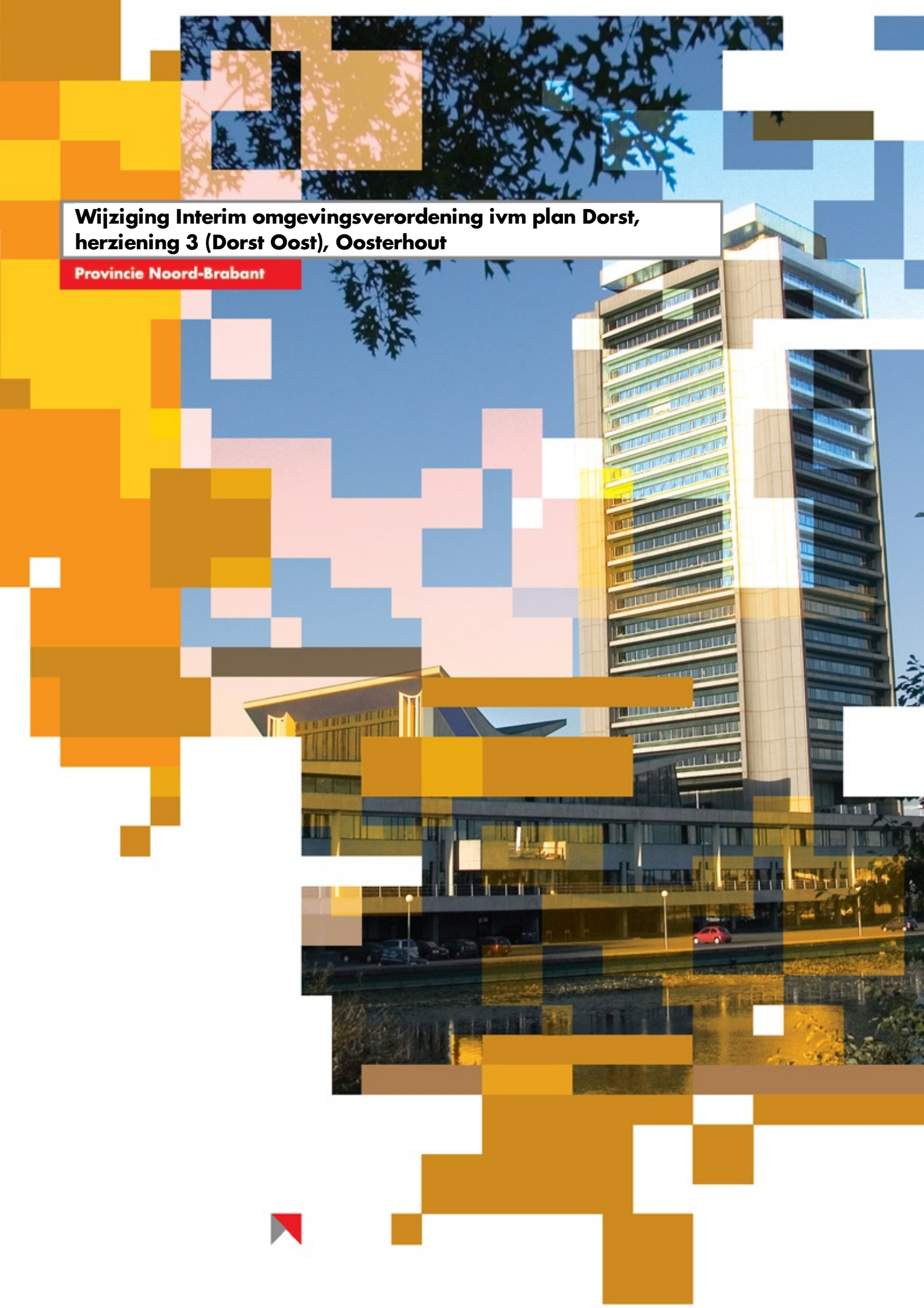




Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Dorst, herziening 3 (Dorst Oost), Oosterhout

Provincie Noord-Brabant



Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Algemene regels	5
Artikel 1 Begripsbepaling	5
Hoofdstuk 2 Wijzigingen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	5
Artikel 2 Wijzigingen werkingsgebieden	5
Hoofdstuk 3 Slotbepalingen	6
Artikel 3 Inwerkingtreding	6
Artikel 4 Citeertitel	6
Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan	7
1.1 Beschrijving van het plan	7
1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening	7
Hoofdstuk 2 Herbegrenzing	7
2.1 Procedure	7
2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing	8
2.3 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)	8
2.4 Overwegingen t.a.v. ingekomen reacties	9
Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	10
3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen	10
3.2 Natuurcompensatie	11
3.3 Bijkomende wijzigingen	11
3.4 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant raadplegen	13
Bijlage(n)	14
Bijlage 1 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening	15
Hoofdstuk 1 Basisartikel voor wijziging grenzen van werkingsgebieden	

Hoofdstuk 2	Procedure wijziging op verzoek
Hoofdstuk 3	Specifieke artikelen voor Natuur Netwerk Brabant
Hoofdstuk 4	Specifieke artikel voor Verstedelijking afweegbaar
Hoofdstuk 5	Wijziging van Attentiezone waterhuishouding

Bijlage 2 Nota van zienswijzen

22

Regels

Hoofdstuk 1 Algemene regels

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze verordening wordt verstaan onder:

1.1 wijzigingsverordening:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9930.IOVHB0826DorstOost-va01, met de bijbehorende regels.

Hoofdstuk 2 Wijzigingen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 2 Wijzigingen werkingsgebieden

In verband met het bestemmingsplan Dorst, herziening 3 (Dorst Oost) wordt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de begrenzing van de volgende werkingsgebieden gewijzigd zoals digitaal vastgelegd in deze wijzigingsverordening en beschreven als volgt:

2.1 Natuur Netwerk Brabant

2.1.1 Verwijdering

Ten oosten van de kern Dorst (ten noorden van de Oude Tilburgsebaan en aan de zuidkant van het plangebied) wordt 'Natuur Netwerk Brabant' verwijderd;

2.2 Verstedelijking afweegbaar

2.2.1 Toevoeging

Aan de oostzijde van het plangebied dat is gelegen aan de Oostkant van de kern Dorst (tussen het spoor en de Oude Tilburgsebaan) wordt 'Verstedelijking afweegbaar' toegevoegd;

2.3 Landelijk gebied

2.3.1 Toevoeging

Aan de zuidkant van het plangebied (ten noorden van de Oude Tilburgsebaan en oostelijk van de kern Dorst) wordt 'Landelijk gebied' toegevoegd;

2.4 Gemengd landelijk gebied

2.4.1 Toevoeging

Aan de zuidkant van het plangebied (ten noorden van de Oude Tilburgsebaan en oostelijk van de kern Dorst) wordt 'Gemengd landelijk gebied' toegevoegd;

2.5 Attentiezone waterhuishouding

2.5.1 Verwijdering

Aan de zuidkant van het plangebied (ten noorden van de Oude Tilburgsebaan en oostelijk van de kern Dorst) wordt 'Attentiezone waterhuishouding' verwijderd;

2.6 Geen Attentiezone waterhuishouding

2.6.1 Toevoeging

Ten oosten van de kern Dorst (ten noorden van de Oude Tilburgsebaan en aan de zuidkant van het plangebied) wordt 'Geen Attentiezone waterhuishouding' toegevoegd;

2.7 Normen wateroverlast

2.7.1 Verwijdering Norm wateroverlast Normvrij gebied

Ten oosten van de kern Dorst (ten noorden van de Oude Tilburgsebaan en aan de zuidkant van het plangebied) wordt 'Norm wateroverlast Normvrij gebied' verwijderd;

2.7.2 Toevoeging Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Ten oosten van de kern Dorst (ten noorden van de Oude Tilburgsebaan en aan de zuidkant van het plangebied) wordt 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' toegevoegd;

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 3 Inwerkingtreding

Deze wijzigingsverordening treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin zij wordt geplaatst.

Artikel 4 Citeertitel

Deze wijzigingsverordening wordt aangehaald als: Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Dorst, herziening 3 (Dorst Oost), Oosterhout

Toelichting

Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan

1.1 Beschrijving van het plan

Het bestemmingsplan Dorst, herziening 3 (Dorst Oost) is een herziening van het geldende bestemmingsplan voor het gebied ten oosten van de kern Dorst, globaal gelegen tussen het spoor aan de noordkant en de Oude Tilburgsebaan aan de zuidkant van het plangebied. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 165 woningen.

1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening

Een gedeelte van het plangebied is aangewezen ten behoeve van verstedelijking al voorzien van de aanduiding verstedelijking afweegbaar op grond van de interim-omgevingsverordening. Een gedeelte van het plangebied is echter gelegen buiten deze aanduiding en een ander deel is gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB). De interim-omgevingsverordening staat de bouw van nieuwe woningen in het NNB of buiten het gebied verstedelijking afweegbaar niet toe. Onderhavig bestemmingsplan kan geen doorgang vinden zolang enerzijds het werkingsgebied NNB van toepassing is op een perceel aan de zuidkant van het plangebied en anderzijds zolang het oostelijk deel van het plangebied niet is voorzien van de aanduiding Verstedelijking afweegbaar. In het ontwerpplan is daarom in een wijziging van de grens van het NNB en van het werkingsgebied Verstedelijking Afweegbaar voorzien in de IOV. Dit is gebaseerd op mogelijkheden die de IOV bevat voor aanpassing van grenzen ten behoeve van bestemmingsplannen. Meer informatie hierover is opgenomen in Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Hoofdstuk 2 Herbegrenzing

2.1 Procedure

Het voornemen om ons te verzoeken de grenzen van 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB) en verstedelijking afweegbaar in de IOV voor het gemeentelijk plan aan te passen heeft samen met het gemeentelijk ontwerpplan ter inzage gelegen van 23 september 2021 tot en met 3 november 2021. Gedurende deze termijn was het mogelijk te reageren op het aanpassen van de IOV. Er zijn twee reacties ingezonden tegen deze wijziging van de begrenzingen in de IOV.

2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing

Wij hebben besloten over te gaan tot het aanpassen van de begrenzings in de IOV ten behoeve van het gemeentelijk plan. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Dorst, herziening 3 (Dorst Oost) en de daaraan ten grondslag liggende stukken wordt zorgvuldig onderbouwd dat aan de regels behorend bij een verzoek om wijziging van het Natuur Netwerk Brabant alsmede het toekennen van het werkingsgebied Verstedelijking Afweegbaar wordt voldaan. Planologisch is dit op een juiste wijze door vertaald in het ontwerp van het gemeentelijk plan dat daarmee voldoet aan de daaraan gestelde regels in de IOV. In de volgende paragrafen gaan wij hier verder op in.

2.3 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)

Een deel van het gebied is gelegen in het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Aangezien sprake is van ruimtebeslag binnen het NNB in het plangebied, is herbegrenzing noodzakelijk. De gemeente heeft hiertoe een notitie opgesteld (bijlage 4 van de plantoelichting). Hieruit blijkt dat sprake is van directe aantasting van het NNB in de vorm van ruimtebeslag van circa 2.924 m², door de realisatie van de nieuwe ontsluiting (kappen van bomen). Daarnaast is er ook sprake indirecte aantasting door de verstoring (geluid, licht, betreding, e.d.) en versnippering van het NNB. Het gedeelte van het NNB dat in het plangebied ligt, wordt direct aangetast door de aanleg van de ontsluitingsweg en het deel ten westen van deze weg raakt zodanig geïsoleerd, zodat het niet meer als onderdeel van een functionerend NNB kan worden beschouwd. Omdat het bos ouder is dan 100 jaar, is compensatie op basis van de Interim Omgevingsverordening Brabant (artikel 3.22) maatwerk. De provincie heeft de compensatiefactor 2/3 bepaald aan de hand van de ouderdom van het bosgebied (ouder dan 100 jaar) in combinatie met de ecologische diversiteit van het bosgebied (gering). De compensatie bedraagt daarmee 1,67 x het oppervlak van de directe aantasting. De bijbehorende compensatieopgave bedraagt daarmee 1,67 x 2.924 = 4.883 m². Dit oppervlak dient gecompenseerd te worden. Voorts is onderzoek gedaan om de aantasting als gevolg van geluid (wegverkeer en railverkeer), licht en betreding in beeld te brengen.

In de toelichting bij het bestemmingsplan en de daarbij behorende bijlagen wordt het verzoek om herbegrenzing afdoende gemotiveerd. Het voorzien in de grote behoefte aan woningbouw is een groot openbaar belang als genoemd in artikel 3.19 van de interim-omgevingsverordening. De behoefte aan woningen kan niet volledig worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Er zijn geen realistische alternatieven aanwezig die aantasting van het NNB kunnen voorkomen. Voorts voorziet het plan door middel van mitigerende maatregelen in het zoveel mogelijk beperken van de aantasting van het NNB. Er wordt voorzien in een financiële compensatie om het verlies van NNB-areaal te compenseren.

2.3.1 Financiële compensatie

De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om de aantasting van het NNB financieel te compenseren door storting van 127.580 euro in het provinciaal fonds. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten.

2.4 Overwegingen t.a.v. ingekomen reacties

Er zijn twee zienswijzen ingediend die betrekking hebben op het voorgenomen verzoek tot aanpassing van het NNB in de Interim omgevingsverordening. Wij beschouwen de zienswijzen van (a) Milieuvereniging Oosterhout en (b) de heer en mevrouw van Wijk mede gericht tegen de herbegrenzing van het NNB en aanduiding verstedelijking afweegbaar.

Samenvatting zienswijzen

ad a. Het plangebied ligt tegen en gedeeltelijk in het Bosgebied Boswachterij Dorst dat onderdeel uitmaakt van het Natuur Netwerk Brabant. De locatie waar de Ruimte-voor-Ruimte woningen zijn gepland ligt in de Groenblauwe mantel. Het is een bijzonder gebied dat gelegen is in een grondwaterbeschermingsgebied met belangrijke landschappelijke waarden door een groot hoogteverschil. Het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische kenmerken en waarden zouden hier de doelstelling moeten zijn. De herbegrenzing is in strijd met deze doelstelling. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat geclusterde Ruimtevoor-Ruimte woningen enkel gerealiseerd kunnen worden binnen de aanduiding Verstedelijking afweegbaar' in de Interim Omgevingsverordening. Dit is al jaren de regel om te voorkomen dat het buitengebied volgebouwd wordt. De locatie is niet passend. Daarom dient er afgezien te worden van de herbegrenzing van het oostelijke deel ('Groenblauwe mantel' naar 'Verstedelijking afweegbaar'). Bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan geeft geen onderbouwing dat herbegrenzing op deze locatie mogelijk is. 2. Er is sprake van belangenverstrengeling nu de provincie, enige eigenaar van Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte Voor Ruimte, tevens het verzoek van herbegrenzing beoordeelt. 3. Er is sprake van precedentwerking en aanzet voor stedelijke ontwikkeling en er wordt niet aan artikel 3.80 van de IOV voldaan. Art. 3.80 lid 1 onder b bepaalt dat een bestemmingsplan van toepassing op landelijke gebied kan zijn voor één of meerdere Ruimte-voor-Ruimte-woningen indien de Ruimte-voor-Ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt. Hiervan is geen sprake.

ad. b. De gemeente gaat wel heel gemakkelijk om met natuur in de omgeving van het plangebied. Er worden natuurgebieden en groene zones aangelegd terwijl op deze plek natuur wordt opgeofferd om een heel groot bouwproject te realiseren. Het plangebied gaat veel te ver in oostelijke richting waardoor het aanwezige natuurgebied (bosgebied tussen Oude Tilburgsebaan en de Breedvenweg) geheel verloren gaat. De ontsluiting dwars door dit gebied zal dit enkel verergeren. Nu ook het gebied ten zuiden van de Oude Tilburgsebaan in handen van ontwikkelaars is kan het gehele gebied als verloren beschouwd worden. 2. Oplossingen worden gezocht in ontheffingen en compensaties. En dit om een probleem in een andere woongemeenschap op te lossen. Er worden onherstelbare concessies gedaan aan de natuur vanwege het ontbreken van fysieke compensatie in de nabijheid. 3. Dit natuurgebied mag niet verloren gaan voor Dorst. De beschrijving van het gebied in het rapport toetsing Wet natuurbescherming en NNN (bijlage 11 toelichting ontwerpbestemmingsplan) doet geen recht aan de werkelijke natuurwaarde van het

gehele gebied.

Overwegingen

De gemeente heeft bij de aanvraag om herbegrenzing de "reactienota zienswijzen IOV ten behoeve van de herbegrenzing bestemmingsplan Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)" meegestuurd. Wij constateren dat in deze nota van zienswijzen de tegen het bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen, die betrekking hebben op de herbegrenzing NNB en verstedelijking afweegbaar uitvoerig en zorgvuldig zijn beantwoord. Korthedshalve verwijzen wij naar deze nota. Aanvullend hierop merken wij op dat niet valt te ontkennen dat het gebied ingrijpend van karakter zal veranderen door de vaststelling en uitvoering van het bestemmingsplan. Het plan voorziet echter in een grote maatschappelijke behoefte in de zin van een zeer sterke vraag naar nieuwe woningen. Die woningen kunnen niet allemaal worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. De gemeente heeft de keuze voor de locatie, het aantal woningen, de inpassing en ontsluiting zorgvuldig onderbouwd en gemotiveerd, onder meer vanuit de lagenbenadering en de diep-romd-breedmethode. Verder constateren wij dat het bestemmingsplan voorziet in de financiële compensatie voor het verlies aan natuur, in mitigerende maatregelen alsmede kwaliteitsverbetering van het landschap. Samengevat komen wij tot de conclusie dat de ingebrachte zienswijzen geen reden zijn om het verzoek om herbegrenzing af te wijzen.

Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit kaartmateriaal en regels die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden in een digitaal plan. Dit digitale plan kan in een kaartviewer in een internetbrowser bekeken en geraadpleegd worden. Een klik op de kaart maakt duidelijk welke werkingsgebieden en gebiedsaanduidingen met bijbehorende regels op die locatie gelden. Dit samenspel tussen kaarten en regels bepaalt welke normen een gemeente voor een bepaalde locatie moet hanteren bij het maken van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning die afwijkt van het geldende bestemmingsplan.

De kaarten maken dus deel uit van die normen en een wijziging van de kaarten betekent dat voor die locatie een andere norm gaat gelden. Bijvoorbeeld in plaats van de regels voor het gemengd landelijk gebied worden regels voor stedelijk gebied van toepassing.

Het is niet mogelijk in beroep te gaan tegen "algemeen verbindende voorschriften". Het gaat dan om wetten- en andere officiële regels, waaronder ook de provinciale Interim omgevingsverordening valt. Ook tegen deze wijziging van de Interim omgevingsverordening is daarom geen beroep mogelijk.

3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen

Omdat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in acht moet nemen, zou het zonder aanpassingen van de kaart van de IOV niet mogelijk zijn om het bestemmingsplan Dorst, herziening 3 (Dorst Oost) vast te stellen. Het plan zoals het er nu ligt is immers in strijd met de regels voor het NNB. Vaststelling is dus alleen mogelijk wanneer de kaart van de IOV zodanig is aangepast, dat het plan er niet langer mee in strijd is.

Om aanvaardbare en wenselijke wijzigingen in de grenzen van een werkingsgebied mogelijk te

maken, bevat de omgevingsverordening in artikel 5.3 een regeling waarbij wij grenzen kunnen wijzigen.

In artikel 6.2 is een procedure opgenomen die de gemeente moet volgen wanneer zij ten behoeve van een concrete ontwikkeling grenzen in de IOV willen laten wijzigen. Deze strekt ertoe, dat wij kennis kunnen nemen van reacties over de nieuwe grenzen, voordat wij hierover een besluit nemen. Omwille van overzichtelijkheid en ter voorkoming van vertraging in de gemeentelijke besluitvorming is bepaald dat tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan gelegenheid wordt geboden om te reageren op de grenswijziging.

3.2 Natuurcompensatie

Indien het Natuur Netwerk Brabant aangepast moet worden ten behoeve van een plan, dient de aantasting van de natuur te worden gecompenseerd. Dit kan op de volgende manieren, een combinatie is ook mogelijk:

- fysiek:
Elders wordt door een initiatiefnemer nieuwe natuur gerealiseerd en in stand gehouden. Bij de berekening van de omvang van de compensatie wordt rekening gehouden met de leeftijd en ontwikkelingstijd van de natuur die wordt aangetast. Omdat het enige tijd zal duren voor de nieuwe natuur 'volwassen' is, komt er een toeslag bovenop de oppervlakte aangetaste natuur.
- financieel:
Er wordt een berekening gemaakt van de kosten van compensatie en het bedrag dat hieruit volgt wordt gestort in een provinciaal Groenontwikkelfonds. Dit wordt gebruikt om gronden in het NNB aan te kopen en daar natuur te realiseren.

De voorschriften voor natuurcompensatie zijn te vinden in bijlage 1 "Relevante artikelen Interim omgevingsverordening".

3.3 Bijkomende wijzigingen

3.3.1 Wijziging van andere werkingsgebieden door aanpassing Natuur Netwerk Brabant

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurige punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In de IOV zijn het Stedelijk gebied, het Natuur Netwerk Brabant en het Landelijk gebied (bestaand uit groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied) gebiedsdekkend opgenomen. Deze gebieden sluiten op elkaar aan en overlappen niet. Dit betekent dat een wijziging in één van deze legenda-eenheden ook gevolgen heeft voor het aangrenzende gebied. Er kan niet volstaan worden met het verwijderen van het NNB, dit zou namelijk een 'witte vlek' in de kaart opleveren - er moet op die plek ook een nieuwe legenda-eenheid aan worden toegekend.

De hoofdregels voor toekenning van het vlak waar het NNB is verwijderd zijn als volgt:

1. het vlak grenst ergens aan de Groenblauwe mantel: het vlak wordt daaraan toegevoegd;
2. het vlak raakt geen Groenblauwe mantel, maar wel Stedelijk gebied: het vlak wordt

- toegevoegd aan Stedelijk gebied;
3. het vlak was volledig omringd door Gemengd landelijk gebied: het wordt daaraan toegevoegd;
 4. het vlak wordt volledig omringd door NNB: de toekenning van de de nieuwe legenda-eenheid is maatwerk;
 5. wordt een vlak Groenblauwe mantel of Gemengd landelijk gebied, dan wordt deze ook toegevoegd aan Landelijk gebied.

Andersom brengt de herbegrenzing ook met zich mee, dat op de locatie waar NNB wordt toegevoegd, één van de andere werkingsgebieden (Landelijk gebied met Gemengd landelijk gebied of Groenblauwe mantel, Stedelijk gebied) vervalt.

In deze 'afgeleide' wijzigingen wordt bij deze wijzigingsverordening ook voorzien.

3.3.1.1 Attentiezone waterhuishouding

Werkzaamheden zoals bijvoorbeeld grondwateronttrekking, het graven van sloten en aanleggen van drainage, kunnen invloed hebben op de waterhuishouding in een gebied. Dergelijke activiteiten kunnen zo nadelige gevolgen hebben voor verdrogingsgevoelige natuur in de nabijheid. Om dit type natuur te beschermen is in de Interim omgevingsverordening een 'Attentiezone waterhuishouding' opgenomen die mede is afgestemd op de grenzen van het NNB.

Wijzigingen in de buitengrenzen van het NNB leiden daardoor vaak tot aanpassing van de grens van de 'Attentiezone waterhuishouding'. Deze vallen echter niet altijd 1-op-1 samen met de wijziging van het NNB. Tot op welke afstand activiteiten mogelijk invloed kunnen hebben op een natuurgebied hangt namelijk af van lokale omstandigheden.

Daar waar geen 'Attentiezone waterhuishouding' geldt, ligt het werkingsgebied 'Geen Attentiezone waterhuishouding'. Deze gebieden sluiten op elkaar aan en overlappen niet. Dit betekent dat een toevoeging van het ene werkingsgebied leidt tot verwijdering van het andere werkingsgebied en andersom.

Waar de herbegrenzing van het NNB daar aanleiding toe geeft zijn er ook verwijderingen en toevoegingen van 'Attentiezone waterhuishouding' en 'Geen Attentiezone waterhuishouding' opgenomen.

3.3.1.2 Normen wateroverlast

In de IOV zijn ook normen voor wateroverlast opgenomen waar het Waterschap rekening mee moet houden bij het waterbeheer. Deze hangen samen met het grondgebruik. Voor het bebouwd gebied van dorpen en steden zijn de normen strenger dan voor het gebied daarbuiten. Natuurgebieden en gebieden die in de IOV zijn aangewezen voor reservering waterberging en regionale waterberging zijn normvrij.

Dit betekent dat een wijziging van het NNB vaak ook een wijziging in de gebieden met normen voor wateroverlast met zich meebrengt. Waar het NNB vervalt en er in het aangrenzende gebied een strengere norm geldt, zullen de betrokken gronden uit het normvrij gebied gehaald worden en toegevoegd worden aan de strengere norm. Andersom geldt ook, dat gronden met een strengere norm die aan het NNB worden toegevoegd, onder het normvrij gebied komen te vallen.

Ook in deze 'afgeleide' wijzigingen wordt bij deze wijzigingsverordening voorzien.

3.4 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant raadplegen

De wijziging heeft alleen betrekking op de begrenzingen van een beperkt aantal werkingsgebieden in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarom dient naast dit wijzigingsbesluit ook altijd de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant te worden geraadpleegd:

- voor de regels die van toepassing zijn op de gronden die bij dit besluit zijn aangeduid als Natuur Netwerk Brabant, Landelijk gebied, Gemengd landelijk gebied, Verstedelijking afweegbaar;
- omdat er nog andere gebiedsaanduidingen en dus regels op dezelfde locatie van toepassing kunnen zijn.

Bijlage(n)

Bijlage 1 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening

Hoofdstuk 1 Basisartikel voor wijziging grenzen van werkingsgebieden

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 2

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

- a. een wijziging van de grens van Natura2000 niet is toegestaan;
- b. de wijziging tot doel heeft de ecologische samenhang van het Natuur Netwerk Brabant te verbeteren;
- c. de kwalitatieve en kwantitatieve ambities van het Natuur Netwerk Brabant worden behouden of versterkt.

lid 3

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

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.

lid 5

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

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

Hoofdstuk 2 Procedure wijziging op verzoek

Artikel 6.2 Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek

lid 1

In het geval dat burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een verzoek tot wijziging van de grens van een werkingsgebied te doen ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, maakt dit voornemen deel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan.

lid 2

Het ontwerp besluit bevat de volgende gebiedsaanduidingen:

- a. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen [naam gebiedscategorie];
- b. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen [naam gebiedscategorie];
- c. gebiedsaanduiding - vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur, beheertype [landelijke code], indien van toepassing.

lid 3

Een verzoek wordt na afloop van de terinzagelegging bedoeld in artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht, bij Gedeputeerde Staten ingediend en gaat vergezeld van een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de in deze verordening gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is en, in voorkomende gevallen, van naar voren gebrachte zienswijzen.

lid 4

Gedeputeerde Staten beslissen binnen vier weken na ontvangst van een verzoek als bedoeld eerste lid.

lid 5

Een bestemmingsplan ten behoeve waarvan de gemeente een verzoek om wijziging van de begrenzing heeft gedaan, wordt vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.

Hoofdstuk 3 Specifieke artikelen voor Natuur Netwerk Brabant

Artikel 3.19 Wijziging van de begrenzing met toepassing van het Nee-tenzij principe

lid 1

Een bestemmingsplan dat toepassing geeft aan het nee, tenzij-principe, bevat een onderbouwing dat:

- a. er sprake is van een groot openbaar belang;
- b. er voor de ontwikkeling geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten het Natuur Netwerk Brabant;
- c. er geen andere oplossingen voorhanden zijn die de aantasting van het Natuur Netwerk Brabant voorkomen;
- d. de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt;
- e. er bij het verlies van ecologische waarden en kenmerken wordt voldaan aan artikel 3.22 Compensatie;
- f. op welke wijze de uitvoering en monitoring zijn verzekerd.

lid 2

Voor het onderzoek naar alternatieve locaties geldt dat:

- a. gezocht wordt naar alternatieve locaties binnen de gemeente en in omliggende gemeenten;
- b. een alternatieve locatie overwegend dezelfde functie kan vervullen;
- c. tijdverlies en meerkosten zijn op zichzelf geen reden om een alternatief af te wijzen.

lid 3

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

Artikel 3.20 Wijziging van de begrenzing met toepassing van de saldobenadering

lid 1

Bij de saldobenadering is er sprake van een combinatie van onderling samenhangende plannen, projecten of handelingen waarvan één of enkele afzonderlijk een negatief effect hebben op het Natuur Netwerk Brabant, maar waarvan de gecombineerde uitvoering leidt tot een verbetering van de kwaliteit of kwantiteit van het Natuur Netwerk Brabant als geheel.

lid 2

Een bestemmingsplan dat toepassing geeft aan de saldo-benadering, bevat een visie die de ontwikkelingen binnen het betrokken gebied in samenhang beziet en die tot doel heeft een grotere

kwaliteitswinst voor meerdere functies, waaronder de natuur, te bereiken.

lid 3

De visie beschrijft in ieder geval:

- a. de omvang van het gebied;
- b. de doelen voor de verbetering van de kwaliteit en kwantiteit van het Natuur Netwerk Brabant waardoor een beter functioneren van het Natuur Netwerk Brabant ontstaat;
- c. er bij verlies van ecologische waarden en kenmerken wordt voldaan aan artikel 3.22 Compensatie;
- d. op welke wijze de uitvoering en monitoring zijn verzekerd.

lid 4

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

Artikel 3.21 Wijziging van de begrenzing bij kleinschalige herbegrenzing

lid 1

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

- a. de aantasting van areaal Natuur Netwerk Brabant kleinschalig is;
- b. de ontwikkeling slechts leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant;
- c. de ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant als geheel;
- d. er een afweging van alternatieven heeft plaatsgevonden;
- e. er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing;
- f. er bij verlies van ecologische waarden en kenmerken wordt voldaan aan artikel 3.22 Compensatie;
- g. op welke wijze de uitvoering en monitoring zijn verzekerd.

lid 2

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

Artikel 3.22 Compensatie

lid 1

De verplichte compensatie vindt, naar keuze, plaats door:

1. fysieke compensatie, overeenkomstig artikel 3.23;
2. financiële compensatie, overeenkomstig artikel 3.24.

lid 2

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

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

Artikel 3.23 Fysieke compensatie

lid 1

De fysieke compensatie vindt plaats in:

- a. de niet gerealiseerde delen van het Natuur Netwerk Brabant;
- b. de niet gerealiseerde ecologische verbindingzones.

lid 2

Fysieke compensatie kan ook plaatsvinden in, aansluitend op of nabij het aangetaste gebied als dit deel uitmaakt van de saldobenadering bedoeld in artikel 3.20 Toepassing van de saldobenadering.

lid 3

Een bestemmingsplan waarvoor een compensatieplicht geldt, borgt de uitvoering van de compensatie.

lid 4

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het derde lid bevat een verantwoording over:

- a. de omvang van het netto verlies aan ecologische waarden en kenmerken en op welke locatie dat optreedt;
- b. de locatie waar en de wijze waarop het netto verlies, genoemd onder a, wordt gecompenseerd;
- c. de kwaliteit en kwantiteit van de compensatie;
- d. de termijn van uitvoering;
- e. de inhoud en realisatie van de voorgenomen mitigerende en compenserende maatregelen;

- f. het reguliere- en ontwikkelingsbeheer.

lid 5

De uitvoering van de fysieke compensatie wordt binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, bedoeld in het derde lid afgerond.

lid 6

In aanvulling op het vijfde lid, wordt bij een aantasting van bedreigde soorten of hun leefgebied, de uitvoering van de compensatie in ieder geval afgerond op het moment dat de aantasting daadwerkelijk start.

lid 7

In afwijking van het vijfde lid kan bij een omvangrijke en zware compensatieverplichting, de uitvoering van de compensatie een termijn van maximaal tien jaar bedragen, gerekend vanaf het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Artikel 3.24 Financiële compensatie

lid 1

De financiële compensatie wordt bepaald op grond van de omvang van de compensatieverplichting overeenkomstig artikel 3.22, tweede lid, en omvat de volgende kostenelementen:

- a. kosten voor de planontwikkeling en planuitvoering;
- b. kosten van de aanschaf van vervangende grond;
- c. kosten van de basisinrichting;
- d. kosten van ontwikkelingsbeheer gedurende de ontwikkelingstijd.

lid 2

De financiële compensatie wordt uiterlijk zes weken na de vaststelling van het bestemmingsplan gestort in de provinciale compensatievoorziening ter uitvoering van de geformuleerde compensatietaakstelling.

Hoofdstuk 4 Specifieke artikel voor Verstedelijking afweegbaar

artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

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

- a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;

- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Hoofdstuk 5 Wijziging van Attentiezone waterhuishouding

Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

lid 2

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt in ieder geval regels over:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

lid 3

Het tweede lid is niet van toepassing op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

Bijlage 2 Nota van zienswijzen



gemeente **Oosterhout**

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

HERBEGRENZING IOV T.B.V.

BESTEMMINGSPLAN
‘DORST, HERZIENING 3 (DORST OOST)’

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Aanleiding	3
2. Procedure tot herbegrenzing Verordening ruimte	4
3. Reacties op ingekomen zienswijzen.....	5
3.1. Inleiding	5
3.2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt	5
4. Wijziging herbegrenzing NNB n.a.v. ingediende zienswijzen	9
5. Wijziging herbegrenzing NNB n.a.v. ambtshalve overwegingen ...	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Gemeente Oosterhout
Team Buiten Beleid
18 januari 2022

1. Aanleiding

Samen met Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft de gemeente de in het verleden al beoogde woningbouwlocatie Dorst Oost opgepakt. Deze locatie vloeit onder andere voort uit de sanering van de intensieve veehouderij aan de Steenovensebaan 28 door Ruimte voor Ruimte. Met de ontwikkeling van deze locatie komt er een gedifferentieerde woningbouwlocatie tot ontwikkeling in Dorst.

Het plangebied wordt omsloten door de Spoorlijn Tilburg-Breda in het noorden, het bosgebied De Boswachterij Dorst in het oosten, de Oude Tilburgsebaan in het zuiden en de bestaande kern van Dorst in het westen.

Om de locatie geschikt te maken voor woningbouw moet met diverse aspecten rekening gehouden worden.

- Geluid en trillingen van spoorverbinding
- Natuurwaarden in de directe omgeving
- Ligging in grondwaterbeschermingsgebied
- Ontsluiting van plangebied via bestaande kern Dorst
- Gedifferentieerd aanbod woningen en afstemming op regionale behoefte

Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (inclusief Lint Oostend)”. Om de realisering mogelijk te maken is het nodig dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor de vaststellingsprocedure vrijgegeven. En heeft van 23 september 2021 tot en met 3 november 2021 ter inzage gelegen en is naar de overlegpartners gestuurd.

Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Voor de te ontwikkelen woongebieden is gekozen voor een flexibele regeling, waarbij binnen de aangegeven kaders een grote mate van ontwerpvrijheid bestaat. Binnen deze voor woningbouw aangegeven gebieden zijn de exacte posities voor woningen, wegen, groenvoorzieningen en parkeerplaatsen niet vastgelegd.

Alvorens de gemeenteraad het bestemmingsplan kan vaststellen is een aanpassing van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant noodzakelijk. Hiertoe dient het college van Burgemeester en wethouders een verzoek in te dienen. Dit verzoek is gebaseerd op artikel 3.19 van de Interim Omgevingsverordening omdat er sprake is van een groot maatschappelijk belang. Onderhavige reactienota zal als bijlage bij dat verzoek worden ingediend.

2. Procedure tot herbegrenzing Interim Omgevingsverordening

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie is voor het oostelijke deel van het plangebied de Structuur 'Groen Blauwe Mantel' en deels 'Natuur Netwerk Brabant (NNB)' opgenomen. Een gedeelte van gebieden met deze structuren wordt in dit bestemmingsplan ingezet voor woningbouw of ontsluiting van het plangebied.

In de IOV (artikel 6.2) is een procedure opgenomen voor het op verzoek wijzigen van grenzen, zoals opgenomen op de kaarten van de IOV. Het voornemen om een verzoek te doen voor de wijziging van de grenzen van de IOV maakt onderdeel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan.

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft op verzoek van de gemeente overleg met de provincie plaatsgevonden. Resultante van dit overleg was dat er op grond van artikel 3.22 en artikel 3.24 van de IOV, ten behoeve van de nieuw te maken ontsluiting van het plangebied, voor de herbegrenzing van de aanwezige NNB gebruik zou worden gemaakt van de mogelijkheid om over te gaan tot financiële compensatie.

Voor wat betreft de indirecte aantasting van NNB direct grenzend aan de ontwikkellocatie met de bestemming 'Woongebied - Wonen in het bos' is besloten om gedeeltelijk gebruik te maken van de financiële compensatie en deels gebruik te maken van de mogelijkheid om een fysieke compensatie toe te passen door het treffen van mitigerende maatregelen. Deze mitigerende maatregelen zijn verwoord in bijlage 4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor kan de structuur NNB op die plek in stand blijven en behoeft daar geen herbegrenzing plaats te vinden.

Beide compensatievoorstellen zijn voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan nogmaals aan de provincie ter informele beoordeling voorgelegd en door hen akkoord bevonden.

Op basis van artikel 5.3 van de IOV wordt tevens een verzoek gedaan om de aanduiding Verstedelijk Afweegbaar aan de oostzijde uit te breiden. Hiervoor is in bijlage 3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan een onderbouwing gegeven.

De voorgestelde wijziging van de herbegrenzing van de IOV is in het ontwerpbestemmingsplan in de verbeelding opgenomen.

Om de Verordening exact in overeenstemming te kunnen brengen met de nieuwe begrenzing, is in het ontwerpbestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)' een drietal (elkaar deels overlappende) gebiedsaanduidingen opgenomen. Het gaat om de gebiedsaanduidingen 'Overige zone – in interim Omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant', 'Overige zone – in Interim Omgevingsverordening toe te voegen verstedelijk afweegbaar' en 'Overige zone – in Interim Omgevingsverordening te verwijderen groenblauwe mantel'.

Tegen deze nieuwe begrenzing zijn 2 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen vormden geen aanleiding om tot aanpassing van de voorgestelde herbegrenzing IOV over te gaan.

3. Reacties op ingekomen zienswijzen

3.1. Inleiding

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)' met de daarin opgenomen herbegrenzing IOV zijn tegen de herbegrenzing 2 zienswijzen ingediend. De 2 zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken binnen en zijn ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

3.2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

Zienswijze 1a (fax) en 1b

1. Het plangebied ligt tegen en gedeeltelijk in het Bosgebied Boswachterij Dorst dat onderdeel uitmaakt van het Natuur Netwerk Brabant. De locatie waar de Ruimte-voor-Ruimte woningen zijn gepland ligt in de Groenblauwe mantel. Het is een bijzonder gebied dat gelegen is in een grondwaterbeschermingsgebied met belangrijke landschappelijke waarden door een groot hoogteverschil. Het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische kenmerken en waarden zouden hier de doelstelling moeten zijn. De herbegrenzing is in strijd met deze doelstelling. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat geclusterde Ruimte-voor-Ruimte woningen enkel gerealiseerd kunnen worden binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' in de Interim Omgevingsverordening. Dit is al jaren de regel om te voorkomen dat het buitengebied volgebouwd wordt. De locatie is niet passend. Daarom dient er afgezien te worden van de herbegrenzing van het oostelijke deel ('Groenblauwe mantel' naar 'Verstedelijking afweegbaar'). Bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan geeft geen onderbouwing dat herbegrenzing op deze locatie mogelijk is.
2. Er is sprake van belangenverstrengeling nu de provincie, enige eigenaar van Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte Voor Ruimte, tevens het verzoek van herbegrenzing beoordeelt.
3. Er is sprake van precedentwerking en aanzet voor stedelijke ontwikkeling en er wordt niet aan artikel 3.80 van de IOV voldaan. Art. 3.80 lid 1 onder b bepaalt dat een bestemmingsplan van toepassing op landelijke gebied kan zijn voor één of meerdere Ruimte-voor-Ruimte-woningen indien de Ruimte-voor-Ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt. Hiervan is geen sprake.

Gemeentelijke standpunt

1. Binnen de structuur 'Groenblauwe mantel' wordt de aanduiding 'Verstedelijking Afweegbaar' in oostelijke richting uitgebreid. Dit wordt mogelijk gemaakt door een verzoek tot herbegrenzing. Een dergelijk verzoek dient te voldoen aan een aantal voorwaarden. Deze zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening (artikel 6.2) van de provincie Noord-Brabant. De

herbegrenzing die hier toegepast gaat worden heeft enkel betrekking op het kunnen realiseren van Ruimte-voor-Ruimte-kavels. Geconcludeerd kan worden dat er momenteel een enorm tekort is aan woningen. De ontwikkeling vindt plaats buiten het bestaand stedelijk gebied. Gelet op de kwalitatieve aspecten van deze totale ontwikkeling en het gebrek aan beschikbare ruimtes binnen het bestaand stedelijk gebied van Dorst wordt geconcludeerd dat uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied noodzakelijk is.

20 % van de totale ontwikkeling is gelegen in de Groenblauwe mantel. 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.

Het provinciaal beleid biedt de mogelijkheid om ook voor stedelijke uitbreidingen de grens van de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' te wijzigen. In dat geval moet één van de gevallen genoemd in artikel 5.3 lid 1 zich voordoen. Om de beoogde woningbouw op de locatie mogelijk te maken, dient deze aanduiding aan de gehele locatie toegekend te worden. Hiertoe is een onderbouwing opgesteld waarmee wordt aangetoond dat een dergelijk geval zich voordoet. Namelijk: de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening (bijlage 3 bij toelichting ontwerpbestemmingsplan). De gewenste uitbreidingsrichting van de kern Dorst is aanvaardbaar en hiermee is de herbegrenzing van de aanduiding 'Verstedelijking Afweegbaar' te verantwoorden. Als de provincie een positief besluit heeft genomen op het in te dienen verzoek tot herbegrenzing kan ook voor dit deel voldaan worden aan de ligging binnen 'Verstedelijking Afweegbaar' en wordt dan als passend beschouwd. De onderbouwing voor onderhavige ontwikkeling is gedaan met behulp van de lagenbenadering. De provincie Noord-Brabant is verantwoordelijk voor het bewaken van de afspraken in het kader van de IOV. De provincie stemt in met deze onderbouwing en is akkoord met de voorgestelde herbegrenzing.

2. Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte vormt een zelfstandig bedrijf. Weliswaar is de provincie 100 % aandeelhouder, maar de provincie heeft als aandeelhouder een geheel andere functie dan de rol die zij vervult in het kader van hanteren en toetsen van gemeentelijke plannen aan de Interim Omgevingsverordening. De provincie toetst ieder gemeentelijk plan aan dezelfde eisen ongeacht wie de ontwikkelende partij is.

3. Er kan geen sprake zijn van precedentwerking op deze locatie en andere locaties. Iedere locatie is uniek en dient op zijn eigen ligging en kwaliteiten beoordeeld worden. Verder zijn onderstaande artikelen uit het de Interim Omgevingsverordening van toepassing op het plangebied en de ontwikkeling.

In artikel 3.80 onder b van de IOV staat: *'de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt'*.

Het plan voorziet in een cluster van ruimte-voor-ruimte-kavels. Aangezien sprake is van een geclusterde ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte-kavels, is dit uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. Het oostelijke deel van het plangebied (waar de ruimte voor ruimte kavels zijn voorzien) is niet aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar' maar als 'Groenblauwe mantel'. Voor dit gedeelte van het plangebied, dient dan ook een verzoek tot herbegrenzing te worden ingediend bij de provincie Noord-Brabant. Artikel 5.3 van de Interim Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om de grens van de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' te wijzigen.

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 opzet van de ontwikkeling maakt het mogelijk om ecologie en landschap een plaats te geven binnen het plan. Dit geeft kansen voor het ontwikkelen van een bijzonder woonmilieu met een landschappelijke en ecologische dooradering. Op basis van de opgenomen onderbouwing in bijlage 3 behorende bij de toelichting van dit bestemmingsplan kan opgemaakt worden dat de gewenste woningbouwlocatie over voldoende potenties voor woningbouw beschikt en belemmeringen

van de bestaande kwaliteiten beperkt 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 (die in werking treedt op moment dat Omgevingswet inwerking treedt). En dus ook voldoet aan de toekomstige beleidsuitgangspunten van het provinciaal beleid. De ontwikkeling draagt bij aan de nieuwe 'ronde' manier van kijken met een balans tussen people, planet en profit.

Zienswijze 2

1. Gemeente gaat wel heel gemakkelijk om met natuur in de omgeving van het plangebied. Er worden natuurgebieden en groene zones aangelegd terwijl op deze plek natuur wordt opgeofferd om een heel groot bouwproject te realiseren. Het plangebied gaat veel te ver in oostelijke richting waardoor het aanwezige natuurgebied (bosgebied tussen Oude Tilburgsebaan en de Breedvenweg) geheel verloren gaat. De ontsluiting dwars door dit gebied zal dit enkel verergeren. Nu ook het gebied ten zuiden van de Oude Tilburgsebaan in handen van ontwikkelaars is kan het gehele gebied als verloren beschouwd worden.
2. Oplossingen worden gezocht in ontheffingen en compensaties. En dit om een probleem in een andere woongemeenschap op te lossen. Er worden onherstelbare concessies gedaan aan de natuur vanwege het ontbreken van fysieke compensatie in de nabijheid.
3. Dit natuurgebied mag niet verloren gaan voor Dorst. De beschrijving van het gebied in het rapport toetsing Wet natuurbescherming en NNN (bijlage 11 toelichting ontwerpbestemmingsplan) doet geen recht aan de werkelijke natuurwaarde van het gehele gebied.

Gemeentelijke standpunt

1. Het onderhavige plangebied bestaat uit twee delen. Een deel is gelegen aan de huidige rand van de kern Dorst en daarmee een heel logische locatie voor uitbreiding van die kern. En ligt in het gebied met aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. De geplande Ruimte-voor-Ruimte-kavels sluiten daar direct op aan in de structuur GroenBlauwe mantel. Het verzoek tot herbegrenzing betreft de uitbreiding van de aanduiding 'Verstedelijking Afweegbaar' naar het oostelijk deel van het plangebied. Het uitbreiden van de aanduiding 'Verstedelijking Afweegbaar' met dit gebied behoort tot de mogelijkheden als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Dit is onderbouwd middels de nieuwe manier van kijken, zoals die in ontwerp omgevingsverordening (toekomstig beleid provincie) is opgenomen en verwoord is in bijlage 3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Met deze onderbouwing kan uitbreiding plaatsvinden van de aanduiding 'Verstedelijking Afweegbaar' waardoor ook op het meest oostelijke deel van het plangebied overgegaan kan worden tot woningbouw.
De voorziene ontsluiting van het plangebied gaat niet dwars door het Natuurnetwerk Brabant, maar snijdt er een klein stukje af. Daarmee verliest het uiterste westelijke deel van de NNB zijn natuurwaarden en dient een herbegrenzing van de NNB ter plaatse plaats te vinden. Dit bestemmingsplan gaat niet over mogelijke ontwikkelingen ten zuiden van de Oude Tilburgsebaan.
2. De Interim Omgevingsverordening voorziet in een financiële compensatie als er op het moment van het vaststellen van de plannen nog geen geschikte plek voor fysieke compensatie

beschikbaar is. De gemeente zoekt naar een plek om de natuurcompensatie binnen Oosterhout en zo mogelijk in de nabijheid van het plangebied in te vullen en is hierover in overleg met diverse grondeigenaren.

3. De uitgevoerde Natuurtoets voldoet aan de daarvoor geldende richtlijnen. Er hebben verschillende bezoeken ter plaatse plaatsgevonden voor de verschillende onderzoeken die bijgevoegd zijn bij het bestemmingsplan.

4. Wijziging herbegrenzing IOV n.a.v. ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen tegen de herbegrenzing van de IOV vormen voor de gemeente geen aanleiding tot aanpassing van het voorgestelde verzoek tot herbegrenzing IOV ten behoeve van het bestemmingsplan 'Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)'.



Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
info@brabant.nl
www.brabant.nl

