Hart van Oosteind & Ruimtelijk raamwerk

Bewoners informatiebijeenkomst 12 januari

Raadsinformatiebijeenkomst 13 januari

Gemeente Oosterhout

Meer voor elkaar.

Agenda.

1. Terugblik
2. Hart van Oosteind & Ruimtelijk Raamwerk
3. Vervolg

1. Terugblik

Voortraject

Toekomstvisie
Oosterhout 2030 (2018)

Onderzoek woningbouw
buitengebied Oosterhout (2021)

Studie woningbouwlocaties
Oosteind (2021)

Propositie
Oosterhout Oost (2023)

Concept Ontwikkelvisie
Oosterhout Oost (2024)

Proces tot nu toe.

- Februari 2025: Concept advies SRBT.
- 8 april 2025: Raadsinformatiebijeenkomst
- 3 juni 2025: motie van de raad ‘Vaart maken met woningbouw Oosteind’
- 2 oktober 2025: BIT SRBT - Voorstel aanpak Strategisch Ruimtelijk Raamwerk
- 4 november 2025: Projectopdracht college, Raadsinformatiebrief vervolgproces
- december 2025: collegebesluit Ruimtelijk raamwerk en Hart van Oosteind

Stand van zaken

- Ruimtelijk Raamwerk - samenhang van het gebied en de ontwikkeling in 3 sporen
- Uitwerking Hart van Oosteind – bouwstenen voor de ontwikkeling op korte termijn
- Onderzoeksopgave spoor 2 (hub) en 3 (landschap) – onderzoek korte termijn, ontwikkeling middellange termijn

2. Hart van Oosteind & Ruimtelijk Raamwerk

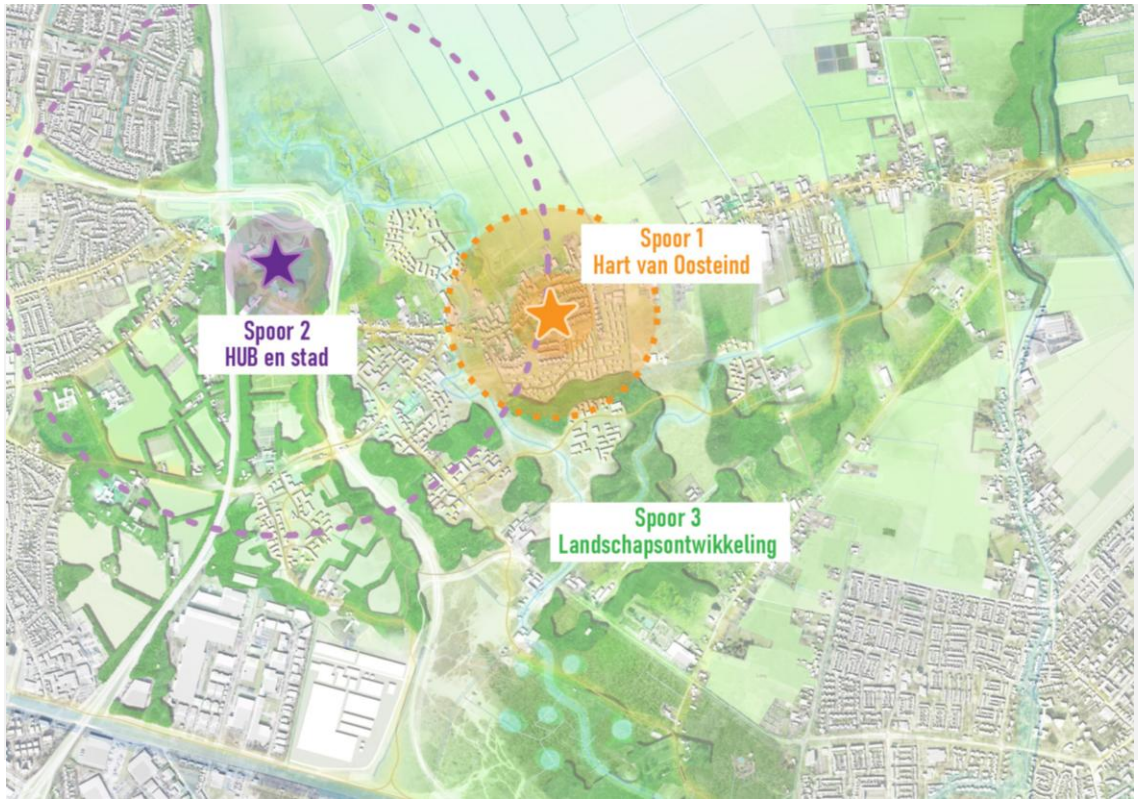
Ruimtelijk Raamwerk – ontwikkeling in 3 sporen

Spoor 1 **Hart van Oosteind**
Een uitbreiding van de kern om de leefbaarheid in het dorp Oosteind te versterken

Spoor 2 **Hub A27 (BRT – BGU) en stad**
Een samenhangende ontwikkeling van de regionale OV knoop met gebiedsontwikkeling in de directe nabijheid

Spoor 3 **Landschapsontwikkeling Oosterhout – Oosteind - Dongen**
De versterking van het landelijke gebied tussen de omliggende stedelijke gebieden

Propositiekaart met de 3 sporen



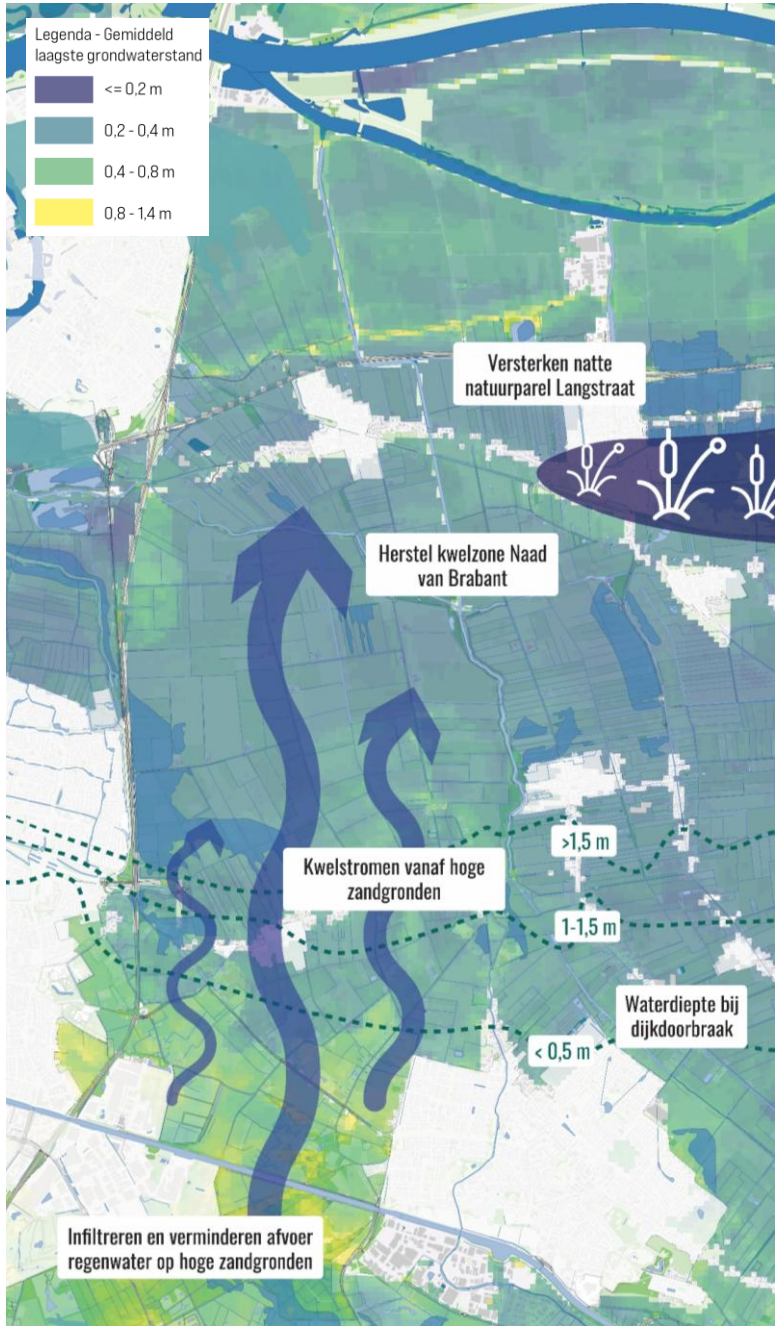
Ontwikkelvisiekaart met de 3 sporen

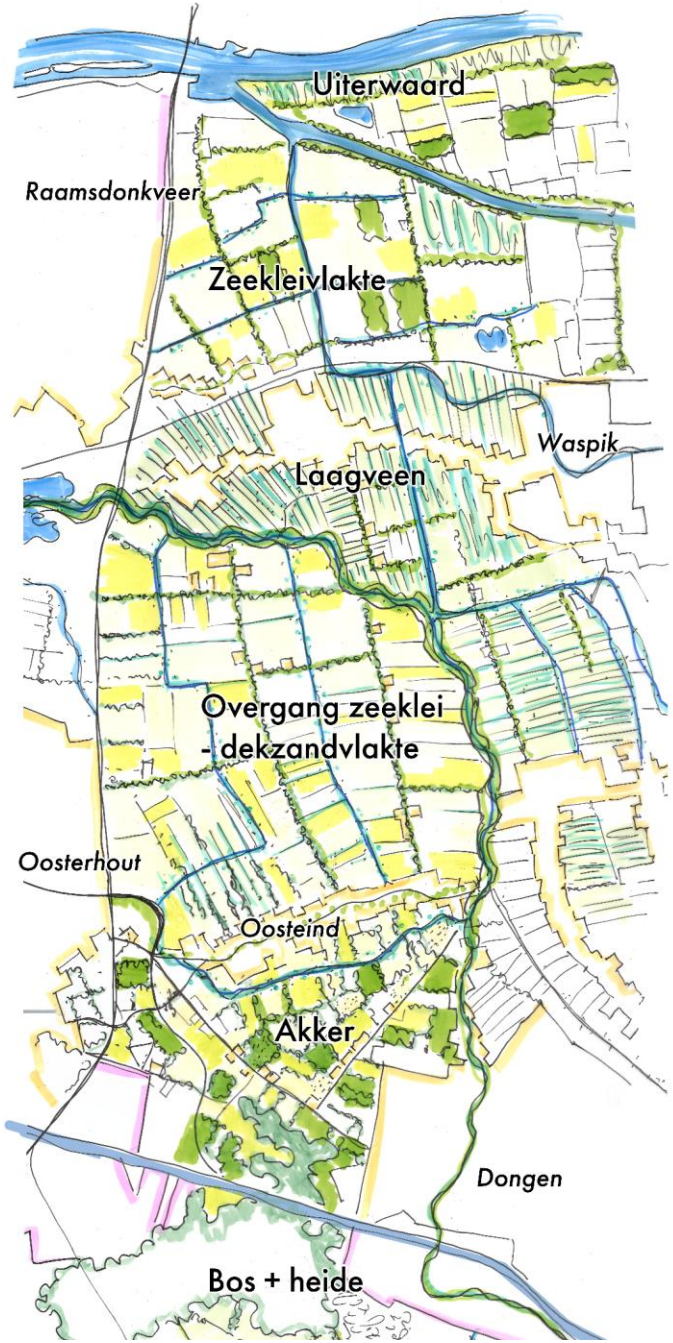
Thematische gebiedsanalyse –Ruimtelijk Raamwerk Samenhang 3 sporen

- Water en bodem: natuurlijk systeem versterken, vertrekpunt voor ontwikkeling
- Landschap: richtinggevend perspectief voor en vanuit het landschap
- Netwerk: mobiliteitstransitie stimuleren en benutten
- Woningbouw en vitaliteit: woningbouw met de juiste woningen op de juiste plek

Water en bodem

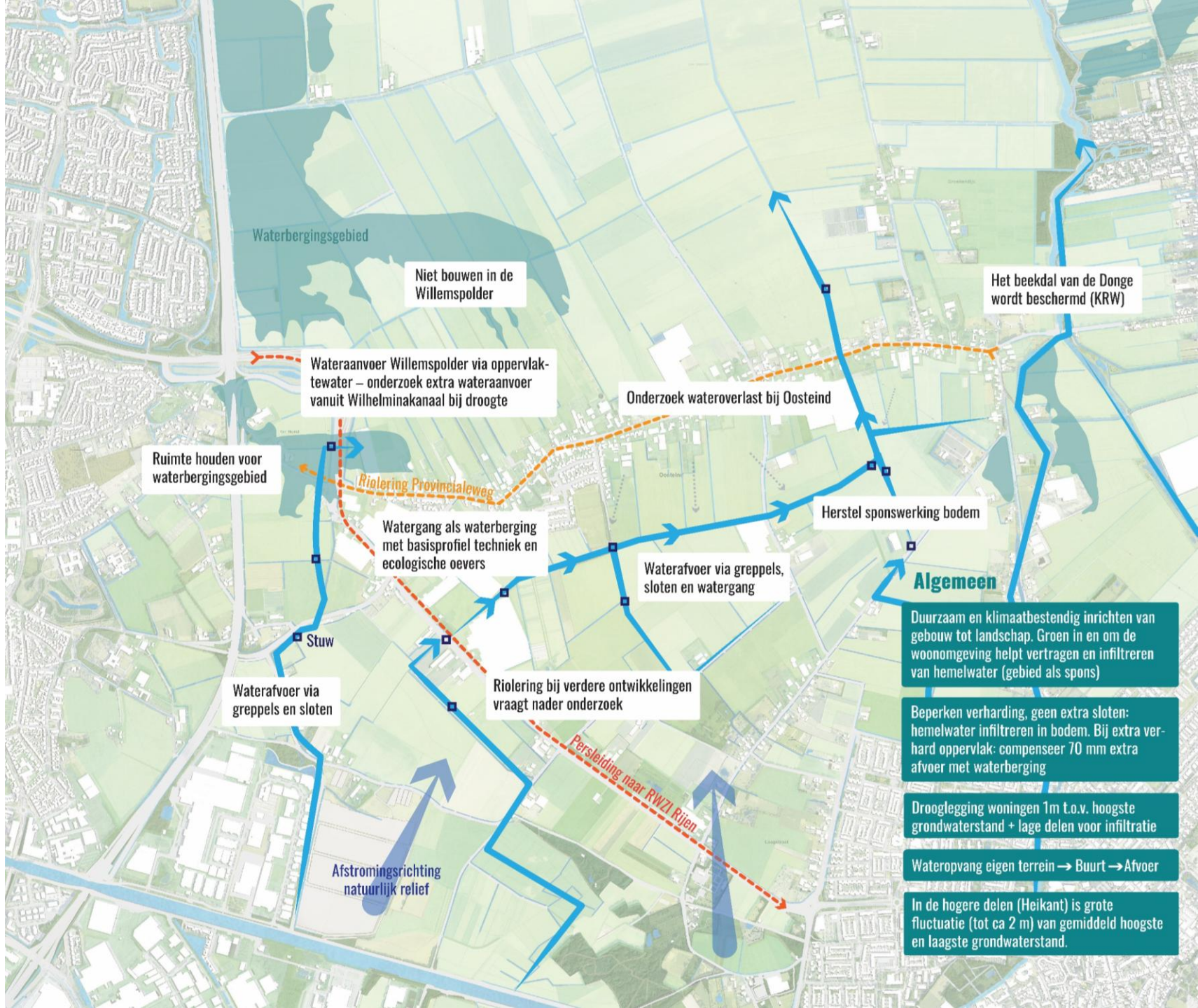
- Vanouds: Overgangsgebied van hoge zandgronden naar lage veen- en kleigronden.
- Nu: Technisch watersysteem gericht op snelle afvoer
- Straks: Water en bodem zijn sturend voor ruimtelijke ontwikkeling in Oosterhout Oost en Oosteind. Dat principe vergt per plek maatwerk.





Water en bodem

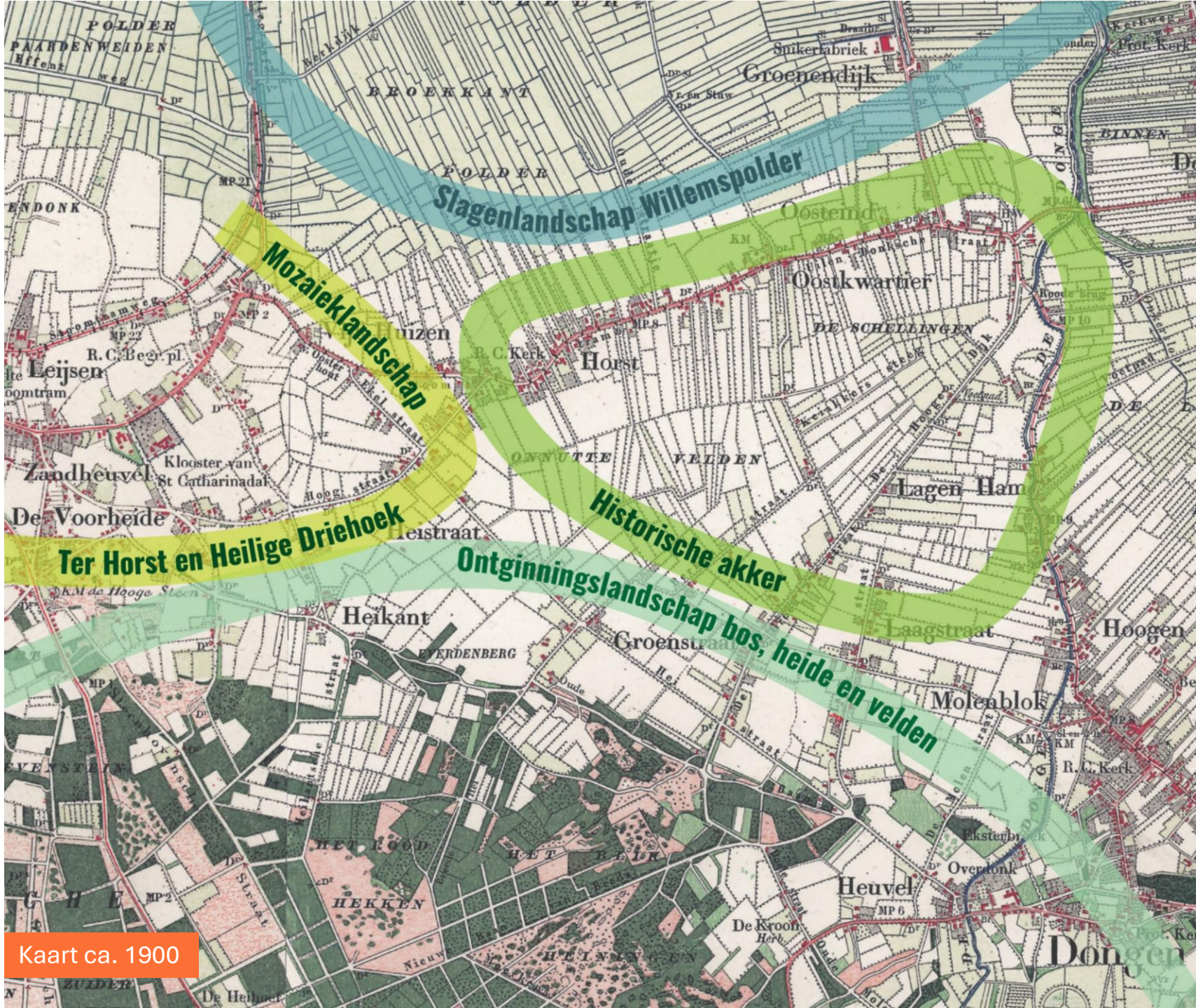
- Duurzaam, klimaatbestendig en meerlaags veilig inrichten, van gebouw tot landschap
- Laaggelegen Willemspolder niet gunstig voor woningbouw
- Lokaal vasthouden en infiltreren
- Opgave riolering bij ontwikkeling



Gemeente Oosterhout

Landschap

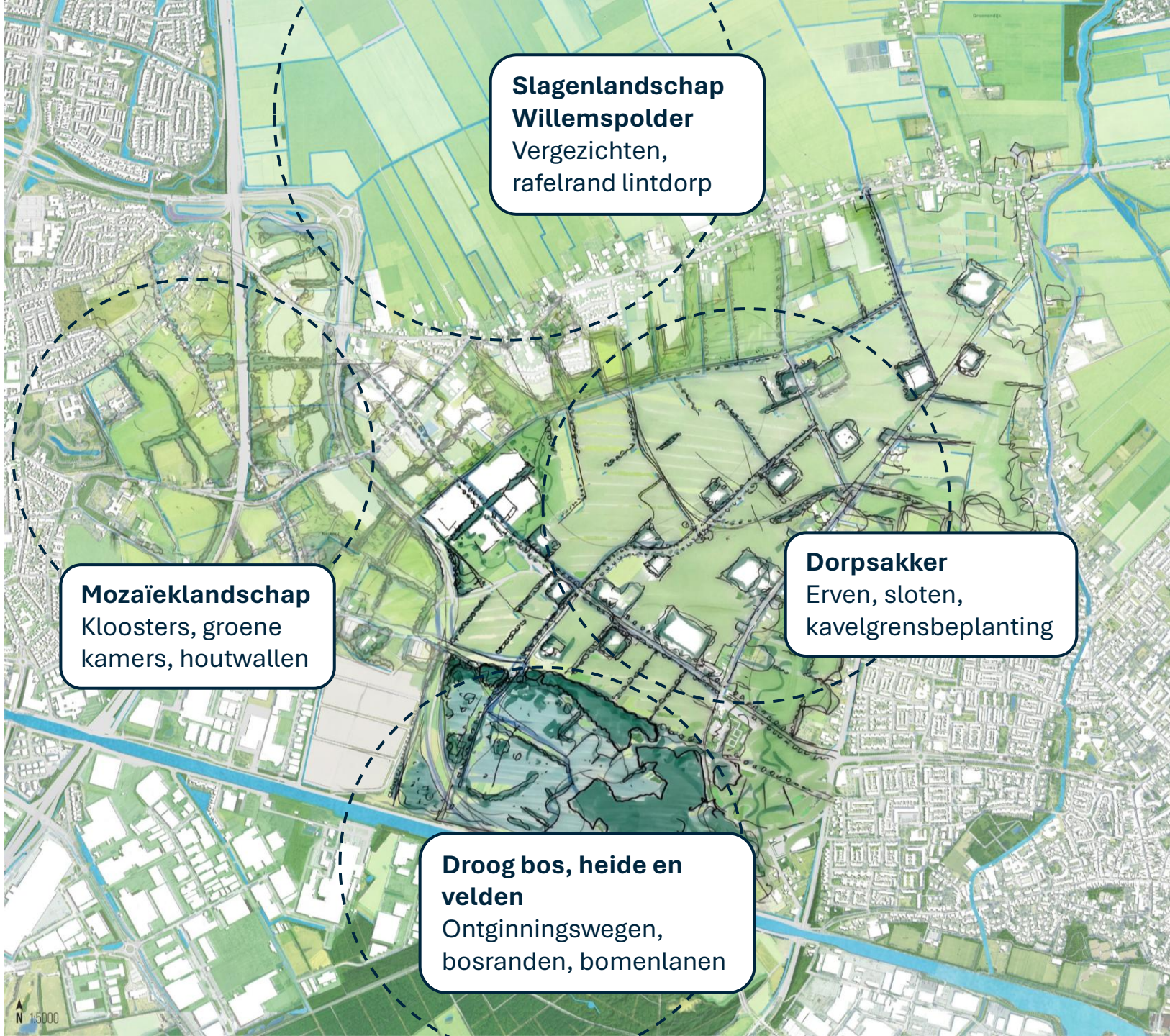
- Vanouds: vier landschapstypen
- Nu: verlies landschappelijke kwaliteit
- Straks: versterken landschappelijke identiteit en positionering op regionale schaal



Gemeente Oosterhout

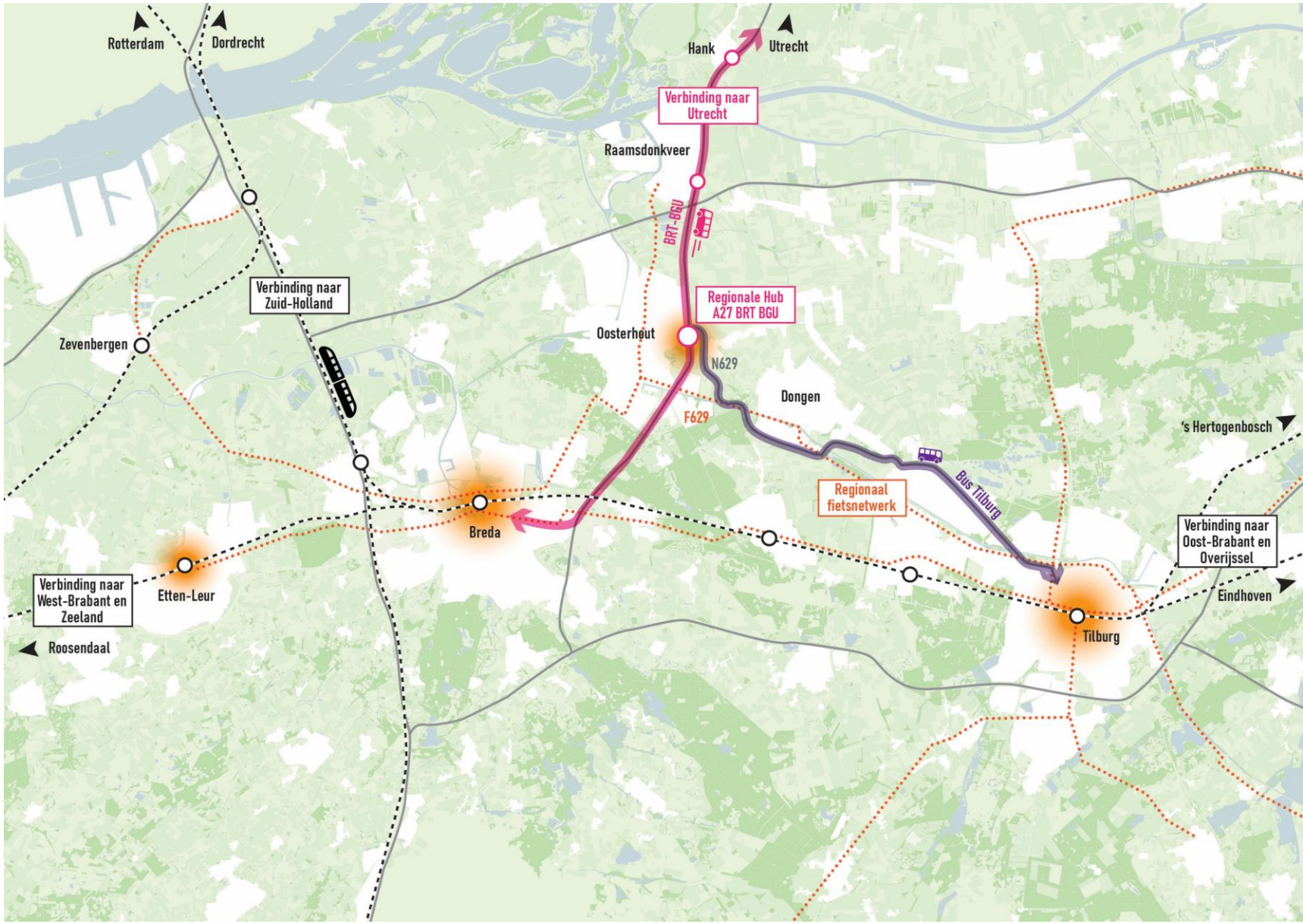
Landschap

- Landschapstypen zijn richtinggevend voor toekomstige ontwikkeling: mozaïek, slagen, dorpsakker, etc.
- Oosteind is onderdeel van het landschap. Richtinggevend voor ontwikkeling en groenstructuur: dorpse rafelranden en groene vensters en vergezichten
- Brede landschapszone tussen Oosterhout en Dongen



Netwerk

- Compleet regionaal netwerk: bijzondere positie in regio
- Realisatie regionale fietsroute F629
- Realisatie van een nieuwe regionale verbinding N629 (Oosterhout – Dongen – Tilburg)
- Regionale buslijnen op de route Oosterhout – Dongen – Tilburg
- Regionale Hub A27 BRT Breda – Gorinchem – Utrecht.

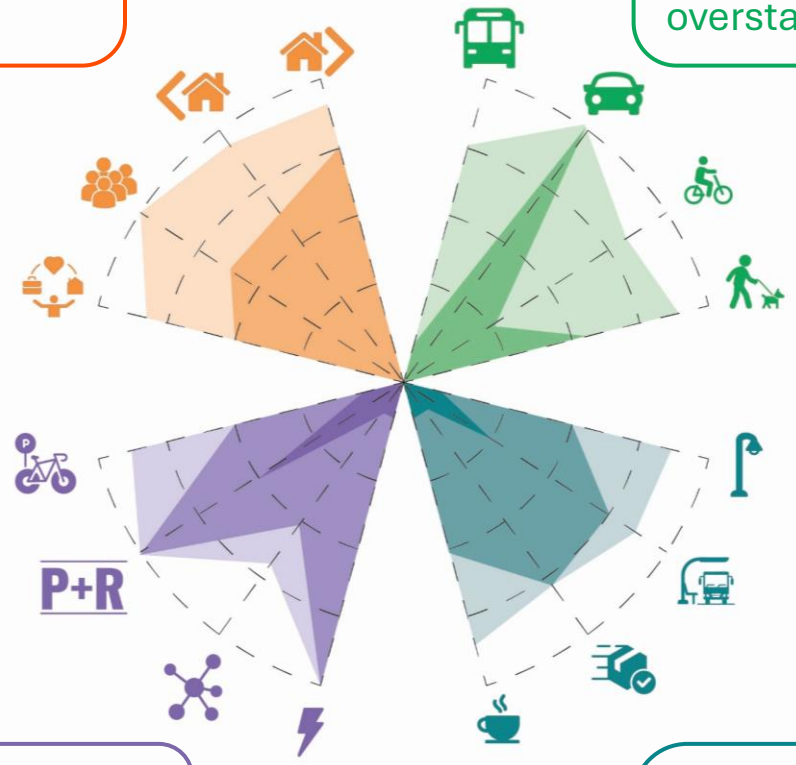


Netwerk

- Voorwaarden creëren voor goed functionerende Hub A27
  - Versterken netwerk;
  - Ontwikkeling in nabijheid;
  - Mobiliteitsdiensten;
  - Kwaliteit gebied en voorzieningen

Nabijheid
Wonen en werken in de nabijheid ontwikkelen

Netwerk
Nieuwe fiets- en voetgangersroutes, overstap regionale OV

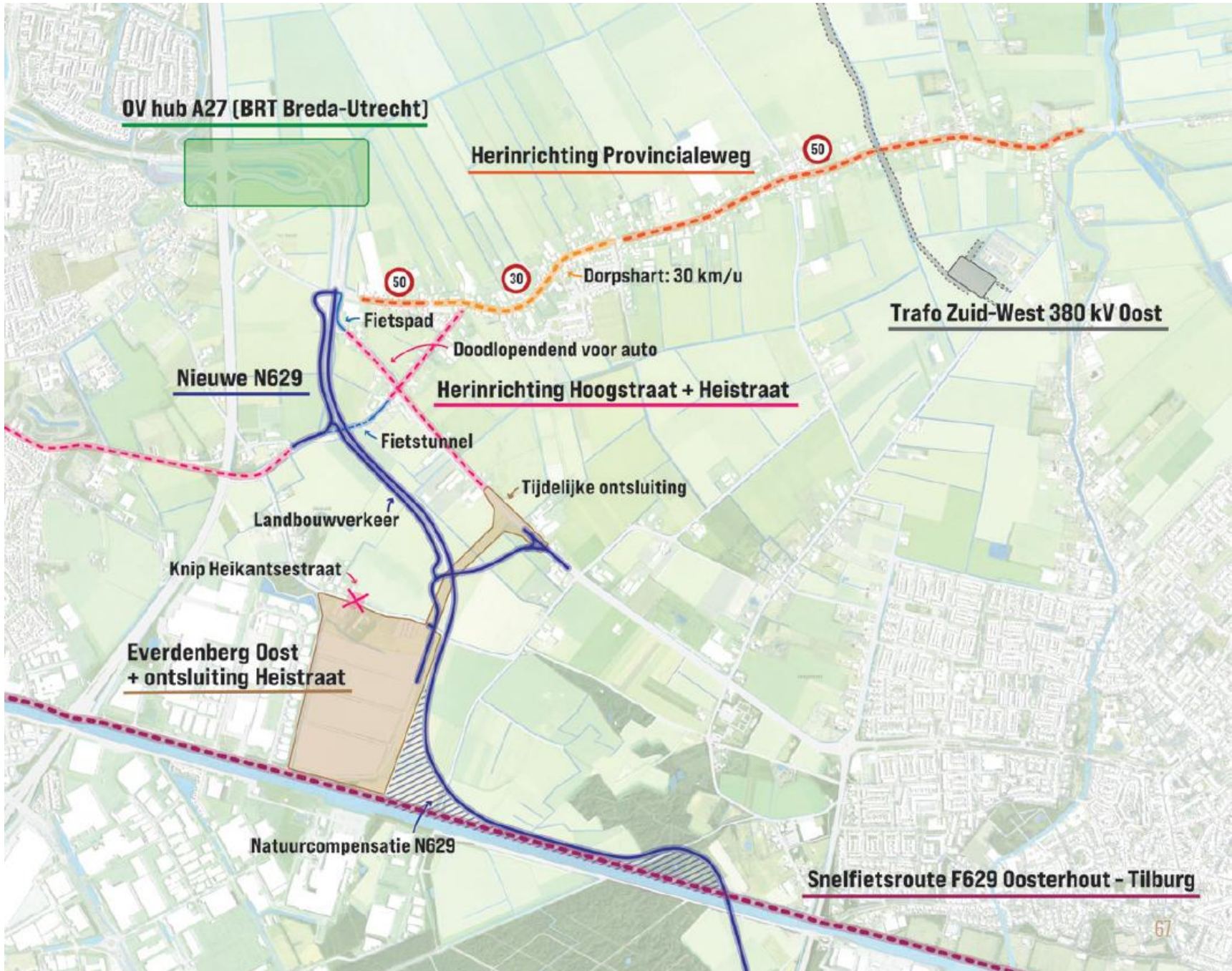


Mobiliteitsdiensten
Deelmobiliteit, P&R, oplaadpunten

Kwaliteit gebied en voorzieningen
Veilige en prettige verblijfsplek, programma hub

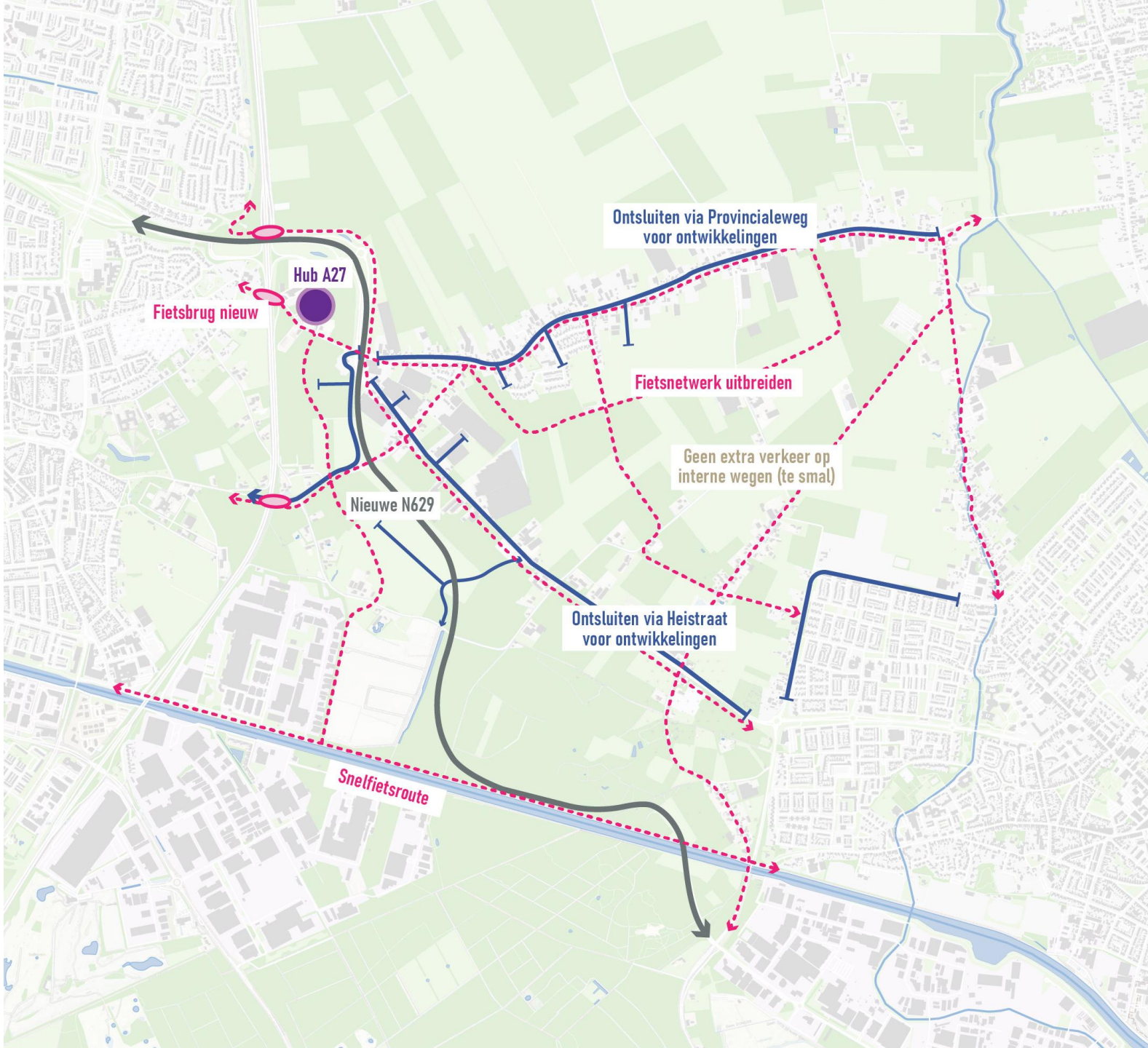
Netwerk

- Kwaliteitsverbeteringen gebied en netwerk
- Start herinrichting Provincialeweg maart 2026



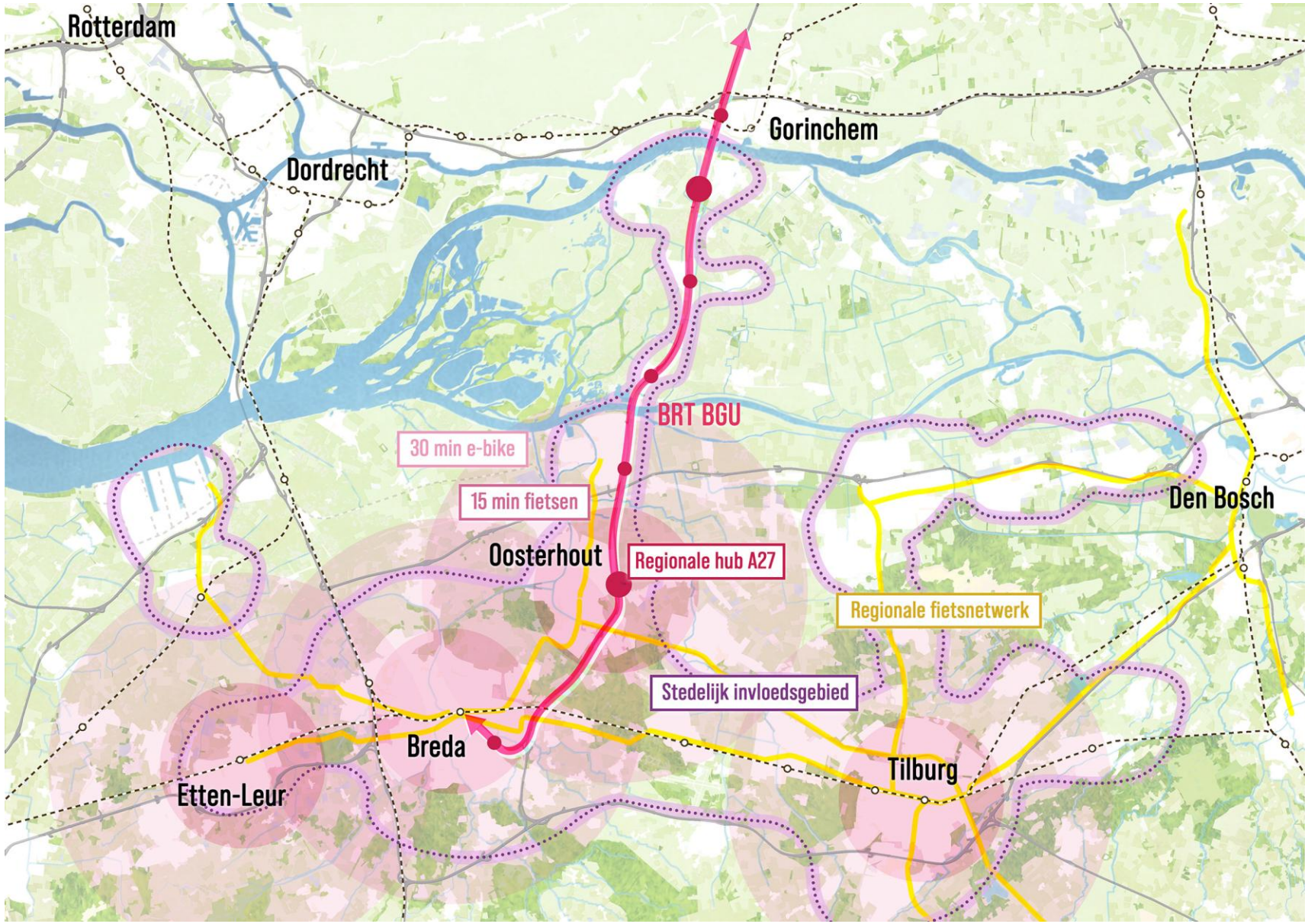
Netwerk

- Mobiliteitsingrepen gunstig voor woningbouwontwikkeling.
- De Provincialeweg heeft capaciteit voor de toevoeging van circa 400 tot 500 woningen.
- Fijnmazig netwerk voor fietsen en lopen (STOMP benadering) groeit mee met woningbouw
- Beoogde plannen (N629, F629, Hub) gunstig voor stedelijke ontwikkeling.
- Onderzoek Hub A27 – benutten en versterken



Woningbouw en Vitaliteit

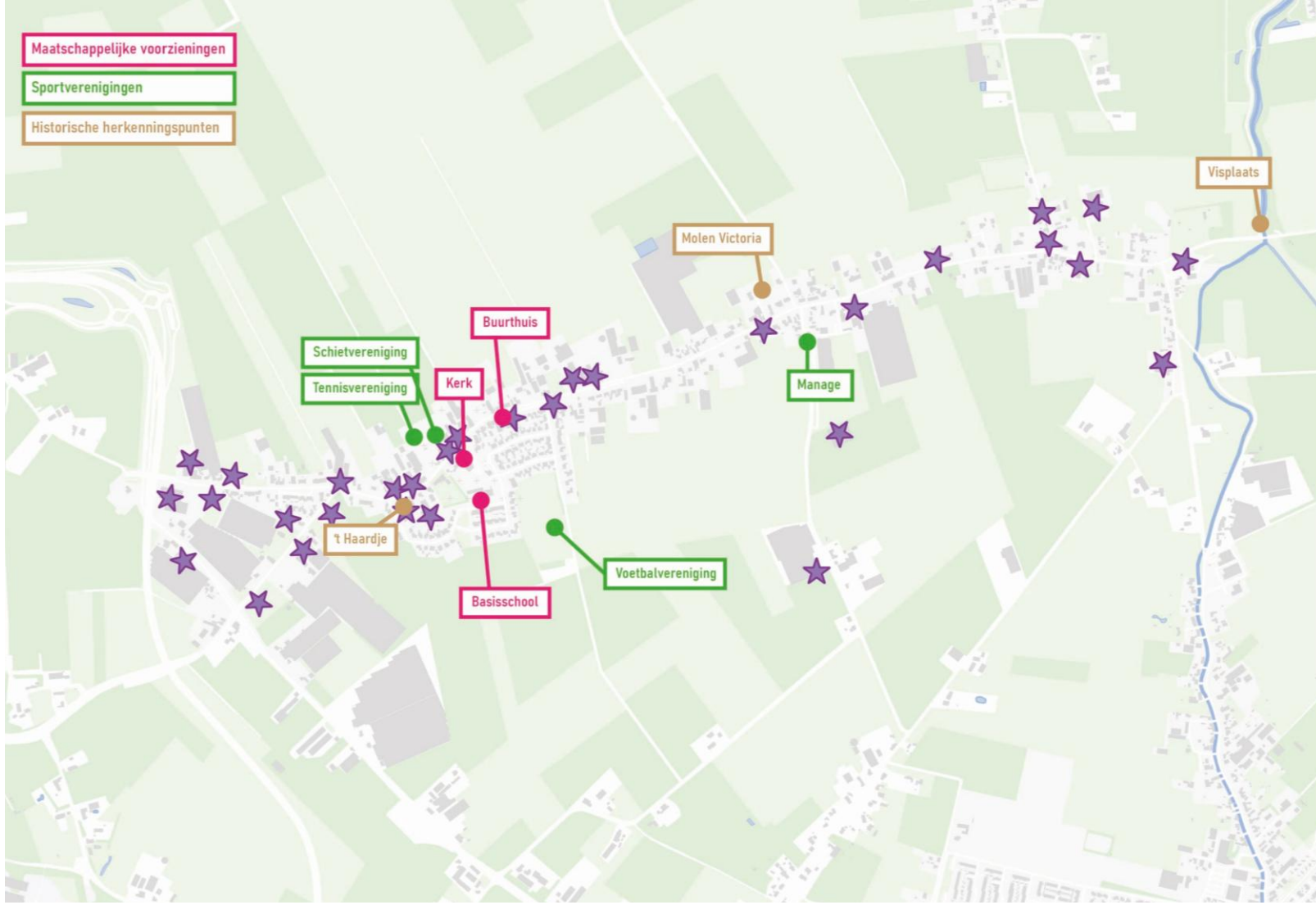
- Vitaliteit Oosteind
  Uitbreiding woningen en draagvlak voorzieningen
- Regionale vraag stedelijke woonmilieus binnenstedelijk en rond Hub A27.
- Samenhangende ontwikkeling van woningbouw, voorzieningen en werkgelegenheid.



Woningbouw en Vitaliteit Oosteind

- Lintdorp Oosteind
  Een aantrekkelijke groene dorpse woonomgeving met menging wonen, werk en voorzieningen.

- Vitaliteit staat onder druk.



Voorzieningen
- Bakker
- Bloemist 2x
- Biologische winkel
- Dierenarts 2x
- Fysiotherapeut

Verzorging
- Massagetherapeut
- Kapper 2x
- Schoonheidssalon 2x
- Pedicure
- Nagelstudio
- Yogastudio

Huis en tuin
- Tuincentrum 2x
- Tuinontwerp en -aanleg
- Groothandel snijgroen/haardhout
- Aannemer voor hekwerken
- Bouwbedrijf

Auto en transport
- Autobedrijf/garage 3x
- Transport bedrijf 3x
- Autospuiterij

Secundaire winkels
- Brocante
- Verlichting
- Ruitersport

Overig
- Taarten & workshops
- Softwarebedrijf

Woningbouw en Vitaliteit Oosteind

- Uitbreiding circa **400 tot 500 woningen** zorgt voor **structureel draagvlak** bestaande (basisschool, kinderopvang) en ontbrekende voorzieningen (huisarts, buurtsuper).
- Gezonde leeftijdsopbouw door diversiteit woningen en meer mogelijkheden voor jongere mensen.
- Verbetering van de fysieke omgeving door nabijheid van groen en water
- Verbindingen omgeving: ov, fietsen, lopen.

Tabel draagvlak voor dagelijkse voorzieningen (gebaseerd op Voorzieningenscan Stipo, 2012)

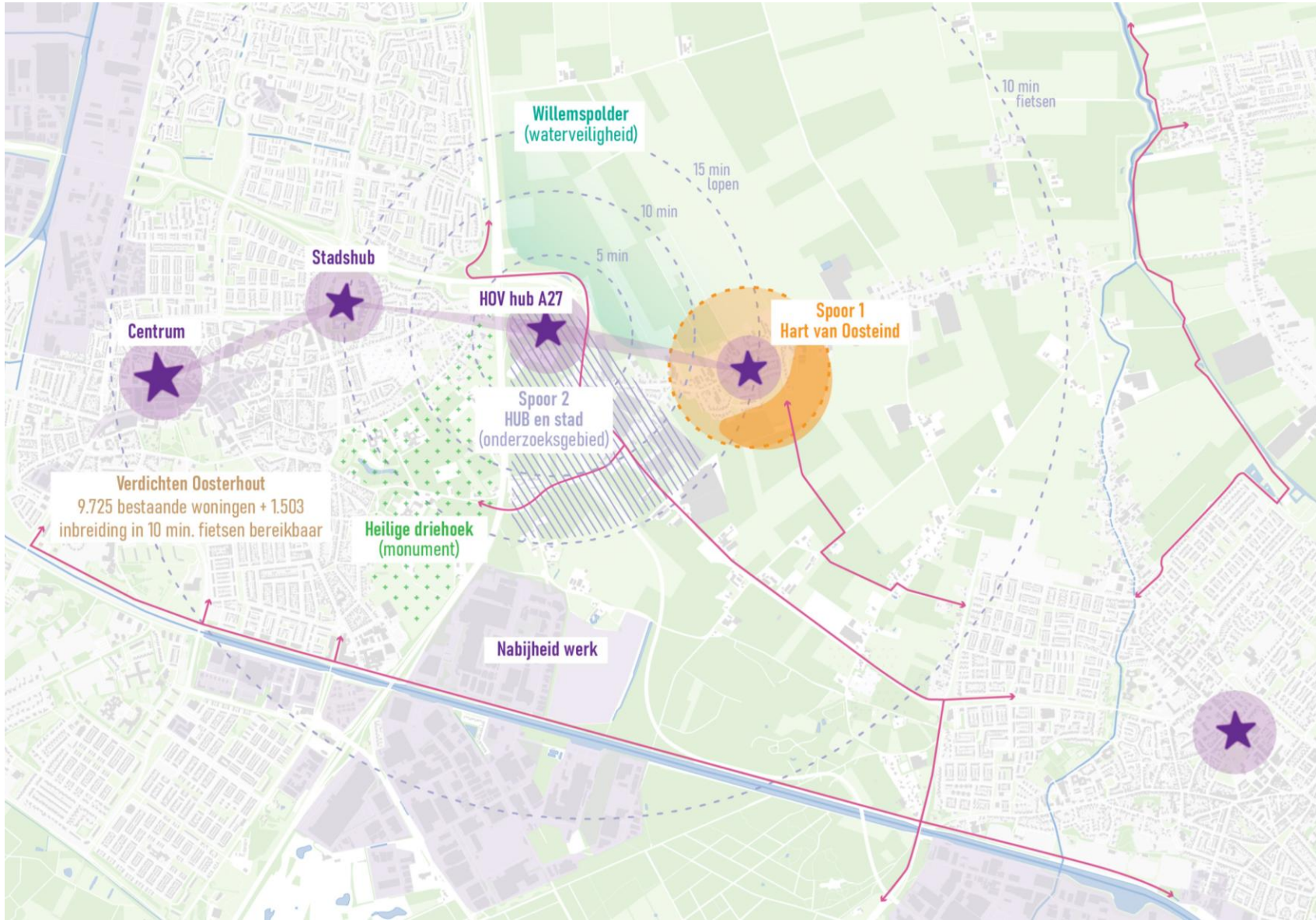
	Structureel draagvlak	Extra woningen (ca.)
Huisarts	1057	500
Basisschool (aanwezig)	1459	1000
Supermarkt	2045	1500
Kinderdagverblijf (aanwezig)		

Tabel draagvlak voor basis voorzieningen (gebaseerd op Voorzieningenscan Stipo, 2012)

	Structureel draagvlak	Extra woningen (ca.)
Dorpshuis (aanwezig)	3788	3000
Gezondheidscentrum		
Verpleeg/verzorgingshuis		
Gymzaal	1377	900
Maatschappelijk werk	500	
Buitensport (aanwezig)	2500	2000

Woningbouw en Vitaliteit - conclusies

- Circa 400 tot 500 woningen nabij het hart. Voorzieningen geconcentreerd in hart en aan dorpslint.
- Transformatie vrijkomende bedrijfslocaties westzijde aanvullende **kans woningbouw**
- Versterken openbare ruimte en bereikbaarheid.
- Regionale vraag Spoor 2 stedelijke woonmilieus: ontwikkeling inbreidingslocaties + uitbreiding nabij Hub A27
- Landschapsontwikkeling spoor 3 met behulp van kleinschalige initiatieven tussenlandschap



Hart van Oosteind
Bouwstenen ontwikkeling korte termijn

Gemeente Oosterhout

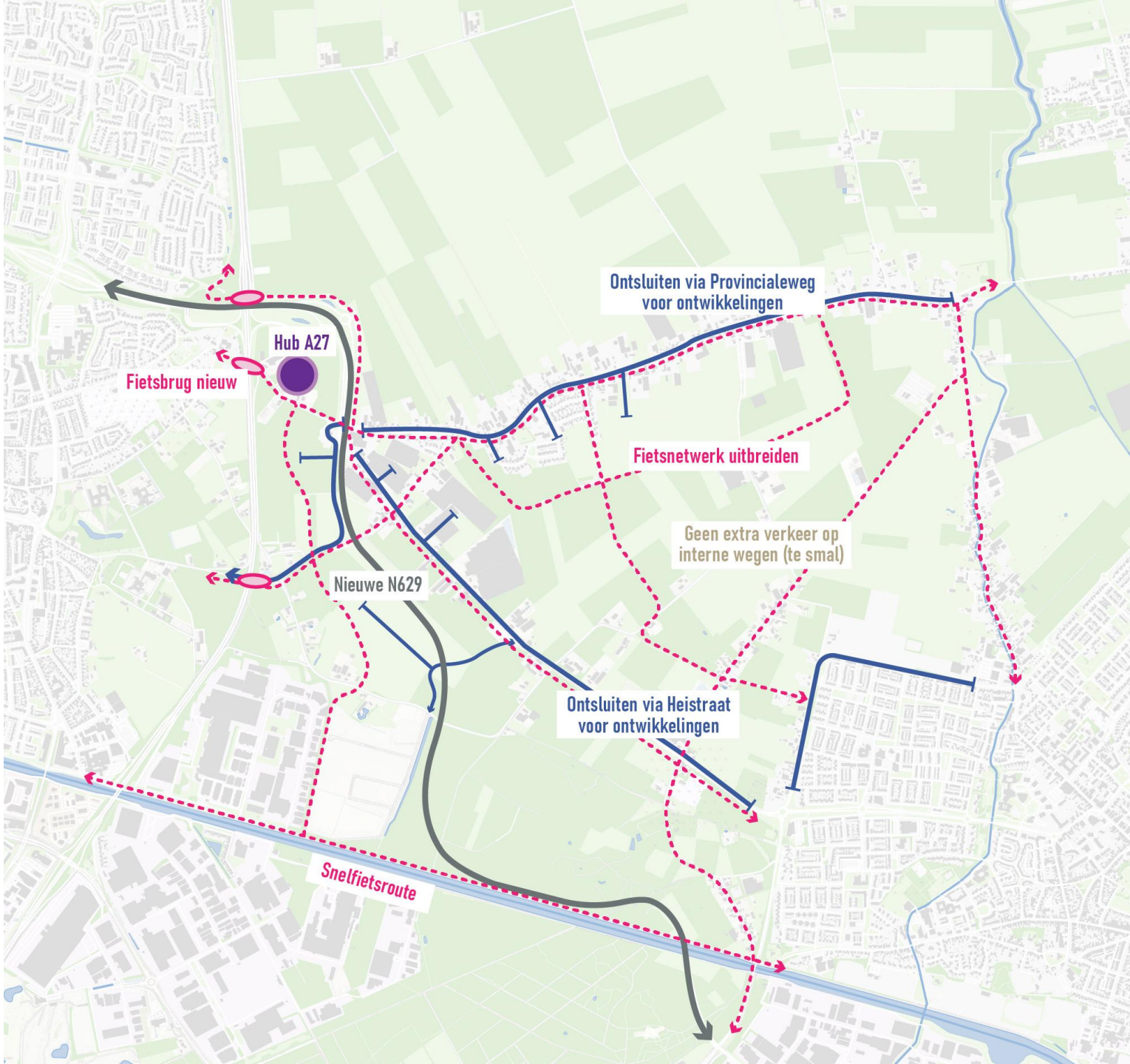
Meer voor elkaar.

Bouwstenen
Hart van Oosteind (spoor 1)

- Identiteit en beeldkwaliteit van het dorpslint behouden en dorps ontwikkelen
- Relatie tussen dorpslint en landschap behouden en versterken: landschap aan het lint, vergezichten, groene buffers en rafelranden.
- Water-inclusief en klimaatbestendig ontwikkelen

Bouwstenen
Hart van Oosteind

- Provincialeweg als drager en investering in de openbare ruimte
- Herinrichting Provinciale weg en ontsluiting circa 400 tot 500 woningen mogelijk.
- Verblijfskwaliteit vergroten
- Verbeteren verbinding met de stedelijke voorzieningen, het OV en buitengebied



Bouwstenen
Hart van Oosteind

- Vergroten woningaanbod Oosteind. Circa 400 woningen rond het dorpshart.
- Aanvullend transformatie van vrijkomende werklocaties ten westen van het dorpshart, circa 100 woningen .
- 80% betaalbaar, 20% duur. Grondgebonden woningen (min 70%) en appartementen (max 30% tot 4 bouwlagen).
- De voorzieningen liggen in het bestaande hart of nabij aan het lint.
- Ruimte voor groen in en aan het lint
- Sport blijft behouden met ruimte voor eventuele uitbreiding

Bouwstenen
Hart van Oosteind

- Woonmilieu dat aansluit bij het dorpse karakter en de groene omgeving
- verschillende doelgroepen voor een gemengde dorpsgemeenschap met gezonde leeftijdsopbouw: gezinnen, starters, ouderen en woonvormen voor specifieke doelgroepen (bijv. Knarrenhof).

Cohousing, Waasland

CPO Groene Mient, Den Haag

Knarrenhof, Zwolle

Boschveld, 's Hertogenbosch

Buurtschap te Veld, Eindhoven

Escherpark, Zurich

De Wijde Blick, Hapert

De Hoef, Rosmalen

Jonge Veenen, Moerkapelle

Voorbeeld schets
Hart van Oosteind

3. Vervolg.

Vervolgproces.

- Ruimtelijk Raamwerk
  - Q1 - Regionale afwegingstafel en BIT SRBT
- Spoor 1: Hart van Oosteind
  - Q1 – uitgangspunten voor ontwikkeling
  - Q2 - 4 – planontwikkeling marktpartijen en participatie
- Spoor 2: HUB A27 en stedelijke ontwikkeling
  - Onderzoek 2026
- Spoor 3: Landschapsontwikkelingsplan
  - Onderzoek 2026
- Q4 2026 / Q1 2027 Raadsbesluit Ruimtelijk Raamwerk en Hart van Oosteind

Gemeente
Oosterhout

Meer voor elkaar.