deel van deze gronden is aangewezen als ‘Groenblauwe waarden’. Dit begrenzing van dit gebied komt overeen met die uit de vigerende interim Omgevingsverordening (hierin aangeduid als ‘groenblauwe mantel’). De regelingen lijken op elkaar, maar is in detail wel anders, zie hoofdstuk 2.

Omdat de ontwikkeling in bovengenoemde gebieden niet direct is toegestaan, dient onderbouwd en geborgd te worden dat de ontwikkeling mogelijk is binnen de regels uit de geldende en in voorbereiding zijnde verordeningen.

1.2 Doelstelling

De interim Omgevingsverordening en ontwerp Omgevingsverordening bieden de mogelijkheid om een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied en aangewezen als 'Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'/'Groenblauwe waarden' onder voorwaarden mogelijk te maken. Met deze onderbouwing wordt aangetoond dat, op basis van de nu geldende Interim omgevingsverordening en het nieuwe beleid uit de ontwerp Omgevingsverordening, de gewenste uitbreidingsrichting van de kern Dorst aanvaardbaar is en hiermee de herbegrenzing van de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' te verantwoorden is. Onderbouwing voor overige onderdelen uit de omgevingsverordeningen vindt plaats in de toelichting van het bestemmingsplan of separate notities.

1.3 Plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Dorst. Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de spoorlijn Breda – Tilburg, ten oosten en zuiden zijn bossen en bosschages gelegen. Verder is ten zuiden de Oude Tilburgsebaan gelegen. De westzijde van het plangebied sluit aan op het bebouwd gebied van Dorst.

Om een goede uitspraak te doen over de aanvaardbaarheid van de gewenste uitbreidingsrichting van de kern Dorst, dient het plangebied op een grotere schaal te worden geanalyseerd. De kern Dorst en haar omgeving vormen het studiegebied van deze onderbouwing op basis van het principe 'diep, rond en breed', waaronder de lagenbenadering zoals terug komt in het actuele beleid van de provincie in zowel de Omgevingsvisie en de verordeningen. In figuur 1 en 2 is het plangebied met de ligging in haar omgeving opgenomen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op zowel de nu geldende Interim omgevingsverordening en de ontwerp Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Hoofdstuk 3 bestaat uit een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het plangebied geanalyseerd door middel van het diep, rond, breed principe. Het afsluitende hoofdstuk bestaat uit de motivering van de herbegrenzing van de Groenblauwe mantel.



Figuur 1. Begrenzing van het plangebied (Globespotter, 2019)

2 Beleidskader

2.1 Relatie met Omgevingsvisie

De provincie pakt complexe maatschappelijke uitdagingen integraal en samen met publieke, private en maatschappelijke partners aan. Door verschillende doelen met elkaar te verweven en slimme combinaties te maken, ontstaat een grotere meerwaarde voor het gebied. De provincie richt zich op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie en meerwaarde. Daarbij kijken we vanuit verschillende richtingen naar een ontwikkeling volgens het principe 'Diep, rond en breed'. Deze principes zijn verwerkt in de Omgevingsverordening.

DIEP

Een 'diepe' manier van kijken: we kijken niet alleen naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar betrekken hierin de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven. Daarbij kijken we op verschillende schaalniveaus naar gelang een vraagstuk daarom vraagt en benutten we de factor tijd actief. Hierbij kijken we ook naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek, en naar (effecten in) de toekomst.

ROND

Een 'ronde' manier van kijken: we kijken niet sectoraal maar combineren opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken met een balans tussen people, planet en profit.

BREED

Een 'brede' manier van kijken: we kijken niet vanuit één gezichtspunt maar betrekken daar veel partijen bij, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de nu geldende Interim omgevingsverordening is de locatie vrijwel geheel aangewezen als 'Landelijk gebied', het westelijk gedeelte heeft daarbij de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' en het oostelijke gedeelte de aanduiding 'Groenblauwe mantel'. Een deel waar de woningbouw is voorzien, is tevens aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar'. De gebieden aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar' zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Verder is de zuidzijde van het plangebied gedeeltelijk gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant, dit is het gedeelte dat niet is aangewezen als 'Landelijke gebied'. Op figuur 3 en 4 zijn deze zones weergegeven.

Verstedelijking afweegbaar – Groenblauwe mantel

Het oostelijke deel is niet aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar'. Voor dit gedeelte van het plangebied, dient een verzoek tot herbegrenzing te worden ingediend bij de provincie Noord-Brabant. Zonder deze grenswijziging zijn nieuwbouwwoningen in dit gebied niet toegestaan.

In de interim omgevingsverordening is een algemene bevoegdheid opgenomen voor Gedeputeerde Staten om de grenzen van de werkingsgebieden te wijzigen. Artikel 5.3 biedt de mogelijkheid om voor stedelijke uitbreidingen de grens van de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' te wijzigen, onder de voorwaarden van lid 1 en lid 4. Hierna is dit artikel opgenomen.

Artikel 5.3 wijziging grenzen van werkingsgebieden

Lid 1

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

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;

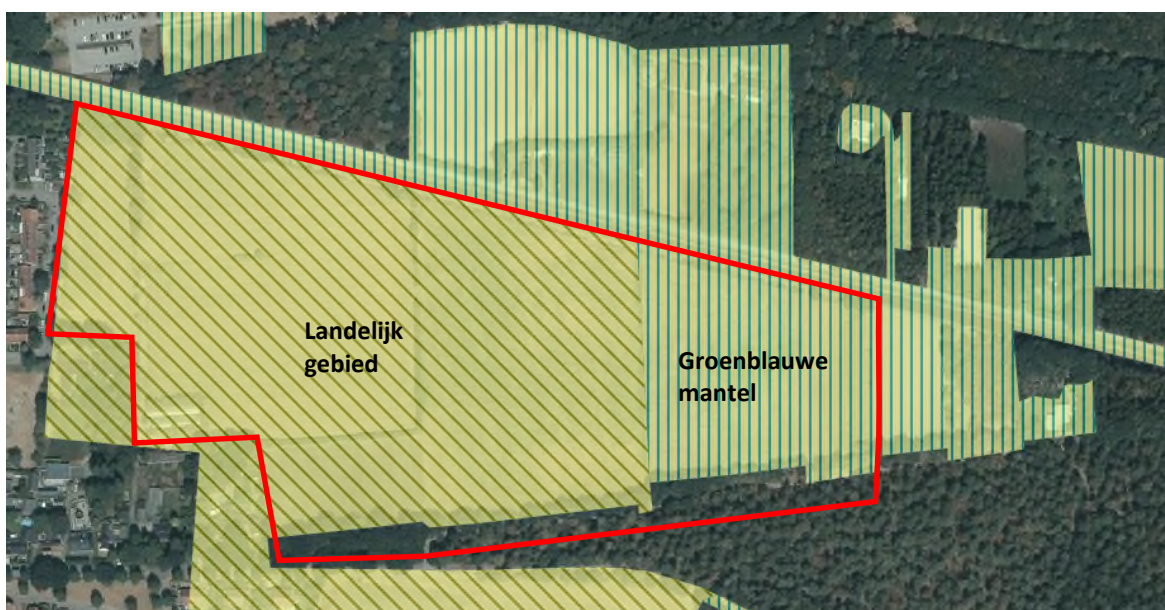
- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

Lid 4

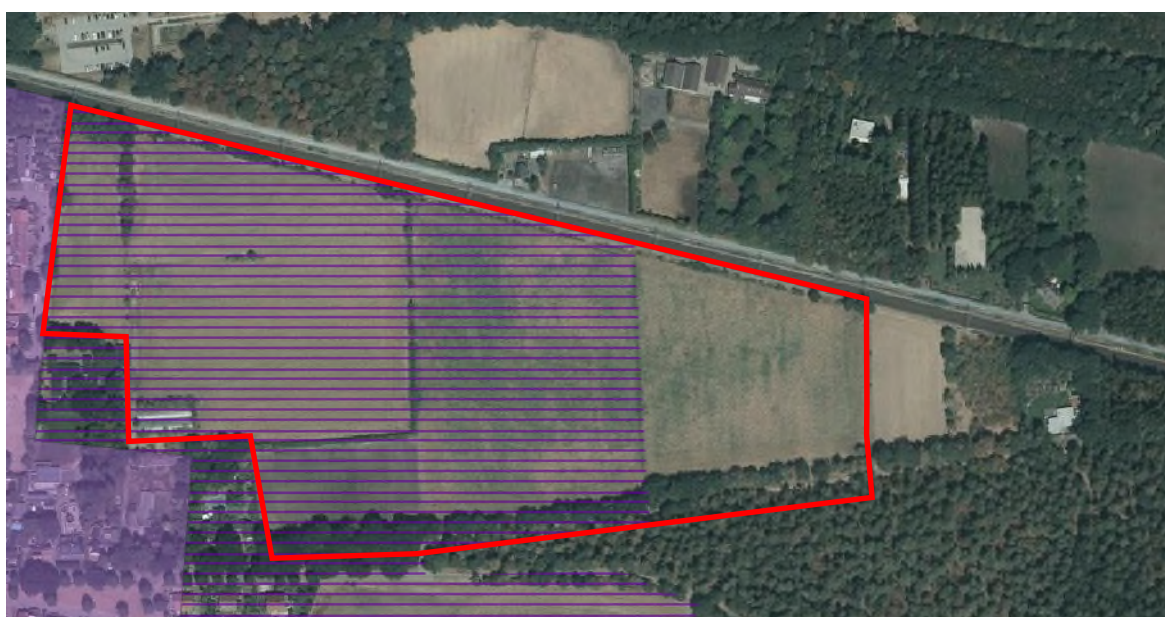
In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Verstedelijking Afweegbaar dat:

- a. dit past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
- c. de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.

Voorliggende onderbouwing voorziet in de onderbouwing dat de uitbreidingsrichting aanvaardbaar is. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eisen die worden gesteld in artikel 5.3 van de interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



Figuur 2. Uitsnede basiskaart Landelijk gebied (Interim omgevingsverordening Noord-Brabant)



Figuur 3. Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling (Interim omgevingsverordening Noord-Brabant)

2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Van 9 april tot en met 20 mei heeft het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant ter inzage gelegen. Het ontwerp is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet. De huidige regels in de Interim omgevingsverordening zijn gehanteerd als uitgangspunt. Wel zijn wijzigingen doorgevoerd om aan de Omgevingswet te voldoen en nieuwe inzichten te verwerken in het beleid. Na vaststelling zal deze Omgevingsverordening de huidige Interim Omgevingsverordening vervangen.

Wijzigingen door Omgevingswet

De belangrijkste wijzigingen zijn:

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

Wijzigingen door nieuwe inzichten

De belangrijkste wijzigingen zijn:

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

Van toepassing op het plangebied

In de ontwerp Omgevingsverordening is vrijwel de gehele locatie aangewezen als 'Landelijk gebied', waarvan het oostelijk deel tevens is aangewezen als 'Groenblauwe waarden'. Deze gebieden zijn relevant voor de toetsing in deze notitie. Op figuur 4 en 5 zijn deze zones weergegeven. Daarnaast is het plangebied aangewezen als 'Grondwaterbeschermingsgebied' en is de zuidzijde van het plangebied gedeeltelijk gelegen binnen 'Natuur Netwerk Brabant'. Zoals eerder aangegeven worden deze in de toelichting van het bestemmingsplan behandeld.

LANDELIJK GEBIED

Vrijwel het gehele plangebied, met uitzondering van het stukje 'Natuur Netwerk Brabant' is aangewezen als 'Landelijk gebied'. Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.



Figuur 4. Kaartlaag 'Landelijk gebied' uit (ontwerp) Omgevingsverordening Noord-Brabant (2021)

Het omgevingsplan (hier nog bestemmingsplan) onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in [Artikel 4.13](#), en dat de uitvoering is geborgd door:

- a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
- b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg.

Artikel 4.13 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

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

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

Lid 2

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Paragraaf 4.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Artikel 4.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Lid 2

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in [Artikel 4.8](#);
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering als bedoeld in [Artikel 4.9](#); en
- c. meerwaardecreatie als bedoeld in [Artikel 4.10](#).

Realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit

Artikel 4.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag behalve wanneer in dit hoofdstuk de ontwikkeling van een activiteit of functie daarbuiten wordt toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en

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

Artikel 4.9 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering maakt inzichtelijk welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

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

Lid 3

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen vanwege de ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Artikel 4.10 Meerwaardecreatie

Lid 1

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

de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren zodat meerwaarde ontstaat;
de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2

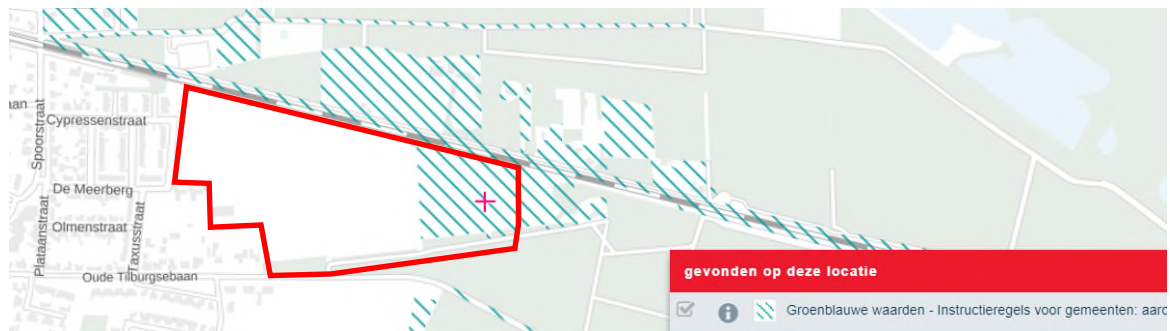
De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap en de bouw-sloop regeling, bedoeld in Artikel 4.12 kunnen deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

GROENBLAUWE WAARDEN

Artikel 4.46 Groenblauwe waarden

Een omgevingsplan van toepassing op Groenblauwe waarden:

- a. strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
- b. bevat een beschrijving van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- d. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.



Figuur 5. Kaartlaag 'Groenblauwe waarden' uit (ontwerp) Omgevingsverordening Noord-Brabant (2021)

2.4 Toets aan de omgevingsverordening

In hoofdstuk 4 is getoetst aan de omgevingsverordening en is beschreven op welke wijze de nieuwe gebruiksactiviteit past bij de ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbij invulling is gegeven aan de hierboven genoemde vereisten uit de Omgevingsverordening zoals opgenomen in de artikelen 4.8, 4.9, 4.10 en 4.46 van de verordening. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eisen die worden gesteld in de (ontwerp) Omgevingsverordening Noord-Brabant (2021).

3 Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Momenteel heeft het plangebied een agrarische functie. De locatie bestaat uit gras- en akkerland. Er bevindt zich geen bebouwing binnen het plangebied. Het plangebied bestaat uit drie agrarische percelen die worden afgescheiden door (restanten van) houtwallen en verruigde randen. De houtwallen die de percelen van elkaar scheiden, bestaan grotendeels uit laurierkers en vogelkers afgewisseld met eik, klimop en hulst. De houtwallen bevatten veel houtsnippers en tuinafval. Tussen de percelen zijn hoogteverschillen van meer dan een meter. Ten zuiden ligt een uitgestrekte structuurrijke bosrand met een onverhard pad (Oude Tilburgsebaan). Er is geen water in of in de nabijheid van het plangebied. Onderstaande afbeeldingen geven een indruk van het plangebied.



Figuur 6. Bestaande situatie plangebied

3.2 Toekomstige situatie

Ruimte voor Ruimte CV ontwikkelt in de gemeente Oosterhout een nieuwe woonwijk in Dorst. In het gebied worden maximaal 165 woningen gerealiseerd. De ontwikkeling heeft een gedifferentieerd programma met rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en kavels voor vrijstaande woningen.

Het plangebied is gelegen in het overgangsgedebied tussen de dorpsrand van de kern Dorst en de uitloper van het bosgebied ten oosten van Dorst. Vroeger was de locatie onderdeel van het bosgebied. Het spoor heeft de bosgebied 'afgekap't' en de locatie is landbouwgebied geworden. In het planconcept wordt een directe groene relatie gelegd tussen de bestaande wijk van Dorst en het bosgebied in het zuidoosten. Het groen wordt de bestaande woonwijk binnengehaald door een robuuste landschappelijke zone en een ruim opgezet groen straatprofiel, centraal door de nieuwe wijk.

Er is sprake van een groot hoogteverschil in het gebied. Tussen de dorpsrand en het oostelijke deel van de locatie loopt de hoogte van ca. 8 m +NAP af naar ca. 6,50 m +NAP. Opvallend zijn de steilranden in het gebied. Hier zijn de hoogteverschillen zeer goed waarneembaar. De hoogteverschillen, samen met het (oorspronkelijke) bosgebied vormen de inspiratie voor het ontwerp van dit nieuwe woongebied. De dorpsrand wordt afgerond met een orthogonale bebouwingsstructuur, waar reguliere woningen een plek

krijgen. De steilrand wordt geaccentueerd door bijzondere woonvormen: woningen op 'hoogte' met een bijzondere overgang privé-openbaar en die uitkijken op het lager gelegen landschap. Deze woningen en de landschappelijke zone vormen de overgang naar een hogere gelegen terp waar de grote kavels een plek krijgen. Hier wordt letterlijk uitdrukking gegeven aan het boswonen. Naast grote kavels is hier ook ruimte voor twee-onder-een kapwoningen.

Groen

De locatie zit ingeklemd tussen een bosrijke omgeving. Zowel in het noorden als het zuiden wordt het beeld bepaald door de groene flanken. Ondanks dat de spoorlijn tegen de planlocatie aan ligt, ervaar je de bosrijke omgeving tot in het plangebied. Vanuit de kern Dorst komen een groene verbindingen richting de zuidoostzijde van het plangebied. Aan de noordzijde, tussen het spoor en de woonwijk wordt een parkzone aangelegd. Deze gaat over in een centrale parkzone die de twee delen van de wijk scheidt. In deze waterrijke zone lopen recreatieve langzaamverkeerroutes richting de bossen. Centraal door de wijk loopt een centrale groenas die eveneens de bestaande woningen verbindt met de boszone in het zuidoosten.

Ontsluiting

Het plangebied is verkeerstechnisch gescheiden. Het westelijke deel wordt ontsloten via de bestaande wegen Cypresenstraat en de Meerberg. Het oostelijke deel van de wijk – het Boswonen- wordt ontsloten via de Oude Tilburgsebaan. Er is geen autoverkeer mogelijk tussen het oostelijke en het westelijke deel van het plangebied.



Figuur 7. Stedenbouwkundig plan Dorst-Oost

4 Toets aan Omgevingsverordening

4.1 Ontwikkeling in landelijk gebied

Zoals weergegeven in hoofdstuk 2 wordt bij ontwikkelingen (toedeling van nieuwe functies) in het landelijk gebied toepassing gegeven aan een gebiedsgerichte benadering, waarbij rekening wordt gehouden met effecten op andere aspecten en daarnaast toepassing gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bovenstaande is alleen mogelijk bij een evenwichtige toedeling van functies met goede omgevingskwaliteit. Dit is het geval indien sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, rekening is gehouden met de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en de ontwikkeling daarnaast zorgt voor meerwaarderecreatie. De toets aan het beleid is uitgevoerd binnen het principe 'Diep, Rond en Breed' zoals in hoofdstuk 2 beschreven. Hierbinnen komen alle regels uit de verordening aan bod en worden getoetst.

4.2 Diep

Een 'diepe' manier van kijken: we kijken niet alleen naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar betrekken hierin de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven. Daarbij kijken we op verschillende schaalniveaus naar gelang een vraagstuk daarom vraagt en benutten we de factor tijd actief. Hierbij kijken we ook naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek, en naar (effecten in) de toekomst.

4.2.1 Lagenbenadering

De lagenbenadering wordt vaak gebruikt om een locatie en haar omgeving te analyseren. Hier worden de drie lagen afzonderlijk van elkaar geanalyseerd. Aan de hand van de uitkomsten van de lagenbenadering kunnen vervolgens afwegingen en keuzes gemaakt worden voor ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie.

De lagenbenadering omvat de effecten op:

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

Met behulp van de lagenbenadering kunnen uitspraken gedaan worden over:

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

Op basis van deze lagenbenadering dient onderbouwd te worden dat de gewenste uitbreidingsrichting van de kern Dorst aanvaardbaar is. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

ONDERGROND

Geomorfologie

Ongeveer 10.000 jaar geleden is op het gebied rondom de kern Dorst door water en wind dekzand afgezet. Hierop zijn de eerste nederzettingen ontstaan, vanwege hun hogere en drogere ligging. In figuur 9 is de geomorfologische kaart van het plangebied en haar omgeving opgenomen. De kern Dorst en de nabije omgeving zijn gelegen op welvingen met dekzand. Ook de andere kernen in de omgeving zijn gelegen op de hogere dekzandruggen- en welvingen. Het landschap rondom Dorst is –zoals in grote delen van het Noord-Brabantse deklandschap- in cultuur genomen vanuit een lintvormig esdorp.

Plangebied

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

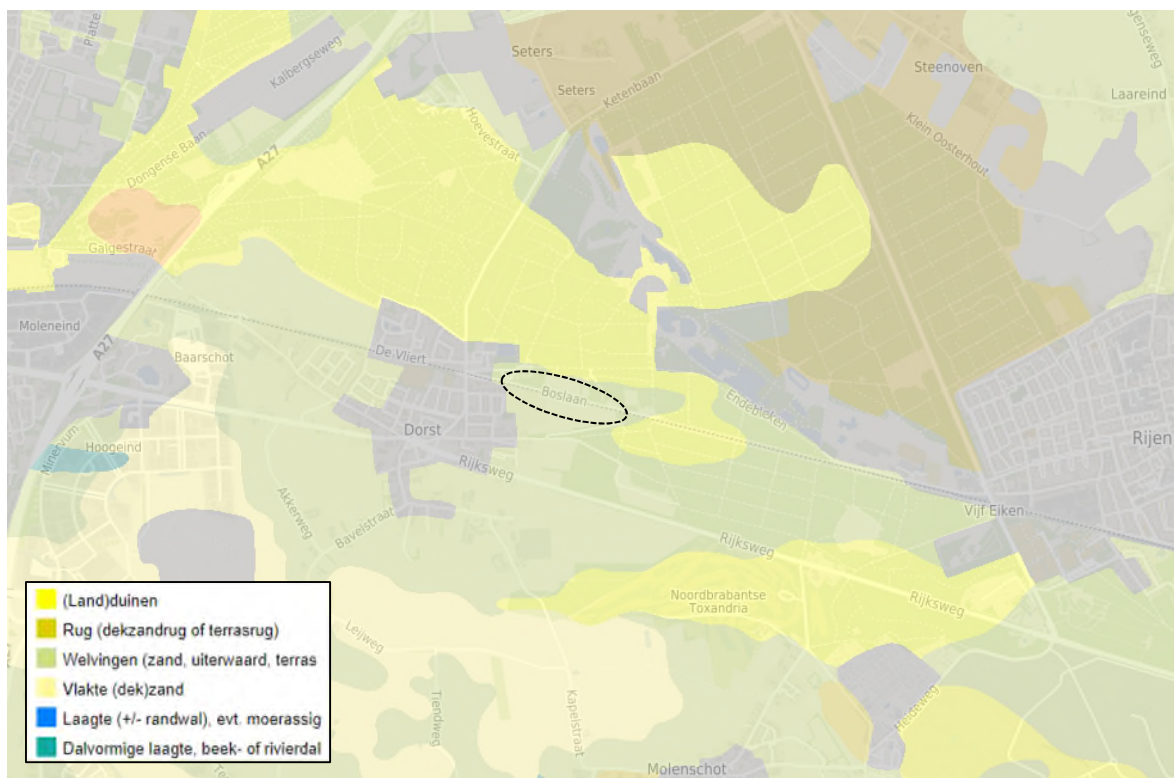
Bodem

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

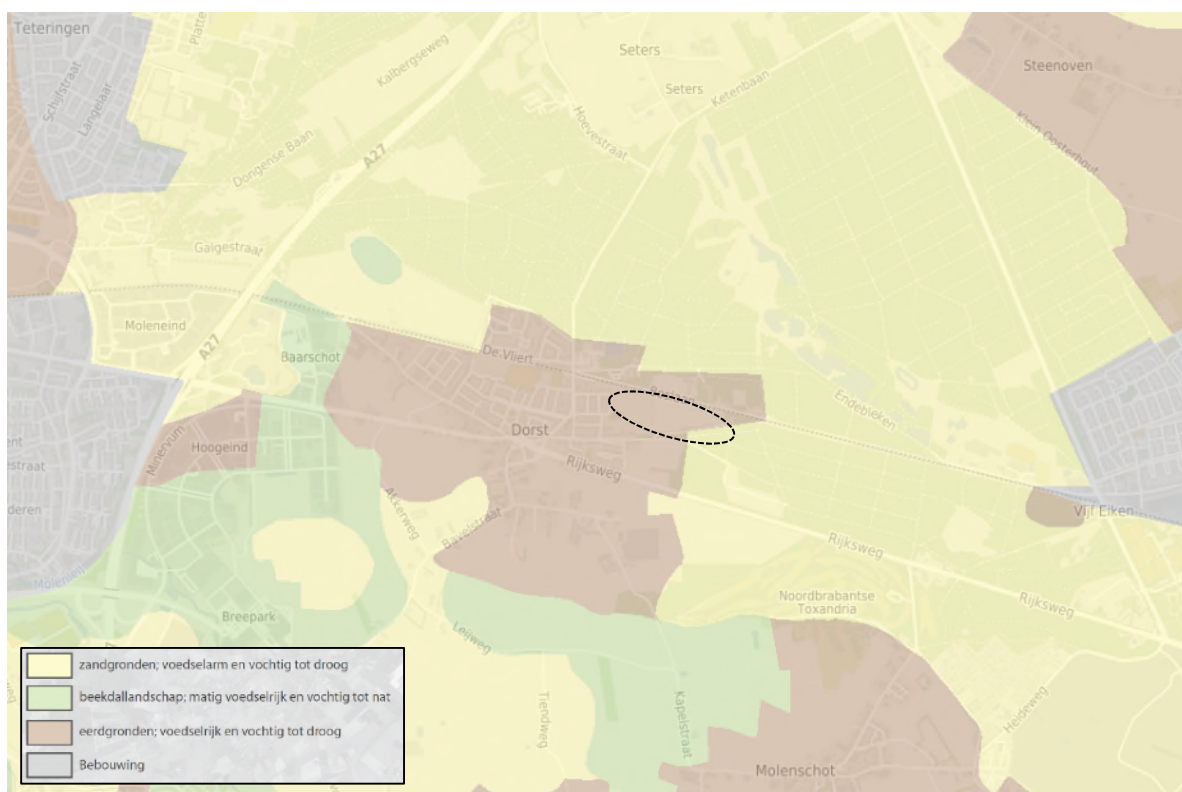
- *Oude cultuurgronden (eerdgronden):*
Deze gronden komen voor in rondom de kernen Dorst, Molenschot en Rijen. Deze gronden zijn als akker opgehoogd met zand en mest. Hierdoor hebben ze een dikke humushoudende bovengrond verkregen en bezitten een relatief hoge waarde voor de land- en tuinbouw.
- *Zandgronden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

Plangebied

In figuur 9 is een uitsnede van de kaart bodemkundige hoofdeenheden opgenomen. Het plangebied is gelegen op de eerdgronden. Deze gronden zijn kenmerkend door de ligging om de oude kernen en werden (en worden nog steeds) veel gebruikt ten behoeve van de landbouw.



Figuur 8. Geomorfologische kaart (Kaartbank Brabant)



Figuur 9. Kaart bodemkundige hoofdeenheden (Kaartbank Brabant)

Archeologie

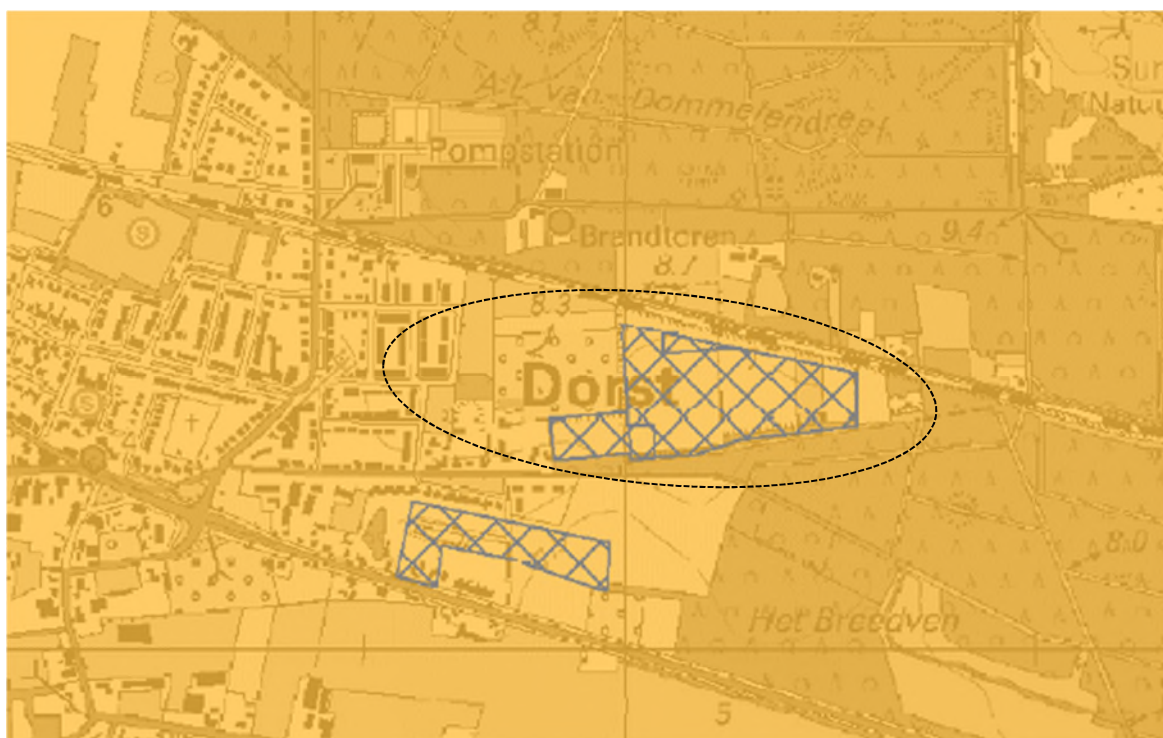
Voor de gehele gemeente Oosterhout is een erfgoedkaart opgesteld. De erfgoedkaart brengt in de gehele gemeente de archeologische waarden, de historische geografie en rijksmonumenten in beeld.

Het gehele plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting (figuur 11). In deze gebieden zijn bodemingrepen in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter min maaiveld en een planoppervlak heeft van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Een groot gedeelte van de ontwikkeling is echter gelegen in gebied dat al is verstoord. De verstoringscontour gaat daarbij boven de archeologische verwachtingswaarde. Bodemingrepen zijn in principe toegestaan in dit gedeelte van het plangebied.

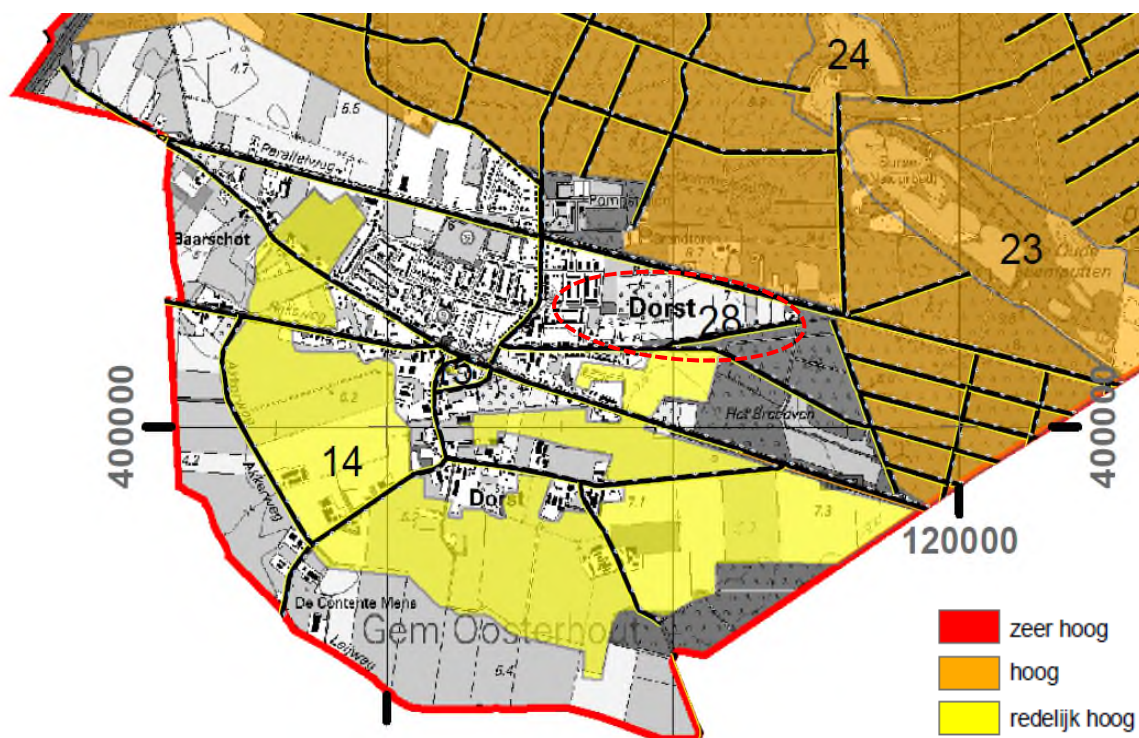
Op de waardenkaart 'historische geografie' (figuur 10) heeft het plangebied geen specifieke waarden toegekend gekregen. De gebieden rondom Dorst beschikken over een middelhoge en hoge waarde. Opvallend is dat het plangebied één van de weinige niet bebouwde gebieden is zonder specifieke waarde vanuit historische geografie gezien.

Plangebied

Het plangebied is voor het overgrote deel gelegen in een gebied dat al is verstoord, een klein gedeelte beschikt over een middelhoge archeologische verwachting. In een archeologisch onderzoek zal het gebied nader onderzocht moeten worden. Verder heeft het plangebied geen specifieke waarde vanuit het aspect historische geografie.



Figuur 10. Historische geografie (bron: erfgoedkaart gemeente Oosterhout)



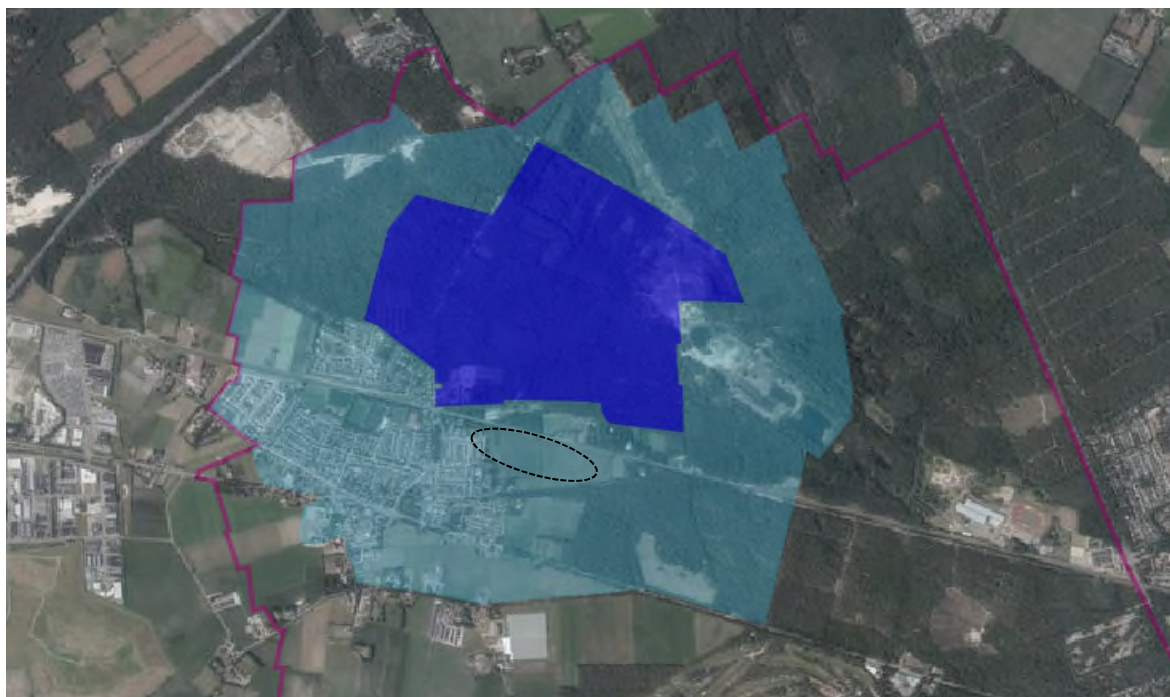
Figuur 11. Archeologische beleidskaart (bron: erfgoedkaart gemeente Oosterhout)

Grondwater

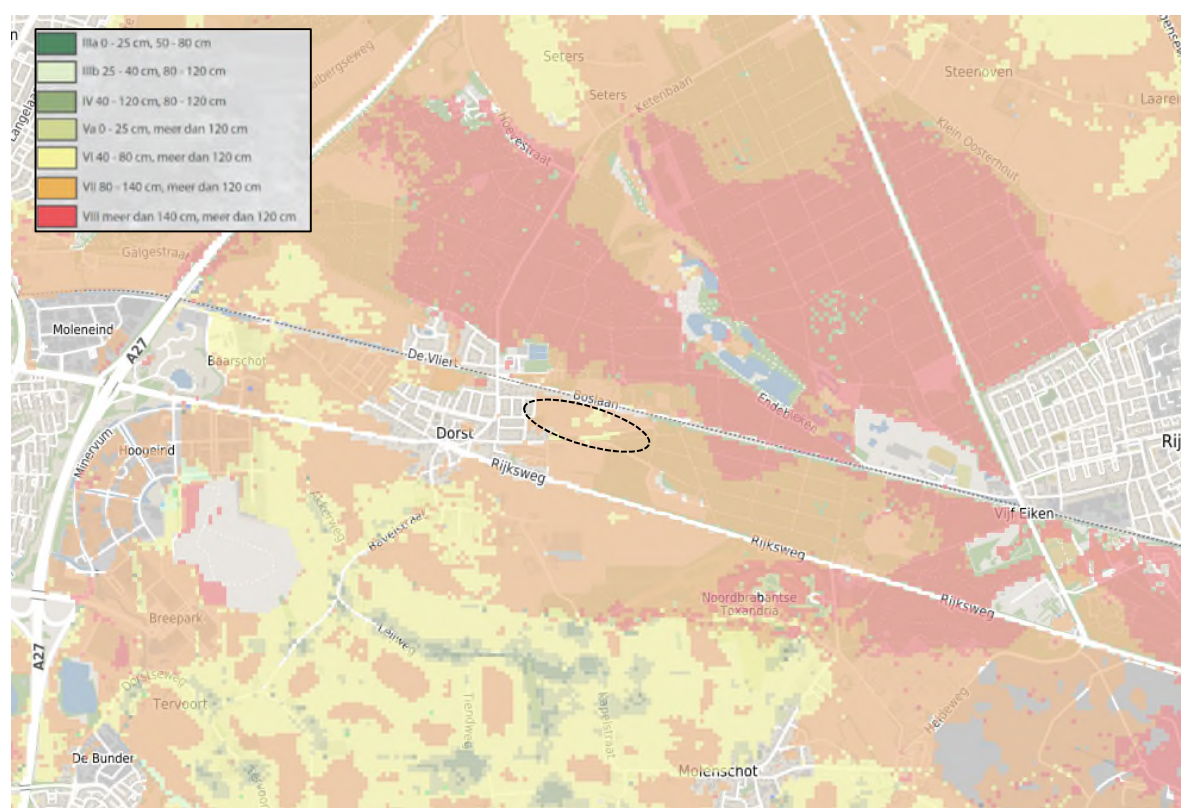
Het grondwaterregime in de bodem (fluctuatie van grondwaterstand door het jaar) kan worden aangeduid door middel van een aantal grondwatertrappen. Deze trappen variëren van zeer vochtig (categorie I) tot zeer droog (categorie VIII). In figuur 13 is een uitsnede van de grondwatertrappenkaart opgenomen. Rondom Dorst is sprake van droge gronden (categorie VI, VII en VIII). Meer ten zuiden van de kern Dorst komen de vochtigere gronden voor, hier zijn ook de beekdalen gelegen.

Plangebied

Het plangebied kan ook gezien worden als een droog gebied met een lage waterstand. Binnen het plangebied komt grondwatertrap VII voor. Dit houdt in dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 80 - 140 cm onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 120 cm of meer onder maaiveld. Verder is het gehele plangebied gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.



Figuur 12. Ligging plangebied in grondwaterbeschermingsgebied (lichtblauw), ten noorden is het waterwingebied gelegen (donkerblauw)



Figuur 13. Grondwatertrappenkaart (Kaartbank Brabant)

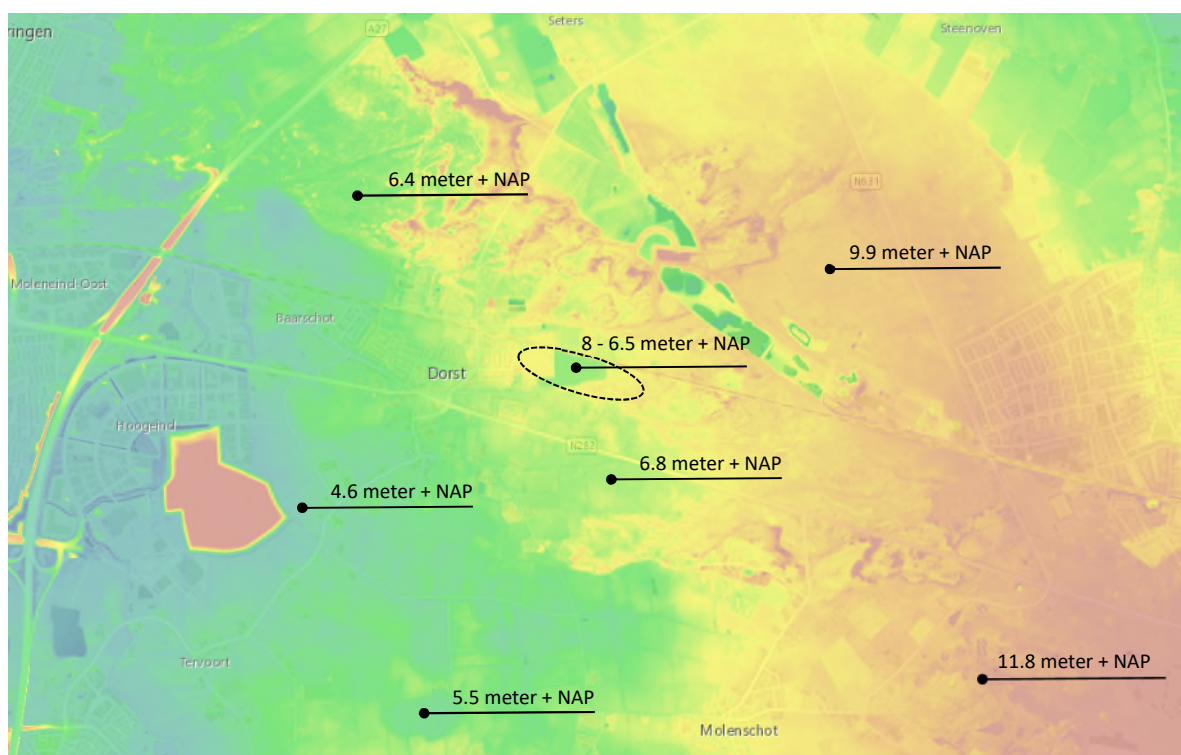
Reliëf

Er is sprake van natuurlijk reliëf en kunstmatig aangebracht reliëf. Kunstmatig reliëf komt voor in de vorm van afgravingen in natuurlijk reliëf (bijvoorbeeld bij de aanleg van wegen) en in de vorm van kunstmatige ophogingen. Onder natuurlijk reliëf vallen de beekdalen en de hogere zandgronden.

Bij de bossen ten noorden van Dorst is sprake van veel reliëf. Opvallend is het verloop in hoogte: in zuidwestelijke richting is er sprake van een verval van circa 5 meter. Het plangebied is gelegen tussen de lager gelegen gronden met onder andere beekdalen en de hoger gelegen voormalige stuifzandgebieden.

Plangebied

Er is sprake van een groot hoogteverschil in het gebied. Tussen de dorpsrand en het oostelijke deel van de locatie loopt de hoogte van ca. 8 m +NAP af naar ca. 6,50 m +NAP. Opvallend zijn de steilranden in het gebied. Hier zijn de hoogteverschillen zeer goed waarneembaar.



Figuur 14. AHN hoogtekaart

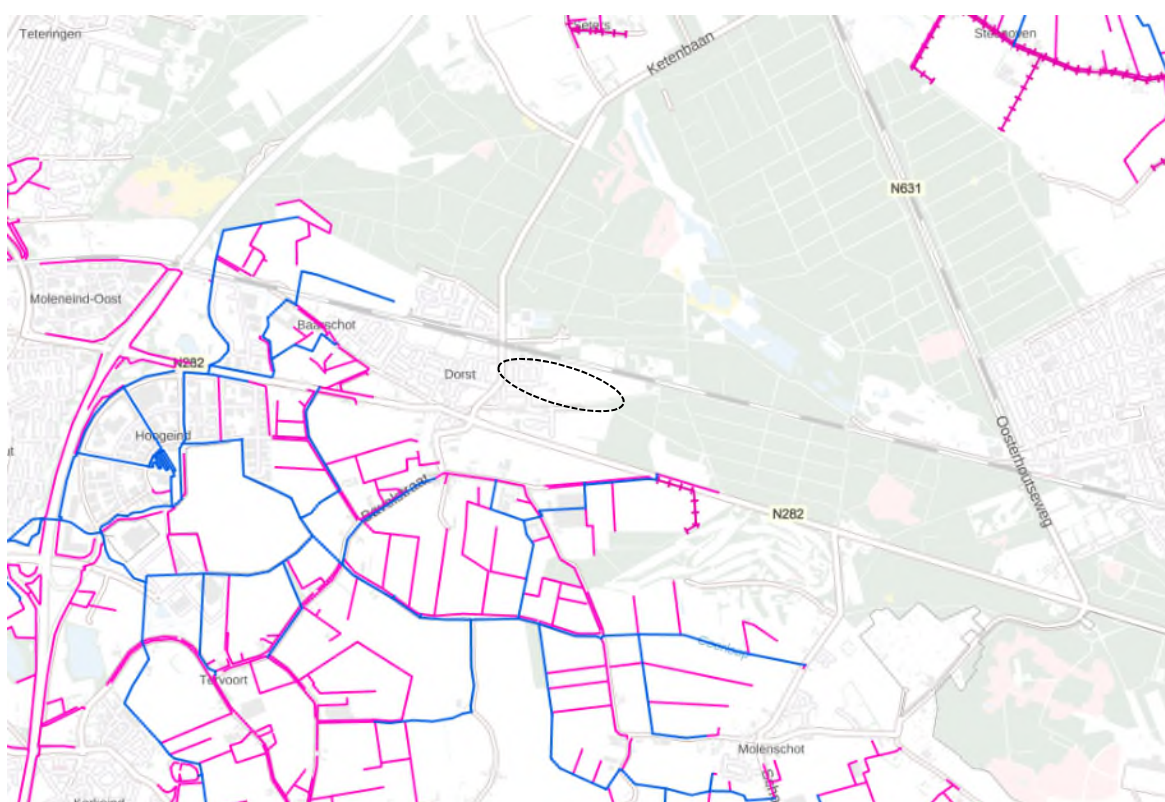
Oppervlaktewater

Het gebied maakt deel uit van het stroomgebied van de Mark. Op de grens van Breda en Dorst ligt de beek de Molenleij en Goorloop. Deze watergang is 3 meter breed en tijdens de laatste ruilverkaveling gegraven als vervanging van de oorspronkelijke beken die het gebied doorkruisten.

De omgeving van Dorst valt binnen het beheergebied van Waterschap Brabantse Delta. In figuur 15 zijn de A- en B-watergangen in het gebied weergegeven. Opvallend is dat de watergangen zicht met name concentreren ten zuiden van de kern Dorst. Er is een duidelijke scheiding met waarneembaar met het bosgebied ten noorden van Dorst. Het hele plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied van het waterwingebied.

Plangebied

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen gelegen in het beheer bij het waterschap of waar een natuurdoelstelling op staat.



Figuur 15. Kaart A (blauw) en B (paars) watergangen (Legger waterschap Brabantse Delta)

NETWERK

Natuur

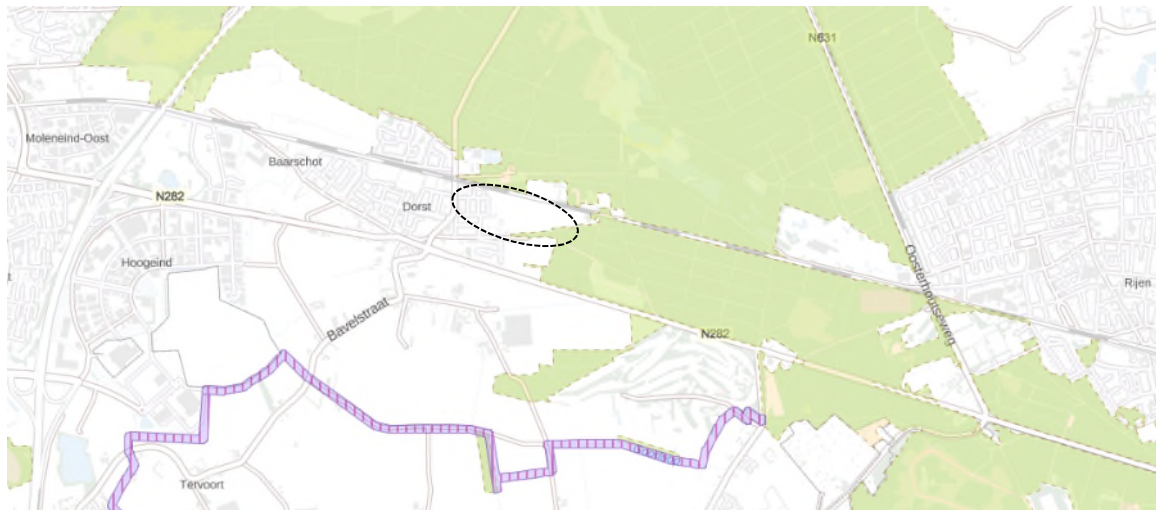
Het plangebied ligt aan de zuidkant gedeeltelijk in NNB gebied. Verder wordt het plangebied aan de noord-, oost-, en westkant omgrensd door NNB-gebied. Ten noorden van het plangebied wordt het NNB-gebied afgescheiden door een treinspoor. Het NNB-gebied is in het natuurbeheerplan aangemerkt als natuurbeheer-type N16.03 Droog bos met productie. In figuur 16 zijn de NNB-gebieden weergegeven.

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

Het huidige landgebruik gecombineerd met de omgevingsfactoren geeft een bepaalde vorm van verstoring (denk aan factoren als: zaaien, oogsten, berijden, bespuiten, dump van tuinafval, gebruik voor hondenuitlaat en geluidsverstoring door intensief treinverkeer). De aanwezige fauna is gewend aan deze storingsfactoren. In de nieuwe situatie zal ook sprake zijn van enige mate van verstoring door aanwezigheid van mensen.

Plangebied

Vanwege de landschappelijk waarden van het gebied, is in het plan ruime aandacht voor ecologie en landschap. De kavels zijn geclusterd en als eilandjes gelegen in het landschap. Tussen de eilandjes is een brede landschappelijke zone aanwezig. Deze zone bestaat uit boomgroepen, heesters, wadi's en bloemrijke randen. Door deze elementen in het ontwerp in te passen worden de ecologische voorwaarden gecreëerd om beschermde soorten in het landschap te behouden.



Figuur 16. Uitsnede Interim omgevingsverordening, themakaart natuur en landschap

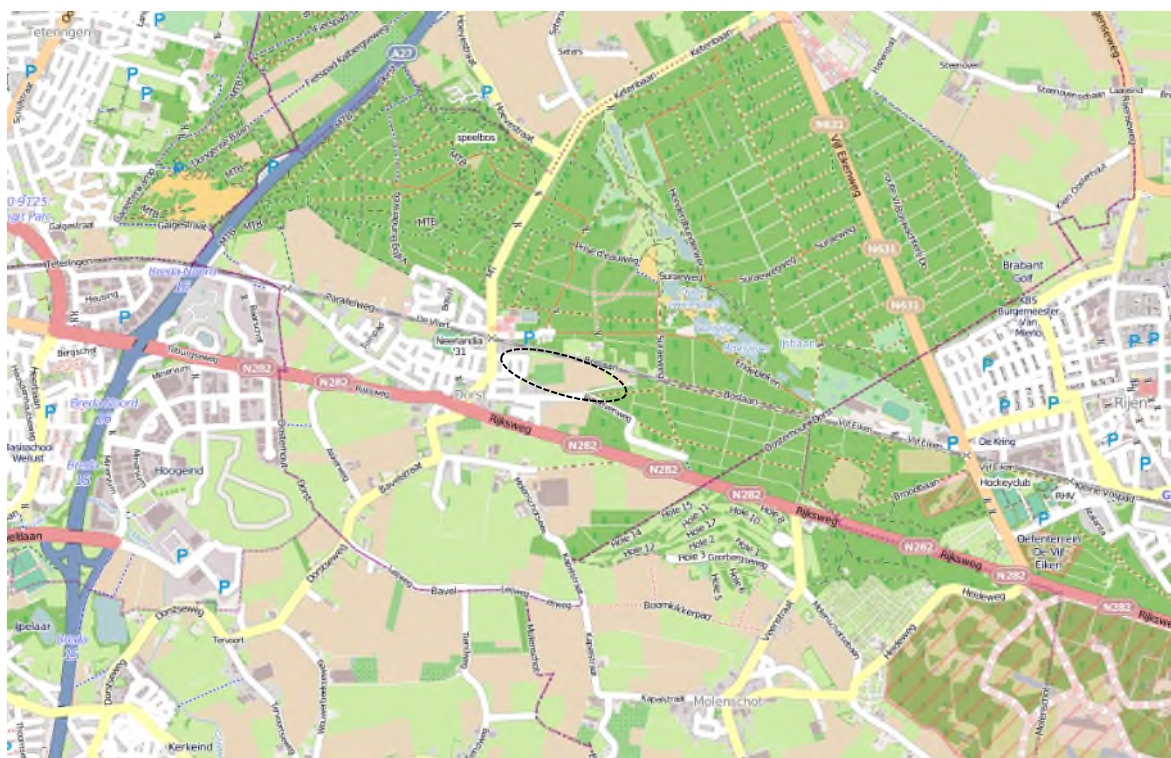
Infrastructuur

Dorst is omgeven door grootschalige infrastructuur, en kent daarmee een goede bereikbaarheid. De autosnelwegen A27, en wat verder weg gelegen ook de A58, zijn de stroomwegen in de regio Dorst.

De N282 door Dorst is een gebiedsontsluitingsweg, wat betekent dat deze weg de hoofdontsluiting vormt van alle aanliggende gebieden tussen Tilburg en Breda. Verder is de Spoorlijn Breda-Tilburg ten noorden van Dorst gelegen. De wegen Wethouder van Dijklaan - Spoorstraat - Geerstraat – Bavelsestraat vormen de belangrijkste lokale wegenstructuur (figuur 17).

Plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Dorst en zal worden ontsloten via Oude Tilburgsebaan en de Heijningen. Deze aansluitingen zijn in de huidige situatie nog niet aanwezig. Aan de noordzijde vormt de spoorlijn Breda – Tilburg een harde grens.



Figuur 17. Topografische kaart 2019 (Globespotter)

Recreatie

De recreatieve functie wordt vooral bepaald door de aanwezigheid van de boscomplexen. De bos- heide- en natuurgebieden zijn in recreatief opzicht aantrekkelijke landschappen, zoals de Teteringse Heide, Boswachterij Dorst en het landgoed Oosterheide. Binnen de gemeente zijn verschillende bewegwijzerde fietsroutes, wandelroutes en ruiterspaden aanwezig.

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

Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de rand van de Leemputten en Boswachterij Dorst. Deze gebieden zijn bij uitstek geschikt om in te recreëren. Daarnaast zijn de voorzieningen van Breda en Oosterhout op fietsafstand.

CULTUURHISTORIE, OCCUPATIE EN LANDSCHAP

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

1900

Op de topografische kaart van 1900 is te zien dat Dorst omstreeks 1900 nog niet meer is dan een aantal bebouwingslinten, dat samenkomt rond het Kapelerf. De parallel aan de Rijksweg gelegen spoorweg Breda-Tilburg is dan al aangelegd. De omliggende gronden zijn agrarisch in gebruik met ten noorden en ten oosten van Dorst een heide- en bosgebied.

Het plangebied is in deze periode al grotendeels in agrarisch gebruik en wordt afgebakend door de Oude Tilburgse baan en de spoorlijn. Het plangebied bestaat uit verschillende agrarische percelen die omsloten worden met bomenrijen en/of houtwallen. Ook zijn er nog een aantal bosschages aanwezig aan de zuidzijde van het plangebied.

1950

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

1980

In de jaren '60 en '70 is Dorst gegroeid met als resultaat een nogal eenvormig stedenbouwkundig beeld dat afwijkt van de variëteit van de tot dan toe gebouwde voorzieningen. Ten westen van Dorst is de A27 aangelegd. Verder is er een schaalvergroting van de percelen in het buitengebied waarneembaar.

Binnen het plangebied heeft de kleinschalige verkaveling plaatsgemaakt voor grotere percelen, ook de houtwallen die haaks op de spoorlijn waren aangeplant, zijn grotendeels verwijderd. Het plangebied heeft hiermee een grootschaliger karakter gekregen en is functioneel ingericht ten behoeve van de landbouw.

2000

Er heeft verder verdichting plaatsgevonden, aan de west- en oostzijde van het centrum. Veel open ruimtes zijn opgevuld waardoor de oorspronkelijke structuur minder herkenbaar is en de relatie met het buitengebied is verdwenen. Ook heeft de schaalvergroting van de landbouw verder doorgezet.

De linten worden –in tegenstelling tot de nogal homogene buurten- gekenmerkt door een zekere dynamiek en flexibiliteit. Er heeft door de jaren heen de nodige transformatie langs de linten plaatsgevonden van boerderijen naar woningen en andere bedrijvigheid.

De verkaveling binnen het plangebied is nagenoeg onveranderd gebleven ten opzichte van 1980. Wel zijn op een aantal locaties zijn bosschages en houtwallen verkleind of verwijderd ten behoeve van woningbouw.

2019

Ook tegenwoordig fungeren deze oude linten en wegen als structuurdrager van Dorst. Op basis van verschijningsvormen en ontstaanswijze zijn er drie typen linten te onderscheiden in Dorst: de Rijksweg, de linten in het dorp zelf en de meer agrarische linten in het gebied ten zuiden van de Rijksweg.

Wat betreft herkenbare perceelsvormen is wegens ruilverkavelingen, dorpsuitbreiding en infrastructurele werken veel verloren gegaan. Van de oorspronkelijke perceelsindelingen is weinig tot niets meer over. Wel zijn de hoofdvormen, zoals grenzen van ontginningsblokken en wegen van waaruit de ontginningen begonnen, in sommige delen van het plangebied nog goed herkenbaar.

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

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



Figuur 18. Dorst in 1900 (Topotijdreis)



Figuur 19. Dorst in 1950 (Topotijdreis)



Figuur 20. Dorst in 1980 (Topotijdreis)



Figuur 21. Dorst in 2000 (Topotijdreis)



Figuur 22. Dorst in 2018 (Topotijdreis)

SAMENVATTING LAGENBENADERING

Laag 1: ondergrond

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

Laag 2: netwerken

De zuidzijde van het plangebied is gelegen binnen het Natuurnetwerk Brabant. Het verlies aan areaal binnen de NNB wordt gecompenseerd. Dit wordt vastgelegd in een compensatieplan. Het oostelijke gedeelte van het perceel is gelegen binnen de Groenblauwe mantel. Door de ontwikkeling wordt het leefgebied van beschermde soorten verkleind. In het ontwerp wordt hiermee rekening gehouden door tussen de kavels een brede landschappelijke zone te realiseren. Deze zone bestaat uit boomgroepen, heesters, wadi's en bloemrijke randen. Door deze elementen in het ontwerp in te passen worden de ecologische voorwaarden gecreëerd om beschermde soorten in het landschap te behouden.

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

Laag 3: cultuurhistorie, occupatie en landschap

Dorst is ontstaan uit een kleine boerengemeenschap op de rand van beekdalen. Essentieel in de ruimtelijke structuur van Dorst is het wegenpatroon, waarlangs de bebouwing zich in eerste instantie als linten kon ontwikkelen. Dit leverde een fraai patroon op met een afwisselende bebouwing en een uitgesproken relatie met het landschap. In de jaren '60 en '70 is Dorst explosief gegroeid met als resultaat een nogal eenvormig stedenbouwkundig beeld dat afwijkt van de variëteit van de tot dan toe gebouwde voorzieningen. Ten westen van Dorst is de A27 aangelegd. Verder is er een schaalvergroting van de percelen in het buitengebied waarneembaar. Ook tegenwoordig fungeren deze oude linten en wegen als structuurdrager van Dorst.

Binnen het plangebied heeft de kleinschalige verkaveling (omstreeks 1900) plaatsgemaakt voor grotere percelen, ook de houtwallen die haaks op de spoorlijn waren aangeplant in het verleden, zijn grotendeels verdwenen. Het plangebied heeft hiermee een grootschaliger karakter gekregen en is functioneel ingericht ten behoeve van de landbouw.

4.3 Rond

Een 'ronde' manier van kijken: we kijken niet sectoraal maar combineren opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken met een balans tussen people, planet en profit.

Een 'ronde' manier van kijken: we kijken niet sectoraal en stellen ons de vraag hoe de ontwikkeling zó kan worden vormgegeven dat deze bijdraagt aan de balans tussen People, Planet en Profit in Brabant.

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

WONINGBOUW VOOR DORST EN OMGEVING

De drie kerkdorpen (Den Hout, Oosteind en Dorst) hebben ieder een eigen positie binnen de woningbouwstrategie. In Dorst lopen meerdere plannen en initiatieven. De Vliert is nagenoeg afgerond en Tuindorp/Baarschot zal in 2021 worden afgerond. De plannen Dorst-Oost (165 eenheden) en Rijksweg 133 (26 eenheden) zijn reeds in het overzicht van harde plannen opgenomen. De belangstelling voor wonen in Dorst, ook vanuit de gemeente Breda, blijkt tot nu toe goed te zijn. Met dit plan wordt invulling gegeven aan de lokale en regionale behoefte. Op deze manier kunnen mensen (blijven) wonen in de directe regio.

VERBETERING OMGEVINGSKWALITEIT MET TOEPASSING RUIMTE VOOR RUIMTE EN SANERING LOKALE VARKENSHOUDERIJ

Een deel van het woonprogramma komt voort uit de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. Ruimte voor Ruimte-kavels ontstaan door het saneren van varkenshouderijen of pluimveebedrijven. In dit geval gaat om het diverse saneringslocaties binnen de provincie, Noord-Brabant waarvan één van de saneringslocaties de varkenshouderij aan de Steenovensebaan te Dorst betreft. Het andere deel van het woonprogramma komt voort uit de reguliere woningbouwopgave. Doordat een deel van het woningbouwprogramma voort komt uit deze regeling kan worden gesteld dat door gebruikmaking van ruimte voor ruimte de omgevingskwaliteit in algemene zin verbetert. De sanering van deze hinder veroorzakende bedrijven heeft een positief effect op de leefomgeving in Brabant, waarbij de sanering van het lokale bedrijf ook zorgt voor verbetering van de leefomgeving in de directe omgeving van het plangebied.

LOKAAL VOORZIENINGENNIVEAU

De kwaliteit van het wonen in Dorst en tevens in de gemeente Oosterhout en de directe regio 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. De realisatie van extra woningen aan de oostzijde van Dorst draagt bij aan het op peil houden van het lokale voorzieningenniveau.

ONTWIKKELING ALS VERBINDING TUSSEN STAD EN LAND

De locatie zit ingeklemd tussen een bosrijke omgeving, maar zonder directe verbinding met het bosgebied. De ontwikkeling maakt vanuit de kern Dorst groene verbindingen richting de zuidoostzijde van het plangebied dat de verbinding maakt met het bosrijke gebied. Daarnaast wordt aan de noordzijde, tussen het spoor en de woonwijk, een parkzone aangelegd. Deze gaat over in een centrale parkzone die de twee delen van de wijk scheidt. In deze waterrijke zone lopen recreatieve langzaamverkeerroutes richting de bossen. Centraal door de wijk loopt een centrale groenas die eveneens de bestaande woningen verbindt met de boszone in het zuidoosten. De wijk op zich zorgt voor een groene uitstraling en zorgt daarnaast voor een natuurlijke overgang tussen stad en land.

KLIMAAT EN DUURZAAMHEID

Het stedenbouwkundig plan voorziet in ruime groenzones inclusief wadi's tussen de drie delen van het plangebied waardoor hittestress en wateroverlast worden beperkt. Tevens zijn hier mogelijkheden voor verbetering van de biodiversiteit. Daarnaast worden de woningen, conform de Wet voortgang energietransitie, zonder gasaansluiting worden gerealiseerd. Door deze manier van bouwen draagt de wijk bij aan minder klimaatbelasting en minder energie- en grondstoffenverspilling.

4.4 Breed

Een 'brede' manier van kijken: we kijken niet vanuit één gezichtspunt maar betrekken daar veel partijen bij, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

Voor de ontwikkeling is niet vanuit één gezichtspunt gekeken. Veel partijen zijn hierbij betrokken, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen. In onderstaande is beschreven hoe de stakeholders in het proces zijn betrokken en welke belangen en waarden daarbij van belang zijn en hoe daar rekening mee is gehouden.

PROVINCIE NOORD-BRABANT

Op 19 juni 2019 heeft Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte samen met de gemeente Oosterhout een eerste overleg met provincie Noord-Brabant gehad de voorgenomen woningbouwplannen voor Dorst-Oost en Steenovensebaan 28 kenbaar gemaakt.

Op 30 oktober 2019 heeft een vervolgoverleg over de planontwikkeling plaatsgevonden tussen Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, gemeente Oosterhout en provincie Noord-Brabant.

Op 20 april 2021 is de provincie Noord-Brabant in een overleg met Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en de gemeente Oosterhout op de hoogte gebracht van de stand van zaken van de voorgenomen planontwikkeling.

GEMEENTERAAD

Op 6 mei 2020 is de voorgenomen planontwikkeling van Dorst-Oost en Steenovensebaan gepresenteerd aan de gemeenteraad. Vanwege corona heeft deze presentatie in digitale vorm plaatsgevonden.

OMGEVINGSDIALOOG

Op 27 mei 2020 heeft de omgevingsdialoog plaatsgevonden, waarbij de woningbouwplannen voor Dorst-Oost en de Steenovensebaan 28 door de gemeente Oosterhout en Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn toegelicht. Vanwege corona is ervoor gekozen om de omgevingsdialoog in de vorm van een online informatiebijeenkomst te laten plaatsvinden. Omwonenden en overige geïnteresseerden zijn in de gelegenheid gesteld om de informatiebijeenkomst online bij te wonen.

De schetsontwerpen voor Dorst-Oost en de Steenovensebaan 28 zijn tijdens de informatiebijeenkomst besproken, evenals de inhoudelijke onderzoeken die al uitgevoerd waren of op dat moment nog in uitvoering waren. Tijdens de online bijeenkomst konden deelnemers via een chatfunctie vragen stellen. Veel vragen konden tijdens de bijeenkomst al worden beantwoord, maar sommige omwille van de tijd niet. Daarom zijn alle vragen die tijdens de bijeenkomst zijn ingediend nadien schriftelijk beantwoord. Op 17 juni 2020 zijn alle vragen en antwoorden per e-mail toegezonden aan alle deelnemers aan de online informatiebijeenkomst.

Alle input van de online informatiebijeenkomst, maar ook de input die de gemeente Oosterhout ontvangen heeft via de reactieformulieren, per mail of per telefoon, is gebruikt voor de verdere uitwerking van de woningbouwplannen voor beide locaties. De input en de beoordeling van de input wordt opgenomen in een eindverslag. Dit eindverslag wordt tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd.

KEUKENTAFELGESPREKKEN

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en gemeente Oosterhout hebben in 2020 en 2021 op verzoek met diverse omwonenden keukentafelgesprekken gevoerd om de voorgenomen planontwikkeling toe te lichten en vragen te beantwoorden.

NATUURBEHEERDERS

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

Op 5 juni 2020 heeft overleg tussen Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, gemeente Oosterhout en provincie Noord-Brabant plaatsgevonden inzake de herbegrenzing Natuurnetwerk Brabant (NNB) en

GroenBlauwe Mantel. Dit overleg heeft in verband met corona in de buitenlucht op locatie plaatsgevonden, waarbij tegelijkertijd de situatie van het rondom het plangebied gelegen bosgebied in ogenschouw is genomen.

Op 23 juli 2020 heeft verdergaand overleg plaatsgevonden tussen Staatsbosbeheer, gemeente Oosterhout, NieuwBlauw en Ontwikkelingsmaatschappij inzake de voorgenomen planontwikkeling Dorst-Oost. Hierbij zijn de effecten van de woningbouwontwikkeling op het omliggende NNB besproken, zijn mogelijkheden verkend en aandachtspunten geformuleerd voor wat betreft compensatie en mitigatie NNB.

Op 1 april 2021 heeft het Groene Tafeloverleg plaatsgevonden. Hierbij hebben Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en gemeente Oosterhout tijdens een online bijeenkomst de voorgenomen woningbouwplannen Dorst-Oost en Steenovensebaan 28 toelichting aan vertegenwoordigers van diverse natuur gerelateerde organisaties, zoals Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, IVN Natuureducatie, Milieuvereniging Oosterhout en Bijenhoudersgilde Oosterhout. Tijdens dit overleg hebben de deelnemers vragen gesteld en aandachtspunten voor de planontwikkeling in relatie tot natuur geformuleerd. In navolging van het overleg op 1 april 2021 is met enkele individuele partijen verder doorgepraat over de voorgenomen planontwikkeling.

(GROND)WATERBEHEERDERS

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

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

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

In de periode vanaf november 2019 tot en met januari 2021 heeft veelvuldige inhoudelijke afstemming tussen voornoemde partijen plaatsgevonden in verband met het opstellen van de Watertoets. Veiligheidsregio

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

PRORAIL

Tijdens een overleg op 26 februari 2020 heeft Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte samen met de gemeente Oosterhout een overleg gehad met ProRail. Tijdens dit overleg is ProRail op de hoogte gesteld van de voorgenomen planontwikkeling. Het doel van dit overleg was om van ProRail te vernemen welke randvoorwaarden er gelden voor de realisatie van een geluidwerende voorziening langs de spoorweg Breda-Tilburg om de voorgenomen woningbouwontwikkeling in plangebied Dorst-Oost mogelijk te maken.

5 Conclusie

Onderstaand zijn de hoofdconclusies van de onderbouwing in het licht van de Groenblauwe mantel / gebied 'Groenblauwe waarden' opgenomen. De conclusie legt de koppeling tussen de lagenbenadering en aanvaardbaarheid van de toekenning van de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'.

Laag 1: ondergrond

De kern Dorst is gelegen op een dekzandwieling met een zone eerdgronden. Dit waren meestal de eerste locaties waar bebouwing gerealiseerd werd. Dit is ook terug te zien bij Dorst. De kern Dorst is namelijk volledig gelegen op eerdgronden. Het plangebied is ook gelegen binnen deze zone van eerdgronden. Vanuit de laag ondergrond is de locatie daarmee geschikt voor de gewenste ontwikkeling.

Laag 2: netwerken

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern Dorst en ligt ingesloten tussen de spoorlijn en de bosgebieden. De locatie vormt een natuurlijke afronding van Dorst, die door de beslotenheid van de omgeving van nature is ingepast in het landschap en tegelijkertijd aansluiting zoekt bij de bestaande kern. De ruimtelijke impact van de ontwikkeling is daarmee relatief beperkt. Verder wordt de locatie omgeven door groot-schalige infrastructuur, zoals de A27, A58 en de N282. Het plangebied kent daarmee een goede ontsluiting. Vanuit de laag netwerken is de locatie daarmee geschikt voor de gewenste ontwikkeling.

Laag 3: cultuurhistorie, occupatie en landschap

Dorst is ontstaan uit een kleine boerengemeenschap op de rand van beekdalen. Essentieel in de ruimtelijke structuur van Dorst is het wegenpatroon, waarlangs de bebouwing zich in eerste instantie als linten kon ontwikkelen. In de jaren '60 en '70 is Dorst explosief gegroeid met als resultaat een nogal eenvormig stedenbouwkundig beeld dat afwijkt van de variëteit van de tot dan toe gebouwde voorzieningen.

Binnen het plangebied heeft de kleinschalige verkaveling (omstreeks 1900) plaatsgemaakt voor grotere percelen, ook de houtwallen die haaks op de spoorlijn waren aangeplant in het verleden, zijn grotendeels verdwenen. Het plangebied heeft hiermee een grootschaliger karakter gekregen en is functioneel ingericht ten behoeve van de landbouw met beperkte cultuurhistorische waarden.

Verder is het plangebied één van de laatste landbouwpercelen rondom de kern Dorst met een geïsoleerde ligging tussen de kern en beschermde natuurgebieden. De functies wonen, landbouw en natuur zitten hiermee op hele korte afstand van elkaar. Vanuit de gedachte van een goede ruimtelijke ordening leven deze functies op gespannen voet met elkaar. De afronding van de kern Dorst is daarmee een logische en aanvaardbare ontwikkeling die ruimte schept tussen deze functies. Vanuit de laag cultuurhistorie, occupatie en landschap is de locatie daarmee geschikt voor de gewenste ontwikkeling.

Toekenning aanduiding verstedelijking afweegbaar

De locatie is grotendeels gelegen binnen het landelijk gebied met de nadere aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' (ca. 80%), het overige gedeelte is gelegen binnen de Groenblauwe mantel / gebied 'Groenblauwe waarden' (ca. 20%). Deze gebieden zijn als een buffer tussen het stedelijk gebied en het Natuurnetwerk Brabant gelegen. In de huidige situatie is het gehele plangebied in agrarisch gebruik. Er zijn daarmee ruimtelijk geen verschillen tussen beide plandelen (wel en niet binnen de GBM gelegen).

Een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de Groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. De ruime opzet van de ontwikkeling maakt het mogelijk om ecologie en landschap een nadrukkelijke plaats te geven binnen het plan. Dit geeft kansen voor het ontwikkelen van een bijzonder woonmilieu met een landschappelijke en ecologische dooradering.

De zuidzijde van het plangebied is gelegen binnen het Natuurnetwerk Brabant. Het verlies aan areaal binnen de NNB wordt gecompenseerd. Dit wordt vastgelegd in een compensatieplan. Het oostelijke gedeelte van het perceel is gelegen binnen de Groenblauwe mantel. Door de ontwikkeling wordt het leefgebied van beschermde soorten verkleind. In het ontwerp wordt hiermee rekening gehouden door tussen de kavels een

brede landschappelijke zone te realiseren. Deze zone bestaat uit boomgroepen, heesters, wadi's en bloemrijke randen. Door deze elementen in het ontwerp in te passen worden de ecologische voorwaarden gecreëerd om beschermde soorten in het landschap te behouden.

Op basis van de voorliggende onderbouwing kan opgemaakt worden dat de gewenste woningbouwlocatie over voldoende potenties voor woningbouw beschikt en belemmeringen van de bestaande kwaliteiten niet te verwachten zijn. De locatie is daarmee een logische uitbreidingsrichting voor Dorst, passend binnen het beleid van de provincie.

Naast bovenstaande argumentatie vanuit het landschappelijk en ecologisch raamwerk, is in deze notitie ook onderbouwd dat invulling wordt gegeven aan de onderdelen 'rond' en 'breed' vanuit de ontwerp omgevingsverordening. De ontwikkeling draagt bij aan de nieuwe 'ronde' manier van kijken met een balans tussen people, planet en profit. Daarnaast is de ontwikkeling – door een uitgebreid participatietraject - 'breed' gedragen.