

RUIMTELIJK RAAMWERK OOSTERHOUT - OOSTEIND

10 DECEMBER 2025



**Gemeente
Oosterhout**



1. INLEIDING

Het Ruimtelijk raamwerk is een aanzet voor de toekomstige ruimtelijke en programmatische hoofdstructuur van Oosterhout Oost en Oosteind. Het raamwerk is het vertrekpunt voor de uitwerking van drie sporen. Omdat het Ruimtelijk raamwerk een tijd moet meegaan is het agenderend en flexibel. In dit document worden samenhangende conclusies benoemd voor de drie sporen vanuit een analyse van het gebied. De drie sporen kunnen vervolgens in hun eigen tempo verder onderzocht, uitgewerkt en ontwikkeld worden.

Drie sporen Ruimtelijk raamwerk

1. **Spoor 1: Hart van Oosteind** - een uitbreiding van de kern om de leefbaarheid in het dorp Oosteind te versterken.
2. **Spoor 2: Hub A27 (BRT-BGU) En stad** - een samenhangende ontwikkeling van de regionale OV knoop met gebiedsontwikkeling in de directe nabijheid.
3. **Spoor 3: Landschapsontwikkeling Oosterhout - Oosteind - Dongen** - de versterking van het landelijke gebied tussen de omliggende stedelijke gebieden.

Leeswijzer

Er wordt al geruime tijd gewerkt aan de ontwikkeling van het gebied ten oosten van de A27. Het strategische Ruimtelijk raamwerk bouwt hierop voort. In hoofdstuk 2 is dit voortraject en de daaruit volgende uitgangspunten beknopt weergegeven. Hier wordt ook de opgave voor de drie sporen die hieruit naar voren komt kort toegelicht. Het Ruimtelijk raamwerk is gebaseerd op een thematische gebiedsanalyse. In hoofdstuk 3 komen vier thema's (1. water en bodem; 2. landschap; 3. netwerk; 4. verstedelijking en vitaliteit) aan bod en zijn per thema conclusies geformuleerd voor het raamwerk en de verdere uitwerking in de drie sporen. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 een doorkijk geschetst voor de drie sporen, passend bij de fase waarin deze sporen zich bevinden. Voor spoor 1 Hart van Oosteind is de doorkijk nader uitgewerkt in bouwstenen voor de ontwikkeling zodat deze op korte termijn gerealiseerd kan worden. Voor spoor 2 en 3 is de onderzoekopgave geformuleerd, zodat hier de benodigde vervolgstappen kunnen worden genomen in het onderzoek.

Gebiedskaart





2. VOORTRAJECT EN OPGAVE RUIMTELIJK

Het Ruimtelijk raamwerk bouwt voort op een brede basis van onderzoek en besluitvorming. In dit hoofdstuk wordt duidelijk hoe dit voortraject de basis legt voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

Toekomstvisie Oosterhout 2030 (2018)

In de Toekomstvisie Oosterhout 2030 is geconstateerd dat voor het behouden en aantrekken van jonge gezinnen het belangrijk is om meer betaalbare grondgebonden woningen te bouwen. Omdat de mogelijkheden hiervoor binnen de bestaande stad erg beperkt zijn, is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van woningbouw in het buitengebied aan de oostzijde van de A27.

Onderzoek Woningbouw buitengebied Oosterhout (2021)

Uit het onderzoek naar woningbouw in het buitengebied (2021) bleek Oosterhout Oost de meest geschikte locatie voor ca. 3500 woningen. Dit aantal was gebaseerd op de ambities uit de Regionale Investerings Agenda (RIA) Breda. Deze locatie biedt de meeste mogelijkheden om een onderscheidend woonmilieu te creëren en daarmee ook bij te dragen aan andere opgaven die in het gebied spelen. Daarnaast is de (ver)binding met (het centrum van) Oosterhout vrij direct, maar ook de ligging in de regio Breda-Tilburg is gunstig.

Studie woningbouwlocaties Oosteind (2021)

In december 2021 heeft de gemeenteraad de studie woningbouwlocaties Oosteind vastgesteld. Deze studie, die in samenwerking tussen de gemeente en de Vereniging Belangen Oosteind (VBO) tot stand is gekomen, bevat een aantal kaders en richtlijnen voor toekomstige woningbouw in Oosteind. Met de toevoeging van woningen moet een kwaliteitsverbetering worden bereikt en moet de draagkracht voor de aanwezige voorzieningen (basisschool en sportverenigingen) in Oosteind worden vergroot.



Propositie Oosterhout Oost (2023)

Op 24 oktober 2023 heeft de gemeenteraad de 'Propositie Oosterhout Oost, landschap om in te leven' vastgesteld als vertrekpunt voor de verdere planontwikkeling van Oosterhout Oost. Daarnaast heeft het college de raad per brief op 13 april 2023 medegedeeld dat voor 3 locaties uit de Studie woningbouwlocaties Oosteind is besloten de mogelijkheden voor woningbouw verder te verkennen met de eigenaren. De propositie Oosterhout Oost is door de gemeente Oosterhout ingebracht in de SRBT als kansrijke locatie binnen de SRBT Woondeal.

Concept Ontwikkelvisie Oosterhout Oost (2024)

Op basis van de propositie is in 2024 voor het gebied Oosterhout Oost een concept Ontwikkelvisie opgesteld met o.a. een concretisering van locaties voor woningbouw (clusters), woningtypen en de benodigde groen- en infrastructuur. Hierin zijn de uitgangspunten, zoals in de propositie vastgesteld, meegenomen. Daarnaast zijn er thematische onderzoeken uitgevoerd naar o.a. mobiliteit, groen, water en landschap om de uitwerking goed te kunnen onderbouwen. Omdat samenwerking met eigenaren/ marktpartijen noodzakelijk is om te komen tot een haalbare eerste fase, is de concept Ontwikkelvisie samen met deze partijen tot stand gekomen. De concept Ontwikkelvisie Oosterhout Oost zag toe op een programma van maximaal 1200 woningen tot 2034, verdeeld over vijf woonclusters.



Advies afwegingstafel SRBT (2024)

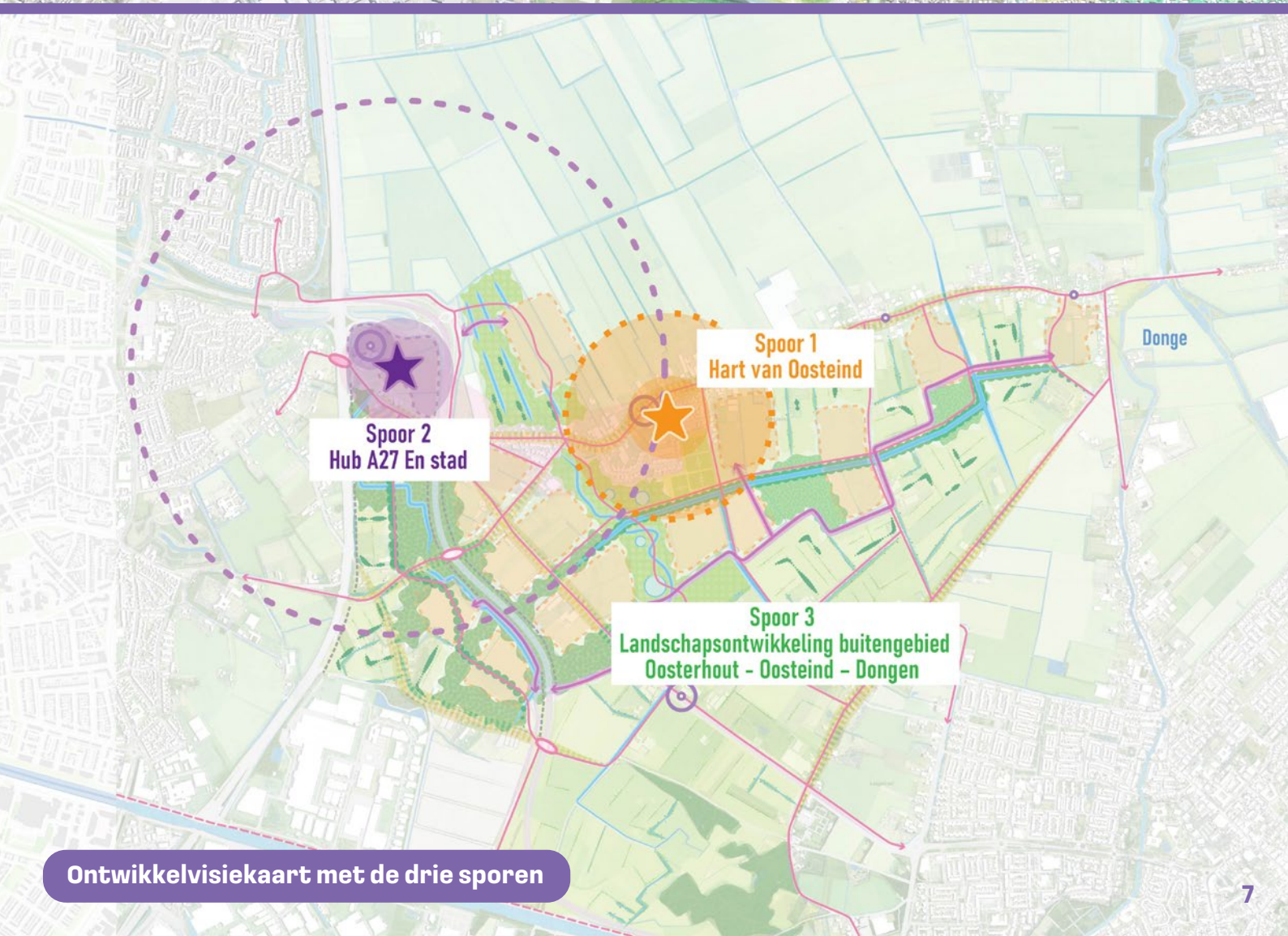
In december 2024 heeft de gemeente de concept Ontwikkelvisie Oosterhout Oost besproken met de afwegingstafel van de SRBT. Met de realisatie van woningen in het gebied Oosterhout Oost en Oosteind, wil de gemeente Oosterhout namelijk niet alleen invulling geven aan de lokale woningbehoefte, maar wil het ook bijdragen aan de regionale opgave die in de SRBT Woondeal en Ontwikkelstrategie SRBT zijn vastgesteld. Afsproken is dat plannen die bijdragen aan de regionale opgaven aan de afwegingstafel SRBT worden voorgelegd om te bezien of vanuit regionaal perspectief de goede dingen worden gedaan en wordt bijgedragen aan de vastgestelde ontwikkelprincipes. Daarnaast wordt de afwegingstafel gebruikt voor de regionale afstemming die nodig is bij ruimtelijke initiatieven waar de provincie om vraagt. Conclusie van het advies was dat het plan op een aantal punten nog onvoldoende is uitgewerkt.

Kern van het advies van de afwegingstafel SRBT is om meer inzicht te geven in 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 adviseert de afwegingstafel in 2024 om:

- > Meer lokale groenblauwe 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 nabij de mobiliteitshub, de hoeveelheid woningen in relatie tot de mobiliteitshub te intensiveren en te bezien wat het effect op de gebiedsontwikkeling is als de 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 STOMP-principe toe te passen;
- > In beeld te brengen hoe wordt bijgedragen aan de economie in de regio en Brabant en welke gevolgen de ontwikkeling kan hebben voor bedrijvigheid in het gebied.



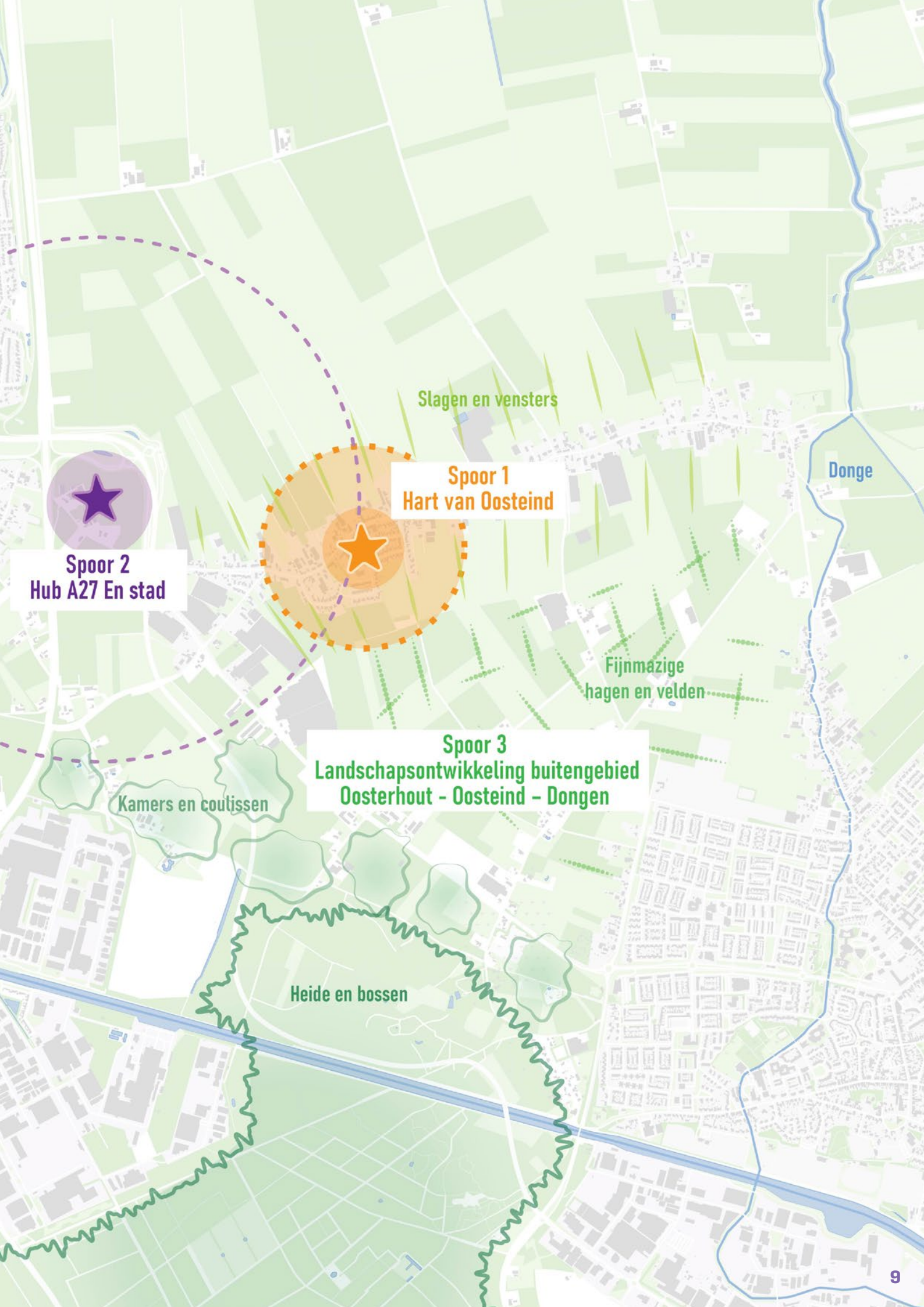
Voorstel aanpak Strategisch Ruimtelijk Raamwerk, BIT SRBT (2025)

De gemeente Oosterhout pakt het advies van de afwegingstafel SRBT op. De gemeente Oosterhout ziet op basis van het advies een strategisch raamwerk voor de ontwikkeling van Oosterhout Oost in 3 sporen. Deze sporen worden in samenhang met elkaar parallel opgepakt, maar moeten ook zelfstandig kunnen functioneren en tot een afgerond resultaat leiden:

- > Spoor 1: De ontwikkeling “Hart van Oosteind” in afstemming met provincie en SRBT;
- > Spoor 2: De ontwikkeling van de Hub A27 BRT BGU samen met provincie, RWS en SRBT, verder uit te werken o.a. binnen de gebiedsontwikkeling Ter Horst;
- > Spoor 3: De landschappelijke uitwerking voor een groter gebied, op te pakken samen met de gemeente Dongen en het waterschap en in afstemming met de provincie.

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, Oosteind, Dongen en Gilze-Rijen.



Spoor 2
Hub A27 En stad

Spoor 1
Hart van Oosteind

Spoor 3
Landschapontwikkeling buitengebied
Oosterhout - Oosteind - Dongen

Slagen en vensters

Fijnmazige
hagen en velden

Kamers en coulissen

Heide en bossen

Donge

Opgave ruimtelijke raamwerk in drie sporen

Spoor 1 Hart van Oosteind

Vanuit de ontwikkelstrategie SRBT wordt ingezet op het inzetten van woningbouw als hefboom om de identiteit en leefbaarheid in het dorp Oosteind te versterken en de brede welvaart te verhogen. 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. Woningbouw is hefboom voor de transformatie van vrijkomende agrarische bedrijfslocaties en glastuinbouw en voor de bredere kwaliteitsverbetering van het dorpslint.

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. De gemeente start daarom gelijktijdig aan het Ruimtelijk raamwerk met een ruimtelijke verkenning naar de ontwikkeling “Hart van Oosteind”. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van de eerdere studies en uitwerkingen. De ontwikkeling is een aanvulling op spoor 2 en 3, waarbij het uitgangspunt is dat Oosteind zelfstandig moet kunnen functioneren, ook als de andere sporen niet of niet tijdig volgen.

Spoor 2: Hub A27 (BRT-BGU) En Stad

Al vele jaren is de ambitie om het huidige openbaar vervoer op de A27 corridor Breda-Gorinchem-Utrecht (BGU) een kwaliteitsimpuls te geven. Dit is tevens één van de opgaven in de Uitvoeringsagenda SRBT.

Het ministerie van IenW, provincies Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Brabant, de gemeente Breda en samenwerkingsverband U10 sloten hiertoe in 2022 een intentieovereenkomst. Via een hink-stap-sprong tot 2040 wordt naar een volwaardige Bus Rapid Transit (BRT) verbinding toegewerkt. De BGU-ambitie behelst hiervoor een samenhangend pakket aan maatregelen. Naast het zo 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.

Een meer integrale blik op de corridor en een bijpassende ontwikkel- en realisatiestrategie gaan helpen om de mobiliteitstransitie te stimuleren en tegelijk de verstedelijking te versterken op de noord-zuid as (Breda-Oosterhout-Raamsdonkveer en richting Utrecht). De Hub A27 bij Oosterhout is een belangrijke aanvullende knoop in de regio en voorziet de regio ten noorden van Breda van hoogwaardig openbaar vervoer.

De voorgenomen gebiedsontwikkeling Oosterhout Oost, gelegen binnen 15 minuten lopen en fietsen van de BRT-halte, levert een essentiële bijdrage aan de vervoerswaarde die voor de Hub A27 nodig is. Binnen de gebiedsontwikkeling Oosterhout Oost kan namelijk gewerkt worden aan enerzijds de ruimtelijke inpassing van de Hub A27 (haltering op de A27) en anderzijds kan vervoerswaarde gecreëerd worden met een nieuw stedelijk en onderscheidend woonmilieu in de directe nabijheid hiervan.

De gemeente Oosterhout maakt zich hard voor de ontwikkeling van de BRT-halte Oosterhout als onderdeel van de kralenketting van haltes aan de A27 tussen Breda en Utrecht. Voor de ontwikkeling van Oosterhout Oost moeten 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. Regionale samenwerking en ondersteuning in zowel SRBT-verband als met de Provincie zijn randvoorwaardelijk.

Spoor 3: Landschapsontwikkeling buitengebied Oosterhout - Oosteind – Dongen

Tussen Oosterhout, Oosteind en Dongen ligt een nu nog grotendeels agrarisch gebied. Aan de zuidzijde van dit gebied wordt een nieuwe N629 gerealiseerd en ingepast door de provincie. In dit gebied liggen niet alleen kansen voor natuurinclusieve landbouw en om de kwaliteit van de bestaande dorps- en stadsranden randen te verbeteren, maar het heeft ook potentie als landschappelijk uitloopgebied. Volgens de SRBT Ontwikkelstrategie moet het groen immers ook meegroeien met verstedelijking. Mogelijke kansen die hier benut kunnen worden zijn:

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

Voor de verdere visievorming en ontwikkeling van dit landelijke gebied is een nauwe samenwerking nodig tussen de gemeenten Oosterhout, Dongen en het Waterschap in wisselwerking met grondeigenaren en terreinbeheerders en de provincie. Beoogd is een landschapsontwikkelplan of- programma. In het voorliggende Ruimtelijk raamwerk worden hiervoor de eerste ingrediënten aangereikt.

In het vervolg dient ook in beeld gebracht te worden of 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 groenontwikkelingen in het buitengebied een impuls te geven.



GEBIEDSANALYSE EN CONCLUSIES RUIMTELIJK RAAMWERK

In de onderstaande thematische gebiedsanalyse wordt inzicht gegeven in de samenhang van het Ruimtelijk raamwerk. Voor elk van de vier thema's zijn conclusies geformuleerd voor het raamwerk en de verdere uitwerking binnen de drie sporen.

1. Water en bodem: natuurlijk systeem versterken, vertrekpunt voor ontwikkeling
2. Landschap: richtinggevend perspectief voor en vanuit het landschap
3. Netwerk: mobiliteitstransitie stimuleren en benutten
4. Verstedelijking en vitaliteit: woningbouw met de juiste woningen op de juiste plek

Thema water en bodem

Natuurlijk systeem versterken, vertrekpunt voor ontwikkeling

Water en bodem zijn sturend voor ruimtelijke ontwikkeling in Oosterhout Oost en Oosteind. Dat principe vergt per plek maatwerk. Voor een goed inzicht in de opgaven en mogelijkheden ter plaatse is kennis van het aanwezige bodem- en watersysteem de eerste stap.

Analyse

Vanouds: Overgangsgebied van hoge zandgronden naar lage veen- en kleigronden

Het gebied tussen Oosterhout en Dongen ligt op de Naad van Brabant, de overgangszone tussen hoge zandgronden en lage kleigronden, tussen inzijging en kwel. Grondwater stroomt globaal van zuid naar noord. In duizenden jaren was langs deze Naad van Brabant door de natte omstandigheden een veengebied ontstaan. Het riviertje de Donge stroomde hier in dit gebied doorheen.

Nu: Technisch watersysteem gericht op snelle afvoer

In de loop der eeuwen is het gebied ontgonnen. Woeste gronden veranderden in begraasde heidegebieden, turf werd gewonnen en de landbouw benutte de vruchtbare enkeerd- en kleigronden. Het cultiveren transformeerde een natuurlijk watersysteem met droge bos- en heidegronden en natte veenmoerassen, naar een beheerst watersysteem dienend aan het agrarische landschap.

Het watersysteem is met kleine en grote watergangen ingericht op een efficiënte afvoer van water vanuit het gebied ter Horst, Heikant en het gebied tussen Oosteind en Dongen richting de Willemspolder. Met name in het deel ten zuiden van Oosteind met de zandgronden fluctueert de grondwaterstand tot wel 2 meter. Hier ervaren sommige inwoners soms wateroverlast. Aan de noordzijde van het Wilhelminakanaal lekt er water vanuit het kanaal, wat wordt opgevangen en afgevoerd in de kwelsloten. Verder is de capaciteit van het huidige rioolsysteem bij Oosteind momenteel maximaal benut.

In de toekomst zullen grilliger weersomstandigheden met extreme buien in de zomer, maar ook langdurige regenval in de winter wateroverlast kunnen veroorzaken in de lage delen. Bij toenemende hitte en droogte is het gebied

kwetsbaar voor verdroging. Daarnaast ligt dit gebied deels in de invloed van het rivierengebied en is er een overstromingsrisico vanuit de Amer.

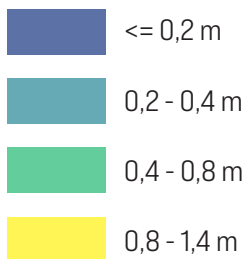
Straks: Water en bodem sturend

Gelet op klimaatverandering is in de toekomst een robuust watersysteem gewenst dat kan omgaan met te veel en te weinig water. Daarom wordt voor dit gebied ingezet op een omslag van een afvoerend watersysteem naar een robuust systeem gericht op infiltreren en vasthouden en een betere waterbalans doorheen de seizoenen. Dit past niet alleen in het Rijksbeleid maar ook bij de omgevingsvisie Oosterhout, bij de adviesnota 'Zonder water, geen later' van de onafhankelijke adviescommissie Droogte en bij de verstedelijkingsstrategie van provincie Noord-Brabant.

Door water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening, kunnen we volgens de Kamerbrief uit 2022 in Nederland ook in de toekomst met een ander en grillig klimaat blijven leven, wonen en werken. In een veilige omgeving, met een gezonde bodem en voldoende en schoon water.

Water en bodem sturend vergt lokaal altijd maatwerk. De toekomst van het watersysteem is mede afhankelijk van de verdere ruimtelijk-programmatische ontwikkeling van het gebied. Dit gebied kan een lokale pilot zijn voor water en bodem sturend binnen een samenwerking van Oosterhout, Dongen, Waterschap en provincie en gebiedspartijen.

Legenda - Gemiddeld laagste grondwaterstand



Versterken natte natuurparel Langstraat

Herstel kwelzone Naad van Brabant

Kwelstromen vanaf hoge zandgronden

$>1,5$ m

1-1,5 m

$< 0,5$ m

Waterdiepte bij dijkdoorbraak

Infiltreren en verminderen afvoer regenwater op hoge zandgronden





De volgende aandachtspunten gelden bij de verdere uitwerking van de drie sporen:

- > Groen in en om de woonomgeving helpt hemelwater vertragen en infiltreren (gebied als spons). Door uit te gaan van meerlaagse veiligheid (sterke waterkeringen, goede ruimtelijke ordening en voldoende evacuatiemogelijkheden) wordt gevolgschade bij onverhoopte overstromingen voorkomen.
- > Ontwateringsdiepte van de woningen: leg het vloerpeil tenminste 1 meter boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand.
- > Inrichting van hoofdwatergangen hangt onder andere af van de ruimtelijke programmering zoals bijvoorbeeld stedelijk gebied, sport of recreatie, bij voorkeur met natuurvriendelijke oevers en rekening houdend met de eisen van het waterschap.
- > Streef naar (drink)waterbesparing en hergebruik en wees zuinig op de grondwatervoorraad.
- > Het scheiden van regenwater en vuilwater vindt op perceelniveau plaats waarbij regenwater zo veel als mogelijk op het perceel verwerkt dient te worden.
- > Het huidige beleid eist dat bij een toename van verhard oppervlak in het gebied een extra afvoer van 60 mm kan worden opgevangen in een vervangende waterberging. Die eis zal op afzienbare tijd (in 2026) door het waterschap worden verhoogd naar tenminste 70 mm, mogelijk meer.
- > De benodigde bergings- infiltratiecapaciteit dient vooral in openbaar gebied te worden gerealiseerd uit oogpunt van beheer en sturing. Dit kan op allerlei manieren zoals wadi's, greppels, groenstructuren, doorlatende verharding, speelplekken, parkeerplaatsen etc. Water heeft ook een belevingswaarde. Dus zoek ook naar aantrekkelijke oplossingen en dubbelgebruik. Voor bewustwording is het wel zinvol om een deel van de 70 mm op eigen (privaat) terrein op te vangen, bijvoorbeeld 10%. Dit vergroot het waterbewustzijn.
- > Houd ruimte voor een ruimtelijk passende oplossing met water en bodem sturend als leidend principe en een waterbergingsgebied Ter Horst (relatie met de Hub) in overleg met het waterschap.

- > In de Willemspolder is de afgelopen jaren veel weidegrond omgezet in akkergronden met een hogere watervraag. Het (aanvoer)systeem is daar niet goed voor ingericht. Wateraanvoer voor de polder komt momenteel uit Oosterhout vanuit de westzijde. Om gesteld te staan voor de toekomst met hetere en drogere periodes zou een extra wateraanvoer bijdragen aan een klimaat-robuuster gebied. Omdat het kanaal vlakbij is, is het de moeite waard om te verkennen of hier water uit het kanaal kan worden ingelaten en via het oppervlaktewatersysteem naar de polder kan worden gevoerd. Een combinatie is denkbaar met (natte) natuur en/of een gebiedsinrichting die het kanaalwater eerst kan zuiveren bij de genoemde mogelijke extra wateraanvoer richting Willemspolder.
- > In het landschap tussen Oosterhout, Oosteind en Dongen zijn geen directe water-opgaven voor het waterschap. In een eerder planproces voor inpassing van de N629 zijn al voorstellen uitgewerkt voor recreatieve mogelijkheden en ecologische verbindingen. Benut bij de verdere landschapsontwikkeling de lokale water- en bodemkwaliteit (o.a. kwel). Een verandering van landbouw naar andere groene functies zoals natuur kán een gevolg hebben voor de inrichting van het watersysteem, zoals verondiepen van greppels/slootjes. Lokale water- en bodemkwaliteit en specifieke omstandigheden zoals kwel kunnen mede worden benut ten behoeve van natuurwaarden die passen bij de unieke kwelzones langs de Naad van Brabant. Het beekdal van de Donge wordt beschermd als waterlichaam volgende de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), geen water vanuit het gebied lozen op de Donge.

Conclusies thema water en bodem

- > Het is noodzakelijk om Oosterhout-Oost Duurzaam en klimaatbestendig (en meerlaags veilig) in te richten, van gebouw tot landschap, volgens de principes uit de maatlat klimaatbestendig en natuurinclusief bouwen en andere actuele handreikingen.
- > Voor elk van de drie sporen geldt dat hemelwater zoveel mogelijk lokaal moet worden opgevangen en geïnfiltreerd en tenslotte (vertraagd) kan worden afgevoerd. Houd alvast rekening met een toekomstige eis bij nieuw verhard oppervlak dat een extra afvoer van 70 mm moet worden opgevangen in een compenserende waterberging.
- > Niet bouwen in de laaggelegen Willemspolder. Hier is gezien de lage ligging een hogere kans op wateroverlast vanuit het (binnendijkse) watersysteem.
- > Onderzoek een extra wateraanvoer vanuit het Wilhelminakanaal om in te zetten bij droogte.
- > Nader onderzoeken van de aard (en de oplossingsrichtingen) van de door bewoners ervaren wateroverlast bij Oosteind.
- > Bij verdere ontwikkelingen vraagt de riolering nader onderzoek: Op welke RWZI kan het beste worden aangesloten, ook bekeken vanuit water en bodems turend? Welke maatregelen en investeringen zijn hier nodig?

Thema landschap

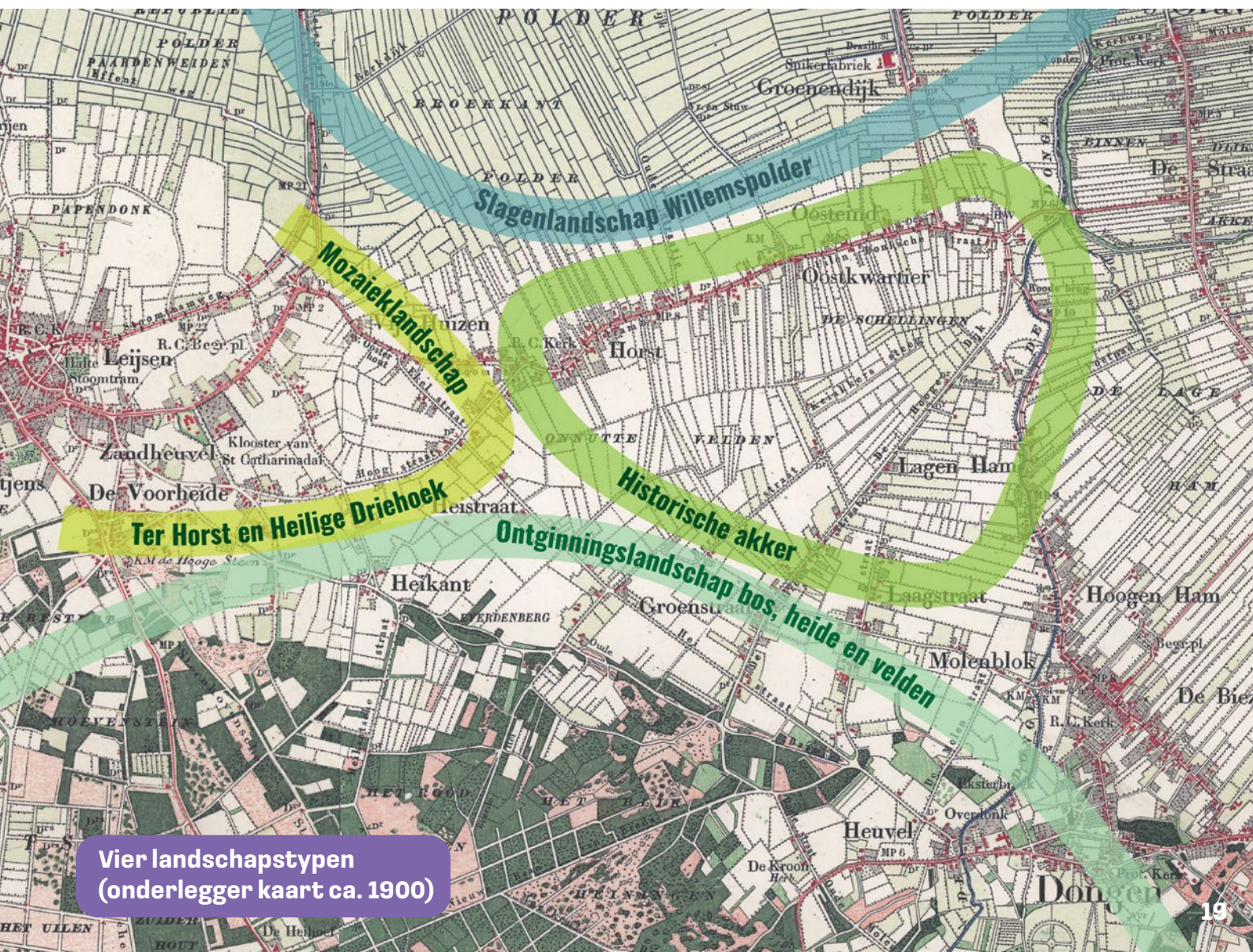
Landschap: Richtinggevend perspectief voor en vanuit het landschap

Het landschap van Oosterhout Oost en Oosteind ligt in een groter geheel tussen hoge zandgronden en lage klei- en veengronden: de Naad van Brabant. Om goed te kunnen inspelen op toekomstige ontwikkeling van het landschap, de inpassing van nieuwe functies en het beschermen van de identiteit en waarde van het landschap is een nadere analyse gemaakt.

Analyse

Vanouds: vier landschapstypen

Oosteind en Oosterhout Oost liggen op een landschappelijk kruispunt met een grote diversiteit aan landschapstypen in de directe omgeving. Deze diversiteit heeft alles te maken met 1. het voor Noord-Brabant kenmerkende overgangslandschap van hoge zandgronden met bos en heide naar laaggelegen zeekleipolders richting de Biesbosch en 2. de cultuurhistorische ontwikkeling van de omgeving Oosteind en Oosterhout. Er zijn vier landschapstypen waar te nemen die samenkomen in de omgeving van Oosteind.



Ontginningslandschap droog bos, heide en velden

Het ontginningslandschap ten zuiden van Oosterhout omvat gemengd bos op voedselarme tot lemige zandgronden. Het gebied is ontstaan door het geleidelijk in cultuur brengen van wat de 'woeste gronden' werd genoemd; heide en stuifzandduinen afgewisseld met (deels aangeplant) bos. De woeste gronden werden door de lokale bevolking gebruikt voor het weiden van vee en later ook sterk benut als houtproductiegrond. Hierbij werden percelen afwisselend beplant en ontbost, wat nog terug te zien is in de aanwezige concentratie van boomsoorten (naaldbos, eikenstruwelen) en structuur van ontginningswegen. Heistraat en Heikant zijn voorbeelden van gehuchten die zich op de rand van de heide- en bosontginning bevonden.

Het ontginningslandschap kenmerkt zich door een vrij open blokverkaveling met afwisselend bos, akkers en open (hooiland)velden. Bosranden en gedeeltelijke laanbeplanting zijn bepalend voor het landschappelijk beeld. Naar het zuiden toe wordt het reliëf sterker beleefd.

Slagenlandschap Willemspolder

De uitgestrekte Willemspolder ten noorden van Oosteind bestaat uit een zeer open landschap van akkers en weiden. De bodem gaat geleidelijk over van een dekzandvlakte aan de zuidkant naar voormalige veenderijen in het noorden. In de Middeleeuwen werd het destijds drassige moerasgebied aangeduid als het Oosterhouts Broek, een indicatie van de natte condities. Geleidelijke ontwatering maakte deze broek geschikt voor geriefhoutpercelen, hooilanden en weilanden. Het gebied, op zeeniveau gelegen, bleef lange tijd sterk onder invloed van de rivieren staan en was daarmee periodiek onderhevig aan overstroming. Kwelstromen vanaf de hoge zandgronden zorgden ook voor natte condities.

Sinds de ruilverkaveling kenmerkt het gebied zich door een grootschaliger, rationele verkaveling met een rechtlijnig slotenpatroon en enkele dijken. Opgaande beplanting is schaars en beperkt zich hoofdzakelijk tot gedeeltelijke dijkbeplanting (o.m. knotwilg). De licht meanderende Donge vormt een opvallende groenblauwe structuur binnen het strakke verkavelingspatroon. Donge en oevers zijn onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant. Vanaf Oosteind vormt de Willemspolder een grote open ruimte met weidse vergezichten.

Mozaïeklandschap

In het gebied tussen Oosteind en Oosterhout kenmerkt het landschap zich door een halfopen kamerstructuur van velden omsloten door houtkanten en hagen. Het gebied aan de oostzijde (Hoogstraat-Kloosterdreef-Zandheuvel) wordt ook wel aangeduid als de Heilige Driehoek en bestaat uit drie kloosters (15e- en 20e-eeuws) met bijbehorend terrein. Met name hier is de gevarieerde landschapsstructuur van sloten, hagen, eikensingels en bomengroepen goed bewaard gebleven en hooggewaardeerd. Onverharde paden en oude klinkerwegen (Monnikendreef, Kloosterdreef) en rullekes vormen bijzondere structurelementen. De Heilige Driehoek is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht met daarbinnen diverse monumenten. Ook in de Heikant zijn de oude structuren (laanbeplanting, singels en sloten, blokvormige kavels) gedeeltelijk intact gebleven. Richting Heistraat en Ter Horst neemt de variatie in landschapselementen af en zijn de akkers en weidepercelen groter van maat, maar blijft de structuur herkenbaar als coulisselandschap.

Historische dorpsakker

Oosteind vormt sinds begin 14e eeuw de kern van een 4 km lang straatdorp waar andere buurtschappen zoals ter Horst, Vijfhuizen en Groenendijk deel van gingen uitmaken. Het gebied direct grenzend aan de zuidkant van Oosteind betreft een oude dorpsakker. Deze oude cultuurgrond is gelegen op de grens tussen land en water; de zuidelijke zandgronden van de heideontginning en de moerassige polder ten noorden van Oosteind. De bodem bestaat uit kenmerkende vruchtbare zwarte enkeerdgrond, resulterend uit het gebruik van heideplaggen volgens het potstalprincipe. Op oud kaartbeeld (ca. 1900) is een zeer fijnmazige structuur te ontwaren van ontwateringssloten geflankeerd door opgaande beplanting die uitlopen in een centrale waterloop.

Vandaag de dag heeft het gebied een grootschalig en meer open karakter gekregen, er liggen ook grote kassen. De rechte wegen door het gebied zijn hier en daar voorzien van laanbeplanting, vaak aan één zijde van de weg. De agrarische functie is bepalend voor de landschapsbeleving.

Landschappelijke kenmerken



Mozaiëklanschap

- > Kamers en onregelmatige blokken, kloosters en hoeven
- > Coulissen en houtwallen
- > Binnen- en buitenwereld

Slagenlandschap Willemspolder

- > Vensters en vergezichten
- > Continuïteit van landschap haaks op het lint
- > Voorkant en achtererf ('rafelrand')

Ontginningslandschap droog bos, heide en velden

- > Rationele blokverkaveling, bos, akkers en weiden
- > Openheid en gedeeltelijke laanbeplanting
- > Bosranden en hoogteverschillen

Historische dorpsakker

- > Oude ontginningslijnen, erven en stegen
- > Afwisseling open en besloten
- > Kavelgrensbeplantingen, afwateringssloten en centrale wetring

Nu: verlies landschappelijke kwaliteit

De kaart van omstreeks 1900 toont een helder contrast tussen het bos- en heidelandschap ten zuiden van Oosterhout en de fijnmazige polderverkaveling rond Oosteind en de Willemspolder. Hoewel op veel plekken de landschappelijke kwaliteit onmiskenbaar aanwezig blijft, heeft het gebied in de afgelopen eeuw ingeboet aan diversiteit en herkenbaarheid van de landschapstypen. De vroeger sterke relatie tussen ondergrond en landschappelijke inrichting is door technologische ontwikkeling (watersysteem, landbouw) minder goed leesbaar geworden en dat heeft invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Kleine landschapselementen (veekering, geriefhout) verloren hun functie en ruilverkaveling heeft geleid tot verlies van fijnmazigheid van de verkavelingsstructuren en het recht strijken van eerder kronkelige wegen en waterlopen. Hoewel het agrarisch karakter van het gebied en ook de productiefunctie van het bos behouden bleven, is de landschappelijke beleving minder interessant geworden. Nieuwe infrastructuur (snelweg, N-weg en hoogspanningslijn) en functies als glastuinbouw drukken daarnaast een grote stempel op het landschapsbeeld.

De Heilige Driehoek is mede dankzij de status als beschermd dorpsgezicht een gebied waarin de landschappelijke kwaliteit juist hoog is gebleven. Daarnaast zijn er nog diverse structuurelementen in de omgeving van Oosterhout – Oosteind – Dongen te herkennen die typerend zijn voor het landschapstype en als drager van het landschappelijk verhaal fungeren.

Straks: versterken landschappelijke identiteit en positionering op regionale schaal

Het herstellen en versterken van de landschappelijke kwaliteit speelt zich af op verschillende schaalniveaus.

Lokaal

Oosteind is als historisch lintdorp sterk verbonden met het omringende landschap. Door haar ligging tussen de Willemspolder en de centrale dorpsakker, overgaand in het mozaïeklandschap en het ontginningslandschap van bos, heide en velden, vormt het dorp als structuur een integraal onderdeel van het overgangslandschap.



Regionale landschappelijke verbinding

De 'rafelrand' van het lint aan het landschap en de open vensters met zicht op het achterliggende gebied zijn daarin bijzonder interessant voor het versterken van de landschapsbeleving en identiteit van Oosteind. De ontwikkeling Hart van Oosteind geeft aanleiding tot het ontwerp van aantrekkelijke groenblauwe structuren en collectieve groene (park)ruimtes.

In de Omgevingsvisies van zowel Oosterhout als Dongen is de aanleg van een landschapszone tussen de beide gemeenten vastgelegd. Deze 'groene bufferzone' is waardevol als potentieel natuurrijk en recreatief groen uitloopgebied voor inwoners van beide kernen. De landschapszone geeft aanleiding om met brede blik naar het open gebied tussen Oosterhout en Dongen te kijken: wat als deze zone zich in de volle breedte uitstrekt? Oosteind vormt daarin een integrale structuur in een breed groen venster tussen de gemeenten.

Regionaal

Herstel van de landschappelijke kwaliteit door het realiseren van een groen venster dat zich uitstrekt van droge bossen in het zuiden tot zeekleipolders in het noorden biedt een unieke kans voor het verbinden van de diverse landschapstypen op regionale schaal. Als bijzonder overgangslandschap op de Naad van Brabant is er sprake van een grote variatie in landschappelijke gradiënten met bijbehorende ecologische waarden. Versterken van de groenblauwe dooradering van noord tot zuid en het herstellen van landschappelijke kernkwaliteiten kunnen van het gebied een waardevolle landschappelijke verbinding maken tussen de natuurgebieden Baronie van Breda, Langstraat en Biesbosch. De Donge is daarin een dragende structuur, maar juist ook het toevoegen van diverse kleine landschapselementen (bomenlanen, singels, houtkanten, heggen, struwelen en grienden, brede ondiepe sloten met natuurvriendelijke oevers, poelen, hooilanden en kruidenrijke graslanden) en het stimuleren van natuurinclusieve landbouw biedt kansen voor het verbeteren van de ecologische waarden terwijl tegelijk het agrarisch karakter van het gebied behouden blijft.

Conclusies thema landschap

- > Oosteind is gelegen op een landschappelijk kruispunt, waar diverse landschapstypen samenkomen in een bijzonder gevarieerd overgangsgebied van droog bos tot zeekleipolder. Deze typen zijn richtinggevend voor toekomstige ontwikkeling.
- > Het landschap heeft in de afgelopen eeuw aan herkenbaarheid en kwaliteit ingeboet. De nog aanwezige structurelementen bieden op verschillende manieren aanleiding om de diverse landschapstypen te herstellen.
- > Oosteind vormt als lintdorp een integraal onderdeel van het overgangslandschap. De relatie met het landschap ('rafelrand' en doorzichten) is belangrijk voor de identiteit van het dorp en geeft aanleiding voor ontwerp van de groenstructuur.
- > De wens voor een landschapszone / groene buffer tussen Oosterhout en Dongen kan breed opgevat worden als groen venster dat een brug slaat tussen de hoge bosrijke zandgronden en het natte polderlandschap.
- > Op regionale schaal ontstaan kansen voor het verbinden van natuurgebieden in de Naad van Brabant door herstel van ecologische gradiënten, groenblauwe dooradering en vormen van natuurinclusieve landbouw.

Thema netwerk

Netwerk: Mobiliteitstransitie stimuleren en benutten

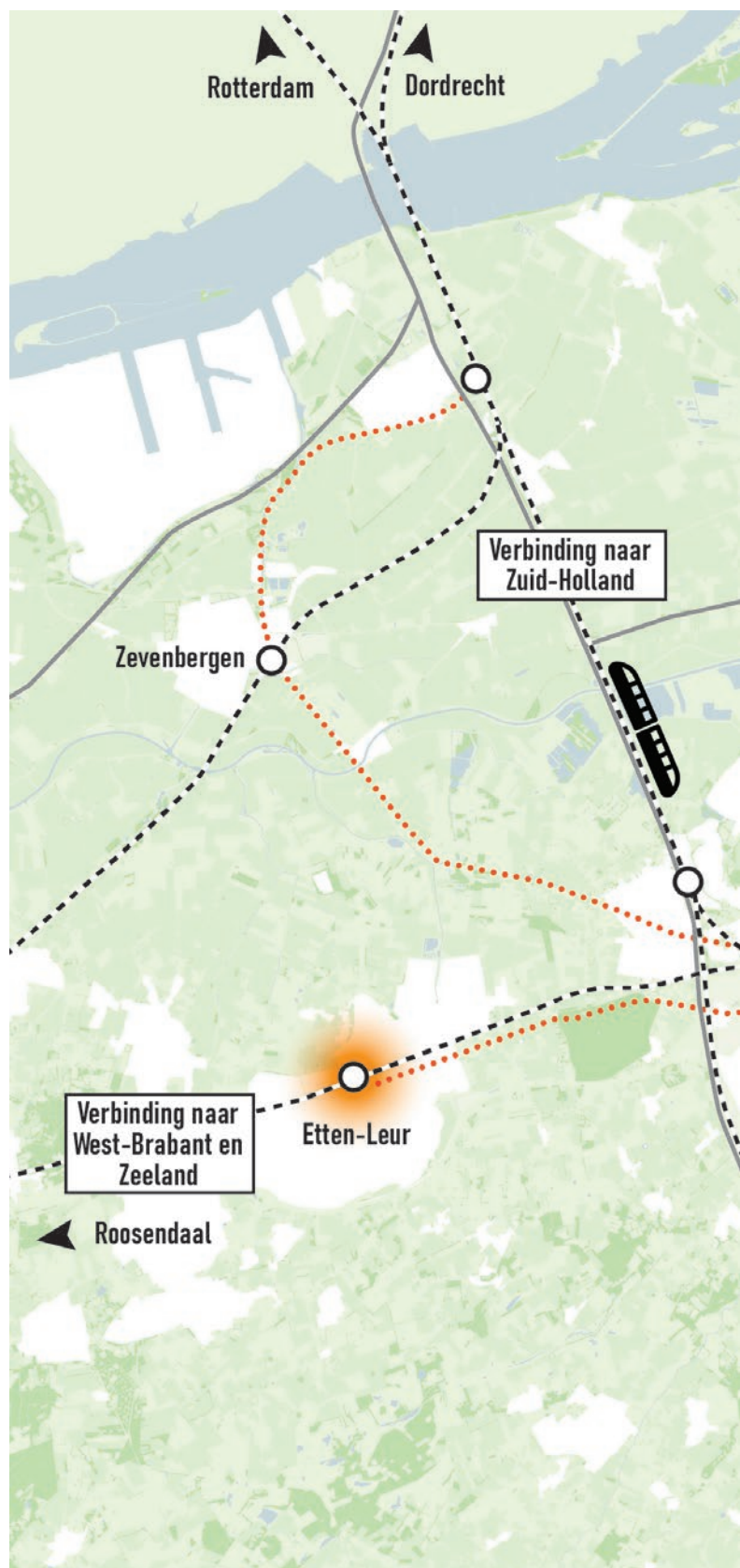
Mobiliteit en verstedelijking hangen onlosmakelijk samen. In het gebied is de aanwezigheid van de A27 en de mogelijkheid om een mobiliteitshub te ontwikkelen een grote kans. In de onderstaande analyse worden de voorwaarden voor een hub toegelicht binnen een meer compleet regionaal mobiliteitsnetwerk.

Analyse

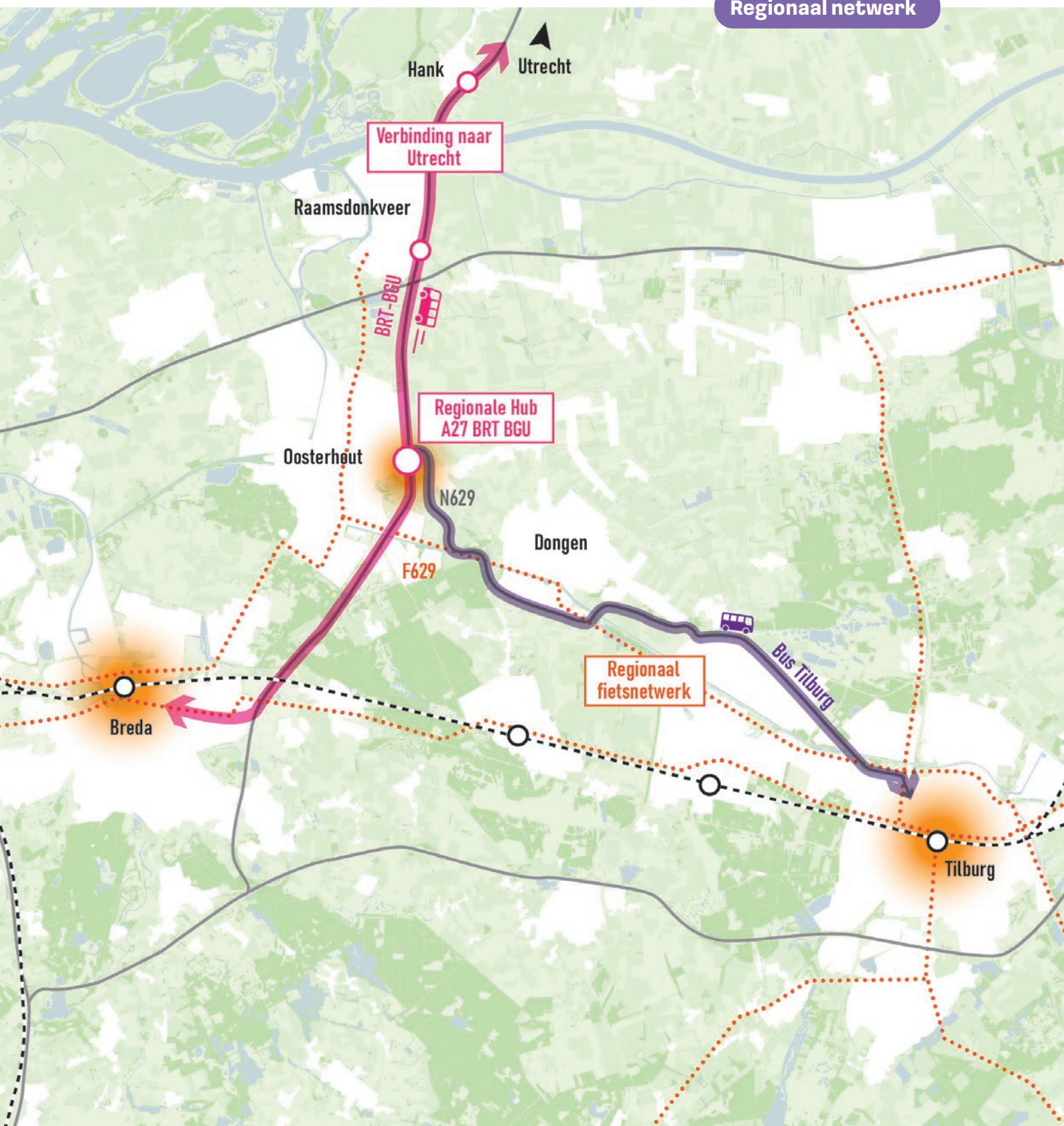
Compleet regionaal netwerk

Oosterhout ligt te midden van netwerken (energie, HOV, water en wegen), economie (logistiek, maritiem, kennis en innovatie) en de steden in de stedelijke regio Breda Tilburg. Aan de A27 komen de modaliteiten samen. Dit maakt het een aantrekkelijke locatie als overstap en als compleet stedelijk gebied met wonen, werken en voorzieningen. Er liggen concrete plannen om dit regionale netwerk te versterken door:

- > 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.



Regionaal netwerk



Benutten en versterken Hub A27 en mobiliteitstransitie

De gemeente Oosterhout zet samen met Rijk, Provincie en regio al geruime tijd in op het realiseren van een hoogwaardige, snelle en duurzame OV-verbinding tussen Breda en Utrecht: de Bus Rapid Transit-verbinding Breda–Gorinchem–Utrecht (BRT-BGU). In de vastgestelde Ontwikkelstrategie SRBT wordt ingezet op een combinatie van compact verstedelijken en het versnellen van de mobiliteitstransitie.

Met verdichting rond de Hub A27 (binnen het bestaande stedelijk gebied Oosterhout en middels uitbreiding rond de hub) wordt de mobiliteitstransitie gestimuleerd. Mensen wonen en werken in de nabijheid van de hub, maken hier gebruik van en zorgen voor draagvlak en vervoerswaarde. Door ontwikkeling in de nabijheid (15 minuten) kan deze gestoeld worden op het STOMP principe en daarmee bijdragen aan een beperking van autogebruik. Verdichting draagt verder bij aan het draagvlak voor voorzieningen in Oosterhout en Oosteind. Voor de ontwikkeling zal voldoende afstand moeten worden gehouden tot de A27 en N629 en zullen geluidwerende voorzieningen (scherm, wal, gevels) nodig zijn.

Inpassing en voorwaarden voor de Hub A27

In de zone aan de A27 tussen de Bovensteweg en de Hoogstraat liggen mogelijkheden voor de inpassing van de Hub A27. Onderzoek moet uitwijzen op welke wijze deze aangesloten kan worden op de A27. Bij de hub is een brug over de A27 nodig om de benodigde perrons aan de A27 bereikbaar te maken vanuit beide kanten. Vanuit het stedelijk gebied is deze locatie goed bereikbaar (lopen, fietsen) over bestaande (Hoogstraat, Bovensteweg, Ter Horst, Vijfhuizen) en nieuw toe te voegen verbindingen (brug van de hub). Inpassing aan de Heilige driehoek is een belangrijk aandachtspunt. Vanaf de (nieuwe) N629 is de Hub bereikbaar voor autoverkeer (P&R) en regionale bussen. De wegenstructuur zoals beoogd in het provinciale inpassingsplan N629 biedt hier de juiste condities voor.

De voorwaarden voor een goed functionerende Hub A27 moeten op orde gebracht worden door:

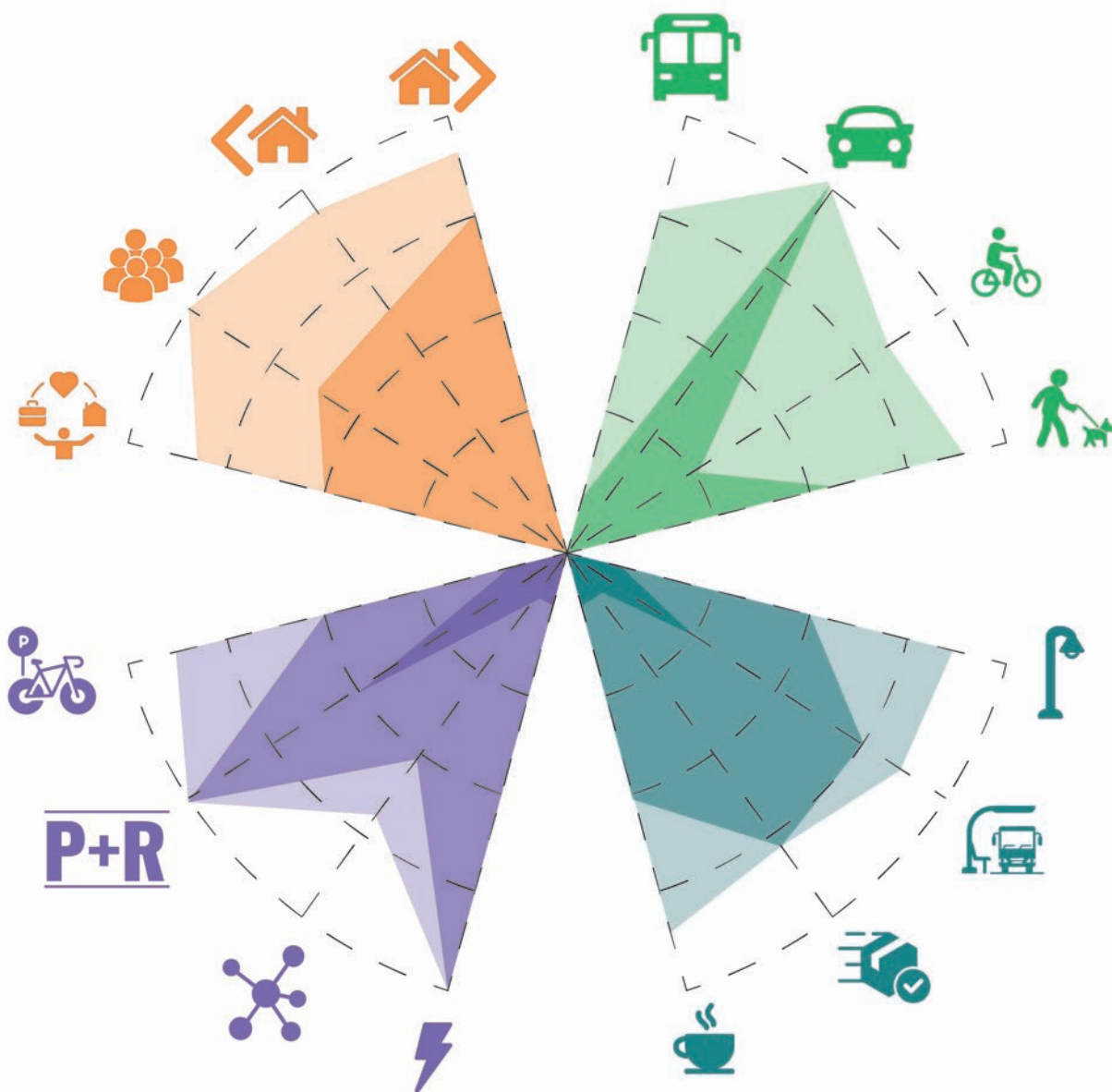
- > Potentie te vergroten door ingrepen in het **netwerk**. Meer mensen kunnen de hub bereiken. Denk daarbij aan het uitbreiden van het fiets, wandel en busnetwerk.
- > Potentie vergroten door ruimtelijke ontwikkeling. Meer mensen wonen en werken in de **nabijheid** van de hub.
- > Compleet aanbod van **mobilitiediensten**. Denk aan deelmobiliteit, P&R, oplaadpunten en het combineren van deze diensten tussen de hub gebruikers en de directe stedelijke omgeving.
- > **Kwaliteit** van de locatie vergroten als hub, als stedelijk gebied (sociaal veilig, groen, etc.), met **voorzieningen** en als levendig gemengd stedelijk gebied.

Nabijheid

- > Wonen en werken in de nabijheid ontwikkelen
- > Ter horst 5-10 min.
- > Heistraat 10-15 min.
- > Oosteind 10-15 min.

Netwerk

- > Nieuwe fiets en voetgangersroutes
- > Overstap brt en regionale ov
- > Vergroten catchment area



Mobiliteitsdiensten

- > Deelmobiliteit, P&R, oplaadpunten combineren (Hub-voorzieningen-wonen-werken)

Kwaliteit en voorzieningen

- > Gebiedskwaliteit – veilige en prettige verblijfsplek
- > Programma hub en gebiedsontwikkeling bijv. supermarkt, sport, horeca, pakketmuur, vergaderlocatie, werkprogramma

Lokaal netwerk nu

- > De grote structuren (A27 en de (huidige) N629 over de Heistraat) zijn belangrijke verbindingen, maar ook barrières in het gebied.
- > De N629 en Provincialeweg hebben beperkte capaciteit. Doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer lopen hier door elkaar.
- > Het fietsnetwerk is redelijk ontwikkeld, maar grofmazig. Verbindingen tussen Oosterhout, Oosteind en Dongen zijn beperkt.
- > Het OV ligt aan de N629. Vanuit het westelijke deel van Oosteind is dat relatief dichtbij. De omgevingskwaliteit van de haltes is momenteel laag.
- > Het landelijk gebied is voor voetgangers en fietsers beperkt toegankelijk. Er liggen een beperkt aantal wegen in het landelijk gebied die een smal profiel hebben. Deze wegen zijn niet geschikt voor veel verkeer.

Lokaal netwerk straks

- > De nieuwe N629 ontlast het bestaande netwerk. Er ontstaan mogelijkheden voor bestemmingsverkeer.
- > De Heistraat transformeert van een drukke doorgaande route tot een rustige bestemmingsroute. Woningbouw wordt mogelijk door het vervallen van geluidhinder. Er zijn mogelijkheden voor een fijnmaziger netwerk.
- > De parallelstructuur van de N629 door Ter Horst is geschikt om de stedelijke ontwikkeling en de Hub A27 te ontsluiten.
- > De Provincialeweg wordt heringericht. De capaciteit van de weg met kruispunten is toereikend voor de toevoeging van circa 540 woningen.
- > De Hoogstraat wordt heringericht als autoluwe straat en er komt een fietstunnel onder de N629.
- > De Hub A27 wordt beter bereikbaar door uitbreiding van het fiets- en wandelnetwerk in Ter Horst en door een verbinding over de A27.
- > Als onderdeel van de drie sporen is een fijnmaziger netwerk van fiets- en wandelpaden te realiseren.
- > De F629 wordt beter bereikbaar dankzij de fietsroute door Ter Horst, in aanvulling op de bestaande route over de Heistraat.
- > De wegen in het buitengebied blijven beperkt in hun capaciteit en zijn met name van waarde als (recreatieve) routes door het landschap. Toevoeging van woningen is alleen beperkt mogelijk.
- > Binnen toekomstige woongebieden, rond de Hub A27 en het dorpshart van Oosteind, is een veilige en groene openbare ruimte van belang. Verblijf, wandelen en fietsen zijn bepalend. Dit sluit aan bij de STOMP benadering.

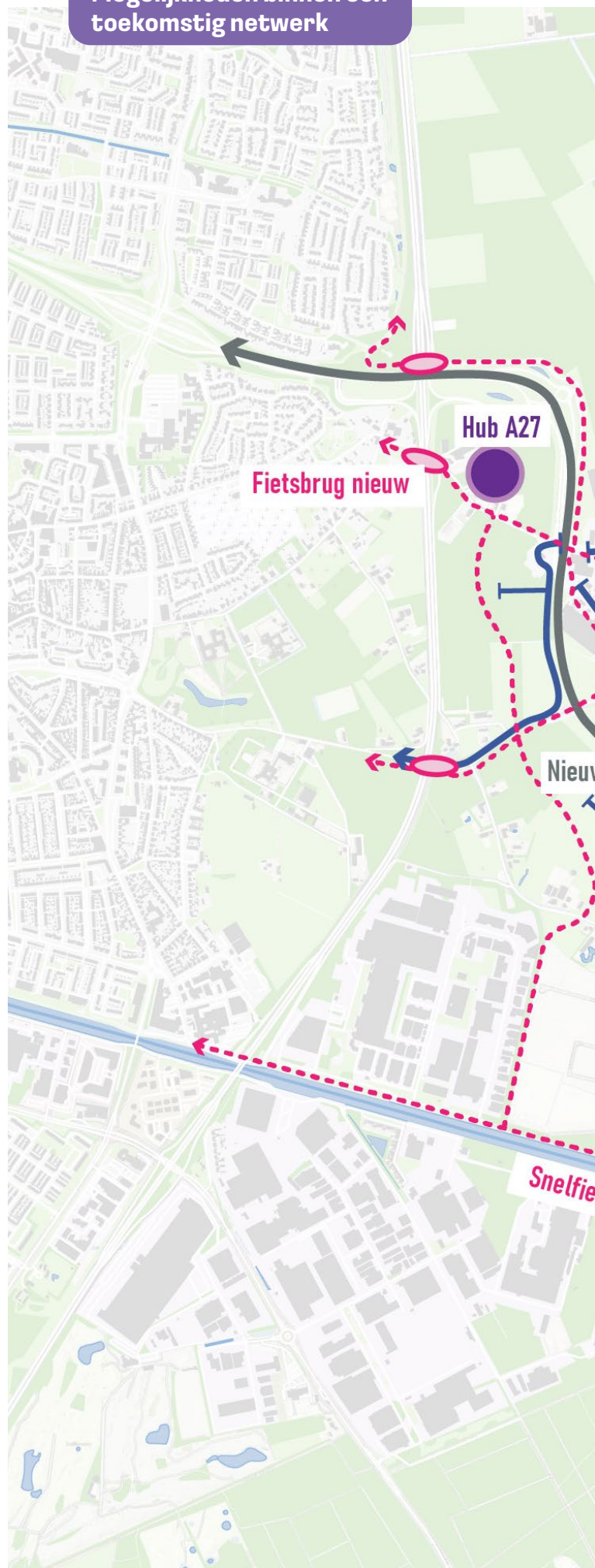
Bestaande mobiliteitsprojecten

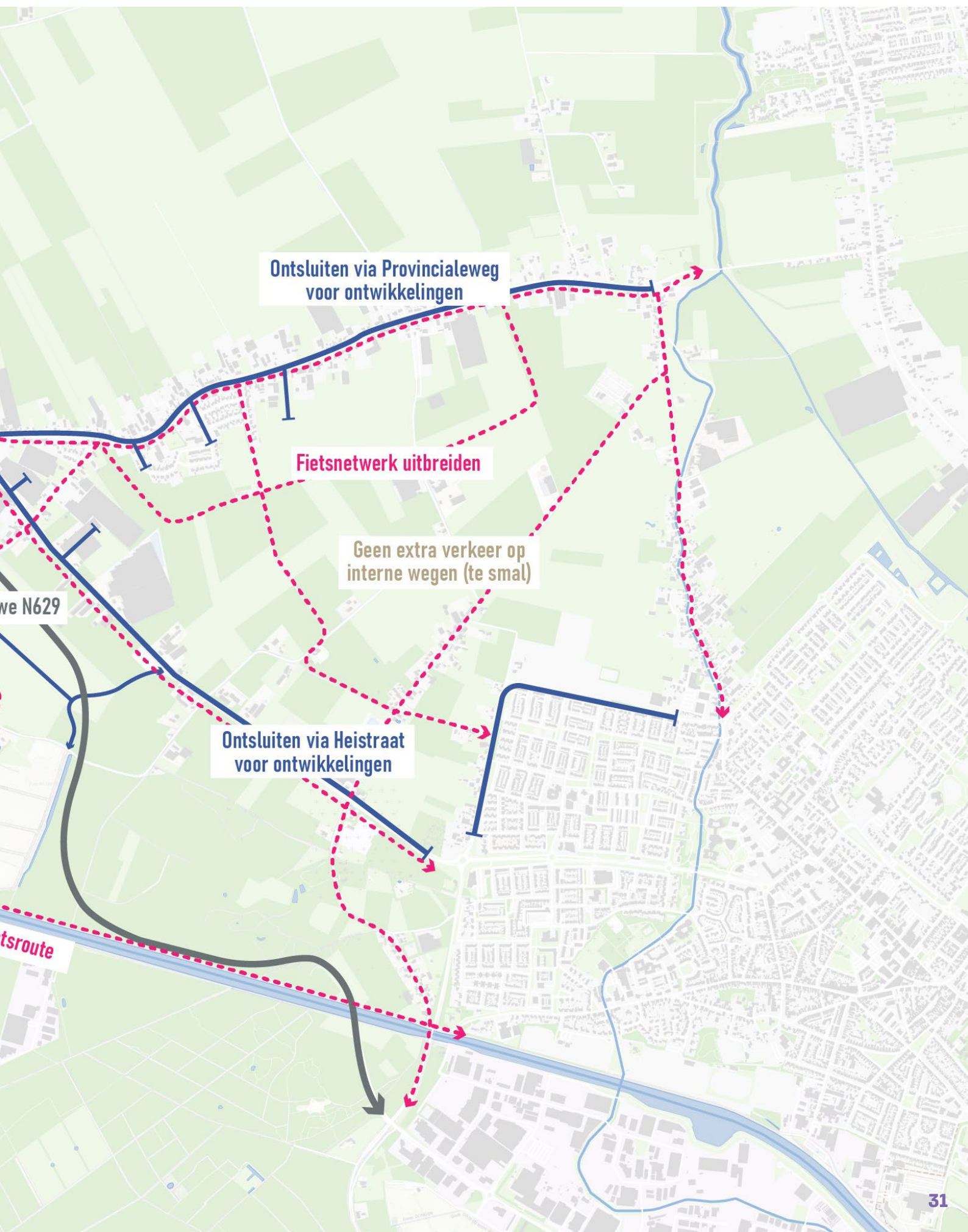


Conclusie thema netwerken

- > De beoogde investeringen in het netwerk (N629, F629, Hub) creëren een gunstige situatie voor stedelijke ontwikkeling. Woningbouw in Ter Horst en aan de Heistraat wordt mogelijk.
- > Draagvlak is nodig voor een haalbare Hub A27. In het nabijgelegen stedelijk gebied liggen mogelijkheden voor verdichting en uitbreiding. Het netwerk kan verder versterkt worden, met name voor langzaam verkeer. Autobereikbaarheid is met het provinciale inpassingsplan van de N629 op orde.
- > Er zijn mogelijkheden voor een goede inpassing van de Hub A27 in Ter Horst. Nader onderzoek moet uitwijzen waar deze kan worden ingepast en welke condities nodig zijn voor een goed gebruikte hub.
- > Door het stedelijke ontwikkeling in de nabijheid van openbaar vervoer en de ontwikkeling van een fijnmazig netwerk voor fietsen en lopen, wordt de mobiliteitstransitie gestimuleerd. Dit sluit aan bij de STOMP benadering.
- > De Provincialeweg heeft capaciteit voor de toevoeging van circa 540 woningen. De herinrichting is verder van belang voor een goede omgevingskwaliteit langs de weg.
- > Een fijnmaziger lokaal netwerk is mogelijk door de huidige infrastructurele plannen en middels ontwikkeling in de drie sporen.

Mogelijkheden binnen een toekomstig netwerk





Ontsluiten via Provincialeweg
voor ontwikkelingen

Fietsnetwerk uitbreiden

Geen extra verkeer op
interne wegen (te smal)

Ontsluiten via Heistraat
voor ontwikkelingen

we N629

tsroute

Thema verstedelijking en vitaliteit

Verstedelijking en vitaliteit: woningbouw met de juiste woningen op de juiste plek

De samenhangende ontwikkeling van woningbouw, voorzieningen en werkgelegenheid dragen bij aan de vitaliteit van Oosterhout Oost en Oosteind. Vanuit een regionale opgave wordt ingezoomd op het gebied.

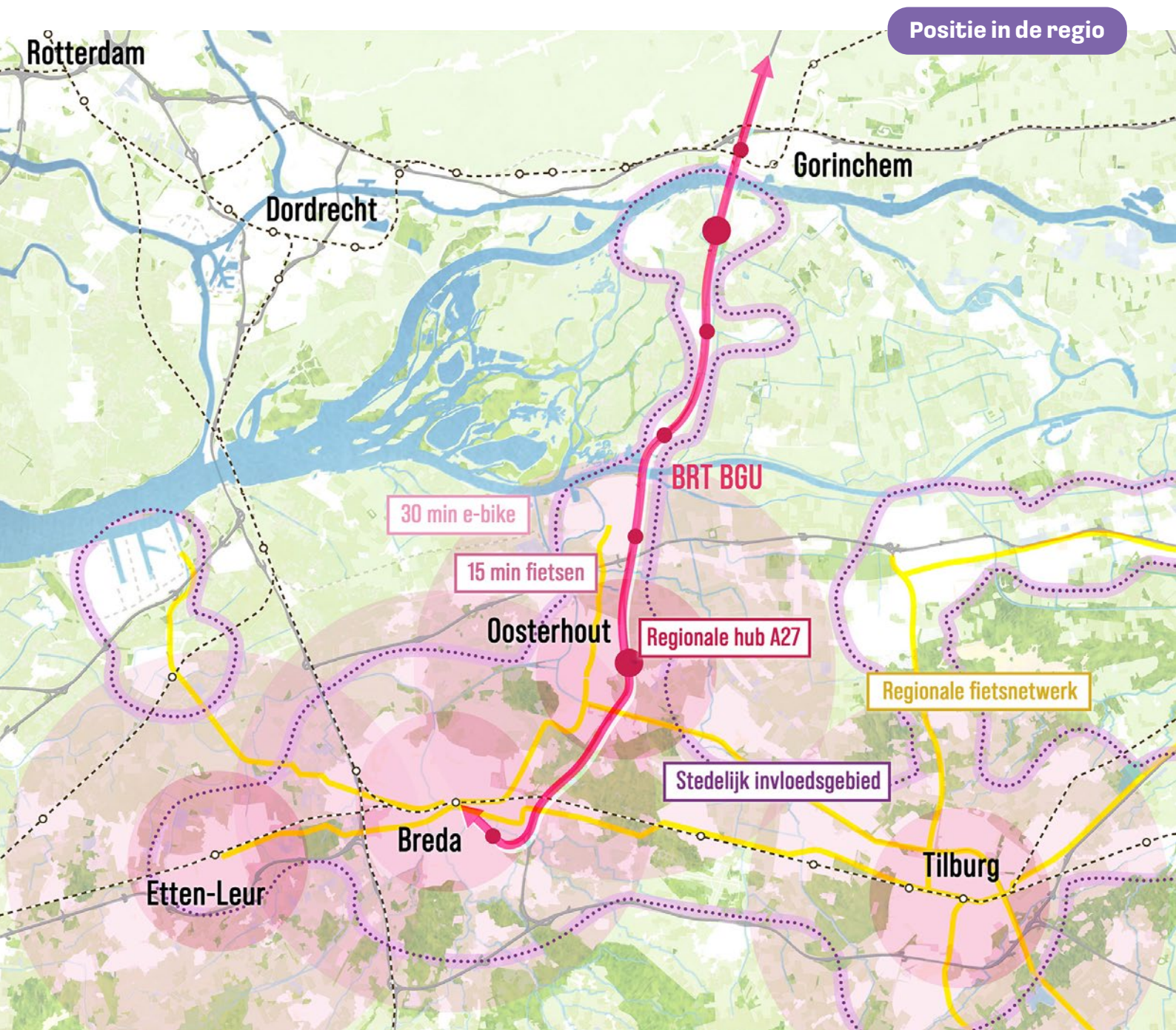
Analyse

Centrale positie in stad en regio, opgave in het stedelijk invloedsgebied

De opgave voor verstedelijking en de woningbouwopgave in de regio vindt grotendeels plaats in het stedelijk invloedsgebied op de oost-west en noord-zuid as. Op de oost-west as liggen de steden Etten-Leur – Breda – Tilburg langs de belangrijke mobiliteitslijnen voor auto en trein. Deze as heeft een nauwe relatie met regio's in Noord-Brabant, Zeeland, Zuid-Holland en Overijssel. Op de zuid-noord as liggen de steden Breda – Oosterhout – Gorinchem langs de A27 en de te ontwikkelen BRT-BGU lijn met een verbetering van de woon-werk relatie met de regio Utrecht. Elk van deze steden bedienen een regionale woonbehoefte en kunnen in de toekomst voorzien in de groeiende vraag naar (hoog) stedelijke woonmilieus in de nabijheid van voorzieningen, werkgebieden en Hubs van openbaar vervoer.

Met de komst van de HOV Hub aan de A27 is Oosterhout-Oosteind met het openbaar vervoer beter bereikbaar. Het gebied is daarmee nauw verbonden met de stedelijke regio's in zijn omgeving en doet mee als 'stations-stad' in de SRBT. Het gebied Oosterhout – Oosteind sluit direct aan op bestaande netwerken voor auto (A27 en N629) en fiets (F629). Vanuit Oosterhout-Oosteind zijn de meer stedelijke voorzieningen multimodaal te bereiken met binnen een kwartier het centrum van Oosterhout en Dongen en binnen een half uur het hart van Breda.

Oosterhout draagt bij aan de regionale vraag naar stedelijke woonmilieus door de ontwikkeling van diverse inbreidingslocaties in bestaand stedelijk gebied en de nabijheid van stedelijke voorzieningen en openbaar vervoer. Daarnaast liggen er kansen door uitbreiding. Oosterhout is in de afgelopen decennia achtereenvolgens in zuidelijke, noordelijke en westelijke richting gegroeid. De oostzijde is grotendeels nog niet ontwikkeld. Het gebied net over de A27 (Ter Horst en Heistraat) ligt op zeer korte afstand van het centrum van Oosterhout en de binnenkort te ontwikkelen Stadshub Amphibia. Een gelijktijdige ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen nabij de HOV Hub A27 is mogelijk, met nadruk op het gebied dat binnen 15 minuten lopen ligt. Door de centrale ligging is het gebied geschikt om te voorzien in de regionale behoefte aan stedelijke woonmilieus met woningen voor alle leeftijden en doelgroepen, diverse woningtypes (waaronder betaalbare woningen voor 1- en 2-persoons-huishoudens) en een compleet stedelijk gebied. Door hier woningen te bouwen ontstaat er voldoende kritische massa voor de Hub en de dagelijkse voorzieningen.



Vitaliteit Oosteind

Het lintdorp Oosteind kent een aantrekkelijke groene dorpse woonomgeving. Echter de leefbaarheid staat onder druk door een tekort aan woningen en onvoldoende draagvlak voor de voorzieningen. Een uitbreiding van het dorp kan zorgen voor voldoende draagvlak voor de basisvoorzieningen (Studie woningbouwlocaties Oosteind, 2021).

In de Brabantse Dorpenstrategie (2025) is voor alle Brabantse dorpen onderzocht wat er nodig is voor een voldoende vitaal en leefbaar dorp. Een dorp is (ruimtelijk-economisch) vitaal als er voldoende voorzieningen en werkgelegenheid aanwezig en bereikbaar zijn, en bewoners voldoende draagvlak vormen voor die aanwezigheid.

Definities

- > Een dorp is (ruimtelijk-economisch) vitaal als er voldoende voorzieningen en werkgelegenheid aanwezig en bereikbaar zijn, en bewoners voldoende draagvlak vormen voor die aanwezigheid.
- > Zelfstandige vitaliteit is de vitaliteit van het dorp op zichzelf.
- > Verbonden vitaliteit is vitaliteit van het dorp in zijn omgeving.
- > Leefbaarheid is de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld.

Oosteind scoort redelijk op het gebied van vitaliteit en leefbaarheid. Voor Oosteind zijn vooral verbeteringen te bereiken op het gebied van de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen, het draagvlak van deze voorzieningen (aanbod van woningen) en de toegankelijkheid van openbaar vervoer.

Voorzieningen en ondernemers

Winkels

- > 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
snijsgras/haardhout
- > Aannemer voor hekwerken
- > Bouwbedrijf

Auto en transport

- > Autobedrijf/garage 3x
- > Transport bedrijf 3x
- > Autospuiterij

Secundaire winkels

- > Brocante
- > Verlichting
- > Ruitersport

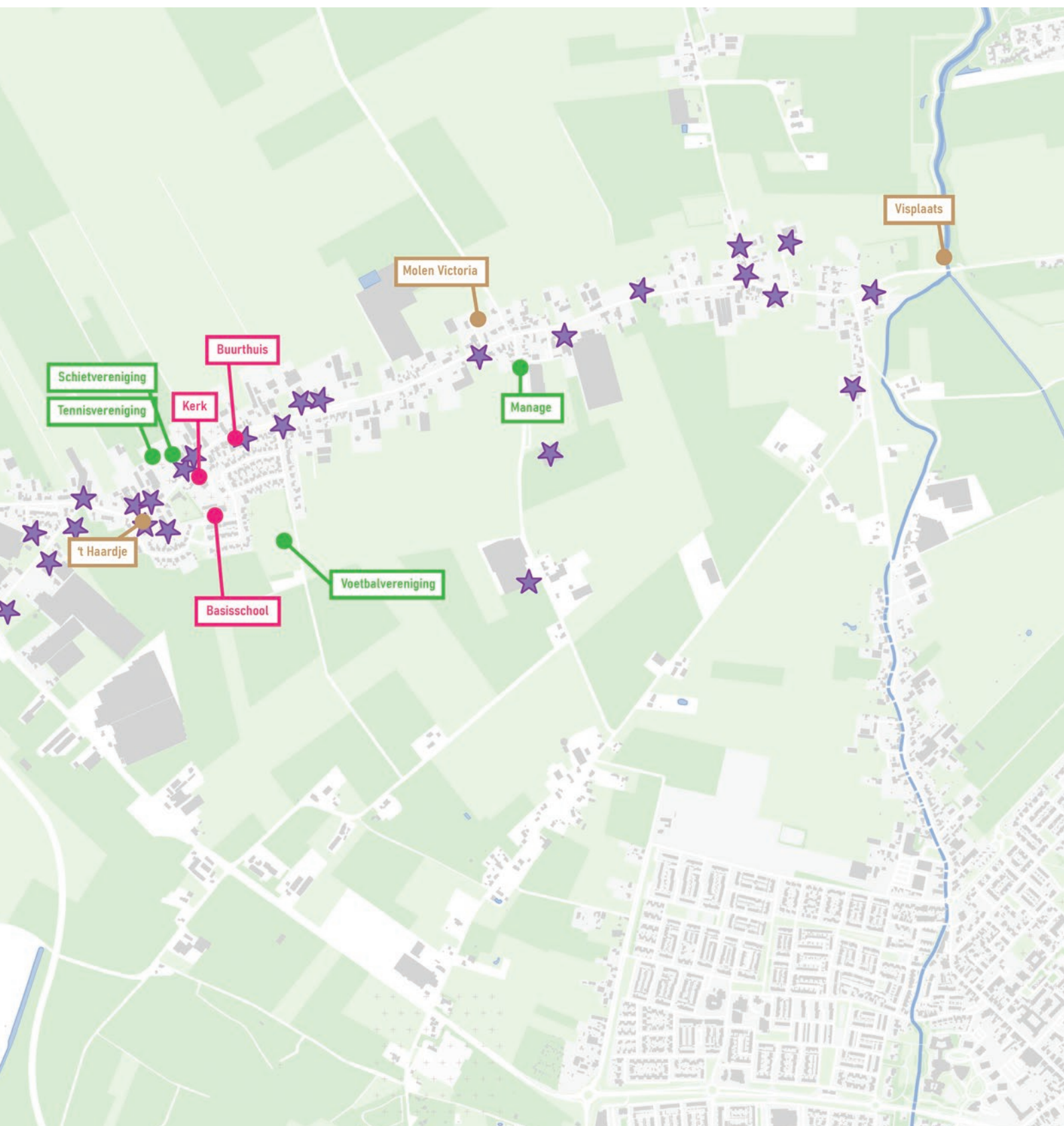
Overig

- > Taarten & workshops
- > Softwarebedrijf

Maatschappelijke voorzieningen

Sportverenigingen

Historische herkenningspunten



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

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

Cruciale voorzieningen voor organisatie van het dagelijks leven zijn: huisarts, supermarkt, kinderdagverblijf, basisschool. Oosteind heeft van deze voorzieningen een basisschool en kinderopvang, al worden deze niet ten volle benut. Sportvelden en dorpshuis zijn aanwezig in Oosteind en dat is bijzonder gezien de grootte van de kern. Stedelijke voorzieningen zoals voortgezet onderwijs, horeca of een theater zijn niet aanwezig, maar wel aanwezig op korte afstand in Oosterhout en Dongen.

De toegankelijkheid van openbaar vervoer is laag. De ontwikkeling van de HOV Hub nabij Oosteind, met goede verbindingen naar de stad/steden kan hieraan een positieve bijdrage leveren.

Verdere aandachtspunten voor Oosteind zijn een gezonde leeftijdsopbouw houden door voldoende aanbod van woningen voor jongere mensen, een verbetering van de fysieke omgeving door nabijheid van groen en water en functiemenging en de nabijheid van werkgelegenheid.

De dagelijkse voorzieningen staan nu onder druk. Het draagvlak voor de aanwezige basisschool, kinderdagverblijf en dorpshuis is te laag. Supermarkt en huisarts (gezondheidscentrum) zijn niet aanwezig. Op dit moment zijn er 509 woningen in Oosteind. Voor een structureel draagvlak is de volgende groei in woningen van belang. Met draagvlak voor deze basisvoorzieningen kan ook het draagvlak voor andere (stedelijke) voorzieningen groeien.

Uitbreiding van het dorp met circa 500 woningen zorgt voor structureel draagvlak voor de bestaande (basisschool, kinderopvang) en nog ontbrekende voorzieningen (huisarts en een buurtsupermarkt) die van belang zijn voor een vitale kern (spoor 1). Met ontwikkelingen rond de Hub A27 (spoor 2) ontstaat er extra structureel draagvlak.

Gebiedskenmerken en mogelijkheden voor verstedelijking Oosteind

Oosteind werd rond 1300 gesticht, in eerste instantie onder de naam "Ulendonc", een samenstelling van het Middeleeuwse ule (uil) en donk (hogere droge plek). Het kerkdorp ontwikkelde zich vervolgens in een karakteristieke lintbebouwing met een sterke relatie met het agrarische landschap eromheen, waarvan gebouwd en onbebouwd erfgoed resulteert.

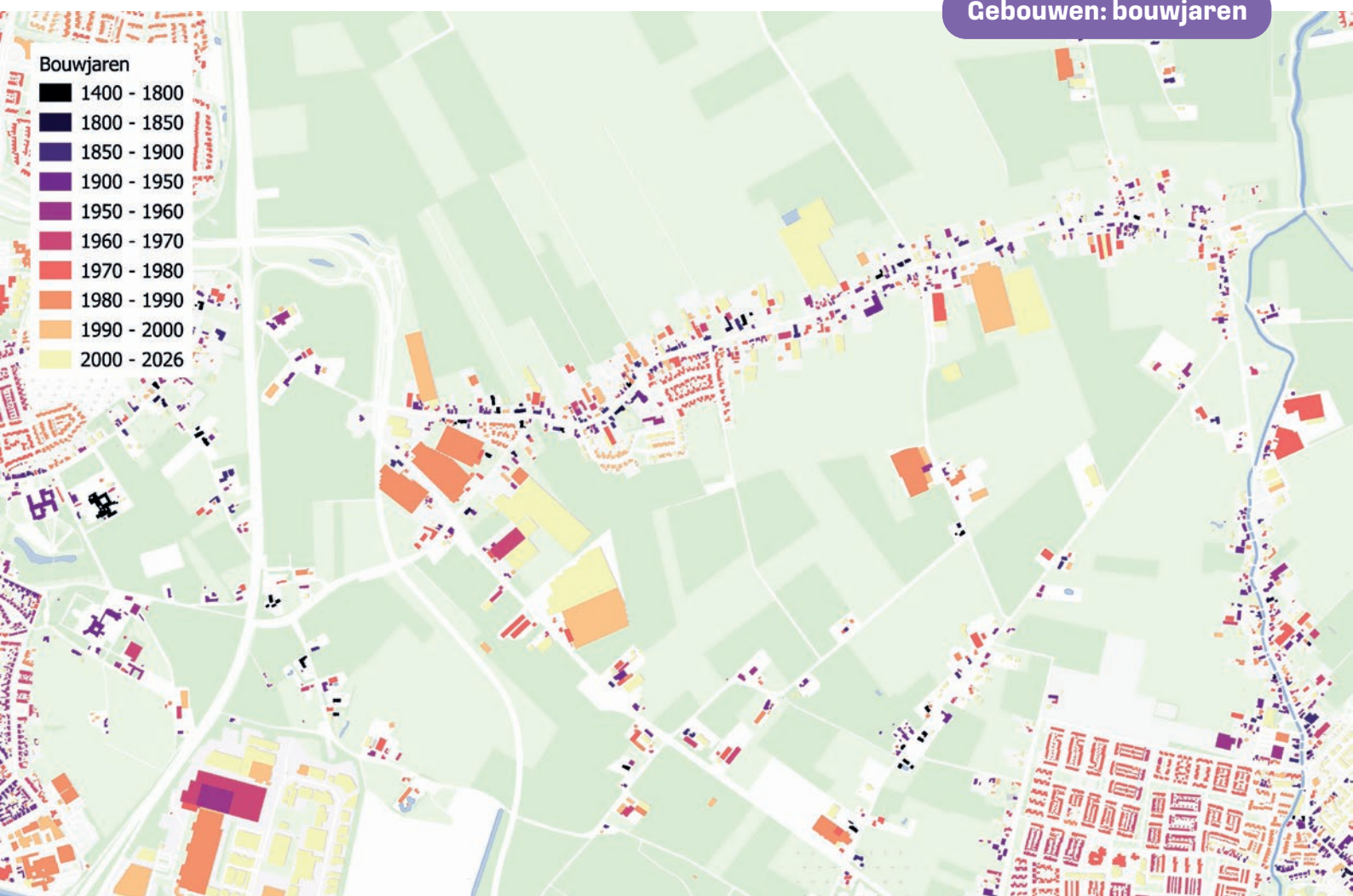
Het lint Oosteind is samengesteld uit diverse buurtschappen en bestaat uit circa 500 woningen. Kenmerkend is de hechte relatie met het omliggende landschap. Vanaf het lint is er op diverse plekken open zicht op het landschap. Aan het lint zitten diverse agrarische bedrijven met aangrenzende percelen en enkele kassen. Het lint heeft een 'rafelige rand' van woningen en bedrijven aan het landschap en een beperkt aantal zijwegen. In Oosteind is een breed scala aan bedrijven gevestigd. In het centrum van Oosteind rond de kerk zijn de belangrijkste voorzieningen met een basisschool, dorps huis en sportvelden.

Ter versterking van de vitaliteit wordt ingezet op betaalbare woningbouw in een meer dorps woonmilieu passend bij de identiteit van het dorp Oosteind. Deze woningen dragen, naast

de opgaven die in het dorp spelen, bij aan het bevorderen van de doorstroming in Oosteind en aan de gesignaleerde woonbehoefte aan betaalbare koop- en huurwoningen voor gezinnen, starters en senioren.

De ontwikkelingen dienen bij te dragen aan draagvlak voor de voorzieningen en liggen bij het bestaande hart. In de nabijheid van het dorps hart zijn mogelijkheden aan de zuidzijde van het lint, waarbij er rekening moet worden gehouden met voldoende ruimte voor de sportvelden, de rafelranden naar het landschap, vista's vanaf het lint, oude routes zoals het Kerkepad, de primaire waterloop die parallel aan het lint loopt en afstand tot de agrarische functies. Uit onderzoek blijkt dat wanneer in Hart van Oosteind wordt ingezet op de ontwikkeling van ca 500 woningen er op korte termijn geen aanpassingen aan de bestaande weginfrastructuur noodzakelijk zijn.

Naast deze ontwikkeling rond het hart kan woningbouw een hefboom zijn voor de transformatie van verouderde agrarische bedrijfsgebouwen en glastuinbouw. Daarbij is nabijheid tot het dorps hart en de Hub A27 een belangrijk uitgangspunt. Voor locaties meer oostelijk is woningbouw alleen in beperkte mate mogelijk.



Ter Horst - Heikantsestraat

Gelegen tussen de A27, de afslag en viaduct Bovensteweg en de N629 wordt het gebied gekenmerkt door grote agrarische kavels en de oude linten Ter Horst, Hoogstraat en Heikantsestraat. De belangrijkste belemmeringen voor ontwikkeling zijn de hindercontouren vanuit de infrastructuur en de vrijwaringszone langs de A27. Met inachtneming van geluidwerende maatregelen en voldoende afstand tot de wegen, zijn hier mogelijkheden voor verstedelijking in de nabijheid van de toekomstige Hub A27, het centrum van Oosterhout en Oosteind. De zuidzijde van het gebied rond de Hoogstraat en Heikantsestraat is waardevol met historische bebouwing en landschappelijke kwaliteiten waar rekening mee moet worden gehouden.

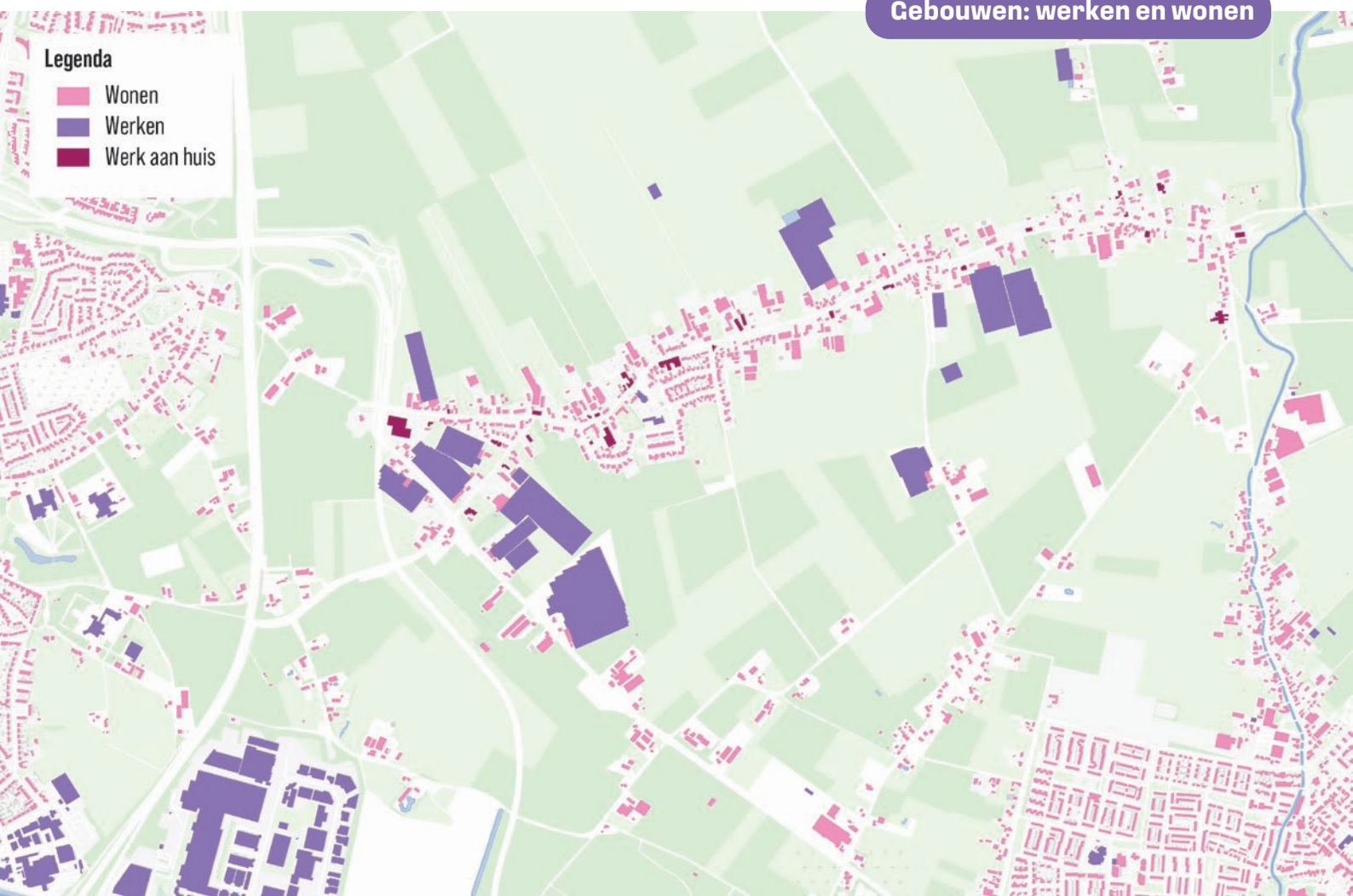
Heistraat

De Heistraat is een voormalig ontginningslint dat wordt gekenmerkt door grote bedrijfslocaties en kassen. De Heistraat, de huidige N629, is de verbinding Oosterhout – Dongen – Tilburg en heeft een hoge intensiteit van autoverkeer omdat deze weg dienst doet als provinciale weg naar Tilburg. Woningbouw is in de huidige situatie niet of zeer beperkt mogelijk.

Met de komst van de nieuwe N629 zal de Heistraat veranderen in een rustigere gebiedsontsluitingsweg en doorgaande fietsroute. Hierdoor ontstaan er mogelijkheden voor woningbouw. Dit kan een hefboom zijn voor de transformatie van werklocaties (bijv. glastuinbouw). Het gebied is gunstig gelegen ten opzichte van de toekomstige Hub A27 (15 min. lopen), het centrum van Oosterhout en Dongen (10 min. fietsen) en sluit aan op het open landschap en Oosteind. Transformatie biedt mogelijkheden voor een fijnmaziger netwerk van paden, routes en parken en groene randen naar het landschap. Een ontwikkeling rond de Heistraat met wonen, werken en voorzieningen kan voorzien in de woonbehoefte van Oosterhout en de regio.

Willemspolder

Vanuit water en bodem is de Willemspolder geen geschikte locatie voor woningbouw. Stiltegebied, agrarisch gebruik en waterretentie zijn de belangrijkste functies van de Willemspolder. Woningbouw kan eventueel en beperkt een hefboom zijn voor de transformatie van vrijkomende agrarische bedrijfslocaties en glastuinbouw en de bredere kwaliteitsverbetering van landschap en dorpslint.



Heilige Driehoek

De Heilige Driehoek, gelegen tussen het centrum van Oosterhout en de A27 is cultuurhistorisch beschermd gebied. Verstedelijking is hier niet mogelijk. Het gebied is een belangrijke kwaliteit voor de gehele stad en een waardevolle groene oase voor bewoners van het bestaand stedelijk gebied en de potentiële uitbreiding ten oosten van de A27. Fietsroutes lopen over oude linten door het gebied richting voorzieningen en Hubs van openbaar vervoer.

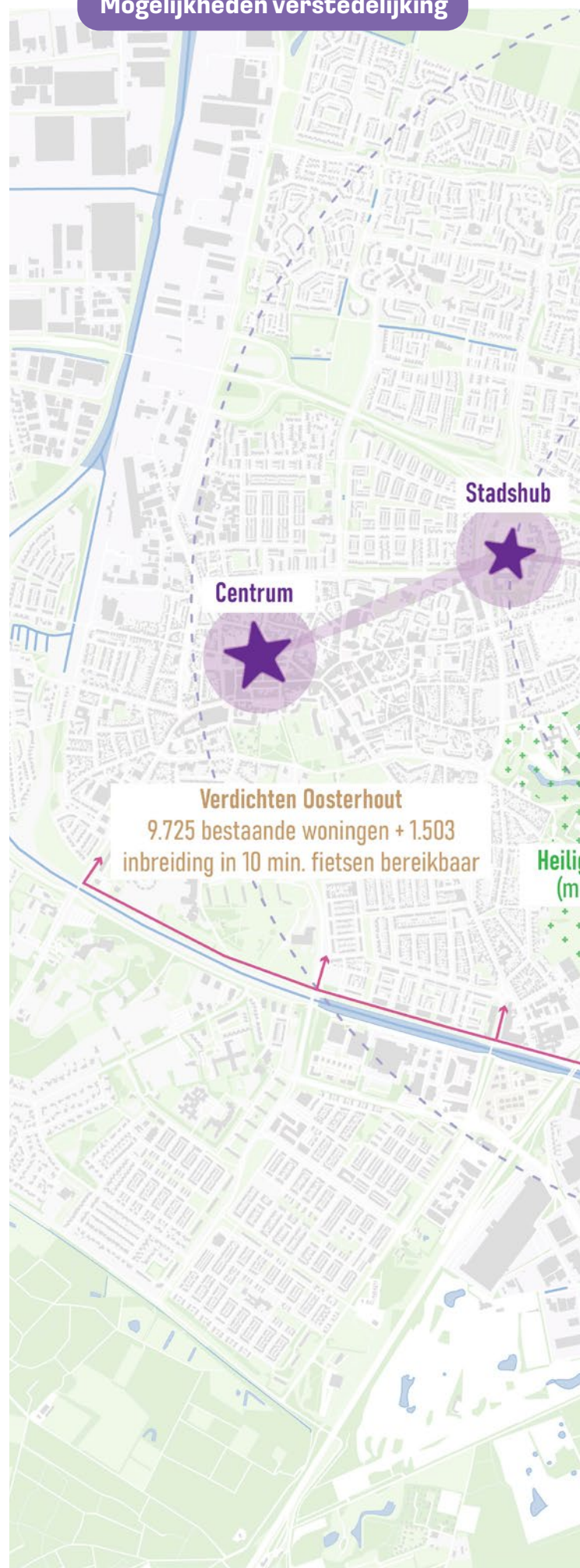
Landelijk gebied Oosterhout-Oosteind-Dongen

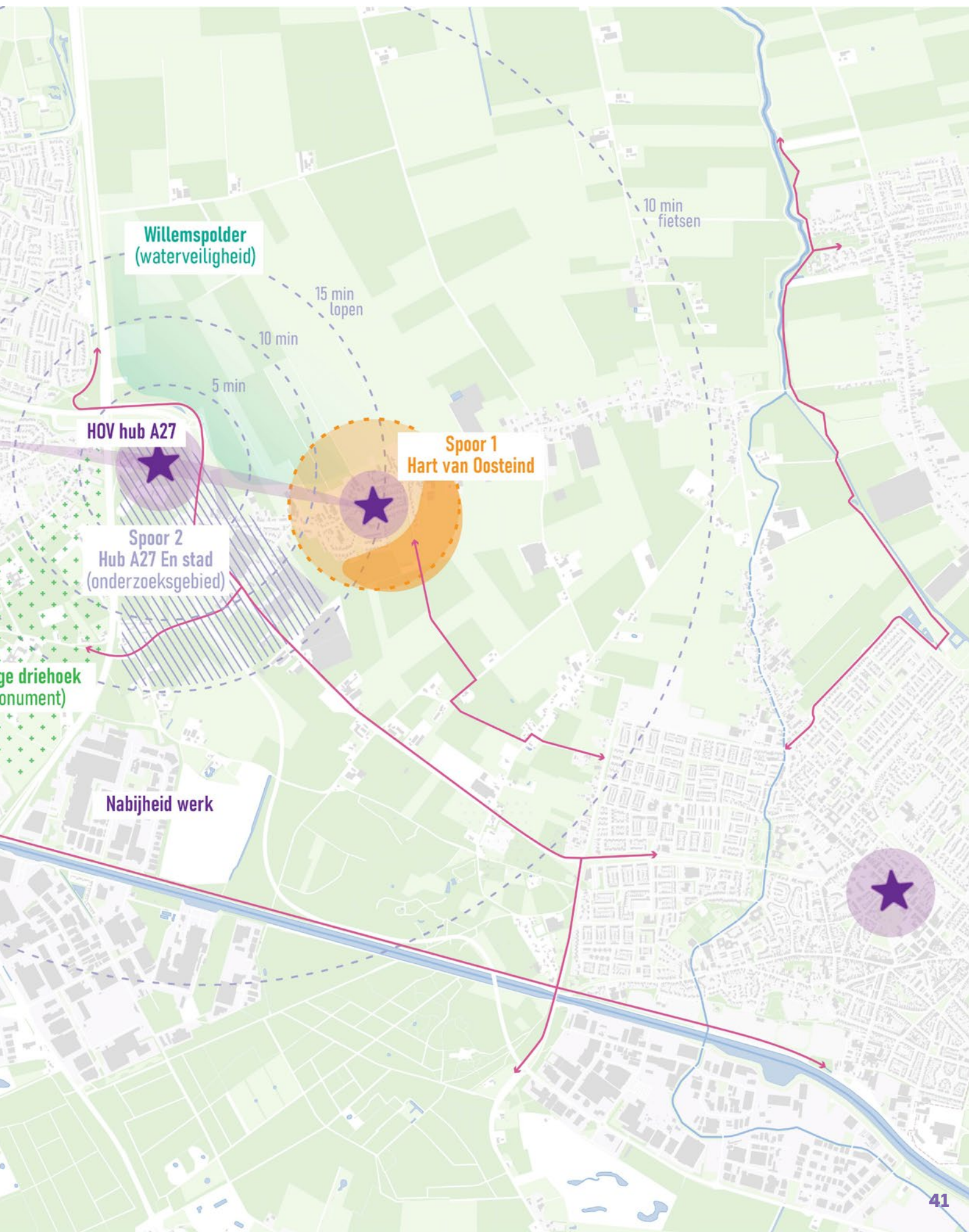
In het buitengebied tussen Oosterhout, Oosteind en Dongen zijn er mogelijk kansen voor woningbouwinitiatieven ter transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing. Daarbij is de hoofddoelstelling het versterken van het landschap en is ontwikkeling een mogelijke kostendrager. Eventuele kleinschalige ontwikkelingen dienen te passen binnen- en bijdragen aan de landschapsontwikkeling. Aandachtspunten zijn de beperkte capaciteit van de infrastructuur, de historische linten en de hinderbeperkingen vanuit de agrarische functies en boven- en ondergrondse leidingentracés.

Conclusie verstedelijking en vitaliteit

- > In de directe nabijheid van het centrum van Oosteind is ruimte voor en behoefte aan woningbouw. Ten behoeve van een vitale kern kan met circa 500 woningen voorzien worden in de woonbehoefte en draagvlak voor dagelijkse voorzieningen. Dit kan ontsloten worden over bestaande infrastructuur (Provincialeweg) en ontwikkeling is op korte termijn mogelijk.
- > Transformatie van vrijkomende bedrijfslocaties aan de westzijde zijn een aanvullende kans voor woningbouw, met name die gebieden die aan de westkant van het gebied zijn gelegen nabij Oosterhout en bij de hoofdinfrastructuur (auto, fiets, ov).
- > In Oosteind zijn voorzieningen geconcentreerd in het hart en aan het lint. Hier kan met ontwikkeling op doorgebouwd worden. Met de ontwikkeling wordt de leefomgeving versterkt met toegankelijke groenstructuren, wandelpaden en fietsroutes door het aangrenzende landschap, richting Hub A27, het centrum van Oosterhout en Dongen.
- > Oosterhout draagt bij aan de regionale vraag naar stedelijke woonmilieus door de ontwikkeling van diverse inbreidingslocaties in bestaand stedelijk gebied en in de nabijheid van stedelijke voorzieningen en openbaar vervoer.
- > Daarnaast liggen er mogelijkheden door uitbreiding. In de nabijheid van 15 minuten lopen van de Hub A27 is ruimte voor de ontwikkeling van wonen, werken, voorzieningen in een stedelijk milieu. Mogelijk locaties zijn het gebied Ter Horst (uitbreiding) en Heistraat (hoofdzakelijk transformatie). Ontwikkeling benut de multimodale bereikbaarheid en draagt bij aan het draagvlak voor de Hub A27.
- > De Heilige Driehoek en de Willemspolder zijn bepalende landschappelijke en historische kwaliteiten en zijn beschermd. In het buitengebied tussen Oosterhout en Dongen staan de doelstellingen van landschapsontwikkeling centraal, waarbij kleinschalige woningbouwinitiatieven kunnen bijdragen aan de financiering van landschapsopgaven.

Mogelijkheden verstedelijking







DRIE SPOREN: BOUWSTENEN EN ONDERZOEKS- OPGAVEN

Met de thematische analyse is een samenhangend beeld geschetst waarbinnen de drie sporen verder gebracht dienen te worden. De sporen bevinden zich elk in een andere fase. Voor spoor 1 Hart van Oosteind is de doorkijk nader uitgewerkt in bouwstenen voor ontwikkeling zodat deze op korte termijn gerealiseerd kan worden. Voor spoor 2 en 3 is de onderzoekopgave benoemd, zodat hier in het onderzoek de benodigde vervolgstappen kunnen worden gezet.

Spoor 1 Hart van Oosteind – bouwstenen voor ontwikkeling

Het dorpslint van Oosteind is onderdeel van het landschap met een eigen lint-karakter en enkele fraaie doorzichten naar het achterliggende gebied. Ten zuiden grenst Oosteind aan een halfopen historisch akkerlandschap, ten noorden ligt de open Willemspolder. In en aan dit lint liggen mogelijkheden voor de versterking van een vitale kern.

De opgave is het realiseren van woningbouw op korte termijn en binnen de bestaande structuren in en rond het lint. De conclusies uit de thema's zijn vertaald naar bouwstenen voor deze ontwikkeling. Dit geheel leidt tot een mogelijke schetsuitwerking voor Oosteind.

Spoor 1 dient op korte termijn gerealiseerd te worden. De verdere uitwerking van het Ruimtelijk raamwerk en de hierin benoemde bouwstenen worden in 2026 nader uitgewerkt door gemeente en gebiedspartijen en in participatie met bewoners.

Bouwstenen Bodem, water, landschap

Identiteit en beeldkwaliteit van het dorpslint behouden en dorps ontwikkelen

Behoud het karakteristieke beeld van de 'meanderende' provinciale weg met elementenverharding, verspringende lage bebouwing (geen vaste rooilijn), lage hagen, afwisselende beplantingen gekoppeld aan de erven. Nieuwe ontwikkelingen haaks op het lint, variërend op de oorspronkelijke slagen-ontginning.

Relatie tussen dorpslint en landschap behouden en versterken

- > Vensters en vergezichten vanaf het lint naar het achterliggende landschap;
- > Continuïteit van het landschap ten zuiden en ten noorden van het lint, in een slagenverkaveling haaks op het lint, met beperkt kavelgrensbeplantingen van bijvoorbeeld knotwilgen of elzen;
- > Representatieve voorkanten bij de weg met o.a. hagen, leibomen en grote bomen en achtererven met opstallen en passende erfbeplantingen
- > Maak een verspringende, groene gevarieerde overgang naar het landschap met hagen, bomen, struweel, wandelpaden/ommetjes, buitensport. Dit vormt een dorpse 'rafelrand' van groen en bebouwing die overgaat in het open landschap.

Waterinclusief en klimaatbestendig ontwikkelen

Voor Oosteind gelden de algemene principes zoals beschreven onder water en bodem. Water en bodem sturend betekent verder voor Oosteind zoveel mogelijk afkoppelen van hemelwater, het zorgen voor voldoende bergingsruimte in lagergelegen plekken, openbaar groen, greppels en sloten en het zoveel mogelijk infiltreren in de bodem. Het teveel aan water wordt via de natuurinclusief in te richten hoofdwatgangen vertraagd afgevoerd richting Willemspolder.

Relatie dorsplint en landschap



Landschap haaks op het lint

Vensters en vergezichten

Rafelrand

Bouwstenen netwerk en vitaliteit

Provincialeweg als drager en investering in de openbare ruimte

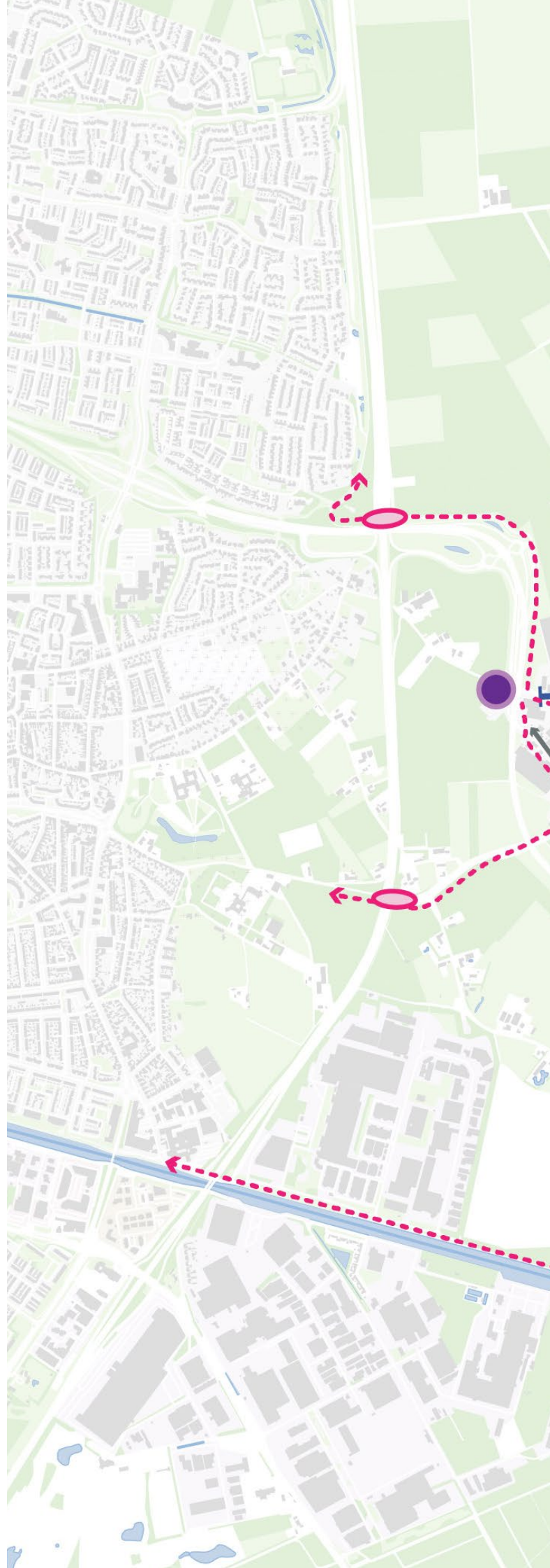
Ontwikkelingen sluiten aan op Provincialeweg voor alle verkeer. Een beperkte toename van ca. 540 woningen met de ontsluiting op de Provincialeweg is mogelijk. Het lint Oosteind en de Provincialeweg worden belangrijker voor de bewoners van Oosteind zelf. De weg wordt heringericht en geschikter voor de fietser. In het dorpshart gaat de snelheid naar 30 km/uur.

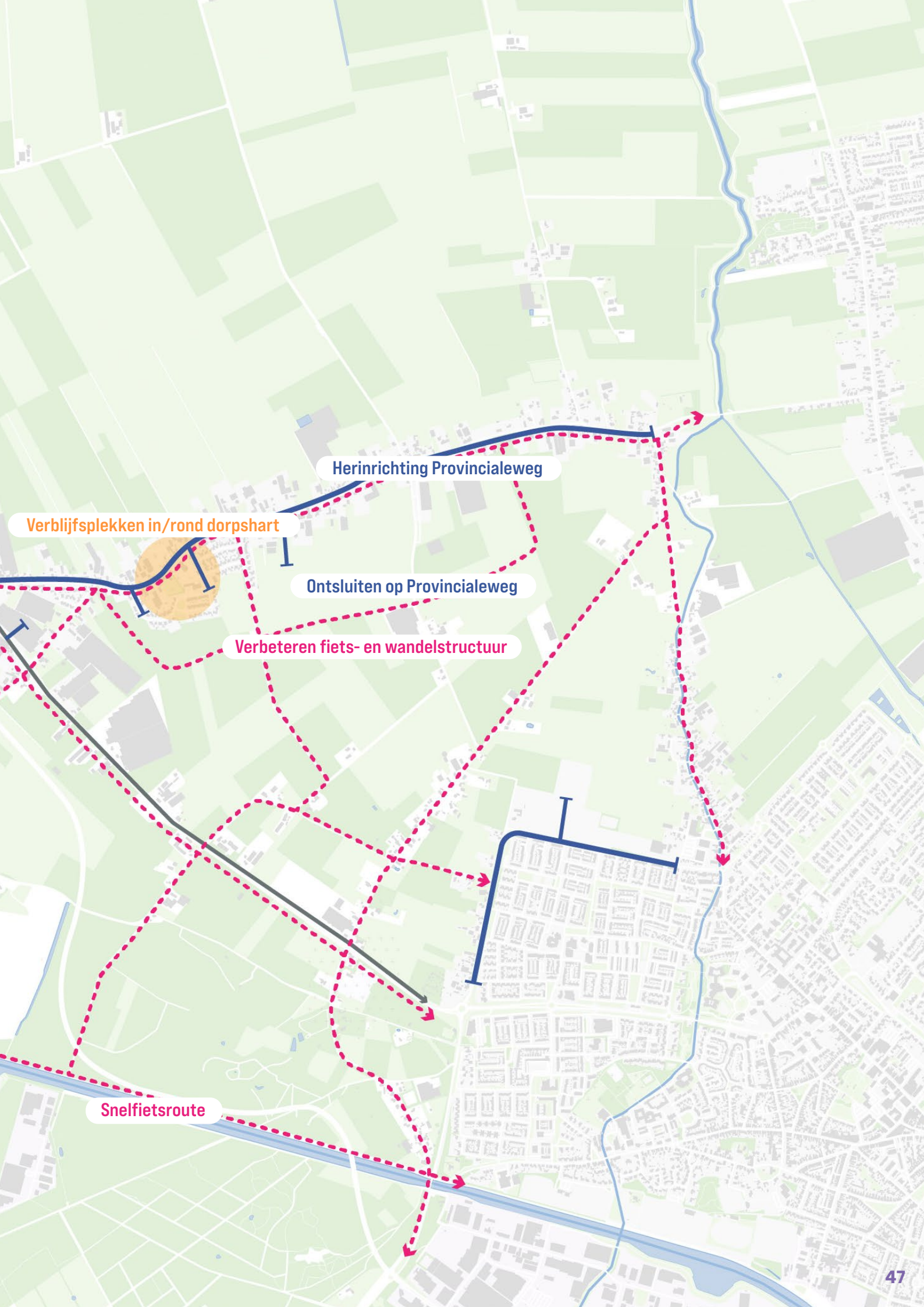
Daarnaast wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van de openbare ruimte rond het dorpshart. Er komen verblijfsplekken voor ontmoeting en spelen. De verbindingen met het omliggende landschap en de voorzieningen worden versterkt. Zo blijft het dorpshart ook op de langere termijn een levendige en herkenbare ontmoetingsplek voor Oosteind.

Verbeteren verbinding met de stedelijke voorzieningen en het OV

De verbindingen van Oosteind met de omgeving worden verbeterd zodat bewoners goed toegang hebben tot stedelijke voorzieningen in de omliggende centra en tot het openbaar vervoer. Verbeteringen zijn mogelijk door:

- > Verbeteren bestaande fiets en wandelroutes naar Oosterhout (Hoogstraat, Landbouwweg);
- > Verbetering van de OV bereikbaarheid door de komst van de HUB A27 en StadsHub Amphibia;
- > Een nieuwe fietsverbinding tot Oosterhout (Provincialeweg, Ter Horst, brug Hub A27) en een nieuwe noord-zuid fietsroute door Ter Horst met de ontwikkeling rond de HUB;
- > Waarborgen verbindingen bij realisatie van N629 (fiets tunnel Hoogstraat, kruispunt Provincialeweg);
- > Fiets- en wandelroutes naar Dongen (Kerkepad, en mogelijk nieuwe routes door het buitengebied);
- > Fietsroute richting Breda – Tilburg over de snelfietsroute F629 (via Heistraat of via de Hoogstraat, Heikantsestraat, Oude Heikantsepad).





Herinrichting Provincialeweg

Verblijfsplekken in/rond dorpshart

Ontsluiten op Provincialeweg

Verbeteren fiets- en wandelstructuur

Snelfietsroute

Versterken van de vitaliteit van het dorpshart Oosteind

De ontwikkeling in Oosteind staat in het teken van het versterken van de vitaliteit van het dorpshart. Door een toevoeging van woningen in en direct rond het dorp ontstaat draagvlak voor het behoud van bestaande voorzieningen. Woningbouwontwikkeling rond de Hub kan voor aanvullend draagvlak zorgen.

In en rond het dorpshart wordt ingezet op een samenhangend voorzieningenaanbod, waaronder een gezondheidscentrum, dorps huis, basisschool, kinderdagverblijf en buurtsupermarkt. De voorzieningen liggen in het bestaande hart of in de nabijheid daarvan, aan het lint. Vrijkomende bedrijfsgebouwen aan het lint of bijvoorbeeld het kerkgebouw zijn hierbij mogelijke locaties. Grootschaliger voorzieningen met een grotere verkeersbelasting passen niet in het karakter van het lint. Hiervoor zijn mogelijkheden nabij de Hub A27.

Sport blijft behouden in het hart van Oosteind. Bij de sportvelden wordt rekening gehouden met eventuele toekomstige uitbreiding van sportvoorzieningen. Aan de zuidzijde nabij de sportvelden wordt hiervoor ruimte gereserveerd.





Ontsluiting Provincialeweg

Dorpshart met voorzieningen

Wooncollectief

Vista

Park langs watergang

Ruimte voor sportvelden

Groen venster

Vergroten woningaanbod Oosteind

Om te voorzien in de lokale woningbehoefte van Oosteind en de omliggende kernen van Dongen, Raamsdonkveer en Oosterhout wordt een nieuw woningaanbod gerealiseerd dat zowel in kwantiteit als kwaliteit aansluit bij de vraag. Ten zuiden van het lint (Provincialeweg) en in de nabije omgeving van het dorpshart wordt ruimte geboden aan de ontwikkeling van circa 450 woningen. De waterloop ten zuiden vormt hierbij de uiterste grens van de uitbreiding.

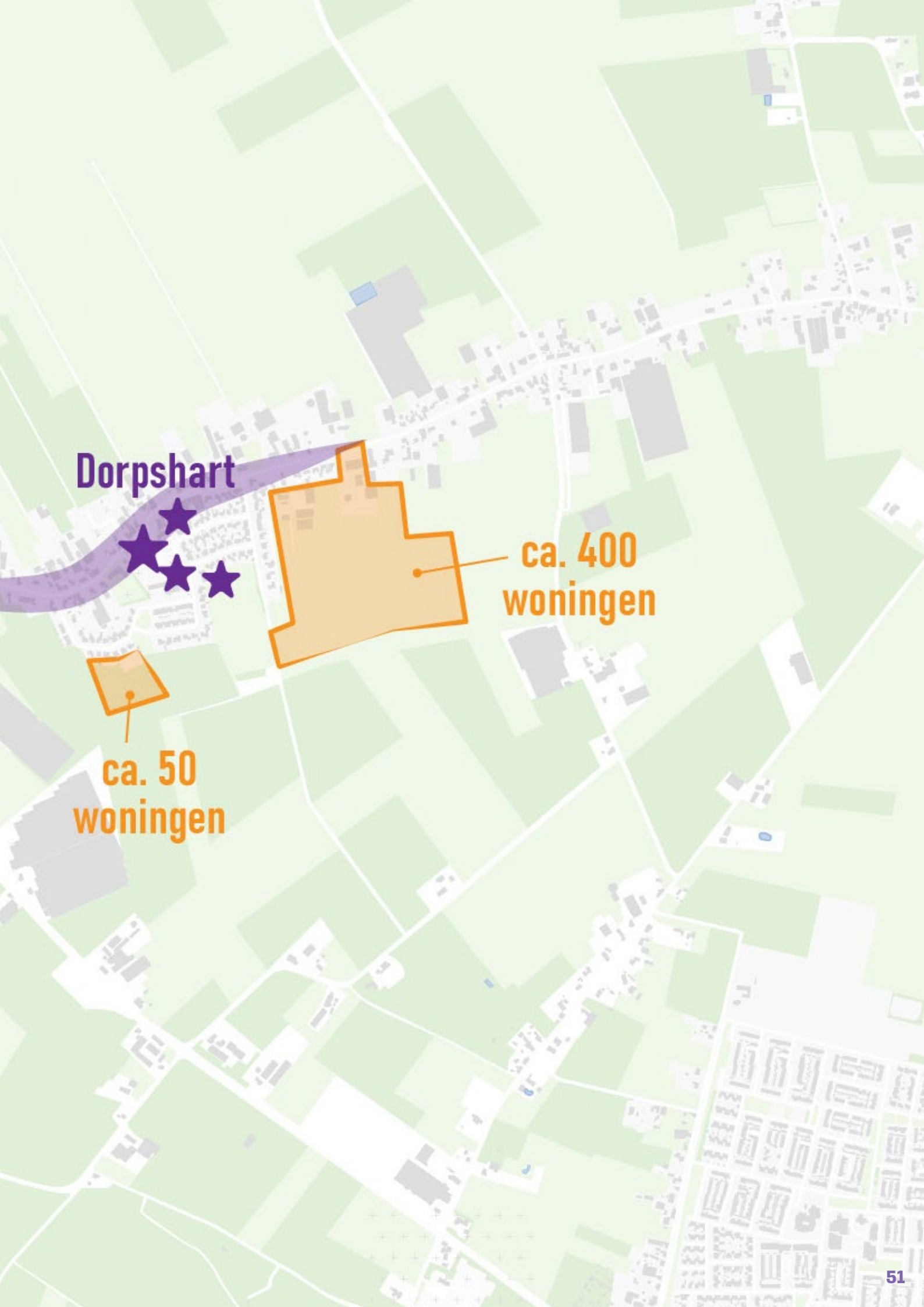
Het woningbouwprogramma bestaat voor circa 80% uit betaalbare woningen en voor circa 20% uit vrije-sector. In aanvulling op deze uitbreiding met tot circa 450 woningen bij het dorpshart zijn er mogelijkheden voor woningbouw als transformatie van vrijkomende werklocaties langs het lint ten westen van het dorpshart in de driehoek tussen de Provincialeweg, Hoogstraat en Heistraat.

Ontwikkelen van een dorpse en groene woonkwaliteit

In Oosteind wordt ingezet op een woonmilieu dat aansluit bij het dorpse karakter en de groene omgeving. De nieuwe te ontwikkelen woongebieden krijgen een gemoedelijke, kleinschalige opzet met een woningdichtheid van circa 30 tot 40 woningen per hectare. Het woningaanbod bestaat uit een gevarieerde mix van grondgebonden woningen in verschillende groottes, aangevuld met appartementen in beperkte mate. Gestapelde bouw bedraagt maximaal 30% van het totale programma en blijft beperkt tot maximaal vier bouwlagen. De randen aan de zuidzijde krijgen een bijzondere woningbouwontwikkeling met onderscheidende woonvormen en een landschappelijke inpassing. De ontwikkeling draagt bij aan de karakteristieke landschappelijke rafelranden en zichtlijnen op het buitengebied. Een zone tussen de kassen aan de Heistraat en het dorpshart wordt opengelaten.

Binnen dit dorpse woonmilieu wordt ruimte geboden aan verschillende doelgroepen, waaronder gezinnen, starters, ouderen en woonvormen voor specifieke doelgroepen (bijv. Knarrenhof). Deze ontwikkeling draagt bij aan een gemengde dorpsgemeenschap met een gezonde leeftijdsopbouw. Belangrijkste doelgroep zijn woningzoekenden uit Oosteind en aangrenzende steden en kernen (Oosterhout, Dongen en Raamsdonkveer).



A map of the Dorpshart area showing residential zones. A purple line labeled 'Dorpshart' runs horizontally across the upper left. Below it, a small orange-outlined area is labeled 'ca. 50 woningen'. To the right of this, a larger orange-outlined area is labeled 'ca. 400 woningen'. The map shows green fields, grey building footprints, and a road network. In the bottom right corner, there is a grid of small building footprints.

Dorpshart



**ca. 400
woningen**

**ca. 50
woningen**

Referentiebeelden uitbereiding dorpshart Oosteind



Cohousing, Waasland



Knarrenhof, Zwolle



Knarrenhof, Arnhem



De Wijde Blick, Hapert



Hedehusene, Denemarken



CPO Groene Mient, Den Haag



Boschveld, 's Hertogenbosch

Buurtschap te Veld, Eindhoven

Escherpark, Zurich



De Hoef, Rosmalen

Jonge Veenen, Moerkapelle

Spoor 2: HUB A27 en stedelijke ontwikkeling – onderzoekopgave

De Hub, de nieuwe N629 en de stedelijke ontwikkeling zijn sterk verbonden met elkaar. De ontwikkeling is niet voorzien voor 2030. In de komende periode zal nader onderzoek worden verricht en de samenwerking met rijk en regio verder worden vormgegeven.

De voorwaarden voor deze ontwikkelingen zijn nu nog niet op orde. De realisatie van de nieuwe N629 is een belangrijke stap om het gebied te ontwikkelen. De benodigde stap van provinciaal inpassingsplan tot uitvoering moet nog genomen worden.

Een belangrijke voorwaarde voor de gebiedsontwikkeling is de OV-Hub A27 gekoppeld aan de verstedelijkingsopgave. De ambitie is er en de mogelijkheden zijn aanwezig om deze te realiseren aan de A27 en het aangrenzende gebied (Ter Horst – Heistraat).

Reizigerspotentie is aanwezig vanuit bestaande en nieuw te bouwen woningen in het stedelijk gebied van Oosterhout en in de stedelijke uitbreiding nabij de OV-Hub. Er zijn diverse mogelijkheden voor de versterking van het hiermee samenhangende mobiliteitsnetwerk, er is ruimte voor de inpassing van de Hub en de bijbehorende voorzieningen in Ter Horst. Uit de thematische gebiedsanalyse komt naar voren dat er ook mogelijkheden liggen voor de ontwikkeling van een stedelijk milieu bij deze Hub aan de A27. Uit de analyse zijn verder aandachtspunten vanuit water en bodem benoemd (oa waterberging Ter Horst) en de landschappelijke karakteristiek van het gebied waarmee rekening moet worden gehouden.

Met de woningbouw komen ook werkfuncties mee in het gebied. Het vervolgonderzoek moet inzicht bieden in de passende vormen van werk rond de hub en de economische bijdrage aan stad en regio.

In 2026 zal een nadere verkenning worden uitgevoerd naar de OV-Hub A27 Oosterhout, gekoppeld aan de verstedelijkingsopgave. Deze verkenning dient inzicht te geven in de mogelijke inpassing en locatie van de Hub. In aanvulling hierop zal worden onderzocht wat er aan netwerkverbeteringen nodig is om het bereik te vergroten, wat er aan voorzieningen en mobiliteitsdiensten gewenst is, welke gebiedskwaliteit nodig is en wat een gewenst draagvlak is aan woningbouw voor de Hub.

Spoor 3: Landschapsontwikkeling buitengebied Oosterhout, Oosteind & Dongen - onderzoekopgave

Tussen Oosterhout en Dongen ligt het (half)open en grotendeels agrarische landschap dat een verbinding vormt tussen de hogere zandgronden met bos en heide en de lagere rivierklei- en veengronden. In de Omgevingsvisies van zowel Oosterhout als Dongen is voor dit gebied de aanleg van een landschapszone tussen de beide gemeenten als doel opgenomen. In het gebied liggen niet alleen kansen voor natuurinclusieve landbouw en om de kwaliteit van de bestaande dorps- en stadsranden randen te verbeteren, maar het heeft ook potentie als landschappelijk uitloopgebied.

Om goed in te kunnen spelen op toekomstige veranderingen in dit landelijke gebied is een gezamenlijk Landschapsontwikkelingsplan of -programma (LOP) gewenst van de gemeenten Dongen, Oosterhout en het Waterschap Brabantse Delta, in samenspraak met de grondeigenaars/terreinbeheerders en provincie.

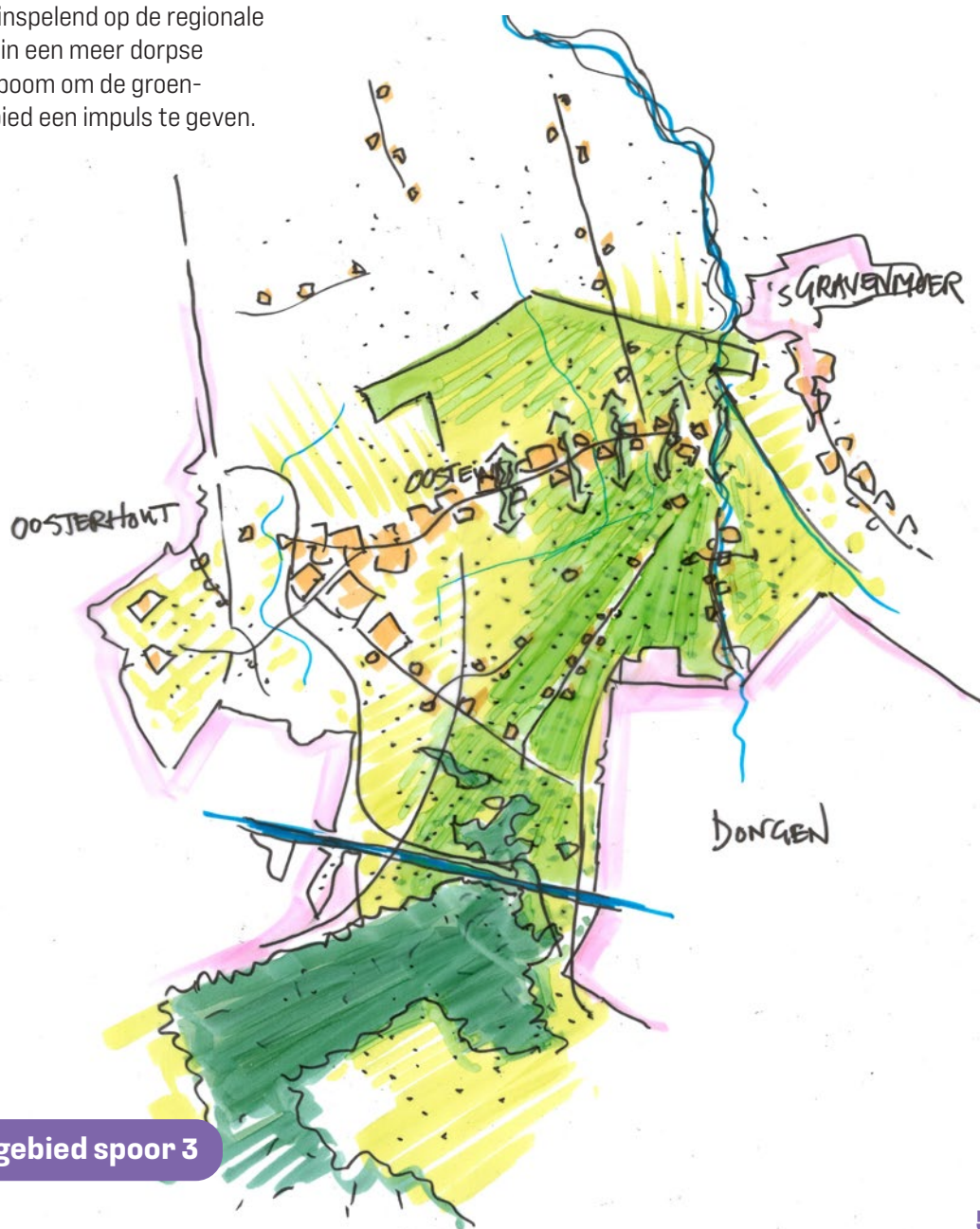
Voor dit LOP zouden de volgende thema's moeten worden onderzocht:

- > **Doelen** voor landschap en cultuurhistorie, landbouw, natuur (bijvoorbeeld langs de Donge), bebouwing, water en recreatief gebruik zoals wandel- en fietsvoorzieningen voor dit landelijke gebied;
- > **De aanwezige kernkwaliteiten en een visie** voor elk van de verschillende landschappelijke eenheden. Denk bijvoorbeeld aan erf- en kavelgrensbeplantingen, zichtlijnen, historische, ecologische en recreatieve waarden;
- > **Ruimtelijke principes** voor landschapsonderwerp en inpassing. Het gaat daarbij om onder andere de ontwikkeling van erven en linten (de 'rafelrand' naar het landschap van historische linten), verbindingen voor ecologie en voor langzaam verkeer/recreatie en specifieke thema's als energie in het landschap of toe te passen inheemse beplantingen;
- > **Kostendragers en financiering** van landschapsontwikkeling. Denk hierbij aan mogelijkheden voor subsidie of private landschappelijke investeringen bij projectinitiatieven.

In het landelijke gebied tussen Oosterhout, Oosteind en Dongen zijn er mogelijk kansen voor woningbouwinitiatieven bij de transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing. Eventuele kleinschalige ontwikkelingen dienen te passen binnen- en bij te dragen aan de landschapsontwikkeling. De ontwikkeling kan een hefboom en kostendrager zijn voor bijvoorbeeld erfbeplanting of groenblauwe dooradering.

Aandachtspunten bij kleinschalige woningbouwinitiatieven in het landelijke gebied zijn de beperkte capaciteit van de infrastructuur, de historische waarde van linten en de hinderbeperkingen vanuit de agrarische functies en boven- en ondergrondse leidingentracés.

In het vervolg dient ook in beeld gebracht te worden of extra 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 financiële hefboom om de groenontwikkelingen in het landelijke gebied een impuls te geven.



Colofon

Ruimtelijk raamwerk Oosterhout - Oosteind

Dit ruimtelijk raamwerk is gemaakt door BVR adviseurs in opdracht van de gemeente Oosterhout

Visualisaties, tekst en lay-out zijn gemaakt door BVR, tenzij anders vermeld.

Alles uit dit document mag worden gebruikt mits de bron wordt vermeld. Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

December 2025