



DIGITALE BIJEENKOMST 27 MEI 2020
SCHETSONTWERPEN DORST-OOST EN STEENOVENSEBAAN 28

Vragen gesteld door bijwoners van de digitale bijeenkomst.

Antwoorden zijn geformuleerd door Ruimte voor Ruimte, NieuwBlauw, Bureau Verkuylen en gemeente Oosterhout.



DIGITALE BIJEENKOMST 27 MEI 2020

SCHETSONTWERPEN DORST-OOST EN STEENOVENSEBAAN 28

DEEL 3: Schetsontwerp Dorst-Oost

ALGEMEEN

- **Hebben de bewoners Dorst en Steenoven voorrang wat betreft de verkoop woningen/ kavels Dorst en Steenovensebaan 28 ? Steenovensebaan 28 :Wie krijgen de mogelijkheid om de "dierenweitjes "te kopen? (De agrarische grond die overblijft)**

Antwoord: De agrarische gronden zijn op dit moment eigendom van Ruimte voor Ruimte. Bij de verkoop van de kavels op het perceel Steenovensebaan 28 zal Ruimte voor Ruimte in eerste instantie bij de kopers van de woningen polsen of zij interesse hebben in deze gronden.

- **Hebben inwoners uit Dorst voorrang op inschrijving boven mensen van buiten Dorst? Wie kunnen wij contacteren/volgen voor ontwikkelingen en updates over de bouw en verkoop van de nieuwe woningen in Dorst-Oost? Krijgen huidige inwoners van Dorst voorrang bij de aankoop van een van de 150 woningen? In het kader van doorstroming.**

Antwoord: Nee, inwoners in Dorst krijgen geen voorrang op inschrijving. Er is, conform de huisvestingswet, sprake van vrije vestiging. De gemeente mag eigen inwoners niet bevoordelen. Ook voor Thuisvester geldt dat klik voor wonen, hun inschrijfsysteem, een regionale werking kent.

WONINGBOUWPROGRAMMA (SOORT WONINGEN ED)

- **Wat voor type huizen worden er gebouwd? Zitten hier ook starterswoningen bij? Is er al iets bekend over de prijsklasse van de huizen?**

Vooralsnog gaan we uit van in ieder geval 23 sociale huurwoningen. Daarnaast verwachten we dat er reguliere koopwoningen komen bestaande uit rijwoningen, geschakelde woningen, 2/1 kapwoningen en waarschijnlijk ook diverse patio's dan wel levensloopbestendige woningen. Daarnaast worden er vrije kavels mogelijk gemaakt. De differentiatie, bepaling prijsklasse etc vindt momenteel nog plaats. Het type en differentiatie van woningen wat gebouwd gaat worden is immers afhankelijk van de totale haalbaarheid. Zowel ruimtelijk, programmatisch maar zeker ook financieel.

- **Wel al idee of er senioren woningen komen? Of kleinere woningen? Misschien de patio woningen?**

Vooralsnog gaan we uit van in ieder geval 23 sociale huurwoningen. Daarnaast verwachten we dat er reguliere koopwoningen komen bestaande uit rijwoningen, geschakelde woningen, 2/1 kapwoningen en waarschijnlijk ook diverse patio's dan wel levensloopbestendige woningen. Daarnaast worden er vrije kavels mogelijk gemaakt. De differentiatie, bepaling prijsklasse etc vindt momenteel nog plaats. Het type en differentiatie van woningen wat gebouwd gaat worden is immers afhankelijk van de totale haalbaarheid. Zowel ruimtelijk, programmatisch maar zeker ook financieel.



- **Is het correct dat er sociale huur woningen gemixt worden met koopwoningen?**

Kortom: Kan het zo zijn dat je in één straat zowel koop als huur zal hebben?

Het is voorstelbaar dat in één straat zowel koop als huurwoningen komen.

- **Dorst Oost, het plan kent huurwoningen, een goede zaak. Hoe kijkt u wat Dorst werkelijk nodig heeft of wordt in Dorst gebouwd voor de provincie behoefte?**

We bouwen in Dorst enerzijds en gedeeltelijk voor behoefte uit Dorst en anderzijds voor de regionale (met name Bredase) behoefte. Dit past ook in de regionale woningbouwafspraken tussen de diverse gemeenten en met de provincie. Vooralsnog gaan we verder uit van in ieder geval 23 sociale huurwoningen. Daarnaast verwachten we dat er reguliere koopwoningen komen bestaande uit rijwoningen, geschakelde woningen, 2/1 kapwoningen en waarschijnlijk ook diverse patio's dan wel levensloopbestendige woningen. Daarnaast worden er vrije kavels mogelijk gemaakt. De differentiatie, bepaling prijsklasse etc vindt momenteel nog plaats. Het type en differentiatie van woningen wat gebouwd gaat worden is immers afhankelijk van de totale haalbaarheid. Zowel ruimtelijk, programmatisch maar zeker ook financieel.

- **Zijn er in Dorst-Oost mogelijkheden voor CPO**

Antwoord: Met de informatie van nu verwachten we binnen de reguliere woningen geen CPO mogelijk te kunnen maken. Voor de vrije kavels ontstaat mogelijk wel de kans om CPO mogelijk te maken. Maar net als de differentiatie van het woningbouwprogramma is ook voor de mogelijkheden voor CPO feitelijk dus nog geen keuze gemaakt.

- **Is er onderzoek gedaan onder de wensen van de Dorstenaren?**

We bouwen in Dorst enerzijds en gedeeltelijk voor behoefte uit Dorst en anderzijds voor de regionale (met name Bredase) behoefte. Dit past ook in de regionale woningbouwafspraken tussen de diverse gemeenten en met de provincie. De 23 sociale huurwoningen zijn in overleg met een lokale corporatie tot stand gekomen. De verdere invulling van het programma komt met name tot stand als gevolg van zowel de ruimtelijke maar ook zeker financiële kaders. Via het omgevingsdialoog nodigen we u verder uit om uw wensen met ons te delen.

- **Steenovensebaan 28 / Dorst-Oost: mbt. Ruimte voor Ruimte kavels hoeveel kuub inhoud mogen de woningen hebben? Hoeveel kuub mogen de inpandige bijgebouwen (garage/schuur) daarvan zijn?**

Hierover zijn gemeente en Ruimte voor Ruimte nog in overleg. Zodra het bestemmingsplan ter inzage gaat zal hier duidelijkheid in gegeven worden.

- **Bij de Ruimte voor Ruimte kavels Bij Steenovensebaan 28 blijken geen vrijstaande bijgebouwen toegestaan, is dit bij Dorst-Oost wel toegestaan?**

We gaan ervanuit dat vrijstaande bijgebouwen in Dorst-Oost wel zijn toegestaan.

- **Wij zouden graag zien dat er bij Dorst Oost betaalbare huurwoningen komen, is dat mogelijk?**

Via het omgevingsdialoog nodigen we u uit om uw wensen met ons te delen. Op basis van alle reacties, gecombineerd met een groot aantal factoren, komen partijen (gemeente, RvR, corporatie) voor Dorst-Oost tot een programmatische invulling. Er komen in ieder geval 23 sociale huurwoningen.



- **Hoe wordt bepaald welke soorten huizen gebouwd gaan worden? Er is vraag naar seniorenwoningen en patio bungalows. Wie beslist?**

Op basis van reacties uit het omgevingsdialoog, gecombineerd met een groot aantal factoren, komen partijen (gemeente, RvR, corporatie) voor Dorst-Oost tot een programmatische invulling.

- **Worden er ook voor senioren huizen met gelijkvloerse kamers gebouwd?**

Op basis van reacties uit het omgevingsdialoog, gecombineerd met een groot aantal factoren, komen partijen (gemeente, RvR, corporatie) voor Dorst-Oost tot een programmatische invulling.

- **Komen er in Dorst Oost ook patio woningen?**

Op basis van reacties uit het omgevingsdialoog, gecombineerd met een groot aantal factoren, komen partijen (gemeente, RvR, corporatie) voor Dorst-Oost tot een programmatische invulling. Zodra deze programmatische invulling definitief is zal u daarover geïnformeerd worden.

- **Worden er ook levensloopbestendige woningen gebouwd ?**

Antwoord: Op basis van reacties uit het omgevingsdialoog, gecombineerd met een groot aantal factoren, komen partijen (gemeente, RvR, corporatie) voor Dorst-Oost tot een programmatische invulling. Zodra deze programmatische invulling definitief is zal u daarover geïnformeerd worden.

- **Ik zou graag op voorhand al willen aangeven antwoord hoop te krijgen op de vraag: Is dit project geschikt voor alleenstaande starters met een budget rond 225.000/ 250.000?**

Via het omgevingsdialoog nodigen we u uit om uw wensen met ons te delen. Op basis van alle reacties, gecombineerd met een groot aantal factoren, komen partijen (gemeente, RvR, corporatie) voor Dorst-Oost tot een programmatische invulling.

- **Worden er ook levensloopbestendige woningen met garage gebouwd?**

Op basis van reacties uit het omgevingsdialoog, gecombineerd met een groot aantal factoren, komen partijen (gemeente, RvR, corporatie) voor Dorst-Oost tot een programmatische invulling. Zodra deze programmatische invulling definitief is zal u daarover geïnformeerd worden

- **Zijn er al prijsindicaties voor project Dorst-Oost?**

Prijsindicaties voor het project Dorst-Oost zijn nog niet af te geven. Via de nieuwsbrief van Ruimte voor Ruimte kunt u op de hoogte worden gehouden van de exacte datum van de start van de verkoop en de prijsindicaties. Via onderstaande links kunt zich inschrijven voor de nieuwsbrief en de locatie waar uw interesse naar uit gaat.

www.ruimtevoorruimte.com/voorbereiding/dorst-oost

www.ruimtevoorruimte.com/voorbereiding/dorst-steenhovensebaan

- **Dorst-Oost: Is reeds bekend waar in het plan de sociale huurwoningen zijn geprojecteerd?**

Het is nog niet bekend waar de sociale huurwoningen zijn geprojecteerd. Op basis van reacties uit het omgevingsdialoog, gecombineerd met een groot aantal factoren, komen partijen (gemeente, RvR, corporatie) voor Dorst-Oost tot een programmatische invulling en verkaveling. Zodra deze verkaveling definitief is zal u daarover geïnformeerd worden



INSCHRIJVEN WONINGEN

- **Per wanneer en waar dien je je in te schrijven mocht je interesse hebben voor een woning / kavel in plan Dorst-Oost?**

Via de nieuwsbrief van Ruimte voor Ruimte wordt u op de hoogte worden gehouden van de exacte datum van de start van de verkoop. Via onderstaande links kunt zich inschrijven voor de nieuwsbrief en de locatie waar uw interesse naar uit gaat.

www.ruimtevoorruimte.com/voorbereiding/dorst-oost

www.ruimtevoorruimte.com/voorbereiding/dorst-steenhovensebaan

BOUWKAVELS

- **Hoe groot worden ongeveer de vrije kavels?**

Antwoord: De vrije kavels starten bij ca. 600 m² en lopen door tot ongeveer 1.200 m².

Uiteraard onder voorbehoud van de verdere uitwerking van de ontwikkeling.

- **Wordt er rekening gehouden met kavelgrootte voor de 'parkwoningen' voor senioren (kavelgrootte tot max. 400m²)?**

Vooralsnog is hier zo specifiek nog niet naar gekeken, dan wel in voorzien. Mede op basis van de ruimtelijke en financiële kaders zal nog een keuze gemaakt worden waar welk programma in welke mate terug te laten komen.

- **Hoe groot zijn de kavels in Dorst Oost?**

De vrije kavels starten bij ca. 600 m² en lopen door tot ongeveer 1.200 m². Uiteraard onder voorbehoud van de verdere uitwerking van de ontwikkeling.

VOORZIENINGEN

- **Wat gebeurt met de bestaande infrastructuur als in school en kinderdagverblijf?**

Met 155 nieuwe woningen moet er een uitbreiding komen.

In eerste instantie was de veronderstelling dat de school de uitbreiding aan zou kunnen. We hebben een aanvraag voor uitbreiding van de school ontvangen. Daar zal dit jaar een besluit over genomen worden.

Bij de beoordeling van dit verzoeken worden ook de beoogde plannen en de planning van deze plannen meegenomen.

- **Is er samenwerking met de gemeente en het schoolbestuur mbt de enige school in Dorst die nu al uit zijn voegen barst. Is het Dorp eigenlijk wel klaar voor uitbreiding of worden er maximaal woningen gebouwd zonder oog te hebben voor de bewoonbaarheid van het dorp?**

In eerste instantie was de veronderstelling dat de school de uitbreiding aan zou kunnen. We hebben een aanvraag voor uitbreiding van de school ontvangen. Daar zal dit jaar een besluit over genomen worden.

Bij de beoordeling van dit verzoeken worden ook de beoogde plannen en de planning van deze plannen meegenomen.



- **Wordt de basisschool dan uitgebreid? Want nu zitten ze daar al aardig vol.**

In eerste instantie was de veronderstelling dat de school de uitbreiding aan zou kunnen. We hebben een aanvraag voor uitbreiding van de school ontvangen. Daar zal dit jaar een besluit over genomen worden. Bij de beoordeling van dit verzoeken worden ook de beoogde plannen en de planning van deze plannen meegenomen.

- **Er is nog zoveel onzeker over welke woningen, prijzen, huur en koop. Hoe kan men dan toch al zoveel conclusies trekken mbt verkeer, scholing en voorzieningen? Elke verhouding van huurkoop, starterswoningen enz brengt weer verschillende problematieken mee.**

In eerste instantie was de veronderstelling dat de school de uitbreiding aan zou kunnen. We hebben een aanvraag voor uitbreiding van de school ontvangen. Daar zal dit jaar een besluit over genomen worden. Bij de beoordeling van dit verzoeken worden ook de beoogde plannen en de planning van deze plannen meegenomen.

- **Hoezo kan de school de uitbreiding aan? Er zijn nu drie groepen 1-2 wat nog nooit eerder voorgekomen is. Eerder dit jaar gaf de school juist aan fors te moeten uitbreiden om alleen al de huidige aanwas op school op te kunnen vangen. Dit klinkt tegenstrijdig.**

In eerste instantie was de veronderstelling dat de school de uitbreiding aan zou kunnen. We hebben een aanvraag voor uitbreiding van de school ontvangen. Daar zal dit jaar een besluit over genomen worden. Bij de beoordeling van dit verzoeken worden ook de beoogde plannen en de planning van deze plannen meegenomen.

- **Is er ook nagedacht over de verbetering van de leefbaarheid bij Dorst-Oost? Gedacht aan extra voorzieningen als een supermarkt, drogist, eetcafe etc, maar ook voor kinderen met trapvelden/kinderboerderij/speelplaatsen?**

Ten aanzien van voorzieningen als een supermarkt, drogist, eetcafé etc kan gesteld worden dat de gemeente hier zelf niet op stuurt maar dit aan de markt over laat. In het nieuwe plan worden speelplekken voor kinderen zeker afgewogen.

NATUUR

- **Meer inwoners, dus meer gebruik van het aangelegen bosgebied. Hoe wordt omgegaan met die extra druk op deze natuur? Denk hierbij aan vervuiling en dergelijke.**

Op dit moment wordt onderzocht wat het effect is op het aangelegen bosgebied. We zijn in overleg met Staatbosbeheer (eigenaar van de gronden) om te bekijken wat voor effecten er zijn en hoe daarmee om te gaan.

- **Waarom wordt de overgangszone tussen huidig bos en bebouwing volgebouwd. Voor vogels en dieren een belangrijk open gebied. Er zijn plekken is Dorst (b.v. westkant) waar de kwaliteit van het gebied veel minder aangetast wordt.**

Momenteel vindt onderzoek plaats naar de effecten van het plan op de aanwezige flora en fauna. Afhankelijk van de resultaten daarvan wordt gezien in hoeverre compenserende of mitigerende maatregelen voor de natuur getroffen moeten worden.



- **Wij raken ons uitzicht op het bos kwijt. Wat krijgen wij er terug voor terug qua groen/natuur?**
In het schetsontwerp Dorst-Oost wordt een directe groene relatie gelegd tussen de bestaande kern van Dorst en het bosgebied ten zuidoosten. Het groen wordt de bestaande woonwijk binnengehaald door een robuuste landschappelijke zone en een ruim opgezet groen straatprofiel, centraal door de nieuwe wijk. In de profielen van de straten zijn ruimtes gereserveerd voor het planten van bomen. Door de verschillende groenzones ontstaat een groene uitstraling in de wijk, waarmee wordt bijgedragen aan het behoud en de versterking van het oorspronkelijke karakter van het gebied en waarmee de nieuwe bebouwing wordt ingepast in het landschap. Ook wordt hiermee bijgedragen aan biodiversiteit en het voorkomen van hittestress.
- **Is het al duidelijk hoeveel m² NNB gecompenseerd moet worden?**
Momenteel vindt onderzoek plaats naar de effecten van het plan op het omliggende natuurgebied. Afhankelijk van de resultaten daarvan wordt gezien hoeveel m² Natuurnetwerk Brabant gecompenseerd moet worden en de wijze waarop gecompenseerd wordt.
- **Is de uitspraak m.b.t. het vergroenen meer te concretiseren?**
In het schetsontwerp Dorst-Oost wordt een directe groene relatie gelegd tussen de bestaande kern van Dorst en het bosgebied ten zuidoosten. Het groen wordt de bestaande woonwijk binnengehaald door een robuuste landschappelijke zone en een ruim opgezet groen straatprofiel, centraal door de nieuwe wijk. In de profielen van de straten zijn ruimtes gereserveerd voor het planten van bomen. Door de verschillende groenzones ontstaat een groene uitstraling in de wijk, waarmee wordt bijgedragen aan het behoud en de versterking van het oorspronkelijke karakter van het gebied en waarmee de nieuwe bebouwing wordt ingepast in het landschap. Ook wordt hiermee bijgedragen aan biodiversiteit en het voorkomen van hittestress.
- **Wordt het groen in Dorst-Oost door Projectontwikkelaar aangelegd of de gemeente?**
Het groen in Dorst-Oost wordt door Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte aangelegd.
- **In het plan wordt er gelijk huizen gebouwd in de Heiningen. Waarom komt er geen groene strook tussen te liggen zoals gedaan is bij de oude Tilburgsebaan?**
Het groen van de Oude Tilburgsebaan is bestaand en waardevol groen dat behouden wordt. Dat wordt dus niet aangelegd. De Heiningen is een straat met aan de oostzijde grasland. Stedenbouwkundig wordt de straat afmaken door aan de oostzijde woningen te projecteren.
- **Zijn er voorschriften voor de tuinaanleg bij de 'parkwoningen'? En is de toegang van deze woningen via aan de parkzijde of voor 'bezoek' aan de wegzijde?**
Er zijn (nog) geen voorschriften voor de tuinaanleg. De woningen moeten nog architectonisch uitgewerkt worden. Het idee is dat de afscheiding van de tuin naar de parkzone onderdeel wordt van deze uitwerking. Het idee is woningen met een dubbele oriëntatie. De toegang tot de woningen (de 'voordeur') bevindt zich aan de westzijde zoals het er nu naar uitziet.



DUURZAAMHEID

- **Gaat men op het geluidsscherm zonnepanelen plaatsen om de wijk gedeeltelijk van stroom te voorzien op een groene manier?**

Op dit moment is alleen bekend dat er een geluidsscherm moet komen, de exacte hoogte, positie en materialisatie moeten nader uitgewerkt worden. Dit geldt ook voor een mogelijke combinatie met bijvoorbeeld zonnepanelen.

PLANNING

- **Dorst-Oost: op welke termijn verwachten jullie dat de woningen worden gebouwd/ opgeleverd - bij benadering natuurlijk.**

De start bouw is grotendeels afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure. We beogen het bestemmingsplan na de zomer ter inzage te leggen. Mits de procedure soepel verloopt verwachten we dat in de tweede helft 2021 gestart kan worden met de bouw van woningen. Het oplevermoment van de eerste woningen wordt mede bepaald door de nog te kiezen bouwmethode. Als in de tweede helft 2021 gestart wordt met de bouw van de eerste woningen dan is het voorstelbaar dat in de eerste helft van 2022 de eerste woningen opgeleverd worden.

- **Wanneer denkt men (ruim geschat) de eerste woningen op te kunnen leveren?**

De start bouw is grotendeels afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure. We beogen het bestemmingsplan na de zomer ter inzage te leggen. Mits de procedure soepel verloopt verwachten we dat in de tweede helft 2021 gestart kan worden met de bouw van woningen. Het oplevermoment van de eerste woningen wordt mede bepaald door de nog te kiezen bouwmethode. Als in de tweede helft 2021 gestart wordt met de bouw van de eerste woningen dan is het voorstelbaar dat in de eerste helft van 2022 de eerste woningen opgeleverd worden.

- **Betreffende Dorst-Oost: wanneer denkt men (ruim geschat) de eerste woningen op te kunnen leveren?**

De start bouw is grotendeels afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure. We beogen het bestemmingsplan na de zomer ter inzage te leggen. Mits de procedure soepel verloopt verwachten we dat in de tweede helft 2021 gestart kan worden met de bouw van woningen. Het oplevermoment van de eerste woningen wordt mede bepaald door de nog te kiezen bouwmethode. Als in de tweede helft 2021 gestart wordt met de bouw van de eerste woningen dan is het voorstelbaar dat in de eerste helft van 2022 de eerste woningen opgeleverd worden.

- **Wat zijn de termijnen (idealiter) wat betreft planning na vaststelling gemeenteraad?**

Na vaststelling van de gemeenteraad zijn we afhankelijk van een mogelijke Raad van State procedure. Als er geen Raad van State procedure aan de orde is verwachten we een aantal maanden nadat sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan te kunnen starten met het bouwrijpmaken. De start verkoop zal dan waarschijnlijk reeds gestart zijn.



- **Wat is de exacte looptijd van het project Dorst-Oost?**

De start bouw is grotendeels afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure. We beogen het bestemmingsplan na de zomer ter inzage te leggen. Mits de procedure soepel verloopt verwachten we dat in de tweede helft 2021 gestart kan worden met de bouw van woningen. Het oplevermoment van de eerste woningen wordt mede bepaald door de nog te kiezen bouwmethode. Als in de tweede helft 2021 gestart wordt met de bouw van de eerste woningen dan is het voorstelbaar dat in de eerste helft van 2022 de eerste woningen opgeleverd worden.

- **Wordt het hele plan in een keer gebouwd, of gaat dit gefaseerd als in Tuindorp?**

De ontwikkeling van Dorst Oost bestaat uit een programma van zowel reguliere woningen als vrije kavels. Beide programma's bewandelen een eigen fasering. Het is daarmee zeker voorstelbaar dat de totale ontwikkeling Dorst-Oost gefaseerd wordt gebouwd.

- **Ik ben benieuwd naar de tijdlijn.**

De start bouw is grotendeels afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure. We beogen het bestemmingsplan na de zomer ter inzage te leggen. Mits de procedure soepel verloopt verwachten we dat in de tweede helft 2021 gestart kan worden met de bouw van woningen. Het oplevermoment van de eerste woningen wordt mede bepaald door de nog te kiezen bouwmethode. Als in de tweede helft 2021 gestart wordt met de bouw van de eerste woningen dan is het voorstelbaar dat in de eerste helft van 2022 de eerste woningen opgeleverd worden.

