



Aan alle bewoners van Oosteind

Stand van zaken

Er speelt een hoop in en om uw dorp. De gemeente communiceert hierover via verschillende kanalen. We begrijpen dat het soms lastig kan zijn om overal van op de hoogte te zijn en blijven. Daarom informeren wij u via deze brief graag over de huidige stand van zaken m.b.t. de Provincialeweg, de N629, de studie woningbouwlocaties, de flexwoningen in Ter Horst en de propositie Oosterhout Oost.

Provincialeweg: uitvoering ten vroegste tweede kwartaal 2024

De afgelopen jaren is samen met bewoners en verschillende belangenorganisaties een ontwerp opgesteld voor de herinrichting van de Provincialeweg. Op 21 juni heeft de gemeenteraad de perspectiefnota 2024 vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de herinrichting van de Provincialeweg gefaseerd uitgevoerd gaat worden, te beginnen met het dorpshart. Het komende jaar is de gemeente bezig met de technische uitwerking en voorbereiding voor de herinrichting. De uitvoering zal dus op zijn vroegst starten in de tweede helft van 2024.

N629: geen vergunning vanwege stikstof

Uit recente berekeningen blijkt dat de nieuwe N629 zou leiden tot meer stikstofneerslag in Natura2000 gebieden. Voor de aanleg van de weg is volgens de Wet Natuurbescherming (WNB) daarom een vergunning nodig. Vanwege de huidige staat van de Natura2000 gebieden in Noord-Brabant worden die vergunningen nu niet verleend door de provincie. Hierdoor kan de nieuwe weg dus niet aangelegd worden.

Uitstel voor onbepaalde tijd

In mei heeft de provincie besloten de plannen voor de nieuwe N629 voor onbepaalde tijd op te schorten. Het besluit van de provincie kwam voor de gemeente Oosterhout en Dongen als een onverwachte en onaangename verrassing. Eind juni spraken de wethouders met de gedeputeerde van de provincie. Uit dit gesprek bleek dat er nu sprake is van uitstel maar dat een nieuwe N629 volgens tracé Bundeling Noord nog steeds het gezamenlijke einddoel is.

Gemeenten en provincie opnieuw in gesprek

In september gaan de gemeenten en de provincie weer bestuurlijk met elkaar in gesprek. Ze bespreken dan welke maatregelen en aanpassingen vooruitlopend op de aanleg van de nieuwe N629 al getroffen zouden kunnen worden. Daarbij gaat het om maatregelen op het gebied van leefbaarheid en verkeersveiligheid, maar ook om de ontsluiting van het bedrijventerrein Everdenberg Oost en de snelfietsroute.

Studie woningbouwlocaties Oosteind

Op 20 april heeft de gemeente de resultaten van het vervolgonderzoek naar aanleiding van de studie woningbouwlocaties Oosteind toegelicht in het Oostquartier. Op basis van de initiatieven die vanuit het dorp zijn ingediend, is besloten om de mogelijkheden voor woningbouw op drie andere locaties in Oosteind verder te verkennen, namelijk:

1. De westelijke dorpsentree (grofweg het gebied tussen de Provincialeweg, Ekelstraat en Hoogstraat)
2. Een locatie ten zuiden van de Provincialeweg en ten oosten van de Griendsteeg waar nu glastuinbouw is
3. Het gebied in de westelijke oksel van de Provincialeweg en de Hoge Dijk / Groenstraat

Voor die locaties zijn uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld door de gemeente. Bijvoorbeeld t.a.v. de prijsklasse van de woningen, parkeerplaatsen, waterberging en landschappelijke inpassing. Op basis daarvan kunnen de eigenaren/initiatiefnemers een woningbouwplan uitwerken. Als onderdeel van die planuitwerking zijn de eigenaren/initiatiefnemers verplicht om ook een zogenaamde omgevingsdialoog¹ te voeren. Op deze manier wordt ook de directe omgeving in de planuitwerking betrokken. De eerste gesprekken met de initiatiefnemers zijn inmiddels gevoerd.

Zuidoostelijke uitbreiding dorpskern: onderzoek mogelijke verplaatsing OVV '67

Naast de drie bovengenoemde locaties wordt er ook al langer gekeken naar een eventuele zuidoostelijke uitbreiding van de dorpskern (het gebied ten zuiden en oosten van de Maalderijstraat, Smederijstraat, Looierijstraat en Brouwerijstraat). De mogelijkheden voor woningbouw in dit gebied worden sterk bepaald door het al dan niet handhaven van OVV '67 op haar huidige locatie. Het onderzoek naar de mogelijke verplaatsing van OVV '67 is helaas nog niet afgerond. Daarom is er nog geen besluit genomen over woningbouw in dit gebied. Naar verwachting kan hierover in het derde kwartaal van 2023 een besluit genomen worden.

Flexwoningen Ter Horst

In december 2022 heeft de gemeente een subsidie ontvangen voor flexwoningen in Ter Horst. Sindsdien heeft de gemeente gesprekken gevoerd met de eigenaren van de grond. Inmiddels heeft de gemeente met één van deze partijen overeenstemming bereikt en heeft de gemeenteraad ingestemd met de aankoop van het betreffende bedrijf. De gesprekken met de andere grondeigenaar lopen momenteel nog.

Thuisvester

Het is voor de gemeente van belang dat er een prettige woonwijk komt met verschillende doelgroepen in woningen van hoge kwaliteit. Daarom is de gemeente in gesprek met Thuisvester. Zij zullen de woningen in Ter Horst namelijk gaan verhuren. Om dat op een goede manier te doen, zijn afspraken nodig. Bijvoorbeeld over de doelgroepen die er komen te wonen en het soort woningen dat gebouwd gaat worden. Ook is er aandacht voor de voorzieningen die nodig zijn voor de bewoners van de flexwoningen.

Planning

Volgens de planning wordt er na de zomer een besluit voorbereid om over te gaan tot het ontwikkelen van de flexwoningen. Voorwaarde is dat de afspraken met Thuisvester en de

¹ <https://www.oosterhout.nl/inwoners/wonen-leven/bouwen-en-verbouwen/omgevingsdialoog>

grondeigenaar dan afgerond zijn. De omwonenden van Ter Horst worden via een omgevingsdialoog betrokken bij de verdere uitwerking. In aanloop naar de definitieve invulling zullen de inwoners van Oosteind actief geïnformeerd worden over het uiteindelijke ontwerp. De gemeenteraad zal vervolgens gevraagd worden in te stemmen met de grondaankoop om te komen tot invulling van de locatie Ter Horst. Na dit besluit kan er begonnen worden met de aanvraag voor de vergunning en het bouwrijp maken van de locatie.

Propositie Oosterhout-Oost

In 2022 heeft het college besloten de omgevingsdialoog over de concept propositie Oosterhout-Oost te starten. Op basis van de binnengekomen reacties is de propositie Oosterhout-Oost aangepast. Daarbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen vanuit de omgeving en betrokken partijen. Op basis van de omgevingsdialoog zijn de volgende punten in de propositie aangepast:

- Willemspolder als woningbouwlocatie is grotendeels geschrapt
- Landschapszone tussen Oosterhout en Dongen is versterkt
- Landschap is minder 'bossig' gemaakt en er zijn meer open ruimtes toegevoegd
- De (locaties van) voorzieningen zijn duidelijker naar voren gebracht
- De uitgangspunten voor het watersysteem zijn aangepast

De propositie Oosterhout-Oost is in de raad van 30 mei 2023 besproken. Daarbij heeft de raad een aantal opmerkingen gemaakt. Deze opmerkingen worden momenteel verwerkt. We zullen deze aangepaste propositie, inclusief de aanpassingen die voorgesteld werden naar aanleiding van de bespreking in de gemeenteraad, tijdens een aparte informatieavond in Oosteind presenteren. Deze informatieavond zal in het najaar gepland worden.

Besluitvorming

Besluitvorming over de aangepaste propositie vindt volgens de huidige planning plaats in het najaar van 2023. Na vaststelling van de propositie Oosterhout-Oost door de gemeenteraad, zal de inhoudelijke uitwerking verder vorm moeten krijgen in een stedenbouwkundig plan met financiële onderbouwing. Daarbij wordt er een ontwikkelstrategie opgesteld met daarin een faseringsplan. Voor het stedenbouwkundig plan geldt dat hiervoor een omgevingsdialoog wordt gevoerd, zoals dat ook met de propositie is gedaan. Hierbij betrekken wij net als eerder, partijen zoals de ZLTO en VBO.

Contact

Heeft u na het lezen van deze brief nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met onderstaande contactpersonen:

Provincialeweg: Dhr. R. Bos, r.bos@oosterhout.nl

N629: Dhr. B. Kokken, B.kokken@oosterhout.nl

Studie woningbouwlocaties Oosteind, flexwoningen Ter Horst, propositie Oosterhout-Oost: Dhr. J. Snepvangers, j.snepvangers@oosterhout.nl

Overig/algemeen: Dhr. M. Kalwij, m.kalwij@oosterhout.nl