

Tekst voor de opleg notitie:

Besluit voor Bestuurlijke Integratie Tafel van 2 oktober 2025:

- 1 Het bestuurlijk overleg SRBT neemt kennis van de bijeenkomst van de afwegingstafel SRBT op 19 december 2024 ten behoeve van de visie ontwikkeling Oosterhout-Oost.
- 2 Het bestuurlijk overleg SRBT constateert dat het plan met de kennis van nu **nog niet** voldoende aansluit bij de regionale principes en uitgangspunten (SRBT ontwikkelstrategie, M3P en Woondeal). Met name daar waar het gaat om het functioneren van de mobiliteitshub en de relatie van de mobiliteitshub met de fasering van het plan, de kwantitatieve en kwalitatieve aansluiting bij de regionale woningbouwopgaven en de wijze waarop het plan van invloed is op de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van de dorpen Oosteind en Dongen, geeft het plan onvoldoende rekenschap.
- 3 Het bestuurlijk overleg SRBT geeft de gemeente Oosterhout de volgende adviezen mee om in de verdere uitvoering en uitwerking van de visie beter aan te sluiten op de actuele regionale ambities en opgaven zoals verwoord in de Ontwikkelstrategie SRBT:
 - Maak inzichtelijk of de juiste keuzes op 3 schaalniveaus gemaakt worden:
 - a) Het schaalniveau van het lintdorp Oosteind en het behoud van het voorzieningenniveau en het versterken van de leefbaarheid van het dorp en het formuleren van een antwoord op de demografische ontwikkelingen.
 - b) Het schaalniveau van het gebied en zijn directe omgeving. Dit heeft te maken met de verkeersafwikkeling in het gebied in samenhang met de verkeerstructuur van Dongen, een betere afstemming over de functionele relatie met Dongen en een beter inbedding in het landschap niet alleen de landschappelijke structuren in het gebied maar juist ook die op de grens van Dongen. Het is wenselijk om door beide gemeenten samen voor dit deel van de regio een gebiedsperspectief of een koers te laten maken.
 - c) Het schaalniveau van de regio. In de visie is onvoldoende gemotiveerd hoe het plan bijdraagt aan de regionale woningbouwopgave en mobiliteitsopgave. Dit heeft te maken voor welke doelgroep wordt hier nu gebouw (boven de eigen opgave van Oosterhout) en hoe draagt dit plan bij aan de gewenste BRT lijn van Breda naar Utrecht met een stedelijke mobiliteitshub aan de A27.

- Oosterhout heeft in het verleden voortvarend bijgedragen aan de regionale woninbouwopgave gedaan en doet dat nu nog steeds met veel projecten in de kernen en in stedelijk gebied. Zij bouwt op deze wijze al jaren boven de lokale prognoses, maar met deze ontwikkeling wordt nogmaals een hele forse stap gezet en wordt er dus voornamelijk voor de SRBT gebouwd zonder dat duidelijk is hoe het plan aansluit bij de regionale demografische ontwikkeling en woningbouwbehoefte. Het programma is in die zin op dit moment te groot en te ongericht om een geloofwaardige bijdrage te leveren aan de regionale woningbouwopgave (en ander opgaven) en roept de vraag op of dit in dat geval de juiste woningen op de juiste plek zijn. Geadviseerd wordt om dit nader uit te werken en daarbij tevens de relatie te leggen met de mogelijkheden om te intensiveren binnen de kernen Oosterhout, Oosteind en Dongen.
- De visie bestaat uit losse clusters in het landschap, in een raamwerk groen en blauwe structuren maar begint met de fasering van de ontwikkeling in het uiterste oosten, ver weg van het hart van Oosteind en ver weg van de mobiliteitshub aan de A27. Voorstelbare en werkende loop- en fietsafstanden komen daardoor onder druk te staan zodat het plan eerder autobezit en gebruik maken van voorzieningen elders zal stimuleren dan terugdringen. Geadviseerd wordt om te starten bij het hart van het dorp of aan de A27 bij de mobiliteitshub, waarbij de afwegingstafel zich beseft dat dit grote consequenties heeft voor de voorinvesteringen en de ontwikkelstrategie, maar hiervoor zijn juist de gelden van uit het rijk en NOVEX stedelijk Brabant beschikbaar gesteld om dit soort integrale ontwikkelingen mogelijk te maken. Er zijn (grote) zorgen over de kwetsbaarheid van het plan in relatie tot de nieuw te bouwen mobiliteitshub aan de A27. De afwegingstafel vraagt zich af wat het effect is op de gebiedsontwikkeling als dit nieuwe mobiliteitshub er niet komt of op een andere locatie aan de A27 (minder dicht bij Oosterhout) of met een onvoldoende kwaliteit (afhankelijkheid).
In dat kader is er veel meer aandacht nodig voor de ontwikkeling van de mobiliteitshub in relatie tot de ontwikkeling en bereikbaarheid daarvan, ook over de bestaande wegen. Hierbij wordt geadviseerd om het lint geschikt te maken voor het STOMP-principe (de mens centraal – Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobilty as a service, Particuliere auto).
Besteed daarbij expliciet aandacht aan de fysieke relatie tussen de verschillende woonwijken en de mobiliteitshub in relatie tot langzaam

verkeersverbindingen, doelgroepen, bereikbaarheid OV, verkeersveiligheid op bestaande wegen en parkeernormen.

- Bij (hoog)stedelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat deze zich bevinden rondom/in nabijheid van een mobiliteitshub. De afwegingstafel adviseert nabij de mobiliteitshub het zwaartepunt van een woningbouwontwikkeling te leggen. Let daarbij ook op het type woningen (voor welke doelgroepen) hierbij gebouwd worden vanwege het feit dat hier voornamelijk gebouwd wordt voor de regio.
- Het is wenselijk om duidelijk(er) te definiëren wat wordt verstaan onder leefbaarheid van kleine kernen en dorpen. Wat betekent dat? Welke middelen kunnen worden ingezet (fysiek en niet fysiek)? Hoe kan dat geborgd worden?
In de gebiedsontwikkeling is dit als een belangrijk argument genoemd voor de hoeveelheid woningbouw op specifieke ontwikkellocaties nabij kleine kernen die verder van Oosterhout af liggen. En omdat gekeken is naar het plangebied als geheel en de specifieke individuele locaties aan de oostzijde . is extra zorgvuldigheid nodig in de fasering van de individuele locaties zodat deze voldoende blijven aansluiten bij de principes en uitgangspunten van de ontwikkelvisie en de ontwikkelstrategie SRBT.
- Door in het uiterste oosten van het plan te beginnen, vooruitlopend op de realisatie van de mobiliteitshub en overige ontsluitingen, lijkt er onvoldoende gekeken te zijn naar de directe omgeving van de locatie. Dit uit zich in onduidelijkheden over de verkeersstructuur met name in de eerste fase. Het roept bij de afwegingstafel de volgende vragen op; op welke bestaande wegen/onderliggende wegenstructuur kunnen de 400 nieuwe woningen ontsloten worden? Zijn dit de bestaande landbouwwegen? Liggen er rechtstreekse verbindingen met het lint? Wat wordt er gedaan om mogelijk sluiptverkeer te voorkomen naar de kern Dongen.
- Dit geldt ook voor de afstemming tussen deze ontwikkeling in relatie tot de kern van Dongen en de ontwikkelingen aan de oostzijde van het plangebied. De afwegingstafel acht het heel goed mogelijk dat beide gemeenten samen kijken naar het gebied en samen kijken hoe woningbouw kan worden toegevoegd aan de lintbebouwing van **beide** gemeenten wat uiteindelijk zal leiden tot een betere ontwikkeling van het gebied of een betere aanhechting van Dongen op de mobiliteitshub aan de A27.
- Voor de inrichting van het landschap en de principes van bodem en water sturend gelden dezelfde overwegingen met betrekking tot de samenwerking tussen de gemeenten. De positie van de woningbouw lijkt nu meer

gebaseerd op eigendomsituaties, het al dan niet kunnen verwerven van gronden en een daaraan gekoppelde grondstrategie dan gebaseerd op basis van een diepgaande landschappelijke analyse of van een toekomstig landschappelijk concept. De investeringen en transformaties in het landschap die de basis vormen en een deel van de aanleiding zijn voor deze gebiedsopgave zijn daarmee/daardoor onvoldoende geborgd.

Bij een gefaseerde woningbouwontwikkeling dient elke fase op zichzelf te passen binnen de uitgangspunten van de verstedelijkingsstrategie SRBT.

- Ondanks dat het waterschap intensief heeft meegewerkt aan het plan en de wateropgave grotendeels goed geïntegreerd is in het plan, vraagt het waterschap zich af of er voldoende gebiedskennis aanwezig is.
- In de gebiedsontwikkeling is nog onvoldoende aandacht geschonken aan de energietransitie en het afvalwater/riolering.
- Wat nog gemist wordt is een heldere visie op de economie. Een visie op de economie in het gebied zelf én een visie op de bijdrage van het gebied aan de economie in de regio en Brabant. Wij denken hierbij aan de doelgroepen die hier gaan wonen en die werken op verschillende plekken in de regio. Is het een plan dat bijdraagt aan het vasthouden van talent en bijdraagt aan onze kennisintensieve maakindustrie met name op de A27-as?

Advies afwegingstafel SRBT voor de visie ontwikkeling Oosterhout Oost

Aanleiding

In het bestuurlijk overleg van 17 mei 2024 is besloten om een afwegingstafel SRBT in te richten. De afwegingstafel wordt benut om als regio vinger aan de pols te houden als het gaat om: doen we de goede dingen vanuit regionaal perspectief en onze ontwikkelprincipes. Daarnaast gebruiken we de afwegingstafel voor de regionale afstemming, die nodig is bij ruimtelijke initiatieven waar de provincie om vraagt.

Op 17 mei is tevens afgesproken om eerst een aantal pilots uit te voeren alvorens het werkproces van de afwegingstafel vast te stellen. Het doel hiervan is om eerst een beter gevoel te krijgen bij hoe deze afwegingstafel zou kunnen werken en om vervolgens een efficiënt en effectief proces te kunnen inrichten. Met deze afwegingstafel geeft de SRBT uitvoering aan het 'strategisch overleg' zoals is bedoeld in het ontwikkelperspectief stedelijk Brabant 2040. Uit de evaluatie van de pilots zal blijken of er sprake is van een zorgvuldig strategisch overleg.

Drie pilots hebben inmiddels plaatsgevonden. Het plan van de gemeente Oosterhout is het vierde plan van de pilots.

Het advies van de afwegingstafel is te beschouwen als een toetsing aan regionaal overeengekomen principes en uitgangspunten, met als doel om gebiedsgericht tot oplossingen te komen voor ruimtelijke uitdagingen. Met het advies moet duidelijk worden in hoeverre het beoordeelde plan bijdraagt aan de regionale opgaven van de SRBT en recht doet aan onze gezamenlijke ontwikkelprincipes. Het is daarna aan de gemeente en de andere overheden om daar in hun rol op een eigenstandige manier mee om te gaan.

De Pilot

Inleiding

De vierde proef met de afwegingstafel vond plaats op 19 december 2024 in Oosteind aan de hand van een presentatie van de gemeente Oosterhout over de visie en de verschillende onderdelen daarvan.

Het visiedocument Oosterhout-Oost beschrijft de toekomstvisie voor de ontwikkeling van het gebied tussen Dongen en de A27 en Oosteind en het Wilhelminakanaal.

Ondanks dat het hier een uitleglocatie betreft, is de locatie in de SRBT Woondeal 2022-2030 aangeduid als kansrijke locatie die verder ruimtelijk moet worden afgewogen.

Met de afwegingstafel wordt beoogd om ruimtelijke initiatieven van een integraal advies te voorzien om een zo goed als mogelijke aansluiting tussen de Ontwikkelstrategie SRBT en de initiatieven tot stand te brengen.

Als onderdeel van de pilot van de afwegingstafel is dit weer een ander type plan/document dan de vorige 3. Hierbij was Waalwijk het meest concreet, had het Koersdocument voor de Oostflank van Tilburg en Oisterwijk het karakter van een gezamenlijke gebiedsvisie en zat het plan in Etten Leur in de ambitie en uitgangspunten fase. Het plan voor Oosterhout-Oost kent weer een andere schaalgrootte en detailniveau.

De vraag van de gemeente Oosterhout is om de ruimtelijke visie voor het gebied regionaal af te wegen met het accent op de eerste fase met daarin het meest concreet twee clusters voor 400 woningen aan de oostzijde van het gebied.

Proces

Er is een voorgesprek gehouden om de belangrijkste thema's voortkomend vanuit de ontwikkelprincipes te benoemen en de samenstelling van de groep te kunnen bepalen. Gezien de voorliggende opgave én beoogde programma is ervoor gekozen om voor de Oosterhout oost de volgende onderwerpen te spiegelen aan de ontwikkelprincipes van de SRBT:

Wonen:

- Het op gang brengen van doorstroming in de woningmarkt, nieuwe woningen versterken bestaande stad en dorp, het ontwikkelprincipe de juiste woningen op de juiste plek;
- Hoe gaat het plan/uitgangspunten om met demografie (vergrijzing en ontgroening),
- Woningbouwprogramma van nu of voor de toekomst, voldoende 1 en 2 persoonshuishoudens;
- Welke bijdrage leveren deze woningen bij aan de regio als geheel?
- Voegt het plan een nieuw woningbouw typologie die we nog niet hebben in de regio

Adviseur: Wonen, RO-algemeen

Mobiliteit:

- draagt het plan bij aan de mobiliteitstransitie ondersteunt het de mobiliteitshub aan de A27;
- worden andere randvoorwaarden zoals nabijheid van voorzieningen, parkeernormen, langzaam verkeersroutes en fiets voorzieningen daar op aangepast.

Adviseur: verkeerskundige

Bodem en water en landschap,

- groen blauwe structuren vormen de basis voor deze gebiedsontwikkeling en houden een belangrijke noord zuid beweging van het landschap in stand;
- wat betekent de voorgenomen ontwikkeling voor de waterhuishouding;
- wat is toekomstbestendigheid van het landschap.

Adviseur: waterschap, landschapper, RO-algemeen

Voorzieningen economie en brede welvaart

- draagt de woningbouw bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen met name Oosteind en Dongen;
- hoe zit het met de leefbaarheid in de uitbreidingen zelf;
- aandacht voor landbouw.

Adviseur: planoloog, RO-algemeen

Observant: iemand die meekijkt met het proces van alle drie de pilots en daar een evaluatie van maakt.

Adviseur: kernteam SRBT Afgevaardigde Hart van Brabant

Aanwezig waren:

- RO algemeen: provincie Noord-Brabant en gemeente Etten-Leur
- Wonen: provincie Noord-Brabant en gemeente Breda
- Landschap: gemeente Dongen
- Verkeer: gemeente Breda
- Water: Waterschap Brabantse Delta
- Planologie: gemeente Dongen, Provincie Noord-Brabant
- Integrale strategie SRBT: ontwerpteam SRBT
- Observant: programmamanager SRBT

De Afwegingstafel

Proces:

De gemeente Oosterhout heeft een presentatie gegeven over:

- De aanleiding van de gebiedsontwikkeling, de afweging van verschillende locatie rond Oosterhout,
- Een schets van de context en de opbouw van het landschap
- De visie op de gebiedsontwikkeling en de ambitie en uitgangspunten die worden gehanteerd.

Gedurende de presentatie werden vanuit de groep vragen gesteld aan de gemeente over dit initiatief. Hierdoor ontstond het gesprek over de locatie met vragen over en weer. Na de presentatie heeft de groep van de afwegingstafel in een apart gesprek gesproken over de regionale afweging op verschillende onderdelen aan de hand van de ontwikkelprincipes SRBT. Hiervan is in een later stadium het advies samengesteld, dat ter aanvulling is rondgestuurd aan de verschillende deelnemers ter aanvulling en verificatie.

Korte toelichting op ontwikkelvisie Oosterhout Oost , de concept versie V4 september 2024:

De gemeente Oosterhout heeft de ambitie om een substantieel aantal woningen in Oosterhout te realiseren. Hiermee voorziet de gemeente in een grote lokale en regionale behoefte en kan Oosterhout bouwen aan zijn toekomst waar van jong tot oud een woning kan vinden. De gemeente doet dit in samenhang met alle ambities in het ruimtelijk domein, zoals klimaatadaptatie, verduurzaming, nabijheid van voorzieningen, bereikbaarheid en een gezonde leefomgeving.

Een groot aantal woningbouwprojecten wordt binnenstedelijk ontwikkeld. Hier worden vooral appartementen gebouwd die in een deel van de woonbehoefte voorzien. Er is echter een tekort aan betaalbare, duurzame grondgebonden woningen voor jonge starters, ouderen, gezinnen en kleine huishoudens. Lang niet al deze woningen kunnen binnenstedelijk worden gerealiseerd. In de stad is de ruimte schaars en is er ook ruimte nodig voor natuur, ontmoeten en bewegen en voor klimaatoplossingen.

Na een studie naar uitbreidingslocaties (Spacevalue, 2021) is door de gemeenteraad het gebied Oosterhout Oost als voorkeurslocatie aangewezen. In dit gebied lagen de beste kansen om 3.000 woningen in te passen. Hoe deze ontwikkeling kwalitatief goed kan worden ingepast is vastgelegd in de “Propositie Oosterhout Oost, een landschap om in te leven” (BVR, 2023). In de propositie zijn compacte woonclusters en landschapsontwikkeling bepalende uitgangspunten opgenomen. De propositie is oktober 2023 vastgesteld door de raad.

Na het vaststellen van de propositie door de raad, is er gewerkt aan het vertalen van de propositie Oosterhout Oost naar een Ontwikkelvisie (globale kaders voor ontwikkeling) en Ontwikkelstrategie (financiële onderbouwing en stappen voor realisatie).

principes voor Oosterhout Oost

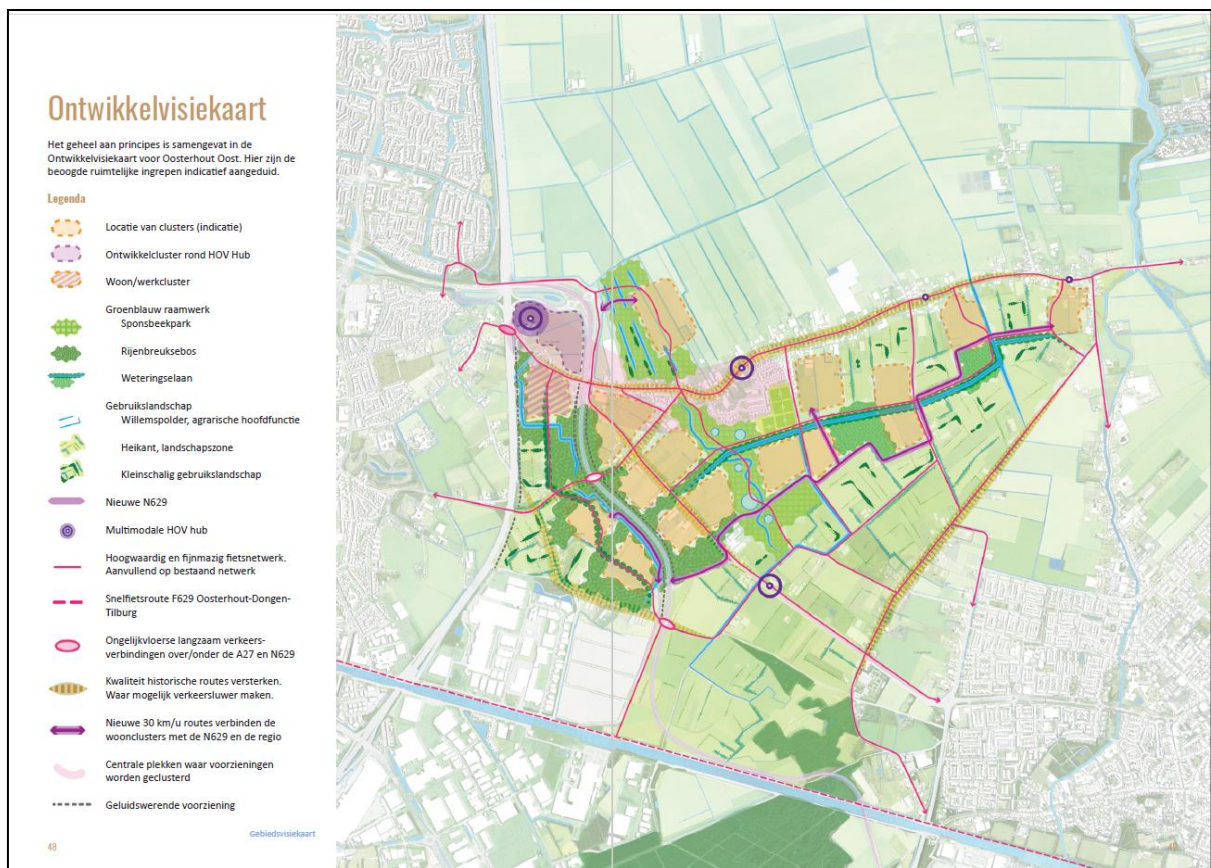
(teksten en plaatjes zijn overgenomen uit de visie en de presentatie)

Oosterhout Oost wordt ontwikkeld aan de hand van zeven leidende principes. Hiermee geeft het invulling aan de opgaven van gemeente, rijk en regio.

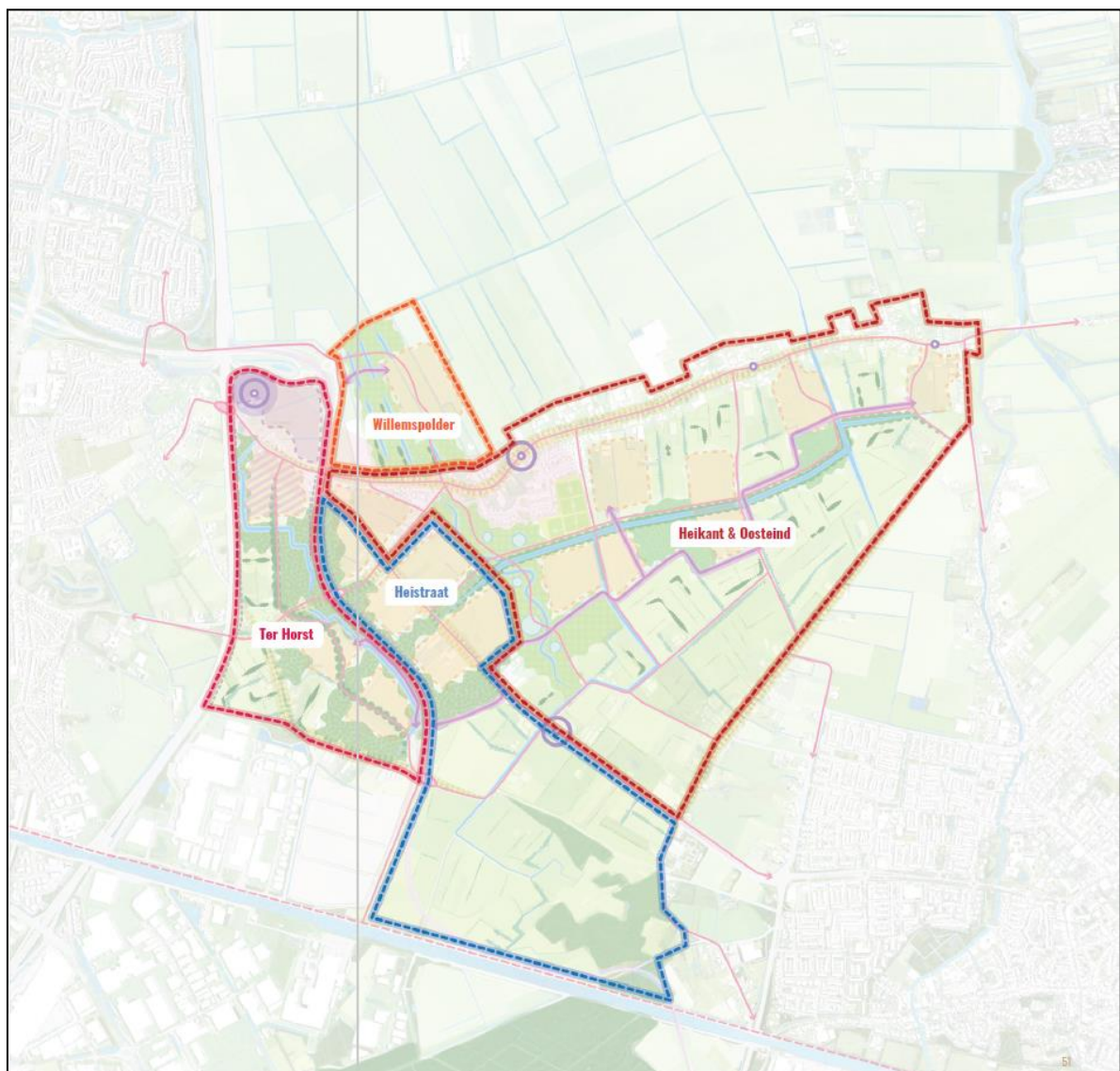
Per principe is aangegeven hoe invulling wordt gegeven aan deze opgaven middels uitgangspunten voor ontwikkeling. Op de kaart met bijbehorende legenda zijn per principe de benodigde ruimtelijke ingrepen verbeeld.



Dit leidt uiteindelijk tot de volgende ontwikkelingskaart:



Het gebied wordt in verschillende deelgebieden opgedeeld en in verschillende fases per dele gebied ontwikkeld.



Deelgebieden en fasering

Oosterhout Oost ontwikkelt zich aan de hand van de zeven principes tot een samenhangend en tegelijkertijd divers gebied. De ontwikkeling van Oosterhout Oost is in vier onderscheidende deelgebieden te vatten. Elk met hun eigen karakteristieken en uitwerking van clusters en raamwerk van landschap en infrastructuur. Per deelgebied is beschreven en verbeeld hoe deze gebieden ontwikkeld kunnen worden met een overzicht van ruimtelijke ontwikkelingen.

De vraag die aan de afwegingstafel voorligt is om de regionale afweging te doen op met name het deelgebied 1 Heikant-Oosteind waarvan de meest oostelijke woonvlekken als eerst worden ontwikkeld.

Het SRBT advies:

Het document over de visie is een helder en compleet document, echter in de presentatie kwam onvoldoende naar voren wat de regionale bijdrage kan zijn van het plan op het gebied van de juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste plaats, de leefbaarheid van de kern Oosteind, de versterking van het landschap, de bijdrage aan de mobiliteitstransitie en de samenhang tussen het gebied en de kern Dongen.

Veel thema's worden in het document wel aangestipt maar zijn niet doorvertaald naar de regionale context of hun regionaal effect maar steeds weer verbonden met de effecten op Oosterhout.

Bodem en water sturend

Het principe van bodem en water sturend, zit in deze ontwikkeling nog niet goed in elkaar. Onduidelijk is waarom de landschapspopbouw en de opbouw van het raamwerk is zoals het is, geredeneerd van uit het bodem, water en landschappelijke systeem.

Citaat:

We werken in Oosterhout Oost aan de ontwikkeling van een toekomstbestendig, gevarieerd landschap dat bijdraagt aan robuuste landschappelijke en ecologische structuren, natuurdoelstellingen en landschapsbeleving. Lokale water- en bodemcondities, historische landschapselementen en provinciale doelstellingen vormen het uitgangspunt voor het verrijken van het landschap.

De elementen die worden ingezet, zijn allemaal de groene aankleding van de stedenbouwkundige elementen. Onduidelijk is wat de relatie is tussen de opbouw van het landschap, de keuze voor het raamwerk en de clusters en wat de inzet is van de groenzone tussen de ontwikkeling en de westrand van Dongen. Sterk in het plan zijn de landschappelijke doorzichten vanuit het lint het open landschap in.

De afwegingstafel wil de volgende aandachtspunten meegeven:

- Breng meer lokale groen-blauwe kennis in het project. Dit versterkt niet alleen de landschappelijk inbedding van het project en de verschillende clusters, maar zal ook daadwerkelijk bijdragen aan de ontwikkeling van het landschap en de aansluiting van het gebied op de omliggende landschappelijke kwaliteiten.
- Pak de landschappelijke ontwikkeling van het gebied samen met de gemeente Dongen op, waardoor er een gedeelde visie ontstaat op de verschillende onderdelen en landschappen in het gebied, zodat de juridische regimes en ontwikkelrichtingen aan beide zijden van de gemeente grens elkaar versterken.

- Een aandachtspunt is de borging van de investeringen en transformaties in het landschap die de basis vormen en een deel van de aanleiding voor deze visie zijn. Voor een deel wordt het landschappelijk raamwerk meegenomen in de ontwikkeling van het gebied gefinancierd vanuit het rood, maar een deel van het gebied “het gebruikslandschap” en de bufferzone richting Dongen leunt sterk op het bestaande omgevingsplan voor dit gebied en bestaande juridische regels. De afwegingstafel vraagt zich af of dit sterk genoeg is om het landschappelijk raamwerk ook te laten werken als verbindingsszone Noord-Zuid/Klei en zand en als versterking van het landschap op de naad van Brabant. Zij adviseert om samen met Dongen sterkere visie te ontwikkelen en een sterkere regie op dit gebied en thema te nemen.

Volkshuisvesting

In het gebied worden nu 3.000 woningen gepland in verschillende locaties. De programmering van de woningbouw en woningtypes wordt sterk beargumenteerd vanuit de woonwensen vanuit de kern Oosterhout. Ondertussen is duidelijk dat er vanuit regionaal en provinciaal perspectief op deze locatie een overprogrammering plaatsvindt en Oosterhout in dit plan voor de regionale behoefte bouwt. De wijze waarop dit plan aansluit op de regionale woningbouwbehoefte, zoals de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt en de wijze waarop de woningbouwtypen aansluiten bij de demografische ontwikkelingen in de regio, komt onvoldoende terug in het plan.

Het sterke van de gebiedsontwikkeling is dat de nieuw te bouwen woningen kunnen worden gebruikt als hefboom voor het versterken van het water natuur en landschap, de leefbaarheid en de voorzieningen in de bestaande kernen, het ondersteunen van de mobiliteitstransitie en de transitie in de landbouw. Dit vraagt wel om de gehele gebiedsontwikkeling is zijn samenhang en integraliteit te blijven bezien en te blijven ontwikkelen. De keuze voor de fasering in clusters maakt dat het bij de ontwikkeling van enkele clusters kan blijven en de moeilijkste stukken overblijven (vooral als er begonnen wordt aan de oostzijde of dat investeringen in het landschap achterblijven).

De afwegingstafel adviseert:

- Geef een nadere onderbouwing hoe de te realiseren woningbouwtypen aansluiten bij de demografische ontwikkelingen in de regio. Steeds wordt beargumenteerd dat er voldoende is ingebreed met appartementen in de kern van Oosterhout en dat er daarom nu weer grondgebonden moet worden gebouwd

(70% grondgebonden en 30% appartementen, maximaal 5 bouwlagen). In regionaal perspectief is dit geen logische redenring. De vraag is wat de



demografische ontwikkeling van Oosterhout is en vooral wat die ontwikkeling in dit deel van de regio is en wat er dan moet worden toegevoegd.

- Zet in op de knoop-ontwikkeling (bij de mobiliteitshub) ondanks de onzekerheid van de ontwikkeling van de provinciale weg en uiteindelijke ontwikkeling van de knoop en de meer complexe grondverwerving in dit deel van het gebied. Misschien zijn er wel combinaties mogelijk met nieuwe woonvormen in hogere dichtheden in huidige en toekomstige functies in het gebied
- Laatste aandachtspunt is het aanscherpen van visie en ambitie op het woningbouwprogramma voor zowel de bestaande kern (zoals het voorstel voor Oosteind en Dongen) als in de nieuwe gebieden. Met het aanscherpen van de visie en ambitie op het woningbouwprogramma wordt bedoeld:
 - Het intensiveren van de hoeveelheid woningen in relatie tot de mobiliteitshub langs de A27-as.
 - Een heldere uitspraak op het type woningen (voor welke doelgroepen) in relatie tot de mobiliteitshub en de regionale opgave (bijvoorbeeld: wonen hier ook de werknemers van de maritieme cluster in Werkendam?).

Voorzieningen

Het plan voorziet in de ontwikkeling van uiteindelijk 3.000 woningen in verschillende clusters. Daarbij wordt als onderbouwing mede genoemd de leefbaarheid van Oosteind. Een duidelijke aansluiting op het lint ontbreekt echter. Tevens is het onduidelijk welke effecten de substantiële toevoeging van woningen heeft op de daarmee veranderende identiteit van Oosteind. Die identiteit verandert door de fysieke aanpassing bij de kernen door de nieuwbouw en óók door de nieuwe inwoners die nieuwbouw logischerwijs aantrekt.

Een doel zou moeten zijn dat de toegevoegde bebouwing leidt tot sociale verbinding tussen 'nieuwe bewoners' en 'oude bewoners' van een kern. Met andere woorden: nieuwbouw mag niet leiden tot aparte woonwijkjes (eilandjes) in het groen wat nu door de gekozen opzet en de gekozen grondstrategie wel wordt ingezet.

Als aandachtspunten wil de afwegingstafel daarnaast meegeven:

- Denk na over een andere fasering niet alleen in relatie tot de mobiliteitshub, maar ook in relatie tot het hart van het dorp Oosteind. Hierbij wordt geadviseerd om het STOMP-principe (de mens centraal – Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobilty as a service, Particuliere auto) toe te passen. Dit principe dient

niet alleen te faciliteren in de nieuwe gebieden en in de groen zones daartussen maar zeker ook op het bestaande lint.

- Oriënteer de nabijheidsprincipes en het voorzieningenniveau niet alleen op Oosterhout, maar stem dit beter af op en met de gemeente Dongen.

Mobiliteit

Oosterhout Oost als geheel heeft op het gebied van mobiliteit veel potentie om bij te dragen aan de mobiliteitstransitie van de regio. Door de ligging nabij de voorzieningen in de verschillende centra van de dorpen kunnen deze centra worden versterkt en kan het plan bijdragen aan het nabijheidsprincipe.

Echter door de opzet en de fasering van het plan wordt getwijfeld of die gewenste mobiliteitstransitie ook wordt gehaald wanneer deze principes niet vanaf het begin worden gehanteerd. Kort gezegd als we nu al niet sturen op collectief vervoer en nabijheid in dit gebied heeft straks elke woning 2 auto's voor de deur en duurt het decennia voor dat is bijgestuurd.

Door een gunstige ligging ten opzichte van de nieuw te bouwen mobiliteitshub langs de A27 as en het voornemen het busstation naar het Amphia ziekenhuis te verplaatsen, ligt het plan in de verstedelijkingszone die we in de ontwikkelstrategie hebben afgesproken als onderdeel van de 15 min stad/stedelijk netwerk.

Dit betekent dat het plangebied onderdeel is van een stedelijke zone en zich dus op een meer stedelijke manier zal moeten (gaan) ontwikkelen. Belangrijk daarbij is dat er in de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling veel aandacht wordt besteed aan de programmering van de mobiliteitshub met relevante voorzieningen voor de regio en de juiste doelgroepen en dichtheden.

Er zijn zorgen over de kwetsbaarheid van het plan in relatie tot de nieuw te bouwen mobiliteitshub. De afwegingstafel vraagt zich af wat het effect op de gebiedsontwikkeling is als dit nieuwe mobiliteitshub er niet (tijdig) komt of komt met onvoldoende kwaliteit.

In de hele SRBT wordt in het stedelijk veld ingezet op de transformatie naar de 15 minutenstad met een sterke oriëntatie en inrichting van het gebied op lopen, fietsen en OV. Daarbij is ook de vraag welke functies/voorzieningen kunnen daaraan gekoppeld worden om het effect daarvan te kunnen versterken.

De afwegingstafel adviseert daarom om expliciet aandacht te besteden aan de fysieke relatie (netwerk) tussen de verschillende woonwijken, deelgebieden, bestaande dorpskernen en de nieuwe mobiliteitshub in relatie tot langzaam verkeersverbindingen, doelgroepen, bereikbaarheid OV, verkeersveiligheid op bestaande wegen en parkeernormen.

Het plan lijkt nu en vooral in de voorgestelde fase nog erg te leunen op de bestaande landwegen in het gebied en af te wachten op de komst van de provinciale weg, waarbij het zich onvoldoende rekenschap geeft van het effect op andere wegen in de directe omgeving.

De locatie heeft potentie om bij te dragen aan de mobiliteitstransitie van de regio. Het advies is om dit verder uitwerken in het plan zodat duidelijk wordt hoe deze potentie benut kan worden en welke ‘maatregelen c.q. ontwikkelingen’ gaan plaatsvinden om een mobiliteitstransitie in gang te zetten/te stimuleren.

Economie

Wat nog gemist wordt in het concept ontwikkel visie document is een heldere visie op de economie, in het koersdocument lijkt het nu vooral te gaan over woningbouw en in beperkte mate over voorzieningen en niet over doelgroepen in relatie tot werk of over de bedrijvigheid in het buitengebied of in de verschillende linten in het gebied.

De afwegingstafel geeft mee om een visie op economie of werken te maken, waarin twee elementen terugkomen:

- Op welke manier is er een bijdrage aan de economie in de regio en Brabant, bijvoorbeeld vanuit de doelgroepen die hier gaan wonen en op diverse plekken in de regio werken. Welke mogelijkheden biedt de ontwikkeling om talent vast te houden of (hoogwaardig) technisch personeel aan te trekken, waardoor er een bijdrage geleverd wordt aan de regionale ambities.
- Welke gevolgen kan de ontwikkeling hebben voor bedrijvigheid in het gebied, met name in de aanwezige linten van Oosteind en Klein Dongen. Deze bedrijvigheid kan bijdragen aan de levendigheid van het gebied zelf, schuifruimte bieden aan bedrijven die (milieutechnisch) minder geschikt zijn of dienen als kweekvijver voor opstartende bedrijven.

Grondstrategie

In de presentatie werd duidelijk dat de gemeente in een vergevorderd stadium is om voor een aantal onderdelen van het plan afspraken te maken met grondeigenaren en ontwikkelaars. Het gaat daarbij om de verschillende woningbouwcluster aan de meer oostelijke kant van het plangebied.

Daar kan de afwegingstafel in haar advisering geen rekening mee houden omdat dit niet onderdeel is van de regionale afweging gekoppeld aan de ontwikkelstrategie SRBT of woondeal SRBT.

Het advies van de afwegingstafel is om de grondeigenaren en ontwikkelende partijen veel meer onderdeel te laten zijn van de grotere ontwikkeling en ze daarmee ook verantwoordelijk te maken voor de moeilijke delen van het plan. De opzet van losse clusters in het landschap heeft in dit opzicht grote nadelen dat elke partij op zijn eigen eiland kan blijven zitten en de moeilijke stukken straks over blijven.

Verder zou er nadrukkelijker gekeken kunnen worden wat de bijdrage van het rijk of de provincie zou moeten/kunnen zijn om het plan beter te laten aansluiten op de regionale opgaven en ook bij te dragen aan de gewenste versnelling.



Proces advies

De afwegingstafel adviseert om deze visie die toch sterk geënt is op woningbouw samen met de gemeente Dongen (en de regio) om te bouwen naar een gebiedsvisie waarin niet alleen Oosteind, maar ook andere linten in het gebied en de westrand van Dongen een rol spelen. Je zou zelfs kunnen denken om een visie te maken voor een groter gebied waar een visie wordt ontwikkeld op het bedrijventerrein, Klein Dongen, Dongevaart, 's Gravenmoer en de kern Dongen zoals eerder in de RIA Hart van Brabant is gesuggereerd.