

# Omgevingsvisie Oosterhout

Gemeente Oosterhout

Vastgesteld 23 november 2021



Rapportnummer: P01136

**IMRO-identificatienummer:**

Datum: 24 november 2021

Projectleider Gemeente: DvD

Projectteam BRO: SdG, RT, LV, PZ

Bron foto kaft: Homepagina [www.omgevingsvisieoosterhout.nl](http://www.omgevingsvisieoosterhout.nl)

Beknopte inhoud: Omgevingsvisie Oosterhout

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)



**BRO**  
Ruimte | om *in* te leven

<b>1 INTRO &amp; OPZET OMGEVINGSVISIE OOSTERHOUT</b>	<b>4</b>
1.1 Toekomstvisie = rode draad Omgevingsvisie	4
1.2 Oosterhout goed voorbereid op de Omgevingswet	4
1.3 Dezelfde hoofdogaven en breedte als de Toekomstvisie	5
1.4 Van Toekomstvisie naar Omgevingsvisie: concreter en gebiedsgericht	5
1.5 Samen, integraal en wijkgericht werken	6
1.6 Oosterhout Global Goal gemeente	7
1.7 Leeswijzer en opbouw van de Omgevingsvisie Oosterhout	8
<b>2 KERNPUNTEN THEMA'S OMGEVINGSVISIE</b>	<b>10</b>
2.1 Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen	11
2.2 Economische vitaliteit	13
2.3 Identiteit & ruimtelijke kwaliteit	15
2.4 Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig	17
2.5 Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid	19
<b>3 IDEEKAARTEN DEELGEBIEDEN OOSTERHOUT</b>	<b>21</b>
3.1 Deelgebied Centrum	22
3.2 Deelgebied Den Hout en omringend buitengebied	29
3.3 Deelgebied Dommelbergen en omringd buitengebied	35
3.4 Deelgebied Dorst, Steenoven en omringend buitengebied	43
3.5 Deelgebied Leijssenakkers	51
3.6 Deelgebied Oosteind en omringend buitengebied	57
3.7 Deelgebied Oosterheide en omringd buitengebied	64
3.8 Deelgebied Slotjes	72
3.9 Deelgebied Strijen	78
3.10 Deelgebied Vrachelen, De Wijsterd en omringend buitengebied	83
3.11 Deelgebied West, Statendam en Bredaseweg	89
3.12 Deelgebied Everdenberg (oost), Vijf Eiken en Heihoef	94
3.13 Deelgebied Weststad I, II en III	100
<b>4 VERANTWOORDING &amp; VERVOLG</b>	<b>106</b>
4.1 Vastgesteld beleid & bestaand kaartmateriaal basis van Omgevingsvisie	106
4.2 Gesprek samenleving & inspraak belangrijke pijler	106
4.3 Omgevingsvisie door Raad vastgesteld, Programma's door College	107
4.4 Samen, integraal en wijkgericht werken	108
4.5 Kostenverhaal verankeren in de Omgevingsvisie	108
4.6 Afweging Plan-m.e.r.-noodzaak/Plan-m.e.r.-beoordeling	111
4.7 Monitoring en evaluatie	111



<b>5 TOELICHTING KERNPUNTEN THEMA'S OMGEVINGSVISIE</b>	<b>114</b>
5.1 Toelichting kernpunten thema Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen	114
5.2 Toelichting kernpunten thema Economische vitaliteit	123
5.3 Toelichting kernpunten thema Identiteit & ruimtelijke kwaliteit	131
5.4 Toelichting kernpunten thema Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig	137
5.5 Toelichting kernpunten thema Bereikbaarheid, mobiliteit & toegankelijkheid	143



# Deel A Hoofddocument Omgevingsvisie Oosterhout



# 1 INTRO & OPZET OMGEVINGSVISIE OOSTERHOUT

## 1.1 Toekomstvisie = rode draad Omgevingsvisie

In de tweede helft van 2017 en 2018 hebben we samen met inwoners, ondernemers en organisaties uit de samenleving de Toekomstvisie 2030 opgesteld ([klik hier](#)). De Toekomstvisie vormt het visitekaartje van Oosterhout en schetst een aansprekend beeld voor het jaar 2030. De Staat van Oosterhout vormt hiervoor een belangrijke basis ([klik hier](#)). De Toekomstvisie 2030 is een ideaalbeeld voor de toekomst en het is nadrukkelijk geen uitvoeringsprogramma, waarvan de voortgang afgevinkt kan worden. Het omschrijft hoe mensen in onze mooie gemeente in de toekomst zullen wonen, ontspannen en werken en welke veranderingen daar (hopelijk) in de periode tot 2030 voor tot stand gebracht zijn/worden. Als gemeente staan we niet alleen aan de lat bij het tot stand brengen van die veranderingen, dit doen we graag samen met onze maatschappelijke partners.

Om dit 'realisatieproces' op een goede manier te begeleiden en waar mogelijk eraan bij te dragen dat de goede initiatieven op gang komen, maar ook om onze eigen gemeentelijke activiteiten te prioriteren en af te stemmen, hebben we de Toekomstvisie vertaald in een Omgevingsvisie. De ambities uit de Toekomstvisie 2030 hebben we in deze Omgevingsvisie geconcretiseerd en uitgewerkt, zowel naar thema's als naar de verschillende wijken en gebieden binnen de gemeente. Hierdoor is overzicht en een meer samenhangend beeld ontstaan over welke opgaven er liggen om te komen tot het wenkende toekomstperspectief zoals geschetst in de Toekomstvisie. Naast de Toekomstvisie ligt ook het gemeentelijk beleid en de opgaven voortvloeiend uit (nieuwe) wet- en regelgeving aan de basis van deze Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie nodigt uit, inspireert en geeft de kaders om ontwikkelingen op een Oosterhoutse wijze plaats te laten vinden. We gebruiken de visie (samen met de programma's, het (sectoraal) beleid) om te 'toetsen', of ontwikkelingen die op de gemeente afkomen, bijdragen aan de Oosterhoutse ambities.

## 1.2 Oosterhout goed voorbereid op de Omgevingswet

We hebben onze Omgevingsvisie opgesteld in de geest van de Omgevingswet die in het jaar 2022 van kracht zal zijn. Gemeenten zijn verplicht om onder de Omgevingswet een Omgevingsvisie op te stellen. Het Rijk en de provincies dienen deze reeds bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet gereed te hebben ([klik hier voor de Omgevingsvisie van het Rijk en klik hier voor de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant](#)).

De Omgevingswet richt zich op het werken aan een 'gezonde en veilige leefomgeving' en introduceert daarvoor diverse instrumenten, waaronder de Omgevingsvisie. Deze moet kaders op hoofdlijnen geven voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. De kaders en ambities uit de Omgevingsvisie kunnen vervolgens uitgewerkt worden in Programma's. Programma's kan je opvatten als het huidige gemeentelijke (sectorale) beleid en gebiedsvisies. De Omgevingsvisie (en de programma's) worden vervolgens vertaald in het Omgevingsplan (de opvolger van het bestemmingsplan onder de Omgevingswet, met daarin ook alle lokale regels en verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving).



### 1.3 Dezelfde hoofdopgaven en breedte als de Toekomstvisie

Omdat de Omgevingsvisie de concretisering van de Toekomstvisie is, staan de strategische hoofdopgaven daaruit ook in de Omgevingsvisie centraal:

- arbeidsproductiviteit en arbeidsparticipatie;
- versterken woon-, leef- en werkmilieus;
- ruimte voor ondernemerschap;
- het binden van jongeren en jongvolwassenen aan de gemeente.

Als gevolg van actuele ontwikkelingen en regelgeving op nationaal niveau, hebben we daar een vijfde strategische hoofdopgave aan toegevoegd: het werken aan de energietransitie en klimaatadaptatie.

Omdat het ene onderwerp niet los gezien kan worden van het andere en alle thema's samen bepalen hoe de ontwikkeling van een gebied en van de gemeente loopt, hebben we gekozen voor een brede, integrale Omgevingsvisie. Onderwerpen als gezondheid, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid, economie, maar ook meer sociale thema's als inclusiviteit, leefbaarheid en arbeidsmarktbeleid komen aan de orde. Ook onze Toekomstvisie heeft die brede blik. Juist door deze samenhangende benadering kunnen we met onze bewoners en ondernemers, stappen zetten in het behouden en versterken van de vitaliteit, aantrekkelijkheid en leefbaarheid van Oosterhout.

### 1.4 Van Toekomstvisie naar Omgevingsvisie: concreter en gebiedsgericht

De Toekomstvisie schetst een beeld van Oosterhout in 2030. De Omgevingsvisie concretiseert dit beeld naar thema's en gebieden en brengt alle opgaven samen waar Oosterhout voor staat om dat beeld dichterbij te brengen. Die opgaven vloeien voort uit de Toekomstvisie zelf, het gemeentelijk en regionaal beleid in combinatie met wet- en regelgeving. Omdat opgaven en activiteiten samenkomen in gebieden èn omdat we willen dat Oosterhouters in die gebieden aantrekkelijk wonen, werken en recreëren, hebben we gebiedsgerichte uitwerkingen ([IDeekaarten](#)) gemaakt. Graag gaan we samen met de bewoners, ondernemers en partijen uit de samenleving aan de slag met de per gebied benoemde opgaven.

De Toekomstvisie doet allerlei ruimtelijke uitspraken voor de situatie in het jaar 2030. Deze kunnen niet 'letterlijk' gelezen worden en moeten nog op haalbaarheid worden onderzocht. De Toekomstvisie draait om de ambities, om de uitnodigende werking die ervan uitgaat en de stip op de horizon die daarmee (samen met bewoners, ondernemers en organisaties) gezet is.

Hoe die stip vervolgens concreet dichterbij gebracht wordt, is onderwerp van deze Omgevingsvisie, samen met onze (thematische en gebiedsgerichte) beleidsdocumenten. Dit beleid is ook gebruikt bij het opstellen van de Omgevingsvisie (denk aan de Mobiliteitsvisie, de Ontwikkelagenda Gezondheid, het Integraal Veiligheidsbeleid en het Ambitiedocument voor de energietransitie). Voor nieuwe beleidsdocumenten (Programma's genaamd onder de Omgevingswet) vormt de Omgevingsvisie (en dus ook de Toekomstvisie) het kader. De Omgevingsvisie is gebaseerd op vastgestelde beleidsdocumenten en bestaand kaartmateriaal. Nieuwe opgaven als



gevolg van actuele trends en ontwikkelingen worden in de Omgevingsvisie geagendeerd. In de vorm van 'Programma's' worden deze vervolgens uitgewerkt.

Parallel aan het proces om te komen tot een Omgevingsvisie worden een groot aantal opgaven reeds uitgewerkt in programma's. Dit is een bewuste keuze. Op deze manier laat Oosterhout de grote opgaven die op haar afkomen niet onnodig liggen, in afwachting van een vastgestelde Omgevingsvisie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de (inmiddels vastgestelde) woningbouwstrategie, de energietransitie of het wijkgericht werken. Op het moment dat de Omgevingsvisie zich in een volgende formele stap bevindt, zal na worden gegaan in welke fase de verschillende uitwerkingen / programma's zich bevinden. Ingeval een uitwerking / programma is bekrachtigd door een besluit van het bestuur, zullen de hoofdlijnen van dat besluit worden meegenomen in de Omgevingsvisie.

We houden tweejaarlijks vinger aan de pols of de Omgevingsvisie nog actueel is, of dat bijstelling noodzakelijk is. Gesprekken met de samenleving en actuele maatschappelijke opgaven zijn daarbij voor ons leidend. Ondanks dat we in 2017 en 2018 intensief met de samenleving gesproken hebben over de Toekomstvisie 2030 en deze aan de basis ligt van de Omgevingsvisie, zijn we over de Omgevingsvisie zelf ook weer het gesprek met de samenleving aangegaan, zie hiervoor de tab 'verantwoording & vervolg' ([klik hier](#)).

## 1.5 Samen, integraal en wijkgericht werken

De ambities die we samen met de samenleving vastgelegd hebben in onze Toekomstvisie 2030, willen we ook samen met de maatschappelijke partners, de ondernemers en de inwoners van Oosterhout bereiken. Er is volop ruimte voor initiatief en daar waar mogelijk ondersteunt de gemeente. Omdat samenwerking en maatwerk het meest optimaal kan plaatsvinden op gebiedsniveau, gaan we aan de slag met wijkgericht werken. Zelfwerkzaamheid en zelfredzaamheid zijn hierin sleutelbegrippen.

Oosterhout ligt niet op een eiland. Veel van de ontwikkelingen die we in Oosterhout in gang zetten, hebben in toenemende mate een effect op de regio. En omgekeerd heeft de regio in toenemende mate effect op wat er in Oosterhout gerealiseerd wordt. Dit speelt vooral op het niveau van het zogenaamde "daily urban system", het onderlinge dagelijkse netwerk van steden en dorpen in de Baronie van Breda. Steeds meer speelt dit op een meer strategisch niveau, in het grotere gebied van de Stedelijke Regio Breda-Tilburg. Met name op dat niveau zullen de antwoorden gevonden moeten worden op de uitdagingen die het rijk, via de Nationale omgevingsvisie, voor de stedelijke regio's in petto heeft. Denk hierbij aan opgaven rondom woningbouw, economie, bereikbaarheid en natuur- en landschapsbehoud en -ontwikkeling. Oosterhout wil uitdrukkelijk samen met de regio die uitdaging aannemen. Dat doet de gemeente onder andere via haar bijdrage aan de Regionale Investeringsagenda (RIA) en haar rol te pakken bij de totstandkoming van het daarop gebaseerde Verstedelijkingsakkoord voor de stedelijke regio Breda-Tilburg. [Klik hier voor de Regionale Agenda Omgevingsvisie Breda.](#)

Dat doet de gemeente Oosterhout niet alleen vanuit de door haar gevoelde verantwoordelijkheid om mee te werken aan de oplossing van een aantal nationale knelpunten (bijvoorbeeld rondom de woningmarkt), maar ook om op die manier op landelijk niveau steun te krijgen voor (Rijks)investeringen in het verbeteren van de bereikbaarheid van Oosterhout. Dit betekent ook





dat ambities die in deze omgevingsvisie worden uitgesproken rondom onderwerpen als woningbouw, economie en mobiliteit, ook hun verankering zullen moeten krijgen in regionale documenten als het Verstedelijkingsakkoord. En omgekeerd geldt, dat nu nog onvoorziene landelijke en regionale ontwikkelingen hun effect kunnen hebben op de inhoud van deze omgevingsvisie. Het verstedelijkingsakkoord voor de stedelijke regio Breda-Tilburg zal na vaststelling in 2022 verder worden uitgewerkt in een aantal gebiedsgerichte uitwerkingsplannen. Op dat niveau zal ook verdere afstemming plaatsvinden tussen onze eigen ambities en beleidsvoornemens, en die van onze buurgemeenten.

Een andere belangrijke samenwerkingsstructuur is meer gericht op het buitengebied. Met alle gemeenten in West-Brabant hebben we gewerkt aan de Gebiedsagenda Vitaal Platteland ([klik hier om het bestand te openen](#)). Oosterhout maakt deel uit van de gebiedscoalitie Oostelijke Kleigronden, samen met de gemeenten Drimmelen, Geertruidenberg en Altena. Belangrijke en unieke opgaven voor de oostelijke kleigronden, waarmee we bijdragen aan een sterk platteland in West-Brabant zijn het versterken van de innovatie en economische kracht rondom 'agrofood eiwittransitie Altena', 'versterken economisch perspectief grootschalige teelten ingebed in een perspectief op andere opgaven voor het landschap', 'ontwikkelen van de energiehub Amercentrale-Moerdijk' en 'het verder benutten van kansen voor de vrijetijdseconomie rond de Biesbosch'.

Zowel voor de Regionale Investeringsagenda voor de Bredase regio, het Verstedelijkingsakkoord en de Agenda Vitaal Platteland West-Brabant, vindt informatie-uitwisseling en beleidsmatige afstemming plaats in de regio Hart van Brabant. Naast Oosterhout maken Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oosterwijk, Tilburg en Waalwijk hier onderdeel van uit.

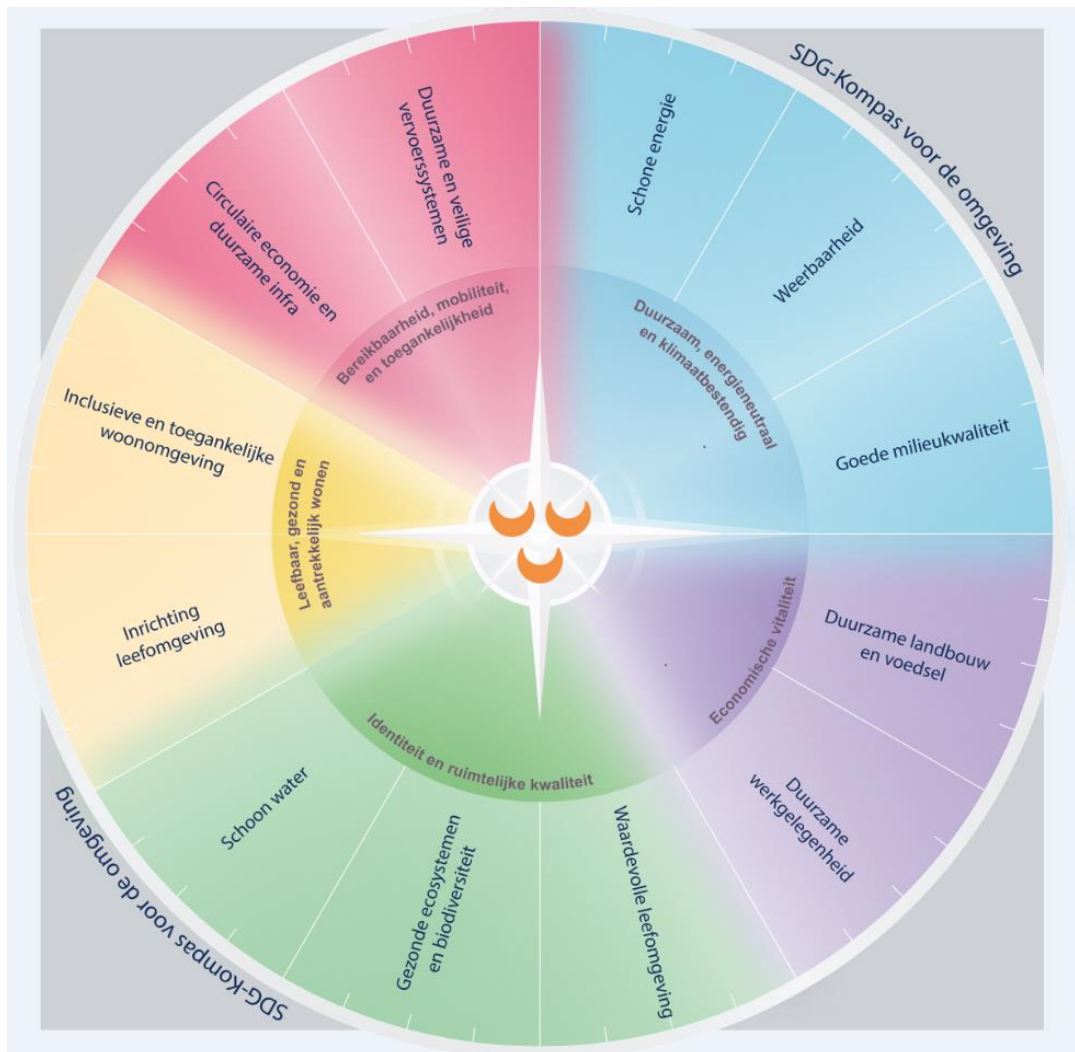
We hopen dat we met de Omgevingsvisie (met de Toekomstvisie als basis) goed geluisterd hebben naar de mensen die meegedacht en gewerkt hebben (onder andere via <http://www.oosterhoutvanjou.nl/>). Graag nodigen we iedereen uit om samen met ons te werken aan een nog mooier Oosterhout, waar het fijn wonen, werken en vertoeven blijft!

## 1.6 Oosterhout Global Goal gemeente

Samen staan we voor de uitdaging om met de wereldwijde duurzaamheidsagenda tot 2030 aan de slag te gaan. Het gaat daarbij om 17 duurzame ontwikkeldoelen ook wel "Sustainable Development Goals". Deze doelen lijken abstract. Maar ze hebben allemaal een sterke relatie met het dagelijks werk van de gemeente en onze inwoners en ondernemers. Daarom heeft de gemeente Oosterhout zich verbonden aan het VNG-initiatief 'Gemeenten4Global Goals'. Net als 62 andere gemeenten in Nederland draagt Oosterhout de titel 'Global Goals Gemeente'. De kracht van deze duurzame ontwikkelingsdoelen is dat die uitgaan van een integrale aanpak. Daarbij zijn de fysieke, sociale en economische aspecten met elkaar in balans. Alleen via deze samenhang kan je een duurzame ontwikkeling bereiken. Dit is ook het uitgangspunt van de Omgevingswet. Om daadwerkelijk te kunnen werken aan deze 17 doelen heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten deze gekoppeld aan de opgaven uit de Nationale omgevingsvisie. Dit leidde tot 12 onderwerpen in de Nationale omgevingsvisie, welke hun doorwerking hebben in de deze omgevingsvisie. In onderstaande 'Kompas voor de omgeving' hebben we deze 12 onderwerpen gekoppeld aan de vijf koepelthema's van de omgevingsvisie. Dit toont duidelijk



dat we als gemeente Oosterhout breed aandacht hebben voor de (inter)nationale duurzame ontwikkeldoelen.



## 1.7 Leeswijzer en opbouw van de Omgevingsvisie Oosterhout

De Omgevingsvisie Oosterhout is vormgegeven als een website. Op deze website staat een printbestand, dat is dit pakketje wat u voor u heeft. De gemeente Oosterhout heeft ervoor gekozen om de Omgevingsvisie in een website vorm te geven, zodat eenieder, overal (en via verschillende media) snel kan navigeren naar de voor hem/haar relevante onderdelen. De Omgevingsvisie omvat een thematisch deel ([klik hier voor de website](#)) en een gebiedsgericht deel ([klik hier voor de website](#)). De ingrediënten van het thematische deel gelden voor de gehele gemeente. In het gebiedsgerichte deel zijn per thema specifieke accenten en aandachtspunten benoemd, afgesloten wordt met de grootste opgaven voor het gebied. Als laatst is in de website een onderdeel 'verantwoording & vervolg' ([klik hier](#)) opgenomen, waarin we aangeven hoe we samen de stappen willen zetten naar het bereiken van onze gezamenlijke ambities. In de website van de Omgevingsvisie zijn de onderliggende (beleids)documenten toegankelijk gemaakt. Voor toelichting en meer informatie kan hiernaar doorgelinkt worden (herkenbaar via de onderstreepte weergave en 'klik hier').

Om het printbestand ook overzichtelijk te maken, wordt onderscheid gemaakt in:

- Deel A, hoofddocument: met de introductie, de kernpunten per thema, de kenschets en IDEekaart van ieder deelgebied met korte toelichting en de verantwoording.
- Deel B, uitwerking & achtergronden: met per thema een toelichting op de kernpunten.

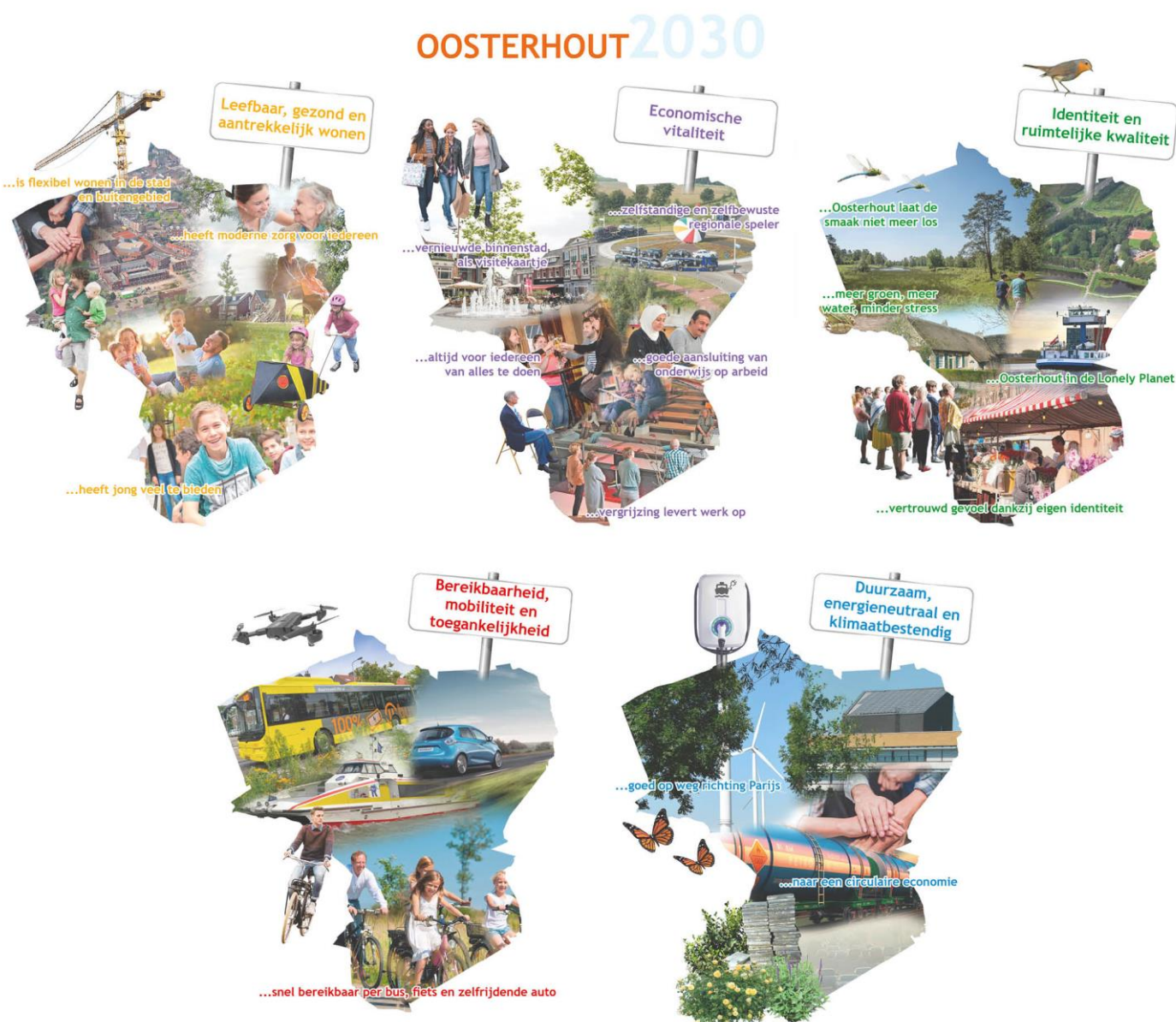
Voor bijlagen en onderliggende onderzoeken wordt verwezen naar (de links) op de website.



## 2 KERNPUNTEN THEMA'S OMGEVINGSVISIE

1. Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen;
2. Economische vitaliteit
3. Identiteit en ruimtelijke kwaliteit
4. Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig;
5. Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid.

Figuur 2: Thema's omgevingsvisie Oosterhout



## 2.1 Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen

### 2.1.1 Kernpunten

- Bereiken en behouden van een evenwichtige bevolkingssamenstelling, door het aantrekken van jongeren en startende huishoudens, via toegesneden woningen (nieuwbouw en getransformeerde woningvoorraad), goede en eigentijdse voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen, een goede bereikbaarheid en een aantrekkelijke, gevarieerde woon- en leefomgeving.
- Zorgvuldig omgaan met nieuwbouw: de juiste woning op de juiste plek, gezien: de beoogde bevolkingsontwikkeling, de woningvoorraad, de Oosterhoutse identiteit en opgaven rondom klimaat, energie, groen & water en gezondheid.
- Een toekomstbestendige woningvoorraad: voldoende gevarieerd, aansluitend en flexibel aanpasbaar op de actuele behoefte, gezond, duurzaam en energieneutraal.
- Groei van kerkdorpen is mogelijk, aansluitend op lokale, actuele behoefte, met respect voor behoud identiteit, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- Samen met partners ervoor zorgen dat alle leeftijds- en doelgroepen op een aangename en verantwoorde wijze in Oosterhout kunnen wonen en (in de eigen omgeving) oud kunnen worden: een inclusieve samenleving.
- Mogelijkheden bieden voor (tijdelijke) huisvesting arbeidsmigranten;
- Gestreefd wordt naar het behoud van het aanbod en de kwaliteit van de maatschappelijke voorzieningen (onderwijs, cultuur, sport).
- “Schoon, heel en veilig” is het vertrekpunt voor de wijken, centra en bedrijventerreinen.
- Naar een integrale wijkaanpak gericht op fysieke, sociale en economische aspecten.
- Werken aan een gezonde leefomgeving, die een gezonde leefstijl stimuleert.

*Voor de toelichting op de kernpunten wordt verwezen naar Deel B, hoofdstuk 5.*

Figuur 3: Thema leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen

# OOSTERHOUT 2030



## 2.2 Economische vitaliteit

### 2.2.1 Kernpunten

- Blijvend aandacht voor behoud en versterking van een aantrekkelijk vestigings- en ondernemingsklimaat, zoals goede (multimodale) bereikbaarheid, voldoende ruimte voor bedrijvigheid, een goede relatie tussen onderwijs en arbeidsmarktbeleid, een goede samenwerkingscultuur en het voorkomen van overmatig vertragende procedures.
- Behoud diversiteit typen bedrijvigheid, met als belangrijke pijlers Agro & Food, Chemie, Logistiek, zorg, HTSM (hightech systemen en materialen), Biobased Economy, Maintainance en MKB. Daarnaast is de datasector kansrijk.
- Behoud van voldoende en goede ruimte voor bedrijven, zo mogelijk via herverkaveling waardoor het juiste bedrijf op de juiste plaats gevestigd wordt.
- Aandacht voor kwaliteit bestaande terreinen, herstructurering van bestaande bedrijventerreinen gaat voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen.
- Bevorderen van de verduurzaming van bedrijfsvoeringprocessen.
- Transformatie van de binnenstad naar een onderscheidend en eigentijds winkelgebied. De binnenstad is het visitekaartje van Oosterhout: aantrekkelijk, compact en met een goede balans tussen de verschillende functies.
- Kansen voor de recreatieve functie, echter niet in de vorm van groei, maar door kwaliteitsversterking van en verdere diversificatie binnen het bestaande aanbod.
- Het buitengebied staat aan de vooravond van een transitie. Bij het begeleiden hiervan wordt gestreefd naar een balans tussen de diverse functies, de draagkracht en waarden van het buitengebied, en de grotere maatschappelijke opgaven (zoals woningbouw, duurzaamheid en klimaatadaptatie).
- Aanpak van de mismatch tussen banen en arbeidskrachten: via het mobiliseren van verborgen werkloosheid, een goede samenwerking tussen bedrijven en kennisinstituten, maar ook via het zorgdragen voor het beschikbaar komen van de juiste woningen waaraan de werknemers behoefte hebben die we als Oosterhout beogen aan te trekken gezien de gevestigde bedrijven.

*Voor de toelichting op de kernpunten wordt verwezen naar Deel B, hoofdstuk 5.*



Figuur 4: Thema economische vitaliteit

# OOSTERHOUT 2030





## 2.3 Identiteit & ruimtelijke kwaliteit

### 2.3.1 Kernpunten

- Het versterken van de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van Oosterhout door het vergroten van de differentiatie in de bebouwde en onbebouwde gebieden.
- Om de wijken aantrekkelijker, gezonder, energieneutraler en klimaatadaptiever te maken streven we als onderdeel van alle plannen naar vergroening in de wijken.
- In combinatie daarmee streven we naar meer water(berging) in bestaand bebouwd gebied en het borgen van een goede waterkwaliteit (grond- en oppervlaktewater).
- Voor het versterken van de identiteit en aantrekkelijkheid van woon-, werk- en winkelgebieden kan meer gebruik gemaakt worden van cultuurhistorische waarden. Ons motto hierbij is: 'behoud door ontwikkeling'. Maatwerk staat hierbij uiteraard voorop.
- Daarnaast werken we aan het realiseren van ontbrekende groen(blauwe)structuren in onze hoofdgroenstructuur en aan robuuste en multifunctionele groene en boomrijke ruimtes.
- Binnen deze structuren, maar daarnaast ook binnen het buurtgroen en bijvoorbeeld gekoppeld aan sloten, streven we naar het versterken van de biodiversiteit.
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt aandacht besteed aan groen, natuur en biodiversiteit.
- De relatie tussen het bebouwd gebied en het buitengebied willen we versterken, bijvoorbeeld door meer ommetjes en het groen beter te verbinden met de wijken.
- Voor het buitengebied is het bereiken en behouden van een balans tussen de aanwezige functies en waarden van groot belang. Voor ieder gebied betekent dit andere accenten. Over het algemeen gaat het om een balans tussen de agrarische-, recreatieve-, woon- en ecologische functie.
- De identiteit van de kerkdorpen moet behouden en zo mogelijk worden versterkt door passende ontwikkelingen: behoud door ontwikkeling.

*Voor de toelichting op de kernpunten wordt verwezen naar Deel B, hoofdstuk 5.*

Figuur 7: Thema identiteit & ruimtelijke kwaliteit

# OOSTERHOUT 2030



## 2.4 Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

### 2.4.1 Kernpunten

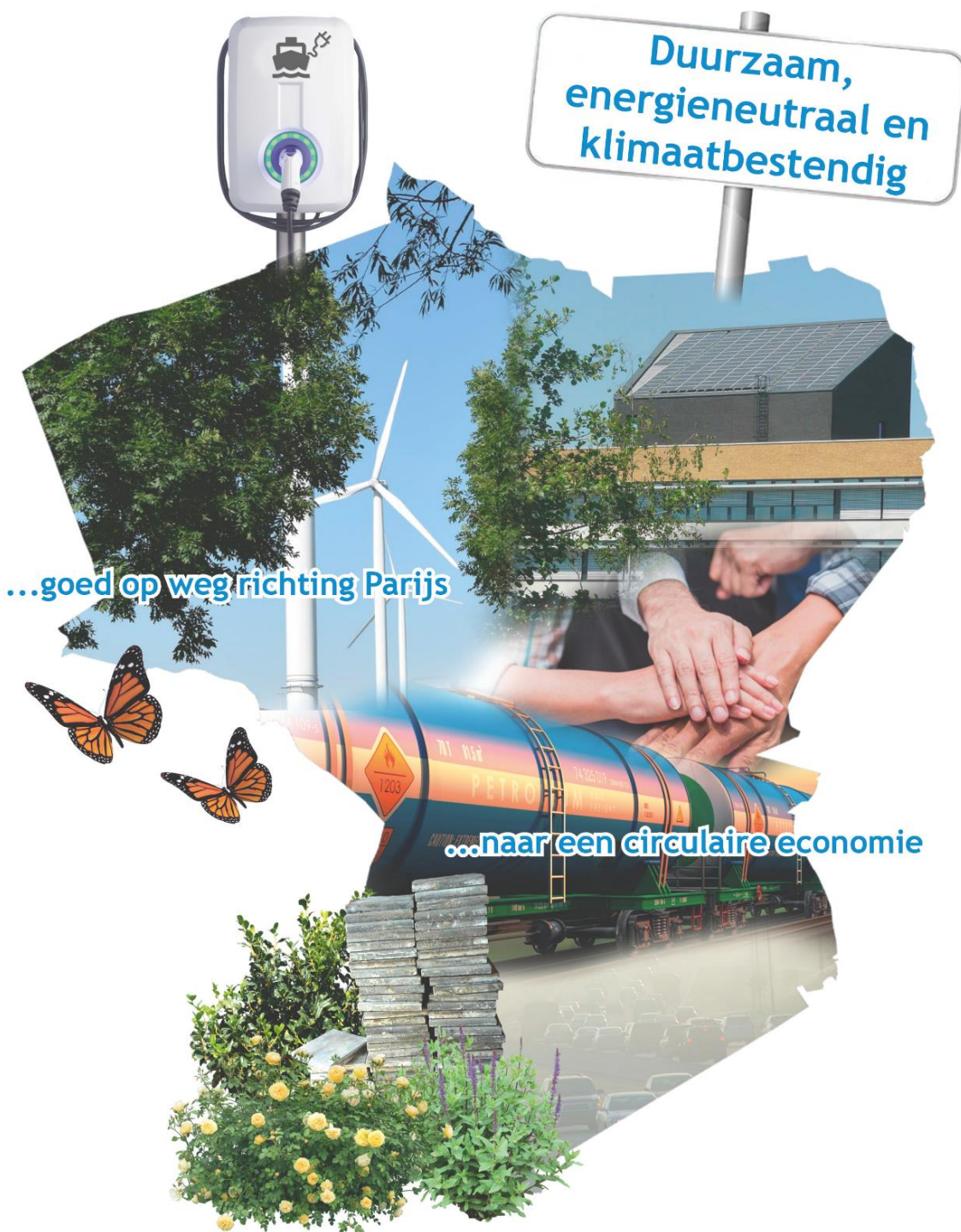
- Oosterhout is in 2050 een energieneutrale gemeente. Dit bereiken we via energiebesparing en duurzame energieopwekking.
- Oosterhout gaat aan de slag met klimaatadaptatie via twee sporen: het beperken van de klimaatverandering (o.a. terugdringen CO<sub>2</sub>-uitstoot) door energietransitie en door het beter omgaan met de gevolgen van het veranderende klimaat (ruimtelijke adaptatie).
- Als gemeente Oosterhout hebben we een belangrijke voorbeeldfunctie rondom duurzaamheid, energiegebruik en klimaatadaptatie.
- Ten aanzien van de verschillende milieuaspecten met invloed op de kwaliteit van de leefomgeving, hanteert Oosterhout de landelijke normen, zo nodig passen we gebiedsgericht maatwerk toe.
- Vergroening is voor ons een belangrijke strategie om doelen omtrent klimaat, energie, gezondheid, landschap, ecologie, water en belevingskwaliteit te bereiken.
- Het is de ambitie om vergroening te bereiken als onderdeel van alle (ruimtelijke) projecten en er liggen meekoppelkansen met trajecten rondom de energietransitie, klimaatadaptatie en het werken aan een gezonde leefomgeving.
- Bij de huidige en toekomstige (ruimtelijke) ambities wordt ook de ondergrond zorgvuldig betrokken. Een duurzame inrichting van de bovengrond kan niet plaatsvinden zonder te kijken naar de schaarse ruimte van de ondergrond.

*Voor de toelichting op de kernpunten wordt verwezen naar Deel B, hoofdstuk 5.*



Figuur 6: Thema duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

# OOSTERHOUT 2030



## 2.5 Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid

### 2.5.1 Kernpunten

- De bereikbaarheid is over het algemeen goed, de ambitie is om deze ook zo te houden!
- Het streven is om knelpunten door de mobiliteitsgroei te voorkomen via het stimuleren van het fietsgebruik en het openbaar vervoer (zowel via spoor, weg als het water).
- Specifieke opgaven liggen er omtrent het 'ombouwen van het knooppunt Hoopolder' en het verbeteren van de doorstroming op de zuidelijk A27. Daarnaast is er aandacht nodig voor de robuustheid van de wegenstructuur aan de zuidwestzijde en voor het verbeteren van het OV naar Vrachelen, naar de bedrijventerreinen en de binnenstad.
- We hebben de ambitie om een hoogwaardige ov-verbinding met Utrecht te bereiken, als eerste stap start (samen met de provincie) een onderzoek naar een locatie voor een HUB (een centraal knooppunt in netwerken voor allerlei vervoersvormen).
- Voor de verkeersveiligheid is een extra inspanning nodig. Focus ligt bij langzaam verkeer.
- Omtrent het leefbaarheidsvraagstuk gekoppeld aan mobiliteit, ligt de voornaamste opgave bij de (her)inrichting van woongebieden. De verblijfskwaliteit staat hierbij voorop. Daarnaast moet eenieder 'mobiel' kunnen zijn.
- Vanuit het oogpunt van duurzaamheid en gezondheid stimuleren we een accentverschuiving in goederenvervoer: van weg naar water en spoor. Daarnaast stimuleren we het gebruik van alternatieven voor de auto.
- Onderdeel van het werken aan een inclusieve samenleving is het zorgdragen voor een goede toegankelijkheid van openbare gebouwen en van de openbare ruimte.

*Voor de toelichting op de kernpunten wordt verwezen naar Deel B, hoofdstuk 5.*

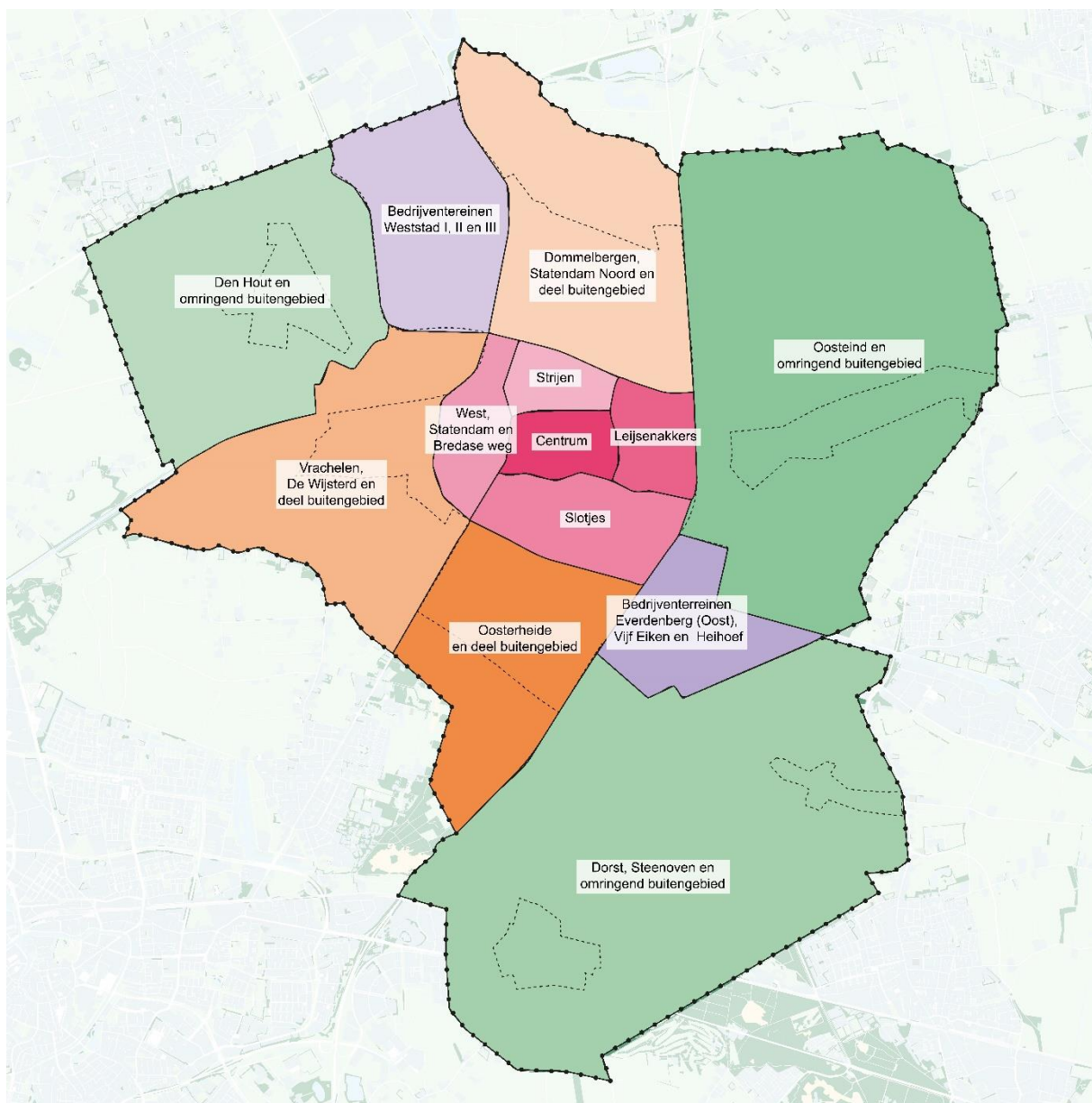
Figuur 8: Thema bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid

# OOSTERHOUT 2030



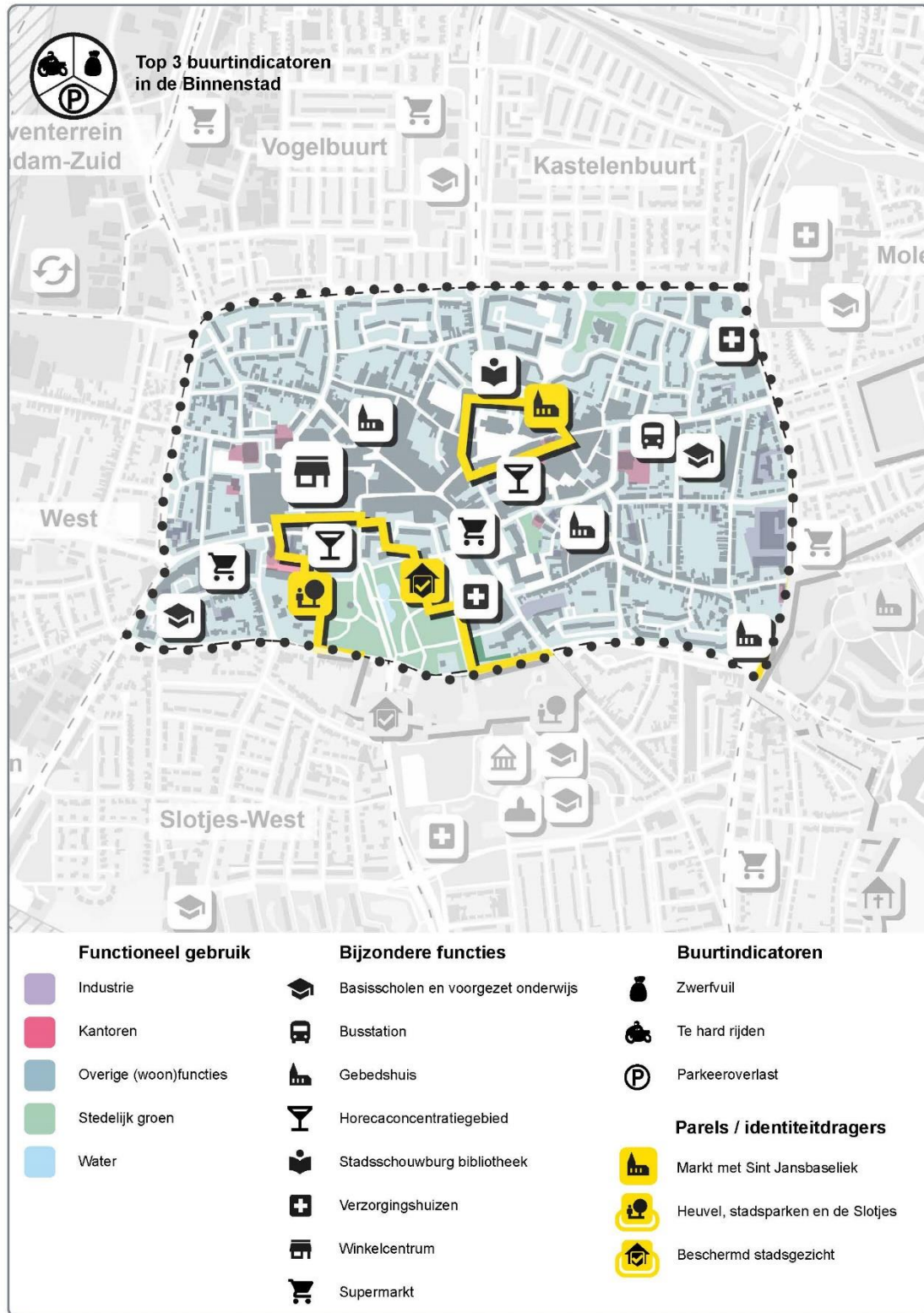
### 3 IDEEKAARTEN DEELGEBIEDEN OOSTERHOUT

1. Centrum
2. Den Hout en omringend buitengebied
3. Dommelbergen Statendam-Noord en omringd buitengebied
4. Dorst, Steenoven en omringend buitengebied
5. Leijsenakkers
6. Oosteind en omringend buitengebied
7. Oosterheide en omringd buitengebied
8. Slotjes
9. Strijen
10. Vrachelen, De Wijsterd en omringd buitengebied
11. West, Statendam en Bredase weg
12. Bedrijventerreinen Everdenberg (oost), Vijf Eiken en Heihoef
13. Bedrijventerreinen Weststad I, II en III



### 3.1 Deelgebied Centrum

Figuur 9: Kenschets Centrum





### 3.1.1 Kenschets

In het gebied Centrum bevindt zich de binnenstad van Oosterhout, het economische en gevoelsmatige hart van de stad. Het centrum wordt gekarakteriseerd door historische bebouwing. Centraal ligt van oudsher de driehoekige Markt met de Sint Jansbasiliek. De Heuvel met zijn monumentale panden en de ten zuiden daarvan gelegen monumentale Slotjes met hun parken hebben een status als beschermd stads- en dorpsgezicht. Het plein Heuvel en de Slotjes worden gescheiden door slotparken en de voormalige oprijlaan. De slotparken vormen samen het groene hart van het centrum. Buiten deze parken is het centrum vrij stenig. Daarnaast bestaat het gebied uit enkele (oude) lintstructuren met tussenliggende (woon)bebouwing. Onderdeel van de binnenstad is het overdekte winkelcentrum Arendshof.

Rondom het gemengde (winkel)centrumgebied liggen kleinere en grotere woonbuurten in een grote variatie. In het gebied 'centrum' als geheel wonen nu bijna 5.300 mensen. Dit betreft gemiddeld een overwegend oudere bevolking, dit is logisch gezien de in het gebied gelegen wooncomplexen voor senioren. Relatief wonen er veel alleenstaanden. Kijkend naar het inkomensniveau, dan bevinden de huishoudens zich over het algemeen in de wat lagere middencategorie. Ruim de helft van de woningen in de wijk Centrum zijn appartementen.

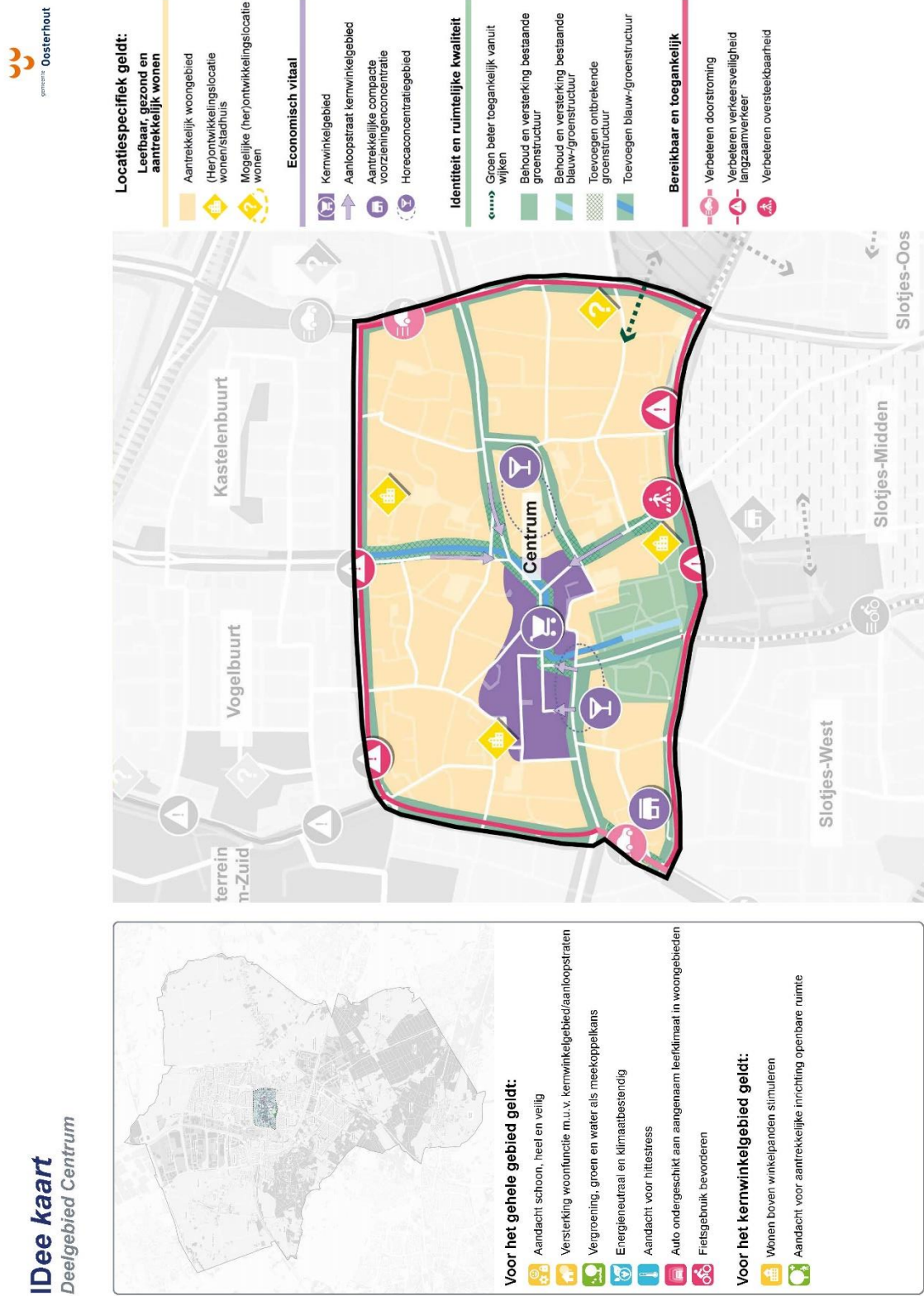
De gemeentelijke monitoren laten zien dat de wijk Centrum minder goed dan gemiddeld scoort op het ervaren van overlast (geluid, trilling, veiligheid). Maar over het algemeen wordt het wonen in het gebied centrum door de bewoners als goed ervaren.

[Klik hier](#) voor een uitgebreidere omschrijving van de wijken in de Staat van Oosterhout

[Klik hier](#) voor de Sociaaleconomische Spiegel

[Klik hier](#) voor het samenvattende overzicht van de Buurtindicatoren

Figuur 10: Idee kaart Centrum



### 3.1.2 Toelichting Ideekaart Centrum per thema

#### **Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen**

Het centrum is door de aanwezige voorzieningen een aantrekkelijk woon- en leefgebied voor ouderen en jongeren. Als gemeente Oosterhout streven we ernaar om het wonen in en rondom de binnenstad te versterken. Er lopen momenteel meerdere (woningbouw)projecten, zoals het Satrijngedebied waar woningen toegevoegd worden (gestapelde en grondgebonden) en ook de herinrichting van het Satrijnpark onderdeel van uitmaakt. Daarnaast de transformatie naar wonen van de 'Bankenlocatie' aan het Arendsplein en mogelijk ook transformatie naar wonen en een eventueel stadhuis van het daaraan grenzende deel van Arendshof 1 en 2. Een ander project is de woningbouwontwikkeling op de hoek Keiweg-Ridderstraat en een deel van de Ridderstraat (waarbij tevens aandacht is voor het opwaarderen van de entreefunctie van de hoek Keiweg-Ridderstraat). Ook vindt er een studie plaats naar een mogelijke transformatie naar wonen van een bedrijfslocatie aan de Abdis van Thornstraat. Het streven is om met de projecten in de binnenstad en omgeving ook een accent te leggen bij startende huishoudens en jonge gezinnen. Bij eventuele (ver)nieuwbouwprojecten voor ouderen, hebben we aandacht voor de hogere overlastervaring en het relatief hoge risico op hittestress in de binnenstad. Hier gaan we zorgvuldig mee om.

In het kernwinkelgebied wordt wonen boven winkelpanden gestimuleerd. Daar waar geen sprake is van kernwinkelgebied of aanloopstraat (zie visiekaart en kopje '[economisch vitaal](#)' hierna) wordt transformatie naar 'woonstraat' gestimuleerd. Naast dat dit ten goede komt aan de woon- en leefkwaliteit, wordt hierdoor het kernwinkelcentrum compacter en krachtiger.

Om de binnenstad aantrekkelijker te maken als woon- en verblijfsgebied is aandacht nodig voor meer groene openbare ruimte, stillere plekken en goed bereikbare voorzieningen voor kinderen (jong en oud). Het versterken van de woonfunctie van de binnenstad vraagt om aandacht voor een balans met functies die de leefkwaliteit kunnen verstoren (zoals horeca). Niet overal zal de binnenstad even 'bruisend' kunnen zijn. Via het reguleren van loopstromen, goed terrassenbeleid, het aanwijzen van een horecaconcentratiegebied, het reguleren van laad- en lostijden en handhaving werken we als gemeente hieraan. Daarnaast geven we prioriteit aan 'schoon, heel en veilig'. Als gemeente monitoren we deze aspecten en daar waar dat nodig is wordt gehandeld. Op de kenschetskaart hiervoor is de top 3 van buurtindicatoren aangegeven waar de inwoners zich het meeste aan ergeren.

Daarnaast speelt er in de binnenstad de aanwezigheid van diffuse bodemverontreiniging met lood door de vele pottenbakkerijen in het verleden. Dit is een aandachtspunt voor nieuwe (her)ontwikkelingen, maar ook voor een schoon en veilig woon- en leefklimaat in het nu.

#### **Economische vitaliteit**

De binnenstad van Oosterhout is in de wijk Centrum gelegen, het hoofdwinkelcentrum. De ambitie is dat de lokale verzorgingsfunctie minimaal behouden wordt. Waar mogelijk streven we als gemeente samen met de ondernemers naar het versterken van de regionale functie en de aantrekkelijkheid voor toeristen. Samen werken we aan het realiseren van een compact, aantrekkelijk en onderscheidend centrum, in combinatie met het terugdringen van het overaanbod aan winkelmeters. In onze Binnenstadvisie hebben we de strategie uitgestippeld ([klik hier](#) voor de Binnenstadvisie). De visiekaart van deze IDEekaart toont het kernwinkelgebied, dit betreft de: Kerkstraat, Keiweg (tussen Kerkstraat en Mathildastraat), Arendstraat (tot aan Arendshof 1),



Nieuwstraat en Arendshof I & II. Ook de aanloopstraten zijn op de kaart aangegeven, dit betreft: Torenstraat, Markt, Leijzenhoek (tussen Markt en Waterloostraat/Leeuwenstraat), Arendstraat (tussen Heuvel en Arendshof 1, inclusief Binnenhofje) en Heuveleind.

Op een zorgvuldige manier wordt meer ruimte gegeven aan horeca, cultuur, leisure, recreatie, evenementen, diensten en mengconcepten. Onderzocht wordt of het hiervoor wenselijk is om regels te versoepelen. Een goede balans tussen een 'bruisende binnenstad' en het centrum als een wijk waar het ook aantrekkelijk en rustig wonen is staat hierbij voorop. Dit doen we bijvoorbeeld via het aanwijzen van een horecaconcentratiegebied: het KLM-gebied (Klappeijestraat, Leijzenhoek en Mathildestraat) en Heuvel. Om onze doelstellingen te bereiken passen we branching toe, werken we aan een goed ondernemersklimaat en stimuleren we een krachtige (publiek-private) samenwerking. De komende periode gaan we aan de slag met een herijking van het evenementenbeleid in de binnenstad.

### **Identiteit & ruimtelijke kwaliteit**

Gestreefd wordt naar een aantrekkelijke binnenstad, met meer ruimte voor horeca, terrassen en een hoge(re) belevingswaarde. Dit moet in balans zijn met een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Als gemeente zijn we samen met de ondernemers aan de slag om de inrichting en profilering van ieder deelgebied af te stemmen op de functie. Door investeringen in de openbare ruimte kunnen de deelgebieden beter verbonden worden (o.a. bewegwijzering, inrichtings-elementen, verlichting, groen). Gestreefd wordt naar één samenhangende, aantrekkelijke belevingskwaliteit voor de binnenstad.

Het gebied is stenig, de bestaande groenstructuren moeten behouden blijven en daarnaast streven we naar het realiseren van ontbrekende groenstructuren. De parken hebben een belangrijke functie voor de inwoners van het gebied die veelal kleine, of stenige tuinen hebben. We gaan de mogelijkheden in beeld brengen hoe via 'werk-met-werk-maken' en gekoppeld aan (onderhouds)projecten in het centrum een verdere vergroening bereikt kan worden en er aantrekkelijke plekken voor een kort rustmoment of ontmoeting gecreëerd kunnen worden. Water kan hierbij een prominentere rol krijgen, via welke tevens een bijdrage verleend kan worden aan het bevorderen van waterstromen richting delen van Oosterhout met een risico op verdroging. Door vergroening wordt bijgedragen aan meerdere doelen, zoals klimaatadaptatie, gezondheid en een aantrekkelijker omgeving voor gezinnen. Een belangrijke opgave voor de toekomst is bijvoorbeeld het realiseren van een ontbrekende blauwgroene structuur via de Torenstraat naar de Hoofseweg in het noordelijk deel van het centrum. Hierdoor wordt de noordelijke waterstructuur van Oosterhout verbonden met de zuidelijke, waardoor op termijn watertoevoer van het hoger gelegen deel van het (zuidelijke) Wilhelminakanaal, naar het lager gelegen noordelijk deel van Oosterhout mogelijk is.

In de historische delen van de binnenstad en langs de historische linten staat het behoud (en waar mogelijk versterking) van de karakteristieke, afwisselende uitstraling voorop die in de loop der eeuwen is ontstaan. De unieke kenmerken van de binnenstad vormen belangrijke identiteitsdragers van Oosterhout als geheel. Ze dragen bij aan de aantrekkelijkheid voor toeristen en om te winkelen en te wonen. Deze kwaliteiten worden gekoesterd, waar mogelijk beter beleefbaar gemaakt en versterkt. Daarnaast vormen ze een belangrijke leidende factor bij de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Zo kan de aantrekkelijkheid van Oosterhout als eigentijdse groene woon-/werk-/recreatiegemeente met historische identiteit vergroot worden. Meer nog



dan in het verleden moet de cultuurhistorie als volwaardig belang meegenomen worden bij toekomstige ontwikkelingen.

De komende periode starten we met de Kerkenvisie, waarin we de kansen en mogelijkheden voor duurzaam toekomstig gebruik van de kerken in beeld brengen. De kerken zijn van belang voor het behoud van de Oosterhoutse identiteit.

### **Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig**

Het centrum behoort tot de oudste en tevens meest stenige wijken (uiteraard met uitzondering van het Slotpark). Omdat het gebied binnen Oosterhout het grootste hittestressrisico heeft, vormt het werken aan een klimaatbestendige binnenstad een belangrijke opgave. Hierbij heeft zowel het voorkomen van hittestress en wateroverlast/tekort aandacht nodig. Stimuleren van vergroening vormt een belangrijk onderdeel van de oplossing. Ook water speelt hierbij een rol. Het is kansrijk om meer water door de binnenstad te voeren via de parken, dit kan ook bijdragen aan het voorkomen van verdroging in andere delen van de gemeente. Dit is een belangrijke opgave voor de toekomst.

In de op te stellen Transitievisie Warmte en het vervolgens voor iedere wijk samen met de bewoners en ondernemers op te stellen wijkuitvoeringsplan, wordt een (uitvoerings)strategie opgesteld om het gebied 'van het gas af' te krijgen en de transitie naar duurzame energiebronnen te maken. Hierbij zullen zoveel mogelijk meekoppelkansen benut worden, zodat meerwaarde ontstaat vanuit het oogpunt van energie, klimaat, belevingswaarde, woonklimaat, financiële draagkracht en gezondheid. Denkbaar zijn in ieder geval plaatsing van zonnepanelen op daken. De vraag is echter of de opgaven rondom energie en klimaat in de wijk Centrum zelf opgelost kunnen worden. Mogelijk zal door omringende gebieden hieraan bij moeten worden dragen, het gebied is stevig en dichtbebouwd. Maar in het gebied kunnen zeker al flinke stappen gezet worden omtrent aspecten als isolatie en beperken autogebruik. De gemeente ondersteunt initiatieven en innovatieve ideeën rondom opwekking en/of besparing van energie.

### **Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid**

Binnen het centrumgebied is het van belang de verkeersveiligheid voor het langzaam verkeer te verbeteren. Zo ontbreken er vrij liggende fietspaden en is er sprake van een groot aantal risicovolle oversteekpunten voor voetganger en fietsers. Ook zijn de trottoirs vrij smal en omdat er geregeld op geparkeerd wordt, is een goede begaanbaarheid voor voetgangers een aandachtspunt.

Naast meer veiligheid voor fietsers wordt ook het fietsgebruik gestimuleerd. Dit wordt gedaan door de fietsvoorzieningen langs de centrumring te verbeteren, de fietsroutes naar en door het centrum meer herkenbaar te maken en aandacht te hebben voor toereikende fietsparkeervoorzieningen.

Voor de bereikbaarheid van het centrum voor gemotoriseerd verkeer is een goede doorstroming op de centrumring van belang. Knelpunten bevinden zich op de Bredaseweg (met name het wegvak gelegen tussen de kruising met de Ridderstraat en de kruising met de Wilhelminalaan) en de Abdis van Thornstaat (met name het wegvak gelegen tussen de kruising met de Strijenstraat en de kruising met Leijzenhoek-Veerseweg). Dit laatste wegvak betreft tevens een belangrijke route voor het openbaar vervoer, die daar veel hinder van ondervindt.



Om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te versterken zal in verblijfsgebieden (woonwijken) de auto zoveel mogelijk te gast zijn.

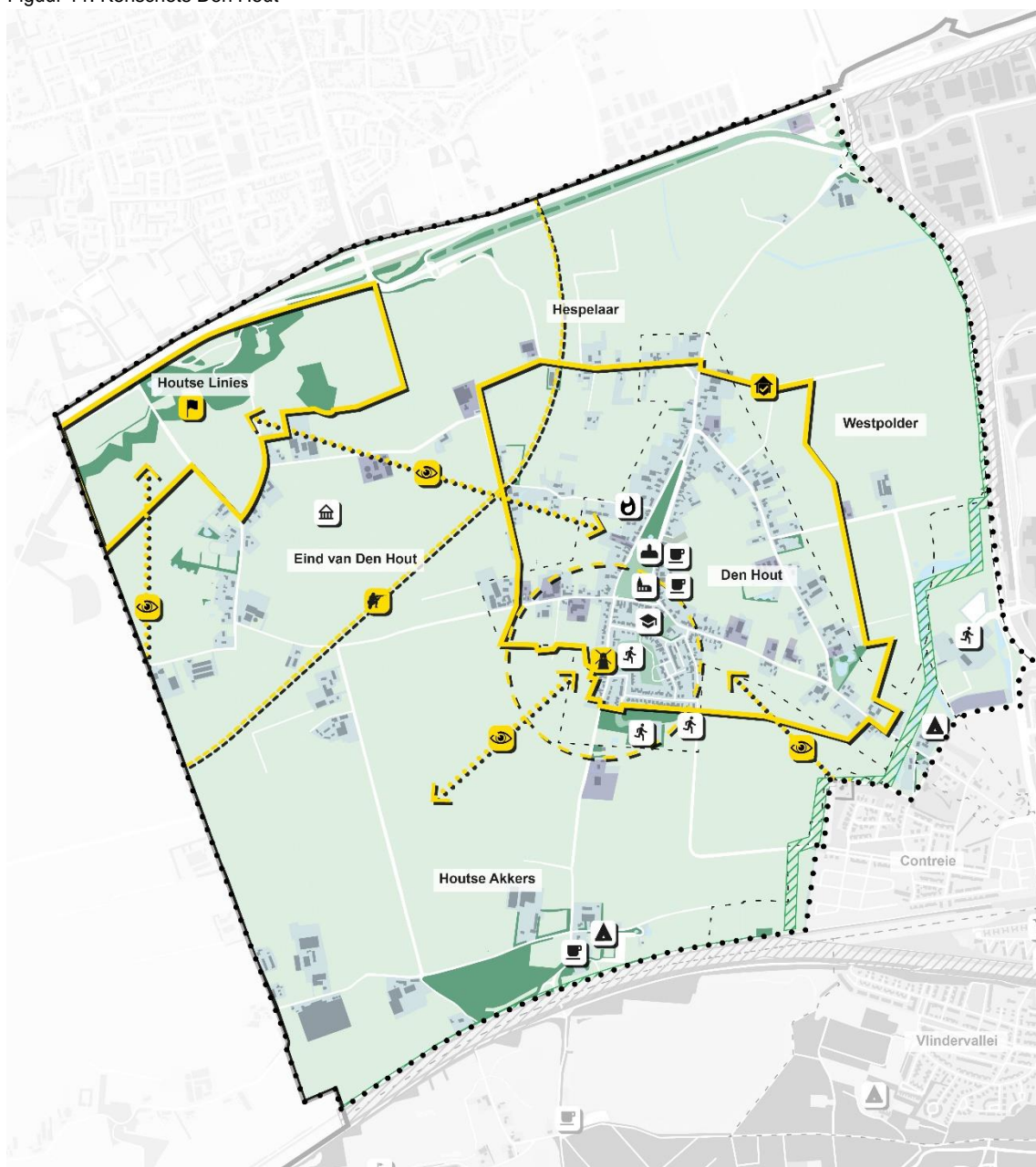
### **Grootste opgaven**

- Concentreren winkelgebied tot een sterk, samenhangend en aantrekkelijk geheel.
- Waar mogelijk via herinrichting van de openbare ruimte en gekoppeld aan projecten, het toevoegen van groen en/of water in het gebied, met oog op meerdere doelen: belevingskwaliteit, gezondheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit en versterking identiteit.
- Versterken van het wonen in de wijk Centrum, door het (gebiedsgericht) streven naar een goede balans tussen een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en een aantrekkelijke en bruisende binnenstad.



### 3.2 Deelgebied Den Hout en omringend buitengebied

Figuur 11: Kenschets Den Hout



### 3.2.1 Kenschets

Den Hout is een van de weinige brinkdorpen binnen de provincie. In Den Hout is de authentieke vorm en uitstraling van de brink (de Houtse Heuvel) behouden, daarom is het dorp aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De Houtse Heuvel omvat veel monumentale bebouwing, zoals langgevelboerderijen.

In het dorp zijn een kerk, een dorpshuis, een basisschool en ook een voetbal- en tennisvereniging aanwezig. Voor andere voorzieningen zijn de inwoners op Oosterhout en Made georiënteerd. Ook is er diverse bedrijvigheid aanwezig, het aantal agrarische ondernemers neemt af.

Er is sprake van een sterke sociale samenhang en een uitgebreid verenigingsleven. De bewoners zijn trots op hun dorp. In Den Hout wonen ongeveer 1.260 inwoners, het is een overwegend jongere bevolking, welke qua gemiddeld inkomen valt in de middencategorie. De buurt is sociaal en economisch stabiel.

Het buitengebied rondom de kern Den Hout kenmerkt zich door een overwegend agrarisch karakter. Het beeld met de vele akkercomplexen en smalle wegen is weinig veranderd door de jaren heen. Er zijn waardevolle zichtrelaties van en naar het dorp, waaronder de schootsvelden van de 'Linie van den Hout'.

[Klik hier](#) voor een uitgebreidere omschrijving van de wijken in de Staat van Oosterhout

[Klik hier](#) voor de Sociaaleconomische Spiegel

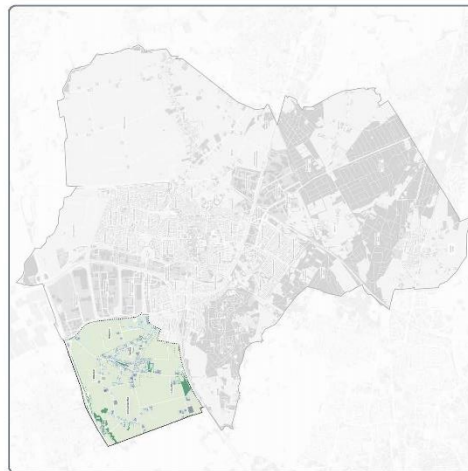
[Klik hier](#) voor het samenvattende overzicht van de Buurtindicatoren.



Figuur 12: Idee kaart Den Hout



## Idee kaart Deelgebied Den Hout en omringend buitengebied



### Voor het gehele gebied geldt:

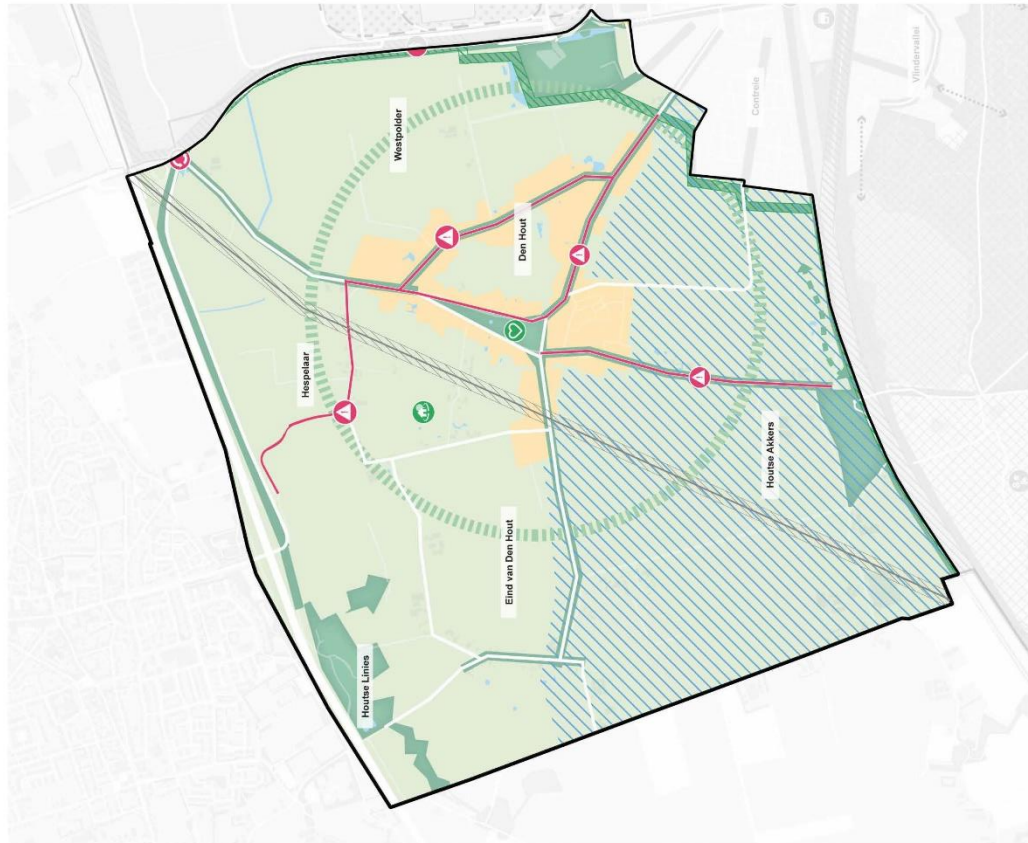
- Energieneutraal en klimaatbestendig
- Fietsgebruik bevorderen
- Aandacht voor spanning tussen lokaal, recreatief, logistiek en agrarisch verkeer

### Voor het kerkdorp geldt:

- Aandacht schoon, heel en veilig
- Locatieonderzoek wonen
- Balans tussen landbouw en woon- en leefklimaat
- Behoud dorps karakter en basisvoorzieningen
- Bereikbaarheid CV verbeteren
- Auto ondergeschikt aan aangenaam leefklimaat in woongebieden

### Voor het buitengebied geldt:

- Behoud agrarisch karakter, mogelijkheden nieuwe economische dragers
- Balans tussen ecologie, landschap, vrijetijdsbesteding en agrarisch gebruik
- Behoud en zo mogelijk versterken kwaliteit van het landschap



### Locatiespecifiek geldt:

- Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen
- Aantrekkelijk woongebied

### Identiteit en ruimtelijke kwaliteit

- Behoud vrije ligging Den Hout
- Aandacht voor aantrekkelijk dorpshart
- Behoud en versterking bestaande groenstructuur
- Behoud en versterking bestaande groenstructuur
- Bestaande ecologische verbindingzones (EVZ) Contreie
- Ontbrekende groenstructuur
- Kilometerzone behoud vrije ligging

### Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

- Aandacht voor verdroging
- Tracé hoogspanningsleidingen

### Bereikbaar en toegankelijk

- Verbeteren verkeersveiligheid langzaamverkeer
- Transformatie naar turbobronde



### 3.2.2 Toelichting Ideekaart Den Hout en omringend buitengebied per thema

#### **Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen**

Den Hout is zeer geliefd om te wonen. Door de jaren heen zijn er dan ook veel mensen van buiten het dorp in Den Hout komen wonen. Dit heeft ook geleid tot de gemiddeld hoge woningprijzen in het dorp. Er is behoefte aan betaalbare woningen (huur en koop), zodat starters en jonge gezinnen uit het dorp ook (weer) in hun dorp kunnen wonen. De praktijk laat zien dat huizen vaak worden verkocht aan 'mensen van buiten'. De woningbouwopgave is niet eenvoudig in te vullen door de status 'beschermd dorpsgezicht'. Ontwikkeling moet afgestemd worden op de beschermde structuren en monumenten. Een mogelijke strategie is het verplaatsen van de voetbalvelden naar de zuidrand van het dorp ten gunste van woningbouw. Welke strategie wordt gekozen is mede afhankelijk van de omvang van de woningbehoefte voor Oosterhout als geheel en de mate waarin daar invulling aan gegeven kan worden in de kern Oosterhout. Dit vormt onder andere onderdeel van de vastgestelde Woningbouwstrategie Oosterhout 2030. In vervolg op de Woningbouwstrategie, is voor het kerkdorp Den Hout een locatie-onderzoek gestart, welke in beeld brengt waar gezien de aanwezige kwaliteiten, woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit zal plaatsvinden in overleg met de samenleving. Hierbij kan ook gedacht worden naar het gebruiken van vrijkomende (langgevel)boerderijen voor de woonfunctie en het inzetten van de mogelijkheden van de ruimte-voor-ruimte-regeling.

Om de kracht van het dorp duurzaam te behouden is het belangrijk dat geïnvesteerd wordt in het behoud van het dorps karakter, de gemeenschapszin en in het behoud van het voorzieningenniveau. Concentratie van functies kan dit ondersteunen. Door deze waar mogelijk te plaatsen in historische gebouwen (zoals de kerk) kunnen ook deze bewaard worden. De komende periode starten we met een Kerkenvisie, specifiek gericht op het in beeld brengen van de mogelijkheden voor het duurzaam behouden van de karakteristieke kerkgebouwen.

Vanuit het oogpunt van leefbaarheid, veiligheid en gezondheid vormt het tegengaan van eenzaamheid een aandachtspunt, evenals de bezorgdheid onder de bewoners omtrent infectieziekten en geurhinder gekoppeld aan veehouderij en de blootstelling aan fijnstof gekoppeld aan het verkeer. Daarnaast hebben we ook in de kerkdorpen aandacht voor 'schoon, heel & veilig'. Als gemeente monitoren we deze aspecten en daar waar dat nodig is wordt gehandeld. Op de kenschetskaart is de top 3 van buurtindicatoren aangegeven waar de inwoners zich het meeste aan ergeren.

Om aan de slag te gaan met deze en andere opgaven voor Den Hout, is gestart met een nieuw Dorpsplan. Hieraan werkt de gemeente samen met de inwoners aan. Dit is onderdeel van het wijkgericht werken.

#### **Economische vitaliteit**

De ontstaansgeschiedenis van het kerkdorp ligt in de agrarische sector. De grondgebonden landbouw is van belang voor het behoud van het cultuurlandschap en de groenstructuur. Initiatieven gekoppeld aan de reguliere landbouw en verbredingsinitiatieven worden ondersteund, mits passend in de gebiedskarakteristiek en niet leidend tot hinder voor overige functies (zie hiervoor de kaders in het bestemmingsplan). Wanneer een agrarische ondernemer het bedrijf beëindigt, is het van belang om zorgvuldig om te gaan met de vrijkomende agrarische bebou-



wing: negatieve effecten door leegstand moet voorkomen worden, evenals gebruik dat niet passend is in het buitengebied. Uitbreiding van ruimte voor bedrijvigheid in of aan de rand van het dorp wordt niet voorzien.

In het buitengebied is sprake van een grote recreatiedruk. Een belangrijke uitdaging voor het buitengebied is het werken aan een balans tussen behoud van de landschappelijke kwaliteit, de ecologische waarden, het recreatief & toeristisch gebruik en het agrarisch gebruik.

### **Identiteit & ruimtelijke kwaliteit**

Den Hout is een beschermd dorpsgezicht, een karakteristiek brinkdorp. Behoud van de cultuurhistorische waarden en het karakter is van belang. Onderdeel daarvan zijn de waardevolle zichtlijnen/openheid in de bebouwingslinten zoals de Achterstraat en de Vrachelsestraat en de historische bebouwing. Een ander aspect is de vrije ligging van Den Hout. Om dit te borgen is een kilometerzone afgesproken tussen Den Hout en de stadsrand. Het kerkdorp en het buitengebied vormen een onlosmakelijk samenhangend geheel, dat moet ook in de toekomst zo blijven. Dit betekent niet dat er in de stadsrand geen ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Het onderzoek wat in het kader van de vastgestelde Woningbouwstrategie wordt uitgevoerd zal hier duidelijkheid over bieden.

Voor het buitengebied wordt kwaliteitsversterking nagestreefd, onder andere door het vergroten van de leesbaarheid van het cultuurhistorisch landschap. Behoud van rust en ruimte is een groot goed. Een belangrijke uitdaging voor het buitengebied is het werken aan een balans tussen de landschappelijke belevingswaarde, ecologie, vrijetijdseconomie en het agrarisch gebruik.

Het buitengebied maakt onderdeel uit van de Zuidelijke Waterlinie. Dit vormt ook een groenbuffer tussen Breda en Oosterhout (met landbouw en recreatie als onderdeel ervan). Onderdeel van het plan zijn wandelpaden met bebording en informatie over de waterlinie. Een andere opgave in dit gebied is de afronding van de ecologische verbindingszone Contreie langs de Contreie. Via het realiseren van ontbrekende verbindingen tussen natuur-/bosgebieden wordt de groenstructuur robuuster, dit is aantrekkelijk voor zowel de dieren als ook de recreanten.

In het algemeen geldt dat cultuurhistorische waarden worden gekoesterd en waar mogelijk beter beleefbaar gemaakt en versterkt. Het streven is om nieuwe ontwikkelingen in te bedden in oude structuren. Meer nog dan in het verleden moet de cultuurhistorie als volwaardig belang meegenomen worden bij toekomstige ontwikkelingen.

### **Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig**

In het kader van het op te stellen programma Klimaatadaptatie wordt de specifieke opgave per gebied geanalyseerd. Voor het gebied ten zuiden en ten westen van Den Hout vormt verdroging een belangrijk aandachtspunt. Bij het uitwerken van maatregelen die hierop gericht zijn, is het van belang dat deze de huidige gebruiksfuncties (zoals agrarisch) als vertrekpunt nemen.

In de op te stellen Transitievisie Warmte en het vervolgens voor ieder kerkdorp/wijk/bedrijventerrein samen met de bewoners (en ondernemers) op te stellen (wijk)uitvoeringsplan, wordt een (uitvoerings)strategie opgesteld om het gebied 'van het gas af' te krijgen en de transitie naar duurzame energiebronnen te maken. Hierbij zullen zoveel mogelijk meekoppelkansen benut



worden, zodat meerwaarde ontstaat vanuit het oogpunt van energie, klimaat, belevingswaarde, woonklimaat, financiële draagkracht en gezondheid. Denkbaar zijn in ieder geval plaatsing van zonnepanelen op daken, maar ook het isoleren van de woning en wellicht het aansluiten op het warmtenet. Ook kan gedacht worden aan het vergroten van het fietsgebruik, het gebruik van deelauto's en elektrisch rijden. In het algemeen ondersteunen we als gemeente initiatieven en innovatieve ideeën rondom opwekking en/of besparing van energie. Een complicerende factor voor het treffen van voorzieningen gericht op duurzame energiewinning in en rondom Den Hout betreft het beschermde dorpsgezicht.

### **Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid**

Voor Den Hout en het omliggende buitengebied liggen de opgaven met name op het stimuleren van het fietsgebruik. Het verschil in snelheid en massa tussen de verschillende vervoerstromen (auto's, (recreatieve) fietsers, vrachtwagens en landbouwverkeer) op de relatief smalle wegen, maakt dat er hier een aandachtspunt ligt voor de verkeersveiligheid. Dit speelt vooral op enkele wegen van/naar Den Hout, zoals het Ruiterspoor.

In het algemeen zal om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te versterken, in verblijfsgebieden (woonwijken) de auto zoveel mogelijk te gast zijn. Voor de verkeersveiligheid en verkeersoverlast is het bestemmingsverkeer naar het recreatiegebied Ter Aalst door Den Hout een aandachtspunt.

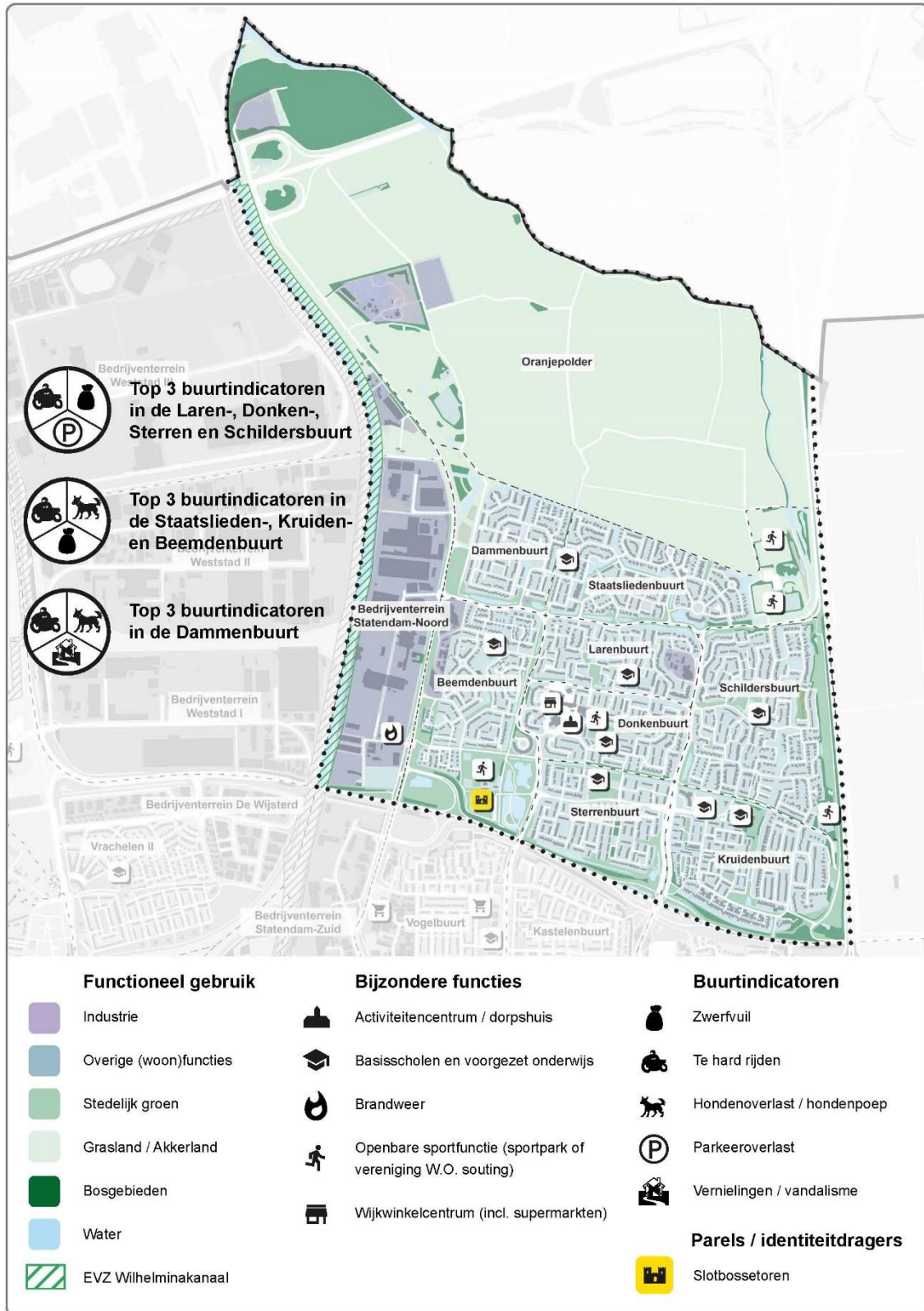
Daarnaast is voor het kerkdorp Den Hout een goede verbinding met het openbaar vervoer een aandachtspunt.

### **Grootste opgaven**

- Opstellen nieuw dorpsplan in samenwerking tussen inwoners en gemeente
- Ruimte voor woningbouw bieden zonder afbreuk te doen aan de identiteit en het (cultuurhistorische) karakter.
- Behoud basisvoorzieningen.

### 3.3 Deelgebied Dommelbergen, Statendam-Noord en omringd buitengebied

Figuur 13: Kenschets Dommelbergen, Statendam-Noord en omringd buitengebied



### 3.3.1 Kenschets

De wijk Dommelbergen betreft een naoorlogs uitbreidingsgebied en is de grootste wijk van Oosterhout. Ongeveer de helft van het gebied kan gezien worden als een echte jaren 70/80 wijk met de kenmerkende woonerven en een kronkelige structuur. In het algemeen vormen de ruime groenstructuren een belangrijke waarde van een dergelijke wijk, evenals het informele karakter. Ook de relatief kleine schaal en de variatie in bebouwing maken de woongebieden uit deze tijd aantrekkelijk.

De wijk valt uiteen in 8 buurten met ieder hun eigen kenmerken en bevolkingssamenstelling:

- In de Kruidenbuurt wonen ongeveer 1860 mensen, het betreft een overwegend oudere bevolking, welke qua inkomen tot de middencategorie behoren. De gemeentelijke monitoren laten zien dat deze buurt wat minder goed dan gemiddeld scoort op het aspect verloederings.
- In de Sterrenbuurt wonen ongeveer 1460 mensen, eveneens een overwegend oudere bevolking, welke qua inkomen tot de lage middencategorie behoort. Mensen zijn honkvast. In de gemeentelijke monitoren scoort de buurt niet positief op relatief veel indicatoren, zoals: 'mensen vinden het niet fijn om er te wonen', 'geen sociale cohesie' en 'oordeel dat veiligheid sterk verslechterd is'.
- In de Beemdenbuurt wonen ongeveer 2090 inwoners, het betreft een overwegend jongere bevolking welke qua inkomen tot de lage middencategorie behoort. In de gemeentelijke monitoren scoort de buurt op aantal onderdelen niet zo goed, zoals: 'overlast', 'verloedering' en 'verslechtering leefbaarheid'. Daarnaast wordt minder goed dan gemiddeld gescoord op 'veiligheid' en 'gedrag buurtbewoners'.
- In de Donkenbuurt wonen ongeveer 1300 mensen, het betreft overwegend een oudere bevolking, welke qua inkomen tot de lage middencategorie behoort. De bewoners zijn honkvast. In de gemeentelijke monitoren scoort de buurt minder goed dan gemiddeld op aspecten als 'verloedering', 'veiligheid', 'overlast', 'sociale cohesie' en 'algemeen oordeel buurt'. Het is een van de 5 buurten met het grootste aandeel werkzoekenden in Oosterhout.
- In de Larenbuurt wonen ongeveer 1240 inwoners, het betreft een overwegend jongere bevolking, welke qua inkomen valt in de lagere gemiddelde categorie. In de gemeentelijke monitoren scoort de buurt minder goed dan gemiddeld op aspecten als 'sociale cohesie', 'verloedering', 'veiligheid' en 'gedrag buurtbewoners', het is net als de Donkenbuurt een van de 5 buurten met het hoogste aandeel werkzoekenden.
- In de Dammenbuurt wonen ongeveer 1340 mensen, welke over het algemeen qua inkomen tot de laagste categorie behoren. De mensen zijn honkvast. In de gemeentelijke monitoren scoort de buurt minder goed dan gemiddeld op 'sociale cohesie' en 'verloedering'.
- In de Staatsliedenbuurt wonen ongeveer 1960 mensen, het betreft een gemiddeld oudere bevolking, welke qua inkomen tot de gemiddelde categorie behoort. Het is een sociaal en economisch stabiele buurt. De monitoren laten geen opvallende aandachtspunten zien.
- In de Schildersbuurt wonen ongeveer 2570 mensen, het betreft een overwegend jongere bevolking welke qua inkomen valt in de lagere middencategorie. Het is een sociaal en economisch stabiele buurt. De monitoren laten geen opvallende aandachtspunten zien.

De wijk is relatief jong, maar omvat een aantal buurten waar zich problemen concentreren. Door de relatief jonge voorraad is Thuisvester hier nog niet gestart met een (complexgewijze) aanpak, echter de opgaven in de wijk vraagt om een gerichte aanpak. Vergeleken bij andere wijken van Oosterhout is er sprake van een beperkt eigen initiatief van de bewoners.



Binnen dit deelgebied valt ook het noordelijk deel van het bedrijventerrein Statendam. Dit bedrijventerrein is ingeklemd tussen het Wilhelminakanaal en Statendamweg, ter hoogte van de Dammen- en Beemdenbuurt. Dit deel van het bedrijventerrein Statendam omvat met name wat zwaardere industrie (w.o. enkele betonbedrijven). Daarnaast zijn aan de oostzijde van de Statendamweg, in en rondom de Werkmansbeemd, een aantal kleinschalige, lichte categorieën bedrijven aanwezig.

Ten noorden van bebouwde kom ligt de Oranjepolder, ingesloten tussen de snelweg en het kanaal, die een belangrijke uitloopfunctie vervult voor de bewoners van Dommelbergen.

[Klik hier](#) voor een uitgebreidere omschrijving van de wijken in de Staat van Oosterhout

[Klik hier](#) voor de Sociaaleconomische Spiegel

[Klik hier](#) voor het samenvattende overzicht van de Buurtindicatoren.

Figuur 14: Idee kaart Dommelbergen, Statendam-Noord en omringd buitengebied

## Idee kaart

Deelgebied Dommelbergen (incl. bedrijventerrein Statendam-Noord) en deel buitengebied



**Voor het gehele gebied geldt:**

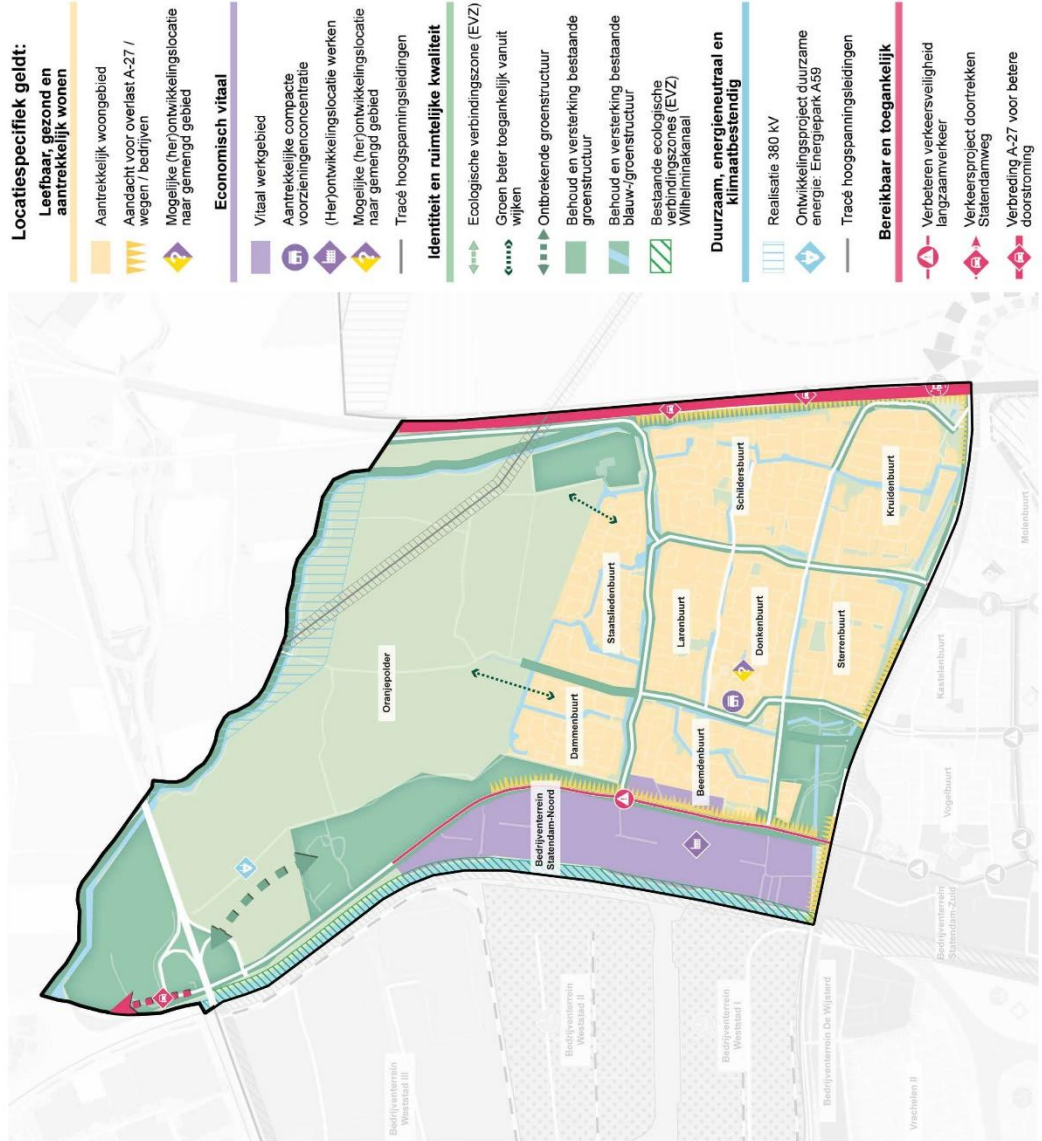
- Voldoende bereikbare voorzieningen voor alle leeftijden
- Aandacht schoon, heel en veilig
- Energie neutraal en klimaatbestendig
- Auto ondergeschikt aan aangenaam leefklimaat in woongebieden
- Fietsgebruik bevorderen

**Voor het bedrijventerrein geldt:**

- Aandacht voor hittestress
- Juiste bedrijf op de juiste plek
- Verbreiden van samenwerking tussen bedrijven
- Aandacht multimodale bereikbaarheid (weg en water)

**Voor het buitengebied geldt:**

- Behoud en zo mogelijk versterken kwaliteit van het landschap





### 3.3.2 Toelichting Ideekaart Dommelbergen en Omliggend buitengebied per thema

#### Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen

De wijk Dommelbergen heeft veel troeven in handen om zich verder te ontwikkelen als een aantrekkelijke wijk voor (jonge) gezinnen, gezien de aanwezige voorzieningen, de nabijheid van het buitengebied en het overwegend (grotere) woningtype. Opgave voor deze wijk is om deze pluspunten beter te benutten en meer diversiteit te bieden, mogelijk via gedeeltelijke herontwikkeling (sloop/nieuwbouw). Dit geeft een impuls voor het behoud van de voorzieningen, zoals voor de scholen en winkels in de wijk. In een aantal buurten (kruiden-, sterren-, staatslieden-, donkenbuurt) wonen overwegend ouderen. De verwachting is dat daardoor in deze wijken de door/uitstroom van bewoners op termijn groter wordt, waardoor er eventueel herontwikkelingsmogelijkheden ontstaan. Dit biedt kansen om de aantrekkelijkheid voor jonge gezinnen te vergroten. Hierdoor groeit er een evenwichtigere bevolkingssamenstelling en ontstaat er meer binding met de buurt. Om dit proces op gang te brengen is het belangrijk dat er ook aandacht is voor de (ervaren) problemen en overlast.

Het werken aan behoud en versterking van een aantrekkelijke en gezonde woon- en leefomgeving is een blijvende opgave voor alle betrokken partijen bij en in dit gebied. Kijkend naar de gemeentelijke monitoren vraagt dit voor de verschillende buurten in de wijk om andere accenten in de aanpak. Als gemeentelijke monitoren we de ervaren knelpunten en spelen er zo nodig actief op in. In eerste instantie ligt de prioriteit bij 'schoon, heel & veilig'. Als gemeentelijke monitoren we deze aspecten en daar waar dat nodig is wordt gehandeld. Op de kenschetskaart hiervoor is de top 3 van buurtindicatoren aangegeven waar de inwoners zich het meeste aan ergeren.

De gemeentelijke monitoren van de buurtindicatoren ([klik hier](#) voor het overzicht) laten zien dat in de Kruidenbuurt met name aandacht nodig is voor de ervaren verloedering. De Sterrenbuurt, Donkenbuurt, Larenbuurt en Beemdenbuurt scoren op meerdere onderdelen niet zo goed gezien de andere wijken in Oosterhout (veiligheid, sociale cohesie, verloedering, overlast). Het is nodig om vinger aan de pols te houden ten aanzien van de (leef)kwaliteit in deze buurten. Maatwerk per buurt is noodzakelijk. Het vraagt om een gerichte aanpak waarbij mensen zelf geactiveerd worden (en daarin vervolgens ondersteund worden). In sommige buurten ontwikkelt zich dit al, zoals 'Project Z' in de Sterrenbuurten en de 'buurtpreventiegroep' in de Kruidenbuurt. De Larenbuurt is een van de vijf buurten in Oosterhout met het hoogste aandeel werkzoekenden.

In de Beemdenbuurt met overwegend een jongere bevolking is het de ambitie om deze blijvend aan deze wijk te binden. In deze buurt is naast een hiervoor geschikte woningvoorraad en inrichting openbare ruimte, aandacht nodig voor veiligheid, gedrag van de bewoners en het beperken van hinder van het bedrijventerrein. De Dammenbuurt vormt een stabiele buurt, veel mensen hebben een inkomen rondom het minimum. Opgave is om samen met de bewoners hier de sociale cohesie te versterken en zo ook de ervaren verloedering aan te pakken. In de Schildersbuurt spelen veel minder sociale opgaven. Hier gaat het met name om het behouden van de aantrekkelijkheid voor jonge gezinnen, in combinatie met het beperken van de hinder van de A27. De Staatsliedenbuurt is een aantrekkelijke stabiele buurt, met een hoog aandeel ouderen. Belangrijk aandachtspunt is de beschikbaarheid en bereikbaarheid van voldoende en toereikende (zorg)voorzieningen, wanneer het zelfstandig wonen op termijn niet meer zo makkelijk wordt.



Een aandachtspunt voor het woon- en leefklimaat in Dommelbergen als geheel vormt de ervaren geluidsoverlast (vanwege burens en verkeer) en trillingshinder (als gevolg van (vracht)verkeer). De verwachting is dat de ervaren geluidsoverlast van de Bovensteweg, door de reconstructie van de tunnelbak en het vervangen van betonplaten als onderdeel van de nieuwe N629, weggenomen zal worden.

Naast het benutten van kansen om het gebied aantrekkelijk te maken voor gezinnen, moet de wijk als geheel ook aantrekkelijk blijven voor ouderen. Door de directe nabijheid van voorzieningen liggen er kansen voor seniorenwoningen in de Donkenbuurt. De voorzieningen moeten ook voor senioren elders in de wijk goed bereikbaar en toegankelijk zijn. Het is belangrijk dat met (her)ontwikkelingen en investeringen in de buitenruimte en in het voorzieningenaanbod hiermee rekening gehouden wordt.

In en rond het winkelcentrum is het van belang dat gewerkt wordt aan versterking van het woon- en leefklimaat. Door sluiting van bibliotheek en zwembad komen ruimtes vrij, dit biedt kansen voor herinvulling met woningen en voorzieningen voor kinderen en senioren. We zijn aan de slag met de ontwikkeling van een visie voor dit gebied.

### **Economische vitaliteit**

Het wijkwinkelcentrum Arkendonk ligt in de wijk, de ambitie is om dit te versterken via versterking van het (supermarkt)aanbod en investering in de uitstraling van het winkelcentrum, van de omliggende panden en de openbare ruimte.

Voor Statendam is het streven om dit zo optimaal mogelijk te laten functioneren, met zo min mogelijk hinder voor de naastgelegen woonfunctie. Voor het Martensterrein wordt onderzocht of een herontwikkeling ten behoeve van kleinschaligere bedrijven mogelijk is, dit heeft een positief effect voor de omliggende gebieden doordat de milieubelasting zou kunnen afnemen. In verband met de schaarse ruimte vinden we het van belang dat ieder bedrijf op de juiste plek zit, bijvoorbeeld gezien de ontsluitingsmogelijkheden. We willen de bereikbaarheid via het water zo optimaal mogelijk benutten.

Evenals bij woongebieden houden we als gemeente de vinger aan de pols omtrent het functioneren van het bedrijventerrein, de kwaliteit van inrichting en onderhoud van de openbare ruimte. Voor een toekomstbestendig en goed functionerend bedrijventerrein is samenwerking tussen de ondernemers van belang. Voor Statendam is een bedrijvenvereniging opgericht. De gemeente stimuleert een verdere verbreding van de thema's waarop samenwerking plaatsvindt. Gedacht kan bijvoorbeeld ook worden aan onderwerpen als energie, klimaat, parkeren en collectief vervoer. Mogelijk kan er een BIZ opgericht worden, op basis waarvan de gezamenlijk te ondernemen activiteiten betaald kunnen worden.

### **Identiteit & ruimtelijke kwaliteit**

Deze wijk grenst aan twee zijden aan het buitengebied, aan de oostzijde vormt de A27 een harde barrière richting het buitengebied. Het is dan ook wenselijk om tot een sterkere verweving tussen de wijken en de Oranjepolder te komen, bijvoorbeeld via recreatieve routes naar het Plassengebied te Raamsdonksveer en ommetjes vanuit de buurten. Opgave is om het groen dat er is minimaal te behouden. Groene zones moeten goed op elkaar aansluiten zodat stevige structuren ontstaan, daarom worden ontbrekende delen aangelegd. Vergroening heeft een posi-



tieve impuls voor de wijk als geheel: het wordt aantrekkelijker voor gezinnen, de belevingswaarde gaat omhoog en de omgeving wordt gezonder (nodigt uit tot bewegen) en klimaatadaptiever. Rondom het vele water in de wijk liggen kansen om tot ecologische versterking en het vergroten van de aantrekkelijkheid te komen via de inrichting van flauwe en natuurlijkere oevers. Delen van het gebied omvatten reeds veel ecologische waarden. In het algemeen vormt behoud en versterking van de belevingskwaliteit van het buitengebied een belangrijk aandachtspunt.

Naast het versterken van groen waar mogelijk, is het ook van belang dat cultuurhistorische waarden die er nog zijn gekoesterd worden en waar mogelijk beter beleefbaar gemaakt en versterkt/geaccentueerd. Meer nog dan in het verleden moet de cultuurhistorie als volwaardig belang meegenomen worden bij toekomstige ontwikkelingen.

Het Wilhelminakanaal is onderdeel van een Ecologische Verbindingszone. Gezien de beperkte mogelijkheden voor een goed functionerende verbindingzone voor oeversoorten, wordt er in overleg met natuur- en milieuverenigingen gekeken naar een alternatief tracé.

### **Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig**

In het kader van het op te stellen programma Klimaatadaptatie wordt de specifieke opgave per gebied geanalyseerd. Voor de wijk Dommelbergen vormt de behoefte aan ruimte voor water in de overgangszone tussen stad en land een aandachtspunt vanuit klimaatadaptatie. Voor het bedrijventerrein Statendam is door de relatief hoge versteningsgraad en de productieprocessen hittestress een risicofactor.

In de op te stellen Transitievisie Warmte en het vervolgens voor iedere wijk samen met de bewoners (en ondernemers) op te stellen wijkuitvoeringsplan, wordt een (uitvoerings)strategie opgesteld om het gebied 'van het gas af' te krijgen en de transitie naar duurzame energiebronnen te maken. Hierbij zullen zoveel mogelijk meekoppelkansen benut worden, zodat meerwaarde ontstaat vanuit het oogpunt van energie, klimaat, belevingswaarde, woonklimaat, financiële draagkracht en gezondheid. Denkbaar zijn in ieder geval plaatsing van zonnepanelen op daken, maar ook het isoleren van de woning en wellicht het aansluiten op het warmtenet. Ook kan gedacht worden aan het vergroten van het fietsgebruik, het gebruik van deelauto's en elektrisch rijden. In het algemeen ondersteunen we als gemeente initiatieven en innovatieve ideeën rondom opwekking en/of besparing van energie. In de Oranjepolder wordt een energielandschap gerealiseerd, met 2 windmolens en een zonnepark. Dit energielandschap wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast, zoals in relatie tot de ecologische verbindingzone langs het Kromgat.

Door het buitengebied wordt als onderdeel van een nationale verbinding een 380 kV elektriciteitsverbinding gerealiseerd. Onderdeel hiervan vormt het saneren en deels onder de grond brengen van de bestaande 150kV-lijn.

### **Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid**

Voor de wijk Dommelbergen wordt ingezet op stimuleren van het fietsgebruik en het verbeteren van de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer. Er ontbreken langs een gedeelte van de Statendamweg goede fietsvoorzieningen. Hierdoor is het noordelijk deel van het bedrijventerrein Statendam niet tot nauwelijks per fiets bereikbaar is. Daarnaast heeft de Statendamweg risicovolle oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers.



Om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te versterken zal in de verblijfsgebieden (woonwijken) de auto zoveel mogelijk te gast zijn.

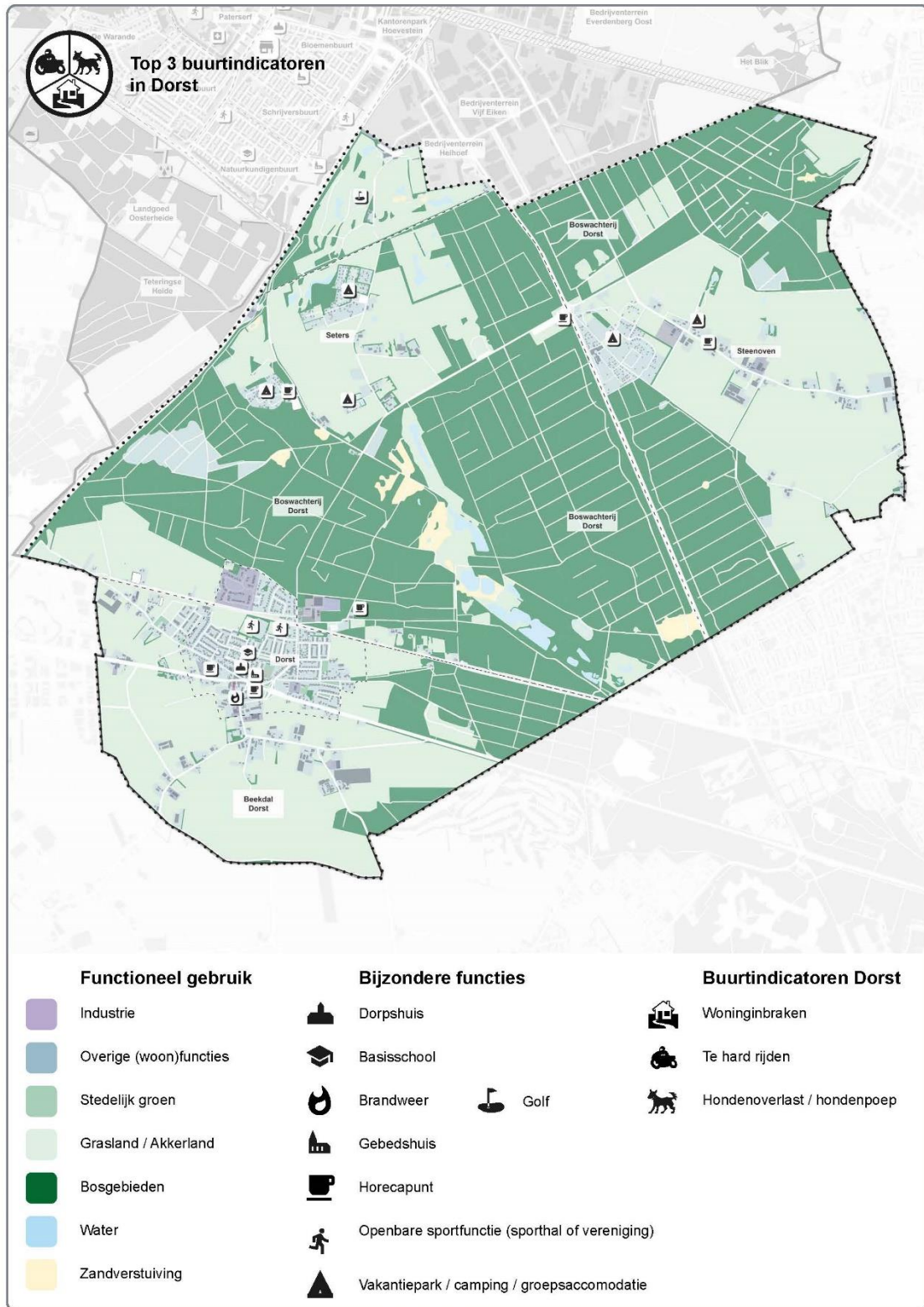
Op bovenwijks niveau is de verbetering van de doorstroming op de A27 (die oostelijk langs de wijk loopt) van groot belang en het doortrekken van de Statendamweg richting Raamsdonkveer, om zo een nieuwe aansluiting te realiseren voor de kern Raamsdonkveer op de A27.

### **Grootste opgaven**

- Het aantrekkelijk houden van het woon- en leefklimaat door aandacht voor voldoende groen en (bereikbare) toegesneden voorzieningen. Hierbij is maatwerk per buurt noodzakelijk.
- Aandacht voor (sterke) vergrijzing in sommige buurten.
- Energiepark A59

### 3.4 Deelgebied Dorst, Steenoven en omringend buitengebied

Figuur 15: Kenschets Dorst, Steenoven en omringend buitengebied



### 3.4.1 Kenschets

Dorst is van oudsher een kruisdorp. Het ligt nu ingeklemd tussen spoorlijn aan de noordkant en een drukke weg aan de zuidzijde. De bewoners van Dorst zijn naast Oosterhout ook georiënteerd op Breda. Dorst is gelegen aan de rand van Boswachterij Dorst, dit maakt het woon- en leefklimaat heel aantrekkelijk. Dorst heeft een school, een dorps huis, winkels, horeca, een sporthal en voetbal- en tennisverenigingen.

In Dorst wonen ruim 3100 inwoners, het betreft gemiddeld een wat oudere bevolking, welke qua inkomensniveau ingedeeld kan worden in de middencategorie. Het dorp is sociaal en economisch stabiel. Er is relatief meer verhuisdynamiek dan in Oosteind en Den Hout, de beide andere kerkdorpen. Door de nabije ligging van Breda wonen er veel forenzen.

Steenoven is een buurtschap, hier wonen ongeveer 110 mensen. Steenoven is van oudsher een agrarisch lint. Momenteel is er sprake van functiemenging in combinatie met de woonfunctie. In het lint zijn meerdere niet agrarische functies gevestigd, met name bedrijven in de vrijetijdseconomie (o.a. camping, horeca, manege).

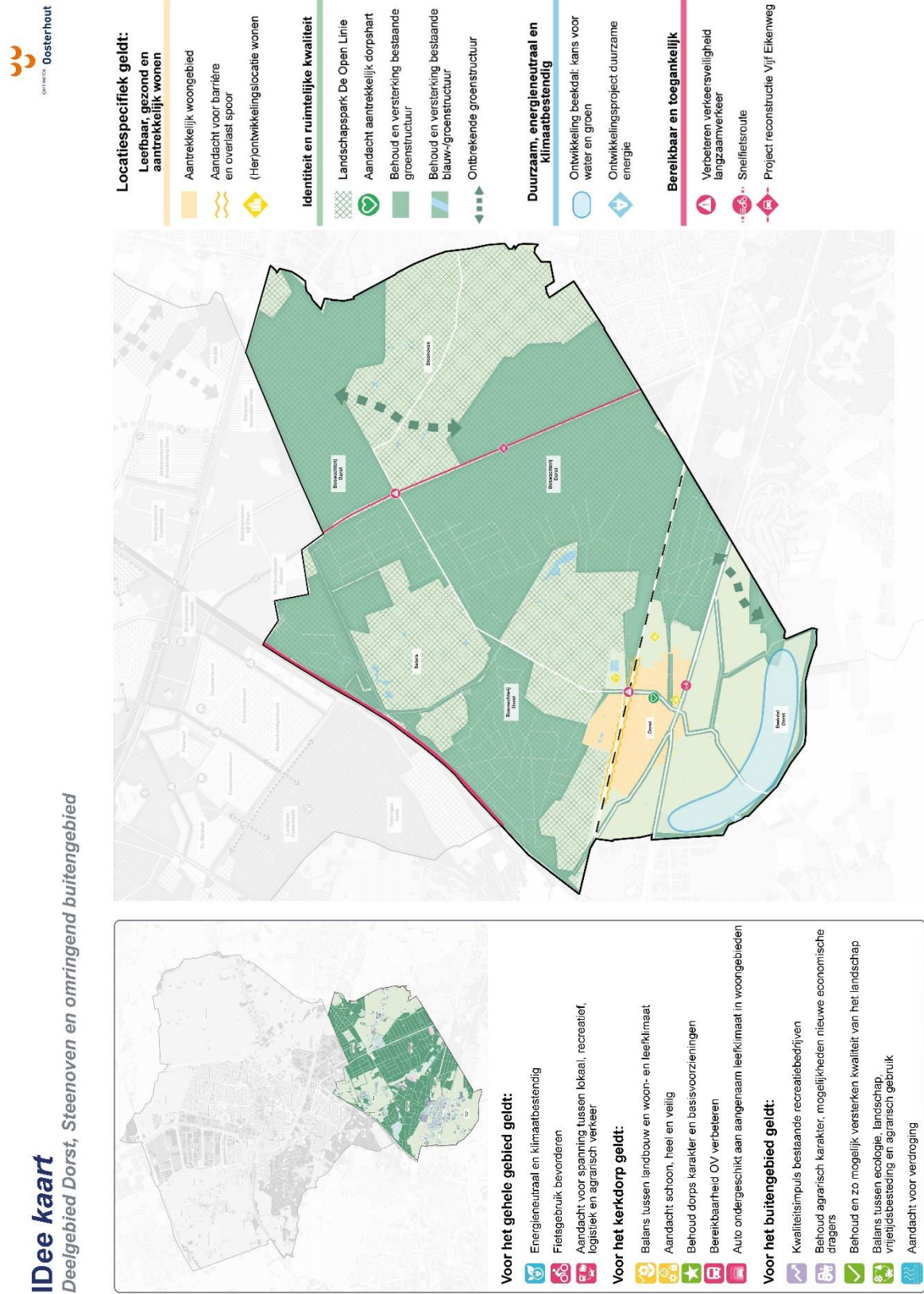
De omgeving van Dorst en Steenoven bestaat grotendeels uit bosgebied, afgewisseld met akker- en graslanden rondom de kernen. Belangrijk natuurgebied is de Boswachterij Dorst, een voormalig productiebos op heidegrond waar leemputten en verschillende recreatieparken te vinden zijn.

[Klik hier](#) voor een uitgebreidere omschrijving van de wijken in de Staat van Oosterhout

[Klik hier](#) voor de Sociaaleconomische Spiegel

[Klik hier](#) voor het samenvattende overzicht van de Buurtindicatoren.

Figuur 16: Idee kaart Dorst, Steenoven en omringend buitengebied



### 3.4.2 Toelichting Ideekaart Dorst, Steenoven en omringend buitengebied per thema

#### **Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen**

Platform Dorst werkt aan een toekomstvisie, gericht op het versterken van de leefbaarheid in Dorst. De gemeente wordt graag betrokken bij de verdere afronding van de toekomstvisie voor Dorst en trekt waar mogelijk graag samen op bij de uitvoering van de visie in het kader van het wijkgericht werken. Er is een intentieverklaring getekend tussen het Platform Dorst en de gemeente. Dit is erop gericht om samen te werken aan de leefbaarheid en de ruimtelijke- en sociale ontwikkeling van Dorst. Hoofdpunten uit de in ontwikkeling zijnde toekomstvisie voor Dorst zijn reeds in deze IDEekaart verwerkt.

Dorst is een geliefd woondorp. Dat blijkt uit de forse groei van het aantal inwoners. Zo is Dorst uitgebreid met mooie nieuwbouwwijken als het St. Jorisveld, De Boswachterij en Tuindorp. En komt er nog een nieuwe Woonwijk (Dorst-Oost) bij, evenals de inbreidingslocatie Hartje Buiten. Door de relatief oudere (oorspronkelijke) bewoners is de verwachting dat er door natuurlijk verloop en woningbouw in en rondom Dorst, zich meer mensen gaan vestigen die met name georiënteerd zijn op Breda. Het is van belang dat de woningvoorraad, de voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte hierop blijft aansluiten. Denk aan voldoende groen, speelvoorzieningen, andere voorzieningen voor gezinnen met kinderen, waarbij ook de doelgroep 12 - 18 jaar niet vergeten moet worden. Voor gezinnen met jongere kinderen, is het behoud van kwalitatief goed basisonderwijs met voldoende huisvestingsmogelijkheden belangrijk. Om dit ook in de toekomst te kunnen blijven bieden wordt de basisschool De Marcoen uitgebreid. Voor alle leeftijdsgroepen is behoud van goede sportvoorzieningen van belang, evenals een toekomstbestendig multifunctioneel gebouw met mogelijkheden voor sport, cultuur, muziek en sociale activiteiten. Dit bevordert de sociale cohesie. In het algemeen is een aantrekkelijk, gezellig dorps-hart van grote waarde.

Momenteel is de locatie Dorst Oost in ontwikkeling (172 woningen). Het is belangrijk dat ontwikkelingen de kwaliteiten van Dorst ondersteunen en versterken: Dorst moet dorps blijven. Voor welke doelgroepen de komende periode kan worden gebouwd, zal blijken uit het locatieonderzoek wat in het kader van de vastgestelde Woningbouwstrategie wordt uitgevoerd. Dit zal plaatsvinden in overleg met de samenleving. Naast meer reguliere woningbouw kan ook gedacht worden aan het gebruiken van vrijkomende (langgevel)boerderijen voor de woonfunctie en het inzetten van de mogelijkheden van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Voldoende woningen voor senioren zijn van belang zodat Dorstenaren in hun eigen dorp oud kunnen worden en de doorstroming op gang komt.

Door de inwoners van Dorst wordt het verkeer wat deze uitbreidingen met zich meebrengen als knellend ervaren met de bestaande infrastructuur. Dit aspect heeft de aandacht van de gemeente.

Het voorzieningenniveau van Dorst bevindt zich op een goed niveau, zeker ook met de hiervoor genoemde uitbreiding van de basisschool. Nadeel is wel dat de voorzieningen verspreid liggen over het gehele dorp. Hierdoor is van een goede en veilige bereikbaarheid geen sprake. Door deze versnippering zijn ook de mogelijkheden voor ondernemers in de horeca en detailhandel beperkt. Dit vraagt om aandacht voor een (meer een) autoluw dorps-hart. Zodat er meer ruimte ontstaat voor goede en veilig bereikbare voorzieningen. Zodat kinderen zelfstandig en veilig





naar school en de sportvereniging kunnen. En ouderen, die langer thuis blijven wonen, de voorzieningen zoals de winkel en bakker, goed en veilig bereikbaar zijn. In een dergelijk (meer) autoluw dorpshart zijn ook kansen voor levensloopbestendige woningen. Daarnaast kan een (meer) autoluw dorpshart een bijdrage leveren aan het voorzieningenniveau en het vestigingsklimaat voor ondernemers.

Daarnaast spelen er in Dorst en Steenoven diverse andere aandachtspunten die van belang zijn voor de leefbaarheid, veiligheid en gezondheid. Een voorbeeld is het voorkomen en bestrijden van eenzaamheid onder het relatief grote aandeel oudere bewoners. Een ander aandachtspunt vormen de zorgen die mensen hebben over infectieziekten en geurhinder gekoppeld aan veehouderijen en de geluid- en fijnstofhinder die ervaren wordt als gevolg van de infrastructuur die het dorp doorsnijdt (auto en trein). Ook wordt hinder ervaren van de vliegbasis Gilze Rijen. De infrastructuur dwars door het dorp leidt niet alleen tot ervaren luchtvervuiling en geluidhinder, maar brengt ook een barrièrewerking in het dorp met zich mee.

Ook in de kerkdorpen hebben we aandacht voor 'schoon, heel & veilig'. Als gemeente monitoren we deze aspecten en daar waar dat nodig is wordt gehandeld. Op de kenschetskaart hiervoor is de top 3 van buurtindicatoren aangegeven waar de inwoners zich het meeste aan ergeren.

### **Economische vitaliteit**

Belangrijke uitdaging voor Oosterhout is om zich meer te profileren als aantrekkelijk recreatie- en toerismegebied, onderdeel van een toeristisch-recreatief aantrekkelijke regio. Het buitengebied speelt daarbij een belangrijke rol. Er zijn reeds veel (verblijfs)recreatiefunctie in het gebied. Er wordt geen verdere uitbreiding van deze functie nagestreefd, van belang is het inzetten op differentiatie en kwaliteitsverbetering van de bestaande recreatiebedrijven. Uitdaging is dat het aanbod beter toegesneden wordt op de veranderende trends, zoals de toenemende behoefte aan short stay voorzieningen. Ook met een uitbreiding van recreatieve nevenfuncties gaat de gemeente zorgvuldig om. In samenwerking met de recreatieondernemers/parkeigenaren zijn we gestart met een integrale aanpak gericht op het verbeteren van de kwaliteit van bestaande parken. Hierbij worden zowel sociale, fysieke, veiligheid en organisationele aspecten meegenomen. Een specifieke opgave gekoppeld aan de campings is het aanpakken van illegale bewoning. Ook moet zorgvuldig omgegaan worden met de huisvesting van arbeidsmigranten, dit mag niet gaan knellen met de recreatieve functie van de huisjesparken.

Ook de landbouw vormt een belangrijke functie in dit gebied. Initiatieven gekoppeld aan de reguliere landbouw en verbredingsinitiatieven worden ondersteund, mits passend in de gebiedskarakteristiek en niet leidend tot hinder voor overige functies. Samen met betrokkenen is het goed om op zoek te gaan naar kansrijke (nieuwe) economische dragers en nevenfuncties. Het bestemmingsplan geeft hiervoor de actuele kaders. Wanneer een agrarische ondernemer het bedrijf beëindigt is het zaak zorgvuldig om te gaan met de vrijkomende agrarische bebouwing: negatieve effecten door leegstand moet voorkomen worden, evenals gebruik dat niet passend is in het buitengebied.

### **Identiteit & ruimtelijke kwaliteit**

In Dorst en Steenoven is het de ambitie om het groene karakter te behouden en wordt gestreefd naar versterking daarvan waar dat mogelijk is.



Het buitengebied gebied omvat veel waardevolle (beschermde) natuur en cultuurhistorisch bijzondere elementen, het behouden en waar mogelijk het versterken hiervan staat voorop. Dat geldt ook voor het karakter en de identiteit van het kerkdorp Dorst en het bebouingslint Steenoven zelf. Van belang is het behoud van de karakteristieke elementen, evenals de waardevolle doorzichten en het daarop aansluiten bij nieuwe ontwikkelingen. De Kerkenvisie waar we de komende periode mee aan de slag gaan kan hier een steentje aan bij dragen. Meer nog dan in het verleden moet de cultuurhistorie als volwaardig belang meegenomen worden bij toekomstige ontwikkelingen.

De boswachterij Dorst -met de Groene Poort Seters- heeft een brede functie (o.a. met mountainbikeroutes), waar veel mensen 'van buiten' naar toe gaan met de auto. De verbindingen zijn niet optimaal, wat tot een belasting van natuurwaarden en overlast leidt. Het is wenselijk om de verbindingen te verbeteren, zonder dat dat tot een verdere belasting leidt. In het algemeen ligt er een opgave om tot een goede balans te komen tussen landschappelijke/ecologische kwaliteiten, het recreatief-/toeristisch gebruik van het gebied en het agrarisch gebruik. Versterken van de kwalitatieve groen/ blauwe functies en de belevingskwaliteit van het buitengebied staat voorop. Bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied en de watercondities van natuurgronden is hiervan een onderdeel. Momenteel is een zoneringsplan voor het natuurgebied Boswachterij Dorst in ontwikkeling, die zal leiden tot een betere balans tussen de functies in het gebied.

Het gebied maakt (deels) onderdeel uit van het Landschapspark De Open Linie: een robuuste groen-buffer tussen Breda en Oosterhout met voldoende ruimte voor landbouw, natuur, landschap en recreatie. Om te voorkomen dat de druk op het gebied te hoog wordt en de functies uit balans raken, zijn in De Open Linie alleen ontwikkelingen afweegbaar die voorzien in een verbetering en versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. [Klik hier voor de Visie op het Landschapspark De Open Linie.](#)

De beek ten zuiden van Dorst wordt versterkt als landschappelijk element door verbreding van het profiel met flauwe oevers en een begeleidende recreatieve langzaamverkeersroute. Oosterhout werkt hier samen met Breda aan, als onderdeel van het landschapspark De Open Linie. Door intensivering van het bosareaal zal de kwaliteit van het gebied rondom Dorst versterkt worden. Via het realiseren van ontbrekende verbindingen tussen natuur-/bosgebieden wordt de groenstructuur robuuster, dit is aantrekkelijk voor zowel de dieren als ook de recreanten.

### **Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig**

Onderdeel van de ontwikkeling van het beekdal Dorst is ook het creëren van ruimte voor waterberging. Dit is van belang voor het werken aan een klimaatadaptief gebied. In het kader van het op te stellen programma Klimaatadaptatie wordt de specifieke opgave per gebied geanalyseerd. Een belangrijk onderdeel van de strategie is vergroenen waar mogelijk. Een ander aandachtspunt betreft de grotere kans op het ontstaan van bosbranden als gevolg van de toenemende droogte. Samen met betrokken partijen in regionaal verband moeten hiervoor (inrichtings)maatregelen ontwikkeld worden. Al deze aandachtspunten worden meegenomen in het op te stellen programma Klimaatadaptatie.

In de op te stellen Transitievisie Warmte en het vervolgens voor ieder kerkdorp/wijk/bedrijventerrein samen met de bewoners (en ondernemers) op te stellen (wijk)uitvoeringsplan, wordt een (uitvoerings)strategie opgesteld om het gebied 'van het gas af' te krijgen en de transitie naar



duurzame energiebronnen te maken. Hierbij zullen zoveel mogelijk meekoppelkansen benut worden, zodat meerwaarde ontstaat vanuit het oogpunt van energie, klimaat, belevingswaarde, woonklimaat, financiële draagkracht en gezondheid. Denkbaar zijn in ieder geval plaatsing van zonnepanelen op daken, maar ook het isoleren van de woning en wellicht het aansluiten op het warmtenet. Ook kan gedacht worden aan het vergroten van het fietsgebruik, het gebruik van deelauto's en elektrisch rijden. In het algemeen ondersteunen we als gemeente initiatieven en innovatieve ideeën rondom opwekking en/of besparing van energie. Op Oosterhouts grondgebied, tegen de Bavelseberg in Breda wordt een zonneweide gerealiseerd. Dit vindt in samenhang plaats met het initiatief in Breda.

### **Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid**

Voor Dorst en het omliggende buitengebied liggen de opgaven met name op het stimuleren van het fietsgebruik en het verbeteren van de verkeersveiligheid. De aanleg van de snelfietsroute Breda – Tilburg kan mogelijk een impuls geven aan het fietsgebruik.

Ten aanzien van verkeersveiligheid is er specifiek aandacht nodig voor de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers ter hoogte van de spoorwegovergang in het dorp, voor fietsers op de Vijf Eikenweg (met name het kruispunt met de Ketenbaan en de Steenovensebaan) en in het gebied Seters. Het Oosterhoutse deel (incl. de rotonde) van de Vijf Eikenweg is inmiddels door de provincie gereconstrueerd.

Met het oog op leefbaarheid, vormt een goede verkeersafwikkeling bij nieuwe woningbouwontwikkelingen een belangrijk aandachtspunt. Concreet betekent dit dat indien de aanwezige infrastructuur de toename in verkeer, die gepaard gaat met deze ontwikkeling, niet kan verwerken. Dan zal er worden overgegaan tot aanpassing aan de infrastructuur en/ of de voorgestane woningbouwontwikkeling. Daarnaast en aanvullend daarop geldt dat voor nieuwe en bestaande woongebieden het woon- en leefkwaliteit een hogere prioriteit krijgt dan de afwikkeling van het autoverkeer en het parkeren: de auto wordt te gast in de woongebieden en heeft niet het primaat.

Op de wegen in het buitengebied maakt het verschil in snelheid en massa tussen de verschillende vervoerstromen (auto's, (recreatieve) fietsers, vrachtwagens en landbouwverkeer) op de relatief smalle wegen, dat er hier een aandachtspunt ligt voor de verkeersveiligheid.

Daarnaast is voor het kerkdorp Dorst een goede verbinding met het openbaar vervoer over de weg richting Breda (waaronder het Centraal Station) een aandachtspunt.

### **Grootste opgaven**

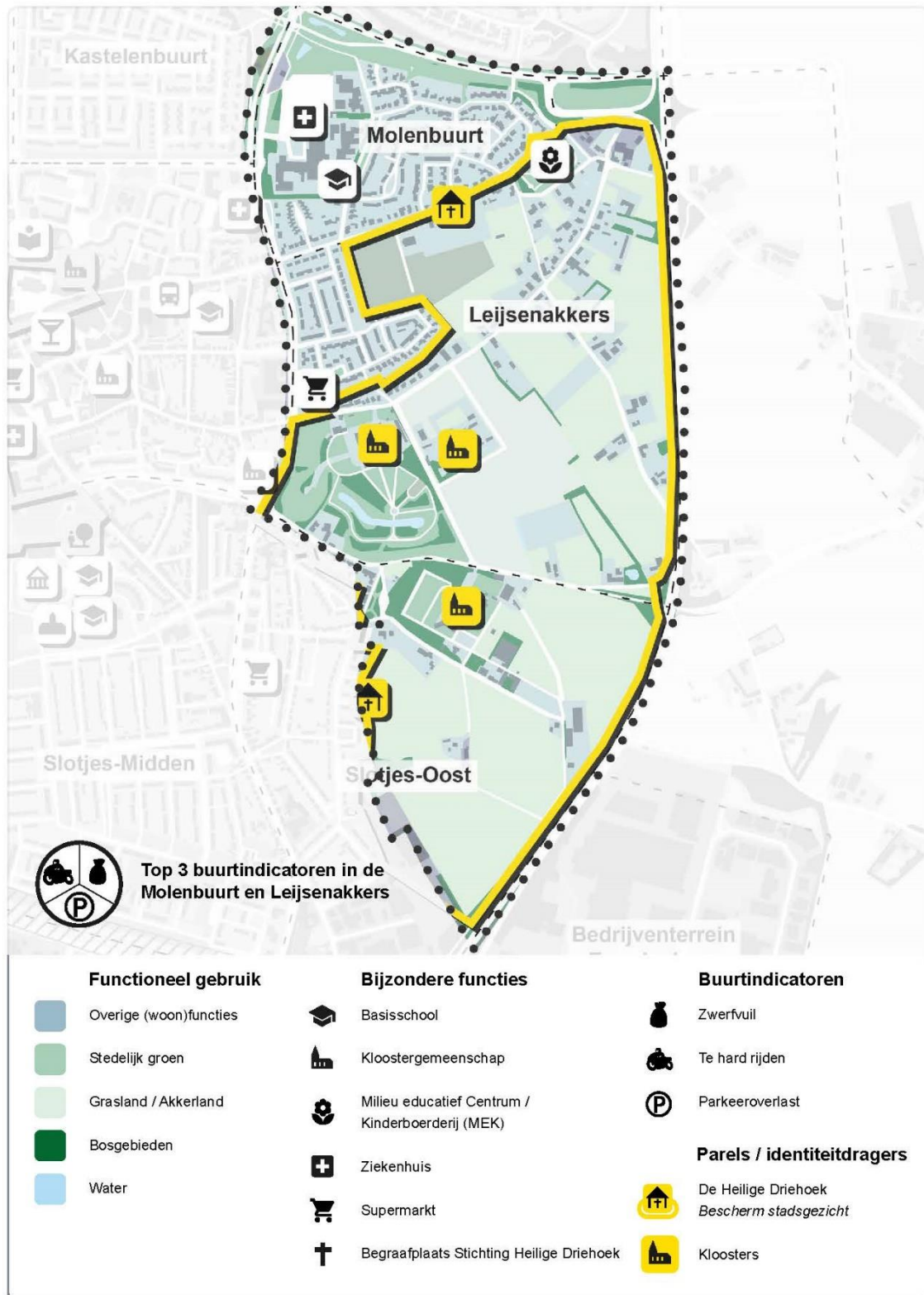
- Het samen, op basis van de gesloten intentieverklaring, werken aan de leefbaarheid en de ruimtelijke- en sociale ontwikkeling van Dorst.
- Duurzame infrastructuur ontwikkelen die passend is en blijft waardoor een autoluwe dorpskern wordt gerealiseerd.
- Voorzieningenniveau op orde brengen, winkels, horeca, medische zorg, sportverenigingen, basisschool, dorps huis, openbaar vervoer.
- De leefbaarheid vergroten door hinder en barrièrewerking spoor en rijksweg N282 te beperken en daarmee ruimte creëren voor (beperkte) toekomstige woningbouw voor het in stand houden van een passend voorzieningenniveau.

- Kwaliteitsversterking en diversificatie van de recreatievoorzieningen met behoud en versterking van de natuur.



### 3.5 Deelgebied Leijsenakkers

Figuur 17: Kenschets Leijsenakkers



### 3.5.1 Kenschets

De wijk Leijsenakkers is gebouwd in de 2e helft van de jaren 80 met een gevarieerd, maar zorgvuldig ontworpen bebouwingspatroon, waaronder lintbebouwing en grotere woningen. In de wijk ligt een groot groengebied waarbinnen de cultuurhistorisch waardevolle Heilige Driehoek is gelegen: de drie kloosters van Oosterhout en hun bijbehorende landerijen. De landbouw speelt in dit gebied, al vanaf de ontstaansgeschiedenis, een belangrijke rol. De Heilige Driehoek is aangewezen als beschermd stads-en dorpsgezicht. De wijk wordt van het buitengebied gescheiden door de rijksweg A27.

Leijsenakkers omvat 2 buurten met ieder een eigen karakter en bevolkingsopbouw:

- In de buurt Leijsenakkers wonen circa 830 bewoners. Dit betreft een gemiddeld wat oudere bevolking, welke qua inkomensniveau tot de middencategorie behoort. Het is een sociaal en economisch stabiele buurt.
- In de Molenbuurt wonen ongeveer 600 mensen, veelal ook van oudere leeftijd. Kijkend naar het gemiddelde inkomensniveau, kunnen de huishoudens ingedeeld worden in de lagere middencategorie. Mensen blijven hier lang wonen.

Daarnaast zijn er in de wijk diverse voorzieningen zoals de kinderboerderij/educatief centrum en een school voor speciaal onderwijs.

[Klik hier](#) voor een uitgebreidere omschrijving van de wijken in de Staat van Oosterhout

[Klik hier](#) voor de Sociaaleconomische Spiegel

[Klik hier](#) voor het samenvattende overzicht van de Buurtindicatoren.

Figuur 18: Idee kaart Leijzenakkers



### 3.5.2 Toelichting Ideekaart Leijsenakkers per thema

#### **Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen**

Door de directe nabijheid van het centrum, maar vooral de groene- en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en gebouwen is dit gebied aantrekkelijk voor alle doelgroepen: starters en gezinnen, maar ook voor bedrijvigheid/dienstverlening aan huis en jonge- en oudere 1- en 2 persoonshuishoudens. Beide buurten hebben een relatief oudere bevolking wat vraagt om een toegesneden voorzieningenpakket in het gebied of een goede bereikbaarheid van de voorzieningen elders. Hier kan aangehaakt worden bij de herontwikkeling van het Amphia-terrein. Als gemeente zetten we ons in voor het behoud van een aantal functies van het ziekenhuis voor Oosterhout. Mocht Amphia toch besluiten om het ziekenhuis verder af te bouwen, dan biedt dit gebied door haar gunstige ligging kansen voor de ontwikkeling van voorzieningen en andere functies met een betekenis op stedelijk niveau (denk ook aan mobiliteit) in combinatie met een zorgfunctie/zorgboulevard.

Op termijn is het gezien de leeftijdsopbouw te verwachten dat er veel verhuizingen en daardoor dynamiek in het gebied op gang gaat komen, met kansen voor verjonging. De school voor speciaal onderwijs heeft in de huidige situatie ruimtetekort. Aandachtspunt voor de leefbaarheid in deze buurten vormt de hinder van verkeer op de A27. De verwachting is dat de ervaren geluidsoverlast van de Bovensteweg, door de reconstructie van de tunnelbak en het vervangen van betonplaten als onderdeel van de nieuwe N629, weggenomen zal worden. Een ander algemeen aandachtspunt is 'schoon, heel & veilig'. Als gemeente monitoren we deze aspecten en daar waar dat nodig is wordt gehandeld. Op de kenschetskaart is de top 3 van buurtindicatoren aangegeven waar de inwoners zich het meeste aan ergeren.

#### **Economische vitaliteit**

Gezien de ligging is deze wijk aantrekkelijk voor startups en kleinschalige (dienstverlenende, zakelijke en ambachtelijke) bedrijfjes aan huis. Dit is reeds mogelijk binnen (de kaders van) het bestemmingsplan. Deze mogen geen hinder voor het woon- en leefklimaat bezorgen.

Onderdeel van het gebied is de (beschermde) Heilige Driehoek, een aantrekkelijk historisch gebied welke ook recreatief gebruikt wordt. Het behoud van de cultuurhistorische identiteit staat voor ons als gemeente voorop. Andere functies, zoals recreatie, mogen geen afbreuk doen aan deze waarde.

#### **Identiteit & ruimtelijke kwaliteit**

De waardevolle Heilige Driehoek, gelegen in Leijsenakkers, is een belangrijke identiteitsdrager van Oosterhout als geheel. In het gebied zijn 3 kloostergemeenschappen actief, die een belangrijke bijdrage leveren aan onze samenleving, cultuur en identiteit. Dit wordt gekoesterd. Het beleid is erop gericht om dit in stand te houden en waar mogelijk te versterken, zoals via het ondersteunen van initiatieven die verbinding leggen tussen deze kloostergemeenschappen en de stad. In het algemeen geldt dat cultuurhistorische waarden worden gekoesterd en waar mogelijk beter beleefbaar en versterkt/geaccentueerd worden. Zo kan de aantrekkelijkheid van Oosterhout als eigentijdse groene woon-/werk-/recreatiegemeente met historische identiteit vergroot worden. Het streven is om nieuwe ontwikkelingen in te bedden in oude structuren. Meer nog dan in het verleden moet de cultuurhistorie als volwaardig belang meegenomen worden bij toekomstige ontwikkelingen.





De Molenbuurt binnen Leijzenakkers heeft een lager aandeel groen dan gemiddeld. Het aanwezige groen moet minimaal behouden blijven. Gekoppeld aan (onderhouds)projecten wordt wanneer mogelijk het aandeel groen vergroot. Dit is wenselijk voor zowel de belevingskwaliteit te versterken, maar ook om de leefomgeving gezonder ('beweegvriendelijk') te maken, meer klimaatbestendig en de wijk aantrekkelijker te laten zijn voor gezinnen. Het buitengebied is hemelsbreed nabij, maar niet goed bereikbaar.

Vanuit Leijzenakkers is het wenselijk om sterkere verbindingen te maken (via groen en water) met de Heilige Driehoek, via bestaande wegen en paden (vrije routes door de weilanden zijn niet wenselijk). Behoud van het bijzondere karakter en de cultuurhistorische identiteit is een belangrijk uitgangspunt: behoud door ontwikkeling met respect voor het huidige gebruik. Ontwikkelingen zoals het extensieve recreatieve medegebruik moeten in balans zijn met de waarden en de draagkracht van het gebied, met respect voor het huidige agrarische gebruik en het daarbij behorende dierenwelzijn. Verdere verstening (aan de randen) is alleen mogelijk wanneer dat leidt tot kwaliteitsverbetering van het gebied. Om aan de doelstellingen en ambities bij te dragen gaan we aan de slag met de actualisatie van de ontwikkelings- en beheervisie voor het gebied uit 2004. Dit doen we in overleg met de samenleving en de betrokken organisaties.

### **Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig**

In het kader van het op te stellen programma Klimaatadaptatie wordt de specifieke opgave per gebied geanalyseerd. Voor de Molenbuurt is het stenige karakter een aandachtspunt vanuit klimaatadaptatie. Daarnaast speelt bijvoorbeeld een verdrogingsrisico, daarom is er een wens om tot uitbreiding van ruimte voor waterberging te komen. Dit wordt meegenomen in de actualisatie van de beheer- en ontwikkelvisie voor de Heilige Driehoek. Deze wordt in samenspraak met de gebruikers van het gebied opgesteld. De huidige gebruiksfuncties vormen hierbij het uitgangspunt. Daarnaast biedt de directe nabijheid van het Wilhelminakanaal mogelijk een kans voor het tegengaan van verdroging.

In de op te stellen Transitievisie Warmte en het vervolgens voor iedere wijk samen met de bewoners (en ondernemers) op te stellen wijkuitvoeringsplan, wordt een (uitvoerings)strategie opgesteld om het gebied 'van het gas af' te krijgen en de transitie naar duurzame energiebronnen te maken. Hierbij zullen zoveel mogelijk meekoppelkansen benut worden, zodat meerwaarde ontstaat vanuit het oogpunt van energie, klimaat, belevingswaarde, woonklimaat, financiële draagkracht en gezondheid. Denkbaar zijn in ieder geval plaatsing van zonnepanelen op daken, maar ook het isoleren van de woning en wellicht het aansluiten op het warmtenet. Ook kan gedacht worden aan het vergroten van het fietsgebruik, het gebruik van deelauto's en elektrisch rijden. In het algemeen ondersteunen we als gemeente initiatieven en innovatieve ideeën rondom opwekking en/of besparing van energie.

### **Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid**

Voor de wijk Leijzenakkers is een belangrijke opgave het stimuleren van het fietsgebruik. Daarnaast liggen er opgaven rondom de verkeersveiligheid voor het fietsverkeer op de Hoogstraat. Een belangrijke fietsverbinding tussen Oosterhout en Oosteind.

Om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te versterken zal in verblijfsgebieden (woonwijken) de auto zoveel mogelijk te gast zijn.



Qua bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer is de doorstroming op de Pasteurlaan – Abdis van Thornstraat (met name het wegvak gelegen tussen de kruising met Leijsenhoek – Veerseweg en de kruising met de Bovensteweg) een aandachtspunt. Dit laatste wegvak betreft tevens een belangrijke route voor het openbaar vervoer, wat daar veel hinder van ondervindt.

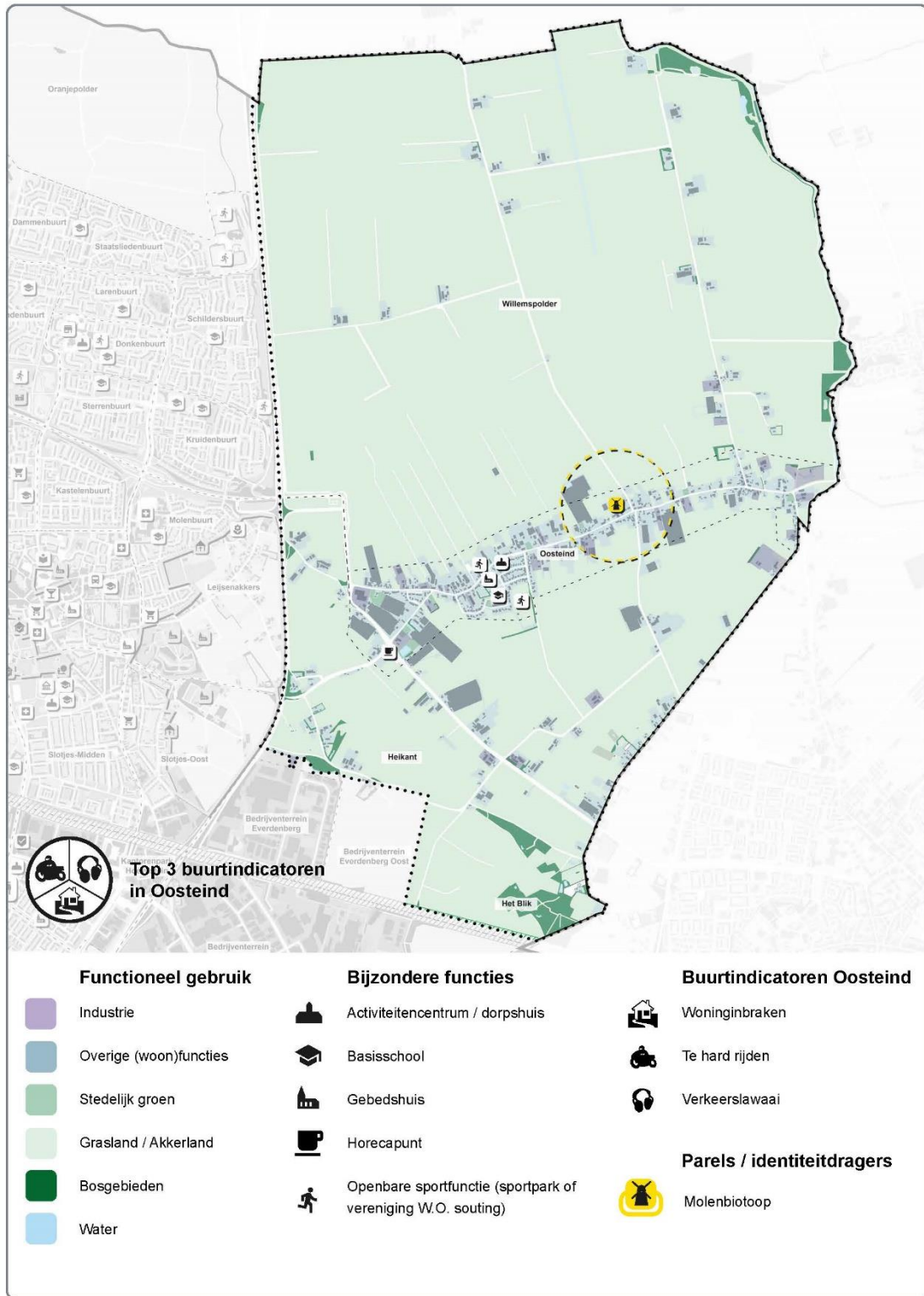
Op bovenwijks niveau is de verbetering van de doorstroming op de A27 (die langs de wijk loopt) van groot belang.

### **Grootste opgaven**

- Ontwikkelingen in (de omgeving van) de Heilige Driehoek (zoals recreatief medegebruik) moeten in balans zijn met de draagkracht, het specifieke karakter van het gebied en met respect voor het huidige agrarische gebruik en het daarbij behorende dierenwelzijn. Belangrijke voorwaarde voor ontwikkelingen is dat er kwaliteit moet worden toegevoegd.

### 3.6 Deelgebied Oosteind en omringend buitengebied

Figuur 19: Kenschets Oosteind en omringend buitengebied



### 3.6.1 Kenschets

Oosteind is een kerkdorp met een zeer langgerekte lintbebouwing, waaronder enkele monumentale panden (o.a. leerlooierijen en een molen). Er is sprake van een mix van wonen en werken. Voorzieningen als een basisschool, dorpshuis en voetbal- en tennisverenigingen zijn aanwezig. Het dorp heeft een belangrijke functie voor de agrarische sector. In de polder is groot-schalige melkveehouderij aanwezig en aan de zuidkant ligt een doorgroeigebied voor glastuinbouwbedrijven.

In het dorp wonen bijna 1.260 inwoners, welke gemiddeld tot de bovenklasse behoren, veelal van agrarische oorsprong. Oosteind is een sociaal en economisch stabiel gebied. De dorpsbewoners zijn zeer honkvast. Uit de gemeentelijke monitoren komt naar voren dat de buurt minder goed dan gemiddeld scoort op 'hoe de ontwikkeling van de leefbaarheid en veiligheid ervaren wordt door de bewoners'.

Ten noorden van het lintdorp ligt de Willemspolder, gekenmerkt door openheid. De lage ligging van het gebied is goed terug te zien in het gebruik als weilanden waar de bebouwing als clusters in de polder ligt. Aan de zuidzijde van Oosteind is het landschap wat kleinschaliger, met meer akkerlanden en houtopstanden.

[Klik hier](#) voor een uitgebreidere omschrijving van de wijken in de Staat van Oosterhout

[Klik hier](#) voor de Sociaaleconomische Spiegel

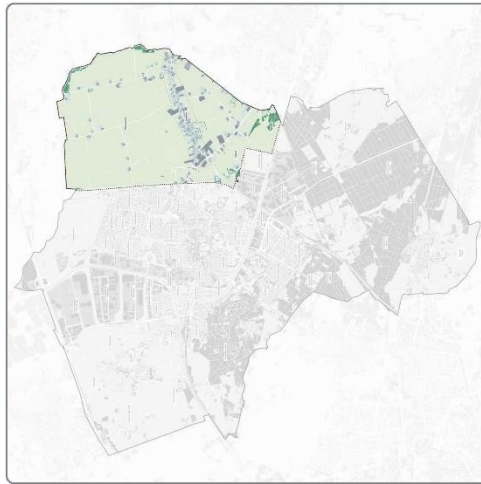
[Klik hier](#) voor het samenvattende overzicht van de Buurtindicatoren



Figuur 20: Idee kaart Oosteind en omringend buitengebied

# Idee kaart

## Deelgebied Oosteind en omringend buitengebied



### Voor het gehele gebied geldt:

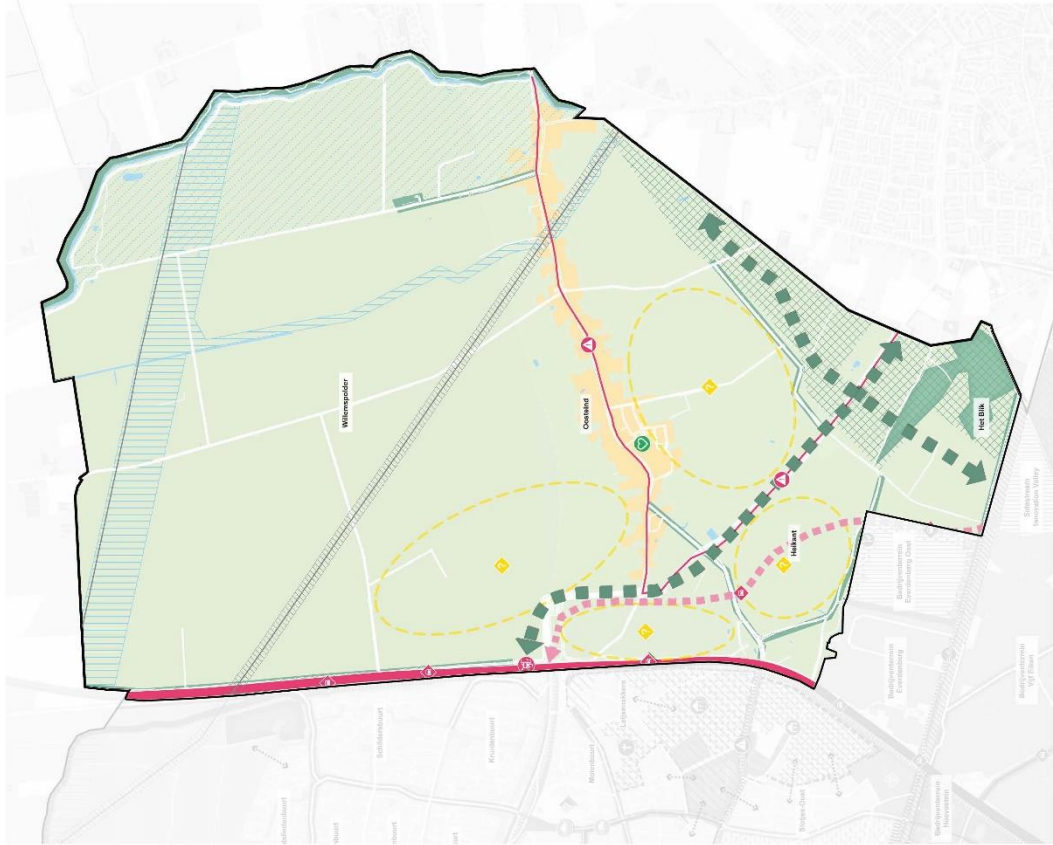
- Energie neutraal en klimaatbestendig
- Fietsgebruik bevorderen
- Aandacht voor spanning tussen lokaal, recreatief, logistiek en agrarisch verkeer

### Voor het kerkdorp geldt:

- Locatieonderzoek wonen
- Balans tussen landbouw en woon- en leefklimaat
- Aandacht schoon, heel en veilig
- Behoud dorps karakter en basisvoorzieningen
- Bereikbaarheid OV verbeteren
- Aandacht effect verkeer op leefbaarheid woonstraat
- Auto ondergeschikt aan aangenaam leefklimaat in woongebieden

### Voor het buitengebied geldt:

- Behoud agrarisch karakter, kansen nieuwe economische dragers
- Balans tussen ecologie, landschap, vrijetijdsbesteding en agrarisch gebruik
- Behoud en zo mogelijk versterken kwaliteit van het landschap
- Aandacht voor verdroging



- Locatiespecifiek geldt:**  
Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen
- Aantrekkelijk woongebied
  - Mogelijke (her)ontwikkelingslocatie wonen
- Economisch vitaal**
- Tracé hoogspanningsleidingen
- Identiteit en ruimtelijke kwaliteit**
- Landschapszone Oosterhout - Dongen
  - Aandacht voor aantrekkelijk dorpshart
  - Behoud en versterking bestaande groenstructuur
  - Behoud en versterking bestaande blauw-groenstructuur
  - Ontbrekende groenstructuur
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig**
- Realisatie 380 kV
  - Risico voor overstroming vanaf rivier de Donge in de noordooshoek van de Willemspolder kunnen laaggelegen gebieden bij landruggen en/of extreme neerslag inrunderen
- Bereikbaar en toegankelijk**
- Verbeteren verkeersveiligheid langzaamverkeer
  - Onderzoek naar OV-hub
  - Verkeersproject doorstroming en verbreding A-27
  - Project realisatie N629

### 3.6.2 Toelichting Ideekaart Oosteind en omringend buitengebied per thema

#### **Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen**

Oosteind vormt een aantrekkelijke groene dorpse woonomgeving. Er is sprake van een woningbehoefte die onvoldoende wordt ingevuld. Er is met name behoefte aan woningen in de goedkopere categorieën (zowel koop en huur). Dit is geen eenvoudige opgave, vanuit meerdere invalhoeken: beleidsmatig (ligging in buitengebied), de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden en zeker ook milieubelemmeringen, waarvan de geurhindercircels gekoppeld aan agrarische bedrijven het belangrijkste zijn. Uitdaging is om tot een vorm van woningbouw te komen, die goed past in de landschappelijke structuur, met behoud van het afwisselende lintkarakter (met doorzichten) buiten de hinderzones. Hierbij kan ook gedacht worden naar het gebruiken van vrijkomende (langgevel)boerderijen voor de woonfunctie en het inzetten van de mogelijkheden van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Maar er kan ook gedacht worden aan een meer ontwikkelingsgerichte strategie. Deze is reeds benoemd in de Structuurvisie 2013 en wederom bestendigd in de Toekomstvisie 2019. Waarbij gedacht kan worden aan kleinschalige clusters met innovatieve woonvormen, maar ook aan meer reguliere vormen van woningbouw. Een goede landschappelijke inpassing en goede ontsluiting is hierbij van belang. Welke strategie wordt gekozen, is mede afhankelijk van de omvang van de woningbehoefte voor Oosterhout als geheel en de mate waarin daaraan invulling gegeven kan worden in de kern Oosterhout zelf. Dit vormt onder andere onderdeel van de uitvoering van de vastgestelde Woningbouwstrategie Oosterhout 2030. Ter uitvoering van deze Woningbouwstrategie is voor het kerkdorp Oosteind een locatiestudie gestart, welke in beeld brengt waar gezien de aanwezige kwaliteiten woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit zal plaatsvinden in overleg met de samenleving. Op de kaart zijn drie gebieden aangeduid die in dat onderzoek meegenomen worden. Nadere keuze en uitwerking vindt plaats in het kader van het programma woningbouwstrategie.

Naast de uitvoering van de gemeentelijke Woningbouwstrategie, ligt er ook een sterke relatie met de verdere uitwerking van het Verstedelijkingsakkoord voor de Stedelijke Regio Breda-Tilburg. Hierbij zal onder andere gekeken worden naar het gebied tussen Oosterhout en Dongen, waarbij ook andere (nieuwe) functies aan de orde kunnen zijn. De te realiseren landschapszone vormt daar ook een onderdeel van.

Van belang voor Oosteind is, dat de dorpsgemeenschapszin (sociale cohesie), de leefbaarheid en het dorpse karakter behouden blijft. Een aantrekkelijk dorpshart speelt hierbij een rol. Kansen voor versterking liggen er in hergebruik van de vrijkomende kerk en pastorie. Hier kunnen mogelijk voorzieningen een plek krijgen als de wijkverpleging en maaltijdvoorzieningen. Om de kansen en mogelijkheden in beeld te brengen gaan we aan de slag met een Kerkenvisie.

Van belangrijk voor de leefbaarheid zijn de aandachtspunten die naar voren gekomen zijn uit de gemeentelijke monitoren (zie de kenschetsstekst), evenals de zorgpunten die spelen rondom eenzaamheid, zorgen over fijnstof, verkeershinder en infectieziekten gekoppeld aan de veehouderij. Daarnaast hebben we ook in de kerkdorpen aandacht voor 'schoon, heel & veilig'. Als gemeente monitoren we deze aspecten en daar waar dat nodig is wordt gehandeld. Op de kenschetskaart hiervoor is de top 3 van buurtindicatoren aangegeven waar de inwoners zich het meeste aan ergeren.



### **Economische vitaliteit**

De ontstaansgeschiedenis van Oosteind is gekoppeld aan de agrarische sector, maar ook nu nog vormt het een belangrijke dragende functie voor het kerkdorp. Daarnaast vormt de grondgebonden landbouw een belangrijke drager van de groenstructuur en de cultuurhistorische waarden. Behoud hiervan staat voorop, in goede balans met de waarden in het gebied en gevoelige functies zoals wonen. Verbredingsinitiatieven bij agrarische ondernemers worden ondersteund, mits passend in de gebiedskarakteristiek en niet leidend tot hinder voor overige functies. Samen met betrokkenen is het goed om op zoek te gaan naar kansrijke (nieuwe) economische dragers en nevenfuncties. Het bestemmingsplan buitengebied biedt hiervoor de actuele kaders. Wanneer een agrarische ondernemer het bedrijf beëindigt is het zaak zorgvuldig om te gaan met de vrijkomende agrarische bebouwing: negatieve uitstraling door leegstand moet voorkomen worden, maar ook gebruik dat niet passend is in het buitengebied. Aan de zuidwestzijde van Oosteind is een kassengebied gelegen, dat zich kan ontwikkelen binnen de kaders van het bestemmingsplan.

### **Identiteit & ruimtelijke kwaliteit**

Oosteind is een karakteristiek lintdorp met een agrarische signatuur als onderdeel van een open (weide)landschap. Het afwisselende en dorpse karakter met haar doorzichten moet behouden worden. In 2009 is hiervoor reeds een visie gemaakt, deze is nog actueel ([klik hier](#)). Deze visie is input voor de locatiestudie naar geschikte woningbouwlocaties, waarbij zorgvuldig omgegaan wordt met de aanwezige kwaliteiten. Hierbij is niet op voorhand uit te sluiten dat dit ten koste zal gaan van de huidige doorzichten of het dorpse karakter.

De ecologische en cultuurhistorische waarden van dit landschap moeten gerespecteerd en behouden blijven. Een deel van de Willemspolder is in het provinciaal beleid benoemd als beschermd stiltegebied. In het algemeen geldt dat de waarden (cultuurhistorisch, natuur en landschappelijk) gekoesterd en waar mogelijk beter beleefbaar en versterkt/geaccentueerd worden. Het streven is om nieuwe ontwikkelingen in te bedden in oude structuren.

Een belangrijke uitdaging voor het buitengebied is het werken aan een balans tussen behoud van de landschappelijke kwaliteit, de ecologische waarden, het recreatief & toeristisch gebruik en het agrarisch gebruik.

Gewerkt wordt aan de landschapszone Oosterhout en Dongen, een van de belangrijke ontbrekende groenstructuren waar we mee aan de slag zijn. In het algemeen kenmerkt het gebied zich door aantal robuuste groenstructuren in een open landbouwgebied. Het gebied heeft een belangrijke uitlooptechniek voor zowel Oosterhout als Dongen. Op termijn transformeert het landschap ten zuiden van Oosteind/aan de oostkant van Oosterhout gekoppeld aan de N629 tot een afwisselend kleinschalig (coulisse)landschap met bosjes, weilanden, akkers solitaire bomen, houtwallen en zandpaden. De karakteristieke overgang van zand naar klei zal door deze versterking van de landschappelijke verschillen worden vergroot.

Ecologisch is deze overgangszone ook interessant. Door de kleinschalige landschappelijke kenmerken sturend te maken voor verandering in gebruik en inrichting zal de ecologische betekenis sterk toenemen. Er zijn forse groene stapstenen (bosjes, houtwallen, poelen) nodig om de verbindende structuur en een autonome biotoop voor veel diersoorten te waarborgen. Er zijn in het gebied kansen voor vernatting en waterberging in combinatie met agrarisch gebruik.



Een belangrijk aandachtspunt vormt het stiltegebied dat in de Willemspolder gelegen is.

### **Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig**

In het kader van het op te stellen programma Klimaatadaptatie wordt de specifieke opgave per gebied geanalyseerd. Een belangrijk aandachtspunt in dit gebied is het voorkomen van verdroging, dit tast de natuurwaarden aan maar vormt ook voor de agrarische sector een bedreiging. Daarnaast is voor het noordoostelijke deel van het buitengebied, het overstromingsrisico vanuit de rivier de Donge van belang: bij langdurige en/of extreme neerslag kunnen in de noordoosthoek van de Willemspolder enkele laaggelegen gebieden inunderen. Dit vormen beide aandachtspunten in het op te stellen Programma Klimaatadaptatie.

In de op te stellen Transitievisie Warmte en het vervolgens voor ieder kerkdorp/wijk/bedrijventerrein samen met de bewoners (en ondernemers) op te stellen wijkuitvoeringsplan, wordt een (uitvoerings)strategie opgesteld om het gebied 'van het gas af' te krijgen en de transitie naar duurzame energiebronnen te maken. Hierbij zullen zoveel mogelijk meekoppelkansen benut worden, zodat meerwaarde ontstaat vanuit het oogpunt van energie, klimaat, belevingswaarde, woonklimaat, financiële draagkracht en gezondheid. Denkbaar zijn in ieder geval plaatsing van zonnepanelen op daken, maar ook het isoleren van de woning en wellicht het aansluiten op het warmtenet. Ook kan gedacht worden aan het vergroten van het fietsgebruik, het gebruik van deelauto's en elektrisch rijden. In het algemeen ondersteunen we als gemeente initiatieven en innovatieve ideeën rondom opwekking en/of besparing van energie.

Door het buitengebied wordt als onderdeel van een nationale verbinding een 380 kV elektriciteitsverbinding gerealiseerd. Onderdeel hiervan vormt het saneren en deels onder de grond brengen van de bestaande 150kV-lijn.

### **Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid**

Qua mobiliteit liggen de opgaven bij het verbeteren van de verkeersveiligheid en de leefbaarheid. Met name de veiligheid voor het langzaamverkeer op de Provincialeweg en de Heistraat-Ekelstraat is een aandachtspunt. Daarnaast is op de overige wegen en dan met name in het buitengebied de verkeersveiligheid een aandachtspunt. Het verschil in snelheid en massa tussen de verschillende vervoerstromen (auto's, (recreatieve) fietsers, vrachtwagens en landbouwverkeer) op de relatief smalle wegen, zorgen voor potentieel gevaarlijke situaties. Op het vlak van een goed woon- en leefklimaat is er een spanning tussen de Provincialeweg als woonstraat en als gebiedsontsluitingsweg. In het algemeen geldt, om de kwaliteit van de woonomgeving te versterken zal in verblijfsgebieden (woonwijken) de auto zoveel mogelijk te gast zijn.

De aanleg van de N629 kan gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van Oosteind met het Openbaar vervoer. Bij de herinrichting van de wegenstructuur voortkomend uit de aanleg van de N629 (waaronder de afwaardering van de Heistraat die thans als gebiedsontsluitingsweg/N629 dient) zal aandacht moeten worden gegeven aan een toereikende ontsluiting van Oosteind met het openbaar vervoer.

De komende jaren gaat de provincie onderzoek verrichten naar een openbaar vervoersknooppunt (een zogenaamde Hub) nabij de aansluiting Oosterhout/Dongen op de A27. Doel hiervan is tweeledig: het ontlasten van het bestaande busstation aan de Leijzenhoek en een nieuw openbaar vervoersknooppunt nabij de aansluiting op de A27.



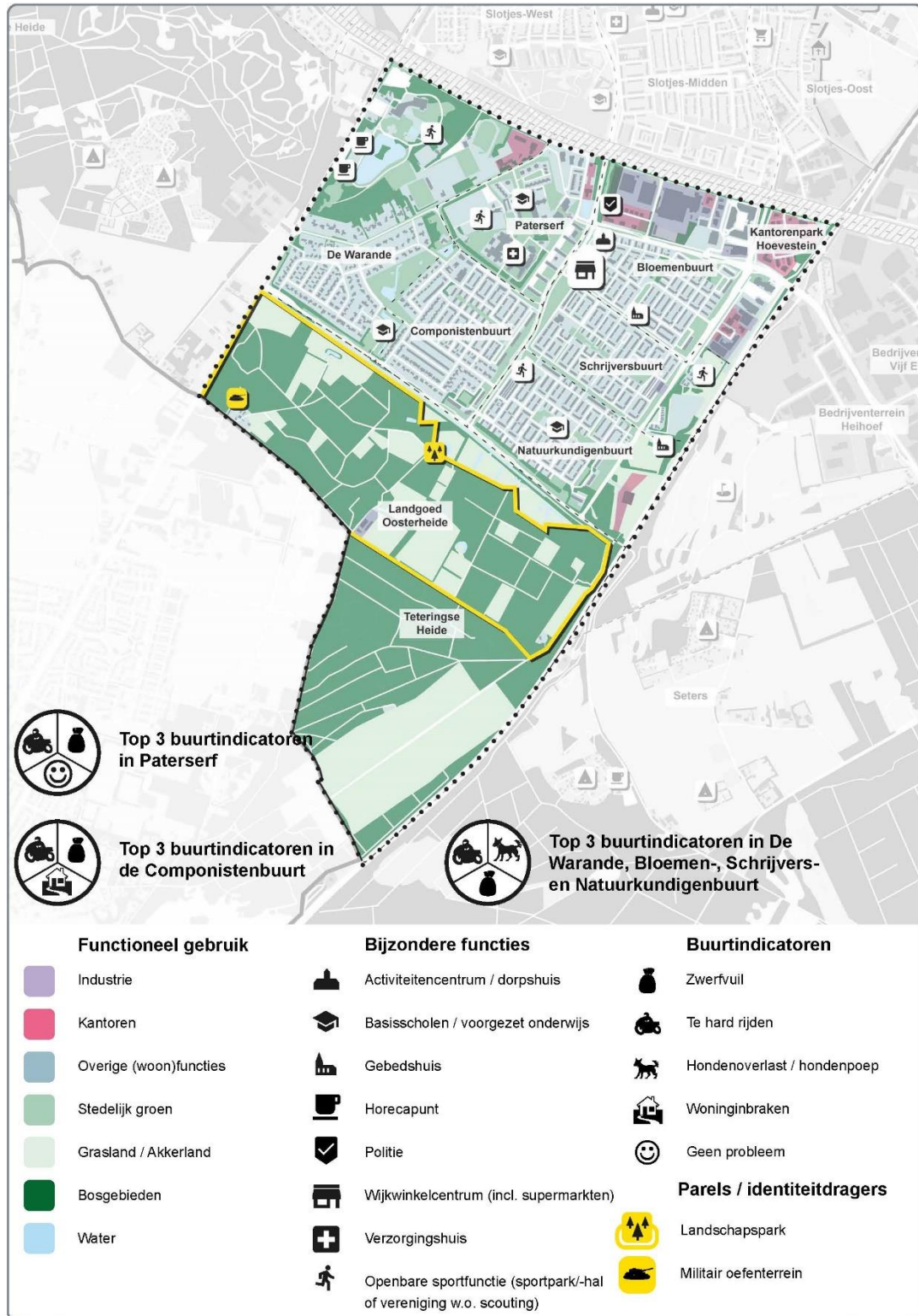


**Grootste opgaven**

- Ruimte voor woningen in een gezonde omgeving, goed landschappelijk ingepast en met behoud van dorps karakter.
- Behoud basisvoorzieningen ten behoeve van sociale gezamenlijkheid.
- Behoud onderscheid in landschap: openheid ten noorden van Oosteind en versterking kleinschalig coulisselandschap ten zuiden van Oosteind.

### 3.7 Deelgebied Oosterheide en omringd buitengebied

Figuur 21: Kenschets Oosterheide en omringd buitengebied



### 3.7.1 Kenschets

De wijk Oosterheide is een wijk met grote diversiteit, zowel in woningen, functies als ook huishoudens. Het varieert van jaren 60-flats (deels voor ouderenhuisvesting) tot woonerven en villa's. De woningen zijn in een korte periode gerealiseerd, beïnvloed door de stijl van het Nieuwe Bouwen. Deze gebieden kenmerken zich door een duidelijke scheiding tussen wonen, werken, winkelen en verkeer. De flats aan de Paterserf aan de rand van het gebied zijn een typisch onderdeel voor het Nieuwe Bouwen. Een deel van de wijk bestaat uit brede rechte straten met veel groen, het nieuwere deel is gerealiseerd in woonervenopzet. De Warande is een luxe villawijk, gelegen tegen een groen sport- en recreatiegebied.

In het algemeen is Oosterheide binnen de gemeente een van de wijken met het hoogste aandeel sociale huurwoningen en het hoogste aandeel mensen met een inkomen rond het sociaal minimum. De woningen hebben gemiddeld de laagste WOZ-waarde. Woningbouwcorporatie Thuisvester investeert in haar woningbezit via groot onderhoud en complexmatige woningverbetering (energetische verbetering/verduurzaming en isolatie). Er wonen relatief veel mensen van (westerse en niet-westerse) buitenlandse afkomst.

Oosterheide valt uiteen in 6 buurten, ieder met eigen kenmerken en bevolkingssamenstelling.

- In de Warande wonen bijna 500 mensen, welke qua inkomensniveau behoren tot de hoogste klasse. Het is een sociaal en economisch stabiele buurt. De gemeentelijke monitoren laten zien dat de buurt minder goed dan gemiddeld scoort op het aspect sociale cohesie en behoort tot de minst goed scorende 5 buurten op het aspect 'verslechtering (ervaren) veiligheid'.
- In de buurt Paterserf wonen ongeveer 870, veelal oudere, inwoners. Een groot deel van de bewoners heeft een inkomen rond het sociaal minimum. De gemeentelijke monitoren laten zien dat de buurt minder goed scoort op de aspecten 'sociale kracht' en 'zwakke groepen'.
- In de Bloemenbuurt wonen ongeveer 1790 mensen, welke voor een belangrijk deel een inkomen rond het sociaal minimum hebben. De bewoners zijn honkvast. Uit de gemeentelijke monitoren komt naar voren dat de Bloemenbuurt op alle indicatoren tot de 5 minst goed scorende buurten behoort.
- In de Componistenbuurt wonen ongeveer 1780 inwoners, over het algemeen betreft het een oudere bevolking, welke qua inkomen tot de middencategorie behoort. De gemeentelijke monitoren laten zien dat de buurt minder goed scoort op 'verslechtering (ervaren) veiligheid'.
- In de Schrijversbuurt wonen circa 1770 mensen, welke over het algemeen qua inkomen behoren tot de lagere categorieën. De buurt is een echte doorstroombuurt: mensen verhuizen snel. De gemeentelijke monitoren laten zien dat deze buurt op alle indicatoren minder goed scoort dan het Oosterhouts gemiddelde en behoort tot de 5 buurten die het minst goed scoren op de onderzochte indicatoren.
- In de Natuurkundigenbuurt wonen circa 1940 mensen, over het algemeen betreft het een jongere bevolking die qua inkomen behoort tot de lagere middencategorie. Mensen zijn niet honkvast, maar verhuizen niet zo snel als in de Schrijversbuurt. Vergelijkbaar met de Schrijversbuurt laten de gemeentelijke monitoren zien dat de buurt op meeste indicatoren minder goed scoort dan het Oosterhouts gemiddelde en behoort tot de 5 buurten die het minst goed scoren op de onderzochte indicatoren.



In het gebied ligt het kantorenpark Hoeverstein: Een bedrijventrum voor kennisintensieve bedrijvigheid (6 ha). Hoeverstein is met name bedoeld voor zakelijke dienstverlening, kantoren en kantoorachtige activiteiten (o.a. handelsondernemingen). Het is gelegen direct aan de afslag Oosterhout-zuid van de snelweg A27. Het kantorenpark is eind jaren 90/begin 2000 ontwikkeld. Het kantorenpark kent een hoogwaardige uitstraling en biedt plaats aan diverse accountantskantoren en Benelux-hoofdkantoren. Kenmerkend is de America-tower, die langs de A27 en het Wilhelminakanaal ligt en een opvallende landmark vormt.

Ook de (enige) Oosterhoutse woonboulevard De Meerstoel is in het gebied gelegen. Deze PDV-locatie is gevestigd op een goed bereikbare locatie, hier mogen zich alleen grootschalige detailhandelbedrijven vestigen zoals tuincentra, meubelwinkels en bouwmarkten.

Onderdeel van Oosterheide is de 'Warande', een belangrijke concentratie van sport- en recreatievoorzieningen, met een functie voor geheel Oosterhout. Het buitengebied dat de wijk aan meerdere zijden omsluit is bosrijk en intensief in gebruik voor recreatie en vrije tijd. Het bosgebied ten zuiden van de Burgemeester Materlaan is een voormalig heidegebied, bekend als natuurgebied Oosterheide of Kalix Berna. Het gebied bestaat voornamelijk uit bospercelen, afgewisseld met open weides. Kenmerkend is de Tilburgse Baan een oude weg, die nog gedeeltelijk als onverhard pad aanwezig is.

[Klik hier](#) voor een uitgebreidere omschrijving van de wijken in de Staat van Oosterhout

[Klik hier](#) voor de Sociaaleconomische Spiegel

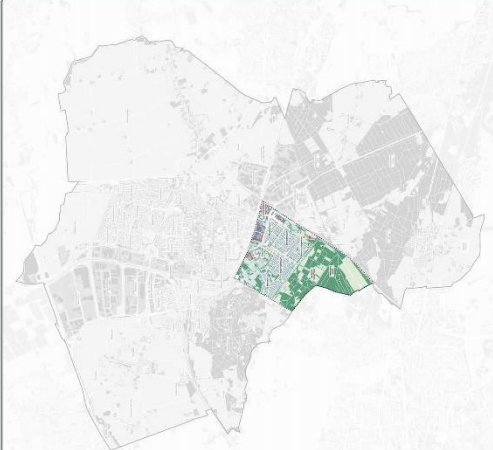
[Klik hier](#) voor het samenvattende overzicht van de Buurtindicatoren

Figuur 22: Idee kaart Oosterheide en omringd buitengebied



## IDEe kaart

Deelgebied Oosterheide (incl. Kantorenpark Hoevestein) en deel buitengebied



**Voor het gehele gebied geldt:**

- Voldoende bereikbare voorzieningen voor alle leeftijden
- Aandacht schoon, heel en veilig
- Veegroening, groen en water als meekoppeikans
- Energie neutraal en klimaatbestendig
- Auto ondergeschikt aan aangenaam leefklimaat in woongebieden
- Fietsgebruik bevorderen

**Voor het buitengebied geldt:**

- Balans tussen ecologie, landschap en vrijetijdsbesteding
- Behoud en zo mogelijk versterken kwaliteit van het landschap
- Aandacht voor verdroging



**Locatiespecifiek geldt: Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen**

- Aantrekkelijk woongebied
- Aandachtsgebied wijkgericht werken
- Aandacht voor overlast A-27
- (Her)ontwikkelingslocatie wonen
- (Her)ontwikkelingslocatie naar gemengd gebied

**Economisch vitaal**

- Vitaal werkgebied
- Aantrekkelijke compacte voorzieningenconcentratie
- (Her)ontwikkelingslocatie naar gemengd gebied

**Identiteit en ruimtelijke kwaliteit**

- Landschapspark De Open Linie
- Groen beter toegankelijk vanuit wijken
- Natuurwaarden waarborgen
- Versterken sport- en recreatiegebied
- Behoud en versterking bestaande groenstructuur
- Behouden en versterking bestaande blauw-/groenstructuur
- Bestaande ecologische verbindingzones (EVZ) Wilhelminkanaal

**Bereikbaar en toegankelijk**

- Verbeteren verkeersveiligheid langzaam verkeer
- Sheffetsroute



### 3.7.2 Toelichting Ideekaart Oosterheide en omringend buitengebied per thema

#### **Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen**

Oosterheide heeft veel troeven in handen om er aantrekkelijk te kunnen wonen: voor (jonge) gezinnen èn voor een- en tweepersoonshuishoudens (zowel jong als oud). Dit komt door de aanwezige voorzieningen, de nabijheid van het buitengebied, het overwegend (grote) woningtype, de (overwegend) ruim opgezette wijk, maar ook vanwege de goede bereikbaarheid van (werkgebieden in) Breda voor forenzen. Opgave voor deze wijk is om deze pluspunten beter te benutten en meer diversiteit en (woon)kwaliteit te bieden, onder andere via het stimuleren van doorstroming en wanneer mogelijk door middel van sloop/nieuwbouw van locaties gericht op andere doelgroepen. Momenteel is de woningvoorraad namelijk erg eenzijdig. (Her)Ontwikkeling van nieuwe woonmilieus geeft een impuls voor het behoud van de voorzieningen, zoals voor de beide scholen in de wijk. De Intergas/Thebe locaties en het Galvanitasterrein zijn goede voorbeelden van dergelijke (her)ontwikkelingen.

In combinatie hiermee is het werken aan versterking van de aantrekkelijkheid (en gezondheid) van de woon- en leefomgeving een blijvende opgave. Kijkend naar de gemeentelijke monitoren vraagt dat bijvoorbeeld voor De Waranda en de Componistenbuurt om aandacht voor de veiligheidsbeleving. In de andere vier wijken spelen meerdere opgaven en vraagt dit om een wijkgerichte aanpak, met zowel een fysieke en een sociale invalshoek. De wijkgerichte aanpak richt zich op het aanpakken van die aspecten die specifiek aandacht behoeven, bijvoorbeeld gezien de gemeentelijke monitoren ([klik hier](#) voor het overzicht). In de praktijk hebben deze aspecten vaak een sterke samenhang, waardoor een integrale aanpak noodzakelijk is. In eerste instantie ligt de prioriteit bij 'schoon, heel & veilig'. Als gemeente monitoren we deze aspecten en daar waar dat nodig is wordt gehandeld. Op de kenschetskaart is de top 3 van buurtindicatoren aangegeven waar de inwoners zich het meeste aan ergeren.

Via de ontwikkeling van de Warandepoort heeft Oosterheide een impuls gekregen. Voor de Bloemenbuurt vormt de nabijheid van het centrum en geleidelijke verkleuring van de Wilhelminakanaalzone een kans. Deze zone kan voorzieningen bieden voor de buurt, waardoor de aantrekkelijkheid van de Bloemenbuurt vergroot wordt. De entreefunctie voor Oosterhout die dit gebied heeft kan verder versterkt worden, ook in de ruimtelijke kwaliteit en beleving. De Bloemen- en natuurkundigenbuurt zijn aantrekkelijk voor (jonge) gezinnen door de relatief grote woningen en veel buitenruimte. Van belang is echter dat de woningen en de inrichting van de openbare ruimte aan blijven sluiten op de veranderende behoeften van bewoners. Met Thuisvester is een traject gestart om te komen tot een wijziging in het toewijzingsbeleid, leidend tot meer menging van huishoudens, wat bijdraagt aan een versterking van de buurt.

Kijkend naar de scoring in de gemeentelijke monitoren, heeft de Schrijversbuurt van de buurten in Oosterheide de hoogste prioriteit om op volle kracht door te gaan met een integrale aanpak. Omdat veel mensen niet lang in de Schrijversbuurt wonen, is de onderlinge betrokkenheid en betrokkenheid bij de eigen woonomgeving beperkt. Het is van belang om te werken aan vergroting van de sociale cohesie. De gemeente werkt hier reeds aan via opbouw- /jeugdwerk. Door de inzet van buurtcoaches wil de gemeente samen met de mensen aan de slag, om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te versterken. Tegelijkertijd werkt de gemeente (gemeentebreed) ook aan het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad, eenzaamheidsbestrijding en het voorkomen van een verdere stapeling van problemen bij individuele huishoudens.



De buurten in Oosterheide zijn relatief ruim van opzet, er is dus voldoende ruimte. Gekoppeld aan bijvoorbeeld (civieltechnische) onderhoudsprojecten, zal waar mogelijk de openbare ruimte zodanig herinricht worden, dat bijgedragen wordt aan het versterken van de gezondheid (uitnodigen tot bewegen), gelegenheid tot ontmoeten, het beperken van hittestress (meer groen en water) en het vergroten van de aantrekkelijkheid voor gezinnen.

Een ander aandachtspunt voor een aangenaam woon- en leefklimaat vormt de ervaren geluidsoverlast (van verkeer en burelen) in de wijk.

### **Economische vitaliteit**

De economische zone langs het Wilhelminakanaal verkleurt voor een deel van bedrijventerrein, naar een gebied met een diversiteit aan kleinschalige bedrijvigheid gericht op leisure, cultuur, creativiteit, ambacht, ondersteunende horeca in combinatie met wonen (het Galvanitas terrein), maar ook naar woonfuncties (de Thebe/Intergas locatie). Door deze herontwikkeling kan de wijk een flinke impuls krijgen. Kansrijk in deze zone zijn woon- en (lichte)werkfuncties en functies voor de (bewoners van de) wijk (of een combinatie).

Voor het bedrijventerrein Hoevestein (de poort van Oosterhout) is een bedrijfsvereniging opgericht. Als gemeente stimuleren we de ondernemers om de samenwerking naar meerdere onderwerpen uit te breiden, denk ook aan klimaat en duurzaamheid.

Het winkelcentrum Zuiderhout functioneert goed, onder andere door de goede samenwerking tussen de winkeliers. Dit ondersteunt de gemeente. Er is aandacht voor het op peil houden van het winkelbestand. Versterking is wenselijk, zonder uitbreiding: concentratie. Ook de sport- en recreatieve voorzieningen functioneren goed.

### **Identiteit & ruimtelijke kwaliteit**

In de wijk is relatief veel groen aanwezig, dit moet behouden blijven. Wanneer mogelijk wordt gekoppeld aan (onderhouds)projecten gekeken of een versterking van het groen kan plaatsvinden (werk-met-werk-maken). De wijk is omringd door buitengebied, dat intensief gebruikt wordt, echter hoofdzakelijk niet door de mensen uit de wijk zelf. Het is van belang dat voorkomen wordt dat het toeristisch-recreatieve gebruik van het buitengebied een bedreiging vormt voor de rust en natuurwaarden. Het gebied maakt onderdeel uit van het Landschapspark De Open Linie: een robuuste groenbuffer tussen Breda en Oosterhout. Om te voorkomen dat de druk op het gebied te hoog wordt en de functies uit balans raken, zijn in dit gebied De Open Linie als geheel alleen ontwikkelingen afweegbaar die voorzien in een verbetering en versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Een overkoepelende uitdaging voor het buitengebied is het werken aan een balans tussen behoud van de landschappelijke kwaliteit, de ecologische waarden, de uitloof functie en het recreatief & toeristisch gebruik in het algemeen.

Landgoed Oosterheide wordt veelal wel door inwoners uit de wijk zelf gebruikt en is ook in eerste instantie bedoeld voor rustzoekers uit de wijk. Het verstevigen van de relaties tussen de wijk en de omringende groengebieden, in combinatie met een aantrekkelijker inrichting van de openbare ruimte, heeft een positieve impuls voor de wijk als geheel. Om de (verdere) aantasting van natuurwaarden te voorkomen, moeten deze zoveel mogelijk vermeden worden. De belangrijkste natuurwaarden bevinden zich vooral aan de randen en minder in het midden.



Het Wilhelminakanaal is onderdeel van een Ecologische Verbindingszone. Gezien de beperkte mogelijkheden voor een goed functioneerde verbindingszone voor oeversoorten, wordt er in overleg met natuur- en milieuverenigingen gekeken naar een alternatief tracé.

In het algemeen geldt dat waarden (cultuurhistorisch, natuur en landschappelijk) worden geïcooniseerd en waar mogelijk beter beleefbaar gemaakt en versterkt. Zo kan de aantrekkelijkheid van Oosterhout als eigentijdse groene woon-/werk-/recreatiegemeente met historische identiteit vergroot worden. Meer nog dan in het verleden moet de cultuurhistorie als volwaardig belang meegenomen worden bij toekomstige ontwikkelingen.

Voor het parkachtige recreatie- en sportgebied De Waranda wordt de komende periode onderzocht hoe de bestaande kwaliteiten nog beter benut kunnen worden. Doel is ervoor te zorgen dat de Warande een passende voorziening is voor alle inwoners en bezoekers van Oosterhout.

### **Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig**

De wijk grenst voor een belangrijk deel aan bos. Door de verdroging neemt het risico op bosbranden toe. Als onderdeel van het Programma Klimaatadaptatie, onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om maatregelen te nemen. In het oostelijk deel van de wijk ligt een wens om meer (ruimte voor) water te realiseren, dit is goed voor de opvang van regenwater en werkt verkoelend met het oog op hittestress. Daarnaast zorgt meer water en groen in de wijk voor het versterken van de identiteit, het vergroten van de aantrekkelijkheid van het woon- en leefklimaat en maakt het gebied meer klimaatbestendig.

In de op te stellen Transitievisie Warmte en het vervolgens voor iedere wijk samen met de bewoners (en ondernemers) op te stellen wijkuitvoeringsplan, wordt een (uitvoerings)strategie opgesteld om het gebied 'van het gas af' te krijgen en de transitie naar duurzame energiebronnen te maken. Hierbij zullen zoveel mogelijk meekoppelkansen benut worden, zodat meerwaarde ontstaat vanuit het oogpunt van energie, klimaat, belevingswaarde, woonklimaat, financiële draagkracht en gezondheid. Denkbaar zijn in ieder geval plaatsing van zonnepanelen op daken, maar ook het isoleren van de woning en wellicht het aansluiten op het warmtenet. Ook kan gedacht worden aan het vergroten van het fietsgebruik, het gebruik van deelauto's en elektrisch rijden. In het algemeen ondersteunen we als gemeente initiatieven en innovatieve ideeën rondom opwekking en/of besparing van energie.

### **Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid**

De opgaven binnen de wijk Oosterheide liggen vooral op het gebied van stimulering fietsgebruik. Daarnaast is het verbeteren van de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer (fietsverkeer en voetgangers) op de grotere ontsluitingswegen van de wijk (de Burgermeester Holtropaan, Wilhelminakanaal Zuid, Beneluxweg en de Warandelaan) een belangrijke opgave. Om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te versterken, zal in verblijfsgebieden (woonwijken) de auto zoveel mogelijk te gast zijn.

Op bovenwijkeniveau is de verbetering van de doorstroming op de A27 (die langs de wijk loopt) van groot belang en de aanleg van de snelfietsroute Breda – Oosterhout (Bredaseweg, Burgemeester Materlaan en Burgemeester Holtropaan).



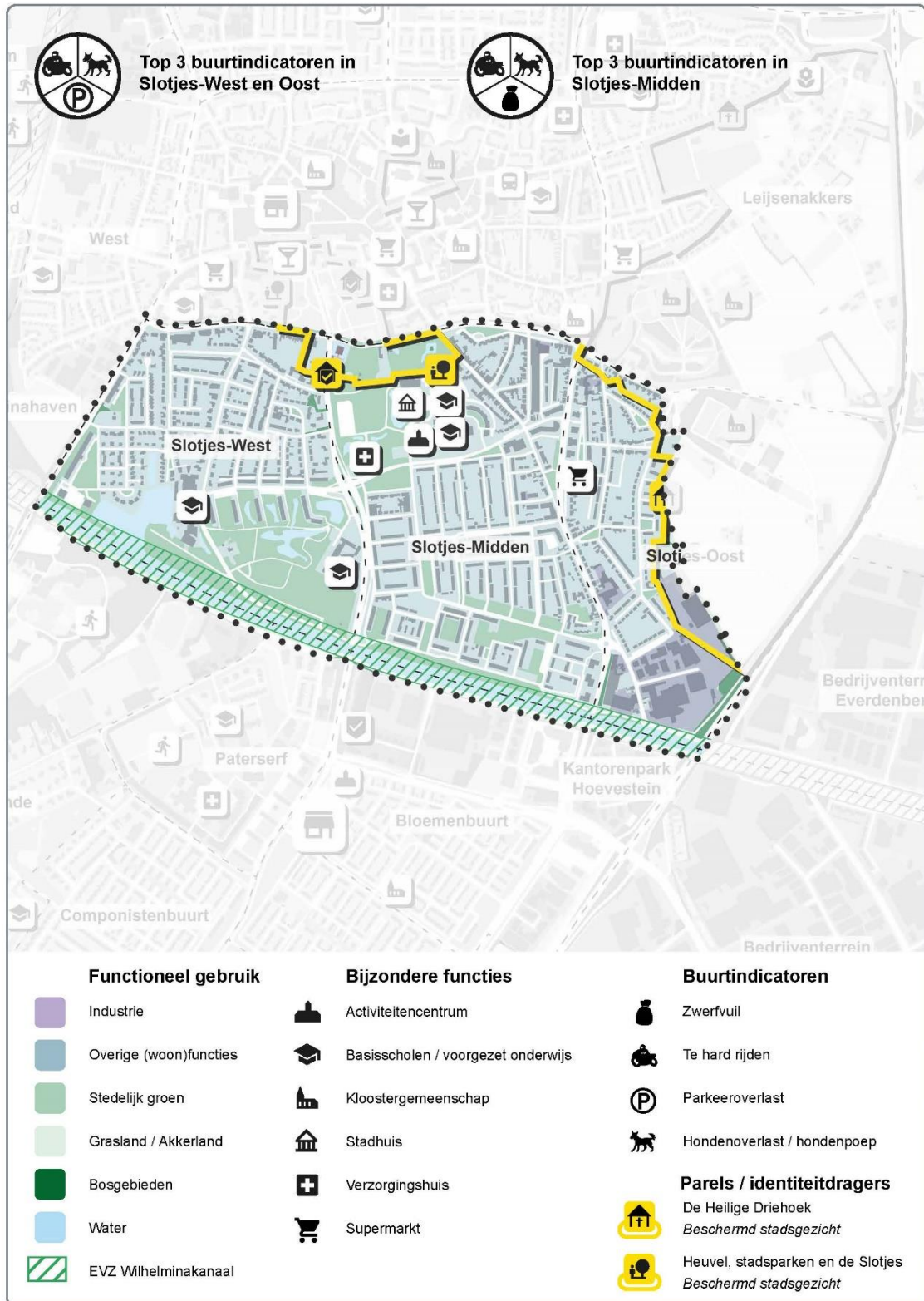


### **Grootste opgaven**

- Werken aan een leefbare, gezonde en aantrekkelijke wijk, waarbij de 4 buurten in Oosterheide oost prioriteit hebben. We gaan aan de slag met een wijkgerichte aanpak, waarvoor een programma opgesteld wordt.
- Vergroten van de diversiteit van de woningvoorraad.
- Verbeteren verkeersveiligheid.
- Behoud van evenwicht in functies buitengebied (Landschapspark De Open Linie).

### 3.8 Deelgebied Slotjes

Figuur 23: Kenschets Slotjes



### 3.8.1 Kenschets

Deze wijk is karakteristiek en omvat de oudere buurten van Oosterhout uit de jaren 50 en 60 en een flink aantal monumentale gebouwen en gebieden (parken). Typerend voor de buurten uit de jaren 50 is dat er oorspronkelijk geen particuliere voortuinen waren gerealiseerd, maar openbare groenvoorzieningen in de vorm van perken. Hier en daar waren zeer kleine voortuintjes gerealiseerd. Het straatbeeld van de jaren 50 buurten wordt gekenmerkt door relatief ruime straten met brede groenperken, aaneengesloten blokken van kleine eengezinswoningen, één of tweebouwlagen met zadeldak. Daarnaast bevat Slotjes relatief veel gestapelde woningen.

De wijk bestaat uit drie buurten met ieder eigen kenmerken en een specifieke bevolkingsopbouw.

- Slotjes- West kent veel gestapelde woningbouw met ruime straten. Het westelijk deel is nieuwer en hier staan ook wat luxere woningen. Er wonen bijna 2200 mensen, een gemiddeld wat oudere bevolking, qua inkomen in het middensegment. Mensen wonen gemiddeld niet heel erg lang in de buurt, door het relatief grote aandeel ouderen zal de verblijfsduur naar verwachting afnemen.
- Slotjes-Midden (de Besterd) omvat zowel arbeidswoningen als gestapelde woningen in ruime straten. Er wonen ruim 3950 mensen, met een gemiddeld inkomen rond het bestaansminimum. De gemeentelijke monitoren laten zien dat deze buurt behoort tot de 5 buurten die het minst goed scoren op de onderzochte indicatoren in Oosterhout.
- Slotjes-Oost (Vorhai, of Voorheide) omvat deels ook vooroorlogse woningen, er wonen bijna 1400 mensen. Gemiddeld een oudere bevolking, welke qua inkomen tot de midden categorie behoren. De mensen zijn honkvast. De gemeentelijke monitoren laten zien dat het gedrag van bewoners onderling lager gewaardeerd wordt dan gemiddeld.

De afgelopen jaren heeft een stevige kwaliteitsverbetering plaatsgevonden en woningcorporatie Thuisvester investeert in groot onderhoud en complexmatige woningverbetering (energetische verbetering/verduurzaming en isolatie). Een deel van Slotjes-Midden wordt nu vernieuwd. Door de directe nabijheid van het centrum en de cultuurhistorisch waardevolle kenmerken is dit gebied aantrekkelijk voor starters, bedrijvigheid/dienstverlening aan huis en jonge- en oudere 1- en 2 persoonshuishoudens.

Naast de compacte woonbuurten omvat Slotjes ook een aantal monumenten en historische bebouwing, zoals een boerderij, een deel van de Slotjes en hun parken.

In het zuidoostelijk deel van de wijk, ligt tegen de A27 en het Wilhelminakanaal een klein bedrijventerrein van ongeveer 10 hectare. Dit bedrijventerrein rondom de Meidoornlaan, Vuurdoornlaan en Esdoornlaan omvat verschillende bedrijven (circa 7 bedrijven).

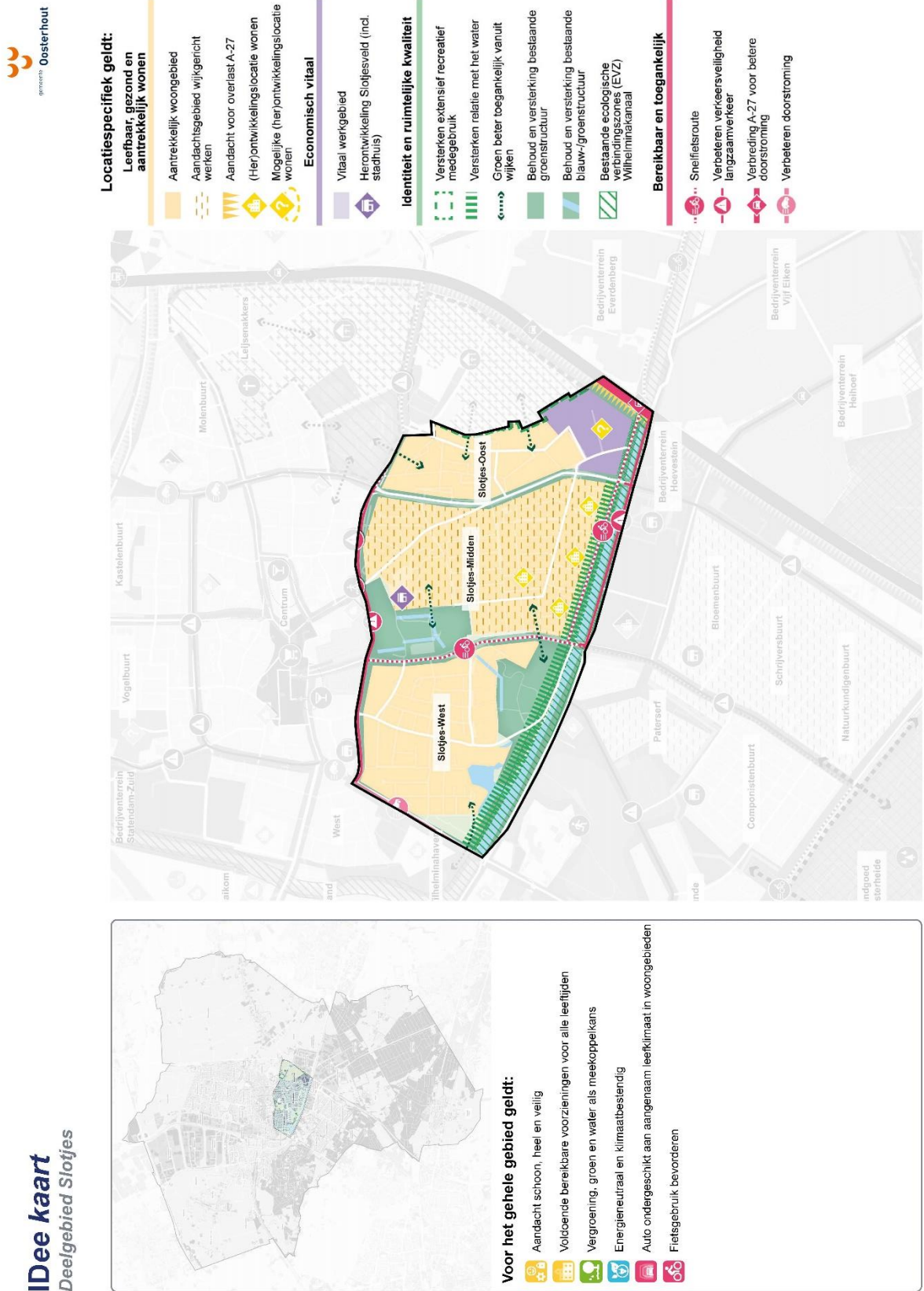
[Klik hier](#) voor een uitgebreidere omschrijving van de wijken in de Staat van Oosterhout

[Klik hier](#) voor de Sociaaleconomische Spiegel

[Klik hier](#) voor het samenvattende overzicht van de Buurtindicatoren



Figuur 24: Idee kaart Slotjes



### 3.8.2 Toelichting Ideekaart Slotjes per thema

#### **Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen**

Slotjes heeft veel kenmerken waardoor het er aantrekkelijk wonen is: nabij de binnenstad en nabij voorzieningen en met betaalbare woningen. Vooral voor starters en jonge gezinnen biedt dit kansen. In de wijk wonen relatief veel ouderen. De verwachting is hierdoor dat de door-/uitstroom in het gebied toe zal nemen, mogelijk ontstaan er daardoor kansen voor herontwikkeling. Wanneer dit aan de orde is, is het wenselijk om de aantrekkelijkheid voor (jonge) gezinnen te vergroten. Voor Slotjes Midden is recentelijk door het Wijkteam samen met de bewoners een Wijkplan opgesteld. De kracht van deze 'wijkgerichte aanpak' ligt in een afgestemde inzet vanuit het fysiek en het sociaal domein: parallel wordt (zoveel mogelijk van onderop) gewerkt aan het aantrekkelijker en gezonder maken van de woon- en leefomgeving, versterken van de sociale cohesie en aan het aanpakken van de diverse problemen waar de mensen mee worstelen. Dit betreft vaak een opeenstapeling van aspecten die sterk met elkaar samenhangen. In eerste instantie richt de wijkgerichte aanpak zich op het aanpakken van die aspecten die specifiek aandacht behoeven (bijvoorbeeld gezien de gemeentelijke monitoren). 'Schoon, heel & veilig' heeft prioriteit. Als gemeente monitoren we deze aspecten en daar waar dat nodig is wordt gehandeld. Op de kenschetskaart is de top 3 van buurtindicatoren aangegeven waar de inwoners zich het meeste aan ergeren. Slotjes Midden vormt samen met de 4 buurten in Oosterheide Oost, de 5 buurten waar we als gemeente Oosterhout gestart zijn met de wijkgerichte aanpak.

Natuurlijk is ook in Slotjes Oost en -West 'schoon, heel & veilig' van belang. Belangrijk pluspunt is dat hier de sociale cohesie goed is. Via herontwikkeling en verbeterprojecten (van woningen en de buitenruimte) is het van belang om de wijk aantrekkelijker te maken voor (jonge) gezinnen, de ligging van de wijk biedt hier kansen voor. In de wijk is reeds veel sprake van dynamiek, kijkend naar de ontwikkelingen rondom het stadhuis, de herontwikkeling van de oude brandweerkazernelocatie en het vervolg (de fasen 4 t/m 7) van de herstructurering van Slotjes Midden. Daarnaast is herontwikkeling naar wonen afweegbaar op de bedrijfslocaties aan de Vuurdoornlaan, Meidoornlaan en Esdoornlaan.

In de wijk wonen relatief veel ouderen, daardoor is er sprake van een grotere kwetsbaarheid voor hittestress. Daarnaast is er in de buurt sprake van ervaren overlast door geluidhinder en fijnstof als gevolg van de nabijheid van de A27.

#### **Economische vitaliteit**

Gezien de ligging is deze wijk aantrekkelijk voor startups en kleinschalige (dienstverlenende, zakelijke en ambachtelijke) bedrijfjes aan huis. Deze mogen echter geen hinder voor het woon- en leefklimaat bezorgen. In de wijk zijn verschillende winkelstrips aanwezig. Voor zowel de Tempeliersstraat als de Loevesteinlaan geldt dat we als gemeente niet actief zorgen voor het in stand houden van de winkelfunctie. Het voorkomen van overlast staat voorop en we ondersteunen transformatie van het winkelaanbod naar andere functies.

In het zuidoostelijk deel van Slotjes-Oost ligt een klein bedrijventerrein. Omdat dit door de A27 en het kanaal gescheiden wordt van aanliggende bedrijventerreinen wordt onderzocht of het op termijn wenselijk is het terrein te behouden of te transformeren naar wonen. Van belang is dat er gemeentebreed voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft in Oosterhout.



### **Identiteit & ruimtelijke kwaliteit**

De wijk Slotjes omvat veel groen, maar de woonbuurten op zichzelf zijn stenig. Het bestaande groen moet minimaal behouden blijven en gekoppeld aan (her)ontwikkeling zal waar mogelijk het aandeel groen vergroot worden. Dit heeft op vele fronten een voordeel, zoals het vergroten van de aantrekkelijkheid, de gezondheid (stimuleren bewegen) en het klimaatbestendiger maken van de wijk. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de ligging aan het kanaal en de groenstructuren.

De cultuurhistorische waarden in de wijk Slotjes worden gekoesterd en waar mogelijk beter beleefbaar gemaakt en versterkt. Zo kan de aantrekkelijkheid van Oosterhout als eigentijdse groene woon-/werk-/recreatiegemeente met historische identiteit vergroot worden. Het streven is om nieuwe ontwikkelingen in te bedden in oude structuren. Meer nog dan in het verleden moet de cultuurhistorie als volwaardig belang meegenomen worden bij toekomstige ontwikkelingen.

Het Wilhelminakanaal is onderdeel van een Ecologische Verbindingszone. Gezien de beperkte mogelijkheden voor een goed functioneerde verbindingszone voor oeversoorten, wordt er in overleg met natuur- en milieuverenigingen gekeken naar een alternatief tracé.

### **Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig**

In de wijk spelen diverse opgaven gekoppeld aan de klimaatadaptatieproblematiek. Een aandachtspunt voor de wijk Slotjes is bijvoorbeeld de relatieve kwetsbaarheid voor hittestress omdat er veel ouderen wonen. In het Programma Klimaatadaptatie waar we de komende periode mee aan de slag gaan nemen we al deze aspecten mee.

In de op te stellen Transitievisie Warmte en het vervolgens voor iedere wijk samen met de bewoners (en ondernemers) op te stellen wijkuitvoeringsplan, wordt een (uitvoerings)strategie opgesteld om het gebied 'van het gas af' te krijgen en de transitie naar duurzame energiebronnen te maken. Hierbij zullen zoveel mogelijk meekoppelkansen benut worden, zodat meerwaarde ontstaat vanuit het oogpunt van energie, klimaat, belevingswaarde, woonklimaat, financiële draagkracht en gezondheid. Denkbaar zijn in ieder geval plaatsing van zonnepanelen op daken, maar ook het isoleren van de woning en wellicht het aansluiten op het warmtenet. Ook kan gedacht worden aan het vergroten van het fietsgebruik, het gebruik van deelauto's en elektrisch rijden. In het algemeen ondersteunen we als gemeente initiatieven en innovatieve ideeën rondom opwekking en/of besparing van energie.

### **Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid**

De opgaven binnen de wijk Slotjes liggen vooral bij stimulering van het fietsgebruik. Een andere opgave is het verbeteren van de verkeersveiligheid voor het langzaam verkeer op de centrumring die aan het noorden van de wijk grenst. Op deze centrumring zijn er risicovolle oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers die aandacht behoeven. Om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te versterken, zal in verblijfsgebieden (woonwijken) de auto zoveel mogelijk te gast zijn.

Op bovenwijks niveau is de verbetering van de doorstroming op de A27 (die langs de wijk loopt) van belang, evenals de aanleg van de snelfietsroute Breda – Oosterhout (die via de Slotlaan door de wijk loopt) en de snelfietsroute Tilburg – Oosterhout (die via het Wilhelminakanaal aansluit op de Slotlaan en daarmee de snelfietsroute Breda – Oosterhout).



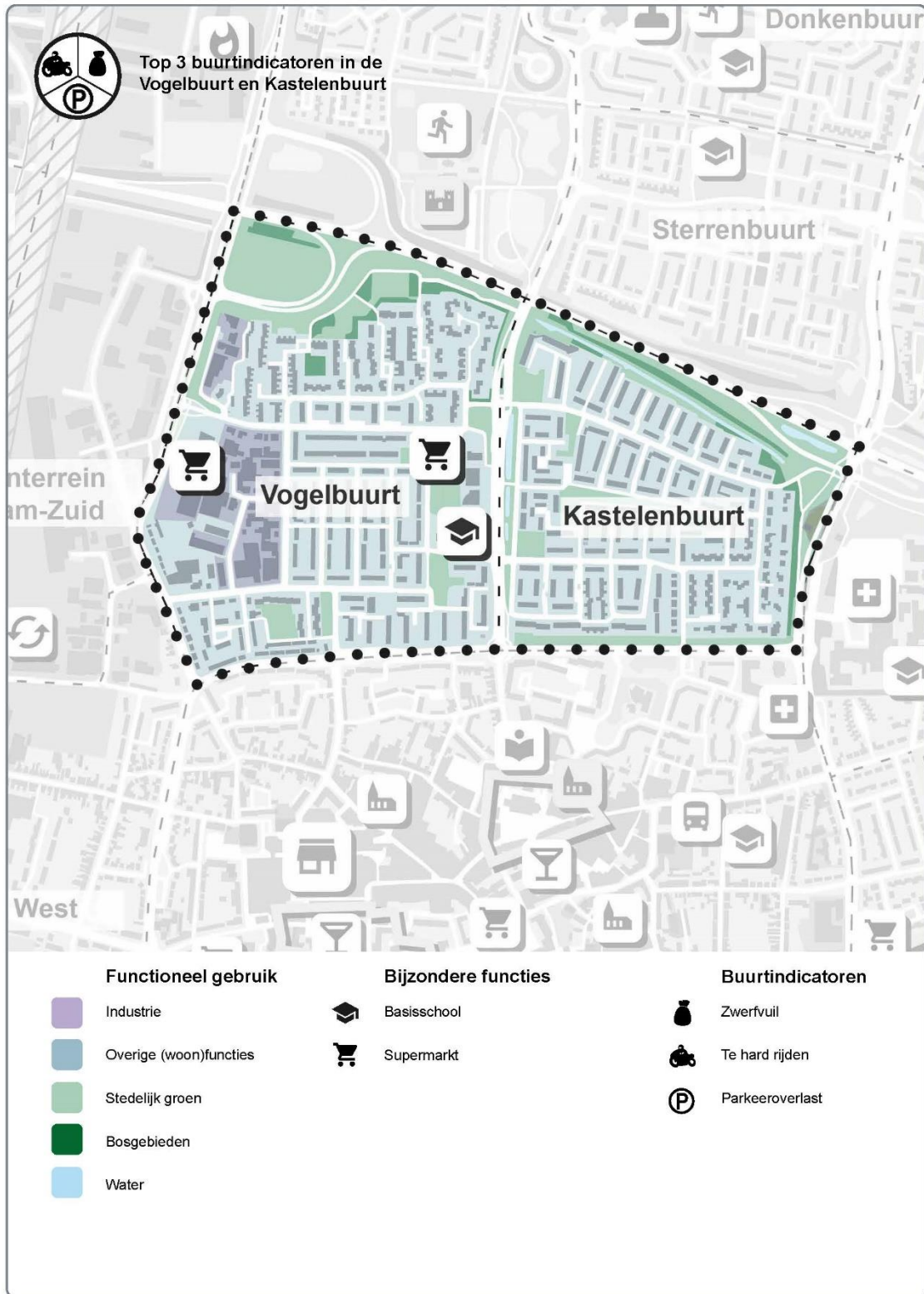
### **Grootste opgaven**

- Werken aan een leefbare, gezonde en aantrekkelijke wijk, waarbij Slotjes-Midden (samen met de 4 buurten in Oosterheide Oost) prioriteit heeft. In afstemming met het Wijkplan gaan we aan de slag met een wijkgerichte aanpak.



### 3.9 Deelgebied Strijen

Figuur 25: Kenschets Strijen





### 3.9.1 Kenschets

Strijen ligt ten noorden van het centrum en is een echte jaren 60/70 wijk, uiteenvallend in de Kastelenbuurt en de Vogelbuurt. Een belangrijke waarde van deze wijken ligt in de stedenbouwkundige opzet: ruim en groen aangelegd, waar de bebouwing onderdeel uitmaakt van een doorlopende groene ruimte. De wijk bestaat overwegend uit woonerven met rijwoningen, gemengd met hier en daar bedrijven (vooral in het westen richting bedrijventerrein Statendam). In de Kastelenbuurt staan in het noordwesten twee flatgebouwen.

- De Kastelenbuurt heeft ongeveer 1650 inwoners, overwegend is de bevolking wat ouder, wat betreft inkomend behoren de inwoners gemiddeld tot de lagere middencategorie. Mensen zijn niet heel erg honkvast in deze buurt. In de gemeentelijke monitoren scoort deze buurt minder dan het Oosterhouts gemiddelde op de onderdelen 'sociale cohesie' en 'veiligheid'.
- In de Vogelbuurt wonen ongeveer 2090 inwoners. Het is gemiddeld een jongere bevolking, die -gezien het inkomensniveau- in de lagere middencategorie valt. De bewoners verhuizen niet snel. In de gemeentelijke monitoren scoort de buurt wat minder goed dan gemiddeld op de aspecten 'verloedering', 'sociale cohesie' en 'veiligheid'.

Thuisvester investeert reeds in de wijk in groot onderhoud en complexmatige woningverbetering (energetische verbetering/verduurzaming en isolatie).

In de Vogelbuurt is een kleinschalig gemengd bedrijventerrein gelegen, tegen het grote industrieterrein Statendam.

[Klik hier](#) voor een uitgebreidere omschrijving van de wijken in de Staat van Oosterhout

[Klik hier](#) voor de Sociaaleconomische Spiegel

[Klik hier](#) voor het samenvattende overzicht van de Buurtindicatoren



Figuur 26: Idee kaart Strijen



### 3.9.2 Toelichting Ideekaart Strijen per thema

#### **Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen**

Door de nabijheid van het centrum is dit gebied aantrekkelijk voor starters, bedrijvigheid/dienstverlening aan huis, voor jonge- en oudere 1- en 2 persoonshuishoudens, maar ook voor gezinnen. Het is van belang dat dit gebied naar de toekomst toe haar aantrekkelijkheid voor al deze doelgroepen behoudt. In de buurten signaleren we een toenemende beheer- en onderhoudsvraag. Via eventuele herontwikkeling (wanneer zich een kans voordoet), verbetering van de bestaande (huur)woningvoorraad en een kwaliteitsinvestering in openbare ruimte kan de aantrekkelijkheid behouden worden. Het tegen Statendam aan gelegen bedrijventerrein in de Vogelbuurt wordt op termijn mogelijk getransformeerd naar wonen.

Als gemeente houden we de vinger aan de pols om te zorgen dat de buurten hun goede woon- en leefklimaat behouden. Specifieke aandacht hierbij hebben de aspecten zoals die uit de gemeentelijke monitoren naar voren komen: de gevoelsmatig beperkte cohesie, veiligheid en de in delen van de buurten door bewoners gesignaleerde verloedering. Als gemeente geven we prioriteit aan 'schoon, heel & veilig'. Als gemeente monitoren we deze aspecten en daar waar dat nodig is wordt gehandeld. Op de kenschetskaart is de top 3 van buurtindicatoren aangegeven waar de inwoners zich het meeste aan ergeren. Daarnaast is het gebied relatief kwetsbaar voor hittestress door het beperkte aandeel groen. Ook wordt in de buurt overlast ervaren door verkeer (geluid en fijnstof). De verwachting is dat de ervaren geluidsoverlast van de Bovensteweg, door de reconstructie van de tunnelbak en het vervangen van betonplaten als onderdeel van de nieuwe N629, weggenomen zal worden.

#### **Economische vitaliteit**

In de Vogelbuurt is een bedrijventerrein gelegen, tegen Statendam aan. Gezien de ligging tussen/tegen woongebieden, wordt onderzocht of het op termijn wenselijk is het terrein te behouden of te transformeren naar wonen. Belangrijk aandachtspunt is dat er in de gemeente Oosterhout als geheel voldoende ruimte voor bedrijven moet blijven. In het algemeen is blijvend aandacht nodig voor het voorkomen van hinder vanuit het bedrijventerrein op het woon- en leefklimaat in de naastgelegen woongebieden. Gezien de ligging is Strijen aantrekkelijk voor startups en kleinschalige (dienstverlenende, zakelijke en ambachtelijke) bedrijfjes aan huis, binnen de kaders van het bestemmingsplan zijn hier mogelijkheden voor (in alle woongebieden). Deze mogen echter geen hinder voor het woon- en leefklimaat bezorgen. De winkelstrip aan de Patrijslaan functioneert goed en blijft gehandhaafd.

#### **Identiteit & ruimtelijke kwaliteit**

Recentelijk is er veel geïnvesteerd in de openbare ruimte in Strijen. Het aandeel groen en de groenbeleving varieert sterk in de wijk. Het middeldeel van de Kastelenbuurt wordt als groen ervaren, evenals de noordrand van de Vogeltjesbuurt. Als geheel heeft Strijen een lager aandeel groen dan gemiddeld. Vooral het stenige middengebied van de Vogelbuurt vraagt hierbij aandacht. Het groen wat aanwezig is moet minimaal gehandhaafd worden. Gekoppeld aan (onderhouds)projecten wordt getracht waar mogelijk het aandeel groen te vergroten en de kwaliteit te versterken. Dit heeft niet alleen een gunstig effect op de beleving, maar ook voor een gezondere leefomgeving (uitnodiging tot bewegen), een grotere klimaatbestendigheid en het versterkt de aantrekkelijkheid voor gezinnen. Ook de aanwezige cultuurhistorische waarden worden geïdentificeerd en waar mogelijk beter beleefbaar gemaakt en versterkt.



### **Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig**

Strijen maakt onderdeel uit van de ring rondom het centrum met de meest stenige wijken. Vanuit het oogpunt van de klimaatopgave, betekent dit dat er een relatief hoger aandeel voor hittestress is in deze wijken. Gekoppeld aan (her)ontwikkeling zal waar mogelijk het aandeel groen vergroot worden, wat op vele (hiervoor) fronten een voordeel heeft.

In de op te stellen Transitievisie Warmte en het vervolgens voor iedere wijk samen met de bewoners (en ondernemers) op te stellen wijkuitvoeringsplan, wordt een (uitvoerings)strategie opgesteld om het gebied 'van het gas af' te krijgen en de transitie naar duurzame energiebronnen te maken. Hierbij zullen zoveel mogelijk meekoppelkansen benut worden, zodat meerwaarde ontstaat vanuit het oogpunt van energie, klimaat, belevingswaarde, woonklimaat, financiële draagkracht en gezondheid. Denkbaar zijn in ieder geval plaatsing van zonnepanelen op daken, maar ook het isoleren van de woning en wellicht het aansluiten op het warmtenet. Ook kan gedacht worden aan het vergroten van het fietsgebruik, het gebruik van deelauto's en elektrisch rijden. In het algemeen ondersteunen we als gemeente initiatieven en innovatieve ideeën rondom opwekking en/of besparing van energie.

### **Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid**

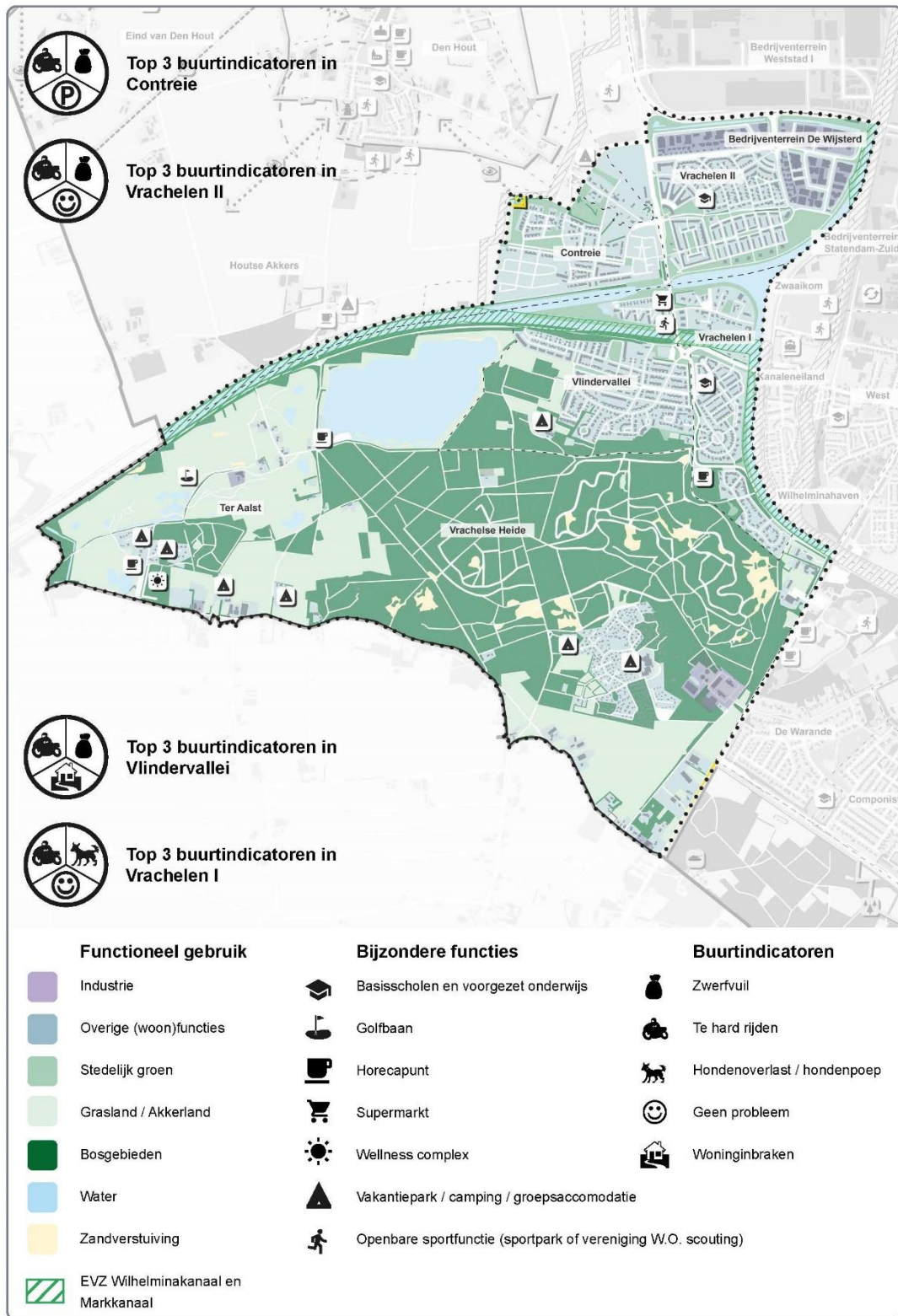
De opgaven binnen de wijk Strijen ligt vooral bij het stimuleren van het fietsgebruik. Ook zijn er verbeteringen nodig op het vlak van verkeersveiligheid. Het betreft hierbij de oversteekbaarheid van de Strijenstraat en de Statendamweg. Hier bevinden zich meerdere risicovolle oversteekplaatsen voor voetgangers en voor fietsers. Om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te versterken, zal in verblijfsgebieden (woonwijken) de auto zoveel mogelijk te gast zijn.

### **Grootste opgaven**

- Gezien de toenemende beheervraag: het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat.

### 3.10 Deelgebied Vrachelen, De Wijsterd en omringd buitengebied

Figuur 27: Kenschets Vrachelen, De Wijsterd en omringd buitengebied



### 3.10.1 Kenschets

De wijk Vrachelen is de nieuwste wijk binnen Oosterhout, sinds jaren 90 is deze in ontwikkeling. Het is een nieuwe wijk in ontwikkeling, met een hoog aandeel gezinnen met kinderen. Er wordt moderne architectuur toegepast. In het algemeen kenmerkt de wijk zich door bijzondere vormgeving van de bebouwing en de zorgvuldig ingerichte openbare ruimte. De woningen zijn gemiddeld duurder en de bevolkingssamenstelling kenmerkt zich door veel tweeverdieners. Dat de wijk nog in ontwikkeling is tekent zich ook in het voorzieningenaanbod dat nog niet volledig ontwikkeld is en nog niet is toegesneden op de huidige en nieuwe bewoners, evenals door de nog jonge groenstructuur. Een supermarkt en sportschool zijn al wel aanwezig.

De wijk valt uiteen in vier buurten:

- Vrachelen I omvat circa 1100 inwoners, eveneens overwegend een jongere bevolking, welke qua inkomen gemiddeld valt in de middencategorie. Het is net als de andere buurten binnen Vrachelen een sociaal en economisch stabiele buurt. In de gemeentelijke monitoren scoort de buurt niet opvallend.
- Vrachelen II omvat ongeveer 2420 inwoners en betreft overwegend een jongere bevolking, die qua inkomen gemiddeld valt in de lagere middencategorie. Sociaal en economisch is de buurt stabiel. In de gemeentelijke monitoren scoort de buurt niet opvallend.
- De Vlindervallei omvat ongeveer 2140 inwoners, het betreft een overwegend jonge bevolkingsgroep, welke qua inkomen valt in de hogere categorie (specifiek young potentials). Sociaal en economisch is de buurt stabiel. In de gemeentelijke monitoren scoort de buurt niet opvallend.
- De Contreie is in afronding, van deze buurt zijn dan ook nog weinig gegevens bekend.

In/tegen Vrachelen-Noord ligt een bedrijventerrein grenzend aan Industrierrein Weststad I en Statendam: de Wijsterd. Dit is een kleinschalig terrein (ca. 25 ha) met een milieuvriendelijk karakter. Op een deel van het terrein zijn bedrijven met een bedrijfswoning gevestigd. Aan de inrichting van het terrein en aan het bouwplan zijn hoge eisen gesteld. Het gaat hier namelijk om een kwalitatief hoogwaardig bedrijvenpark, direct grenzend aan de wijk Vrachelen II. Op het bedrijventerrein zijn meer dan honderd bedrijven van zeer uiteenlopende aard gevestigd.

Ten zuiden van de woonwijk ligt de Vrachelse Heide, wat voor een groot gedeelte bestaat uit bos en heide en deels dienstdoet als militair oefenterrein en waterwingebied. In dit gebied rondom Ter Aalst bevindt zich een hoge concentratie aan horecagelegenheden en andere vormen van dag- en nachtrecreatie. Dit gebied is niet goed bereikbaar. Dit maakt in combinatie met het aantal voorzieningen dat de druk op (de wegen in) het gebied erg hoog is. Door het gebied lopen diverse recreatieve routes voor wandelaars en fietsers.

[Klik hier](#) voor een uitgebreidere omschrijving van de wijken in de Staat van Oosterhout

[Klik hier](#) voor de Sociaaleconomische Spiegel

[Klik hier](#) voor het samenvattende overzicht van de Buurtindicatoren.

Figuur 28: Idee kaart Vrachelen, De Wijsterd en omringend buitengebied

# Idee kaart

## Deelgebied Vrachelen (incl. bedrijventerrein De Wijsterd) en deel buitengebied



**Voor het gehele gebied geldt:**

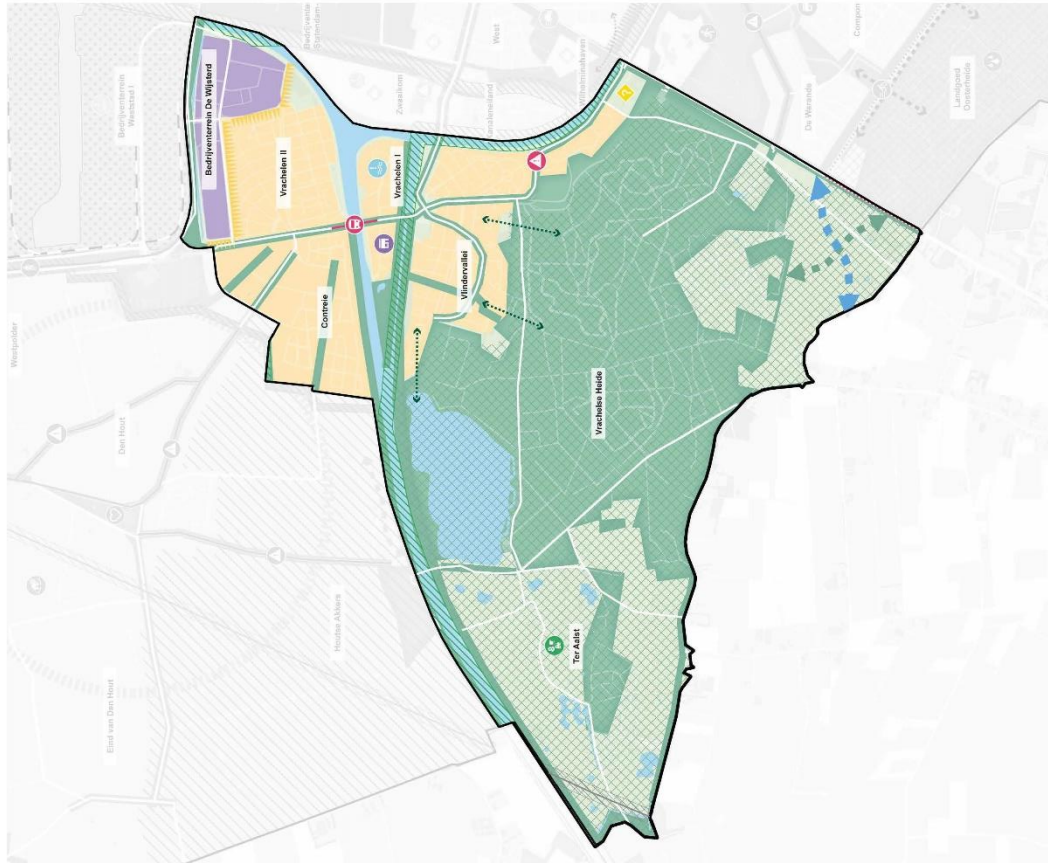
- Voldoende bereikbare voorzieningen voor alle leeftijden
- Energie neutraal en klimaatbestendig
- Auto ondergeschikt aan aangenaam leefklimaat in woongebieden
- Fietsgebruik bevorderen
- Vergroening, groen en water als meekoppelkans

**Voor het bedrijventerrein geldt:**

- Aandacht voor hittestress
- Juiste bedrijf op de juiste plek
- Verbreden van samenwerking tussen bedrijven

**Voor het buitengebied geldt:**

- Aandacht voor verdroging
- Kwaliteitsimpuls bestaande recreatiebedrijven
- Behoud en zo mogelijk versterken kwaliteit van het landschap
- Balans tussen ecologie, landschap, vrijetijdsbesteding en agrarisch gebruik
- Aandacht recreatiedruk



- Locatiespecifiek geldt:**
- Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen
  - Aantrekkelijk woongebied
  - Mogelijke (her)ontwikkelingslocatie wonen
  - Aandacht voor overlast bedrijven
- Economisch vitaal**
- Aantrekkelijke compacte voorzieningenconcentratie
  - Tracé hoogspanningsleidingen
- Identiteit en ruimtelijke kwaliteit**
- Landschapspark De Open Linie
  - Behoud en versterking bestaande groenstructuur
  - Behoud en versterking bestaande blauw-/groenstructuur
  - Ontbrekende groenstructuur
  - Ontbrekende blauw-/groenstructuur
  - Groen beter toegankelijk vanuit wijken
  - Aandacht balans functies, waarden en recreatiedruk
  - Bestaande ecologische verbindingzones (EVZ) Wilhelmkanaal en Markkanaal
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig**
- Aandacht voor buitendijkse ligging
- Bereikbaar en toegankelijk**
- Verbeteren bereikbaarheid OV
  - Verbeteren verkeersveiligheid langzaamverkeer



### 3.10.2 Toelichting Ideekaart Vrachelen, De Wijsterd en omringend buitengebied per thema

#### **Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen**

Vrachelen is een nieuwe wijk voor (jonge) gezinnen en starters. De wijk is nog niet volgroeid. De Contreie is in de afrondende fase. De wijk is erg geliefd. Doordat het een relatief jonge wijk betreft, moet hier de binding en sociale cohesie in/met de wijk nog groeien, vooral omdat nog niet alle voorzieningen gerealiseerd zijn. De aanwezige voorzieningen liggen niet centraal in de wijk en zijn niet voor eenieder goed bereikbaar (zoals de supermarkt en de sporthal). Een 'hart' van de wijk is een belangrijke voorwaarde voor een stabiele en sterke wijk. Onderdeel van een hart, zijn mogelijkheden om elkaar te ontmoeten.

Ook in een nieuwe wijk als Vrachelen hebben we aandacht voor 'schoon, heel & veilig'. Als gemeente monitoren we deze aspecten en daar waar dat nodig is wordt gehandeld. Op de kenschetskaart is de top 3 van buurtindicatoren aangegeven waar de inwoners zich het meeste aan ergeren.

Na beëindiging van de activiteiten van de maatschappelijke functie op de locatie van Lievenhove is een mogelijke herontwikkelingslocatie voor wonen ontstaan.

#### **Economische vitaliteit**

Een belangrijk deel van Vrachelen II betreft bedrijventerrein. Belangrijk aandachtspunt vormt het goed samengaan van de woon- en de werkfunctie. Daarnaast is het van belang dat ieder bedrijf op de goede plek zit, bijvoorbeeld gezien de ontsluiting. Evenals bij woongebieden houden we als gemeente de vinger aan de pols omtrent het functioneren van het bedrijventerrein, de kwaliteit van inrichting en onderhoud van de openbare ruimte. Voor een toekomstbestendig en goed functionerend bedrijventerrein is samenwerking tussen de ondernemers van belang. Voor De Wijsterd is een bedrijvenvereniging opgericht. De gemeente stimuleert een verdere verbreding van de thema's waarop samenwerking plaatsvindt. Gedacht kan bijvoorbeeld ook worden aan onderwerpen als energie, klimaat, parkeren en collectief vervoer. Mogelijk kan er een BIZ opgericht worden, op basis waarvan de gezamenlijk te ondernemen activiteiten betaald kunnen worden.

Verdere uitbreiding van het winkel-voorzieningscentrum Contreie is niet aan de orde. Er zijn kansen voor dienstverleningsfuncties zoals kinderopvang/ BSO, een zorg/medisch cluster en wellicht een fitness-/sportvoorziening. Concentratie van de voorzieningen is het uitgangspunt.

Bij Ter Aalst is sprake van een grote concentratie van recreatieve en toeristische voorzieningen (dag en nacht activiteiten). Verdere uitbreiding van stedelijke ontwikkelingen, recreatieve voorzieningen en ondernemingen in en rondom Ter Aalst is niet wenselijk, omdat de (recreatie)druk ter plaatse te groot is. .

Voor het gehele buitengebied geldt dat kwaliteitsversterking en diversificatie binnen het bestaande recreatie-aanbod wenselijk is. Ontwikkeling moet plaatsvinden in balans met de draagkracht van het gebied. In samenwerking met de recreatieondernemers/parkeigenaren zijn we gestart met een integrale aanpak gericht op het verbeteren van de kwaliteit van bestaande recreatieparken. Hierbij worden zowel sociale, fysieke, veiligheid en organisatorische aspecten meegenomen.



Ook de landbouw vormt een belangrijke functie in dit gebied. Initiatieven gekoppeld aan de reguliere landbouw en verbredingsinitiatieven worden ondersteund, mits passend in de gebiedskarakteristiek en niet leidend tot hinder voor overige functies. Samen met betrokkenen is het goed om op zoek te gaan naar kansrijke (nieuwe) economische dragers en nevenfuncties. Het bestemmingsplan geeft hiervoor de actuele kaders. Wanneer een agrarische ondernemer het bedrijf beëindigt is het zaak zorgvuldig om te gaan met de vrijkomende agrarische bebouwing: negatieve effecten door leegstand moet voorkomen worden, evenals gebruik dat niet passend is in het buitengebied.

### **Identiteit & ruimtelijke kwaliteit**

De wijk grenst over een groot deel aan het buitengebied. De Vlindervallei en De Contreie plukken hier de vruchten van. In Vrachelen II en I is het aandeel groen beperkter en zijn de buurten wat steniger. Opgave is daarom om het aanwezige groen minimaal te behouden en om daarnaast gekoppeld aan (onderhouds)projecten en via het werk-met-werk-maken zo mogelijk het groen uit te breiden. Vergroening zorgt voor versterking van de belevingswaarde en maakt de buurten gezonder.

Het is wenselijk om tot betere verbindingen met het buitengebied te komen, zoals richting de Vrachelse Heide. Hierdoor ontstaan er meer mogelijkheden voor ommetjes en kan ook het groen (en water) meer de buurten in getrokken worden. Via deze ommetjes zouden ook de in het buitengebied aanwezige (horeca)voorzieningen beter bereikbaar gemaakt kunnen worden. Voorkomen moet echter worden dat door een grotere toegankelijkheid en het gebruik maken ervan, de natuurwaarden aangetast worden en daarmee de draagkracht van het gebied overschreden wordt.

Voor het buitengebied zelf wordt gestreefd naar een goede balans tussen de functies natuur, recreatie en landbouw en ook hier worden ontbrekende verbindingen in de groenstructuur gerealiseerd, zoals de verbinding tussen de Vrachelse Heide en het Landgoed Oosterheide. Momenteel is de (recreatie)druk vooral rondom Ter Aalst te hoog. In het algemeen vormt de belevingskwaliteit van het buitengebied een belangrijk aandachtspunt. Nog aanwezige cultuurhistorische waarden worden gekoesterd en waar mogelijk beter zichtbaar gemaakt en versterkt. Bij nieuwe ontwikkelingen vormen ze het vertrekpunt.

Het Wilhelminakanaal is onderdeel van een Ecologische Verbindingszone. Gezien de beperkte mogelijkheden voor een goed functioneerde verbindingszone voor oeversoorten, wordt er in overleg met natuur- en milieuverenigingen gekeken naar een alternatief tracé.

### **Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig**

In het kader van het op te stellen programma Klimaatadaptatie wordt de specifieke opgave per gebied geanalyseerd. Voor een deel van de wijk Vrachelen vormt het beperkt aanwezige groen een aandachtspunt (vooral ook het bedrijventerrein). Een ander punt vormt het risico op bosbranden in de bosgebieden als gevolg van toenemende droogte. Onder andere deze onderdelen neemt de gemeente mee in het op te stellen programma Klimaatadaptatie.

In de op te stellen Transitievisie Warmte en het vervolgens voor iedere wijk samen met de bewoners (en ondernemers) op te stellen wijkuitvoeringsplan, wordt een (uitvoerings)strategie opgesteld om het gebied 'van het gas af' te krijgen en de transitie naar duurzame energiebronnen te maken. Hierbij zullen zoveel mogelijk meekoppelkansen benut worden, zodat meerwaarde



ontstaat vanuit het oogpunt van energie, klimaat, belevingswaarde, woonklimaat, financiële draagkracht en gezondheid. Denkbaar zijn in ieder geval plaatsing van zonnepanelen op daken, maar ook het isoleren van de woning en wellicht het aansluiten op het warmtenet. Ook kan gedacht worden aan het vergroten van het fietsgebruik, het gebruik van deelauto's en elektrisch rijden. In het algemeen ondersteunen we als gemeente initiatieven en innovatieve ideeën rondom opwekking en/of besparing van energie.

### **Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid**

De mobiliteitsopgave voor de wijk Vrachelen ligt op het stimuleren van het fietsgebruik, onder andere door het verbeteren van de fietsverbinding tussen Vrachelen en het centrum. Vanuit verkeersveiligheid behoeft de fietsoversteek Dorsvlegelpad – Lage Molenpolderweg extra aandacht, evenals de veiligheid voor langzaamverkeer op de Meerberg en de Salesdreef.

De bereikbaarheid van het openbaar vervoer wordt in dit gebied sterk belemmerd door de aanwezigheid van de beweegbare brug in de Lage Molenpolderweg. Deze maakt dat het zuidelijk deel van Vrachelen niet via een reguliere buslijn ontsloten kan worden.

Om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te versterken, zal in verblijfsgebieden (woonwijken) de auto zoveel mogelijk te gast zijn.

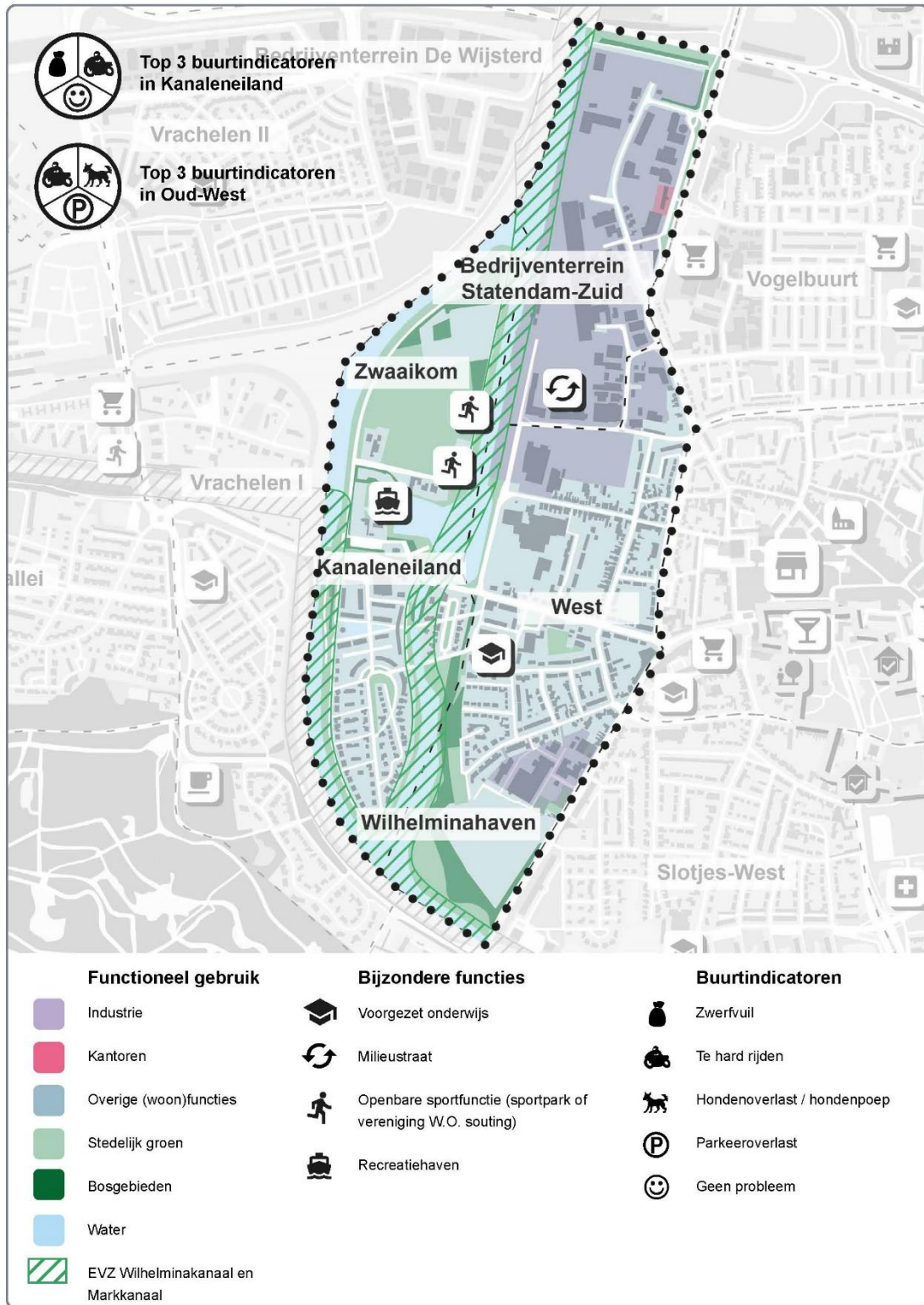
Een aandachtspunt rondom de onderwerpen verkeersveiligheid en verkeersoverlast, is het sluipverkeer door het kerkdorp Den Hout naar het recreatiegebied Ter Aalst.

### **Grootste opgaven**

- Ontwikkeling Ter Aalst in balans met de draagkracht van het gebied, waaronder de landschappelijke kwaliteit. Geen uitbreiding van de recreatieve functies. Alleen kwaliteitsversterking en diversificatie binnen het bestaande aanbod.

### 3.11 Deelgebied West, Statendam en Bredaseweg

Figuur 29: Kenschets West, Statendam en Bredaseweg



### 3.11.1 Kenschets

De wijk West is een kleine, oudere wijk. De wijk is heel gevarieerd, zowel qua uitstraling, bebouwing als bouwjaar. Er staat vooroorlogse bebouwing, maar ook recente nieuwbouw en er zijn nog steeds plannen voor nieuwe ontwikkelingen. De wijk West ligt aan het Wilhelminakanaal. Gekoppeld aan dit kanaal is een jachthaven gemaakt welke onderdeel uitmaakt van de wijk West.

In dit deelgebied liggen twee bedrijventerreinen. Bedrijventerrein Statendam-Zuid, welke gelegen is in het noorden van dit deelgebied. En een bedrijventerrein aan de Bredaseweg. Statendam-Zuid is een gemengd bedrijventerrein met zowel grote als kleinere bedrijven. Het bedrijventerrein aan de Bredaseweg bevat een bedrijfsverzamelgebouw met kleinere bedrijven. Naast de entree van dit bedrijventerrein is een oud monumentaal bedrijfspand gelegen: de GeCroonde Bel.

De wijk valt uiteen in twee buurten:

- Kanaleneiland, waar ongeveer 630 mensen wonen, heeft gemiddeld een wat oudere bevolking, die wat betreft inkomen tot de middencategorie behoort. Het is een sociaal en economisch stabiele buurt.
- West, waar ongeveer 1430 mensen wonen, heeft een overwegend jongere bevolking en valt qua inkomensniveau gemiddeld in de middencategorie. Net als Kanaleneiland is West sociaal en economisch stabiel.

[Klik hier](#) voor een uitgebreidere omschrijving van de wijken in de Staat van Oosterhout

[Klik hier](#) voor de Sociaaleconomische Spiegel

[Klik hier](#) voor het samenvattende overzicht van de Buurtindicatoren

Figuur 30: Idee kaart West, Statendam en Bredaseweg

**IDEe kaart**  
Deelgebied West incl. Statendam en Bredase weg

**Voor het gehele gebied geldt:**

- Voldoende bereikbare voorzieningen voor alle leeftijden
- Aandacht schoon, heel en veilig
- Vergroening, groen en water als meekoppelkans
- Energie neutraal en klimaatbestendig
- Auto ongeschikt aan aangenaam leefklimaat in woongebieden
- Fietsgebruik bevorderen

**Voor het bedrijventerrein geldt:**

- Juiste bedrijf op de juiste plek
- Verbreden van samenwerking tussen bedrijven
- Aandacht voor kwaliteitsbehoud
- Aandacht voor hittestress
- Aandacht multimodale bereikbaarheid (weg en water)

**Locatiespecifiek geldt:**

- Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen
- Aantrekkelijk woongebied (Her)ontwikkelingslocatie wonen

**Economisch vitaal**

- Vitaal werkgebied

**Identiteit en ruimtelijke kwaliteit**

- Behoud en versterking bestaande groenstructuur
- Behoud en versterking bestaande blauw-/groenstructuur
- Bestaande ecologische verbindingzones (EVZ) Wilhelminakanaal en Markkanaal

**Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig**

- Aandacht buitendijkse ligging
- Potentie jachthaven benutten

**Bereikbaar en toegankelijk**

- Verbeteren verkeersveiligheid langzaamverkeer
- Verbeteren doorstroming

### 3.11.2 Toelichting Ideekaart West, Statendam en Bredaseweg per thema

#### **Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen**

Door de directe nabijheid van het centrum en de gevarieerde opbouw en uitstraling, is dit gebied aantrekkelijk voor starters, gezinnen, bedrijvigheid/dienstverlening aan huis en jonge- en oudere 1- en 2 persoons huishoudens. Dit is een sterke en aantrekkelijke wijk, waar relatief veel dynamiek en vernieuwing plaatsvindt, zoals aan de Zwaaihoek (Eiland en Vaste Wal, waar 450 – 500 woningen worden gerealiseerd). Daarnaast verrijzen op het voormalige MPO-terrein (Wilhelminahaven) ongeveer 225 woningen. De gemiddeld wat oudere bevolking in Kanaleneiland betekent mogelijk dat er op termijn een proces van verjonging op gang komt. Voor de oudere bevolking is het van belang dat er de goede (woon)zorgvoorzieningen in het gebied aanwezig zijn, of goed bereikbaar vanuit het gebied, zodat zo lang mogelijk thuis gewoond kan blijven wonen. Echter om de buurten ook aantrekkelijk te houden voor gezinnen nu en straks, moet het voorzieningspakket ook daarop toegesneden zijn in combinatie met een goede inrichting van de buitenruimte. Een algemeen aandachtspunt vormt 'schoon, heel & veilig'. Als gemeente monitoren we deze aspecten en daar waar dat nodig is wordt gehandeld. Op de kenschetskaart is de top 3 van buurtindicatoren aangegeven waar de inwoners zich het meeste aan ergeren.

#### **Economische vitaliteit**

In het gebied ligt een deel van het bedrijventerrein Statendam. Vooral op het noordelijke deel liggen een aantal bedrijven in een zwaardere milieucategorie, waarvan door bewoners hinder ervaren wordt. In verband met de waterafhankelijkheid van een deel van deze bedrijven zijn deze lastig verplaatsbaar. De gemeente vindt het van belang dat het juiste bedrijf op de juiste plek zit: waterafhankelijke bedrijven aan het water. Dit principe maakt echter, dat in verband met de waterafhankelijkheid van een deel van deze zwaardere bedrijven, deze lastig verplaatsbaar zijn. Evenals bij woongebieden houden we als gemeente de vinger aan de pols omtrent het functioneren van het bedrijventerrein, de kwaliteit van inrichting en onderhoud van de openbare ruimte. Voor een toekomstbestendig en goed functionerend bedrijventerrein is samenwerking tussen de ondernemers van belang. Voor Statendam is een bedrijvenvereniging opgericht. De gemeente stimuleert een verdere verbreding van de thema's waarop samenwerking plaatsvindt. Gedacht kan bijvoorbeeld ook worden aan onderwerpen als energie, klimaat, parkeren en collectief vervoer. Mogelijk kan er een BIZ opgericht worden, op basis waarvan de gezamenlijk te ondernemen activiteiten betaald kunnen worden.

In het gebied ligt een jachthaven. We streven ernaar de toeristische kansen van de jachthaven beter benutten.

#### **Identiteit & ruimtelijke kwaliteit**

Dit betreft een dynamisch gebied. Het bedrijventerrein is stenig, vanuit meerdere opzichten is hier vergroening wenselijk. De woongebieden hebben een goede gebruiks- en belevingskwaliteit en het is van belang om dat voor de toekomst zo te houden, vergroening waar mogelijk is daarvoor van belang. Water speelt een belangrijke rol in dit gebied, het is wenselijk om dit zo optimaal mogelijk te benutten (voor vervoer en voor de identiteit).

Het Wilhelminakanaal is onderdeel van een Ecologische Verbindingszone. Gezien de beperkte mogelijkheden voor een goed functionerende verbindingzone voor oeversoorten, wordt er in overleg met natuur- en milieuverenigingen gekeken naar een alternatief tracé.



### **Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig**

In het kader van het op te stellen programma Klimaatadaptatie wordt de specifieke opgave per gebied geanalyseerd. Voor de wijk West is het stenige karakter een aandachtspunt vanuit klimaatadaptatie. Voor het bedrijventerrein Statendam is door de relatief hoge versteringsgraad en de productieprocessen hittestress een risicofactor.

In de op te stellen Transitievisie Warmte en het vervolgens voor iedere wijk samen met de bewoners (en ondernemers) op te stellen wijkuitvoeringsplan, wordt een (uitvoerings)strategie opgesteld om het gebied 'van het gas af' te krijgen en de transitie naar duurzame energiebronnen te maken. Hierbij zullen zoveel mogelijk meekoppelkansen benut worden, zodat meerwaarde ontstaat vanuit het oogpunt van energie, klimaat, belevingswaarde, woonklimaat, financiële draagkracht en gezondheid. Denkbaar zijn in ieder geval plaatsing van zonnepanelen op daken, maar ook het isoleren van de woning en wellicht het aansluiten op het warmtenet. Ook kan gedacht worden aan het vergroten van het fietsgebruik, het gebruik van deelauto's en elektrisch rijden. In het algemeen ondersteunen we als gemeente initiatieven en innovatieve ideeën rondom opwekking en/of besparing van energie.

### **Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid**

De mobiliteitsopgaven binnen de wijk West en het bedrijventerrein Statendam liggen bij stimulering van het fietsgebruik. Onder andere door het verbeteren van de fietsverbinding met het centrum en de noordelijk gelegen wijk Vrachelen.

Ook in deze wijk is het noodzakelijk de verkeersveiligheid voor het langzaam verkeer te verbeteren. Hierbij ligt de aandacht met name op de risicovolle oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers op de Statendamweg.

Om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te versterken, zal in de verblijfsgebieden (woonwijken) de auto zoveel mogelijk te gast zijn.

Voor gemotoriseerd verkeer is het verbeteren van de doorstroming op met name de Bredaseweg een opgave. Deze weg wordt zwaar belast met ook verkeer dat niet in het centrum hoeft te zijn.

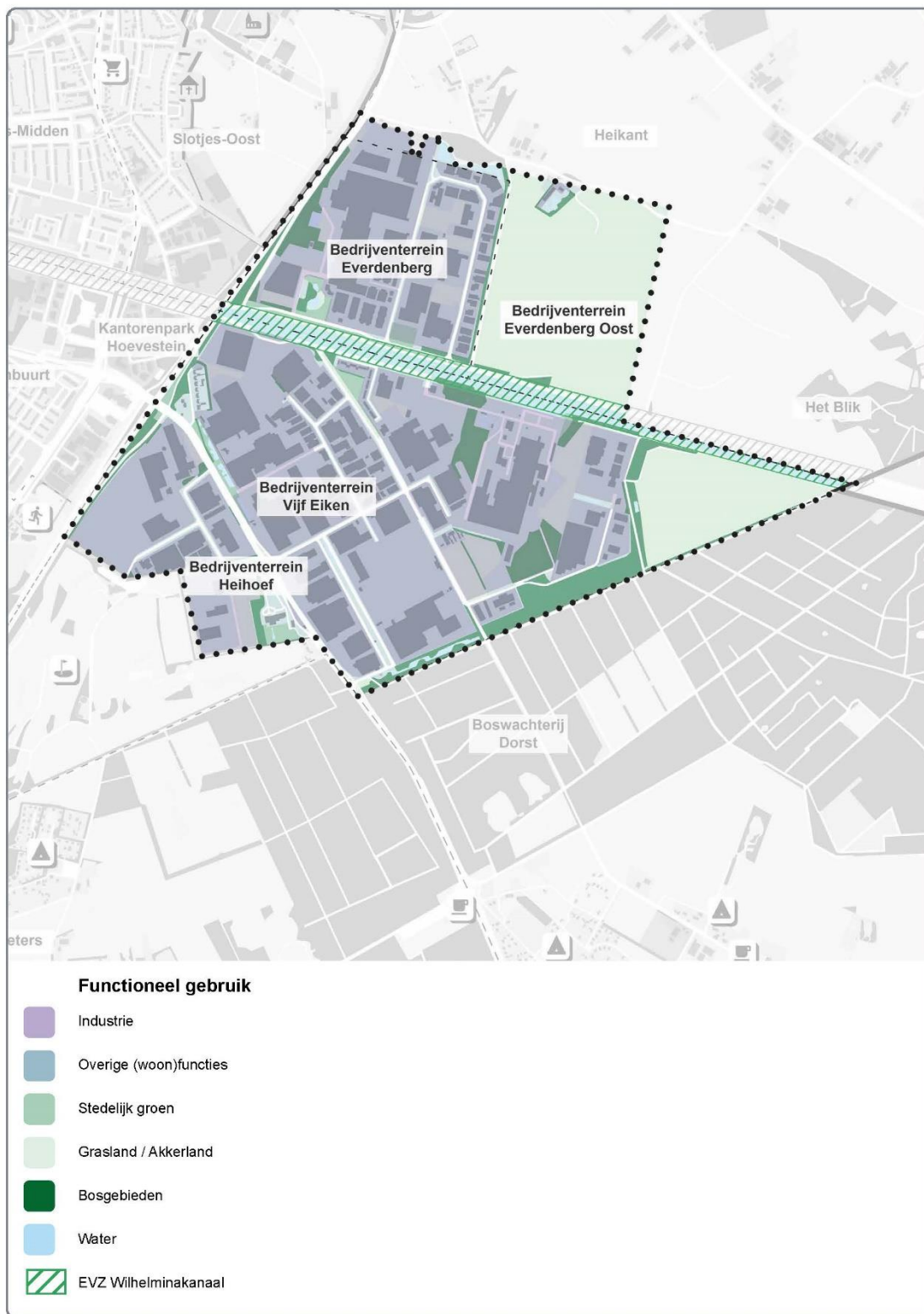
Daarnaast ligt er voor het bedrijventerrein Statendam de opgave bij een verbetering van de multimodale bereikbaarheid.

### **Grootste opgaven**

- Het aantrekkelijk houden van het woon- en leefklimaat door aandacht voor voldoende groen en (bereikbare) toegesneden voorzieningen.
- Het verbeteren van de doorstroming op de ontsluitingswegen.

### 3.12 Deelgebied Everdenberg (oost), Vijf Eiken en Heihoef

Figuur 31: Kenschets Everdenberg (oost), Vijf Eiken en Heihoef





### 3.12.1 Kenschets

Het gebied vormt een samenstelsel van bedrijventerreinen met gemengde bedrijvigheid, waar nog volop uitbreiding plaatsvindt. Aanleiding voor deze uitbreiding vormt de goede bereikbaarheid zowel over de weg als over het water.

#### **Bedrijventerrein Vijf Eiken**

Het bedrijventerrein Vijf Eiken is het oudste bedrijventerrein in Oosterhout. Het omvat ca. 135 ha. Het ligt aan de oostzijde van de A27 en de weg naar Rijen. Het terrein is goed ontsloten via een directie op- en afrit van de A 27 en het Wilhelminakanaal. In 2013 is, met financiële steun van rijk en provincie, een openbare laad- en loskade gerealiseerd. Het bedrijventerrein Vijf Eiken biedt ca. 3.000 arbeidsplaatsen. Op het bedrijventerrein zijn (plaatselijk) bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 5.

Met financiële steun van het Ministerie van Economische Zaken en de provincie Noord-Brabant - en in nauw overleg met de BZW-Oosterhout (Brabant Zeeuwse Werkgevers) is een grootscheeps revitaliseringsproject afgerond. Dit betrof onder andere herinrichting en grootschalig onderhoud van de openbare ruimte en in het kader van duurzaamheid zijn diverse projecten op het gebied van milieu en waterhuishouding gerealiseerd en daarnaast hebben de individuele ondernemers hun eigen bedrijfsomgeving aangepakt.

#### **Bedrijventerrein Everdenberg**

Dit bedrijventerrein omvat ca. 45 ha. Het ligt langs de A27 en is bereikbaar via de afslag Oosterhout-oost (aansluiting alleen in noordelijke richting). Op Everdenberg hebben zich zowel grotere ondernemingen (middenterrein, met name foodgerelateerd) als kleinschalige bedrijven gevestigd (buitenring, met name productiegerichte bedrijvigheid), tot milieucategorie 3.2. Everdenberg is een duurzaam terrein, gelegen in het groen, met retentievijvers en parkeren op eigen terrein.

#### **Bedrijventerrein Everdenberg Oost**

Het bedrijventerrein Everdenberg wordt de komende jaren in oostelijke richting uitgebreid. Dit nieuwe bedrijventerrein "Everdenberg-Oost" wordt begrensd door de Heikantsestraat aan de noordzijde, het bestaande bedrijventerrein Everdenberg c.q. het Oude Heikantsepad aan de westzijde, het Wilhelminakanaal aan de zuidzijde en het landelijk gebied aan de oostzijde. Het bedrijventerrein wordt goed ontsloten en ligt vrijwel direct aan de A27. De omvang van het te realiseren bedrijventerrein is ongeveer 20 hectare. Daarnaast komen er zes woon-/werkkavels aan de Heikantsestraat. Het bedrijventerrein is geschikt voor diverse bedrijven, grote en kleine bedrijven tot milieucategorie 3.2 (hetzelfde als bestaande Everdenberg).

#### **Bedrijventerrein Heihoef**

Grenzend aan bedrijventerrein Vijf Eiken en een golfbaan, is op een voormalig sportpark, recent het bedrijventerrein Heihoef ontwikkeld (4,7 ha). Heihoef is bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. Het terrein omvat een diversiteit aan bedrijven van logistiek tot groothandel en productie.

Figuur 31: Idee kaart Everdenberg (oost), Vijf Eiken en Heihoef

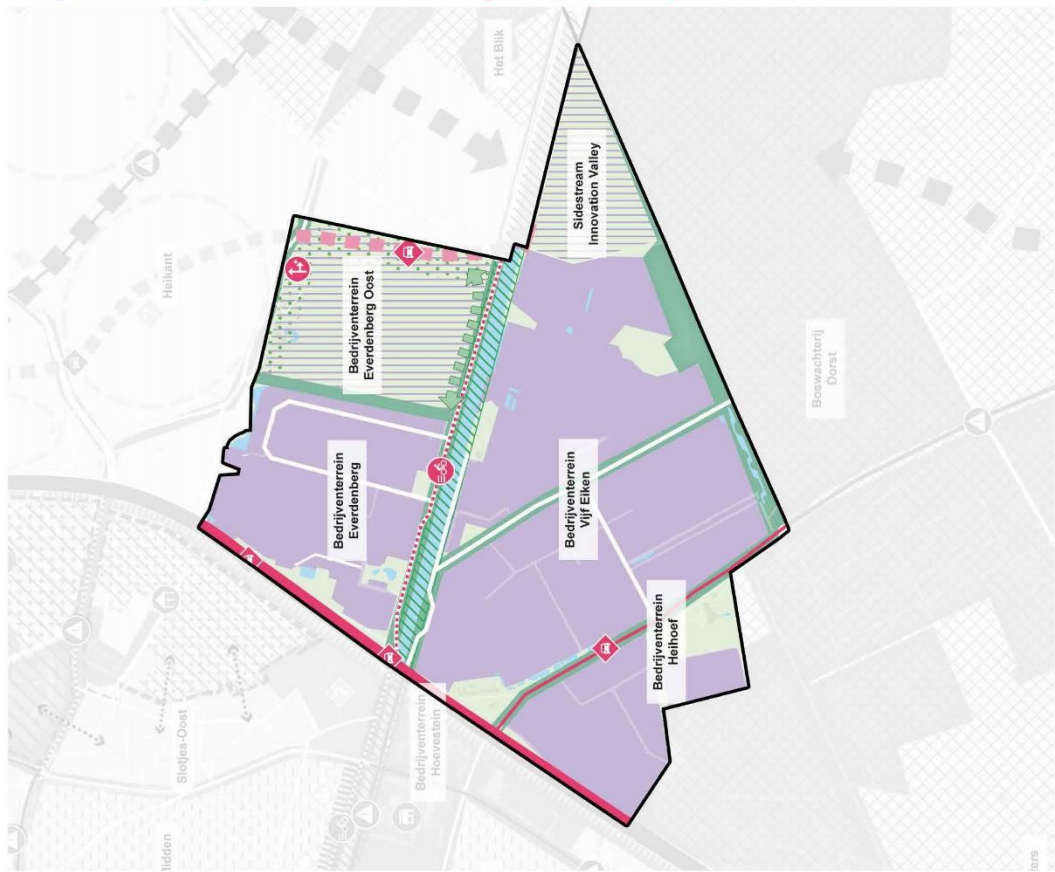
## Idee kaart

Deelgebied bedrijventerrein Everdenberg(-Oost), Vijf Eiken en Heihoef




**Voor het gehele gebied geldt:**

- Juiste bedrijf op de juiste plek
- Verbreden van samenwerking tussen bedrijven
- Aandacht voor kwaliteitsbehoud
- Vergroening, groen en water als meekoppelkans
- Energieneutraal en klimaatbestendig
- Aandacht voor hittestress
- Bereikbaarheid OV verbeteren
- Aandacht multimodale bereikbaarheid (weg en water)
- Fietsgebruik bevorderen



**Locatiespecifiek geldt:**

**Economisch vitaal**

- Vitaal werkgebied
- Uitbreiding bedrijventerrein met accent duurzaamheid

**Identiteit en ruimtelijke kwaliteit**

- Te ontwikkelen Ecologische verbindingzone (EVZ)
- Te ontwikkelen blauw-/groenstructuur
- Behoud en versterking bestaande groenstructuur
- Behoud en versterking bestaande blauw-/groenstructuur
- Bestaande ecologische verbindingzones (EVZ) Wilhelminakanal

**Bereikbaar en toegankelijk**

- Extra aansluiting op toekomstige N629
- Snelheidsroute
- Verkeersproject reconstructie Vijf Eikenweg
- Project realisatie N629
- Verbreding A-27 voor betere doorstroming



### 3.12.2 Toelichting Ideekaart Everdenberg (oost), Vijf Eiken en Heihoef per thema

#### **Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen**

Er wordt beperkt gewoond op het bedrijventerrein. Er zijn momenteel 2 clusters: Schellingstraat en Het Perk. Uitbreiding van de reguliere woonfunctie is niet wenselijk, er kan hier geen optimaal en gezond woon- en leefklimaat geboden worden. Daarnaast beperkt de woonfunctie de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijvigheid. Alleen woonwerkkavels aan de noordzijde van Everdenberg Oost, aan de rand van het bedrijventerrein, zijn toegestaan. Deze zorgen voor een zachtere overgang/zonering naar het omringende gebied. Een belangrijk aandachtspunt vanuit het oogpunt van leefbaarheid vormt (sociaal en verkeers)veilig fietsverkeer van/naar het bedrijventerrein.

#### **Economische vitaliteit**

Algemene opgave en ambitie is het behouden, het verder versterken en verhoging van de kwaliteit van de bedrijventerreinen. Een belangrijk aandachtspunt is dat er voldoende ruimte voor bedrijven in Oosterhout als geheel blijft.

Het is wenselijk om meer gebruik te maken van de ligging aan het water en daarmee de multimodale ontsluiting (via het water en de weg) zo optimaal mogelijk te benutten. Mogelijk kan een traject van stedelijke ruilverkaveling er geleidelijk aan bijdragen dat de juiste bedrijven op de juiste locatie komen.

Uitbreiding van bedrijventerrein Everdenberg vindt reeds plaats: Everdenberg Oost. Everdenberg-Oost (20 ha) krijgt een duurzaam karakter. Ook vindt visievorming voor een uitbreiding van Vijf Eijken aan de oostzijde plaats. Hier is een bedrijventerrein met een biobased accent wenselijk: Sidestream Innovation Valley. De gesprekken hierover met de provincie zijn reeds gevorderd.

Zowel voor het bedrijventerrein Vijf Eiken als Everdenberg is een bedrijfsvereniging opgericht. Als gemeente stimuleren we het verder verbreden van de onderwerpen waarop samenwerking plaatsvindt, zoals ook rondom thema's zoals energie- & klimaatopgave en vervoer. De ambitie is om gezamenlijk tot een BIZ (BedrijvenInvesteringsZone) te komen, welke de financiële basis kan vormen voor gezamenlijk gedragen investeringswensen. Voor Vijf Eiken is een intentieovereenkomst gesloten om te komen tot een (verdere) verduurzaming van de bedrijven.

#### **Identiteit & ruimtelijke kwaliteit**

Het bedrijventerrein is zowel langs het Wilhelminakanaal als de A27 een belangrijke beeldbepaler van Oosterhout. Aandacht voor kwaliteit van de uitstraling is daarom wenselijk. Onder andere daarom wordt een groenblauwe zone rondom Everdenberg Oost gerealiseerd. Hiermee wordt een relatie gelegd met het bestaande bedrijventerrein Everdenberg en de groenblauwe zones op beiden bedrijventerreinen beter aan elkaar gekoppeld. Hiermee wordt ook invulling gegeven aan een goede landschappelijke inpassing en de inpassing van de wateropgave. Cultuurhistorische waarden worden gekoesterd en waar mogelijk beter beleefbaar gemaakt en versterkt. De groenblauwe zone vormt de overgang naar het omringend landschap dat recreatief gebruikt wordt. De waarden vormen het vertrekpunt voor ontwikkelingen.

De bedrijventerreinen zijn stenig. Dit is een vanuit het verleden gegroeide situatie en voor alle (oudere) bedrijventerreinen een feit. De bedrijven hebben hun ruimte nodig. Van belang is dat



de huidige (hoofd)groenstructuur in ieder geval behouden blijft. Hiermee wordt bijgedragen aan meerdere doelen: waterberging, ruimtelijke kwaliteit, aantrekkelijkheid werkomgeving, maar ook voor het tegengaan van hittestress. Wanneer zich er mogelijkheden voordoen, wordt getracht het aandeel groen verder te ontwikkelen, bijvoorbeeld gekoppeld aan herontwikkeling en onderhoud. Het kwaliteits- en onderhoudsniveau van het bedrijventerrein is op orde. De gemeente houdt hierbij vinger aan de pols. Wanneer dat noodzakelijk is, worden de benodigde werkzaamheden verricht, waarbij zoveel mogelijk gestreefd wordt naar 'werk-met-werk-maken' (zoals koppeling met (onderhouds)projecten).

Het Wilhelminakanaal is onderdeel van een Ecologische Verbindingszone. Gezien de beperkte mogelijkheden voor een goed functioneerde verbindingszone voor oeversoorten, wordt er in overleg met natuur- en milieuverenigingen gekeken naar een alternatief tracé.

### **Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig**

In het kader van het op te stellen programma Klimaatadaptatie wordt de specifieke opgave per gebied geanalyseerd. Zoals hiervoor geconstateerd zijn de bedrijventerreinen stenig. Dit vormt een risico vanuit het oogpunt van hittestress. Gekoppeld aan ontwikkelingen wordt waar mogelijk getracht vergroening te bereiken. Een ander punt vormt het risico op bosbranden in de bosgebieden als gevolg van toenemende droogte (overslaggevaar). Deze onderdelen nemen we onder andere mee in het op te stellen programma Klimaatadaptatie.

In de op te stellen Transitievisie Warmte en het vervolgens voor ieder gebied samen met de ondernemers op te stellen uitvoeringsplan, wordt een (uitvoerings)strategie opgesteld om het gebied 'van het gas af' te krijgen en de transitie naar duurzame energiebronnen te maken. Hierbij zullen zoveel mogelijk meekoppelkansen benut worden, zodat meerwaarde ontstaat vanuit het oogpunt van energie, klimaat, belevingswaarde, ondernemerklimaat, financiële draagkracht en gezondheid. Denkbaar zijn in ieder geval plaatsing van zonnepanelen op daken, op (te realiseren) afdaken boven verharde parkeervoorzieningen, maar ook het isoleren van de panden en wellicht het aansluiten op het warmtenet. Ook kan gedacht worden aan het vergroten van het fietsgebruik, het gebruik van deelauto's, semi-collectief vervoer en elektrisch rijden. Als gemeente gaan we aan de slag met een onderzoek naar reststromen van de Oosterhoutse bedrijven en het stimuleren van samenwerking tussen bedrijven die al circulair ondernemen. In het algemeen ondersteunen we initiatieven en innovatieve ideeën rondom opwekking en/of besparing van energie. Everdenberg Oost wordt ontwikkeld als duurzaam bedrijventerrein.

### **Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid**

De lokale opgaven voor de bedrijventerreinen betreft vooral stimulering van het fietsgebruik, het verbeteren van de bereikbaarheid per openbaar vervoer en het vervoer over water.

Op regionaal niveau is de verbetering van de doorstroming op de A27 (die langs dit deelgebied loopt) van belang en de aanleg van de snelfietsroute Tilburg – Oosterhout. Deze snelfietsroute, die langs de noordzijde van het Wilhelminakanaal loopt, biedt kansen voor meer fietsgebruik van werknemers op Everdenberg(-Oost). Een verbeterde doorstroming op de A27 heeft positieve effecten op de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen. Doordat Everdenberg Oost een ontsluiting krijgt op de nieuwe N629, ontstaat voor Everdenberg een tweezijdige aansluiting. Dit komt ten goede aan de bereikbaarheid van Everdenberg (evenals verkeersveiligheid bij calamiteiten).



teiten. Naast de reconstructie van de N629 wordt er de komende periode door de provincie gewerkt aan de verdere reconstructie van de Vijf-Eikenweg. Het deel op Oosterhouts grondgebied is reeds gereed.

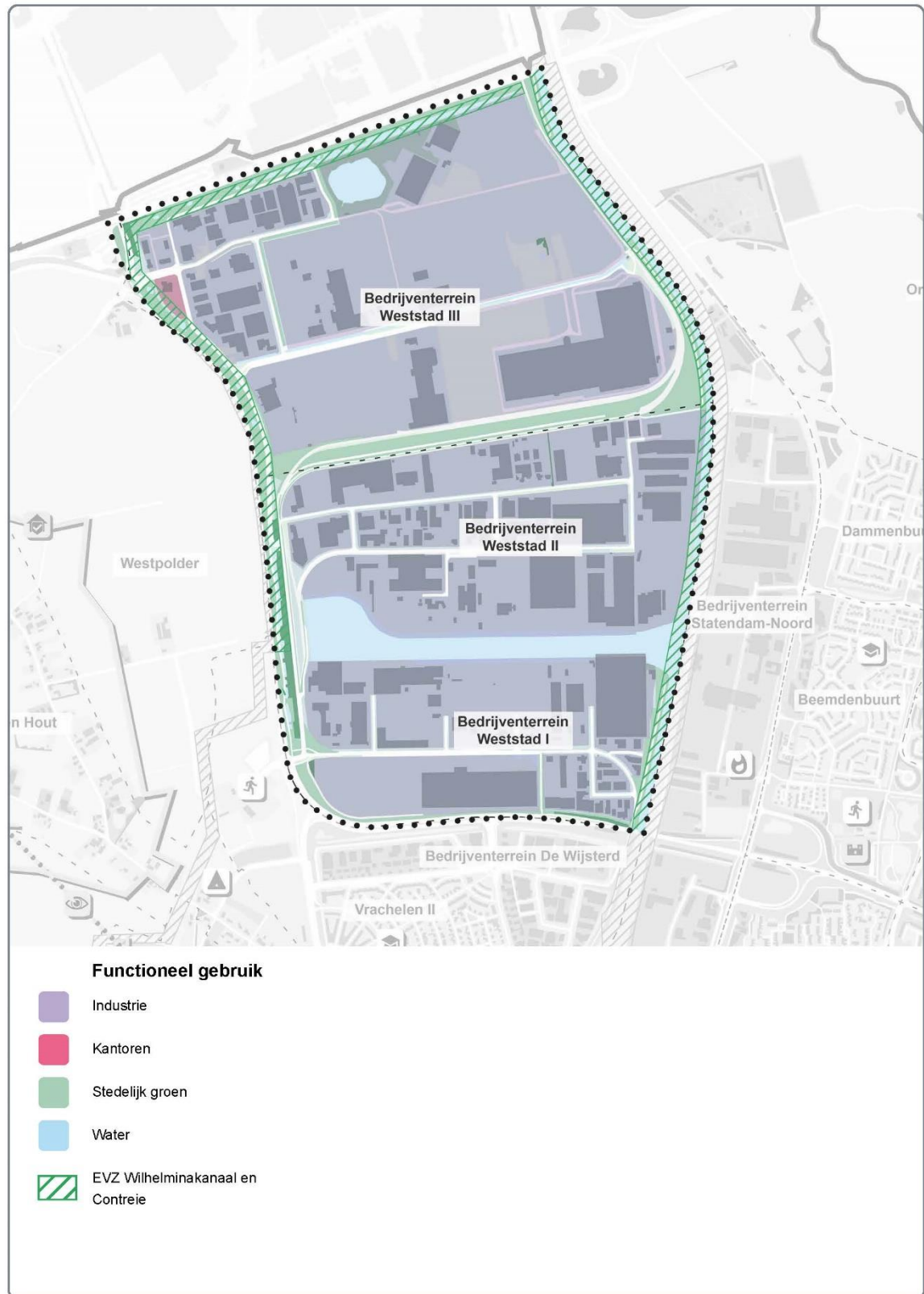
**Grootste opgaven**

- Werken aan goede bereikbaarheid via water, weg, fiets en OV (multimodaal).
- Stimuleren samenwerking bedrijven
- Verduurzaming bedrijven Vijf Eiken (Intentieovereenkomst



### 3.13 Deelgebied Weststad I, II en III

Figuur 33: Kenschets Weststad I, II en III



### 3.13.1 Kenschets

Het bedrijventerrein Weststad (ca. 350 ha) is gelegen in de noordwesthoek van de gemeente langs de A59 en het Wilhelminakanaal. Het is een modern bedrijventerrein dat wordt ontsloten via de weg, het water en het spoor (multimodaal). Het bedrijventerrein Weststad omvat 3 zones.

Het gedeelte Weststad I en II is vanaf begin jaren 70 van de vorige eeuw tot ontwikkeling gebracht. Het gebied is ingericht als een grootschalig industrieterrein voor (middel)zware bedrijven. Het terrein heeft vooral een regionale, multimodale, maar daarnaast ook een lokale functie. Het terrein is uitstekend bereikbaar, zowel over de weg (via de A59 en A27), over het water (diep vaarwater) en over het (goederen)spoor. Door de centrale ligging tussen Rotterdam en Antwerpen is het bedrijventerrein vooral in trek bij logistieke bedrijven. Centraal in het gebied is een insteekhaven gerealiseerd met een rechtstreekse aansluiting op het Wilhelminakanaal.

Weststad III is vanaf 1998 gerealiseerd. Dit gedeelte is gesitueerd tussen industriegebied Weststad I en II en de noordelijk gelegen Rijksweg A59. Het terrein heeft met de ontwikkeling van fase III ook een zichtlocatie gekregen naar de A59, met een directe ontsluiting op deze rijksweg. Qua functie is dit terrein gelijk aan Weststad I en II. In het noordoostelijk deel, ter hoogte van de rotonde Weststadweg / Stelvenseweg / Brieltjesweg is een zogenaamd facilitypoint gesitueerd, waar aan het bedrijventerrein gerelateerde functies als horeca, fitnesscentrum, een reclame-mast e.d. zijn opgericht. Op de hoek van de Technologieweg en de Distributieweg staat een kantoorgebouw.

De realisatie van de openbare laad- en loskade, in combinatie met de uitbreiding van de overslagkade van de Oosterhoutse Container Terminal (OCT), heeft een kade van maar liefst 340 meter opgeleverd. Op het openbare gedeelte (ca 80 meter) kunnen stukgoederen worden overgeslagen. Met de realisatie van deze kade stimuleert Oosterhout vervoer over water; een dienst waar veel bedrijven op het industrieterrein dankbaar gebruik van maken.

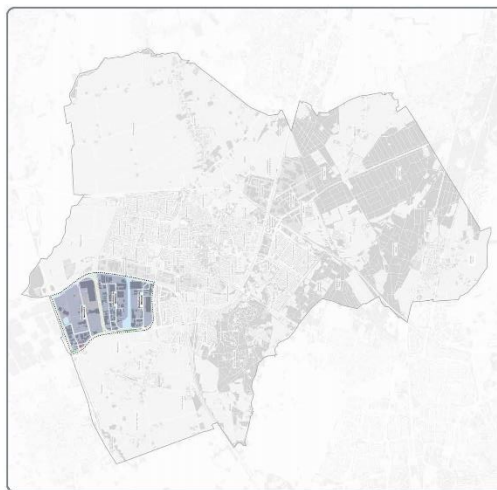
Het totale bedrijventerrein Weststad is voornamelijk functioneel vormgegeven. De structuur is gericht op een goede ontsluiting en een optimaal productiemilieu. Het bedrijventerrein Weststad is een grootschalig, vooral regionaal georiënteerd industriegebied voor (middel)zware milieuhinderlijke bedrijven. Hier kunnen op grote delen van het terrein naast bedrijven in de milieucategorieën 3 en 4 ook bedrijven in milieucategorie 5 en zone-plichtige bedrijven terecht. Hier zijn veel productiebedrijven te vinden, vooral in de beton- en staalsector, daarnaast zijn hier diverse grote logistieke bedrijven gevestigd.

Per 1 januari 2017 is er een BedrijvenInvesteringsZone (BIZ) ingesteld op Weststad.

Figuur 34: Ideekaart Weststad



**IDEE kaart**  
Deelgebied Bedrijventerreinen Weststad I, II en III



**Voor het gehele gebied geldt:**

- Juiste bedrijf op de juiste plek
- Verbreden van samenwerking tussen bedrijven
- Veegroening, groen en water als meekoppelkans
- Aandacht voor kwaliteitsbehoud
- Energieneutraal en klimaatbestendig
- Aandacht voor hittestress
- Aandacht voor buitendijkse ligging
- Bereikbaarheid OV verbeteren
- Aandacht trimodale bereikbaarheid (weg, water en spoor)
- Fietsgebruik bevorderen
- Aandacht voor parkeren



- Locatiespecifiek geldt:**
- Economisch vitaal**
    - Vitaal werkgebied
  - Identiteit en ruimtelijke kwaliteit**
    - Impuls kwaliteit middels werk met groen
    - Behoud en versterking bestaande groenstructuur
    - Behoud en versterking bestaande blauw-/groenstructuur
    - Aandacht voor buitendijkse ligging
  - Bereikbaar en toegankelijk**
    - Transitie naar turbotronde
    - Aantrekkelijkheid en veiligheid fietsroute verbeteren





### 3.13.2 Toelichting Ideekaart Weststad I, II en III per thema

#### **Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen**

Op het bedrijventerrein wordt niet gewoond, dat is er ook niet toegestaan in verband met gezondheidsredenen en op basis van diverse wet- en regelgeving. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid vormt een belangrijk aandachtspunt (sociaal en verkeers)veilig fietsverkeer van en naar het bedrijventerrein. Naast voor de reguliere werknemers, is dit ook belangrijk voor de jeugd (stage-/werkervaringsplekken). Daarnaast spelen er diverse criminaliteitsaspecten in het gebied (oneigenlijk gebruik bedrijfsloodsen). De gemeente is hierover in gesprek met de ondernemers en eigenaren in het kader van het parkmanagement.

#### **Economische vitaliteit**

Op Weststad is er weinig leegstand. De algemene opgave is het op peil houden van de kwaliteit en het functioneren van het terrein. Voor Weststad I & II is het wenselijk een kwaliteitsimpuls te bereiken, mogelijk via (gedeeltelijke) herstructurering.

De kracht van dit bedrijventerrein is de 'trimodaliteit' in combinatie met de ligging aan de as Amsterdam - Antwerpen. Ambitie is om de trimodaliteit optimaler te gaan benutten: bedrijven die niet afhankelijk zijn van ligging aan het water kunnen beter op een andere plek doorontwikkelen waardoor er weer ruimte vrijkomt voor een watergebonden bedrijf. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om 'het juiste bedrijf op de juiste plaats' te krijgen. Een mogelijkheid is ruilverkaveling.

Voor het optimaal functioneren van het bedrijventerrein is een goede samenwerking tussen de ondernemers van belang. Voor Weststad is een BedrijvenInvesteringsZone (BIZ) opgericht, deze wordt ondersteund door Solaris Parkmanagement. Vanuit het BIZ worden activiteiten in het kader van Parkmanagement betaald. De gemeente stimuleert een verdere verbreding van de thema's waarop samenwerking plaatsvindt. Gedacht kan bijvoorbeeld ook worden aan onderwerpen als energie, klimaat, parkeren en collectief vervoer.

#### **Identiteit & ruimtelijke kwaliteit**

Ook voor dit bedrijventerrein is een goede beeldkwaliteit van groot belang voor de toekomstbestendigheid. Voor Weststad I en II is een traject gestart om via 'werk met werk maken' de kwaliteit van de openbare ruimte en het functioneren van het terrein aan te pakken: een impuls voor de kwaliteit. Voor Weststad III is aandacht voor het op peil houden van de huidige ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied en het functioneren van het terrein via het reguliere beheerspoor. Wanneer het nodig is, zal -eveneens via 'werk met werk maken'- het niveau proactief op peil worden gebracht.

Op het industrieterrein zijn zware bedrijven actief, waaraan een hinderzone gekoppeld is. De opgave is om deze niet te laten conflicteren met een goed en gezond woon- en leefklimaat in de wijken. Naar de oostzijde is er sprake van een buffer in de vorm van het kanaal en het bedrijventerrein Statendam. Aan de zuidzijde van Weststad voorziet bedrijventerrein De Wijsterd met zijn woonwerkkavels en lichte bedrijvigheid voor de wenselijke buffer met de aangrenzende woonwijk.



Het Wilhelminakanaal is onderdeel van een Ecologische Verbindingszone. Gezien de beperkte mogelijkheden voor een goed functioneerde verbindingszone voor oeversoorten, wordt er in overleg met natuur- en milieuverenigingen gekeken naar een alternatief tracé.

### **Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig**

In het kader van het op te stellen programma Klimaatadaptatie wordt de specifieke opgave per gebied geanalyseerd. Bedrijventerreinen zijn stenig en behoren daardoor binnen Oosterhout tot de gebieden met het hoogste risico op hittestress. Gekoppeld aan ontwikkelingen wordt waar mogelijk getracht vergroening te bereiken. Een ander punt van aandacht vormt de buitendijkse ligging van dit bedrijventerrein. Om het (in de toekomst toenemende) overstromingsgevaar tegen te gaan is het wenselijk om een sluis in de Amer aan te leggen of om de dijken te verhogen. De optimale oplossing wordt de komende periode onderzocht in het kader van het bovenlokale project 'ruimte voor de rivier'. Al deze onderdelen nemen we onder andere ook mee in het op te stellen programma Klimaatadaptatie.

In de op te stellen Transitievisie Warmte en het vervolgens voor ieder gebied samen met de ondernemers op te stellen uitvoeringsplan, wordt een (uitvoerings)strategie opgesteld om het gebied 'van het gas af' te krijgen en de transitie naar duurzame energiebronnen te maken. Hierbij zullen zoveel mogelijk meekoppelkansen benut worden, zodat meerwaarde ontstaat vanuit het oogpunt van energie, klimaat, belevingswaarde, ondernemklimaat, financiële draagkracht en gezondheid. Denkbaar zijn in ieder geval plaatsing van zonnepanelen op daken, op (te realiseren) afdaken boven verharde parkeervoorzieningen, maar ook het isoleren van de panden en wellicht het aansluiten op het warmtenet. Ook kan gedacht worden aan het vergroten van het fietsgebruik, het gebruik van deelauto's, semi-collectief vervoer en elektrisch rijden. Als gemeente gaan we aan de slag met een onderzoek naar reststromen van de Oosterhoutse bedrijven en het stimuleren van samenwerking tussen bedrijven die al circulair ondernemen. Het water dat hier aanwezig is, kan als kans gebruikt worden, bijvoorbeeld voor koeling, maar wellicht ook om energie op te wekken. In het algemeen ondersteunen we initiatieven en innovatieve ideeën rondom opwekking en/of besparing van energie.

### **Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid**

Het goederenvervoer zal de komende jaren sterk toenemen. Het is daarom van belang de capaciteit van de insteekhaven en het Wilhelminakanaal beter te benutten. Ook intensiever spoorgebruik is wenselijk om de groeiende druk op het wegennet af te vlakken.

Eén van de grotere opgaven in dit deelgebied is de ombouw van de huidige rotonde bij de zogenaamde "Bromtol" naar een turborotonde, met iets verderop een extra aansluiting op de Weststadweg. Daarnaast ligt er een opgave ten aanzien van het stimuleren van het fietsgebruik (door onder andere meer sociale veiligheid te creëren op het bestaande fietspad) en het verbeteren van de bereikbaarheid van dit bedrijventerrein per openbaar vervoer. Ook op het gebied van parkeren ligt er een opgave in dit gebied, momenteel wordt er geparkeerd op het gras. Bij het werken aan de kwaliteitsimpuls wordt dit aandachtspunt meegenomen.

De regionale opgave om tot verbetering te komen van de doorstroming op het knooppunt Hooipolder en het zuidelijk deel van de A27 (beiden buiten dit plangebied gelegen), is van groot belang voor de economische vitaliteit van west- en midden-Brabant. En daarmee ook voor de bedrijventerreinen Weststad I, II en III.



**Grootste opgaven**

- Kwaliteitsimpuls Weststad I & II en in het algemeen het op orde houden van de kwaliteit (werk-met-werk-maken).
- Het werken aan de energietransitie, gericht op minder gebruik, duurzaam opwekken en het gebruik van reststromen.
- Werken aan goede bereikbaarheid via water, spoor, weg, fiets en OV (multimodaal).



## 4 VERANTWOORDING & VERVOLG

### 4.1 Vastgesteld beleid & bestaand kaartmateriaal basis van Omgevingsvisie

Omdat de Omgevingsvisie gebaseerd is op vastgesteld beleid, omvat deze geen nieuwe beleidskeuzes. Via een link ([klik hier](#)) is een overzicht opgenomen van alle gebruikte beleidsdocumenten en andere bronnen. In de teksten van de Omgevingsvisie zijn de relevante onderliggende beleidsdocumenten ook direct toegankelijk gemaakt via links. Naast beleidsdocumenten is ook bestaand kaartmateriaal geanalyseerd, wat geresulteerd heeft in een beknopte ruimtelijke- en landschappelijke analyse. De analyse bevat onder andere kaarten op het gebied van geomorfologie, cultuurhistorie, bodem en ecologie. [Klik hier](#) voor de beknopte ruimtelijk-landschappelijke analyse. Deze analyse ligt onder andere ook ten grondslag aan de IDEekaarten voor de deelgebieden.

### 4.2 Gesprek samenleving & inspraak belangrijke pijler

Rondom de concept-Omgevingsvisie is een uitgebreide consultatieronde georganiseerd. 124 organisaties zijn uitgenodigd om via digitale rondetafelgesprekken mee te denken over de inhoud van de concept-Omgevingsvisie. [Via deze link zijn de verslagen van de gesprekken \(geanonimiseerd\) in te zien](#). De gesprekken hebben veel informatie opgeleverd, zowel voor de Omgevingsvisie als voor de dagelijkse praktijk en vervolgtrajecten. [Via deze link kan het overzicht van ambtshalve wijzigingen naar aanleiding van de consultatieronde ingezien worden](#). Een aantal ingebrachte punten onderwerpen vroegen om nadere besluitvorming, [in dit document zijn de beslispunten uit de consultatieronde op een rij gezet](#). De resultaten van de consultatieronde, in combinatie met de resultaten van de zienswijzeperiode op basis van 3.4 Algemene wet bestuursrecht, betreft de raad in haar debat over de vaststelling van de Omgevingsvisie. De zienswijzeperiode en de verantwoording van de participatie is een van de juridische vereisten gekoppeld aan een Omgevingsvisie. [Via deze link is de gehele juridische verantwoording in te zien](#).

Ten behoeve van de inspraak die plaatsgevonden heeft van 7 januari tot 18 februari 2021, is op de Omgevingsvisiewebsite een 'zienswijze-tab' aangemaakt. Via deze tab was het mogelijk om digitaal een inspraakreactie in te dienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door 49 personen/organisaties. Een van deze zienswijzen was opgebouwd uit 63 reacties.

[Via deze link kunt u de Reactienota zienswijzen](#) inclusief ambtshalve wijzigingen inzien. De ingebrachte reacties met de bijbehorende beantwoording, zijn door de gemeenteraad betrokken bij haar debat over de vaststelling van de Omgevingsvisie. Naar aanleiding van de ingebrachte reacties is de Omgevingsvisie op onderdelen aangepast. Op 23 november 2021 is de Omgevingsvisie Oosterhout vastgesteld. De Omgevingsvisie is eveneens raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Na het van kracht worden van de Omgevingswet gaat dit op in het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet).

Het vernieuwende aan de Omgevingsvisie is dat hierin alles samengebracht is en daardoor meekoppelkansen benoemd zijn. De opgaven en uitdagingen waar we de komende periode



voor staan (denk aan de energietransitie, de klimaatadaptatie en de woningbouwopgave) vragen om een samenhangende, integrale aanpak. Bij de voorbereiding en uitwerking van deze keuzes wordt de samenleving wederom betrokken. Wanneer daartoe aanleiding is, zullen resultaten van deze nieuwe trajecten in een geactualiseerde Omgevingsvisie verwerkt worden. Wanneer besluitvorming rondom deze nieuwe trajecten reeds voor de vaststelling van de Omgevingsvisie plaatsvindt, zullen de hoofdlijnen reeds verwerkt worden in de vast te stellen Omgevingsvisie. Dit resulteert in een zo actueel mogelijke Omgevingsvisie voor de gemeente Oosterhout.

### **4.3 Omgevingsvisie door Raad vastgesteld, Programma's door College**

De Omgevingsvisie wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Hiermee geeft de raad de kaders op hoofdlijnen voor toekomstige ontwikkelingen. Uitwerkingen van de doelen en hoofdlijnen uit de Omgevingsvisie kunnen volgens de nieuwe structuur van de Omgevingswet in Programma's worden opgenomen. Programma's worden vastgesteld door het College van B&W. Dit heeft de wetgever expliciet zo benoemd om gemeenteraden te ontlasten en te helpen op hoofdlijnen te sturen. Programma's zullen echter voorafgaand aan de vaststelling door het College ter instemming aan de raad worden aangeboden. Hiermee zal de huidige praktijk onder de Omgevingswet worden voortgezet. De juridische vertaling van de Omgevingsvisie (en de Programma's) vindt plaats in het Omgevingsplan, de vervanger van de bestemmingsplannen. Het Omgevingsplan wordt vastgesteld door de Raad. Afweging en besluitvorming rondom omgevingsvergunningen vindt plaats door het College van B&W: immers dit is de 'dagelijkse uitvoering' van het beleid zoals door de Raad is vastgelegd in de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan. Wanneer een initiatief niet past in het Omgevingsplan, vindt afweging plaats met behulp van de Omgevingsvisie (en de Programma's).

De Omgevingswet biedt de raad de mogelijkheid om op voorhand te besluiten dat zij in een aantal situaties bindend advies moeten geven, voordat de procedure tot verlening van een omgevingsvergunning kan worden opgestart. Voordat de wet in werking treedt zal de raad via een raadsvoorstel worden geadviseerd daar een besluit over te nemen. Denkbaar is dat daarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten op de huidige praktijk binnen de gemeente Oosterhout.

Navolgend schema geeft in één oogopslag weer.

- De relatie tussen de Omgevingsvisie en de Programma's;
- Welke Programma's (om in termen van de Omgevingswet te spreken) reeds hangen onder de Omgevingsvisie en welke dus input geleverd hebben;
- En welke Programma's we voornemens zijn de komende periode op te stellen, om daarmee het bereiken van de ambities van de Toekomstvisie (en dus Omgevingsvisie) dichterbij te brengen. De Omgevingsvisie vormt hiervoor het kader. Deze lijst is continu in ontwikkeling, de gemeente staat immers niet stil.





#### 4.4 Samen, integraal en wijkgericht werken

De ambities die we in overleg met de samenleving vastgelegd hebben in onze Toekomstvisie 2030, willen we ook samen met de maatschappelijke partners, de ondernemers en de inwoners van Oosterhout bereiken. Er is volop ruimte voor initiatief en daar waar mogelijk ondersteunt de gemeente. Omdat samenwerking en maatwerk het meest optimaal kan plaatsvinden op gebiedsniveau, gaan we aan de slag met wijkgericht werken. Zelfwerkzaamheid en zelfredzaamheid zijn hierin sleutelbegrippen.

We kijken zeker verder dan de gemeentegrenzen: regionale samenwerking is van groot belang. Daar waar we kansen zien trekken we samen op. Per onderwerp verschillen de samenwerkende gemeenten. Samen vormen we een intensief samenhangend systeem.

We hopen dat we met de Omgevingsvisie (met de Toekomstvisie als basis) goed geluisterd hebben naar de mensen die meegedacht en gewerkt hebben. Graag nodigen we iedereen uit om samen met ons te werken aan een nog mooier Oosterhout, waar het fijn wonen, werken en vertoeven blijft!

#### 4.5 Kostenverhaal verankeren in de Omgevingsvisie

Met deze omgevingsvisie zetten we de stip op de horizon en schetsen het publiekrechtelijk kader, waarbinnen ontwikkelingen zich voor kunnen doen. Daarom worden in deze omgevingsvisie ook voorwaarden beschreven waarop het kostenverhaal vorm gaat krijgen.

Onder de Omgevingswet verandert de systematiek van kostenverhaal. In eerste instantie leek het erop dat de mogelijkheden in vergelijking tot de Wro sterk beperkt zouden worden. Met name leek het erop dat de werkwijze van het vragen van een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling beëindigd zou moeten worden. Met de Aanvullingswet Grondeigendom 2019 is echter duidelijk geworden dat deze huidige werkwijze voor een belangrijk deel doorgezet kan worden en daar een Omgevingsvisie en/of Programma aan ten grondslag moet liggen. In een AMvB zal dit verder uitgewerkt worden. Zo lang deze AMvB nog niet gereed is, wordt de werkwijze uit de Wro aangehouden.

Wanneer de Omgevingsvisie Oosterhout van kracht wordt voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zal deze ook met de status Structuurvisie vastgesteld worden.

#### Vormen van kostenverhaal op basis van de Wro – Grexwetgeving

De grondexploitatiewetgeving zoals verankerd in de Wro, verplicht gemeenten om alle kosten en investeringen die ze moet maken om planontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op partijen die door de planontwikkeling nieuwe bouwrechten krijgen. De gemeente is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen (tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld middels een grondexploitatieovereenkomst) als het gaat om een bouwplan in de zin van 6.12 lid 1 Wro in samenhang met artikel 6.17 Wro en waarbij een bouwplan moet vallen onder de definitie van artikel 6.2.1 Bro. De gemeente is dan verplicht om kosten te verhalen op de eigenaar van gronden waarop dat bouwplan van toepassing is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in:

1. Gebiedseigen kosten: de kosten die nodig zijn om het gebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting en plan- en procedurekosten, deze zijn voor de gemeente verplicht om te verhalen en tevens bindend op te leggen in een exploitatieplan en exploitatieovereenkomst;
2. Bovenwijkse voorzieningen: kosten die nodig zijn om het gebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting-, plan- en procedurekosten, maar die over meerdere plannen kunnen worden verdeeld, deze zijn voor de gemeente verplicht om te verhalen en tevens bindend op te leggen in een exploitatieovereenkomst;
3. Bovenplanse kosten / bovenplanse verevening: bovenplanse kosten moeten samenhangende ontwikkelingen op verschillende locaties mogelijk maken zonder dat deze in één grondexploitatie zijn opgenomen. Dit is een vorm van verevening. Verevenen van een negatief planexploitatieresultaat van een plan door een bijdrage uit een plan met een positief planexploitatieresultaat. Een voorbeeld van samenhangende ontwikkeling kan zijn de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein en de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Het staat de gemeente hierbij vrij om ervoor te kiezen om dit instrument in te zetten. Wanneer ze hiervoor kiest kan ze de fondsbijdrage bindend opleggen in zowel een exploitatieplan als een exploitatieovereenkomst;
4. Daarnaast kan de gemeente bij anterieure overeenkomsten zogenaamde 'bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen' vragen (financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente die een kwalitatieve meerwaarde hebben voor het plan, het betreft veelal 'extra' projecten buiten de regulier noodzakelijke investeringen, gericht op versterking van de kwaliteit, of leuke elementen zoals aankleding van de openbare ruimte); ook hiervoor geldt dat het een vrije keuze van de gemeente is om dit instrument in te zetten.



In de Wro (Wet ruimtelijke ordening) en het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is bepaald welke kostensoorten als gebiedseigen kosten of als bovenwijkse voorzieningen mogen worden verhaald: dit zijn de kostensoorten die de gemeente dus verplicht is te verhalen en welke bindend opgelegd kunnen worden.

### **Keuze gemeente Oosterhout omtrent in te zetten kostenverhaalinstrumenten**

Uiteraard past de gemeente vormen 1 en 2 toe: gebiedseigen kosten en bovenwijkse voorzieningen dienen verplicht verhaald te worden. Aanvullend daarop vraagt de gemeente Oosterhout bij ontwikkelingen door derden een 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling', waarbij gebruik wordt gemaakt van een verrekenmethodiek op basis van woningequivalenten. Ruimtelijke Ontwikkelingen zijn zodanig van maatschappelijke aard en van relevant belang voor de gehele stad, dat de hiermee gemoeid gaande kosten gelijk verdeeld worden over alle nieuwe gebiedsontwikkelingen in de stad. Ook worden deze kosten op een gelijke wijze toegerekend aan de bestaande stad en de nieuwe gebiedsontwikkelingen. Deze methodiek is uitgewerkt in de [Nota kostenverhaal 2017](#).

Daarnaast is er een bijdrage in het Groenfonds bij ontwikkelingen in het buitengebied aan de orde wanneer de benodigde kwaliteitsbijdrage (conform provinciaal beleid) niet in natura kan plaatsvinden. Het door de gemeenteraad ingestelde groenfonds valt onder de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen. De criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid hoeven daarbij dus niet te worden aangetoond en groene ruimtelijke ontwikkelingen zijn van belang voor de hele stad. Het Groenfonds wordt gevoed door heffing van een opslag van 1% bovenop de uitgifteprijs van gronden voor woningbouw en andere gebouwde functies c.q. het heffen van een gelijkwaardige bijdrage van 1% over de getaxeerde grondwaarde bij particuliere exploitaties voor dezelfde functies. Dit geldt zowel bij ontwikkelingen binnen als buiten de bebouwde kom.

Aan ontwikkelaars van grootschalige duurzame energieprojecten wordt gevraagd een financiële bijdrage te leveren in het duurzaamheidsfonds. Zodat deze projecten een extra meerwaarde zijn voor de omgeving van een dergelijk project. De gelden in het duurzaamheidsfonds worden besteed aan duurzame, sociale of maatschappelijke projecten. Per duurzaam energieproject wordt een vaste bijdrage per Megawatt-uur (MWh) vastgesteld, die jaarlijks wordt afgedragen. Over de opzet en inrichting van het fonds (o.a. doelen, voorwaarden, organisatie) wordt in 2021/2022 een apart voorstel ontwikkeld, te verankeren in de in 2021/2022 te actualiseren Nota Kostenverhaal.

De juridische basis voor deze verschillende vormen van kostenverhaal is de huidige Structuurvisie 2013, deze basis wordt bestendigd met deze omgevingsvisie, waarbij het duurzaamheidsfonds wordt toegevoegd. De verschillende methodieken, bijbehorende principes en bestedingsdoelen (projectenlijst) zijn uitgewerkt in de Nota kostenverhaal 2017 ([klik hier voor het document](#)). Deze Nota Kostenverhaal zal in 2021/2022, voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, geactualiseerd worden, waarbij tegelijk het Duurzaamheidsfonds wordt toegevoegd. In de geactualiseerde Nota Kostenverhaal wordt ook een nieuw projectenoverzicht opgenomen waaraan de gelden in het Groenfonds en het Duurzaamheidsfonds worden besteed. In de op te stellen nieuwe Nota Kostenverhaal wordt voorgesorteerd op de Omgevingswet die op 1 juli 2022 van kracht zal worden. Daarin wijzigt het systeem van kostenverhaal. Duidelijk is al wel dat het mogelijk blijft om (naast gebiedseigen en bovenplanse kosten) ook bijdrage ruimtelijke ontwikkeling te vragen. Het huidige systeem van kostenverhaal kan de gemeente Oosterhout dus voortzetten. De Nota Kostenverhaal wordt onder de Omgevingswet gezien als een





Programma. Met het van kracht worden van de Omgevingswet kan ook een Programma een juridische basis vormen voor de inzet van het kostenverhaalinstrumentarium door een gemeente. Een belangrijke wijziging is dat kostenverhaal geïntegreerd wordt in het Omgevingsplan, danwel Omgevingsvergunning.

#### **4.6 Afweging Plan-m.e.r.-noodzaak/Plan-m.e.r.-beoordeling**

Wanneer een plan (Omgevingsvisie) kaderstellend is voor toekomstige m.e.r.-plichtige activiteiten is er een plan-MER nodig. Hierin verandert met de komst van de Omgevingswet weinig in vergelijking met de huidige Wro. Een plan-m.e.r. is, net als nu, verplicht als het plan/de visie kaderstellend is voor m.e.r.-(beoordelings)-plichtige besluiten of als een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van de Wet natuurbescherming.

Omdat de Omgevingsvisie gebaseerd is op bestaand beleid en geen nieuwe ontwikkelingen bevat die niet eerst ook al als onderdeel van andere beleids-/visievorming aan de orde gekomen zijn, kiezen we ervoor om voor de Omgevingsvisie zelf geen plan-m.e.r.-procedure te doorlopen.

Wanneer de inhoud van een ontwikkeling erom vraagt, zal de plan-m.e.r.-procedure gekoppeld worden aan de planvorming voor het concrete initiatief zelf. Daarin zullen alle aspecten van het initiatief in de onderbouwing meegenomen worden, ook de locatiekeuze. Dit ligt ook in het verlengde van het gedachtengoed van de Omgevingswet, waarin onnodige onderzoekslasten zoveel mogelijk voorkomen dienen te worden en alleen gedetailleerde onderzoeken plaatsvinden wanneer er een concreet initiatief voorligt.

Los van voorgaand principe en kijkend naar de inhoud van de Omgevingsvisie, biedt de Omgevingsvisie maar voor één initiatief -dat mogelijk plan-m.e.r.-(beoordelings)plichtig is- concreet een kader, namelijk de realisatie van het energiepark in de Oranjepolder. Op basis van de milieuwetgeving is een dergelijk initiatief vanaf 3 windmolens plan-m.e.r.-beoordelingsplichtig. Het initiatief betreft echter 2 windmolens en is daarmee niet plan-mer-plichtig. Daarbij komt dat de besluitvorming echter reeds plaatsgevonden heeft.

Bij de uitwerking van de opgaven en uitdagingen zoals benoemd in de Omgevingsvisie, zullen we structureel het milieuaspect zorgvuldig meenemen vanaf het allereerste begin. Uiteraard maken we hierbij telkens een afweging met andere factoren zoals de maatschappelijke urgentie van bepaalde ontwikkelingen. Dat we het milieuaspect meenemen blijkt onder andere uit het toepassen van de milieubeginselen zoals die in de Omgevingswet (art. 3.3.) benoemd zijn: voorzorgsbeginsel, het beginsel van preventief handelen, beginsel van bestrijding aan de bron en het beginsel van de vervuiler betaalt.

#### **4.7 Monitoring en evaluatie**

Monitoring van de omgevingsvisie vindt plaats via een tweejaarlijkse evaluatie. De omgevingsvisie is gebaseerd op vastgesteld beleid. Onderzocht moet worden of het beleid waarop de omgevingsvisie gebaseerd is, inmiddels aangepast is en daarnaast of er nieuwe (beleids)opgaven voorliggen. Voor alle (beleids)programma's die gekoppeld zijn aan de omgevingsvisie wordt



nagegaan of de omgevingsvisie, op basis van eventueel gewijzigde (beleids)programma's aanpassing heeft. Binnen de verschillende (beleids)programma die onder de omgevingsvisie hangen, vindt de daadwerkelijke monitoring plaats. Op basis van die monitoring zal zo nodig het betreffende (beleids)programma worden aangepast. Dit krijgt vervolgens doorwerking bij de tweejaarlijkse actualisatie van de omgevingsvisie, op basis van die (aangepaste) (beleids)programma's.

## **Deel B Uitwerking & achtergronden kernpunten thema's Omgevingsvisie Oosterhout**



## 5 TOELICHTING KERNPUNTEN THEMA'S OMGEVINGSVISIE

### 5.1 Toelichting kernpunten thema Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen

#### De goede woning op de goede plek

In Oosterhout is het aantrekkelijk wonen vanwege het dorpse karakter in combinatie met een compleet voorzieningenpakket, grotere steden om de hoek, de goede bereikbaarheid, het actieve verenigingsleven, de vele sportmogelijkheden en het ruime cultuuraanbod. De vraag naar woningen is groot. Nationaal, provinciaal, regionaal en lokaal. Tot 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. Voor Noord-Brabant is de opgave tot 2030 circa 120.000 woningen. Zowel de NOVI (Nationale Omgevingsvisie) als de POVI (Provinciale Omgevingsvisie) stellen dat de verstedelijkingsopgave vanuit het 'daily urbansystem' aangevlogen moet worden. In regionaal verband moet een gebiedsgerichte en integrale verstedelijkingsstrategie ontwikkeld worden.

Dit betekent dat Oosterhout in het verband van de Stedelijke Regio Breda-Tilburg samen met gemeenten, waterschappen en provincie actief meewerkt aan een Verstedelijkingsakkoord voor deze regio, als onderdeel van de provinciale verstedelijkingsstrategie. Samen met de andere gemeenten en de provincie moet invulling worden gegeven aan de (boven)regionale woningbouwopgave, waarbij vooral complementariteit uitgangspunt is: in de grote steden Breda en Tilburg ligt immers een andere kwalitatieve woningbouwopgaven dan in een middelgrote gemeente als Oosterhout of een typische plattelandskern. Gemeenten zijn daarin aanvullend: wat de ene gemeente niet heeft, kan de andere bieden en omgekeerd.

Voor de periode tot en met 2030 heeft de gemeente zo'n 2.800 nieuw te bouwen woningen in de 'pijplijn' zitten. Dit aantal bestaat uit:

- Circa 1.360 woningen waarvoor het bestemmingsplan al onherroepelijk is;
- Circa 780 woningen waarvoor binnen drie jaar een bestemmingsplan gereed zal zijn;
- Circa 700 woningen die zich nog in de initiatieffase bevinden.

Om deze productie ook daadwerkelijk te kunnen realiseren, is het streven de woningbouwproductie te verhogen van circa 250 woningen naar 300 woningen gemiddeld per jaar.

Al deze woningbouwplannen, met uitzondering van Dorst Oost, worden gerealiseerd binnen het bestaande stedelijk gebied, op inbreidingslocaties. Om financiële redenen wordt op deze locaties, zeker als ze beperkt van omvang zijn, vaak gekozen voor het realiseren van appartementen. Dat blijkt ook uit de cijfers: 65 procent van de nieuw te bouwen woningen is appartement tegen 35 procent grondgebonden woningen.

Dat laatste "schuurt" met de wens van de gemeente Oosterhout, zoals vastgelegd in de Toekomstvisie Oosterhout 2030 en bekrachtigd in deze omgevingsvisie, om vooral (meer) jongeren en jongvolwassenen aan Oosterhout te binden. Dit is van groot belang om het draagvlak voor de voorzieningen in onze gemeente en het draagvlak voor onze economie (op de lange termijn) op peil te houden. Deze categorie woningzoekenden zijn vooral geholpen met (betaalbare) grondgebonden woningen (huizen met tuintjes). Bovendien heeft Oosterhout hier een regionale rol te vervullen als het gaat om op het opvangen van de vraag naar grondgebonden woningen, en dan met name uit Breda.



Deze vraag naar grondgebonden woningen kan in de bestaande plannen voor nieuwbouw onvoldoende worden beantwoord, zo luidt de conclusie van de door de gemeenteraad vastgestelde woningbouwstrategie van de gemeente ([klik hier voor de Woningbouwstrategie](#) en [hier voor de bijbehorende Routekaart](#)). Het gemeentebestuur heeft daarom opdracht gegeven op zoek te gaan naar nieuwe woningbouwlocaties buiten het stedelijk gebied, waar in de periode na 2030 duizend tot tweeduizend nieuwe, voornamelijk grondgebonden woningen kunnen worden gebouwd. Bij dit onderzoek wordt uiteraard zorgvuldig omgegaan met de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden in het buitengebied.

De plannen voor een dergelijke uitbreidingslocatie zullen vervolgens een plek moeten krijgen in het uit te werken Verstedelijkingsakkoord voor de regio Breda-Tilburg. Zodat ook op die manier de meerwaarde en betekenis van die uitbreidingslocatie, voor het grotere geheel van de regio, duidelijk zal worden.

Voor de kerkdorpen Oosteind, Den Hout en Dorst lopen, gekoppeld aan de uitwerking van de Woningbouwstrategie, al dan niet in de vorm van een bredere dorpsvisie, reeds specifieke verdiepende onderzoeken naar locaties en doelgroepen.

In onze woningbouwstrategie en -bouwprogramma geven we ook aandacht aan bijzondere doelgroepen, zoals kwetsbare bewoners (die voorheen via begeleid/ beschermt wonen in aanmerking kwamen voor een woongelegenheid), statushouders, arbeidsmigranten en herstarters door relationele problemen. Rondom ons woningbouwprogramma dragen we zorg voor een goede regionale afstemming, waarin we als gemeenten elkaar aanvullen en ieder een eigen accent hebben. Oosterhout streeft ernaar zich meer te richten op het aanbieden van ruime, groene woonmilieus.

Daarnaast gaan we als onderdeel van de Woningbouwstrategie op zoek naar voor welke experimentele woonvormen, voor bepaalde doelgroepen (o.a. ouderen, alleenstaanden, starters, arbeidsmigranten en andere vormen van shortstay). Hierbij worden kansen/ locaties die zich aandienen getoetst op ontwikkelmogelijkheden, en waar mogelijk medewerking aan verleend.

Om bij te dragen aan een (versnelling) van de lokale woningbouwopgave onderzoeken we de mogelijkheden om de lokale regels te vereenvoudigen. Dit mag geen afbreuk doen aan een goed woon- en leefklimaat en andere opgaven zoals klimaatadaptatie en de energietransitie.

### **Meer dan alleen de juiste woning op de juiste plek.....**

Het is van belang om de woningen en woonomgeving goed aan te laten sluiten op de (gewenste) demografische ontwikkeling. Onze wens om ook voor starters en jonge gezinnen een fijne woongemeente te zijn, vraagt om meer dan alleen het bieden van de juiste woning op de juiste locatie. Er moet aandacht zijn voor zaken die van belang zijn voor starters en jonge gezinnen: speelvoorzieningen, onderwijs, kinderopvang e.d. Voor oudere jongeren is het van belang dat getracht wordt verveling te voorkomen in combinatie met een zo goed mogelijke voorbereiding op de arbeidsmarkt (naast betaalbare woningen). Goed onderwijs, goede samenwerking tussen bedrijven en beroepsopleidingen binnen de regio zijn bijvoorbeeld een basisvoorwaarde. Actieve ontspanning is aanwezig in de vorm van goede en diverse sportvoorzieningen en wandel-/fiets- en mountainbike-routes.

Daarnaast hebben we blijvend aandacht voor het goed toesnijden van de woon- en leefomgeving en de voorzieningen op de gemiddeld ouder wordende bevolking. Denk aan goede toegankelijkheid van de openbare ruimten, de openbare gebouwen en de woningen voor mindervaliden en het faciliteren van de zorgeconomie en (woon)zorgvoorzieningen. Aanleg van glasvezel is bijvoorbeeld ook van belang. Mensen zullen steeds meer thuis werken, maar ook vanuit huis gebruik maken van (zorg en onderwijs en detailhandel) voorzieningen via de digitale weg. We streven naar een gemeentedeekkend netwerk, maar kunnen dat niet afdwingen met het oog op de Telecommunicatiewet.

### **Bestaande voorraad vraagt nadrukkelijk ook aandacht**

Nieuwbouw is in vergelijking met de omvang van de bestaande voorraad 'een druppel op een groeiende plaat'. Om als Oosterhout een aantrekkelijke woongemeente te zijn, is het dus van groot belang dat ook de kwaliteit van de bestaande voorraad aan blijft sluiten op de veranderende woonbehoeften en de (wenselijke) demografische ontwikkelingen. Het is van belang dat de woningen die toegevoegd worden, een aanvulling zijn op het woningtype dat overwegend aanwezig is. Zo kan de variatie in de woningvoorraad verder vergroot worden. Dat is nodig omdat momenteel de woningvoorraad in een deel van de naoorlogse wijken vrij eenzijdig is. Hierdoor bestaat het risico dat grote aantallen woningen op 'eenzelfde' moment, niet meer zullen voldoen aan de actuele woningbehoefte en er in die buurten/wijken mogelijk (een opeenstapeling van) problemen ontstaan, zoals leegstand en verloedering. Het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad kan daarom voor sommige gebieden tot enige sloop/nieuwbouw leiden. Als gemeente gaan we hieromtrent het gesprek aan met de woningbouwcorporatie. Ook betrekken we de bestaande woningvoorraad in de woningbouwstrategie.

Omdat vervangende woningen over het algemeen meer ruimte vragen, maakt dit dat de ruimte-vraag voor woningen in Oosterhout alleen maar groter wordt. Dit wordt verder versterkt door de ambitie en maatregelen gericht op gezonde, groene en klimaatbestendige wijken. Uiteraard geldt dit in mindere mate wanneer er gekozen wordt voor gestapelde bouw, echter dat woningtype sluit niet optimaal aan bij de ambitie om als Oosterhout aantrekkelijker te worden voor (jonge)gezinnen.

Het is van belang dat er tijdig geïnvesteerd wordt in woonwijken zodat ze weer jaren meekunnen. Dan gaat het in fysiek opzicht naast het woningtype, ook om aspecten als energieneutraliteit, gezondheid, duurzaamheid. Voorkomen moet worden dat er gebieden/wijken ontstaan waar sprake is van een stapeling aan problemen. Naast de kwaliteit van de woning en de inrichting van de leefomgeving gaat het dan om sociale en economische aspecten als armoede, leerachterstand, eenzaamheid, langdurige werkloosheid, structurele gezondheidsklachten. Ook is hier vaak sprake van geluidsoverlast en luchtverontreiniging. Helaas laat de praktijk zien dat deze vraagstukken relatief vaak geconcentreerd voorkomen in wijken/buurten waar sprake is van relatief veel corporatie-bezit of verouderde huur- en koopwoningen. Om de opgaven goed aan te kunnen pakken, is het van belang dat gebiedsgericht gewerkt wordt en opgaven op het fysieke, sociale en economische domein in samenhang worden gezien en aangepakt.

Als gemeente geven we een impuls aan de doorontwikkeling van het integraal wijkgericht werken. In deze ontwikkeling wordt samenwerking met de wijkbewoners en wijkpartners als corporaties, zorgpartijen, welzijns- en onderwijsorganisaties als een voorwaarde gezien voor een succesvolle aanpak. Daarnaast zullen wijkbewoners en wijkpartners gestimuleerd worden om initiatieven te nemen in de positieve ontwikkeling van de wijk. In de gebieden waar sprake is van een



sterke concentratie en cumulatie van opgaven en problemen, neemt de gemeente het voortouw om met extra urgentie de samenwerking te verzilveren. In Slotjes-Midden, Paterserf, Bloemenbuurt, Schrijversbuurt en Natuurkundigenbuurt krijgt deze urgentie vorm op een wijze die passend is bij de situatie en de rol die (groepen) bewoners innemen. Dit zijn de ‘aandachtsgebieden wijkgericht werken’. Voor Slotjes-Midden is recent door de bewoners en het Wijkteam een wijkplan opgesteld ([klik hier](#)) In diverse andere wijken lopen initiatieven die ook door de wijkbewoners zelf aangejaagd zijn. De gemeente wil deze initiatieven faciliteren, en zal in het kader van het wijkgerichte werken aansluiten bij deze initiatieven waar de doelstellingen van bewoners, partners en de gemeente overeenkomen. Bijvoorbeeld door gekoppeld aan civieltechnische projecten (aanpassing/onderhoud infrastructuur) te onderzoeken of werk met werk gemaakt kan worden, zodat tegelijkertijd een kwaliteitsimpuls via herinrichting van openbaar gebied kan plaatsvinden. Buiten de 5 aandachtsgebieden houden we vinger aan de pols. De resultaten van de (buurt)monitoren vormen voor ons hierbij een belangrijke signaalfunctie (zie ook de IDEekaarten voor de wijken, de gebiedsgerichte uitwerking van deze Omgevingsvisie, [klik hier](#)).

In buurten waar sprake is van veel corporatiebezit kan samen met de corporatie een strategie bepaald worden en gebiedsgericht stappen worden gezet. Echter 65% van de woningvoorraad is particulier bezit, door het versnipperde eigendom ligt hier de grootste opgave. Als gemeente gaan we in het kader van de Energiestrategie ([klik hier voor het Ambitiedocument](#)) samen met betrokkenen aan de slag met gebiedsgerichte uitvoeringsplannen om in beeld te brengen waar en hoe de verschillende woongebieden van het gas afgekoppeld kunnen worden. Hierdoor versterkt de duurzaamheid van de gebieden en de woningen, een belangrijke kwaliteitsimpuls.

### **Een aantrekkelijke leefomgeving**

Als gemeente Oosterhout zien we leefbaarheid als de mate van waardering van de bewoner voor zijn woning en woonomgeving. De kwaliteit van het wonen wordt bepaald door de kwaliteit van de woning en de kwaliteit van de woonomgeving, waarbij het zowel gaat om de kwaliteit van de fysieke inrichting, de mate van sociale cohesie binnen de buurt, de beschikbare voorzieningen, de aanwezige netwerken rondom zorg en welzijn en om de bescherming van de gezondheid van de inwoners. Als een belangrijke basisvoorwaarde ligt daar ‘schoon, heel en veilig’ aan ten grondslag. Iedere twee jaar worden op basis van objectieve en subjectieve gegevens de Oosterhoutse buurten vergeleken met het gemiddelde in Oosterhout. Hierbij ligt de nadruk op schoon, heel en veilig. Op de IDEekaarten ([klik hier](#)) is per buurt de ‘top 3’ aangegeven. Op basis van die gegevens wordt in beeld gebracht in hoeverre buurten afwijken van het gemiddelde in Oosterhout. De vijf buurten die in negatieve zin het meest afwijken van het gemiddelde komen in aanmerking voor een wijkgerichte aanpak met zowel een fysieke als een sociale insteek. Deze aanpak is gericht op het verbeteren van de aspecten die volgens de analyse verbetering behoeven. Deze aspecten vertonen vaak veel samenhang met elkaar en om die reden is integraliteit in de aanpak van deze aspecten van groot belang. In de meest recente analyse komen Slotjes-Midden en een deel van Oosterheide (Paterserf, Bloemenbuurt, Schrijversbuurt en Natuurkundigenbuurt) op deze manier naar voren. Voor de overige buurten geldt dat nagenoeg overal wel op een bepaald aspect onder het Oosterhouts gemiddelde gescoord wordt. Voor de aspecten die op orde zijn wordt gewaakt dat dit zo blijft. De aspecten die aandacht behoeven zullen in het kader van de wijkgerichte aanpak meegenomen worden. Waar mogelijk trachten we ‘werk met werk te maken’, zoals gekoppeld aan de herinrichting van de openbare ruimte of onderhoud van de wegen of riolering. Veel voorkomende ergernissen betreffen ‘hondenpoep’



en 'te hard rijden'. Gericht en toegesneden handhavingsbeleid is hierbij van belang en in combinatie daarmee het trachten te beïnvloeden van 'houding & gedrag'.

Voor het onderhoud in de openbare ruimte hebben we als gemeente ambities vastgelegd welke ten grondslag liggen aan het Meerjarenperspectief cyclisch onderhoud openbare ruimte 2016-2026 ([klik hier](#)). Het betreft o.a. ambities inzake onkruidbestrijding, bestrijding zwerfafval en hondenpoep, gladheidsbestrijding. Deze ambities hebben we afgestemd op de functie, het functioneren en de opgaven van en in een gebied. De nadruk ligt op onderhoud en minder op verbetering.

### **Mogelijkheden bieden voor (tijdelijke) huisvesting arbeidsmigranten**

We vinden het voor zowel de agrarische sector als voor de industriële sector belangrijk dat de huisvesting van internationale werknemers in de nabijheid van het werk kan worden gerealiseerd. De gemeente, huisvesters en werkgevers trekken hierin samen op, waarmee we aansluiten op het Afsprakenkader Arbeidsmigranten. Dit hebben we in regionaal verband opgesteld. [Klik hier voor het document](#). Het realiseren van goede omstandigheden voor arbeidsmigranten is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van overheid en partners waaronder werkgevers, uitzendbureaus, huisvesters, woningcorporaties, ontwikkelaars en maatschappelijke organisaties. De eerste verantwoordelijkheid ligt bij de werkgever, in overleg met de gemeente. Gemeenten hebben een voorwaardenscheppende rol en spannen zich met de provincie in om op geschikte locaties passende huisvesting van arbeidsmigranten te faciliteren. Is er in de eigen gemeente geen passende locatie, dan wordt het overleg aangegaan met omliggende gemeenten. Voor arbeidsmigranten die zich permanent willen vestigen, geldt dat zij eenzelfde positie hebben op de woningmarkt (zowel huur als koop) als andere inwoners. We streven zowel naar een goed woon- en leefklimaat voor de werknemers, als naar het behoud van een goed woon- en leefklimaat voor de directe omgeving.

Oosterhout wil meedenken en experimenten met nieuwe vormen van huisvesting van seizoenarbeiders voor zover dat passend is binnen de draagkracht van het gebied, het draagvlak bij de omwonenden, passend binnen wet- en regelgeving (waaronder die ten aanzien van het woon- en leefklimaat) en het in lijn is met de regionale afspraken die binnen de regio West-Brabant zijn gemaakt.

### **Een inclusieve en veilige leefomgeving**

Oosterhout werkt aan een inclusieve samenleving: iedereen moet op een volwaardige manier kunnen deelnemen. De integrale wijkgerichte aanpak heeft dit ook als uitgangspunt. In een optimale inclusieve, leefbare en gezonde wijk zijn toegesneden (aanpasbare) woningen, is sprake van een veilige woonomgeving, van nabijheid/ goede bereikbaarheid van noodzakelijke (zorg en maatschappelijke) voorzieningen voor jongeren en ouderen (zoals arts, apotheek, zorg hotspot, supermarkt, sport, school, ontmoetingsruimte), van betaalbare dienstverlening, 24/7 bereikbaarheid van hulp en er is een aantrekkelijke, groene omgeving aanwezig die uitnodigt tot bewegen voor jong en oud. Hiermee wordt er ook aan bijgedragen dat ouderen zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving kunnen blijven wonen. Het voorkomen van eenzaamheid is een extra aandachtspunt. Om deze ideale situatie van een 'inclusieve wijk' dichterbij te brengen, spelen in ieder gebied andere aandachtspunten. Met de wijkgerichte aanpak gaan we de komende jaren per wijk de prioritaire aandachtspunten in beeld brengen en onderzoeken of en hoe stappen gezet kunnen worden en wie daarbij, welke rol heeft. De IDEEkaarten van deze Omgevingsvisie zijn hiertoe een eerste opstap.





Voor kinderen jong en oud is het van belang voor de ontwikkeling, het welbevinden maar ook voor de gezondheid om lekker buiten te kunnen spelen. In onze Beleidsnota Buiten Spelen ([klik hier](#)) hebben we hier aandacht voor. Uit een rondgang door de gemeente en uit de vele gesprekken met bewoners komt naar voren, dat het speelaanbod nu niet evenredig verdeeld is over de gemeente. Daarnaast blijkt dat de uitdaging op vooral de kleinere locaties beperkt is, wat het minder aantrekkelijk maakt voor de oudere kinderen (10-14-jarigen). We gaan aan de slag met het vergroten van de diversiteit van de speelvoorzieningen, samen met de gebruikers.

Integrale veiligheid is een belangrijk thema bij het werken aan aantrekkelijke, leefbare wijken. Ook hierbij spelen zowel sociale aspecten (hoe mensen met elkaar omgaan, kan een gevolg zijn van een stapeling van problemen) als ook fysieke aspecten (de inrichting van de omgeving) een rol. Oosterhout heeft een Visie Integrale Veiligheid opgesteld ([klik hier](#)) en een bijbehorend Uitvoeringsprogramma ([klik hier](#)). Om hier gericht aan te kunnen werken, verschuift onze aandacht naar vroege signalering en preventie. De praktijk laat zien dat veiligheidsproblemen in woonwijken vaak verweven zijn met zorgproblemen. Vooral in buurten waar sprake is van stapeling van problemen, moeten zorg- en veiligheidsprofessionals elkaar ondersteunen en versterken. Belangrijke opgave ligt in het voorkomen van verveling en van het gevoel dat mensen zich buitengesloten voelen. In het Uitvoeringsprogramma Integrale Veiligheid (dat zich naast woongebieden ook richt op werkgebieden) worden aanvullend op wat er allemaal al gedaan wordt, acties genoemd om samen de integrale veiligheid te verhogen. Een voorbeeld is het stimuleren van het breder toepassen van 'Waaksamen' (een digitale applicatie waarmee wijk- en buurtbewoners samen waakzaam zijn), een gerichte en samenhangende aanpak via het wijkgerichte werken, meer aandacht voor preventie en herijking van het jongerenwerk. Zo mogelijk trachten we tot selectie van aandachtsgebieden te komen, om de inzet nog gericht, effectiever en efficiënter te laten zijn. Ook het verbeteren van de fysieke veiligheid (verkeersveiligheid, brandveiligheid, rampenbestrijding en externe veiligheid) maken onderdeel uit van ons integrale veiligheidsbeleid.

### **De inwoner centraal, faciliteren in eigen kracht**

Ons uitgangspunt is, dat Oosterhouters zo lang mogelijk kunnen meedoen aan de samenleving, door hun eigen mentale, sociale en lichamelijke kracht optimaal te benutten. Wij willen mensen hierbij passende ondersteuning bieden in hun eigen leefomgeving, door inzet van het sociale netwerk of met behulp van gemeentelijke voorzieningen. Wij streven naar het vergroten van de mogelijkheden van mensen om meer zelf te regelen en (wijkgericht) te organiseren. Als gemeente regisseren wij het wijkgericht samenwerken om de mentale, sociale en lichamelijke kracht van mensen en hun sociale netwerk te stimuleren.

Vanuit het beleid en regelgeving rondom de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), ([klik hier](#) voor de Ontwikkelagenda WMO) hebben we als gemeente de opdracht om de toegankelijkheid van voorzieningen, diensten en ruimten voor mensen met een beperking te bevorderen, om zo bij te dragen aan het realiseren van een samenleving waaraan ook kwetsbare groepen deel kunnen nemen, op basis van gelijkwaardige rechten en plichten.

We willen dat inwoners eenvoudig hun weg naar ondersteuning kunnen vinden, met name via laagdrempelige vrij toegankelijke voorzieningen die we zo veel mogelijk in de directe omgeving (buurt en wijk) organiseren. Zo bereiken we dat inwoners tijdig aan de bel kunnen trekken voordat problemen ontstaan of groter en complexer worden. Door (een deel van) dagbesteding en begeleiding vrij toegankelijk in de wijk te organiseren ([klik hier voor de beleidsnota Toekomst](#)



van dagbesteding en begeleiding), vergroten we de kracht van de directe omgeving. Vrij toegankelijke locaties voor dagbesteding en begeleiding worden plekken van ontmoeting en verbinding waar inwoners met en zonder hulpvraag of kwetsbaarheid met elkaar in contact komen, zich begaan met elkaar voelen en zich betrokken voelen bij de buurt of wijk.

Als gevolg van de vergrijzing verwachten we dat het beroep op de voorzieningen in het kader van de WMO zal toenemen. Oosterhout werkt bij de uitvoering van het WMO-beleid met diverse organisaties samen. Ook wordt er een groot beroep gedaan op het sociaal netwerk en waar mogelijk op vrijwilligers om het wonen in de eigen leefomgeving langer mogelijk te maken en het aantal mensen dat zich eenzaam voelt te verminderen. Daar waar grenzen bereikt worden kunnen mensen rekenen op professionele ondersteuning.

De gemeente Oosterhout hanteert een integrale werkwijze, waarbij de inwoner centraal staat en vragen in onderlinge samenhang worden benaderd. Mensen in de wijk hebben vaak vragen op meerdere leefdomeinen die sterk op elkaar inwerken: werkloosheid, schuldenproblematiek, slechte gezondheid, opvoedingsproblemen en/of relatieproblemen. Een goede netwerkstructuur is essentieel, alleen hierdoor kan de gemeente regie voeren op de inhoudelijke ontwikkeling van zorg en ondersteuning, de afstemming tussen de diverse toegangen en het aanbod van zorgaanbieders. Belangrijk is dat we werken via het mobiliseren van de bewoners zelf, maar ook met de corporatie (Thuisvester), de huurdersvereniging (HVO), de politie en maatschappelijke instanties samen. Via het wijkgerichte werken zijn we beter in staat om integraal beleid te ontwikkelen en maatwerk te bieden tussen de verschillende domeinen zoals zorg, lokaal (preventief) gezondheidsbeleid, onderwijs, werk en inkomen, sport en veiligheid.

Ten aanzien van de jeugdzorg is ons uitgangspunt dat dit zo mogelijk in een huiselijke omgeving geboden wordt. We gaan uit van de eigen kracht van onze bewoners. Ouders zijn in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor de opvoeding van hun kind(eren). De meeste ouders vragen advies of hulp bij de opvoeding of ontwikkeling van hun kind in hun directe omgeving. Bijvoorbeeld bij familie, vrienden, buren, school, geloofsgemeenschap of sportclub. Wanneer het eigen netwerk onvoldoende ondersteuning biedt, wordt ondersteuning door onze maatschappelijke samenwerkingspartners geboden zoals Surplus, GGD, MEE, etc.. Er wordt geïnvesteerd in laagdrempelige preventie, waardoor jeugdigen en ouders in een vroegtijdig stadium worden ondersteund, eveneens met als doel om (duurdere) langdurige zorg te voorkomen. Als meer ondersteuning nodig is, dan kunnen jeugdigen en ouders rechtstreeks of via partners in de wijk (zoals school, jongerenwerk of politie) terecht bij het sociale wijkteam. Dit wijkteam werkt volgens het principe één gezin, één plan, één regisseur.

Ten aanzien van ouderenzorg is onze inzet erop gericht dat senioren op volwaardige wijze, zo lang mogelijk deel kunnen blijven nemen aan en functioneren in de samenleving. De gemeente Oosterhout zet zich in voor het bereiken van een samenhangende benadering tussen wonen, zorg en welzijn. Onze Woonvisie ([klik hier](#)) geeft hiervoor het kader, welke we opgesteld hebben samen met partners uit het sociaal domein. In de 'Samenwerkingsafspraken langer zelfstandig wonen in Oosterhout' ([klik hier](#)) hebben we hieraan verder invulling gegeven, samen met partijen als Surplus Welzijn, Thuisvester, Thebe, GGD, Ouderenplatform en Amphibia. Deze afspraken zijn erop gericht om de inwoners vanuit hun eigen verantwoordelijkheid te ondersteunen en te faciliteren bij de wens, behoefte en/of noodzaak om langer thuis te kunnen blijven wonen. Als gezamenlijke partijen gaan we hiervoor diensten, producten en ondersteuning ontwikkelen, op elkaar afgestemd, waarbij de behoefte van de mensen zelf het uitgangspunt is.



Met ingang van 2021 zijn we als gemeente verplicht om kwetsbare doelgroepen te huisvesten en te zorgen voor begeleiding. Om dit goed te kunnen organiseren zijn we in gesprek met de corporatie.

Oosterhout werkt aan een visie voor het sociaal domein waarin onder andere de hiervoor benoemde onderwerpen verder worden uitgewerkt.

### **Goede leefomgeving helpt bij beschermen en bevorderen gezondheid**

Het vertrekpunt van ons nieuwe gezondheidsbeleid (Ontwikkelagenda Gezondheid Oosterhout Vitale Stad 2019-2022, [klik hier](#)) vormt 'positieve gezondheid van mensen'. Het gaat daarbij om: het kunnen voeren van je eigen regie en het vermogen om je aan te kunnen passen aan de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen van het leven. In ons gezondheidsbeleid staat het beschermen, bewaken en het bevorderen van gezondheid centraal, zowel voor de gehele bevolking als ook voor speciale doelgroepen. Gezondheid gaat steeds minder alleen over ziekte en het verzorgen van mensen die ziek zijn. Het gaat daarnaast steeds meer over gezonde leefstijlen en een gezonde leefomgeving. Het gaat niet alleen om fysieke en mentale gesteldheid, maar ook om vitaliteit en welbevinden en de mogelijkheden die mensen hebben om met ziekten, beperkingen en tegenslagen om te gaan. Gezondheid(sbeleid) richt zich daarmee niet alleen op de eigen verantwoordelijkheid van inwoners, maar tevens op de sociale en fysieke omgeving waarin we in Oosterhout leven. We werken al langer aan de bescherming en verbetering van gezondheid via de fysieke omgeving, denk aan luchtkwaliteit, geluidsnormen, normen rondom bodemkwaliteit. Maar van groot belang voor de bevordering van gezondheid is bijvoorbeeld de hoeveelheid groen, of speelplekken, aanwezigheid en bereikbaarheid van voorzieningen en de mogelijkheden om aantrekkelijk en veilig te wandelen en te fietsen. De huidige corona-pandemie laat zien, dat het werken aan een gezonde leefomgeving die een gezonde leefstijl bevordert van een nog groter belang is.

De inrichting van de fysieke leefomgeving is van groot belang voor het behalen van 'gezondheidswinst'. Helaas is het zo, dat in bepaalde gebieden sprake is van een concentratie van (gezondheids)problemen, mede gekoppeld aan bijvoorbeeld de ligging nabij de snelweg, of de bouwperiode van de woningen, maar ook de gemiddelde voedingspatronen en leefstijlen van de bewoners. Om zo samenhangend mogelijk met al deze vraagstukken om te kunnen gaan, omvat ons nieuwe gezondheidsbeleid ook een gebiedsgerichte component. Hiermee lopen we als Oosterhout voorop! Dit hebben we opgesteld samen met de GGD, op basis van de BROS (Brabantse Omgevingsscan, GGD, [klik hier](#)). De resultaten van de BROS op buurtniveau hebben we ook verweven in de IDEekaarten van de Omgevingsvisie ([klik hier](#)). Dit komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in het gebiedsgericht benoemen van aandachtspunten als hittestress, eenzaamheid, geluidshinder en angst voor gezondheidseffecten als gevolg van aanwezige veehouderijen in het buitengebied. Deze gebiedsgerichte invalshoek van ons gezondheidsbeleid volgen we ook bij de verdere uitwerking van de wijkgerichte aanpak. Hiervoor gaan we met de mensen uit het gebied in gesprek. Ook gaan wij bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ketenpartners als de Veiligheidsregio, Omgevingsdienst en GGD structureel meer aan de voorkant van planprocessen betrekken. Op dit moment wordt in het kader van de Omgevingswet hiermee geëxperimenteerd. De resultaten van dat experiment zullen mogelijk leiden tot andere afspraken hoe hieraan invulling te geven.



Ons doel, zoals opgenomen in de Ontwikkelagenda Gezondheid, is om de gezondheidssituatie van de inwoners van Oosterhout te verbeteren en de gezondheidsverschillen te verkleinen. De hier toegankelijk gemaakt [infographic](#) illustreert wat hierbij allemaal van belang is en hoe we aan de slag gaan. De hoofdthema's zijn:

- Gezonde leefstijl, speerpunten: bewegen & gezond gewicht, alcohol & middelengebruik, rookvrije generatie en mentale veerkracht;
- Gezond meedoen, speerpunten: gezondheidsvaardigheden en jeugdgezondheidszorg;
- Gezonde leefomgeving: een gezonde leefomgeving vormt een noodzakelijke voorwaarde voor gezondheid, dit werken we verder uit via de wijkgerichte aanpak.

Aan de Ontwikkelagenda Gezondheid hebben we de Werkagenda Gezondheid 2019-2022 ([klik hier](#)) gekoppeld, waarin we de weg van beleid naar uitvoering uitgewerkt hebben. Deze hebben we samen met professionals en partners opgesteld. De gemeente gaat samen met betrokken partijen en organisaties aan de slag, met aandacht voor ieders rol: GGD, Zorroo, zorgverzekeraars, Amphia, welzijn, MOOVE, horecahouders, scholen enz.

### **Onderwijs, sport, cultuur voor iedereen**

Voorzieningen als onderwijs, sport, cultuur en evenementen zijn van belang voor de aantrekkelijkheid van het wonen, werken, leven en recreëren. Via sport en cultuur kan ook de sociale samenhang verder versterkt worden. Het is ons uitgangspunt dat sport en cultuur voor iedereen beschikbaar moet zijn. De kwaliteit van voorzieningen staat voorop. Voor beide aandachtsvelden hebben we apart beleid opgesteld.

#### *Cultuur*

Cultuur vormt een belangrijk ingrediënt voor een gezonde en sterke samenleving. Cultuur is meer dan enkel de fysieke verschijningsvorm. Het gaat over de vorming van onze individuele en collectieve identiteit, over de ontwikkeling en uiting van gevoelens en beleving, over de inspiratie van onze gedachten en de vergaring van kennis en inzicht. Naast de intrinsieke waarde, draagt cultuur bij aan tal van maatschappelijke pijlers in ons bestaan. Van individuele ontwikkeling en educatie tot een bredere sociaal maatschappelijke en zelfs economische impuls. Hoe we hieraan als gemeente bij willen dragen hebben we uitgewerkt in de Cultuurnota Droom, Durf en Beleef ([klik hier](#)). De kern van de strategie wordt getypeerd door drie begrippen: Vrijheid (loslaten en experimenteren), Ontmoeting (contact en samenwerken) en Ondersteuning (stimuleren en inspireren). Als gemeente vinden we het belangrijk om ruimte te bieden aan de autonome totstandkoming en ontwikkeling van cultuur. Dit betekent ook het zorgen voor de juiste ondergrond. We maken als gemeente het verschil door te investeren in een sterke (talent)ontwikkeling, een doorlopende verbinding van mensen, instellingen en maatschappelijke opgaven en een passende en gewogen facilitering in regelruimte, financiële middelen en fysieke ruimte. Via de inzet van cultuurcoaches werken we aan het verbinden van cultuur met de domeinen educatie, sociaal en economie. Goede kruisbestuivingen dragen bij aan een sterke, levendige en gezonde stad.

We streven naar een gevarieerd en hoogwaardig aanbod van cultuur en evenementen, het ondersteunen van kwetsbare vormen van kunst en cultuur en ijveren voor het behoud van het cultureel erfgoed in de stad. In Oosterhout zijn er meerdere belangrijke culturele voorzieningen, zoals Theater De Bussel, Theek5 en H19. Daarnaast zijn er veel culturele initiatieven. Het is onze ambitie om dit te behouden en te versterken, o.a. door realiseren van een productiehuis (broedplaats voor (podium)kunst). Wanneer er aanleiding voor is, overwegen we combinatie



en/of clustering van voorzieningen, om daarmee de voorzieningen te kunnen behouden. In het algemeen streven we naar multifunctioneel gebruik en het maken van slimme combinaties. Gedacht kan ook worden aan het inzetten van voorzieningen gericht op het bereiken van oplossingen voor maatschappelijke opgaven.

### *Sport*

Als gemeente zetten we in op het bevorderen van sportdeelname door inwoners van Oosterhout, zowel de jeugd (jong en oud), de senioren als mensen met een beperking. Dit is van belang zowel uit het oogpunt van volksgezondheid als vanuit sociaal perspectief (voorkomen maatschappelijk isolement, bevorderen integratie, tegengaan overlast). Sport en bewegen vormen dus een belangrijk instrument bij de uitvoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO). Niet alle Oosterhouters voldoen aan de landelijke beweegnorm. Als het gaat om sportdeelname en bewegen, is het onze ambitie om minimaal te voldoen aan het landelijk gemiddelde. Hier werken we aan samen met de verenigingen en de bewoners, onder andere via de inzet van de sportmakelaar, het sportloket en het gemeentelijke sportbedrijf (zie ook de Nota Sporten en Bewegen ([klik hier](#))). We investeren doelmatig in sport. Vanuit het oogpunt van doelmatigheid is clustering van (nieuwe) sportaccommodaties, verspreid over de stad gewenst. Op dit moment is er feitelijk al sprake van een aantal sportclusters, waaronder die in het Warandegebied en in de Contreie. Sportvoorzieningen zijn niet wijkgebonden. In de kerkdorpen is ruimte voor eigen sportvoorzieningen. We investeren in breedtesportaccommodaties. Van groot belang voor het bereiken van de doelstellingen rondom sport en bewegen is de om de samenwerking te vergroten tussen alle betrokkenen.

### *Onderwijs*

We beschikken over een gevarieerd onderwijsaanbod, primair en voortgezet onderwijs. Oosterhout staat voor de ambitie van 'totaalonderwijs', samen met de betrokken organisaties. De ambitie is om alle jeugdigen van 0 – 25 jaar te helpen op weg naar maatschappelijke zelfstandigheid en een positieve deelname aan het maatschappelijke leven. In ons beleid en handelen zetten we in op vergroten van kansen en het voorkomen van (school)uitval. Ten aanzien van het primair onderwijs streven we naar behoud van het aanbod en van de kwaliteit. Bij het voortgezet onderwijs ligt de uitdaging onder andere in het leggen van goede verbindingen tussen lokale bedrijvigheid en middelbaar en hoger onderwijs. Hier werken we aan via het in ontwikkeling zijnde Programma Arbeidsmarkt en Economie. Samen met het onderwijsveld en maatschappelijke partners willen we komen tot een meerjarige onderwijsagenda voor Oosterhout: de Lokale Educatieve Agenda.

## **5.2 Toelichting kernpunten thema Economische vitaliteit**

### **Behoud en verdere versterking van de goede economische positie van Oosterhout**

Oosterhout heeft een gezonde economische positie, de werkgelegenheid is divers, geen sector springt er echt bovenuit. Economisch kenmerkende sectoren van Oosterhout zijn: industrie, logistiek, ICT, agrarische, food en MKB. Oosterhout is aantrekkelijk voor toerisme en recreatie door de groene omgeving en aanwezige recreatieparken en er is relatief veel horeca. Oosterhout is ook een echte forensenstad: gelegen nabij grotere steden, in een rustige omgeving en goed ontsloten met snelwegen en via het openbaar vervoer. De afgelopen 15 jaar is het aantal banen in Oosterhout sterker gegroeid dan gemiddeld in de provincie. Ook wat betreft samenstelling van de beroepsbevolking zijn er veel pluspunten: er zijn relatief veel hoogopgeleiden,



het gemiddeld inkomen ligt hoger dan het landelijk gemiddelde en het aandeel laagopgeleiden is lager dan het landelijk gemiddelde (deze informatie komt uit de sociaaleconomische spiegel, [klik hier](#)). Oosterhout beschikt over een relatief groot areaal bedrijventerrein vergeleken met de omvang van de gemeente. Dit komt mede door onze reeds lange krachtige logistieke positie, o.a. door verschillende terminals en de multimodale ontsluiting (ook via het water): Oosterhout is een logistieke hotspot. Ook in andere sectoren is Oosterhout sterk: er is bijvoorbeeld relatief goede commerciële- en financiële dienstverlening gevestigd.

Onze ambitie zoals opgenomen in de Agenda Economie ([klik hier](#)) is het behouden en verder versterken van de economische positie en het zorgdragen voor een ook in economisch opzicht toekomstbestendige stad. Dit is niet alleen van groot belang voor de werkgelegenheid, maar ook voor de vitaliteit en de investeringskracht van Oosterhout. Door het stimuleren van een duurzame economie, het bevorderen van een goed ondernemersklimaat en maatschappelijk verantwoord ondernemen en met een goed relatiebeheer willen we in samenwerking met onze partners ons doel bereiken. In de Agenda Economie geven we aan welke stappen we daarvoor zetten, gestructureerd naar de lijnen:

- Versterken ondernemersklimaat;
- Binden en verbinden van partijen;
- Verhogen arbeidsproductiviteit en arbeidsparticipatie;
- Citymarketing en –branding.

Diversiteit in economische sectoren is wat Oosterhout kenmerkt. We streven naar behoud van deze diversiteit en verdere ontwikkeling van de goede positie in de verschillende krachtige en kansrijke sectoren: agrofood & biobased, transport & logistiek, HTSM, zorg & welzijn en de 'gezonde economie' (bewegen, vrije tijd). Daarnaast is de 'datasector' kansrijk. Samenwerking is hiervoor van groot belang. Oosterhout ligt in de regio West-Brabant, daar waar we kansen zien trekken we samen op. Hierbij kijken we verder dan de eigen regio, ook de regio Hart van Brabant is voor ons van belang. Breda en Oosterhout enerzijds en Tilburg en Waalwijk anderzijds behoren tot twee verschillende regio's, maar we vormen een economisch, onderling sterk verweven systeem, met veelal dezelfde bestuurlijke agenda en dezelfde uitdagingen. Wij zijn van mening dat een nauwere samenwerking uiteindelijk zou kunnen leiden tot een tweede 'motorblok' voor de Noord-Brabantse economie, naast en aanvullend op de Brainport Eindhoven. Deze mogelijkheid gaan we de komende periode (samen) nader verkennen.

Oosterhout investeert in ruimte voor economie, het verbeteren van de bereikbaarheid, in ondernemerschap en geeft ruimte voor initiatief. Het werken aan huis blijven we faciliteren binnen de kaders van het bestemmingsplan. Werkfuncties mogen geen hinder veroorzaken in een rustige woonomgeving. Om het ondernemersklimaat te verbeteren gaan we waar mogelijk verder met het verminderen en vereenvoudigen van de lokale regelgeving, voor zover daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan een goed woon- en leefklimaat. Inmiddels hebben we op dit vlak al flinke stappen gezet, zoals de ruimere bedrijfsbestemming in bestemmingsplannen, aanhuisgebonden beroepen en kleinschalige lichte bedrijvigheid aan huis is mogelijk en welstand en de APV is gedereguleerd. Daarnaast is een toegesneden samenstelling van de arbeidsmarkt en samenwerking met betrokken partijen (onderwijs, bedrijven, gemeente, sociaal-maatschappelijk vangnet) van belang. Hier gaan we gericht mee aan de slag via het in ontwikkeling zijnde Programma Economie en Arbeidsmarkt. Onze recente bedrijvenpeiling laat zien dat de deelnemende bedrijven en ondernemers, het Oosterhoutse vestigingsklimaat (o.a. de beschikbare



ruimte, de kwaliteit ervan en de bereikbaarheid) beoordelen met gemiddeld een 7,1 en het ondernemingsklimaat (o.a. de regelgeving en begeleiding van (startende) ondernemers) met een 6,8. De bereikbaarheid van Oosterhout via de weg en de beschikbaarheid van ruimte worden hierbij als sterke punten genoemd. Punten van aandacht zijn de parkeermogelijkheden en de bereikbaarheid via het spoor en de bereikbaarheid binnen de stad Oosterhout zelf. In samenwerking met de bedrijvenverenigingen en de BIZ Weststad bekijken we de mogelijkheden om de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen te verbeteren. Duurzaam goederenvervoer nemen we hierbij gelijk als aandachtspunt mee. We zijn we in contact met de provincie over het verbeteren van de openbaar vervoer bereikbaarheid van de bedrijventerreinen. Ook de bereikbaarheid via de digitale snelweg is van groot belang voor een goed ondernem- en vestigingsklimaat. De gemeente faciliteert de aanleg van glasvezelnetwerken. We zetten hierbij in op een gemeentedeekkende aanleg, maar kunnen die niet afdwingen met het oog op de Telecommunicatiewet. We zijn hierbij afhankelijk van de bereidheid en snelheid van marktpartijen die met de aanleg van glasvezel aan de slag zijn.

Daarnaast zijn er andere punten die ook om aandacht vragen: onze potentiële beroepsbevolking tot 65 jaar is reeds vanaf 2009 aan het krimpen. Dit leidt tot opgaven, zoals een personeelstekort bij bedrijven en een relatief hoog beroep op uitkeringen. Als gemeente gaan we hier gericht mee aan de slag. Dit werken we de komende periode uit in het Programma Economie en Arbeidsmarkt. Het accent ligt hierbij op het aanpakken van de mismatch tussen bedrijfsleven en arbeidsmarkt, waarbij we onder andere inzetten op versterking van de samenwerking tussen de 3 O's (Overheid, Onderwijs, Ondernemers). In het kader van dit programma zoomen we ook in op de branding van Oosterhout, het versterken van het ondernemersklimaat en het verhogen van de arbeidsproductiviteit en arbeidsparticipatie.

### **Vinger aan de pols: in Oosterhout grote vraag naar ruimte voor bedrijven**

Regionaal is er sprake van een mismatch: de (geplande) bedrijventerreinen sluiten niet altijd aan bij de vraag van vandaag en morgen. Bovendien is er sprake van een kwantitatief overaanbod. Het is dus van groot belang om in de Regio West-Brabant af te stemmen en te werken met goede programmeringsafspraken. Oosterhout is een van de weinige gemeenten binnen de regio die nog kan/mag groeien. Dit komt mede omdat onze bedrijventerreinen profiteren van een gunstige ligging tussen A27, A59 en het Wilhelminakanaal, waarbij Weststad ook voorzien is van een goederenspoor. Onze kantorenlocaties Europark, Hoevenstein en Beneluxweg zijn gunstig gelegen in het hart van de Benelux. Oosterhout heeft de ondernemer veel te bieden en is kraamkamer voor de startende ondernemer, mede dankzij een ruim aanbod aan bedrijfsverzamelgebouwen. Ieder bedrijventerrein heeft een eigen actieve ondernemersvereniging. De voorzitters van deze verenigingen komen samen in de Brabant Zeeuwse Werkgeversvereniging, kring Oosterhout (BZW) en voeren overleg met het gemeentebestuur. Als gemeente stimuleren we het verbreden van de onderwerpen waaromtrent samenwerking plaatsvindt. Via samenwerking kunnen opgaven rondom kwaliteit, beveiliging, uitstraling, energie, vervoer, duurzaamheid en klimaat beter aangepakt worden. Daarnaast streven we naar het opzetten van een BIZ (BedrijfsInvesteringsZone) voor ieder terrein, van waaruit projecten gefinancierd kunnen worden.

Recentelijk is bedrijventerrein Heihoef afgerond, Everdenberg-Oost wordt momenteel gerealiseerd. Daarnaast bevindt de uitbreiding van Vijf Eiken met Sidestream Innovation Valley zich in de oriënterende fase. De vraag naar ruimte voor bedrijven in Oosterhout is groot. We blijven waakzaam of de plannen die momenteel in ontwikkeling zijn, ook op termijn voldoende zijn om



aan de ruimtevraag tegemoet te komen. Naast oog voor de eventuele noodzaak voor nieuwe ruimte voor bedrijvigheid, zetten we in op zo optimaal mogelijk ruimtegebruik en het vergroten van de ruimtewinst op de bestaande terreinen. Bij behoefte aan meer bedrijventerreinen zal dan ook eerst gekeken worden of deze behoefte kan worden gevonden door herstructurering van de bestaande terreinen. Voordat er wordt uitgeweken naar de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Belangrijk uitgangspunt is dat het juiste bedrijf op de juiste plaats zit. Bedrijfskavels gelegen aan het water, moeten idealiter ook in gebruik zijn door een watergerelateerd bedrijf. We onderzoeken de mogelijke inzet van ruilverkaveling om waar nodig de situatie te optimaliseren.

Om de bedrijventerreinen zo optimaal mogelijk te kunnen blijven gebruiken en laten functioneren, wegen we bij aanvragen van ontwikkelingen in de omgeving, de eventuele belemmering mee die die ontwikkeling met zich mee kan brengen voor de bedrijven op het bedrijventerrein. Andersom kijken we ook goed naar het risico van eventuele calamiteiten van de reeds gevestigde bedrijven voor die nieuwe ontwikkelingen in de omgeving. We maken vroegtijdig een integrale belangenafweging.

### **Zorgvuldig omgaan met de bestaande bedrijventerreinen**

Voor het zo optimaal mogelijk functioneren van de bedrijventerreinen en Oosterhoutse economie, blijven we investeren in een goede bereikbaarheid en in de aantrekkelijkheid van bedrijventerreinen en kantorenlocaties. We hebben de ambitie om hierbij nog beter de potenties van het spoor en het water te benutten, de multimodale bereikbaarheid wordt daardoor vergroot, dat is een belangrijke kracht van de Oosterhoutse bedrijventerreinen.

De Oosterhoutse werklandschappen moeten voldoen aan de eisen van morgen. De komende periode onderzoeken we de noodzaak en mogelijkheden voor revitalisering (of mogelijk herstructurering) van onze bedrijventerreinen zoals Weststad en Statendam. Behoud van kwaliteit staat voorop. In het algemeen willen we doorpakken op het verbeteren van de duurzaamheid en circulaire economie op de bedrijventerreinen.

Voor de kleinere (solitaire) bedrijventerreinen gelegen in of direct tegen woonwijken, onderzoeken we de komende periode de toekomstbestendigheid op die locatie, waarbij we zowel kijken naar het functioneren van de bedrijvenlocatie als naar het effect op de leefbaarheid in de nabije woongebieden. Soms kan verkleuring naar gemengde functies, lichte bedrijvigheid, startups, of zelfs de woonfunctie een oplossing bieden voor de ervaren hinder in de woongebieden. Dit mag niet ten koste gaan van de ruimte voor bedrijven. Een goede balans tussen voldoende ruimte voor bedrijven en voldoende ruimte voor wonen staat voorop. Bij het (her)ontwikkelen van woonbuurten, bedrijven- en sportterreinen en infrastructuur zal rekening worden gehouden met voldoende functiescheiding om overlast te voorkomen.

### **Een onderscheidend winkelbestand voor bewoners en bezoekers van buiten**

Onze binnenstad heeft op de eerste plaats een verzorgingsfunctie voor onze eigen inwoners. Daarbovenop heeft de binnenstad een functie voor bezoekers vanuit de (sub)regio [1] en toeristen. Het is onze ambitie om meer bezoekers van buiten de gemeente te trekken. Met onze Binnenstadsvisie ([klik hier](#)) zetten we in op transformatie van de binnenstad naar een onderscheidend en eigentijds winkelgebied, waardoor de binnenstad nog meer het visitekaartje van Oosterhout wordt: aantrekkelijk, compact en met een goede balans tussen de verschillende functies.





Hier werken we aan via:

- Meer ruimte voor 'belevings'-functies (zoals daghoreca en blurring), met uitstralingseffect naar regio en toeristen, waarbij we streven naar een goede balans tussen gemak- en vermaaksfuncties;
- Keuze voor een compacte binnenstad met minder winkelmeters en kortere looplijnen;
- Een aantrekkelijke inrichting met meer rustplekken, meer groen en aandacht voor het toevoegen van water waar mogelijk;
- Marketing, promotie en externe communicatie.

Voor de gehele gemeente staat bescherming van een evenwichtige detailhandelsstructuur centraal, dit is uitgewerkt in onze Detailhandelvisie ([klik hier](#)). We streven naar een versterking van de huidige boodschappenstructuur en het terugdringen van overaanbod (concentreren en tegengaan versnippering). Ingezet wordt op behoud en versterking van het huidige winkelcentrumgebied en de wijkcentra Zuiderhout en Arkendonk. Winkels moeten zich vestigen in deze gebieden en mogen zich niet daarbuiten vestigen. Winkels die willen verplaatsen naar deze gebieden kunnen een positieve houding van de gemeente verwachten. Ook als het gaat om het toekennen van een passende bestemming aan de locatie waarvan de winkel zich verplaatst.

Binnen Oosterhout is één PDV-cluster aanwezig (waar grootschalige winkels gevestigd zijn): woonboulevard De Meerstoel. Dit zal ook de enige PDV-locatie blijven in Oosterhout in de toekomst. Nieuwe vestigingen (waaronder ook verplaatsingen) van grootschalige winkels binnen de traditionele PDV-branches (woonbranche, bouwmarkten, doe-het-zelfzaken en tuincentra) worden geacommodeerd op of direct aansluitend aan de Meerstoel. Van belang is dat het aanbod complementair is aan andere winkelgebieden, er is geen ruimte voor winkelaanbod in de branches dagelijks en mode & luxe.

We stimuleren een goed ondernemersklimaat voor de detailhandelsector, waarin nadrukkelijk ruimte is voor (zelfstandige) lokale ondernemers en aandacht voor krachtige samenwerking tussen partijen. De binnenstad is specifiek aangewezen als proeftuin voor ondernemerschap.

[1] Subregio: Drimmelen, Dongen en Geertruidenberg en in beperkte mate Breda

### **Stimuleren levendigheid**

We streven naar het vergroten van de levendigheid, onder andere via een goede samenwerking op het gebied van belevenissen. In de binnenstad zijn hierdoor recent belangrijke stappen gezet, waardoor het aantal bezoekers toegenomen is. Voor de horeca geldt hetzelfde als voor de recreatieve voorzieningen: er is beperkt ruimte voor uitbreiding maar kwaliteitsversterking en het toesnijden op de veranderende behoefte is wenselijk. Dit moet door en samen met de horeca- en recreatieondernemers en in samenspraak met de directe omgeving gebeuren. Met uitbreiding van de horecafunctie gaan we zorgvuldig om, we streven naar een goede balans tussen horeca/vermaak en de kwaliteit van het woon- en leefmilieu. Dit is van belang omdat we ook het wonen in de binnenstad willen versterken. Echter voor het aantrekken van jongeren, starters en gezinnen is juist 'vermaak' wenselijk. Via zorgvuldige afweging en gebiedsgerichte keuzes, bereiken we deze balans. De komende periode gaan we aan de slag met een evenementenbeleid. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn het beperken van overlast en het voorkomen van spanning met de woonkwaliteit.



We werken aan het vergroten van de naamsbekendheid van Oosterhout. Het 'merk Oosterhout' willen we steviger in de markt zetten. Daarnaast blijven we in de citymarketing samen optrekken met de Baronie.

Evenementen leveren een belangrijke bijdrage aan de naamsbekendheid en het imago van Oosterhout: aan de sociale samenhang, aan een gevarieerd voorzieningenniveau en aan de aantrekkelijkheid van Oosterhout als woon- en werkstad. In onze Nota Evenementenbeleid ([klik hier](#)) hebben we het beleid hieromtrent opgenomen, geclusterd rondom een drietal uitgangspunten:

- Evenementen versterken het imago van "Oosterhout Familiestad". De Oosterhoutse evenementen onderscheiden zich in de omgeving door hun diversiteit. Ze bedienen het gehele jaar door alle leden van de Oosterhoutse familie.
- Het evenementenaanbod is verfrissend en innovatief. De gemeente stuurt op nieuwe ontwikkelingen.
- De overheid zorgt voor de juiste balans. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid een juiste afweging te maken tussen een interessant en divers evenementenprogramma enerzijds en een optimale leefomgeving anderzijds.

Evenementen worden georganiseerd door de samenleving, met ondersteuning van de gemeente in de vorm van bijvoorbeeld verkeers- en veiligheidsmaatregelen, voorzieningen in de openbare ruimte, advisering en coördinatie en subsidiering. De komende periode gaan we aan de slag met een herziening van het Evenementenbeleid.

### **Toerisme & recreatie een groeiende economische sector**

De sector recreatie & toerisme is een belangrijke pijler van de lokale economie. Ook voor de toekomst biedt dit kansen, gezien onder andere de vergrijzing en de daarmee samenhangende veranderende behoefte aan vrijetijdsbesteding. Oosterhout ambieert een mix aan toeristisch-recreatieve voorzieningen en wil een uitvalsbasis zijn voor alle doelgroepen, jongeren, gezinnen en senioren. Graag stimuleren we actieve recreatiemogelijkheden: wandelen en fietsen in het groen, wellness en bijvoorbeeld golfen. Er liggen zeker kansen voor Oosterhout gezien de (inter)nationale ontwikkelingen. Wereldwijd neemt toerisme toe. Meer en meer mensen krijgen toegang tot de mogelijkheid om te reizen. De reisafstanden nemen toe. Gebieden die erg aantrekkelijk zijn voor internationale toeristen (zoals de Randstad) worden langzaamaan als erg druk ervaren, waardoor de aandacht verplaatst naar gebieden buiten de Randstad.

Volgens de horeca- en recreatieondernemers, is één van de sterke punten van Oosterhout de centrale ligging, waardoor er een groot aanbod van logies is. De groei in werkgelegenheid door de vrijetijdseconomie zal naar verwachting flink blijven toenemen. Dat wordt veroorzaakt door de trends dat er meer bezoekers komen, welke korter verblijven (max. 10 dagen) en dat ze in die kortere tijd wel veel meer willen beleven. Dat vraagt om een uitgekiend aanbod van op elkaar af te stemmen activiteiten.

Samen met de logiesondernemers hebben we verkend of er mogelijkheden zijn tot het vestigen van nieuwe leisure-formules. Daarbij kun je denken aan bijvoorbeeld een klimbos of andere formules ter versterking van het huidige toeristische profiel en als aanvulling op het bestaande aanbod. Het biedt diverse meekoppelkansen, zoals het opzetten van nieuwe arrangementen op sportief gebied (mountainbiken, golfen, wedstrijdzwemmen, wandelen, biljarten), cultureel (Biënnale, Parkfeest) en op het gebied van erfgoed (de pot van Vermeer, Sint Catharinadal, Zuiderwaterlinie, Tempeliers). Bijzonder is dat we als Oosterhout een toeristisch fonds hebben.



Dat zorgt ervoor dat we in Oosterhout de mogelijkheid hebben om snel in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en nieuwe samenwerkingsverbanden. Een goed voorbeeld is deelname aan de Zuiderwaterlinie. Dat was zonder het toeristisch fonds een stuk lastiger geweest.

Er zijn ook nadelen te bespeuren aan de groei van toerisme. We zien dat het buitengebied steeds meer verrommelt als gevolg van de toename van horeca-activiteiten door agrariërs en andere ondernemers. Dat begint met een bijverdienste die ondergeschikt is aan een andere functie maar groeit vaak uit tot hoofdinkomen. De vraag is of dat een wenselijke situatie is. De druk in delen van het buitengebied is reeds hoog. We willen deze gebieden niet op slot zetten, maar hebben hier zeker aandacht voor bij nieuwe ontwikkelingen. Zorgvuldigheid is van belang, met aandacht voor de diverse waarden (natuur, landschap, water, cultuurhistorie) en in balans met de draagkracht van het landschap.

### **Balans tussen functies in het buitengebied: recreatie, natuur en agrarische sector**

Onze aantrekkelijke landschappelijke en cultuurhistorische waarden vormen een belangrijke pijler onder de toenemende toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid. Tegelijkertijd vormt 'toerisme & recreatie' ook juist een risico voor het duurzaam behoud van die aantrekkelijkheid en de landschappelijke-, cultuurhistorische en ecologische waarden die daaraan ten grondslag liggen. We zijn waakzaam voor de draagkracht van een gebied: er moet sprake zijn van een balans tussen de verschillende functies zoals natuur, agrarische sector, wonen en vrijetijdsfuncties. Daarom zien we met name mogelijkheden voor kwaliteitsversterking van bestaande recreatieve voorzieningen, niet zozeer kwantitatieve uitbreiding. Denk hierbij ook aan het behoud en waar mogelijk versterken van aantrekkelijke wandel-, fiets- en ruiterroutes. Nieuwe ontwikkelingen moeten een aanvulling zijn op wat er is, aansluiten op de Oosterhoutse identiteit, de Oosterhoutse ambities ondersteunen en zich goed voegen in een gebied met respect voor de (landbouwkundige-, landschappelijke-, cultuurhistorische- en ecologische) waarden. De verkeersaantrekkende werking en de effecten daarvan op de leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. In 2018 zijn we gestart met het project revitalisering recreatieterreinen, gericht op het onderzoeken van de vitaliteit van de recreatieparken.

### **Goede begeleiding transitieproces agrarische sector**

De agrarische sector is van oudsher een belangrijke functie en beelddrager van het buitengebied. De agrarische sector willen we ook voor de toekomst behouden. Ontwikkeling is mogelijk voor zover dat in balans is met de andere functies van het buitengebied (zoals wonen, recreëren) en de draagkracht van het gebied (verkeer, natuur, cultuurhistorie, water, landschap). In Oosterhout is ook glastuinbouw aanwezig. Nieuwvestiging is verder niet mogelijk binnen de gemeente. De mogelijkheden van de intensieve veeteelt zijn in het bestemmingsplan vastgelegd: alleen groei binnen het vastgestelde bouwvlak is mogelijk.

De agrarische sector staat al enige tijd onder druk, dat is een algemene trend. Recent is echter als gevolg van de 'stikstofproblematiek' het thema nog actueler geworden. Als gemeente willen we het transitieproces in het buitengebied goed begeleiden. Het bestemmingsplan buitengebied heeft oog voor de hieraan gekoppelde opgaven, zoals rondom vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (ondermijning, kans op ontstening) en biedt mogelijkheden voor nieuwe economische dragers, maar ook aan initiatieven in de meer reguliere landbouw. Nieuwe economische dragers moeten passend zijn binnen de draagkracht en de identiteit van het gebied. Er mag geen afbreuk gedaan worden aan het ontwikkelingsperspectief van functies die aan het buitengebied gebonden zijn en het mogen ook geen functies betreffen die op een bedrijventerrein



thuishoren. Kansen liggen er op het gebied van recreatie en er is sprake van een groeiende behoefte aan be-/verwerking van agrarische producten op de bedrijven. Verkoop van boederijproducten wordt in het bestemmingsplan toegestaan. In het algemeen streven we naar een zorgvuldige balans en een (economisch) gezond, duurzaam, aantrekkelijk en veilig buitengebied. Samen met de agrarische sector en andere bij het buitengebied betrokken partijen, verkennen we of het huidige beleid zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied (zie <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>). nog het actuele kader biedt voor de gewenste ontwikkelingsrichting van het buitengebied. Zo niet, dan gaan we vervolgens aan de slag met de herziening van de visie op en het beleidskader voor het buitengebied.

Daarnaast geldt in het algemeen dat het buitengebied aan de vooravond van een transitie staat, niet alleen gezien de trends in de agrarische sector, maar ook de ambities rondom woningbouw, duurzaamheid, klimaat, gezondheid en energie en klimaatadaptatie. Bij het begeleiden van dit transitieproces streeft de gemeente Oosterhout naar een balans intussen de diverse functies, de draagkracht en de waarden van het gebied en de grotere maatschappelijke opgaven waar we voor staan (zoals woningbouw, duurzaamheid en klimaatadaptatie). Aanvragen voor nieuwe (her)ontwikkelingen in het buitengebied worden altijd op een zorgvuldige wijze en vanuit dit streven benaderd. Waarbij algemeen maatschappelijk belang een belangrijk afwegingspunt is.

#### **Aanpak mismatch banen/arbeidskrachten en stimuleren eigen verantwoordelijkheid**

Ondanks de sterke economische positie van Oosterhout, is er sprake van een aantal aandachtspunten die te maken hebben met de mismatch tussen beschikbare banen en (beschikbare) arbeidskrachten die daarvoor geschikt zijn. Dit leidt tot problemen als werkloosheid, maar dit vormt ook voor het functioneren van bedrijven een knelpunt. De recente bedrijvenpeiling 2018 ([klik hier](#)) laat zien dat ruim 40% van de bedrijven moeite heeft met het vinden van geschikt personeel, waar dat bij een deel zelfs leidt tot grote problemen in de bedrijfsvoering. Bij technische en industriële bedrijven zijn deze problemen het grootst.

Met een integraal uitvoeringsgericht Programma Economie en Arbeidsmarkt willen we samen met partners uit het bedrijfsleven, het onderwijs, kennisinstellingen (samenwerking van de 3 O's) en partners op het gebied van re-integratie, (ver)nieuw(d)e programmaliijnen en activiteiten opzetten en uitvoeren om samen te werken aan een aantrekkelijke en ook in economisch opzicht toekomstbestendige stad. Hierbij hebben we aandacht voor verschillende groepen, zoals ook voor de jeugd, sociaal zwakkeren en arbeidsmigranten. Naast goed en breed 'arbeidsmarktbeleid' trachten we ook door het aanbieden van het juiste type woningen, waaraan behoefte is door de werknemers waarnaar de bedrijven op zoek zijn, een bijdrage te leveren aan het oplossen van de mismatch op de arbeidsmarkt.

We blijven alert op de effecten van alsmaar voortgaande trends als robotisering en automatisering. Dit biedt kansen, maar kan ook problemen tot gevolg hebben voor bepaalde groepen. Enerzijds bestaat het risico dat er banen zullen verdwijnen, waardoor het raadzaam is te trachten om extra werkgelegenheid te creëren op mbo-niveau en daaronder. Robotisering kan echter ook juist leiden tot nieuwe specifieke functies op dit niveau. Anderzijds is het ook een kans en leidt het tot extra werkgelegenheid voor hoger opgeleid en gespecialiseerd personeel. Als Oosterhout willen we hierop inspelen en zorgdragen voor aantrekkelijke woon- en leefmilieus en een goede bereikbaarheid om deze hoger opgeleiden als nieuwe bewoners aan te trekken.



De mismatch tussen banen en arbeidskrachten beogen we als volgt aan te pakken:

- Via het aantrekken van mensen van buiten (uit regio of arbeidsmigranten), dit vraagt om een toegesneden woningvoorraad en woon-en leefklimaat;
- Door meer samen te werken tussen bedrijven en kennisinstututen;
- Door permanente educatie, het vergroten van de flexibiliteit van de arbeidsmarkt;
- En door vergroting van de arbeidsdeelname van groepen aan de onderkant van de arbeidsmarkt en zorgen dat meer personen met een arbeidsbeperking kunnen participeren op de arbeidsmarkt (o.a. via het WMO-beleid, participatiebeleid, sociale hulpverlening, minimabeleid e.d.).

We staan op het standpunt dat waar mogelijk en binnen ieders verantwoordelijkheden eraan gewerkt moet worden, dat mensen volwaardig kunnen deelnemen aan de samenleving. Het participatiebeleid pakken we samen op met de gemeente Altena, Drimmelen, Geertruidenberg, (Dongemond-gemeenten). Ondersteuning richt zich in eerste instantie op vergroting van de kansen op de arbeidsmarkt. Als participatie op de arbeidsmarkt (nog) niet mogelijk is, dan vindt alleen ondersteuning plaats als eerste stap richting de arbeidsmarkt ([klik hier](#) voor de Visienota Participatiewet). Als het primaire doel maatschappelijke participatie is, dan wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de instrumenten die in het kader van het reguliere Welzijnsbeleid of de Wmo beschikbaar zijn ([klik hier](#) voor de Ontwikkelagenda WMO).

Ons basisuitgangspunt is dat de burger primair zelf verantwoordelijk is voor de voorziening in zijn bestaanskosten. Indien een beroep op een uitkering wordt gedaan, is het ook de eigen verantwoordelijkheid van de persoon om door middel van een betaalde baan weer uitkeringsonafhankelijk te worden. Indien iemand deze verantwoordelijkheid niet zelf kan nemen, wordt hij hierin ondersteund. Als de persoon die verantwoordelijkheid niet wil nemen, zal hij/zij de consequenties hiervan ondervinden door een verlaging van of (tijdelijke) uitsluiting uit de uitkering. Indien een beroep op uitkering onvermijdelijk is, is het de primaire verantwoordelijkheid van de persoon om naar vermogen een tegenprestatie te leveren. Preventie en misbruik staat voor ons voorop: een beroep op een uitkering moet zo mogelijk voorkomen worden.

Voor de uitvoering van het arbeidsmarkt- en participatiebeleid hebben we verschillende verordeningen opgesteld (zoals ten aanzien van re-integratie, tegenprestatie, studietoelage, inkomensvoorschot, maatschappelijke participatie schoolgaande kinderen). Ook inwoners met weinig financiële middelen moeten de mogelijkheid hebben om volwaardig deel te kunnen nemen aan de samenleving op het hoogst haalbare niveau van zelfredzaamheid. Zolang de financiële positie (nog) zwak is, is er vanuit het minimabeleid aanvullende materiële en immateriële ondersteuning mogelijk. De focus ligt op het activeren van burgers zodat ze het heft in eigen handen kunnen nemen. Als gemeente dragen we hieraan bij via een aantal voorzieningen/regelingen, zoals bijdrage in schoolkosten, bijdrage in zwembadkosten, stichting leergeld, bijdrage aan voor/tussen/naschoolse opvang.

### 5.3 Toelichting kernpunten thema Identiteit & ruimtelijke kwaliteit

#### **Koesteren van ons landschap, cultuurhistorie en identiteit**

Archeologische vondsten maken duidelijk dat er al in de prehistorie sprake was van menselijke activiteit in Oosterhout en dat Oosterhout sinds de 8e eeuw onafgebroken bewoond is geweest. Daarmee is Oosterhout één van de oudste plaatsen in Brabant. Toch duurt het nog tot 1213 dat



Oosterhout voor het eerst in historische documenten wordt vermeld. Eind die eeuw wordt ook Dorst voor het eerst vermeld en kort daarop volgen Den Hout en Oosteind (onder een andere naam). Oosterhout was al vroeg het commercieel en religieus centrum voor de omgeving. Het lag gunstig langs een belangrijke handelsroute van Antwerpen, via Breda, naar Dordrecht. En al in de 14e eeuw werden op initiatief van Willem van Duvenvoorde, heer van Oosterhout, vaarten uitgegraven en een haven aangelegd.

De oudste bouwwerken zijn de Slotbossetoren, Sint Jansbasiliek en de vijf Slotjes uit 13e tot 15e eeuw. De Heuvel met zijn historische bebouwing in relatie tot de aangrenzende slotjes met hun parken in de binnenstad geeft Oosterhout karakter, evenals de Heilige Driehoek. Ook de bosgebieden en de beide kanalen als oude vervoersaders zijn belangrijke identiteitsdragers. In het buitengebied is de overgang van zand naar klei goed herkenbaar, leidend tot een diversiteit in landschappen met een grote variatie aan ecologische kwaliteiten. Dit alles bij elkaar geeft Oosterhout haar gemoedelijke en dorpse uitstraling.

Als gemeente koesteren we deze identiteit en landschappelijke kwaliteiten. Dit betekent dat de huidige structuur van het groen binnen en buiten de bebouwde kom, ook op langere termijn, minimaal behouden en waar mogelijk versterkt moet worden. We streven naar grote aaneengesochelde, robuuste en multifunctionele (natuur, waterberging, recreatie, etc.) groene en bomenrijke ruimtes. Uitgangspunt is het beschermen en in ontwerpen integreren van waardevol groen en bomen. Daarnaast zetten we in op het dichtten van ontbrekende schakels en aanhelen van ontbrekende accenten in de groenstructuur. In combinatie met thematisering van de verschillende parken en het herkenbaar maken van de landschappelijke en stedelijke gradiënt waarin ze liggen, geeft dit een belangrijke impuls aan de inrichting en de herkenbaarheid van deze parken.

Voor de omgevingsvisie hebben we op hoofdstructuurniveau de groenstructuur geactualiseerd en aangevuld, om zo een actuele basis te hebben voor de omgevingsvisie. [Klik hier](#) voor de notitie 'Onderbouwing groenelementen IDEekaarten omgevingsvisie'. De wenselijke groenstructuur, met de te behouden en aan te vullen groen(blauwe)structuur, is opgenomen op de IDEekaarten ([klik hier](#)). Totdat het huidige Groenstructuurplan ([klik hier](#)) geactualiseerd is, vormt deze notitie (samen met het huidige Groenstructuurplan en de omgevingsvisie) voor de groenstructuren in Oosterhout het afwegingskader.

Als basis voor de Omgevingsvisie heeft een beknopte ruimtelijk-landschappelijke analyse plaatsgevonden, om grip te krijgen op de belangrijkste waarden. Voor deze analyse is bestaand kaartmateriaal uit open bronnen gebruikt. De analyse bevat onder andere kaarten op het gebied van geomorfologie, cultuurhistorie, bodem en ecologie. [Klik hier](#) voor de beknopte ruimtelijk-landschappelijke analyse. Deze analyse ligt onder andere ten grondslag aan de IDEekaarten voor de deelgebieden.

### **Versterk diversiteit en toegankelijkheid landschap in buitengebied**

Ons buitengebied kenmerkt zich door open agrarische gebieden (zoals de Willemspolder) en agrarische coulisselandschappen. Door de ligging op de overgang van klei naar zand, komen in het buitengebied van Oosterhout verschillende landschapstypen voor. Het is wenselijk deze landschappelijke diversiteit te behouden en waar mogelijk te versterken, van belang hiervoor is onder andere het behoud van de aardkundige waarden. Hierdoor zal de belevingskwaliteit verhogen en de ecologische diversiteit toenemen. Deze versterking kan plaatsvinden als onderdeel



van ontwikkelingen in het buitengebied, zoals dat in het kader van de provinciale Landschapsinvesteringsregeling bij veel initiatieven in het buitengebied noodzakelijk is. Een andere mogelijkheid is door het realiseren van landgoederen (conform de (interim) Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant).

De kerkdorpen liggen op afstand van het stedelijk gebied, gescheiden door het buitengebied. Dat willen we ook zo houden! Dit is van belang voor het behoud van de identiteit van de kernen en ook voor Oosterhout als geheel om een aantrekkelijke woon- en werkgemeente te kunnen zijn. Ieder deel van het buitengebied heeft zijn eigen kwaliteiten en belevingswaarde, dat maakt ons buitengebied zo aantrekkelijk.

Via diverse ontwikkelingen werken we als gemeente aan het versterken van het landschappelijk-ecologisch raamwerk, zoals het landschapspark “de Open Linie” tussen Breda en Oosterhout, de aanleg van de landschapszone op de grens met Dongen, versterking van het landschap rondom Dorst met bos en beekdalelementen en het aanleggen van een ecologische verbindingzone in De Contreie (de natte EVZ Contreie is gereed, de droge wordt aangelegd wanneer de woonwijk gereed is). Daarnaast wordt gewerkt aan versterking/herstel van het kleinschalige coulisselandschap ten zuiden van Oosteind. Dit gebied maakt onderdeel uit van de Landschapszone op de grens van Oosterhout en Dongen, welke in het kader van de N629 wordt opgewaarderd. Ook bij Den Hout, Dorst en Steenoven is het wenselijk om het kleinschalige coulisselandschap te herstellen/versterken.

### **Vergroening van de wijken**

Het is onze ambitie om het groen in het stedelijk gebied zowel kwalitatief als kwantitatief te versterken. Het beleid is er op gericht kansen te benutten om in de gebieden waar minder groen is, extra groen te plaatsen voor zover dit ruimtelijk mogelijk is. Daarnaast investeren we in een goed onderhouden openbare ruimte. We volgen hierbij ons Meerjarenperspectief 2016-2026 cyclisch onderhoud openbare ruimte ([klik hier](#)), waarin we onze ambities vertaald hebben. Door goed te kijken naar meekoppelkansen kan werk met werk gemaakt worden, bijvoorbeeld gekoppeld aan onderhoud van riolering of infrastructuur kan herinrichting van de openbare ruimte plaatsvinden. Hierbij passen we maatwerk toe, in het kader van de integrale wijkaanpak wordt samengewerkt met de bewoners.

Belangrijk is niet alleen het openbaar groen, maar ook het vergroten en een kwaliteitsverhoging van het privégroen. We gaan aan de slag met het bewuster maken van mensen van de waarden van groen en bomen: groen als schuil- en nestelgelegenheid, ‘stapstenen’ tussen buitengebied en de kernen, de educatieve waarde van groen, groen voor schaduw en verlagen van de temperatuur, groen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit (langs wegen), groen voor een aangename, gezondere en aantrekkelijkere omgeving, wat eveneens bijdraagt aan ontspanning en rust. Vergroenen draagt dus bij aan het bereiken van velerlei doelstellingen en heeft voor ons prioriteit.

Waar mogelijk wordt dit in alle (ruimtelijke) (her)ontwikkelingsplannen meegenomen. Maar niet ieder gebied biedt hiervoor dezelfde kansen. Wanneer bij (her)ontwikkelingen het creëren van groen lastig is, kan ook gedacht worden aan innovatieve vormen als dak- en gevelgroen. Om deze ambitie te kunnen borgen, onderzoeken we in het kader van de strategie rondom klimaatadaptatie, of er (zoals bij parkeernormen) normen voor groen kunnen worden vastgelegd die als absolute ondergrens gelden bij ruimtelijke ontwikkelingen.



### **Versterken biodiversiteit waar mogelijk**

Wij willen waar mogelijk een bijdrage leveren aan het versterken van de biodiversiteit en aan het beperken van de afname van biodiversiteit. Dit doen we via het behoud en uitbreiding van het groen in de stad. Het bij het aanleggen van groen streven naar variatie in groenvoorzieningen en ecologisch waardevolle typen. Het bij het beheer ook uitgaan van het bevorderen van ecologische kwaliteiten. Biodiversiteit hanteren we in het algemeen als leidend principe bij het beheer van de kruidenvegetaties. In het algemeen is het de ambitie om een beweging op gang te brengen naar een natuurinclusief ruimtegebruik en ruimtelijke ontwikkelingen.

De grootste ecologische waarde wordt gevonden in variatie. Dat is zowel variatie tussen gebieden als variatie binnen een bepaalde locatie. In een wegberm is het bijvoorbeeld van belang dat er zowel jonge en bloeiende planten zijn als dat er een deel van de vegetatie oud en afgestorven is en blijft staan om in de schuilen en te overwinteren. Verschillende gebieden herbergen verschillende soorten en verbindingen daar tussen zorgen er voor dat de biodiversiteit kan worden gewaarborgd.

Het waar mogelijk streven naar versterken van de biodiversiteit heeft gevolgen voor de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte. Plekken waar geen planten kunnen groeien hebben bijvoorbeeld geen natuurwaarde. Ook intensief onderhouden plekken zijn natuurarm. En met onkruidbestrijding gaan veel waarden verloren. Gevarieerde beplantingen van inheemse soorten bevatten veel natuurwaarden, mits er voldoende blad, ondergroei, dode takken en andere natuurlijke rommel in aanwezig is. Extensieve beheerde bermen en kruidenrijke vegetaties en oevers zijn voor insecten waardevol. Ze vinden er waardplanten en bloemen zodat ze zich kunnen voortplanten. Ze kunnen er schuilen en zich verplaatsen. Onder bomen en laanbeplantingen wordt de ontwikkeling van kruidenvegetaties juist geremd. De biomassa is daar beperkt maar er kunnen wel specifieke soorten voorkomen, die op andere plekken ontbreken. Hier liggen ook kansen voor het toepassen van voorjaarsflora.

In het algemeen gaan we bij de aanleg van het openbaar groen en het beheer ervan rekening gehouden met de ecologische kwaliteiten. In sierbeplantingen wordt bijvoorbeeld bij nieuwe aanleg gekozen voor een gevarieerder sortiment met de nadruk op bloei gedurende het gehele groeiseizoen. Ook de aanwezigheid van bessen en leefruimte voor dieren speelt een rol in de beplantingskeuze. Vooral de wat natuurlijkere beplantingstypen kennen meer ecologische waarden. De ruigere beplantingen (bosplantsoen en grove heesters) en de extensief beheerde gras-terreinen (bermen en kruidenrijke vegetaties) zijn voor planten, insecten vogels en kleine zoogdieren waardevol of potentieel waardevol.

Op het terrein van het beheer van het openbaar groen is echter nog belangrijke winst te boeken. De beperking van de kosten door een verregaand rationeel beheer is een belangrijk uitgangspunt in het huidige beleid. Van een insectenvriendelijker beheer profiteren ook andere organismen en ook wij als mensen. Insecten zijn geen losstaande groep in het ecosysteem. Een insectenvriendelijker inrichting en beheer vraagt meer wilde bloemen en planten, omdat insecten daar primair van afhankelijk zijn. En het betekent dat dieren die voor hun voedsel afhankelijk zijn van insecten er van profiteren als het met de insecten beter gaat. Uiteindelijk heeft het ook betekenis voor onze voedselvoorziening (bestuiving) en draagt het bij aan een aantrekkelijkere, gezonde woon- en leefomgeving.





### **Een goede balans tussen functies in het buitengebied: natuur, landbouw en recreatie**

Er is sprake van meerdere gebruikers en meerdere functies in het buitengebied, die zich in goede harmonie zouden moeten verweven. Door de toenemende vrije tijd en de transitie in de agrarische sector en andere ruimtevragen wordt de dynamiek in het buitengebied alsmaar groter. Het bewaken van een goede balans is daarom extra belangrijk. Daarnaast geldt dat voor iedere ontwikkeling in het buitengebied de Landschapsinvesteringsregeling geldt, zoals die door de provincie Noord-Brabant is opgenomen in haar (interim) Omgevingsverordening. Dit betekent dat aan iedere ontwikkeling (met bebouwing) het verplicht is om een investering te doen in de ruimtelijke kwaliteit (kwaliteitsimpuls). De hoogte van die investering is afhankelijk van de omvang van de beoogde ontwikkeling. Deze investering kan bijvoorbeeld plaatsvinden via de aanleg van groen, het herstellen van historische waarden of het realiseren van recreatieve verbindingen. Wanneer de kwaliteitsimpuls niet in natura kan plaatsvinden, dan is een bijdrage in het gemeentelijk Groenfonds noodzakelijk. [Klik hier](#) voor verdere informatie voor het onderdeel kostenverhaal in deze Omgevingsvisie.

In het zuidelijk deel van ons buitengebied zijn de karakteristieke bosgebieden van o.a. de Boswachterij Dorst, Landgoed Oosterheide en de Vrachelse, Teteringse en Seterse heide (beeld)bepalend. Deze zone willen we verder versterken, een verdere verstoring en versnippering door recreatief gebruik moet voorkomen worden. In het noordelijk gedeelte is vooral de openheid van de polders bepalend. Uiteraard is recreatief gebruik mogelijk en ook wenselijk: dit verhoogt het woon- en leefklimaat en is goed voor de gezondheid. Den bijvoorbeeld aan aantrekkelijke wandel-, fiets- en ruiterroutes (zoals de Zuidwaterlinieroute en het Hertogenpad). Ontwikkelingen en gebruik moeten echter passend zijn bij de draagkracht van het gebied en in balans zijn met de landbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden.

Het Wilhelminakanaal en het Markkanaal zijn door de provincie aangewezen als ecologische verbindingzone. Daarnaast loopt er ook een ecologische verbindingzone vanuit de noordkant van Oosterhout, langs het bedrijventerrein Weststad, via de Contreie naar het Markkanaal waarvan de realisatie op relatief korte termijn zal worden afgerond. Voor de ecologische verbindingzone langs het Wilhelminakanaal wordt gekeken naar een alternatieve route. Reden voor een onderzoek naar deze alternatieve route is het ecologisch functioneren van deze ecologische verbindingzone ten aanzien van oeverflora en -fauna. Een groot deel van het Wilhelminakanaal loopt namelijk door de stad en door bedrijventerreinen. Hierdoor is er onvoldoende ruimte om een functionele ecologische verbindingzone voor oevergebonden flora en fauna te realiseren. Hierbij zullen natuur- en milieuverenigingen die actief zijn in Oosterhout worden betrokken, alsmede de provincie.

Voor alle ontwikkelingen geldt natuurinclusief ontwikkelen en handelen als vertrekpunt.

### **Cultuurhistorie beter benutten als identiteitsdrager**

Het cultuurhistorisch erfgoed van Oosterhout vormt een belangrijke drager van onze identiteit. Dit toont zich onder andere in de verschillende landschappen met ieder een eigen bewoningsgeschiedenis, het beschermde dorpsgezicht Den Hout, het historische centrum met De Heuvel en de Markt, overblijfselen van militaire oorsprong (Linie van Den Hout, Linie van de Munnikhof het kampement van Oosterhout) en in de Heilige Driehoek welke een groenbuffer vormt tussen stedelijk gebied en buitengebied met veel monumenten zoals de kloosters. Daarnaast zijn er bijvoorbeeld ook de vele wegen en paden met een historische waarde zoals in de Boswachterij



Dorst. Door dit te koesteren, beter beleefbaar te maken en waar mogelijk te versterken/accen- tueren kan de aantrekkelijkheid van Oosterhout als eigentijdse groene woon-/werk-/recreatiege- meente met historische identiteit vergroot worden. Met nadruk dient ook de eigen identiteit van de Kerkdorpen te worden behouden en waar mogelijk versterkt door middel van passende ont- wikkelingen. Omdat de kerken hierin een belangrijke rol spelen, gaan we de komende periode aan de slag met een Kerkenvisie. Hierin onderzoeken we hoe we de kerken duurzaam voor de samenleving kunnen behouden via passend en financieel haalbaar gebruik.

Het streven is om nieuwe ontwikkelingen in te bedden in oude structuren, in de stad, de dorpen en het buitengebied. Meer nog dan in het verleden moet de cultuurhistorie als volwaardig be- lang meegenomen worden bij toekomstige ontwikkelingen. Als gemeente zien we hierbij voor ons ook een voorbeeldrol. Al voordat de eerste planvorming tot stand komt moeten cultuurhisto- rische waarden in het gebied worden gesignaleerd, gewaardeerd en (via een goede en transpa- rante belangenafweging) worden meegenomen. Belangrijke instrumenten die we daartoe be- schikbaar hebben is de Erfgoedkaart ([klik hier](#)) en onze Welstandsnota ([klik hier](#), voor de bijbe- horende kaart [klik hier](#)). De Welstandsnota gaat over hoe omgegaan moet worden met initiatie- ven in beschermd gezichten en/of initiatieven bij rijks- en gemeentelijke monumenten. Daar- naast zijn ook voor de nieuwe wijk Contreie welstandsregels opgenomen, de overige gebieden zijn welstandsvrij en aanvragen voor een omgevingsvergunning hoeven daar niet getoetst te worden aan welstandscriteria. De Erfgoedkaart geeft de cultuurhistorische en archeologische waarden en verwachtingen weer. Archeologische waarden en gebieden waar sprake is van ar- cheologische verwachtingswaarden worden beschermd via de bestemmingsplannen. Dit bete- kent echter niet dat gebieden met cultuurhistorische waarden 'op slot' gaan. Wij geloven in be- houd door ontwikkeling: juist door op een zorgvuldige wijze ontwikkelingen toe te staan, blijft een gebied ook vanuit economisch opzicht toekomstbestendig en kunnen de waarden be- en onderhouden worden.

### **Kwantitatieve en kwalitatieve wateraspecten vragen blijvend om aandacht**

Als gemeente streven we een duurzame, doelmatige en toekomstgerichte invulling van de riole- ringszorg na, waarin de bescherming van de volksgezondheid, behoud van droge voeten en een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater gewaarborgd zijn. Ons beleid hieromtrent hebben we uitgewerkt in het Water- en rioleringsplan 2017-2012 ([klik hier](#)).

Schoon en voldoende oppervlakte- en grondwater draagt bij aan een gezonde en veilige, schone leefomgeving voor de volgende generaties. We zien hierbij een gezamenlijke verant- woordelijkheid voor alle perceeleigenaren op ons grondgebied. Daarbij is het van belang om (zeker bij nieuwbouwon ontwikkelingen) zo veel als mogelijk vast te houden aan het principe van infiltreren-vasthouden-afvoeren van hemelwater.

De ambitie is een doelmatige inzameling en transport van afvalwater naar een zuiverende in- richting die zijn doel bewezen heeft of innovatief van aard is, dit draagt bij aan een gezonde leefomgeving. Om regenwateroverlast beperkt te houden, zijn investeringen in de afvoer- en bergingscapaciteit van het watersysteem nodig. Op verschillende schaalniveaus wordt water- berging gerealiseerd waarbij rekening gehouden wordt met normbuien die aansluiten bij de ver- wachte klimaatsverandering. Meer ruimte voor oppervlaktewater in stedelijk gebied (zoals over- loop-/innundatiegebieden zoals wadi's) biedt kansen bij de bestrijding van regenwateroverlast of droogte, daarnaast wordt hiermee ook een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit van een



gebied. Wel moet hierbij aandacht zijn voor de borging van goede oppervlaktewaterwaterkwaliteit in warme perioden. Nieuw water wordt aangelegd volgens ecologische principes.

We zien regenwateroverlast als een situatie waarbij schade ontstaat of waarbij de hoofdwegen gestremd zijn. Water op straat wordt gezien als hinderlijk maar niet als overlast. Het is noodzakelijk dat er een vorm van acceptatie ontstaat bij het optreden van waterhinder. Door een goede samenwerking met het Waterschap of andere waterpartners wordt grondwateroverlast en overstroming vanuit oppervlaktewater in stedelijk gebied geminimaliseerd. Samen met het waterschap werken we graag de strategieën voor meerlaagsveiligheid uit. Ook de bewoners en ondernemers in de gemeente hebben een taak rondom waterbeheer. De ambitie is dat schoon regenwater wordt afgekoppeld. Het scheiden van regenwater en vuilwater vindt op perceelniveau plaats waarbij regenwater zo veel als mogelijk op het perceel verwerkt dient te worden. Zeker bij nieuwbouwontwikkelingen wordt hier aandacht aan besteed.

Door de klimaatsverandering stijgt het peil van de rivieren af en toe aanzienlijk. Om het rivierengebied te beschermen tegen overstromingen, worden maatregelen getroffen in het kader van het Deltaprogramma Rivieren. Dit vormt ook een aandachtspunt in ons op te stellen Programma Klimaatadaptatie. Voor de Amertak van het Wilhelminakanaal zijn twee strategieën denkbaar om Oosterhout te beschermen tegen overstromingen:

- Dijkverhoging met effecten voor ruimtebeslag en bereikbaarheid van het water, met name voor bedrijven. De buitendijkse gebieden (o.a. Weststad I en II) blijven hierbij onbeschermd tegen overstroming;
- Het afsluiten van de verbinding met de rivier Amer middels een permanent en/of een tijdelijk keermiddel in de Amertak/het Wilhelminakanaal en De Donge.

Binnen de gemeente liggen enkele beschermde structuren en gebieden: primaire waterkeringen voor hoogwaterbescherming en twee grondwaterwingebieden voor de drinkwaterproductie. We beschermen ons diepe grondwater zodat het geschikt blijft voor toekomstig drinkwaterwinning. Om hier zorgvuldig en goed mee om te gaan is het van belang de verschillende activiteiten goed op elkaar af te stemmen. Dit is extra van belang omdat er diverse partijen bij betrokken zijn zoals de regiegemeenten, de provincie, Brabant Water en het Waterschap.

## **5.4 Toelichting kernpunten thema Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig**

### **Oosterhout: duurzame gemeente**

We willen een duurzame gemeente zijn. Drie belangrijke pijlers die voor ons onder 'het werken aan duurzaamheid' vallen zijn:

- Energietransitie: zowel 'opwekken hernieuwbare energie/CO2 neutrale energieopwekking' als ook 'verlaging energiegebruik';
- Circulaire economie;
- Klimaatadaptatie: zowel hittestress, droogte, overstroming en wateroverlast.

We hebben onze ambities rondom de energietransitie vertaald in het ambitedocument Energiestrategie 'Vol energie samenwerken aan de duurzame toekomst van Oosterhout', duurzaamheidsambities tot 2030 ([klik hier](#)) en de Routekaart Energiestrategie Oosterhout 2019-2020 ([klik hier](#)). De komende periode gaan we aan de slag met een Programma klimaatadaptatie.



In het Ambitiedocument Energietransitie hebben we doelen, maatregelen en acties geordend naar drie lijnen: 'een duurzame gemeentelijke organisatie', 'aan de slag met bedrijven en partners' en 'inwoners informeren, stimuleren en faciliteren'. Hierin is bijvoorbeeld bij 'een duurzame organisatie' opgenomen: het ontwikkelen van een nieuw duurzaam stadhuis, verduurzamen gemeentelijk vastgoed en het hanteren van duurzaamheid als integraal uitgangspunt van alle beleidsplannen en bestuurlijke besluiten. Bij 'samenwerking' gaat het bijvoorbeeld om het onderzoek naar reststromen van Oosterhoutse bedrijven en het bundelen van kennis om samen tot een circulaire economie te kunnen komen. Bij informeren en stimuleren gaat het bijvoorbeeld om het isoleren (in combinatie met goed ventileren) van de eigen woning om energie te besparen en om duurzame energieopwekking door zonnepanelen (beiden via bewustwordingscampagnes), maar het gaat ook om stimuleren van fietsgebruik, deelauto's en openbaar vervoer. En bedrijven stimuleren we tot duurzaam ondernemen, we werken aan verduurzaming van bedrijventerreinen en we bevorderen samenwerking tussen/met bedrijven die al duurzaam ondernemen.

In het algemeen willen we ruim baan geven aan inwoners en ondernemers met innovatieve ideeën rondom duurzaamheid, zoals bijvoorbeeld de coöperatie ONE (Oosterhout Nieuwe Energie).

### **Oosterhout: energieneutrale gemeente in 2050**

Als gemeente zijn we op weg naar energieneutraliteit in 2050. Met het eerdergenoemde ambitiedocument Energiestrategie en bijbehorende Routekaart geven we daaraan een versnelling en verdieping.

We volgen het landelijke Klimaatakkoord, waarbij het de inzet is om in 2030 te komen tot een reductie van 49% van CO<sub>2</sub>-uitstoot ten opzichte van 1990. Dit is een stevige opgave, dat kunnen we alleen samen bereiken. Samen met de regio stellen we uiterlijk in 2020 een Regionale Energiestrategie (RES) op.

Om als Oosterhout bij te dragen aan de opgave, zetten we in op enerzijds energiebesparing en anderzijds op duurzame energieopwekking. Ten aanzien van energiebesparing is ons doel voor 2050 om 30% te besparen ten opzichte van het huidige gebruik. Bij de duurzame opwekking willen we verder kijken dan uitsluitend naar wind en zon voor elektriciteit en geothermie voor verwarming. We zien dat als tijdelijke oplossingen. Wanneer er innovaties komen, staan wij daar open voor. In de Routekaart hebben we uitgewerkt hoe we de ambities dichterbij gaan brengen, onderverdeeld naar besparen en opwekken. We zien bijvoorbeeld kansen op bedrijventerreinen voor (kleinere) windmolens en zonnepanelen op daken van bedrijven. Daarnaast zijn we bijvoorbeeld aan de slag met een energiebesparingscampagne en duurzaamheidsleningen. Maar het is vooral van belang dat er geïnvesteerd wordt in nieuwe technieken (energiewinning en productieproces) en om pilots op te zetten waar bijvoorbeeld gebruik wordt gemaakt van restwarmte. Een belangrijke kans zien we gekoppeld aan de Amercentrale, deze kan zich doorontwikkelen tot een 'regionale Energiehub van de 21 eeuw'. Dit hebben we regionaal afgesproken in de Agenda Vitaal Platteland West Brabant. Dit zou bijvoorbeeld kunnen leiden tot een mogelijke uitbreiding van stadsverwarming. Ook een toegesneden elektriciteit-infrastructuur van voldoende capaciteit is van belang, zowel onder- als bovengronds.

Het heeft onze voorkeur om in eerste instantie daken te benutten voor de opwekking van duurzame energie. Om de klimaat- en energiedoelstellingen te halen is het echter onvoldoende om alleen in te zetten op zonnepanelen op daken. Slechts 25% van de daken is hiervoor geschikt.



Deze mogelijkheden worden reeds zo optimaal mogelijk benut, Oosterhout zet hier breed op in waarbij de samenleving gestimuleerd wordt. Voor de bedrijfsdaken streven we naar 35%. Om de doelstellingen te behalen zal dus moeten worden ingezet op én het benutten van alle geschikte (bedrijfs)daken én andere duurzame opwekmethoden, zoals windmolens en zonnepanelen. Om op tijd de doelstellingen te kunnen halen, werken we parallel aan deze strategieën (zon op dak, zonnepanelen en andere duurzame opwekmethoden).

Er wordt gewerkt aan het plan Energiepark A59 (zie [www.energieparkA59.nl](http://www.energieparkA59.nl)) in de Oranjepolder. Het gaat om het plaatsen van 2 windmolens en het aanleggen van circa 25 hectare zonnepanelen in een gebied van 37 hectare groot. Om het project van extra meerwaarde te laten zijn voor onze inwoners, wordt een duurzaamheidsfonds opgericht, waarbij een deel van de opbrengsten van het energiepark worden besteed aan duurzame, sociale of maatschappelijke projecten in onze gemeente Oosterhout die niet gefinancierd kunnen worden uit de reguliere gemeentebegroting. Ook andere energieprojecten zouden hieraan moeten bijdragen. Over de opzet en inrichting van het fonds (o.a. doelen, voorwaarden, organisatie) wordt in 2021 een voorstel ontwikkeld. Daarnaast is het noodzakelijk om (naast het hiervoor genoemde zonnepaneel) nog 2 andere zonnepanelen te realiseren: één nabij de Bavelseberg en een derde op een nog te bepalen locatie. Deze derde locatie is aan de orde in verband met het vervallen van een windmolen bij het Energiepark A59, hier waren oorspronkelijk drie windmolens voorzien.

Met nieuwe verzoeken voor locaties voor duurzame energieopwekking (wind, zon, biomassa, warmte-koude-opslag en geothermie) gaan we zeer zorgvuldig om. Van belang is in ieder geval het voorkomen van hinder en het behoud van de landschappelijke kwaliteit, de identiteit van het gebied, de gebruikswaarde van agrarische percelen en de kenmerken van de bodem en de ondergrond. Energietransitie is een gezamenlijke opgave, waarbij de gemeente met name stimulerend is (richting bedrijven, huizenbezitters) en faciliterend. Als gemeente hebben we ook een belangrijke voorbeeldfunctie. Daarnaast zal de gemeente de bewoners en ondernemers stimuleren om duurzame initiatieven te ontplooiën en om bij te dragen aan het vergroten van de bewustwording. Ook zal hierbij aandacht worden besteed aan het kostenaspect van de individuele burger als belemmering voor verduurzamen.

Landelijk is bepaald dat er vanaf 2019 geen nieuwe woningen gebouwd mogen worden met een gasaansluiting. Maar ook voor de bestaande woningen liggen er flinke uitdagingen. De komende periode gaan we aan de slag met het opstellen van een Transitievisie Warmte met uitvoeringsplannen per wijk om te bereiken dat deze van 'het gas af komen'. De Transitievisie zal inzicht geven in hoe onze wijken in de toekomst het best verwarmd kunnen worden. De Transitievisie stellen we op met onze partners, bij de uitvoeringsplannen betrekken we de bewoners en sleutelpersonen uit de wijken. Een sterke toename van hout-/pelletkachels is minder wenselijk gezien de daaraan gekoppelde gezondheidseffecten.

Kijkend naar de huidige situatie van CO<sub>2</sub>-uitstoot binnen onze gemeente, dan is het aandeel van de mobiliteit (inclusief de snelwegen A59 en A27) daarin het grootst. In onze mobiliteitsvisie ([zie thema bereikbaarheid](#)) zetten we daarom onder andere in op reductie van autogebruik, het stimuleren van het gebruik van de fiets en het (elektrisch) openbaar vervoer als alternatief voor de auto en duurzaam goederenvervoer.

Ook het bedrijfsleven heeft een opgave in verduurzaming en het terugdringen van CO<sub>2</sub> uitstoot. Alle bedrijven die daartoe verplicht zijn volgens de wet Milieubeheer hebben een plan opgesteld

hoe zij hun bedrijf en bedrijfsvoering zullen verduurzamen. Samen met de Omgevingsdienst Midden West Brabant beoordelen wij deze plannen en zien we toe op de uitvoering daarvan.

### **Aan de slag met klimaatadaptatie**

Het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot door de energietransitie is een belangrijk spoor gericht op het beperken van de klimaatverandering. Maar daarnaast is een ander belangrijk spoor: 'het omgaan met de gevolgen van het veranderende klimaat, danwel het zoveel mogelijk beperken van die gevolgen'. Dit is de zogenaamde ruimtelijke (klimaat)adaptatie. Hier vallen veel thema's onder, zoals verdroging, maar ook juist overstromingsrisico en wateroverlast door plotselinge hevige buien, hittestress, toenemend (bos)brandgevaar.

In het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie hebben alle overheden (gemeenten, waterschappen, provincies en Rijk) afgesproken ernaar te streven Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht te hebben. Als gemeente werken wij lokaal en in regionaal verband aan het realiseren van deze doelstelling.

Klimaatverandering heeft gevolgen voor alle beleidsterreinen, onze woonomgeving, de gezondheid van onze inwoners, de natuur om ons heen, de bodem en ondergrond, de economie, de landbouw, etc.. Om de impact van de klimaatverandering op onze hele leefomgeving te beperken of te accommoderen en in 2050 klimaatbestendig te zijn, is het noodzakelijk nu te bepalen wat we moeten gaan doen en in welk tempo. Daarvoor is een integrale aanpak nodig. De Klimaatopgave moet integraal onderdeel worden en blijven van alle plan- en visievorming op grote en kleine schaal. De komende periode gaan we daarom aan de slag met de uitwerking van ons beleid in een Routekaart Klimaatadaptatie en een uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie.

Omgaan met weersextremen is voor de gemeente Oosterhout overigens geen nieuwe opgave. We doen immers al heel veel om te anticiperen op veranderingen, bijvoorbeeld waar het gaat om het voorkomen van wateroverlast door het creëren van voldoende waterberging bij nieuwbouw ontwikkelingen en het maken van slimme functiecombinaties. Met het uitvoeren van een zogenaamde 'stresstest' voor hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen heeft de gemeente inmiddels ook op hoofdlijnen een beeld waar zich als gevolg van klimaatverandering risico's en kwetsbaarheden kunnen voordoen ([klik hier voor de Klimaatatlas](#)).

Complexe opgaven als klimaatadaptatie kunnen we, net als de energietransitie, als gemeente niet alleen aanpakken. Ook maatschappelijke organisaties, burgers en bedrijfsleven hebben te maken met de gevolgen van klimaatverandering en het zo goed mogelijk omgaan met de gevolgen ervan. Samenwerking en gedeelde verantwoordelijkheid tussen alle betrokken partijen is noodzakelijk.

Als gemeente gaan we op basis van de reeds opgestelde Klimaatatlas risicodialogen starten. Dit zijn gesprekken tussen beleidsmakers, maatschappelijke organisaties en inwoners van onze gemeente om te bepalen hoe om te gaan met de geconstateerde risico's en kwetsbaarheden. We kijken hierbij bijvoorbeeld naar kwetsbare groepen, kwetsbaar groen, openbare orde en veiligheid, risicovolle industrie, het buitengebied, de waterketen (zoals drinkwatervoorziening), risico op natuur- en bosbranden (inclusief het gevaar van overslag naar woongebieden) en het gebruik van bodem en ondergrond.



De uitkomsten van de stresstesten laten onder meer zien dat vooral de binnenstad, (oude) bedrijventerreinen en stenige woonwijken met weinig groen belangrijke aandachtsgebieden vormen rondom hittestress. Vanuit dit opzicht vormen de binnenstad en stenige woonwijken bijvoorbeeld een minder aantrekkelijke woonomgeving voor ouderen, zij zijn gevoeliger voor hittestress. Hittestress op bedrijventerreinen kan daarnaast gevolgen hebben voor onder meer arbeidsproductiviteit en gezondheid van werknemers.

Vergroening en ontstening is een belangrijke strategie om hittestress te verminderen en om het waterbergend- en koolstofbindend vermogen van de bodem te vergroten waardoor wateroverlast en droogte voorkomen wordt. Daarnaast is het ook van belang voor het vergroten van de aantrekkelijkheid van de woon- en leefomgeving, het stimuleren van bewegen met het oog op gezondheid en het vergroten van de biodiversiteit. Als gemeente is het daarom onze ambitie om waar mogelijk te komen tot vergroening en minder verharding/ontstening in zowel de openbare ruimte als op privaat terrein. Daarnaast gaan we actief aan de slag met het realiseren van ontbrekende structuren in de hoofdgroenstructuur ([zie thema identiteit en ruimtelijke kwaliteit](#)). De Klimaatopgave moet integraal onderdeel worden en blijven van alle plan- en visievorming op grote en kleine schaal.

Een aandachtspunt vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie vormt de hoogte van de dijken. Bedrijventerrein Weststad en enkele woonbuurten liggen buitendijks, dit is een risico bij overstroomingsgevaar. We voeren hierover gesprekken met het waterschap. Mogelijk vormt een kering in de Amer de oplossing.

### **Milieuaspecten: belangrijk onderdeel goede leefomgeving**

Ons uitgangspunt is een veilige en gezonde leefomgeving voor iedereen. Dit doen we door bij de besluiten die we als bevoegd gezag nemen, maar ook bij ontwikkelingen waar we zelf als ontwikkelende partij aan de lat staan, te zorgen dat de veiligheid en gezondheid van de leefomgeving aanvaardbaar zijn en blijven. Hierbij sluiten we aan bij de landelijke inzichten en daarop gebaseerde normen, zoals vastgelegd in wet- en regelgeving (o.a. de Wet milieubeheer, na 2021 o.a. het Besluit activiteiten leefomgeving).

Bij overschrijding van de aanvaardbare niveaus worden maatregelen getroffen. Deze maatregelen worden in beginsel getroffen door de ontwikkelende partij. Indien er geen ontwikkelende partij in het spel is, zullen wij doormiddel van het opstellen van een programma maatregelen treffen om het aanvaardbare niveau voor een veilige en gezonde leefomgeving te bereiken.

Daar waar nodig en juridisch mogelijk zullen we lokaal afwijkende normen hanteren. Voorwaarde is wel dat deze afwijkende norm geen afbreuk te doen aan een gezonde en veilige leefomgeving. Zo hebben wij voor grondgebonden veehouderijbedrijven, in overleg met omwonenden, de agrarische sector en de lokale natuur- en milieuverenigingen een geurverordening vastgesteld. Deze geurverordening geeft grondgebonden veehouderijbedrijven meer ruimte (een soepelere norm, onder nadere voorwaarden), zonder daarbij de kwaliteit van het omliggende landschap en de leefomgeving te schaden. Daarnaast kan in een voorkomend geval voor de geluidsoverlast afkomstig van wegen, een ruimere norm (hogere waarden) worden toegepast. Hiervoor gelden dan wel een aantal spelregels (zoals een absoluut plafond waarbinnen kan worden afgeweken en een gezonde leefomgeving alsnog kan worden geborgd en een inspraakmoment op het voornemen om een afwijkende norm te hanteren).



Er wordt vooralsnog geen reden gezien om op lokaal niveau, aanvullend op landelijk geldende milieunormen, strengere lokale normen vast te stellen. Deze normen zijn door het Rijk weloverwogen vastgesteld. Indien de praktijk erom vraagt, dan wel door de GGD, de Omgevingsdienst en/of de veiligheidsregio een concrete aanleiding gesignaleerd wordt die zou kunnen leiden tot aanpassing van normen, dan staan we als gemeente open voor een gesprek hierover.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden de mogelijkheden om af te wijken van de landelijke normen vergroot. Zo zullen een aantal Rijksregels worden overgedragen aan gemeenten (de zogenaamde “bruidsschat”). Gemeenten kunnen dan zelf besluiten of ze deze Rijksregels willen behouden, aanpassen of willen schrappen. Het behouden, aanpassen of schrappen van de huidige Rijksregels vindt plaats via vaststelling van een Omgevingsplan. De opvolger van het bestemmingsplan waarin alle lokale regels ten aanzien van de fysieke leefomgeving worden opgenomen. Totdat een Omgevingsplan is vastgesteld, zullen de Rijksregels na 2021 gewoon hun werking behouden. In beginsel zullen wij de huidige rijksregeling overnemen in het Omgevingsplan. Bij het vertalen van de bruidsschat in het Omgevingsplan, gaan we na of aanscherping van de milieunorm wenselijk en mogelijk is, zonder afbreuk te doen aan het ontwikkelingsperspectief van bedrijven. Hierbij zal met de Omgevingsdienst het gesprek worden aangegaan. Deze dienst werkt aan een regionale handreiking voor de bruidsschat.

Daarnaast biedt de nieuwe Omgevingswet ons de mogelijkheid om – naast en/ of bovenop wettelijke normen – zogenaamde Omgevingswaarden vast te stellen. Vooralsnog dragen de wettelijke normen in voldoende mate bij aan het bereiken van onze doelstellingen ten aanzien van een gezonde en veilige leefomgeving. Wanneer er noodzaak toe is, zullen we het vaststellen van aanvullende omgevingswaarden overwegen. Bij overschrijding van deze waarden stellen we een programma op om deze waarden te bereiken.

### **Visie op de ondergrond**

Bij alle maatschappelijke opgaven en vraagstukken vormen bodem en ondergrond een onlosmakelijk integraal onderdeel. Maar de bodem en de ondergrond is ook van grote waarde voor natuur, landschap, cultuurhistorie en daarmee voor de identiteit van Oosterhout.

Steeds meer functies hebben een plek nodig in de ondergrond, waardoor ondergronds ruimtelijke schaarste ontstaat. De mogelijkheid van duurzame invulling is afhankelijk van diverse factoren in de ondergrond, zoals: bestaande kabels en leidingen, bodem- en grondwaterverontreinigingen, archeologische waarden, ruimte voor bomen (wortelruimte) onontpofte explosieven (munitie WOII), oude funderingen, bodemenergie, grondwaterwinning en drinkwatervoorziening. Daarnaast zijn de actuele klimaatproblemen hittestress, verdroging en vernatting onlosmakelijk verbonden met onze bodem en ondergrond. Ook de energietransitie zal effecten hebben in de ondergrond. Als aardgas niet langer gebruikt kan worden voor verwarming zullen er andere warmtesystemen worden aangelegd. Denk daarbij aan warmtenetten, geothermie en aquathermie. Aandacht voor grondwater en bodemkwaliteit, bodemhistorie (archeologie, explosieven) en ondergronds ruimtegebruik is van belang om de juiste afweging te kunnen maken bij bovengrondse plannen, om daarmee conflicten en stagnaties van ruimtelijke projecten te voorkomen. Om inzicht te geven in de ondergrondse gesteldheid en het ruimtegebruik is driedimensionaal denken en inzichtelijk maken van de ondergrond noodzakelijk. Al deze aspecten nemen we mee bij concrete plannen. Zo nodig worden specifieke thema's apart uitgewerkt, recent hebben we bijvoorbeeld de explosieven in beeld gebracht. Rondom de bodemkwaliteit trekken we regionaal op, overwogen wordt het vaststellen van omgevingswaarden. Bij toekomstige ruimtelijke





ontwikkelingen dienen gestandaardiseerde en gevalideerde basisgegevens van de BRO (Wet Basis Registratie Ondergrond) te worden geraadpleegd. De gemeente brengt in beeld hoe de BRO het meest kwalitatief en efficiënt uitgevoerd kan worden.

## **5.5 Toelichting kernpunten thema Bereikbaarheid, mobiliteit & toegankelijkheid**

### **Mobiliteitsvisie als basis voor de Omgevingsvisie**

De Mobiliteitsvisie Oosterhout Vooruit ([klik hier](#)) omvat het verkeers- en vervoerbeleid voor de periode tot en met 2030. In de mobiliteitsvisie is beschreven op welke wijze we via ons verkeers- en vervoerbeleid een bijdrage willen leveren aan de ambitie van Oosterhout om ook in de toekomst een vitale en aantrekkelijke woon- en werkgemeente te blijven. Daarbij ook rekening houdend met de opgaven die er liggen op het gebied van duurzaamheid en demografie.

In de Mobiliteitsvisie zijn de ambities van en de opgaven voor Oosterhout (onder andere uit de Toekomstvisie en het Bestuursakkoord) vertaald naar het verkeers- en vervoerbeleid voor de periode tot en met 2030. Dit resulteert in een aantal doelstellingen op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid, verkeersveiligheid én duurzaamheid en gezondheid en een aantal bijbehorende opgaven. In de Mobiliteitsvisie zijn de doelstellingen en opgaven daarbij op verschillende niveaus uitgewerkt, te weten: regionaal, gemeentebreed en voor een aantal thematische gebieden binnen de gemeente (zoals woonbuurten en bedrijventerreinen). Zie Mobiliteitsvisie H 5 & 6).

Gezien de hoeveelheid opgaven moeten keuzes worden gemaakt. In de Mobiliteitsvisie is daarom de focus op 12 prioritaire opgaven gelegd, welke ook verwerkt zijn in de IDEekaarten van deze omgevingsvisie. Hierna worden per thema de prioritaire opgaven nader toegelicht.

### **Goede bereikbaarheid behouden: enkele opgaven voor de auto, prioriteit bij de fiets**

De bereikbaarheid van Oosterhout via weg, water en (goederen)spoor is over het algemeen goed. Onze inwoners zijn (zeer) tevreden over de bereikbaarheid per auto. Wel ondervindt (auto)verkeer in de spits op enkele locaties binnen en rond Oosterhout vertraging.

Ruimtelijke ontwikkelingen en economische groei zullen leiden tot een zwaardere belasting van het wegennet rond en binnen Oosterhout. Om daar tegenwicht aan te bieden, willen wij allereerst het fietsgebruik stimuleren: niet alleen binnen Oosterhout, maar ook tussen Oosterhout en omliggende gemeentes. Wij zien hier nadrukkelijk kansen. Er valt nog de nodige winst te halen: in vergelijking met onze buurgemeentes en vergelijkbare gemeentes wordt er in Oosterhout relatief weinig gefietst. Fietsen is beter voor de gezondheid en het is een goed alternatief voor de auto. Daar komt bij dat met de opkomst van diverse typen elektrische fietsen, ook voor verplaatsingen over grotere afstand de fiets een goed alternatief voor de auto is geworden. Wij zetten derhalve in op snelfietsroutes richting Breda en Tilburg en een kwaliteitsverbetering van het fietsnetwerk binnen Oosterhout.

Dat onze prioriteit ligt bij de fiets, wil niet zeggen dat we geen aandacht hebben voor de auto. Voor de bereikbaarheid van de regio, de stad en de bedrijventerreinen is het van belang dat knooppunt Hooipolder wordt omgebouwd tot een volwaardig knooppunt. Ook dient de doorstroming op het zuidelijke deel van de A27 (Hooipolder – St. Annabosch) te worden verbeterd.

Vooraf ook omdat we verkeer tussen Oosterhout en Breda zoveel mogelijk via de A27 willen afwikkelen.

Enige vertraging op het wegennet binnen Oosterhout achten wij acceptabel. Voorwaarde daarbij is wel dat de vertraging beperkt blijft tot de spits, dat geen terugslag optreedt naar andere delen van het hoofdwegennet en dat alternatieve routes voorhanden zijn. Wat dat betreft verdient met name de robuustheid van de wegenstructuur aan de zuidwestzijde van de stad aandacht. Door de manier waarop de wegenstructuur daar is opgezet, is de wegenstructuur relatief kwetsbaar en wordt het zuidwestelijk deel van de centrumtangente (hoek Bredaseweg – Ridderstraat) zwaarbelast. Het ontbreekt momenteel aan een alternatieve route, met name voor verkeer dat gebruik maakt van de Bredaseweg. Een extra belemmering voor de bereikbaarheid (voor auto- en fietsverkeer) aan de zuidwestzijde van Oosterhout is de aanwezigheid van de twee beweegbare bruggen. Om de bereikbaarheid van de zuidwestzijde van de stad te verbeteren wordt samen met partijen gezocht naar oplossingen. Hiervoor is een “mobiliteitstafel” ingericht.

Voor het openbaar vervoer zien wij het verbeteren van de bereikbaarheid van Vrachelen, de bedrijventerreinen en zo mogelijk ook de kerkdorpen als de voornaamste opgaven. Daarnaast zijn maatregelen nodig om de doorstroming van het openbaar vervoer aan de noordoostzijde van het centrum te verbeteren. Oosterhout heeft reeds een snelle busverbinding naar het treinstation in Breda. Op bovengemeentelijk schaalniveau streven we samen met de regio naar een openbaarvervoersverbinding tussen Breda en Utrecht. Een belangrijke stap betreft een onderzoek (in 2020) naar een nieuw openbaar vervoer knooppunt (een zogenaamde HUB) in de omgeving van de aansluiting Oosterhout/Dongen op de A27. Doel is tweeledig: het ontlasten van het bestaande busstation aan de Leijzenhoek en daarnaast zou via een nieuw openbaar vervoer knooppunt nabij de aansluiting op de A27 ook kunnen worden aangesloten op de gewenste (eventuele toekomstige) snelle ov-verbinding tussen Breda en Utrecht. Dit onderzoek is opgenomen in de eind 2019 gesloten intentieovereenkomst tussen de Provincie Noord-Brabant en de gemeenten in West-Brabant, op weg naar een nieuwe openbaar vervoerconcessie (vanaf december 2022). De nieuwe openbaar vervoerconcessie zal een veel breder aanbod aan vervoerdiensten omvatten dan alleen het traditionele openbaar vervoer (overgang van openbaar vervoer naar gedeelde mobiliteit). De provincie en de gemeenten werken samen op de weg naar de nieuwe concessie.

### **Extra inspanning op het gebied van verkeersveiligheid**

Op het gebied van verkeersveiligheid is extra inspanning nodig. Het aantal verkeersongevallen is de afgelopen jaren gestegen en het aantal kwetsbare verkeersdeelnemers neemt toe als gevolg van de vergrijzing. Voorts nemen de verschillen in snelheid en massa toe. Denk bijvoorbeeld aan het toenemend aantal elektrische fietsen en de gevolgen daarvan voor de verkeersveiligheid. Dit maakt, dat als hier niet op geanticipeerd wordt, de trend van een toename van het aantal verkeersslachtoffers zich in de toekomst waarschijnlijk doorzet. Ook vanuit de samenleving wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor verkeersveiligheid (en in het bijzonder voor te hard rijden).

Onze focus ligt op het verbeteren van de verkeersveiligheid voor het langzaam verkeer (fietser en voetganger). Dat willen we onder andere bereiken door auto- en fietsverkeer zoveel mogelijk fysiek te scheiden, veilige oversteekvoorzieningen en een betere handhaving van de maximumsnelheid in verkeers- en verblijfsgebieden. Daarnaast dienen delen van Vrachelen en Den Hout



nog als verblijfsgebied te worden ingericht. Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de verkeersveiligheid in de schoolomgeving en veilige routes voor langzaam verkeer richting scholen en voorzieningen (zoals winkels).

### **Herinrichting woongebieden draagt bij aan leefbaarheid**

We verwachten dat autonome ontwikkelingen een positief effect zullen hebben op de leefbaarheid. Als gevolg van de toename van het aantal elektrische auto's zal de overlast (in de vorm van geluid en de uitstoot van schadelijke stoffen) van gemotoriseerd verkeer in de toekomst geleidelijk afnemen.

De voornaamste opgave die we zien qua leefbaarheid is een (her)inrichtingsopgave, namelijk het verbeteren van de fysieke kwaliteit van de woonomgeving. De verblijfskwaliteit staat daarbij voorop; de afwikkeling van het gemotoriseerd verkeer en parkeren zijn ondergeschikt in verblijfsgebieden. Fietsverkeer en voetgangers hebben prioriteit. Trends zoals het toenemend gebruik van elektrische fietsen willen we zoveel mogelijk, op een veilige wijze faciliteren. Voorts willen we door de (her)inrichting van verblijfsgebieden doorgaand verkeer, vrachtverkeer en bezorgverkeer in de woonomgeving zoveel mogelijk beperken.

Leefbaarheid betekent ook dat eenieder moet kunnen deelnemen aan de maatschappij. De opgave is om ook voor die gebieden (en doelgroepen) die geen gebruik kunnen maken van het reguliere openbaar vervoer in een vervoersalternatief te voorzien. Dit betreft een gemeentebrede opgave, waarbij de kerkdorpen en het buitengebied extra aandacht behoeven. Het aanbod aan openbaar vervoer is hier al beperkt en neemt in de toekomst naar verwachting eerder af dan toe.

### **Werken aan duurzaamheid en gezondheid door stimuleren alternatieven (vracht)auto**

Qua duurzaamheid ligt onze focus op het goederenvervoer. Met het goederenvervoer van en naar de Oosterhoutse bedrijventerreinen zijn aanzienlijke volumes en daarmee een aanzienlijk aantal transportbewegingen gemoeid. Onze inzet is een verdere verschuiving van weg naar water en spoor. De overslagfaciliteiten zijn er, de opgave is ervoor te zorgen dat deze nog beter benut gaan worden. Minder vrachtauto's op de weg is niet alleen positief vanuit het oogpunt van duurzaamheid, het is ook positief voor de leefbaarheid en verkeersveiligheid. Mogelijk dat het water ook een optie kan zijn voor het personenvervoer, kijk naar de Drechtsteden.

De opgave die we verder zien, is om alternatieven voor het gebruik van de eigen auto te stimuleren. Voor veel van onze inwoners is het nu nog vanzelfsprekend dat ze, ook voor korte afstanden, de auto gebruiken. Echter vanuit het oogpunt van gezondheid willen we lopen en fietsen stimuleren. Dit willen we bereiken door de kwaliteit en veiligheid van voorzieningen voor fietsers en voetgangers te verbeteren en door een inrichting van de openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid willen we daarnaast autodelen stimuleren. Dat gebeurt in Oosterhout vooralsnog maar op zeer bescheiden schaal. Om dit te stimuleren hebben we onder andere oog voor de mogelijkheid van hubs op wijkniveau en voor de kerkdorpen. HUB's zijn knoop-/overstappunten voor allerlei vormen van vervoer: deelauto's, deelfietsen, buurtbus en de reguliere bus.



### **Parkeerbeleid draagt bij aan goede bereikbaarheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit**

Naast het verkeers- en vervoerbeleid, wordt ook via het parkeerbeleid een bijdrage geleverd aan de bereikbaarheid en de leefbaarheid van Oosterhout. We hebben hiervoor twee ruimtelijke instrumenten:

Parkeerregulering is alleen van toepassing op de binnenstad. Ons beleid hiervoor is opgenomen in de beleidsnota Stilstaan in de Toekomst ([klik hier](#)), met als hoofddoelstellingen:

- Het reguleren van de beschikbare parkeercapaciteit in de binnenstad, waarbij de prioriteit ligt bij het faciliteren van het parkeren van bewoners en bezoekers van de binnenstad;
- Het concentreren van het parkeren in gebouwde voorzieningen en op grotere terreinen. Dit ten einde de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad te vergroten, verkeer te kunnen sturen via geschikte wegen en zoekverkeer te voorkomen.

Daarnaast levert een goed parkeerbeleid ook een bijdrage aan het economisch functioneren van de binnenstad: het moet de bezoekers van de binnenstad zo gemakkelijk mogelijk worden gemaakt (geen drempels). Dat vereist een eenvoudig en begrijpelijk systeem voor bezoekers. Belangrijk is daarbij ook dat bezoekers over alternatieven kunnen beschikken: meerdere locaties voor betaald parkeren in hartje centrum en gratis parkeren op het Slotjesveld op loopafstand van de binnenstad.

Parkeernormen zijn gemeentebreed van toepassing. Via parkeernormen wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen er bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden gerealiseerd. In onze actuele Nota Parkeernormen ([klik hier](#)), is zowel het toepassingskader als de hoogte van de parkeernormen opgenomen. De hoogte van de parkeernorm is daarbij zowel afhankelijk van het type functie als van de locatie van de nieuwe ontwikkeling.

Oosterhout wil (veilig) fietsgebruik stimuleren en tegelijkertijd overlast van gestalde fietsen voorkomen. De kwaliteit van de buitenruimte komt onder druk te staan doordat fietsen teveel geparkeerd worden op die plaatsen die daartoe niet geschikt zijn. In onze Nota Parkeernormen hebben we daarom ook fietsparkeernormen voor een aantal functies opgenomen. Deze zijn erop gericht dat als onderdeel van nieuwbouw-, verbouw- of transformatieprojecten voldoende fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd.

### **Blijvend werken aan een goede toegankelijkheid van openbare gebouwen en -ruimten**

Oosterhout werkt aan een inclusieve samenleving: iedereen moet (naar zijn of haar vermogen) deel kunnen nemen. Dit betekent heel praktisch dat iedereen ook in staat zou moeten zijn om zich te bewegen in de openbare ruimte en in openbare gebouwen. 10 tot 15% van de inwoners binnen onze gemeente heeft een lichamelijke beperking: blinden, slechtzienden, mensen die slecht ter been zijn, rolstoelgebruikers, doven en slechthorenden en mensen met een assistentiehond. Gezien de vergrijzing zal dit percentage naar verwachting verder toenemen. Als gemeente moeten we sinds het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap ervoor zorgen dat mensen met een beperking zoveel mogelijk onvoorwaardelijk mee kunnen doen aan de samenleving. Als gemeente willen we samen met de doelgroep blijven werken aan de uitvoering van het VN-Verdrag. Hiervoor gaan we de volgende activiteiten ondernemen:

- Voor de gemeentelijke gebouwen gaan we de maatschappelijk gedreven onderneming 'Ongehindert' vragen om de gemeentelijke gebouwen te keuren (en tweejaarlijks te herkeuren) volgens het Nederlands Keurmerk voor Toegankelijkheid. De informatie wordt vervolgens ontsloten in de app en website van Ongehindert.

- Voor de openbare ruimte gaan we vrijwilligers vragen om de gemeente, vanuit een nog op te richten stichting, te voorzien van adviezen op het terrein van de overige fysieke toegankelijkheid in Oosterhout, ánders dan gemeentelijke gebouwen.
- Voor de sportaccommodaties en dergelijke geldt dat verenigingen en stichtingen bij het Rijk subsidie aan kunnen vragen voor het verbeteren van de toegankelijkheid van sportaccommodaties.



