

# Oosterhout Oost

2 oktober 2023





# Opgaven

- **Opgave Oosterhout Oost:** in de gemeente en de SRBT is dringend behoefte aan meer en diverse woningen.
- **Urgente woningbehoefte:** naar betaalbare woningen en moderne woonconcepten.
- **De noodzaak om te investeren in duurzame mobiliteit:** deze plek ligt centraal in de stedelijke regio en zeer gunstig op de route naar Utrecht - een toekomstige OV corridor.
- **De noodzakelijke verandering in het landelijk gebied:** waarbij bodem en water meer sturend worden.



# Kaderstelling

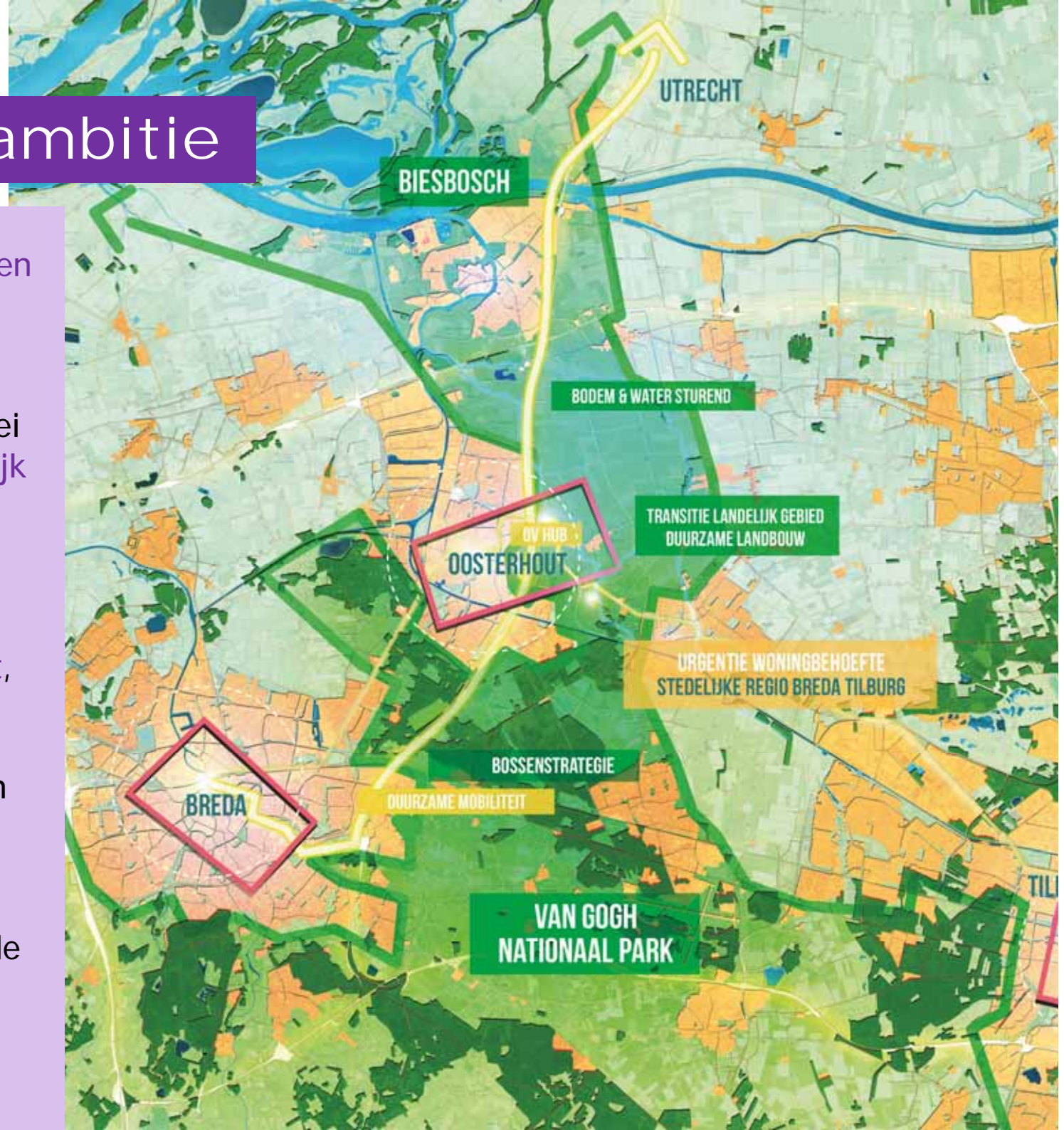
Bij de ontwikkeling Oosterhout Oost **verbinden we deze opgaven**. Het is een **verhaal** over Oosterhout én Oosteind, over het buitengebied en het landschap, over de Donge, omliggende kernen en de regio.





# Regionale ambitie

- › Herontdekken bodem en watersysteem en groene verbinding
- › Praktijkvoorbeeld Groei Brabant landschappelijk
- › Perspectief landbouw en klimaatadaptatie
- › Benutten OV/mobiliteit, impuls fiets
- › Diversiteit, snelheid en duurzaamheid wonen
- › Brede coalitie en concrete aanpak van de integrale opgave





# Ambitie Oosterhout Oost: Landschap om in te leven

Meervoudige opgave



> Reactiveren van het landschap



> Collectieve waarde voor stad en regio



> Duurzaam wonen in moderne woonmilieus





Propositie versie 1.0

CONCEPT: MAART 2022





# Omgevingsdialoog en raad

- › Op 31 mei 2022 heeft het college besloten de omgevingsdialoog over de propositie Oosterhout Oost te starten.
- › De omgevingsdialoog over Oosterhout Oost heeft plaatsgevonden van 1 juni 2022 tot en met 18 juli 2022.
- › Twee groepen deelnemers: georganiseerde belanghebbenden (VBO, ZLTO, de groene tafel, VNO NCW, stichting de Heilige Driehoek en Thuisvester) en individuele bewoners en bedrijven.
- › Mei 2023 Raadsbijeenkomst. Aanpassing propositie 2.0 naar versie 3.0. In oktober besluitvorming

# Reacties: wonen in clusters

## Positief:

- › Inzet op betaalbare woningen
- › Wonen in clusters (identiteit + fasering)
- › Wonen in combinatie met landschapsontwikkeling
- › Niet bouwen in de Heilige Driehoek

## Zorgen over/aandachtspunten:

- › Het landelijke en dorpse karakter moet behouden blijven
- › De faseerbaarheid geeft onzekerheid
- › Financiële haalbaarheid



# Reacties: landschap en water

## Positief:

- › Integrale benadering
- › Veel groen en water in het plan, zorgen voor een goede en gezonde leefomgeving voor mens en dier
- › Aandacht voor belang water voor teelten.

## Zorgen over/aandachtspunten:

- › Waarom vooral bossen?
- › Wie gaat het groen aanplanten en beheren?
- › In stand houden en versterken van de robuuste groene buffer tussen Oosterhout en Dongen is gewenst
- › Verzocht wordt om de waterstructuur verder uit te werken



## Reacties: bereikbaarheid

### Positief:

- › Inzet op alternatieven voor de auto; OV-hub, inzet op fiets en (elektrische) deelauto's
- › OV-hub is kans om kwaliteit gebied te waarborgen en verbinding naar omliggende grotere steden.
- › Meerwaarde voor nieuwe langzaam verkeersverbinding over of onder A27 ter hoogte van Vijfhuizen.

### Zorgen over/aandachtspunten:

- › Hoe wordt de verbinding gemaakt tussen Oosterhout Oost en de rest van Oosterhout?
- › De toekomstige verkeersstructuur is nog niet concreet
- › Ommetjes structuur
- › De bereikbaarheid van agrarische bedrijven waarborgen



# Reacties: landbouw

## Positief:

- › Ruimte voor lokale initiatieven bieden, zoals coöperatieve bedrijven
- › Een groot gedeelte van de Willemspolder blijft agrarisch
- › Sanering van glastuinbouw ten behoeve van woonclusters komt de kwaliteit van het gebied ten goede

## Zorgen over/aandachtspunten:

- › De agrarische sector wordt te eenzijdig belicht. Het belang van deze sector in het algemeen en voor Oosteind mist in de propositie
- › Met fasering of een kleiner plan kan op kortere termijn een perspectief worden gegeven aan ondernemers
- › Combinatiemogelijkheden natuur en landbouw = kans



# Reacties: de drie deelgebieden

## Positief:

- › De deelgebieden zijn herkenbaar
- › Het idee om een “tegenhanger” voor de Heilige Driehoek te creëren aan de oostkant van de A27 is een goede ontwikkeling

## Zorgen over/aandachtspunten:

- › De benaming Grote Heilige Driehoek leidt tot verwarring en vindt men niet passend gezien de aanwezige barrière / A27
- › Wat is de samenhang tussen de deelgebieden?



# Conclusies omgevingsdialog

## POSITIEF OVER



Integrale gebiedsontwikkeling

Concept van woonclusters

Focus op betaalbare woningen

Veel groen en water (omgevingskwaliteit, gezondheid en klimaatadaptief)

Bereikbaarheid per OV en fiets (inclusief extra verbinding over / onder de A27)

Inzet op vernieuwende land- en bosbouwinitiatieven

Sanering glastuinbouw

## ZORGEN OVER



De (financiële) uitvoerbaarheid

De omvang van het gebied en de planhorizon: leidt tot onzekerheid voor bewoners en ondernemers

Bouwen in de Willemspolder (water en landbouw)

## NADER UIT TE WERKEN



Situering woonclusters (relatie met omgeving en ondergrond)

Watersysteem (waterkwaliteit)

Landschapstypes (bos, open, waterrijk) en gebruik (recreatie, natuur, landbouw)

Koppeling rood - groen - blauw

Benodigde voorzieningen

Verkeersstructuur (OV, fiets, auto, parkeren)



# Propositie 3.0 – aanpassingen



3 woonclusters lage deel  
Willemspolder eruit

Flexwonen in Ter Horst

Centrale voorzieningen

Extra cluster Heikant

Landschap minder  
nadruk op bos

Landschapszone  
Oosterhout Dongen

Aanpassing  
watersysteem



# 3.0 - Woonclusters en mobiliteit

## Woonclusters en mobiliteit

- Woonclusters inpassing in (nieuwe) landschap.
- Alle clusters dichtbij ov en investering in fietsverbindingen.
- Nieuwe structuren + ontlasten bestaande wegen.
- Ter Horst, Oosteind en Heikant kansrijk vanuit bodem/water, nabijheid en bestaand lint.





# 3.0 – Voorzieningen

## Voorzieningen

- Centraal gelegen, nabij hof en goed bereikbaar voor langzaam verkeer
- Vergroten draagvlak en aanbod in Oosteind
- Voorzieningen groeien mee
- Elk cluster wonen en andere functies: onderwijs, sport, werk, zorg, maatschappelijk, etc.





# 3.0 - Landschap

## Landschap

- Permanente waarde maken, landschap verrijken. Diversiteit gebied ook in toekomst. Niet alleen bos.
- Groene woonclusters, groen raamwerk en een divers gebruikslandschap
- Perspectief landbouw, duurzaam en icm landschapsontwikkeling
- Brede groene landschapszone tussen Oosterhout en Dongen

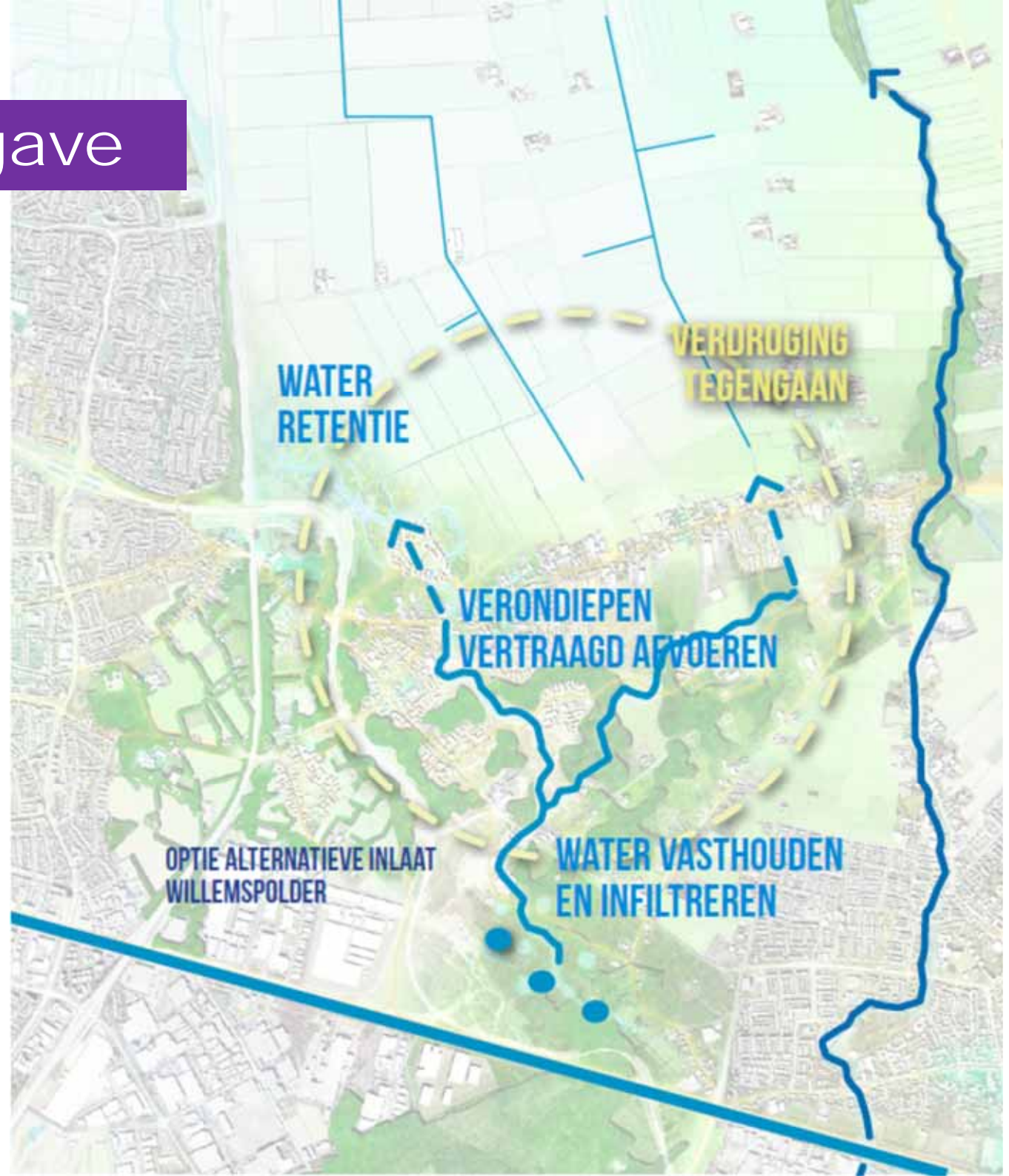




## 3.0 - Wateropgave

### Wateropgave

- In overeenstemming met ambities waterschap en provincie.
- Passend bij bodem/water als uitgangspunt.

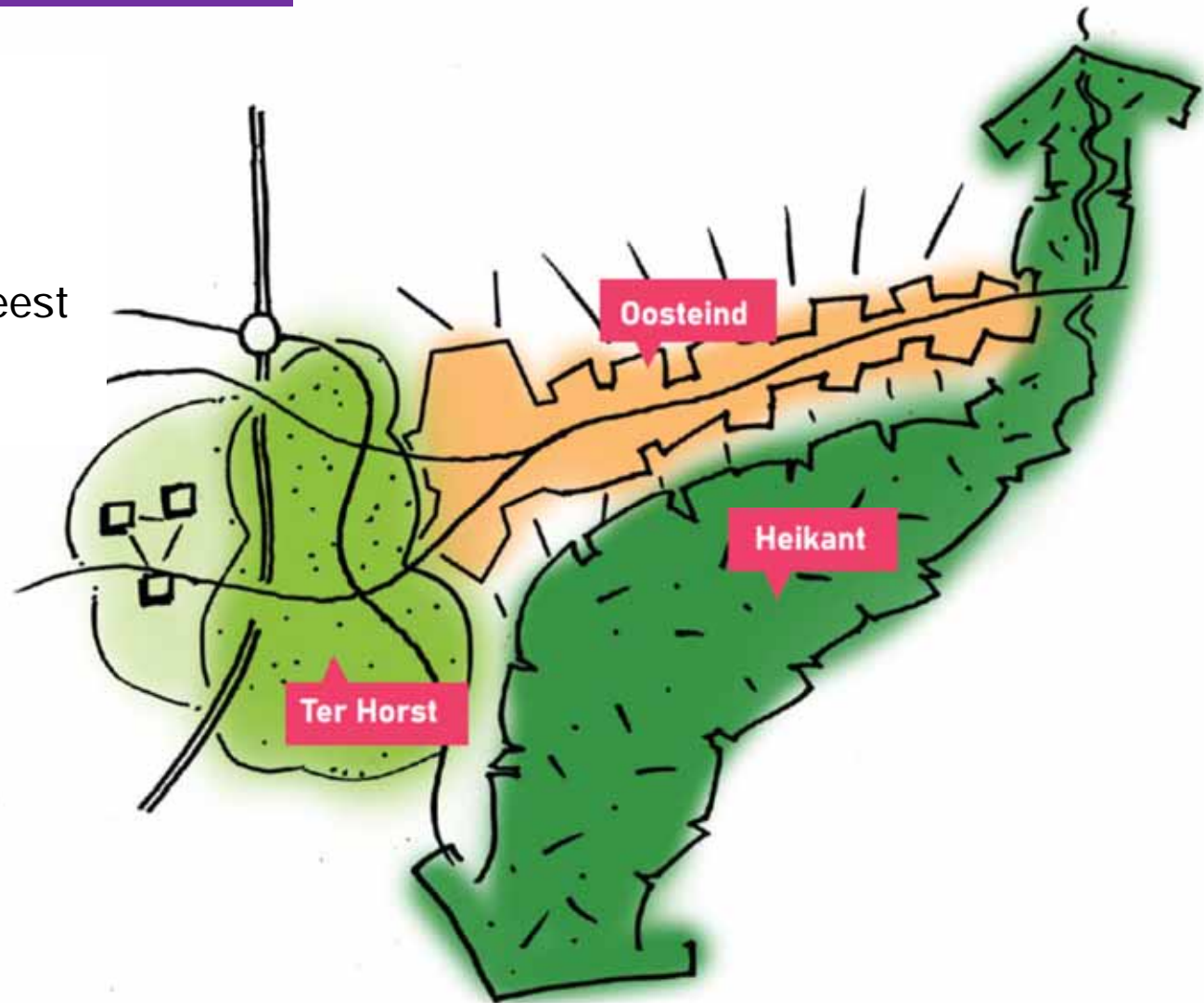




## 3.0 - Deelgebieden

### Deelgebieden

- Nadruk op hoge gronden
- Ter Horst en Oosteind meest kansrijk op korte termijn



## 3.0 - Ter Horst

- Geen restruimte maar een kwalitatieve bestemming en verbinding met Oosterhout.
- Hov hub + nieuwe verbinding over/onder A27.
- Woonclusters, flexwonen en permanent.
- Korte termijn locaties



- A. Een parklandschap voor inwoners en bezoekers Oosterhout
- B. Ontwikkeling hov hub en fietsnetwerk (routes, bruggen/tunnels)
- C. Cluster flexwonen,
- D. Gemengde woonclusters in het landschap, wonen, voorzieningen en nabij HOV, transformatie kassengebieden
- E. Landschappelijk inpassen hoofdinfrastructuur



## 3.0 - Oosteind

- Ontwikkelingen studie Oosteind
- Kansen aan de noordkant wonen en sport.
- Transformatie kassen
- Wonen en voorzieningen
- Korte termijn locaties



- A. Eigen positie dorpslint in het landschap, ruimte rond het lint
- B. Woonclusters in het groen
- C. Woonclusters aan het lint Oosteind
- D. Bestaande en nieuwe voorzieningen centraal
- E. Sterke ruimtelijke relatie met Ter Horst en Oosterhout. Herstel routenetwerk.





## 3.0 - Heikant

- Landschap en woonclusters
- Hoge gronden = geschikt
- Brede groene landschapszone
- Vergroten gebruik, toegankelijk landschap.



- A. Ontwikkeling multifunctioneel (bos-)landschap als permanente waarde buitengebied
- B. Landschapszone, ecologisch raamwerk en ruimte voor biodiversiteit
- C. Recreatief routenetwerk, herstellen oude structuren
- D. Tegengaan van verdroging, natuurlijk watersysteem en ruimte voor en verkoeling
- E. Groene woonclusters in het landschap