

Aan : BIT SRBT
Van : C. Piena
Datum : 8 september 2025
Onderwerp : Vervolproces Oosterhout Oost

Inleiding

Op 19 december 2024 heeft de gemeente Oosterhout de Ontwikkelvisie Oosterhout Oost gepresenteerd aan de afwegingstafel SRBT. Door de afwegingstafel SRBT is beoordeeld in hoeverre het plan bijdraagt aan de regionale opgaven van de SRBT en recht doet aan onze gezamenlijke ontwikkelprincipes. Conclusie van het advies was dat het plan op een aantal punten nog onvoldoende was. Conform de bedoelingen van de afwegingstafel heeft de gemeente Oosterhout bezien of, en op welke wijze, het plan meer in lijn met de Ontwikkelstrategie SRBT gebracht kan worden. De gemeente Oosterhout wil graag sonderen of het BIT SRBT kan instemmen met het strategisch raamwerk hiervoor en de gemeente Oosterhout kan steunen bij de verdere uitwerking daarvan.

Kern advies afwegingstafel SRBT

Het is onvoldoende inzichtelijk wat de (regionale) bijdrage van het plan is aan:

- De juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste plaats;
- De leefbaarheid van de kern Oosteind;
- De versterking van het landschap;
- De mobiliteitstransitie en de verbinding met de beoogde mobiliteitshub, als onderdeel van de BRT Breda Gorinchem Utrecht, aan de Rijksweg A27;
- De samenhang tussen het gebied en de kern Dongen;
- De fasering van de gebiedsontwikkeling i.r.t. het functioneren van de mobiliteitshub.

Daarom adviseerde de afwegingstafel om:

- Meer lokale groen-blauwe kennis in te brengen en de landschappelijke ontwikkeling van het gebied samen met de gemeente Dongen en het Waterschap op te pakken;
- Nader te onderbouwen hoe de te realiseren woningbouwtypen aansluiten bij de regionale woningbouwopgave en de ontwikkeling van de mobiliteitshub;
- In te zetten op de knoop-ontwikkeling bij de mobiliteitshub, de hoeveelheid woningen in relatie tot de mobiliteitshub te intensiveren en te bezien wat het effect op de gebiedsontwikkeling is als dit nieuwe mobiliteitshub er niet (tijdig) komt;
- In beeld te brengen welke effecten de substantiële toevoeging van woningen heeft op de leefbaarheid en identiteit van Oosteind;
- Na te denken over een andere fasering in relatie tot de mobiliteitshub, het hart van het dorp Oosteind en de nabijheid en beschikbaarheid van voorzieningen in Dongen en Oosterhout en daarbij het en het STOMP-principe toe te passen;
- In beeld te brengen wat wordt bijgedragen aan de economie in de regio en Brabant en welke gevolgen de ontwikkeling kan hebben voor bedrijvigheid in het gebied.

Voorgesteld strategisch raamwerk ontwikkeling Oosterhout Oost

De gemeente Oosterhout wil het advies van de afwegingstafel SRBT oppakken. De gemeente Oosterhout ziet op basis van het advies een strategisch raamwerk voor de ontwikkeling van Oosterhout Oost in 3 delen die met elkaar verbonden zijn, parallel moeten worden opgepakt, maar ook zelfstandig moeten kunnen functioneren:

- De ontwikkeling "Hart van Oosteind" in afstemming met provincie en SRBT;
- De ontwikkeling van de HUB A27 BRT BGU samen met provincie, RWS en SRBT, verder uitwerken o.a. binnen de gebiedsontwikkeling Ter Horst;

- De landschappelijke uitwerking voor een groter gebied samen met provincie, waterschap en de gemeente Dongen oppakken.

Met dit strategisch raamwerk wil de gemeente Oosterhout daarbij nadrukkelijk inzetten op de volgende principes van de Ontwikkelstrategie SRBT:

- Woningen dragen bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp Oosteind en aan de ontwikkeling mobiliteitshub BRT BGU;
- De juiste woningen op de juiste plek door middel van het toevoegen van een stedelijk woonmilieu in de buurt van de BRT-halte en een meer dorps woonmilieu passend bij de identiteit van het dorp Oosteind;
- De ontwikkeling van een mobiliteitshub als onderdeel van de BRT-kralenketting A27 ten behoeve van de mobiliteitstransitie;
- Het benutten van meekoppelkansen bij deze meer grootschalige uitleglocatie door het ontwikkelen van een visie op het landschap tussen Breda, Oosterhout, Dongen en Gilze-Rijen.

Hart van Oosteind

Vanuit de ontwikkelstrategie SRBT wordt ingezet op de opgave meer brede welvaart en het inzetten van woningbouw als hefboom om de identiteit en leefbaarheid in het dorp Oosteind te versterken. Uit de in 2021 uitgevoerde studie ‘woningbouwlocaties Oosteind’ die in nauw overleg met de inwoners van Oosteind tot stand is gekomen, blijkt dat nieuwe woningen als hefboom vooral van toegevoegde waarde zijn voor:

- Het behoud van de voorzieningen en het ontwikkelen van een dorpshart nabij de bestaande voorzieningen.
- De transformatie van agrarische bedrijfslocaties op het dorpslint.
- Kwaliteitsverbetering van de buurtschappen van het dorpslint.
- Transformatie van glastuinbouw en andere vrijkomende bedrijfslocaties.
- Het verbeteren van de westelijke entree.

Ingezet wordt op betaalbare woningbouw, voornamelijk voor gezinnen, in een meer dorps woonmilieu passend bij de identiteit van het dorp Oosteind. Deze woningen dragen, naast de opgaven die in het dorp spelen, ook bij aan de gesignaleerde regionale woonbehoefte aan betaalbare koop- en huurwoningen voor gezinnen. Door een ontwikkeling aan de westzijde, in het hart van Oosteind en nabij de BRT-halte, leveren ze ook een bijdrage aan de benodigde vervoerswaarde van de BRT A27. We willen inzetten op de leefbaarheid van het dorp, maar zonder de knoontwikkeling en bijbehorende dichtheden uit het oog te verliezen. Uit onderzoek blijkt dat wanneer in Hart van Oosteind wordt ingezet op de ontwikkeling van ca 400 woningen, op korte termijn geen aanpassingen aan de bestaande weginfrastructuur noodzakelijk zijn.

Rekening houdend met de bovenstaande punten wil de gemeente starten met een nieuwe ruimtelijke verkenning naar de ontwikkeling “Hart van Oosteind”. Vanuit politiek-maatschappelijk oogpunt, maar ook gelet op de regionale Woondeal, is het noodzakelijk dat op korte termijn wel concrete stappen in de ontwikkeling van woningen gezet worden. We beginnen daarbij uiteraard niet op nul, maar maken gebruik van de eerdere studies en uitwerkingen. We hebben oog voor de ontwikkeling van de mobiliteitshub/terHorst en landschap, maar uitgangspunt is wel dat Oosteind zelfstandig moet kunnen functioneren, ook als de rest niet of niet tijdig volgt.

HUB BGU/gebiedsontwikkeling Ter Horst

Al vele jaren wordt er gewerkt aan de ambitie om het huidige openbaar vervoer op de A27 corridor Breda-Utrecht een kwaliteitsimpuls te geven. Het ministerie van IenW, provincies Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Brabant, de gemeente Breda en samenwerkingsverband U10 sloten hiertoe in 2022 een intentieovereenkomst. In essentie behelst de ambitie om via een hink-stap-sprong naar een volwaardige BRT-verbinding toe te werken in 2040. De BGU-ambitie behelst een samenhangend

pakket aan maatregelen die samen die kwaliteitssprong moeten vormgeven. Naast het goed mogelijk borgen van de doorstroming op het hoofdwegennet, een opgave voor het Rijk, zijn binnen het BGU-concept de mobiliteitshubs nabij de Rijksweg cruciaal.

Één van de opgaven in de Uitvoeringsagenda SRBT is de integrale doorontwikkeling van de BRT BGU. Door meer vanuit een integrale blik naar de corridor te kijken, koppelkansen te identificeren en een ontwikkel en realisatiestrategie in beeld te brengen vergroten we de kansen op het realiseren van onze opgaven. De voorgenomen gebiedsontwikkeling Oosterhout Oost, gelegen binnen 15 minuten fietsen van de BRT-halte, levert een essentiële bijdrage aan de vervoerswaarde, die voor de mobiliteitshub A27 nodig is. Binnen de gebiedsontwikkeling Ter Horst binnen Oosterhout Oost kan namelijk gewerkt worden aan enerzijds de ruimtelijke inpassing van een BRT-halteplaats én een mogelijke gedeeltelijke financieringsstroom op gang gebracht worden, anderzijds kan vervoerswaarde gecreëerd worden met een nieuw stedelijk en onderscheidend woonmilieu in de directe nabijheid hiervan. Passend bij een meer stedelijk woonmilieu wordt bij de gebiedsontwikkeling Ter Horst vooral ingezet op de regionale behoefte aan betaalbare woningen voor 1- en 2-persoons-huishoudens. Ook de bestaande woningen in Oosterhout en het nieuwe woningaanbod op de inbreidingslocaties in de bestaande stad, de aan Oosteind toe te voegen woningen, de woningen in het achterland (m.n. Dongen) die nu geen directe aansluiting kennen op het spoor, de mogelijk nog toe te voegen woningen in het landschap tussen Oosterhout en Dongen en de economische werkgebieden in de directe nabijheid dragen overigens bij aan de vervoerpotentie van de BRT-halte. Dit vraagt natuurlijk wel om ook in het onderliggende netwerk de verbindingen via (snel)fiets-voetpaden en met de auto te realiseren. Idealiter ligt de BRT-halte er voordat de eerste bewoners in Ter Horst de sleutel krijgen. Tot het moment dat de BRT-halte daadwerkelijk is gerealiseerd zal worden gezocht naar een passende vervoersoplossing daarop vooruitlopend.

De gemeente Oosterhout wil zich hard maken voor de ontwikkeling van de BRT-halte Oosterhout als onderdeel van de kralenketting van haltes aan de A27 tussen Breda en Utrecht. Regionale samenwerking en ondersteuning in zowel SRBT-verband als met de Provincie is daarbij randvoorwaardelijk. Het trekkerschap voor de Brabantse deelopgaven in de BGU is - in lijn met de afspraken uit de intentieovereenkomst 2022 – ook belegd bij de provincie. Voor de ontwikkeling van Oosterhout Oost moet ook de nodige aantallen woningen beschikbaar zijn. De gemeente Oosterhout biedt zich actief aan om dit samen met de Provincie en de SRBT-regiogemeenten verder vorm te geven, maar kan dit niet alleen.

Landschappelijke uitwerking groter gebied

Tussen Oosterhout, Oosteind en Dongen ligt een nu nog grotendeels agrarisch buitengebied. In dit gebied wordt een nieuwe ontsluitingsstructuur, de N692, gerealiseerd. Dit gebied biedt niet alleen kansen om de kwaliteit van de bestaande dorps- en stadsranden randen te verbeteren, maar heeft ook potentie als landschappelijk uitlooptgebied. Volgens de SRBT Ontwikkelstrategie moet het groen ook meegroeien met verstedelijking. De gemeente Oosterhout denkt dat in dit gebied meekoppelkansen te benutten zijn. Denk daarbij aan:

- De transitie van de landbouw, perspectief voor de agrarische sector;
- Groenblauwe dooradering;
- Water- en klimaatopgaven;
- Het vormgeven van een corridor tussen zand en klei;
- Het vormgeven van (een verbinding met) het stadsregionaal landschapspark;
- Afronding van het werklandschap Vijf Eiken/Everdenberg.

De gemeente Oosterhout wil voor dit gebied een landschappelijke ontwikkelvisie maken, samen met de buurgemeente Dongen en met input van het Waterschap. Daarbij wil de gemeente ook in beeld brengen of ook woningen in, of aan de randen van het gebied landschappelijk inpasbaar zijn. Daarmee niet alleen inspeland op de regionale behoefte aan wonen voor gezinnen in een meer

dorpse setting, maar ook als hefboom om de niet-rendabele ontwikkelingen in het buitengebied een impuls te geven en bij te dragen aan de vervoerswaarde van de BRT-halte.

Gevraagde Beslissing:

De gemeente Oosterhout vraagt het BIT-SRBT om:

- Kennis te nemen van de voorgestelde ruimtelijke strategie voor de verdere ontwikkeling van Oosterhout Oost met de volgende onderdelen:
 1. De ontwikkeling Hart van Oosteind;
 2. De ontwikkeling van de HUB BGU/gebiedsontwikkeling Ter Horst;
 3. De landschappelijke uitwerking voor een groter gebied.
- Steun voor de voorgestelde aanpak en bij de regionale afstemming van Oosterhout Oost voor wat betreft de benodigde aantallen woningen.
- Commitment en actieve inzet van de provincie en de SRBT bij de agendering en uitwerking van de ontwikkeling HUB BGU bij het Rijk;
- (Sub)regionaal samen te werken bij de uitwerking van de landschappelijke ontwikkelvisie voor het gebied tussen Oosterhout, Oosteind en Dongen.