



# Verslag Omgevingsdialogoog

## Propositie Oosterhout Oost



## Inhoudsopgave

1. Aanleiding .....	2
2. Opzet omgevingsdialoog .....	3
3. Resultaat omgevingsdialoog.....	5
4. Conclusie omgevingsdialoog .....	20
5. Bijlagen .....	21

## 1. Aanleiding

De gemeente Oosterhout heeft de afgelopen maanden een voorstel voor het gebied ten oosten van de A27, bij Oosteind, ontwikkelt. In deze propositie 'Oosterhout Oost, een landschap om in te leven' wordt beschreven welke richting het college de komende tientallen jaren met dit gebied op zou willen. Oosterhout Oost moet een afwisselend landschap worden met ruimte om in te wonen en te werken. In het gebied is ruimte voor ongeveer 3.500 nieuwe woningen, bossen en water. De woningen worden gebouwd in kleinschalige groepen (woonclusters) van ongeveer 350 woningen. Er komt ruimte voor een gezonde leefomgeving, voor groen, bewegen, sporten, ontmoeten en ontspanning. Door in dit gebied te bouwen, ontstaan kansen voor de omgeving: de versterking van het landschap, het voorzieningenniveau van Oosteind, duurzaamheid, vitaliteit van de agrarische sector en hoogwaardig openbaar vervoer.

Op 31 mei 2022 heeft het college besloten de omgevingsdialoog over de propositie Oosterhout Oost te starten.

Dit document laat zien hoe de omgevingsdialoog is ingevuld, wat de uitkomsten van de dialoog zijn en hoe de uitkomsten een plek krijgen in het vervolgtraject.

## 2. Opzet omgevingsdialoog

### *Periode*

De omgevingsdialoog over Oosterhout Oost heeft plaatsgevonden van 1 juni 2022 tot en met 18 juli 2022. De eerste periode; van 1 juni tot en met 17 juni is vooral gebruikt om belanghebbenden en geïnteresseerden te informeren. Vanaf 20 juni startte de consultatiefase en kon er gereageerd worden op de propositie Oosterhout Oost.

### *Deelnemers*

Bij de omgevingsdialoog Oosterhout Oost is onderscheid gemaakt in twee groepen deelnemers: georganiseerde belanghebbenden (VBO, ZLTO, de groene tafel, VNO NCW, stichting de Heilige Driehoek en Thuisvester) en individuele bewoners en bedrijven.

Voor de *georganiseerde belanghebbenden* zijn twee gespreksrondes georganiseerd:

- Op 1 en 2 juni hebben een-op-een gesprekken plaatsgevonden in het stadhuis. Deze gesprekken waren vooral informierend van aard (over de inhoud van de propositie en het vervolgtraject).
- Op 13 juli heeft een gezamenlijke, interactieve bijeenkomst met de georganiseerde belanghebbenden plaatsgevonden bij OVV '67 in Oosteind. Tijdens deze bijeenkomst hebben zij aan de hand van verschillende thema's kunnen aangegeven wat ze goed vonden, wat er beter kan en wat ze nog misten in de propositie Oosterhout Oost. Het verslag van deze bijeenkomst is te vinden in bijlage 2.

Aanvullend op hun inbreng tijdens de bijeenkomst op 13 juli hebben de VBO en de ZLTO ook nog een afzonderlijke reactie op de propositie gegeven. Deze reacties zijn te vinden in bijlage 3.

*Individuele bewoners en bedrijven* zijn op 1 juni geïnformeerd via een bewonersbrief (zie bijlage 1). Deze bewonersbrief is huis aan huis verspreid in het gebied ten oosten van de A27 en in de delen van de wijken Dommelbergen en Leijsenakkers die grenzen aan de A27. Aanvullend daarop is vanaf 20 juni gedurende een periode van vier weken een informatieruimte ingericht in het Oostquartier in Oosteind. Hier waren drie dagdelen in de week medewerkers van de gemeente aanwezig om mensen persoonlijk te woord te staan.



[informatieruimte Oostquartier]



Op verzoek van de VBO en ZLTO is de propositie Oosterhout Oost door de gemeente toegelicht tijdens de algemene ledenvergadering van de VBO op 13 juni en tijdens een ledenbijeenkomst van de ZLTO afdeling Amerstreek op 7 juli.

Individuele bewoners en bedrijven konden zowel online via [www.doemee.oosterhout.nl](http://www.doemee.oosterhout.nl) als via papieren reactieformulieren op de propositie Oosterhout Oost reageren. Reactieformulieren waren verkrijgbaar in zowel het Oostquartier als het stadhuis. Aanvullend hebben mensen ook per e-mail gereageerd. Er zijn in totaal ca. 25 reacties ontvangen van individuele burgers en bedrijven.

#### *Communicatiemiddelen*

Voor de omgevingsdialoog zijn de volgende communicatiemiddelen ingezet:

- Bewonersbrief: op 1 en 2 juni bezorgd in Oosteind en de delen van Dommelbergen en Leijssenakkers die grenzen aan de A27.
- Weekblad Oosterhout: gedurende de periode van 1 juni tot en met 18 juli zijn meerdere artikelen in het weekblad geplaatst om bewoners en bedrijven te attenderen op de propositie Oosterhout Oost en de mogelijkheid om daarop te reageren.
- Gesprekken met georganiseerde stakeholders
- [www.oosterhout.nl/oosterhoutoost](http://www.oosterhout.nl/oosterhoutoost)
- [www.doemee.oosterhout.nl](http://www.doemee.oosterhout.nl)
- [Facebook](#)
- informatieruimte in het Oostquartier in Oosteind waar gedurende een periode van vier weken meerdere dagdelen per week medewerkers van de gemeente aanwezig waren om geïnteresseerden persoonlijk te woord te staan.

### 3. Resultaat omgevingsdialog

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste bevindingen uit de omgevingsdialog toegelicht en wordt aangegeven hoe we daarmee omgaan. Dat gebeurt aan de hand van vijf thema's. We beperken ons daarbij tot de inhoudelijke reacties<sup>1</sup>. Per thema wordt belicht wat goed wordt gevonden, wat er beter kan en wat nog mist.

#### 3.1 Wonen in clusters

Binnen dit thema werden de volgende onderwerpen positief ontvangen:

- \* Inzet op betaalbare woningen
- \* Wonen in clusters (leidt tot identiteit i.p.v. anonimiteit en maakt fasering mogelijk)
- \* Wonen in combinatie met landschapsontwikkeling
- \* Niet bouwen in de Heilige Driehoek

De volgende reacties zijn aangedragen als verbeterpunten:

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Reactie gemeente</i>
De Heikantsestraat is geen geschikte locatie voor een wooncluster/verdichting.	Vanuit de lagenbenadering is gekeken naar de ondergrond. De Heikantsestraat en omgeving zijn hoger gelegen en liggen op zandgrond. Dat zijn gunstige omstandigheden om woningbouw te realiseren. Vandaar dat in de propositie Oosterhout Oost ook een wooncluster aan de Heikantsestraat is ingetekend.  In het vervolgtraject wordt bekeken of en onder welke voorwaarden hier een passend woonmilieu kan worden vormgegeven, rekening houdend met de al aanwezige bebouwing aan de Heikantsestraat.
Nieuwbouw moet ingepast worden op open locatie en niet tussen huidige bebouwing. Het landelijke en dorpse karakter moet behouden blijven. Door te bouwen achter bestaande woningen daalt de woningwaarde en de privacy.	Het uitgangspunt is een ontwikkeling met veel landschap en waar het dorp Oosteind een belangrijke karakteristiek is. Dit sluit niet uit dat er ook uitbreidingen kunnen gaan plaatsvinden tussen/achter huidige bebouwing. Uiteraard zal goed worden nagedacht over hoe dit aansluit op de bestaande bebouwing. Bebouwing dichtbij huidige bebouwing is vanuit de aansluiting op huidige infrastructuur en het ruimtelijk beeld inpasbaar.
De faseerbaarheid geeft onzekerheid: waar en wanneer gaat welke ontwikkeling plaatsvinden? Graag inzicht in wat eerst, betrokkenen niet in lange onzekerheid laten.	Bij de uitwerking van de propositie zal een planning/fasering worden gemaakt, hiermee kan de onduidelijkheid hierover worden weggenomen. Wij begrijpen dat het onwenselijk is om betrokkenen lang in onzekerheid te laten.
Beperkte privé buitenruimte geeft risico op privatisering van de openbare ruimte.	Dit punt wordt als aandachtspunt voor het vervolg meegenomen.

<sup>1</sup> Er zijn tijdens de omgevingsdialog ook enkele "technische" opmerkingen gemaakt, bijvoorbeeld m.b.t. de leesbaarheid van het kaartmateriaal. Daar wordt in deze reactienota niet op ingegaan. We nemen deze reacties wel mee bij de verdere uitwerking van de propositie en bijbehorende communicatiemiddelen.

<p>Woonclusters maken het gebied versnipperd, er komen meer verkeersbewegingen en er is minder potentie voor de natuur.</p>	<p>Het uitgangspunt voor de woonclusters is kleinschaligheid en wonen in het groen. Er is en blijft dus voldoende potentie voor groen en natuur. Daarnaast kent het gebied al redelijke infrastructuur die gebruikt kan worden. Hoe de clusters zich uiteindelijk zullen verhouden tot mobiliteitsvraag, verkeersbewegingen en potentie voor daadwerkelijke natuurontwikkeling zal moeten blijken uit vervolgonderzoek.</p>
<p>Het landschap moet ontwikkeld worden vóórdát de woonclusters ontwikkeld worden .</p>	<p>Bij de uitwerking van de propositie wordt gekeken naar de fasering van de diverse programmaonderdelen. Hierbij wordt rekening gehouden met de totale samenhang van alle onderdelen. Het streven is dat per fase een integraal gebied ontwikkeld, inclusief landschap.</p>
<p>Hoe zit het met de overgang van Oosterhout naar Dongen naar steeds minder dichte bebouwing?</p>	<p>De propositie Oosterhout Oost houdt hier rekening mee. Het zwaartepunt van de bebouwing die wordt toegevoegd, ligt namelijk aan de westkant van het gebied. Naar aanleiding van deze vraag is de groen zone tussen Oosterhout-Oost en gemeente Dongen benadrukt.</p>
<p>Er moet meer ruimte komen tussen bestaande bouw en nieuwbouw.</p>	<p>Dit punt wordt als aandachtspunt voor het vervolg meegenomen.</p>
<p>Het realiseren van 2000 tot 3500 woningen in dit gebied is te veel en verstoort dit gebied. Binnen het huidige stedelijke gebied kan voldoende ruimte worden gemaakt voor woningen.</p>	<p>Het huidig (meer jaren) woningbouwprogramma 2023 omvat voor de komende 8 jaren in totaal zo'n 3000 woningen. Het merendeel daarvan zal binnen het huidige stedelijke gebied wordt gebouwd en bestaat uit appartementen. Echter: we willen vanuit onze Toekomstvisie jongeren en jonge gezinnen aan Oosterhout 'binden'. Daarnaast willen we nadenken over en invulling geven aan huisvestingsmogelijkheden op de langere termijn (Oosterhout Oost omvat namelijk een realisatieperiode van tenminste 25 jaren). De doelgroepen jongeren/jonge gezinnen zoeken vooral grondgebonden woningen in het betaalbare segment (zowel huur als koop). Dit is, zeker met andere beleidsdoelstellingen zoals klimaatadaptatie en mobiliteit in gedachten, ruimtelijk in het stedelijk gebied steeds minder te realiseren. Vandaar dat een uitwijking naar het buitengebied in beeld is gekomen. De locatie Oosterhout Oost zal overigens nadrukkelijk meer omvatten dan alleen wonen. De bodem- en waterstructuren worden leidend en wonen maakt onderdeel uit van een hernieuwde landschapsomgeving.</p>
<p>De grote vraag naar woningen speelt nu. Gebruik eerst de panden die beschikbaar zijn in Oosterhout. Geef mensen toestemming om op hun eigen grond een 2e huis te bouwen als</p>	<p>Het klopt dat de grote vraag naar woningen nu speelt. Des te meer reden om met elkaar nieuwe locaties te ontwikkelen en bestaande locaties voor woningbouw zo veel mogelijk te versnellen (met permanente woningen en/of tijdelijke woningen). Waar mogelijk wordt binnenstedelijk gekeken naar transformatie van panden.</p>

<p>ze dat willen. Of geef toestemming op een plek voor tiny houses. Het is niet zeker of er over zoveel jaar nog zoveel huizen nodig zijn.</p>	<p>Denk hierbij in Oosterhout aan de bankenlocaties en het winkelgebied in de binnenstad, maar ook het Galvanitas terrein in Oosterheide. Bij zulke transformaties is het woonproduct vaak een appartement en geen grondgebonden woning. Toevoeging van nieuwe grondgebonden woningen in het buitengebied is daarmee een aanvulling op de mogelijkheden van woningbouw in het stedelijk gebied. De gemeente heeft beleidsregels vastgesteld tot het spitsen van woningen (van 1 woning naar 2 woningen). De realisatie van tiny houses maakt onderdeel uit van de zoektocht naar nieuwe woonvormen op de locatie Oosterhout Oost. Tot slot wordt Oosterhout Oost niet in één keer gerealiseerd en zullen verschillende fasen alleen worden ontwikkeld voor de vraag die op dat moment speelt.</p>
<p>Het bouwen van gelijkvloerse seniorenwoningen zorgt voor doorstroming. Door het bouwen van seniorenwoningen komen er starterswoningen beschikbaar.</p>	<p>De vraag vanuit senioren naar een gelijkvloerse woning (appartement of patiovorm) is aanwezig. In het woningbouwprogramma 2023 zitten voor de komende jaren ruim 2.000 appartementen (in diverse prijsklassen). Hiermee spelen wij in op mogelijkheden om ouderen te laten doorstromen en hun (vaak grotere en grondgebonden) woning vrij te maken voor andere woningzoekenden. We zien overigens ook dat een groot deel van de ouderen er nadrukkelijk voor kiest om niet te verhuizen en juist in de eigen (sociaal bekende) omgeving te blijven wonen. Het bouwen van woningen voor senioren levert dus een doorstromingsmogelijkheid op, maar niet een zekerheid.</p>

Hieronder vindt u de reacties over punten die nog ontbreken bij dit thema:

<b><i>Ingekomen reactie</i></b>	<b><i>Reactie gemeente</i></b>
<p>De opzet van het plan, waarbij een groot aantal woningen in het buitengebied wordt gebouwd, is in strijd met het beleid van de provincie. Wanneer wordt bekend of de provincie en regio mee willen werken aan de ontwikkeling van Oosterhout Oost?</p>	<p>De constatering is juist. De propositie zoals deze nu er ligt, is in strijd met het provinciaal beleid. Om die reden zijn wij ook in overleg met de provincie en de regio (gemeenten) om de noodzaak van deze ontwikkeling te bespreken en mogelijk te maken. In de loop van 2023 moet duidelijk worden of de provincie akkoord gaat met de verdere uitwerking (en vervolgens de start van de ruimtelijke orderingsprocedure). Tevens vindt er regionale afstemming plaats binnen de SRBT. Dit heeft er onder andere toe geleid dat Oosterhout Oost een plaats heeft gekregen in de woondeal (als "kansrijke locatie") die is gesloten voor de SRBT en dat ook in de concept ontwikkelstrategie voor de SRBT er een opening lijkt te zijn voor woningbouw in (een deel van) het buitengebied ten oosten van de A27.</p>



<p>Hoe zit het met de financiële haalbaarheid? Rekening houdend met ambities voor landschap, betaalbaar wonen en de grootte van het gebied?</p>	<p>De financiële haalbaarheid is inderdaad nog niet meegenomen in de propositie. Om de financiële haalbaarheid te bepalen, wordt een ontwikkelstrategie gemaakt waarin wordt verkend hoe de plannen kunnen worden uitgevoerd. Hierbij worden financieringsmogelijkheden (waaronder subsidies), fasering en samenwerkingsvormen tussen markt en overheid in samenhang onderzocht.</p>
<p>Wat is de relatie met andere projecten in de omgeving?</p>	<p>Bij de uitwerking van de propositie wordt rekening gehouden met de overige projecten in het gebied. Niet alleen gemeentelijke projecten maar ook projecten van andere initiatiefnemers of overheden.</p>
<p>Wanneer wordt bepaald hoeveel huurwoningen er komen?</p>	<p>Dit wordt bepaald door het college van burgemeester en wethouders bij de vaststelling van het jaarlijkse (meer jaren) woningbouwprogramma en het overleg met de regio(gemeenten) in het kader van de te sluiten Woondeal en verstedelijkingsafspraken. De vraag op de markt speelt ook mee in het bepalen van het aandeel huurwoningen.</p>
<p>Kan deze locatie voorzien in CPO?</p>	<p>In deze fase is hierover nog geen keuze gemaakt. Dit punt zal in het vervolg in overweging worden meegenomen.</p>
<p>Voorzieningen missen. Nieuwe woningen kunnen zorgen voor het behoud van huidige voorzieningen en realisatie van nieuwe voorzieningen. Nieuwe voorzieningen kunnen zorgen voor verdwijnen van bestaande voorzieningen in Oosteind.</p>	<p>Het voorzieningenniveau (zowel het behoud van de huidige als nieuwe voorzieningen) zal als apart onderwerp worden meegenomen en worden uitgewerkt in het vervolg. Op verschillende plekken in de propositie is naar aanleiding van deze vraag verder uitgewerkt hoe wij aankijken tegen voorzieningen in de bestaande kernen en de nieuwe clusters.</p>
<p>Oosteind moet haar eigen karakter behouden.</p>	<p>Het is inderdaad wenselijk dat Oosteind haar eigen identiteit als kerkdorp behoudt. Voor de propositie Oosterhout Oost vormt dat een belangrijk uitgangspunt. Dit is dan ook één van de redenen waarom gekozen is voor woonclusters in het landschap. Naar aanleiding van deze vraag is dit uitgangspunt op pagina 18 en 33 van de propositie extra benadrukt.</p>
<p>Hoe hangt Oosterhout Oost samen met de studie woningbouwlocatie Oosteind? Hoe wordt dit tot één geheel gevormd?</p>	<p>De studie woningbouwlocatie Oosteind hangt gedeeltelijk samen met de propositie Oosterhout Oost. Met name de grootschalige ontwikkelingen/mogelijkheden vanuit de studie woningbouwlocatie Oosteind wordt meegenomen binnen de uitwerking van de propositie Oosterhout Oost. De kleinschalige woningbouwinitiatieven zullen apart, maar wel in afstemming, verder uitgewerkt worden vanuit de</p>

### 3.2 Landschap en water

Binnen dit thema werden de volgende onderwerpen positief ontvangen:

- \* 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.

De volgende reacties zijn aangedragen als verbeterpunten:

<b>Ingekomen reactie</b>	<b>Reactie gemeente</b>
Er moet een groene bufferzone komen tussen het industriepark en het wonen/leven.	Landschap er groene ruimtes zijn een belangrijk uitgangspunt in de propositie. Om wonen nabij industrie mogelijk te maken, zal er ruimtelijk en wettelijk gezien rekening moeten worden gehouden met gepaste afstand. Vanuit de ambitie voor Oosterhout Oost om een kwalitatief goede ontwikkeling te realiseren, is een goede bufferzone ook noodzakelijk.  Dit punt wordt als aandachtspunt voor het vervolg meegenomen.
Waarom wordt het landschap vooral uit bossen voorgesteld? Een afwisselend landschap, met landbouw, is ook aantrekkelijk en goed voor de biodiversiteit en sluit beter aan bij de historie van het gebied; een agrarisch cultuurlandschap.	Een afwisselend landschap is namelijk een belangrijk uitgangspunt, waarbij er ook ruimte blijft voor agrarische activiteiten. Vanwege de klimaatopgave (opvang CO <sub>2</sub> en bieden van verkoeling) en vanwege het positieve effect dat bos kan hebben op de bodem en het watersysteem, is ingezet op de toevoeging van vooral bos. Bos kan verschillende functies (natuur, recreatie en/of productie) hebben. Toch zal het landschap zal niet alleen uit bos komen te bestaan. Dit wordt in het vervolg verder uitgewerkt. Naar aanleiding van deze vraag is de propositie aangepast en verduidelijkt op dit onderdeel.
Is er aandacht voor bijenlinten en de aansluiting naar buurgemeenten?	Dit punt wordt als aandachtspunt voor het vervolg meegenomen.

Is er wel behoefte aan een voedselbos?	Een voedselbos is één van de mogelijke invullingen van het landschap. Een voedselbos kan bijdragen aan het versterken van de sociale samenhang en lokale betrokkenheid bij de voedselvoorziening. Zulke initiatieven komen namelijk vaak tot stand in nauw overleg tussen lokale ondernemers en bewoners. In de uitwerking worden de mogelijkheden verder verkend.
--	--

Hieronder vindt u de reacties over punten die nog ontbreken bij dit thema:

<b><i>Ingekomen reactie</i></b>	<b><i>Reactie gemeente</i></b>
Graag aandacht voor waterkwaliteit vanuit hydrologisch herstel. Het gebiedseigen watersysteem van kwelgronden kan beter worden benut.	In de propositie blijft het onderwerp waterkwaliteit inderdaad onderbelicht. Hiervoor is echter wel aandacht. Kwaliteit van water is een belangrijk uitgangspunt. Naar aanleiding van deze vraag is het watersysteem veralgemeniseerd en zal in overleg met o.a. het waterschap nader invulling worden gegeven aan deze ambitie. Dit punt wordt dan ook als aandachtspunt voor het vervolg meegenomen.
Verzocht wordt om de waterstructuur verder uit te werken.	Dit gebeurt bij de verdere uitwerking.
Mag het water van het kanaal in de Donge worden ingelaten? Is dit getoetst bij het waterschap?	Over de voorgenomen ontwikkeling van Oosterhout Oost vinden gesprekken met het waterschap plaats. Daar zal ook dit onderwerp worden besproken. Vooralsnog wil het waterschap niet dat water vanuit het kanaal ingelaten wordt in de Donge.
De relatie met bestaande natuur- en recreatiegebieden mist. Zou dit gebied de druk op andere gebieden als Dorst en Oosterheide kunnen verlagen?	De ontwikkeling van Oosterhout Oost is een kans voor het vergroten van de mogelijkheden voor recreatie in deze omgeving en kan daarmee de recreatiedruk op andere natuurgebieden in Oosterhout verlagen. Het vormt onderwerp van nader onderzoek.
Lagenbenadering kan explicieter naar voren komen, waar ook op hoger schaalniveau nog wordt gekeken naar andere opgaven op dat gebied.	Het bodem- en watersysteem en de lagenbenadering zijn een belangrijk uitgangspunt in het opstellen van de propositie. Daartoe is in deze fase ook gekeken naar ontwikkelingen op een hoger schaalniveau en op basis van een lagenbenadering gekeken naar mogelijke structuren. In de vervolgfase wordt dit verder uitgewerkt, getoetst en geconcretiseerd.
Wie gaat het groen aanplanten en beheren?	Eigenaarschap, ontwikkelstrategie, realisatie en beheer van het landschap is onderdeel van de

	nadere uitwerking.
Er kan een sterk natuur- en cultuurhistorisch landschap worden gerealiseerd door een groen/blauw verbinding van noord naar zuid te maken. Hiermee kan de ecologische hoofdstructuur flink versterkt worden én worden de natuurgebieden in de regio met elkaar verbonden.	Dit is een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling. Zowel cultuurhistorische als ecologische structuren kunnen met de ontwikkeling herstelt en uitgebreid worden. In de volgende fase zal onderzocht worden waar en hoe, vanuit bodem, water, landschap en ecologie, deze hoofdstructuur het best in Oosterhout Oost een plek krijgt.
Speelt het landschap ook een rol in energieopwekking?	De mogelijkheden die het gebruikslandschap biedt, wordt nader onderzocht. Hieronder inbegrepen de mogelijkheden voor energieopwekking. Wij richten ons nu voornamelijk op bodemenergie, warmte uit oppervlaktewater, zonnepanelen op daken en energieneutrale gebouwen. Dit punt wordt als aandachtspunt voor het vervolg meegenomen.
Het in stand houden en versterken van de robuuste groene buffer tussen Oosterhout en Dongen is gewenst.	In de propositie Oosterhout Oost is rekening gehouden met een landschapszone Oosterhout – Dongen. Deze bevindt zich aan de oostzijde van de Berkenstraat. Dat is ook komt ook overeen met de Interim Omgevings-verordening van de provincie waarin het gebied ten oosten van de Berkenstraat de status groen-blauwe mantel heeft. In de propositie Oosterhout Oost wordt deze zone gerespecteerd en versterkt. Naar aanleiding van deze vraag is de landschapszone nadrukkelijker ingetekend.
Is het mogelijk om een ecoduct over de A27 te realiseren?	Dit punt wordt als aandachtspunt voor het vervolg meegenomen. Daarbij zal specifiek gekeken worden of hiertoe mogelijkheden zijn in combinatie met een nieuwe verbinding voor fietsers en voetgangers over of onder de A27.
Een landgoederenconcept kan worden overwogen.	Het onderwerp is opgenomen in de propositie en wordt nader uitgewerkt in het vervolg.

### 3.3 Bereikbaarheid

Binnen dit thema werden de volgende onderwerpen positief ontvangen:

- \* 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.

De volgende reacties zijn aangedragen als verbeterpunten:

<b>Ingekomen reactie</b>	<b>Reactie gemeente</b>
De toekomstige verkeersstructuur is nog niet concreet. De bereikbaarheid van agrarische bedrijven door (landbouw)voertuigen moet gewaarborgd blijven.	Dit punt wordt als aandachtspunt voor het vervolg meegenomen. Bij de verdere uitwerking van de netwerken voor de verschillende vervoerswijzen en functies, zal ook rekening worden gehouden met de bereikbaarheid van agrarische bedrijven door landbouwvoertuigen.
Het plan is alleen haalbaar als de mobiliteitshub doorgang vindt.	Voor de ontwikkeling van de OV-hub aan de A27 wordt een apart traject doorlopen samen met de provincie (die hiervan de trekker is) en Rijkswaterstaat. Vanzelfsprekend zou het wenselijk zijn dat de OV-hub aan de A27 gerealiseerd is voordat er woningen worden gebouwd. Echter dat is geen randvoorwaarde, onder andere omdat er op dit moment al een basisaanbod aan openbaar vervoer beschikbaar is en (uiterlijk) met ingang van de nieuwe concessie er ook een aanpassing van de route van lijn 327 plaatsvindt. Lijn 327 zal dan op een meer centrale plaats in het gebied een halte krijgen.

Hieronder vindt u de reacties over punten die nog ontbreken bij dit thema:

<b>Ingekomen reactie</b>	<b>Reactie gemeente</b>
Hoe wordt de verbinding gemaakt tussen Oosterhout Oost en de rest van Oosterhout? Dit gezien de aanwezige snelweg.	De beoogde verkeersstructuur is weergegeven op de kaart op pagina 39 van de propositie. De inzet is dat aanvullend op de kruisende verbindingen die er nu al zijn, er nog een extra verbinding voor langzaam verkeer (fietser en voetgangers) over of onder de A27 wordt



	gemaakt in de omgeving van de Vijfhuizen (ook vanwege de beoogde locatie van de OV-hub).
Hoe wordt omgegaan met het parkeren en opladen van elektrische auto's?	<p>We willen stimuleren dat toekomstige bewoners van Oosterhout Oost zoveel mogelijk gebruikmaken van het openbaar vervoer en de fiets. Daarom willen we autogebruik ontmoedigen. Dat moet onder andere vorm krijgen via het parkeerbeleid, waarbij we met een minder parkeerplaatsen willen werken.</p> <p>Daarnaast willen we via de opzet van de woonclusters parkeergelegenheid zoveel mogelijk langs de randen van de clusters willen situeren. Dat is niet alleen gunstig voor de leefbaarheid, maar maakt ook het gebruik van de auto minder vanzelfsprekend. Bij de aanleg van nieuwe parkeervoorzieningen wordt (vanzelfsprekend) ook rekening gehouden met de benodigde oplaadvoorzieningen voor elektrische auto's. Op die manier ontmoedigen we autogebruik, en faciliteren we elektrisch rijden voor het noodzakelijk autogebruik.</p>
Hoe realistisch is het streven om de woonclusters autovrij te maken door het parkeren zoveel mogelijk aan de randen te laten plaatsvinden? Zijn er referentieprojecten waar dit principe goed werkt?	Op verschillende plekken in het land wordt bij nieuwe ontwikkelingen centraal geparkeerd met een lagere parkeernorm. Of en onder welke voorwaarden dat ook in Oosterhout gaat werken is onderdeel van vervolgonderzoek.
Ommetje structuur vanaf de Monnikendreef	In de propositie Oosterhout Oost wordt uitgegaan van één nieuwe verbinding voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) over of onder de A27. Deze is voorzien in de omgeving van de Vijfhuizen vanwege de beoogde situering van de OV-hub. Een nieuwe verbinding over of onder de A27 ter hoogte van de Monnikendreef is niet voorzien. Wel worden er andere wandelroutes aangelegd of uitgebreid.
Is er rekening gehouden met een mogelijke verbreding of uitbuiging van de A27?	Vanwege een mogelijke toekomstige verbreding of uitbuiging van de A27 ligt er een zogenaamde vrijwaringszone langs de A27 waar met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen rekening mee moet worden gehouden. In deze vrijwaringszone kan niet worden gebouwd. Hiermee houden wij rekening.
Kunnen de huidige verkeerstructuren het toenemende verkeer aan?	Bij de verdere uitwerking van Oosterhout Oost zal dat onderzocht worden en zal inzichtelijk worden gemaakt of en zo ja welke aanpassingen aan de verkeersstructuur nodig zijn. Dit is afhankelijk van het aantal woningen, voorziene parkeerbewegingen en de locatie van de woningen ten opzichte van de huidige

	<p>infrastructuur.</p>
<p>Over Oosteind ligt een route waar helikopters laag vliegen. Wordt hier rekening mee gehouden?</p>	<p>Het ministerie van Defensie bepaalt zelf in samenspraak met het ministerie van I&amp;W de vliegroutes van vliegbasis Gilze-Rijen. Er zijn geen vaste routes voor helikopters boven Oosterhouts grondgebied. Het zijn routes die in beginsel iedere dag gewijzigd kunnen worden. Wel houdt men zoveel als mogelijk rekening met dichte stedelijke bebouwing. Als vermijden daarvan niet mogelijk is, zal er overheen worden gevlogen. Dit is een aspect dat in de planonderbouwing een plaats kan krijgen (woon- en leefklimaat).</p>
<p>Een spoorlijn tussen Breda en Utrecht is een basisregel om dit gebied bewoonbaar te maken.</p>	<p>Uit onderzoeken die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd, is gebleken dat een spoorlijn tussen Breda en Utrecht niet haalbaar is (vanwege te hoge kosten in relatie tot het verwachte aantal reizigers). In plaats daarvan wordt ingezet op een nieuw openbaar vervoerconcept: de Bus Rapid Transit (BRT). BRT is snel en frequent weggebonden openbaar vervoer met de kwaliteit van railvervoer. Voorzien is dat de BRT stopt bij de nieuwe OV-hub aan de A27 zodat ook toekomstige bewoners van Oosterhout Oost hiervan gebruik kunnen maken. Met de ontwikkeling van Oosterhout Oost blijft er wel fysiek ruimte om een mogelijke toekomstige spoorverbinding (bijvoorbeeld in de vorm van lightrail) in te passen.</p>
<p>Wat gebeurt er met de Hoogstraat en de verbindingsweg?</p>	<p>Als onderdeel van de besluitvorming over de N629 is besloten dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de Hoogstraat de nieuwe N629 middels een fietstunnel gaat kruisen</li> <li>- er een nieuwe verbinding voor autoverkeer komt tussen Ter Horst en de Hoogstraat, parallel aan de nieuwe N629, zodat de Hoogstraat voor autoverkeer in stand blijft als verbinding tussen Oosteind en Oosterhout.</li> </ul> <p>Bij de verdere uitwerking van de propositie Oosterhout Oost wordt met beide aanpassingen in de verkeersstructuur rekening gehouden.</p>

### 3.4 Landbouw

Binnen dit thema werden de volgende onderwerpen positief ontvangen:

- \* 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

De volgende reacties zijn aangedragen als verbeterpunten:

<b>Ingekomen reactie</b>	<b>Reactie gemeente</b>
De combinatiemogelijkheden van natuur en landbouw blijven onderbelicht. Denk bijvoorbeeld aan bloemrijke akkerranden.	We streven naar een ontwikkeling waar landschapsontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, maar waar ook agrarische activiteiten niet worden uitgesloten. Er moet dus zeker ruimte komen voor combinaties. Op pagina 40 van de propositie staat dit uitgewerkt. Ook zijn naar aanleiding van deze vraag de kaarten op dit onderwerp gevarieerder (en met minder bos) gemaakt. De verdere uitwerking op dit punt wordt als aandachtspunt voor het vervolg meegenomen.
Met een fasering of een kleiner plan kan op kortere termijn een perspectief worden gegeven aan ondernemers en hun bedrijfsontwikkeling.	In de uitwerking van de propositie zal een planning/fasering worden gemaakt en worden gebieden verder uitgewerkt. Bij het bepalen van de fasering wordt met verschillende onderwerpen rekening gehouden. Hierbij valt te denken aan financiële haalbaarheid van plannen, locatie ten opzichte van bestaande voorzieningen en bijvoorbeeld eigendomssituatie. Nadat er een globale fasering is opgesteld, wordt de nadruk gelegd op de uitwerking van de eerste clusters.
Kleinschalige proeftuinen (dorpstuin), focus op de link tussen boer en burger.	Hiervoor is ruimte en past binnen het concept. Dit punt wordt als aandachtspunt voor het vervolg meegenomen.

Hieronder vindt u de reacties over punten die nog ontbreken bij dit thema:

<b>Ingekomen reactie</b>	<b>Reactie gemeente</b>
De agrarische sector wordt te eenzijdig belicht. Het belang van deze sector in het algemeen en voor Oosteind mist in de propositie.	De gemeente erkent het belang van de agrarische sector. De landbouw heeft in de propositie een prominente plaats gekregen. Zo wordt er specifiek ingegaan op het perspectief van de landbouw naast de woningbouwontwikkeling. Om deze reden is in de propositie “een vitaal buitengebied en perspectief voor duurzame landbouw” als één van de ambities opgenomen.
Hoe is nagedacht of dit plan haalbaar is m.t.b. stikstofuitstoot? Gaat de landbouw ten koste van de woningen die worden gerealiseerd?	Het plan moet voldoen aan de Wet natuurbescherming. Dat betekent dat de stikstofdepositie vanwege alle activiteiten die het plan mogelijk maakt minus de stikstofdepositie in de referentiesituatie moet voldoen aan de geldende grenswaarde voor de stikstofdepositie. Ondanks dat daarvoor nu nog de realisatiefase en gebruiksfase van belang zijn, blijkt uit de (reken)ervaring dat met een zekere fasering voldaan kan worden. Dat is gebaseerd op basis van de huidige wetgeving en jurisprudentie. In de verdere uitwerking moet dit goed worden onderbouwd.
Het gebied heeft volgens de rijksoverheidsvisies weinig beperking op het gebied van water en bodem etc. Daarmee is het een gebied dat agrarisch juist mogelijkheden moet bieden naar de toekomst.	Bij de uitwerking van de propositie worden er mogelijkheden geboden voor de agrarische sector. De exacte ruimtelijke invulling daarvan is onderdeel van de verdere planuitwerking.
Het gebied Oosteind-zuid heeft voor glastuinbouw de status doorgroeigebied. Dit is een status die in het verleden met veel inzet en moeite verkregen is, deze kan nu niet zondermeer van de kaart geveegd worden om woningbouw te realiseren.	Bij grootschalige gebiedsontwikkeling is er altijd sprake van een integrale belangenafweging. De status doorgroeigebied glastuinbouw is een van de belangen die hierin wordt meegenomen. Voor nu is de insteek dat er ruimte blijft voor glastuinbouw, maar dat dit op termijn wordt afgebouwd.
In het gebied is een aantal plantenkwekerijen actief. Past dat type agrarische bedrijvigheid in de visie van de gemeente voor Oosterhout Oost?	De propositie schets een toekomstbeeld waarin de nadruk ligt op een landschappelijk inpassing van de clusters. Huidige functies worden – waar mogelijk – zo goed mogelijk ingepast. Dit betekent dat (zeker op korte termijn) plantenkwekerijen niet worden uitgesloten.
Oosteind is al heel lang een agrarisch dorp, daar horen andere	Juist in een agrarisch dorp passen ook andere, nieuwe vormen van landbouw. De toegevoegde waarde van dergelijke vormen van landbouw is dat

vormen van landbouw bij dan een voedselbos en stadslandbouw.	ze ook kunnen bijdragen aan de sociale samenhang. Zulke initiatieven komen namelijk vaak tot stand in nauw overleg tussen lokale ondernemers en bewoners en de toekomstige bewoners van Oosterhout Oost kunnen ook belangrijke afnemers zijn. Welke vormen dit zijn en hoe dit gerealiseerd kan worden is onderwerp van nadere verkenning.
--	--

### 3.5 De drie deelgebieden

Binnen dit thema werden de volgende onderwerpen positief ontvangen:

- \* 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

De volgende reacties zijn aangedragen als verbeterpunten:

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Reactie gemeente</i>
De benaming Grote Heilige Driehoek leidt tot verwarring en vindt men niet passend gezien de aanwezige barrière / A27. Een andere benaming heeft de voorkeur.	Een meer passende benaming van de deelgebieden en de ontwikkeling moet nog worden bepaald. In de uitwerking wordt Ter Horst als benaming gehanteerd voor het gebied ten oosten van de A27.
De benaming Oosterhout Oost is minder gelukkig (omdat er eerder sprake is geweest van een plan met dezelfde naam dat niet goed viel in de omgeving)	Een meer passende benaming van de deelgebieden en de ontwikkeling moet nog worden bepaald. Dit punt wordt als aandachtspunt voor het vervolg meegenomen.

Hieronder vindt u de reacties over punten die nog ontbreken bij dit thema:

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Reactie gemeente</i>
Wat is de samenhang tussen de deelgebieden?	Oosterhout Oost bestaat uit een aantal onderscheidende landschappen en structuren. Deze eigenheid is een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling. Naast deze unieke kwaliteiten per gebied is Oosterhout ook een samenhangend gebied door de doorlopende structuren (historisch, landschappelijk, routes, etc.). De ambitie is om zowel de samenhang als de unieke kwaliteiten te versterken.
Waarom is Oosteind niet benoemd als deelgebied?	Oosteind is een van de drie deelgebieden. Zie hiervoor bijvoorbeeld pagina 48.



### 3.6 Overige opmerkingen en aandachtspunten

<b>Ingekomen reactie</b>	<b>Reactie gemeente</b>
<p><b>Wvg gebied</b> De propositie betreft een groter gebied dan het gebied waarop voorkeursrecht is gevestigd door de gemeente. Wat betekent dat?</p>	<p>Dat betekent dat bij de uitwerking van de propositie Oosterhout-Oost de gemeente een ruimer onderzoeksgebied heeft. Bij de planuitwerking zal de gemeente ook de ontwikkelmogelijkheden verder onderzoeken. Voor het deel van de gronden waarop de wet voorkeursrecht is gevestigd, kan de gemeente een actieve ontwikkelrol op zich nemen. Voor de overige gronden ligt het voor de hand dat de gemeente hierin faciliterend is.</p>
<p><b>Bedrijven Ter Horst</b> Eerder was sprake van een mogelijke verplaatsing van bedrijven uit Oosterhout naar Ter Horst. Is hierover al meer bekend?</p>	<p>Het gebied Ter Horst is niet meer in beeld voor de vestiging van bedrijven. Het gebied Ter Horst is wel in beeld als locatie voor tijdelijke flexwoningen.</p>
<p><b>OVV</b> Wat is de stand van zaken van de plannen voor een nieuwe accommodatie voor OVV?</p>	<p>Wij verwachten dat de resultaten van het onderzoek naar een eventuele verplaatsing van OVV naar een locatie ten noorden van de Provincialeweg voor de zomer 2023 bekend worden.</p>
<p><b>Maatregelen vanwege A27</b> Wordt er (ook financieel) rekening gehouden met maatregelen die nodig zijn om het geluid van de A27 te beperken en de luchtkwaliteit te garanderen?</p>	<p>Bij de uitwerking van de plannen dient er rekening gehouden te worden met akoestische maatregelen en maatregelen m.b.t. luchtkwaliteit.</p>
<p><b>Recreatieve route tussen Oosterhout en Dongen</b> Er is opgemerkt dat er een initiatief ligt om Oosterhout (re)creatief aan te sluiten op Dongen door middel van een</p>	<p>Wij zijn bekend met de initiatieven die er spelen in het gebied, waaronder het initiatief dat erop gericht is de mogelijkheden tot wandelen en fietsen in het gebied uit te breiden. Dit soort initiatieven (vanuit bewoners / ondernemers in het gebied zelf en gericht op</p>

<p>fiets- en wandelroute aan divers groen.</p>	<p>stimulering van recreatie en beweging) passen ook binnen de ontwikkelrichting die wij voor ogen hebben.</p>
<p><b>Voorzieningen</b> Er wordt aandacht gevraagd voor het belang van voorzieningen in het gebied zoals een huisarts of apotheek. Dit in nu nog niet in de propositie meegenomen.</p>	<p>Voorzieningen zal als apart onderwerp worden meegenomen en uitgewerkt in het vervolg. Er zal gekeken worden welke voorzieningen in welke omvang nodig zijn. Daarbij kijken we onder andere naar voorzieningen op het gebied van de volksgezondheid. Naar aanleiding van deze vraag is op een aantal plekken in de propositie nader omschreven hoe de gemeente aankijkt tegen voorzieningen.</p>
<p><b>Ruimte voor Ruimte initiatieven</b> Gevraagd wordt wat de voorgenomen ontwikkeling van Oosterhout Oost betekent voor Ruimte voor Ruimte initiatieven die in voorbereiding zijn en waar in de propositie een wooncluster is voorzien.</p>	<p>Het gemeentelijk en provinciale beleid voor het buitengebied is niet gewijzigd door de langere termijn propositie Oosterhout Oost. Lopende Ruimte voor Ruimte initiatieven worden getoetst aan het nu geldende gemeentelijke en provinciale beleid. Het toevoegen van een enkele woning in het buitengebied kan alleen worden gerealiseerd met een ruimte voor ruimte bouwtitel.</p>

## 4. Conclusie omgevingsdialoog

### *Samenvatting*

De omgevingsdialoog heeft de gemeente veel nieuwe inzichten gebracht. In algemene zin heeft de dialoog bevestigd dat belangrijke onderwerpen uit de propositie als positief worden beoordeeld. Het wonen in clusters, de versterking van het landschap en de nieuwe manier van kijken naar mobiliteit wordt positief ontvangen. De noodzaak voor woningbouw wordt onderschreven.

Een aantal onderwerpen is naar aanleiding van de omgevingsdialoog aangepast. Dit gaat bijvoorbeeld om uitgangspunten voor het watersysteem, de landschapsopgave en de bufferzone tussen Oosterhout-Oost. Ook is er meer aandacht geschonken aan voorzieningen en is in de Willemspolder minder bebouwing voorzien.

Uit de omgevingsdialoog is naar voren gekomen dat er zorgen zijn over de uitvoerbaarheid van de propositie, met name als het gaat om de financiële haalbaarheid, fasering en omgang met WVG-gronden. Ook de praktische inpassing van water en infrastructuur roepen vragen op. Daarnaast zijn er zorgen over hoe deze ontwikkeling aansluit op de bestaande situatie. Aan de orde komt de inpassing van nieuw landschap en woningbouw ten opzichte van de bestaande woningen en het huidige agrarische gebruik. Tot slot vraagt men zich af wat het betekent om 3000 woningen toe te voegen voor de voorzieningen in Oosterhout en Oosteind.

### *Conclusie en vervolg*

Oosterhout Oost staat aan het begin van de planvormingsfase. Met de propositie is een eerste voorzet gedaan en de omgevingsdialoog heeft een belangrijke bijdrage opgeleverd voor de uitwerking. De conclusie van de omgevingsdialoog is dat de propositie Oosterhout Oost overwegend positief is ontvangen. In het vervolgtraject wordt de propositie geconcretiseerd en de haalbaarheid onderbouwt. In de komende onderzoeksfase kunnen zorgen uit de omgevingsdialoog worden onderzocht en een plek krijgen in de uitwerking.

## **5. Bijlagen**

Bijlage 1: Bewonersbrief

Bijlage 2: Verslag interactieve bijeenkomst georganiseerde belanghebbenden 13 juli 2022

Bijlage 3: Reacties VBO en ZLTO