

A photograph of a woman with long brown hair, wearing a purple long-sleeved shirt and blue jeans, riding a black bicycle on a paved path. The path is flanked by tall, slender trees with dense green foliage. In the background, there is a field and a line of trees under a hazy sky. The text 'Structuurplan' is overlaid in green on the left side of the image.

Structuurplan

Oosterhout Oost

januari 2007





Structuurplan Oosterhout Oost

is opgesteld in opdracht van Gemeente Oosterhout
door H+N+S Landschapsarchitecten en Enno
Zuidema Stedebouw.

Werkteam

Ruut van Paridon

Dirk Sijmons

(H+N+S Landschapsarchitecten)

Simon Dona

Imke Mulders

Carl Greveling

Enno Zuidema

(Enno Zuidema Stedebouw)

Utrecht/Rotterdam, december 2006

© **H+N+S / EZS**

**Alles uit deze uitgave mag worden
vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt mits
de bron wordt vermeld.**



Structuurplan Oosterhout Oost

januari 2007

Gemeente Oosterhout

H+N+S landschapsarchitecten en Enno Zuidema Stedebouw



ENNO ZUIDEMA STEDEBOUW

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	
1.2 Plangebied	
1.3 Doel en status	
1.4 Leeswijzer	
2. Visie op de ontwikkeling van Oosterhout Oost	14
2.1 Opgave en gebied	
2.2 Visie op de opgave	
2.3 De transformatie van Oosterhout-Oost	
2.3.1 Programmatische aspecten	
2.3.2 Raamwerk	
2.3.3 Open ruimte: velden en bossen	
2.4 Een clusterwijze 'stedelijke' ontwikkeling	
Visiekaart	74
Structuurplankaart	76
3. Toelichting op het structuurplan	80
3.1 Landschap en natuur op een overgang	
3.1.1 Vergroten van de landschappelijke verschillen	
3.1.2 Ontwikkelen van de groene wig tussen Oosterhout en Dongen	
3.1.3 Waterhuishouding	
3.2 Infrastructuur tussen buurt en regio	
3.3 Bedrijvigheid: innovatie en ontwikkeling in Oosterhout	
3.4 Nieuw wonen in het landschap	
3.5 Perspectieven voor een arcadisch landschap	
3.5.1 Wensbeeld	
3.5.2 Huidige situatie in de landbouw	
3.5.3 Nieuwe beheer en eigendomsvormen	
4. Effecten op omgevingskwaliteiten (SMB)	108
5. Aspecten van de uitvoering en ontwikkeling	116
5.1 Proces	
5.2 Ontwikkelingsstrategie	
5.3 Planeconomische haalbaarheid van de visie	
5.4 Een gezamenlijke aanpak	

Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2004 is door het provinciaal bestuur het Uitwerkingsplan van het Streekplan voor de stedelijke regio Breda - Tilburg vastgesteld. Daarbij is het gebied ten zuiden van het kerkdorp Oosteind en ten noorden van het Wilhelminakanaal aangeduid als transformatiegebied. Dit wil zeggen, dat het gebied in aanmerking komt voor een transformatie naar andere functies dan de huidige agrarische functie. Mede in dat licht, is de eerder in het streekplan opgenomen aanwijzing van het gebied tot Vestigingsgebied Glastuinbouw, bij de vaststelling van het Uitwerkingsplan komen te vervallen. In het Uitwerkingsplan is vervolgens de opgave geformuleerd om voor het gebied een strategische visie op te stellen, waarin een beeld wordt geschetst van de gewenste toekomstige inrichting van het gebied. In hoofdstuk 3 van de gemeentelijke Perspectiefnota 2006 wordt vooruit geblikt naar de transformatieopgave voor het gebied Oosterhout Oost. De nota formuleert de ambities van het gemeentebestuur met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van de stad Oosterhout en haar kerkdorpen en stelt de betrokken transformatieopgave voor het gebied ten zuiden van het kerkdorp Oosteind in het licht daarvan. Op termijn - na het verstrijken van de planperiode in 2020 - zou, aldus de Perspectiefnota 2006, in navolging van deze transformatie, serieus gekeken kunnen worden naar het gebied ten noorden van de Provinciale weg Oosteind en ten oosten van de A27 (de Willemspolder).

Het advies East of Oosterhout (H+N+S landschapsarchitecten / Enno Zuidema Stedebouw, 2003) toont op welke wijze de huidige ontwikkelingsvraag en de sprong over de A27 gericht kunnen worden. De studie concludeert, na een verkenning van de mogelijkheden in het gebied van de Willemspolder tot en met het Wilhelminakanaal, welke opties er zijn voor de toekomst. In lijn van de studie East of Oosterhout en van de Perspectiefnota 2006 heeft de gemeente Oosterhout de opgave uit het Uitwerkingsplan vertaald tot een opdracht voor het formuleren van een strategische gebiedsvisie. Onderdelen van deze opgave waren: het geven van een visie op de transformatie op lange termijn voor het hele transformatiegebied, waarbinnen de ontwikkeling van 40 ha bruto bedrijventerrein met een doorgroei tot maximaal 100 ha en de tracering van een nieuwe regionale wegverbinding tussen Dongen en Oosterhout (de A27), voortbouwend op de resultaten van de effectenstudie naar kansrijke varianten in het kader van de BORDT-studie. Ook waren het vinden van ruimte voor de opvang van de woningbouwbehoefte in Oosterhout voor de periode ná 2015 en de concretisering van de in het Uitwerkingsplan voorziene landschapszone tussen Oosterhout en Dongen onderdelen van de opgave. De Strategische Gebiedsvisie Oosterhout Oost (H+N+S landschapsarchitecten / Enno Zuidema Stedebouw, januari 2006), waarin een visie op deze opgave is vervat, werd op 20 juni 2006 door de gemeenteraad vastgesteld als uitgangspunt voor het te voeren beleid m.b.t. de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Voor een groot deel van het gebied is, in twee delen - september 2004 en september 2005 - een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) door de gemeente gevestigd. Dit structuurplan is nodig voor het (gedeeltelijk) kunnen continueren van het gevestigde voorkeursrecht op het gebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt geheel ten oosten van de A27. Het wordt globaal begrensd door de A27, de Provincialeweg Oosteind, de gemeentegrens met Dongen en het Wilhelminakanaal.

1.3 Doel en status

Het structuurplan is te zien als een beschrijving in hoofdlijnen van de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied voor zowel de korte als de lange termijn. Daarmee wordt tevens aangegeven op welke wijze de gemeente Oosterhout uitwerking geeft aan de opgave die is geformuleerd in het Uitwerkingsplan Breda – Tilburg. Het structuurplan vormt het integratiekader voor de keuzes op het gebied van infrastructuur (stedelijke en regionale verbindingen), bedrijvigheids- en natuurontwikkeling, en ontwikkelingen voor andere functies, zoals (op langere termijn) het wonen. Het kader geeft ook aan waar en welke landschappelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Ook biedt het structuurplan zicht op de wijze van transformatie van het gebied (en de rol van de gemeente in de begeleiding hiervan) inclusief het beheer van het gebied, nu en in de toekomst.

Het structuurplan vormt de omzetting van de bij raadsbesluit van 20 juni 2006 vastgestelde Strategische Gebiedsvisie Oosterhout Oost in de planfiguur van artikel 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Terzake van het ontwerp van het structuurplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure gevolgd, als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Met dit structuurplan is een juridische basis gecreëerd voor het continueren van het op delen van het plangebied gevestigde voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

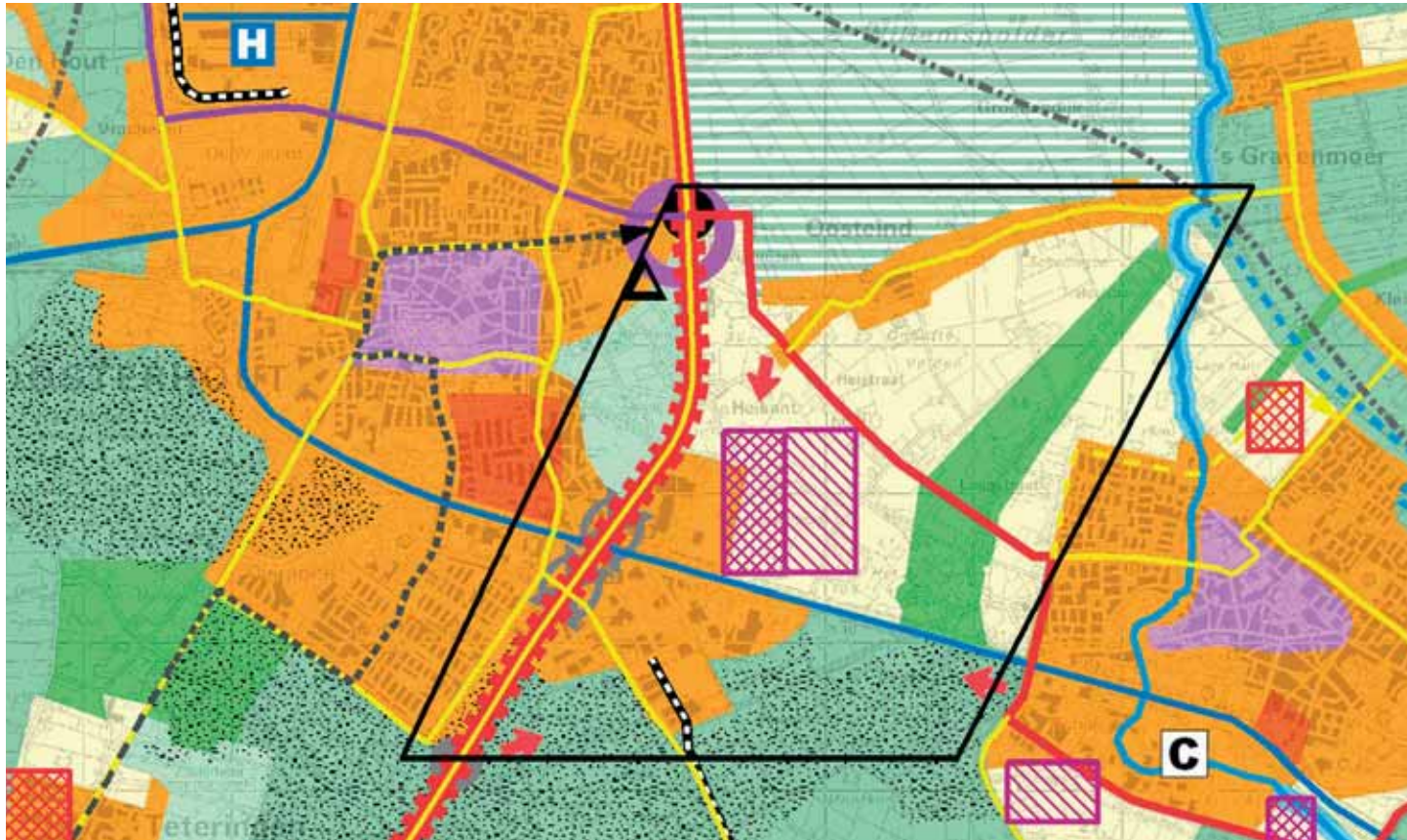
1.4 Leeswijzer

In het hoofdrapport vindt u het structuurplan als het resultaat van het proces van verkenning van gebied en opgave, opstellen van alternatieven, beoordeling, afweging en keuze. Dit rapport beschrijft in hoofdstuk 2 in hoofdlijnen de meest gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, de visie op de ontwikkeling van Oosterhout Oost. Het hoofdstuk start daarom met een korte schets van de opgave en het gebied, gevolgd door een beschrijving van de visie. In hoofdstuk 3 treft u toelichtingen en onderbouwing aan van de in de visie gemaakte keuzes op het vlak van landschap, bedrijvigheid, verkeer, woningbouw en landschapsbeheer en een uitgebreide beschrijving van de bouwstenen voor de concrete uitwerking van de visie zoals opgenomen in dit structuurplan.

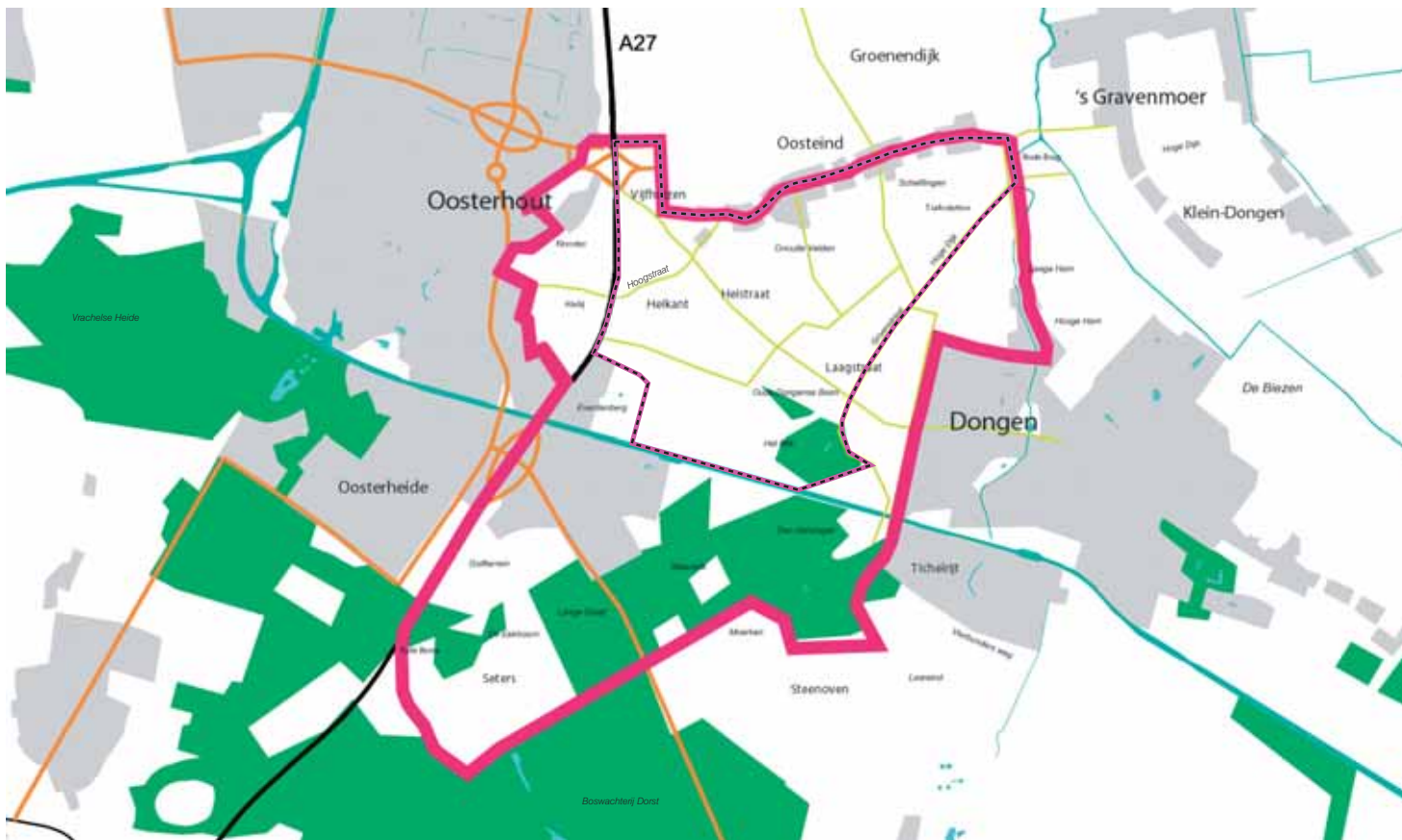
Hoofdstuk 4 behandelt in hoofdlijnen de effecten op het milieu en de omgevingskwaliteit van de voorgestelde visie. Het is een samenvatting van het van toepassing zijnde onderdeel van de Strategische Milieubeoordeling (SMB), opgenomen in Bijlage II bij de Strategische Gebiedsvisie. Hoofdstuk 5 geeft tot slot weer op welke wijze de transformatie van het gebied kans van slagen heeft, welke spelers hierbij aanwezig en nodig zullen zijn, en welke vervolgacties de gemeente en anderen zullen nemen om tot uitvoering van de visie te kunnen komen. Aan het slot is de plankaart van het structuurplan opgenomen.

Voor een uitgebreide(r) beschrijving en verantwoording van de in dit structuurplan neergelegde visie op de toekomstige ontwikkeling van het gebied, wordt verwezen naar:

- de Atlas Oosterhout-Oost, inclusief Bijlagen, september 2005
- de Alternatieven, opgenomen in Bijlagenboek I bij de Strategische Visie
- de concept Strategische Gebiedsvisie Oosterhout Oost, 30 januari 2006
- de Bijlagenboeken bij de SGV, waarin opgenomen:
 - de Alternatieven (Bijlageboek I, januari 2006)
 - de Strategische Milieubeoordeling (Bijlageboek II, mei 2006)
 - verkeerskundige afweging en notities (Bijlageboek I en II)
- de Commentaarnota overleg en inspraak Strategische Gebiedsvisie en Strategische Milieubeoordeling Oosterhout-Oost, gemeente Oosterhout, 15 mei 2006.

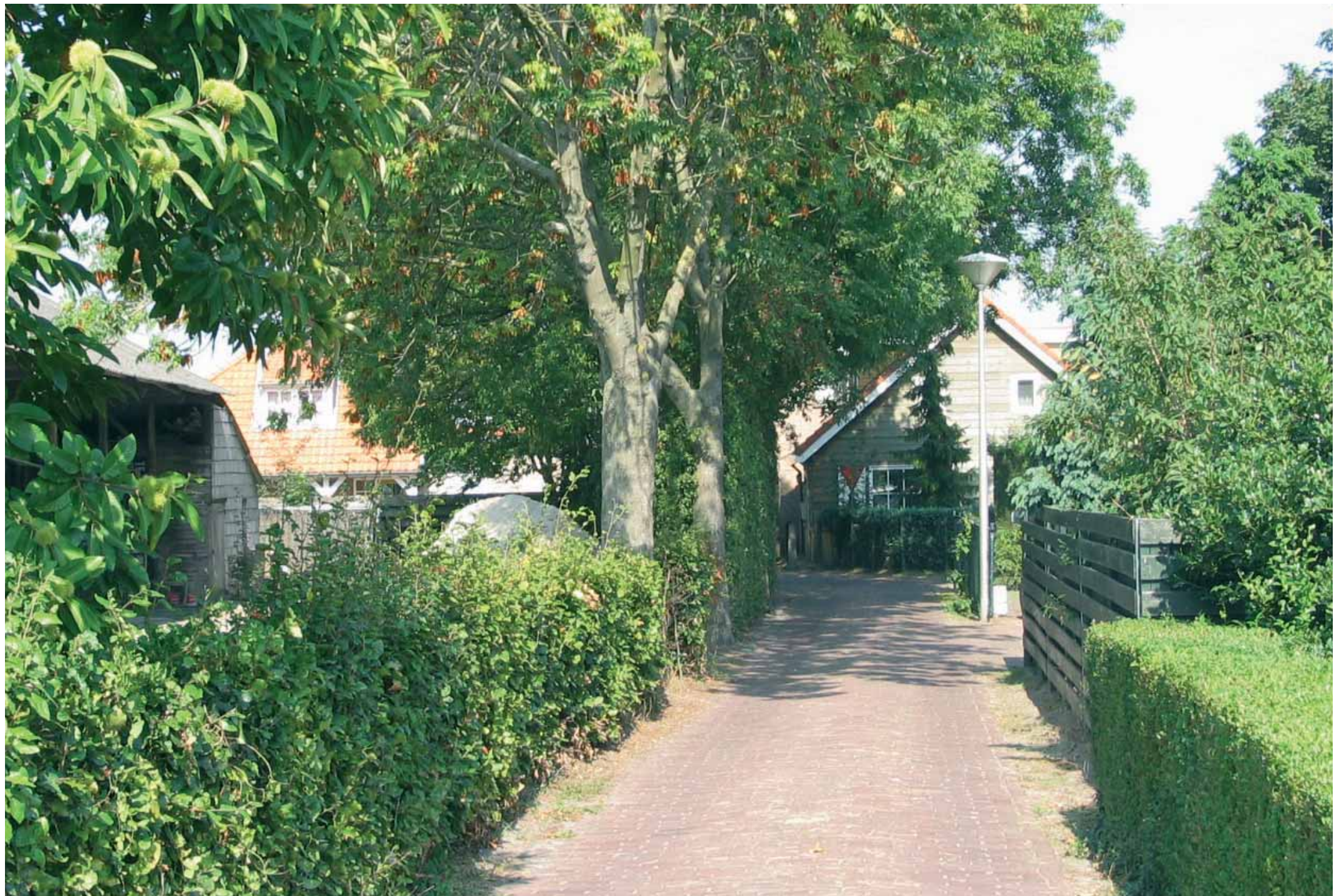


uitwerkingsplan Breda - Tilburg (bron: Provincie Noord - Brabant)



namenkaart en ligging plangebied

 studiegebied SGV
 plangebied structuurplan





A large, stylized green number '2' that serves as a background element for the title.

Visie op de ontwikkeling van Oosterhout Oost

2.1 Opgave en gebied

Schets van de opgave

Oosterhout is – ook op langere termijn – als gemeente een relatief complete ‘buitenplaats’ in de rand van de stedelijke regio Breda - Tilburg. Dit geldt ook voor de werkgelegenheid; Oosterhout heeft een sterke werkgelegenheidsfunctie, met een grote verscheidenheid aan bedrijven. In de regio Breda-Tilburg bestaat een grote ruimte vraag naar bedrijventerreinen tot 2020. Een deel van deze vraag moet opgelost worden in Oosterhout Oost: het leidt tot de opgave voor de ontwikkeling van 40 ha bruto bedrijventerrein tot 2015 met een doorgroei tot maximaal 100 ha in 2020 (bron: Uitwerkingsplan Breda – Tilburg). Verder heeft het gemeentebestuur de opgave geformuleerd om in het gebied ruimte te vinden voor de opvang van de Oosterhoutse woningbehoefte voor de periode ná 2015. Vooral nog wordt de omvang van die behoefte ingeschat op zo'n 1000 woningen.

Onderdeel van de opgave is eveneens het aangeven van een tracé voor de (nieuwe) regionale wegverbinding Tilburg – Dongen - Oosterhout (A27). Op het wegvak Dongen - Oosterhout dreigt rond 2015 stagnatie en daarbij zijn er acute problemen met leefbaarheid en verkeersveiligheid in de huidige situatie ter plaatse van de Heistraat bij Heikant / Oosteind en bij de Hoge Dijk / Groenstraat. Uit de zogenaamde BORDT-studie is voor het wegvak tussen Dongen-Zuid (Tichelrijt) en Oosterhout (A27) de noodzaak tot aanleg van een nieuwe (provinciale) weg gebleken. De aanleg van de nieuwe weg is voorzien vanaf 2010. Ook de functieverandering in het gebied Oosterhout Oost vraagt om een goede ontsluiting voor de auto en de fiets.

In het 'transformatiegebied' zijn verder het kerkdorp Oosteind en de buurtschappen Heikant en Groenstraat / Hoge Dijk gelegen.

In het Uitwerkingsplan Breda-Tilburg wordt ook voorzien in een, aan de oostgrens van het plangebied te creëren, landschapszone. Deze buffer tussen Oosterhout en Dongen moet een landschappelijke en recreatief aantrekkelijke zone worden.

Essentieel in de opgave voor het transformatiegebied Oosterhout Oost is ook de toekomst voor de landbouw. De landbouwsituatie in het gebied staat onder druk, als gevolg van de schaalvergroting, de relatief hoge grondprijzen en de versnipperde eigendomsverhoudingen. Voor glastuinbouw en intensieve veehouderij geldt, gezien het geldende restrictieve beleid van de gemeente Oosterhout, dat nog slechts ruimte bestaat voor een beperkte uitbreiding van de reeds in het gebied gevestigde bedrijven. De transformatieopgave is dus ook een opgave voor de vernieuwing van de agrarische sector in het gebied.

Profiel van het gebied

Hieronder treft u een beknopte beschrijving aan van de karakteristiek van het gebied. Een uitgebreide beschrijving kunt u vinden in de Atlas Oosterhout Oost (augustus 2005).

Het plangebied ligt op de overgang van het zand van het Brabants plateau naar de klei van het rivierengebied. Verschillende bodemsoorten volgen elkaar op van de Boswachterij Dorst in het zuiden tot de Willemspolder. Het plangebied glooit licht van zuid naar noord met bijna 10m hoogteverschil. Op kleine schaal zijn in het gebied op

dit moment grote verschillen in de waterhuishouding te zien. Rulletjes en extreme droog-nat verschillen tussen kavels lijken te kunnen worden verklaard uit de Gilze-Rijenbreuklijn. De verwachting is dat de situatie van de waterhuishouding verandert door het wegvallen van grondwateronttrekkingen op het Brabants plateau. De Boswachterij Dorst is onderdeel van de Groene Hoofdstructuur. Ten noorden van het kanaal ligt het Blik, eveneens deel uitmakend van de Groene Hoofdstructuur, een kleinschalig, maar rijkgeschakeerd natuurgebied. Hier vallen vooral verschillende bosranden en kleinschalige bosvakken op.

Het gebied heeft door schaalvergroting in de landbouw een kleinschalig landschap en een (grootschalig) boscomplex verloren. Verschillende typen landbouw zijn aanwezig, waaronder vollegrondstuinbouw, glastuinbouw, intensieve veehouderij (varkens) en melkveehouderij.

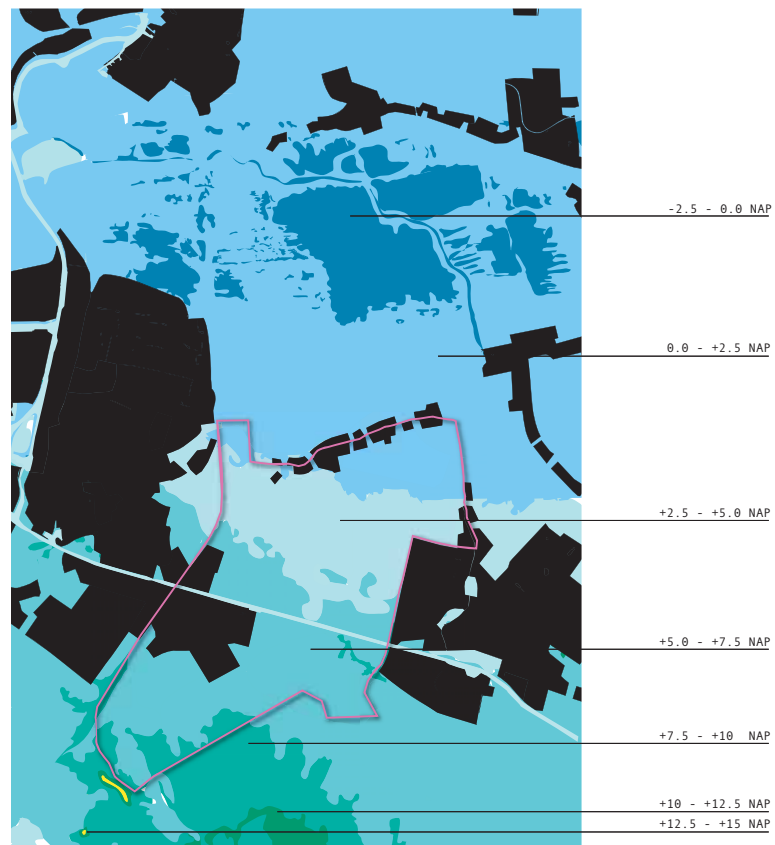
Onderdeel van de opgave voor de transformatie van het gebied is het oplossen van het verkeersprobleem. Dit probleem is terug te voeren op de hoge intensiteit op het wegvak Dongen – Ekelstraat over de Heistraat. Zonder ontwikkelingen doen zich, wat betreft de doorstroming van het verkeer, vooral lokale knelpunten voor op enkele kruispunten. De leefbaarheid is wel in het geding langs de N629 / Heistraat in de vorm van geluidsoverlast, slechte oversteekbaarheid en verminderde veiligheid en luchtkwaliteitsproblemen. Voor langzaam verkeer is, in het geval van ontwikkelingen binnen het plangebied, het aantal verbindingen met Oosterhout klein.

Op het gebied van milieu zijn zwaar belaste situaties te vinden direct langs de A27. Hier worden op het gebied van geluid en luchtkwaliteit hoge grenswaarden bereikt. Aan de zuidzijde van het plangebied liggen de bedrijventerreinen Vijf Eiken en Everdenberg, zogenaamde gemengde bedrijventerreinen. Hinder en risicozones rond aldaar gevestigde bedrijven en elders gevestigde agrarische bedrijven belasten het plangebied plaatselijk.

Een opvallende kwaliteit in het gebied is dat enkele oude lintstructuren, zoals het kerkdorp Oosteind en het buurtschap Groenstraat, herkenbaar zijn. Diverse oorspronkelijke nederzettingen en wegen zijn van cultuurhistorische waarde en er ligt een aantal gemeentelijke monumenten.

Het kerkdorp Oosteind is de belangrijkste kern in het gebied. De gemeenschapszin in de kern is groot. Dit levert een sterke saamhorigheid, een zeer uitgebreid verenigingsleven en een beschermd en sociaal sterk dorp op. Ruimtelijk gezien is het kerkdorp sterk uitgegroeid. Het lint bestaat uit boerderijen, bedrijven en woningen. Paden naar het 'achterland', de landerijen achter het dorp en naar nieuwe buurtjes zijn kenmerkend voor het dorp.

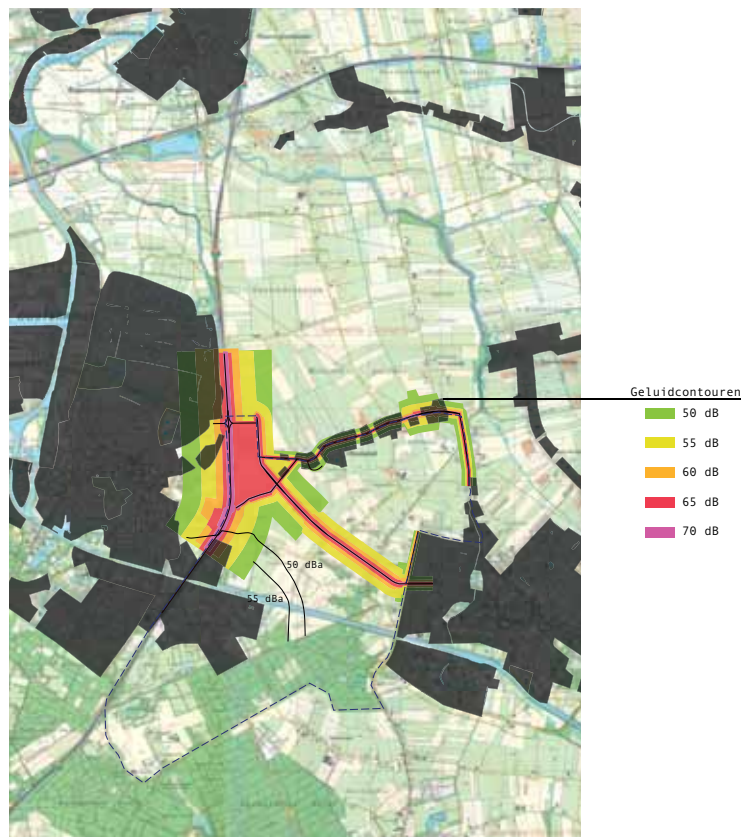
Het buurtschap Groenstraat / Hogedijk ligt op de overgang van Het Blik naar de open velden. Lange, Vlaamse schuren bepalen het beeld in het buurtschap. Het buurtschap Heikant bestaat uit enkele clusters van woonboerderijen. Landelijk wonen heeft de plaats ingenomen van het agrarische gebruik van oudsher. Het gebied is via de Hoogstraat nog verbonden met de kern Oosterhout, maar ruimtelijk door de A27 losgeknipt van de Heilige Driehoek.



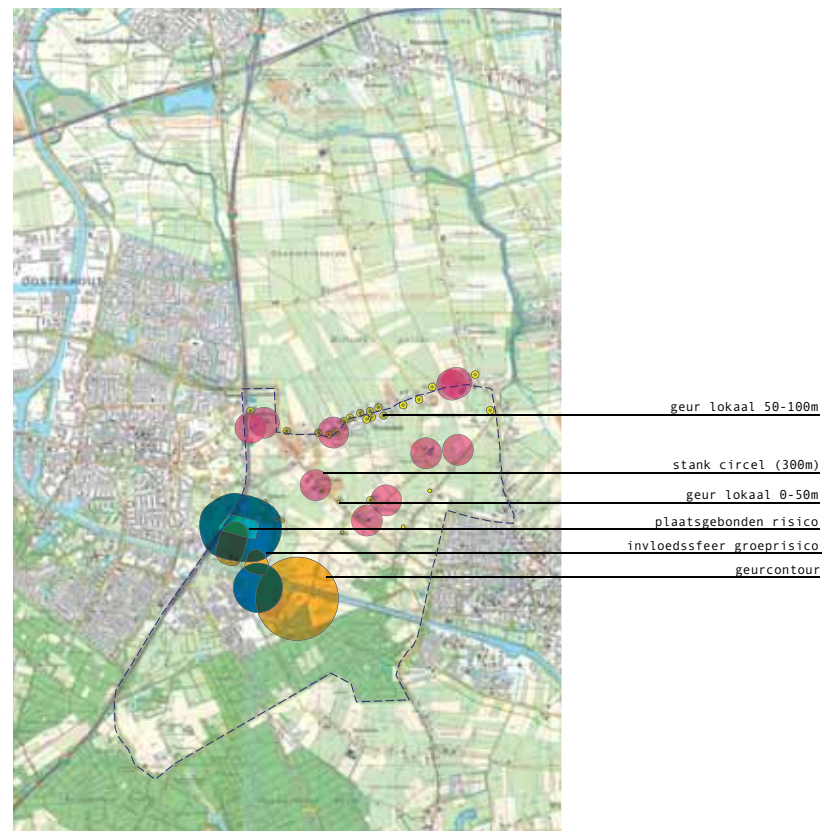
hoogtekaart (lokaal)



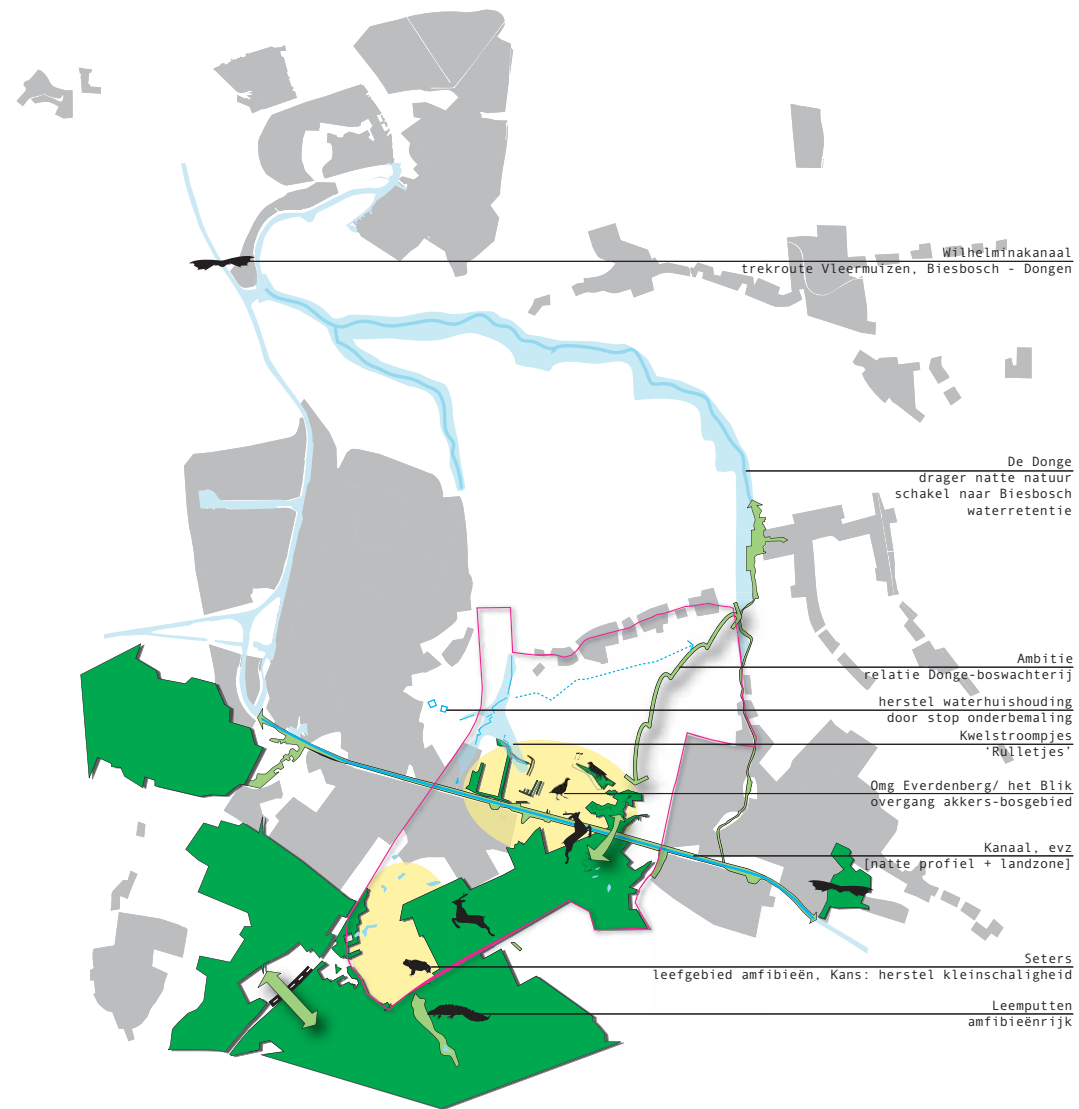
oppervlaktewater



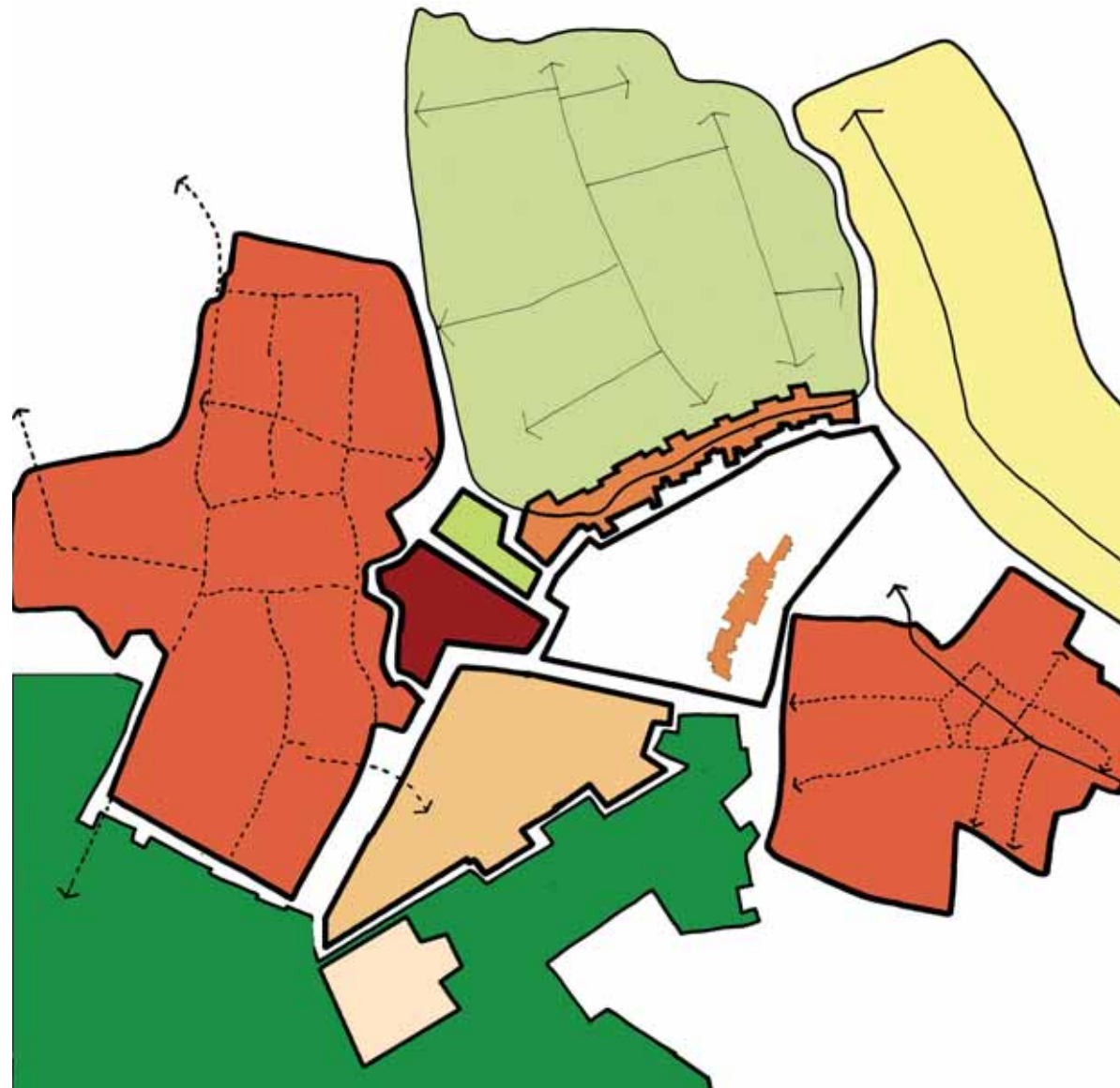
geluidcontouren verkeer



hindercirkels bedrijven



bosstructuren en diersoorten



entiteiten Oosterhout



2.2 Visie op de opgave

De 'sprong over de A27' is een ontwikkeling die vraagt om een nieuwe benadering. Oosterhout is bezig in de westflank en binnen de bebouwde kom plannen te maken en te ontwikkelen voor de uitleg van woonwijken en buurten en voor vernieuwing van binnenstedelijke locaties. Met de sprong over de A27 voegt Oosterhout een nieuw gebied toe aan de 'stad'. Het gebied ligt op een overgang van het Brabantse zand naar de rivierklei. Het gebied is 'echt buiten', het is op enkele plekken recreatief van waarde, zoals rond Het Blik en het kent enkele specifieke buurtschappen. De grootte van het plangebied en de (beperkte) programmatische opgave geven de mogelijkheid om nieuwe woon- en werkmilieus te maken. Gezien de stevige positie van Oosterhout als vestigingsplaats voor bedrijven, doet de kans zich voor om de nieuwe bedrijventerreinen te 'veredelen', door hier bedrijven te selecteren naar aard en uitstraling. Dit kan leiden tot hoogwaardige en op (boven)regionale schaal zeer gewilde werkmilieus. Voor het tot ontwikkeling brengen en tot bloei laten komen van de bestaande en nieuw beoogde kwaliteiten van het gebied is tijd nodig en beschikbaar. Er ligt in ieder geval voor wat de woningbouw betreft geen hoge tijdsdruk achter de opgave en dat biedt unieke kansen. Stapsgewijs zullen bedrijfs- en woonbebouwing, paden, wegen, lanen en houtwallen gerealiseerd kunnen worden. In samenhang met de (vernieuwing van de) landbouw zal in het gebied een parkachtig en kleinschalig woon- en werklandschap ontstaan, waarbij de mensen wonen en werken in clusters en buurtschappen temidden van de velden en bossen. Door in het gebied het landschap en het landschapsbeheer te vernieuwen zal de toegankelijkheid en daarmee ook de kwaliteit als (stedelijk) uitloopgebied sterk vergroot worden. Hiervoor zijn nieuwe samenhangen tussen de landbouw en woningbouw, tussen de boeren en de overige bewoners als gezamenlijke eigenaren en gebruikers van het gebied nodig. De zittende en ook eventuele nieuwe agrarische ondernemers spelen een belangrijke rol.

Het plangebied zal stevige relaties met Oosterhout en met de regio moeten hebben, en eveneens met de omliggende gebieden, zoals bossen, polders en velden. Een netwerk van lokale en regionale routes voor autoverkeer, fietsers, voetgangers en ruiters zorgt hiervoor. De nieuwe regionale wegverbinding zal een meerwaarde vormen voor het gebied en ook kunnen gaan bijdragen aan het toekomstbeeld voor de verkeersstructuur van Oosterhout.

2.3 De transformatie van Oosterhout Oost

Voor de transformatie van Oosterhout Oost is een lange adem nodig. De drager voor de ontwikkelingen gedurende de uitvoering van dit structuurplan en daarmee ook een belangrijk beeldmerk is het raamwerk. Dit raamwerk bestaat uit nieuwe en bestaande verbindingen en landschappelijke elementen. In en aan het raamwerk zullen nieuwe en bestaande plekken tot ontwikkeling komen: woonclusters, nieuwe linten, buurtschappen, erven, werkclusters en bedrijventerreinen. Tussen het raamwerk en de clusters liggen de velden en bossen, de open ruimte ofwel het landschap. Het beheer van deze open ruimte, het landschap van landbouw en natuur is aan verandering onderhevig. De veranderingen in de landbouw zullen ook in het gebied een plek krijgen.

2.3.1 Programmatische aspecten

Het maken van een bijzonder vestigingsgebied voor bedrijven

De noodzakelijke uitbreiding is een kans om een bedrijventerrein te realiseren dat zich onderscheidt van de reeds bestaande terreinen in Oosterhout. In het plangebied krijgt het bedrijventerreinen een hoogwaardiger profiel dan gebruikelijk. Het bedrijventerrein moet in die zin 'veredelen'.

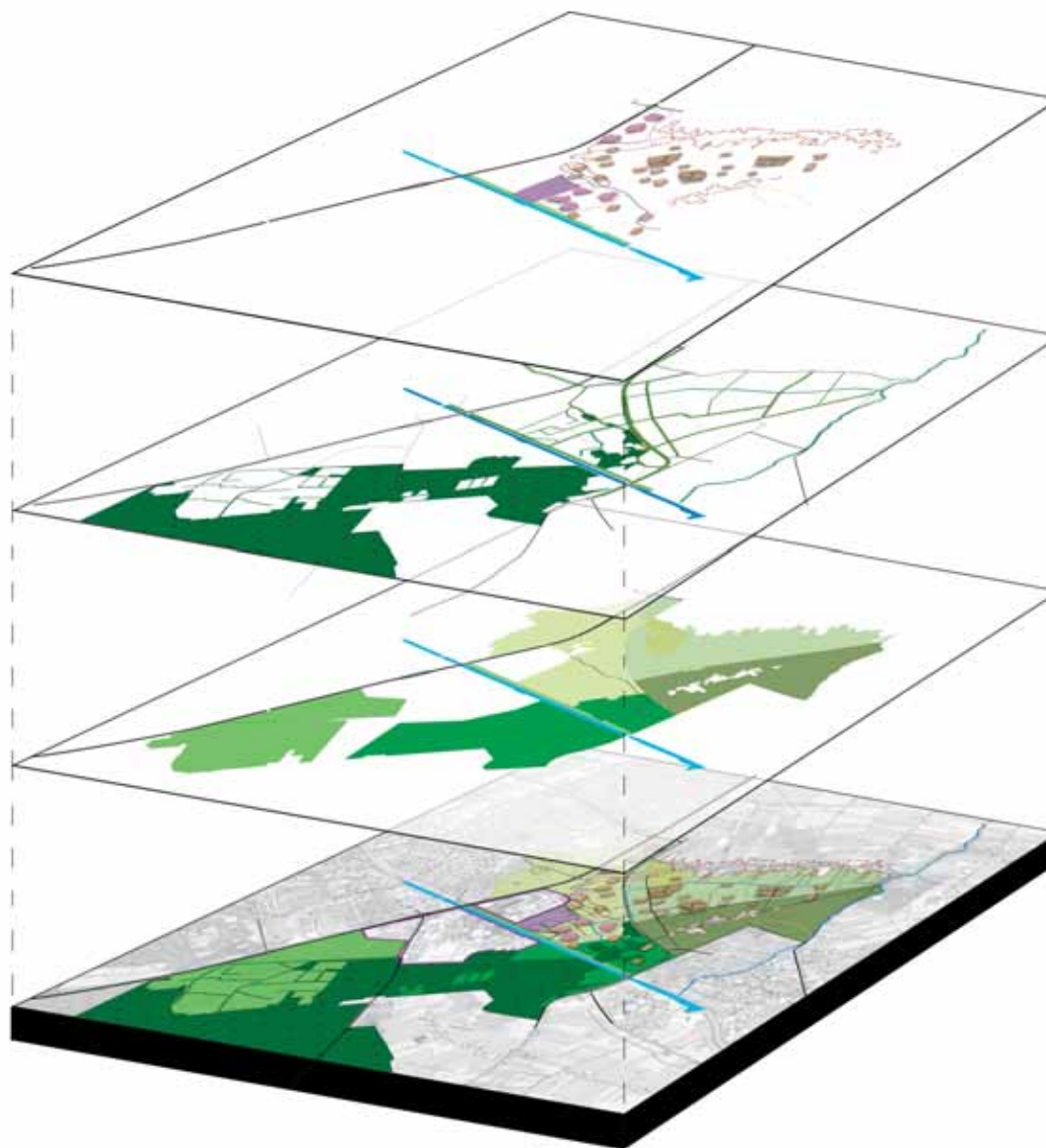
Voor de bedrijventerreinen in Oosterhout Oost wordt primair ingezet op een selectie van bedrijven die qua aard, activiteit, uitstraling en mogelijk ook wat betreft grondgebruik hoogwaardig zijn. 'Innovatie en ontwikkeling' zou daarbij het kenmerk kunnen zijn waarop de selectie van bedrijven zal plaatsvinden. Ruimtelijk wordt een clustergewijze ontwikkeling voorzien, waarbij kleine groepen van bedrijven worden ingepast in het landschap en/of bijdragen aan de uitstraling van het landschap. De bedrijven dragen bij aan het landschap, het landschap draagt bij aan de vestigingsplaats voor bedrijven. Dit is een ambitieuze koers, die lang vast gehouden moet worden om succesvol te zijn.

Dit kan om verschillende redenen niet de enige koers zijn. De totale ruimte vraag voor bedrijven is te groot om de ruimte louter met hoogwaardige bedrijvigheid te kunnen invullen. Daarvoor is er ook teveel regionale concurrentie. Overigens bestaat nog de nodige onzekerheid over de precieze invulling en fasering van andere in ontwikkeling zijnde bedrijventerreinen in de regio. Daarnaast is er een behoorlijke vraag naar modern gemengd bedrijventerreinen. Omdat de dynamiek in Oosterhout groot is en af en toe grotere reeds bestaande (deel)locaties vrijkomen voor herontwikkeling / verkoop ten behoeve van bedrijvigheid, is er dus ook regelmatig aanbod van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op de bestaande bedrijfsterreinen. Dit aanbod is echter niet goed te plannen en de gemeente heeft niet altijd de middelen in handen om te sturen indien zij de grond niet in eigendom heeft. Er is dus naast de hoogwaardige ambitie ook een vraag naar reguliere bedrijfskavels in modern gemengde bedrijventerreinen. Deze wordt ook geaccommodeerd in het plangebied. De gelijktijdige beschikbaarheid van hoogwaardige en meer reguliere kavels vormt bovendien een garantie dat de veredelingsambitie niet sneuvelt onder de aanwezige druk om reguliere bedrijvigheid die niet binnen die ambitie past, toch toe te laten.

Wonen: de tijd zijn werk laten doen

Het gebied dat is aangeduid als transformatiegebied is vele malen groter dan nodig is voor het onderbrengen van het programma uit de opgave. Het precieze programma voor woningbouw is bovendien nog onbekend: Oosterhout heeft kwantitatief gezien aan de westzijde van de A27 genoeg ruimte voor woningbouw op de korte termijn. Op de middellange termijn, en voor wat betreft het aanbod van bijzondere woonmilieus, ligt dat anders. De plannen die op dit moment in uitvoering en ontwikkeling zijn, bieden voldoende ruimte om het in het provinciale uitwerkingsplan voorziene bouwprogramma voor de periode tot 2015 een plaats te geven. In de periode na 2015 tot 2025 is er, ter voorziening van de lokale vraag naar woningen, nog een aanvullende behoefte van zo'n 1000 woningen (Primos / ABF). Deze vraag is gedeeltelijk te verklaren door de bevolkingsgroei. De verdunning van huishoudens is een tweede verklaring. Oosterhout Oost is na 2015 de enige omvangrijke locatie waar woningbouw mogelijk is. Bovendien kan Oosterhout Oost een rol vervullen op het moment dat er, op de vóór 2015 te benutten bouwlocaties, stagnatie of ernstige vertraging in de woningbouw gaat ontstaan.

In het actuele beleid van de gemeente Oosterhout wordt het accent gelegd bij woningbouw voor starters en jonge gezinnen. Door voor deze doelgroepen extra ruimte te maken ontwikkelingslocaties worden de gevolgen van de vergrijzing in Oosterhout enigszins gedempt. Voor de transformatieopgave betekent dit uitgangspunt, dat de ontwikkeling van de woningbouw moet bijdragen aan de verjonging van de bevolking van Oosterhout. Het aanbod van woonmilieus, woningen en woonomgevingen in Oosterhout, beperkt zich tot een kleinstedelijk woonmilieu in het centrum en relatief veel en grote tuinstedelijke, suburbane wijken. Verder zien we landelijk wonen in enkele villamilieus en in de kerkdorpen rond Oosterhout. Het plangebied biedt de mogelijkheid om een onderscheidend en nieuw woonmilieu van een forse schaal te ontwikkelen. Daarbij is uniek dat de transformatie kansen biedt om daarbij ook werkmilieus en één of meerdere nieuwe recreatielandschappen te maken, die voor zowel de regio als de plaats Oosterhout bijzonder en aanvullend zijn.



programma / clusters /
bouwstenen

raamwerk

velden

visiekaart

Het gebied is geschikt voor kleinschalige ontwikkelingen van woningbouw, waarmee per deelgebied, woning(en) en buitengebied een nieuwe samenhang opleveren. Kleine clusters van woningbouw zijn als geheel ontwikkelbaar, te programmeren en in korte tijd te realiseren. De opname van sociale woningbouw of andere volkshuisvestingswensen is voor het succes van de ontwikkeling cruciaal. De woningbouw in Oosterhout Oost zal dus in kleine aantallen en stapsgewijs ontwikkeld worden. De onzekerheid over het precieze woonprogramma hoeft daarmee niet als een probleem te worden gezien, maar is eerder een kans om stapsgewijs in te spelen op actuele vragen uit de woningmarkt en van de toekomstige gebruikers.

2.3.2 Raamwerk

Het raamwerk dat het kader voor de ontwikkeling moet worden, bestaat uit grotere infrastructurele en landschappelijke verbindingen – het kanaal, bospercelen, de regionale wegverbinding – en kleinschalige onderdelen, zoals lanen, landwegen, paden en watergangen.

Nieuwe wegverbinding

De nieuwe wegverbinding zal de huidige wegverbinding N629 tussen de A27 en het Dongense bedrijventerrein Tichelrijt, via de Heistraat, vervangen. Gezocht is naar een oplossing die goed inpasbaar is, zoveel mogelijk bestaande bedrijven en bebouwing spaart en tegelijk als verkeerskundige verbinding goed functioneert en toekomstwaarde heeft. Hiervoor is de variant B1 uit de Effectenstudie Bordt (augustus 2005) als uitgangspunt genomen. Het voorkeustracé bestaat uit een weg van in ieder geval in eerste instantie 2x1 rijstroken. De weg kan desgewenst op termijn worden uitgebreid naar 2x2 rijstroken. De weg heeft tussen de brug over het Wilhelminakanaal en de aansluiting op de A27 / Bovenste weg het karakter van een 'parkway', bestaande uit een brede middenberm en met zijbermen. De Heistraat wordt afgesloten voor doorgaand snelverkeer, zowel aan de oostzijde als aan de westzijde. Ruimtelijk gezien is dit gedeelte van het tracé een 'verlegde' Heistraat, tussen Dongen en het kruispunt met Ter Horst / Provincialeweg Oosteind. Voor het gedeelte tussen de aansluiting Dongen en het kruispunt Dongen-Zuid (Tichelrijt) volgt de weg het huidige tracé en passeert het kanaal met de bestaande brug, eventueel in de toekomst uit te breiden met een nieuwe brug, indien de noodzaak van 2x2 rijstroken ontstaat. Door de keuze voor dit tracé wordt zo zorgvuldig mogelijk met de beschikbare ruimte omgegaan en worden extra doorsnijdingen en versnippering van de ruimte vermeden. De uitgangspunten wat betreft bestaande waarden en functies zijn de volgende: behoud van de begraafplaats (dwangpunt), het zoveel mogelijk behouden van de maatschappelijke functies die in het gebied direct ten westen van de Middellaan zijn gelegen, zoals



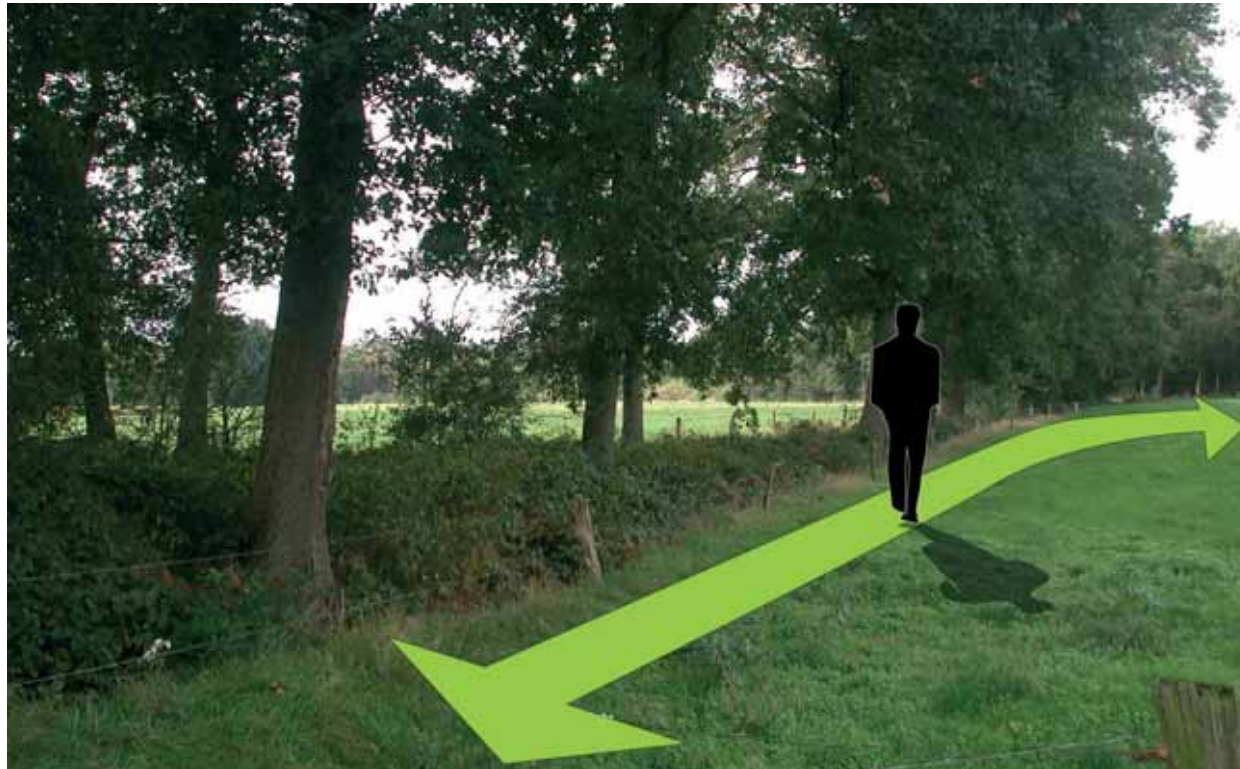
de scouting, de ijzertijdboerderij en de tennishal en tevens behoud van het tuincentrum aan de Heistraat. Voor de bestaande woningen geldt dat deze zoveel mogelijk zullen worden gespaard zolang de milieueffecten van de nieuwe situatie dit toelaten. Voor het tracé vanaf de passage van de tennishal tot de begraafplaats zijn meerdere opties mogelijk, binnen een beperkte zoekruimte. In het voorkeurstracé maakt de nieuwe provinciale weg een bocht langs de tennishal en buigt af naar het westen in de richting van de Oude Dongense Baan, pal ten zuiden van de begraafplaats. Een tweede alternatief voor de inpassing tussen de tennishal en de begraafplaats is de tracering langs de bestaande Heistraat. De weg passeert in dat geval ten noorden van de begraafplaats, kruist de Groenstraat en buigt dan af naar het hoofdtracé. Westelijk van de begraafplaats ligt het tracé ca. 200 m ten zuiden van de Heistraat. Ter plaatse van de Ekelstraat komt de nieuwe weg weer op het bestaande tracé van de wegverbinding. De weg heeft drie aansluitingen op het onderliggende wegennet: Middellaan, Heikantsestraat / Berkenstraat, Ter Horst / Provincialeweg. In het gebied liggen kleine wegen en fietspaden: op de plaatsen waar deze de Verlegde Heistraat kruisen zullen deze kruisingen ongelijkvloers worden uitgevoerd. Het gaat om de Heikantsestraat, de Hoogstraat en de Oude Dongense Baan bij Dongen.

Bestaande bedrijven langs de Heistraat kunnen merendeels gehandhaafd blijven. Enkele gebouwen liggen op of pal naast het tracé. Onderzocht zal worden welke geluidwerende voorzieningen nodig zijn voor de noodzakelijke reductie van de milieubelasting op de woningen, ook die in de wijk West van Dongen. Het doel hierbij is dat de geluidbelasting onder de wettelijke normen blijft, ook bij toenemende intensiteiten op de weg. Het langzaam verkeer vanuit Dongen naar het bosgebied van de Duiventoren (zuidzijde Wilhelminakanaal) zal gebruik kunnen maken van de bestaande fietsverbinding over de brug en kruist onderaan het talud de nieuwe wegverbinding.

De definitieve inpassing van de weg wordt verder uitgewerkt in een MER-studie. Op verzoek van het gemeentebestuur van Dongen wordt in deze studie nog een nieuwe variant als alternatief voor het “voorkeurstracé” op haalbaarheid en consequenties onderzocht. Het betreft hier een variant waarbij het voorkeurstracé wordt overgenomen, voorzover het betreft het gedeelte tussen de Ekelstraat en (ongeveer) de Brede Heistraat. Vanaf dat punt wordt voorzien in een splitsing in een noordelijke en zuidelijke “tak”. De noordelijke buigt terug naar de bestaande Heistraat en de zuidelijke steekt westelijk van Het Blik het kanaal over en sluit aan op de Steenstraat in Dongen. Aan de hand van de resultaten van de MER-studie zal uiteindelijk een definitieve keuze worden gemaakt voor wat betreft de exacte tracering en profilering van de regionale wegverbinding.

Linten, het kanaal, lanen en paden

De Hoogstraat verbindt het plangebied met de kern van Oosterhout. De Hoogstraat krijgt in deze visie een vernieuwd profiel en wordt ter plaatse van het viaduct met de A27 alleen voor langzaam verkeer en mogelijk voor het openbaar vervoer geschikt gemaakt. Het in voorbereiding zijnde gemeentelijke mobiliteitsplan moet uitsluitend bieden over de haalbaarheid / aanvaardbaarheid van deze ingreep. De Oude Dongense Baan is een



nieuwe paden en routes

bestaande en in de visie belangrijke fiets- en ruiterroute. Ook is de Baan deels voor auto's toegankelijk. De Oude Dongense Baan sluit bij de begraafplaats aan op de Groenstraat. Het vervolg van de Oude Dongense Baan is een deels nieuw pad ter ontsluiting van de aanliggende kavels (ijzertijdboerderij, begraafplaats, woningen). Dit pad is nodig omdat de nieuwe provinciale weg in dit deel op de bestaande Oude Dongense Baan ligt. Voor fietsers en ruiters wordt de Groenstraat de route voor het doorgaand verkeer naar Dongen. Even verderop sluit de Groenstraat, na een ongelijkvloerse kruising met de nieuwe provinciale weg, aan op het fietspadennet van Dongen. In het gebied Heikant sluit de verlegde route van de Oude Dongense Baan aan op de Hoogstraat. Voorzieningen, woningbouw en kleinschalige bedrijfsgebouwen begeleiden beide routes in het plangebied zover mogelijk in westelijke richting. Hiermee komt een logische aansluiting op het westelijk deel van Oosterhout tot stand en krijgen de routes een zo goed mogelijk sociaal veilig karakter.

De kanaalzone is een belangrijke ruimtelijke structuurdrager binnen het raamwerk. Naast de logistieke functie is het kanaal met zijn brede 'berm' langs de oever voor mens, plant en dier een waardevolle lijn. De eikenlaan langs het kanaal verstevigt het lijnvormige element en begeleidt een route voor fietsers, ruiters en voetgangers en deels voor auto's. Deze route tussen Oosterhout en Het Blik heeft een recreatieve betekenis, die in deze visie wordt versterkt. Voor de aanliggende bedrijven is dit 'het' adres: een statige en brede laan die zijn allure ontleent aan de monumentale eiken en brede grasbermen.

In het gebied tussen Oosteind en de Heistraat worden de bestaande landwegen en paden en de Hertogwetering (de watergang ten zuiden van het kerkdorp Oosteind) heringericht, vooral door de aanplant van lanen en houtwallen. Hiermee ontstaan lanen, houtwallen en bredere watergangen. Het landschap wordt toegankelijker en de toegang tot ook kleinere eenheden is verzekerd.

Het ruimtelijk raamwerk dat hiermee ontstaat heeft verblijfskwaliteit voor bewoners en recreanten van allerlei soort, ook door kleine toevoegingen van bankjes, picknickplekken en veldjes.



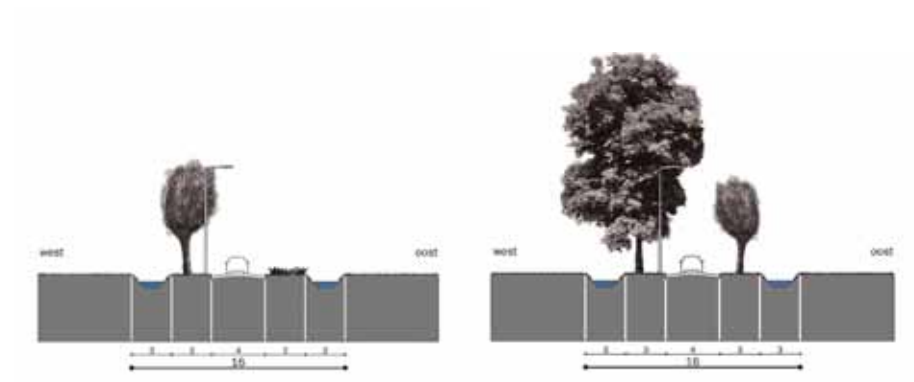
A cross-sectional diagram of a road. The road surface is shown in grey. In the center, there is a drainage ditch with a small bridge or culvert. On either side of the ditch, there are two trees. The diagram is labeled 'noord' on the left and 'zuid' on the right. Below the road, there is a scale bar with markings for 3.4, 3, 0.5, 3, and 3.4, with a total length of 16.5.

A photograph of a dirt road lined with tall, thin trees, leading into a forest. The road is unpaved and shows tire tracks. The trees are mostly bare, suggesting a late autumn or winter setting. The road curves slightly to the right in the distance.

4



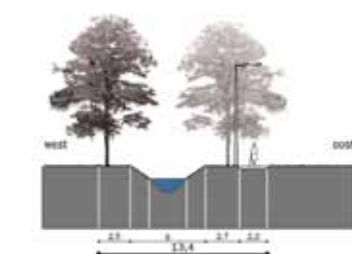
Griendsteeg



5



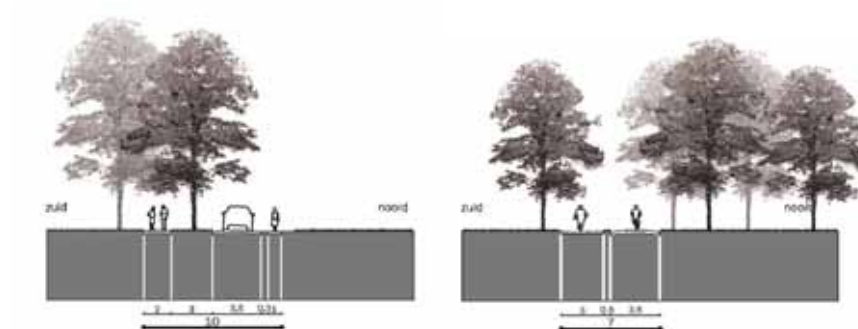
Kerkepad



6



Oude Dongense Baan



10

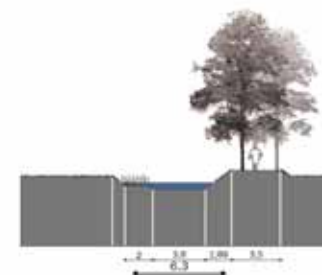
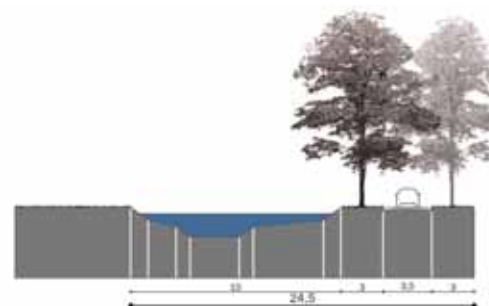


Provinciale weg



11

Hertogswetering



2.3.3 Velden en bossen

In dit structuurplan worden landbouw en natuur gezien als groeisectoren. Voor het gebied ten noorden van het Wilhelminakanaal is versterking en ontwikkeling van natuurgebied als onderdeel van de landschapszone tussen Het Blik en de Donge voorzien. Op een kleinere schaal is het zaak om ook bestaande kwaliteiten te respecteren in de transformatie van het gebied. Het gaat hierbij onder meer om het behoud en de versterking van bestaande houtwallen en rullen.

Ruimte voor diversiteit ontstaat direct in randen van tuinen om de nieuwe woningen en bedrijven, de beplanting van oprijlanen en langs de nieuw aan te leggen en te beplanten bestaande routes.

De landbouw als de mal voor de stedelijke ontwikkelingen zal zich vooral in de komende tijd vernieuwen. Hiervoor zijn de veranderende regelgeving op Europees en mondiaal niveau en de bestaande dynamiek in het gebied verantwoordelijk. Voor de uitvoering van dit structuurplan is naast ruimtevraag voor woningen en bedrijven vooral een vernieuwingsgezinde en zich ontwikkelende landbouwsector nodig in het gebied.

Tussen het raamwerk van nieuwe en bestaande paden en wegen en om de clusters met woningen en bedrijven liggen weilanden en velden die een landbouwgebied vormen. In dit gebied liggen grote aaneengesloten percelen en forse veldkavels. Het perspectief voor de landbouw kan in deze visie bestaan uit het verbeteren van de structuur (door bijvoorbeeld grotere huiskavels of grote aaneengesloten veldkavels na samenvoeging of kavelruil) en verbreding van de inkomsten. Hiermee kan de landbouw ook een drager worden van het gebied en daarmee landschapsbeheerder en producent, buurman en ondernemer zijn.

Als uitwerking van dit structuurplan is het opstellen van een aanpak voor de 'transformatie en/ of vernieuwing van het landbouwgebied' nodig. Bij deze aanpak zullen de boeren en de gemeente intensief samenwerken om een perspectiefrijk plan voor de vernieuwing van de landbouw op lange termijn in het gebied te kunnen formuleren.

velden





2.4 Een clustergerwijze 'stedelijke' ontwikkeling

De in deze paragraaf beschreven onderdelen van het structuurplan zijn bouwstenen, mogelijke ingrediënten voor de uitvoering van het structuurplan.

Buurtschappen, erven en werkclusters

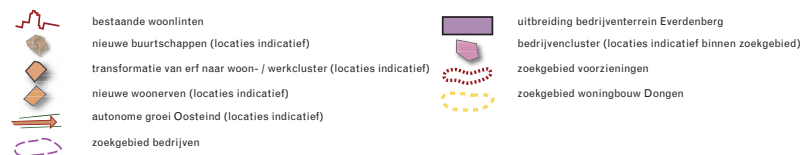
De ontwikkeling van bedrijven en woningbouw gebeurt in Oosterhout Oost als onderdeel van de transformatie van het huidige landschap naar een parkachtig landschap, met clusters bebouwing. De verdeling van het programma in meerdere clusters, van zeer klein (minder dan 1 ha) tot groot formaat (ca. 6 ha) leidt tot diversiteit, maakt een stapsgewijze ontwikkeling mogelijk en biedt de landbouw een perspectief op ontwikkeling en nieuw samen te stellen bouwblokken. Voor die clusters hebben de bestaande erven in het plangebied en de kloosters in de Heilige Driehoek model gestaan.

Voor bedrijven zijn meerder clustergroottes voorzien. Deze clusters zullen bij voorkeur als 'modern gemengde' terreinen worden ontwikkeld en als terreinen met het thema 'Innovatie en ontwikkeling'. Ook voorziet het structuurplan voor een deel van de bedrijventerreinopgave in de ontwikkeling van een bedrijventerrein dat aansluit aan het bestaande Everdenberg. Samen vormen de clusters en terreinen een werklandschap dat als 'formule' en ruimtelijke identiteit bekendheid zal kunnen krijgen.

De mogelijkheid tot functieverandering van bestaande landbouwbedrijven naar woningbouw is onderdeel van het structuurplan. Nieuwe buurtschappen kunnen ontstaan op huidige landbouwgronden. De verschillen in schaal van de woonclusters sluit aan bij de mogelijkheid om per ontwikkeling een cluster en een gevraagd programma te ontwikkelen. De programmatische inhoud van de woonclusters is afhankelijk van de vraag naar woningen: van sociale woningbouw tot vrije sector. Deze programma's worden niet in dit structuurplan vastgelegd, maar kunnen en zullen per te ontwikkelen eenheid bepaald worden aan de hand van de dan geldende vraag. Ontwikkende partijen kunnen binnen de programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden volstrekt unieke woonclusters maken.

Voor de ontwikkeling van de hierboven beschreven clusters en terreinen zijn 'bouwstenen ontwikkeld'. Deze bouwstenen geven een indicatief beeld van de mogelijke uitkomst van het structuurplan.

bebouwing



bebouwing, onderdeel van de visie



Bedrijven in werkclusters

Bedrijven kunnen zich vestigen in clusters in het landschap van velden, bospercelen en bebouwing. Het concept voor de bedrijven wordt: compact werken in een groen en toegankelijk landschap. Deze clusters doen in de verte denken aan de kloosters temidden van hun landerijen. Het zijn soms omzoomde, dan weer geheel vrijstaande clusters van ca. 4 ha bedrijventerrein. In het testbeeld van de Strategische Gebiedsvisie zijn er in totaal zeven van deze clusters voorzien. Hierin is steeds plek voor een klein aantal bedrijven. De clusters liggen aan bestaande wegen en paden of zijn met een oprijlaan hiermee verbonden. De dichtheid in een cluster is hoog: er is geen ruimte voor groen op eigen of collectief terrein, de openbare ruimte is beperkt. Meerdere clusters tussen de velden en bospercelen vormen samen een nieuw soort werklandschap. De clusters kunnen een verschillend programma krijgen: zo is de ontwikkeling van een meer op diensten georiënteerd cluster tegelijk met een productiebedrijvencluster denkbaar. Tussen en binnen de clusters zijn ook verschillende aanpakken van de beeldkwaliteit mogelijk: bedrijven kunnen in een omzoomd cluster een 'architectuur-proof' kavel krijgen maar zo'n kavel kan ook in een representatief cluster worden gevonden.

Voor een bedrijvencluster (circa 4 hectare groot) zijn verschillende verkavelingsmodellen mogelijk zodat bedrijven van uiteenlopende schaal gehuisvest kunnen worden. De verkaveling is gericht op maximale uitgeefbaarheid binnen de cluster. Functies als (blus)waterberging en groen dienen de landschapsontwikkeling te ondersteunen. Per cluster is er een oprijlaan als hoofdontsluiting. Tevens wordt elk cluster aangesloten op het stelsel van (wandel)lanen en paden zodat werknemers bijvoorbeeld een lunchwandelingetje kunnen maken in de omgeving. Op verschillende manieren kan de architectonische kwaliteit van de bebouwing worden geregisseerd:

1. Daar waar het cluster wordt begrensd door open water en de bebouwing zich aan het landschap presenteert, wordt hoogwaardige architectuur gestimuleerd en gelden de hoogste welstandseisen.
2. Het terrein kan (zoals bij de kloosters) worden omkaderd door een muur. De muur bindt de verschillende volumes samen en eventuele opslag van materialen wordt gemaskeerd. Voor bebouwing achter een dergelijke muur gelden lagere welstandseisen.
3. Delen van het cluster worden omkaderd door een houtwal of bossage die de ruimtelijke structuur van het mozaïeklandschap versterkt. Aan de gebouwen die direct aan dergelijke bossages grenzen worden lagere eisen wat betreft uitstraling en inrichting gesteld.

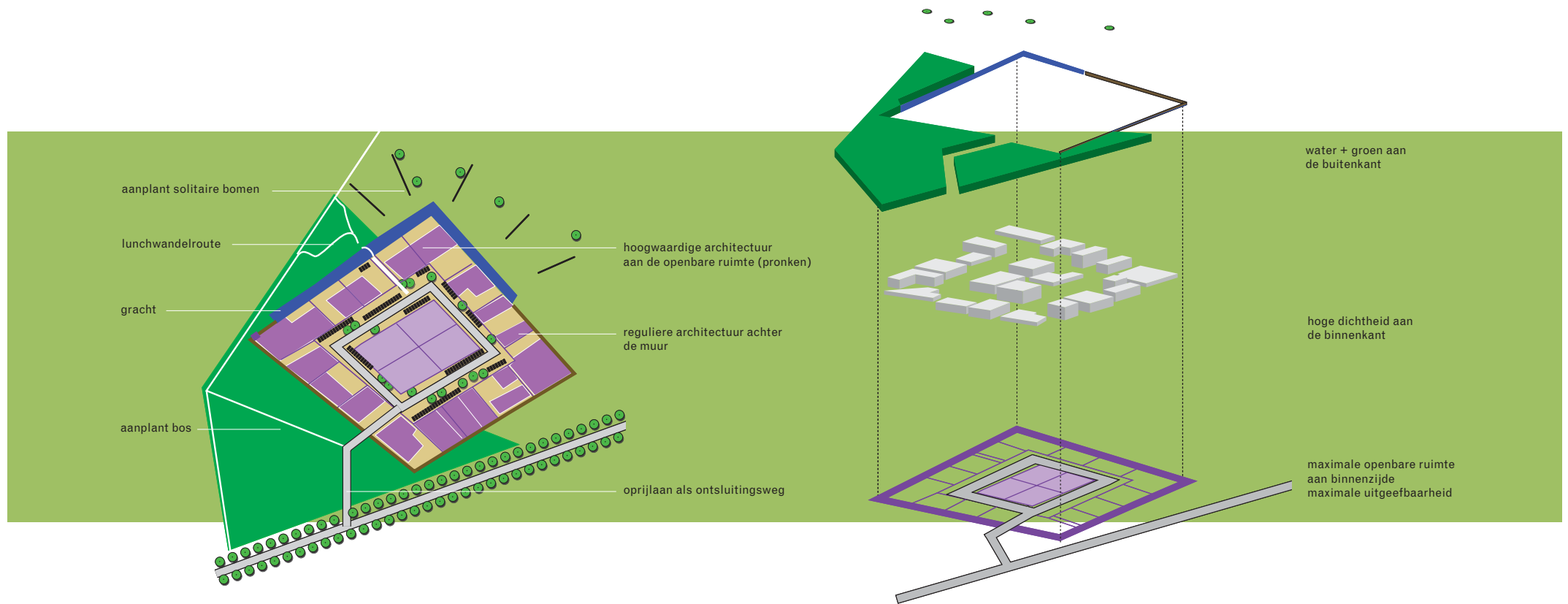


clusters

bouwsteen

Bedrijvencluster: ringtype

Onder het ringtype wordt een bedrijvencluster verstaan, waarbij de bedrijvenkavels zowel aan de binnen als buitenzijde van de ontsluitingsweg zijn gelegen. Langs de weg bevinden zich de entrees van de bedrijven en zijn collectieve voorzieningen, waaronder het parkeren, opgenomen. De kaveldiepte is een vast gegeven, circa 100 m, de kavelbreedte is echter variabel waardoor zich een variëteit aan bedrijven kan vestigen. Dit bedrijfstype bestaat uit 3 tot 4 ha uitgeefbaar terrein. Dit type maakt het eveneens mogelijk om de meest gevoelige bedrijven aan de binnenzijde te situeren, oftewel interne zonering toe te passen. De landschapsontwikkeling bevindt zich buiten het cluster en bestaat uit de aanleg van bos. De wateropvang voor de afwatering van het hemelwater wordt door middel van een blusvijver en/of gracht gerealiseerd. Voor dit bedrijfstype geldt dat een beheerbijdrage voor (agrarisch) natuurbeheer wordt afgestaan. Afhankelijk van de landschapsontwikkeling zal een bedrijf bepalen of het zich wil presenteren naar de buitenzijde (aan de open waterzijde) of verscholen wil liggen achter een bospartij.

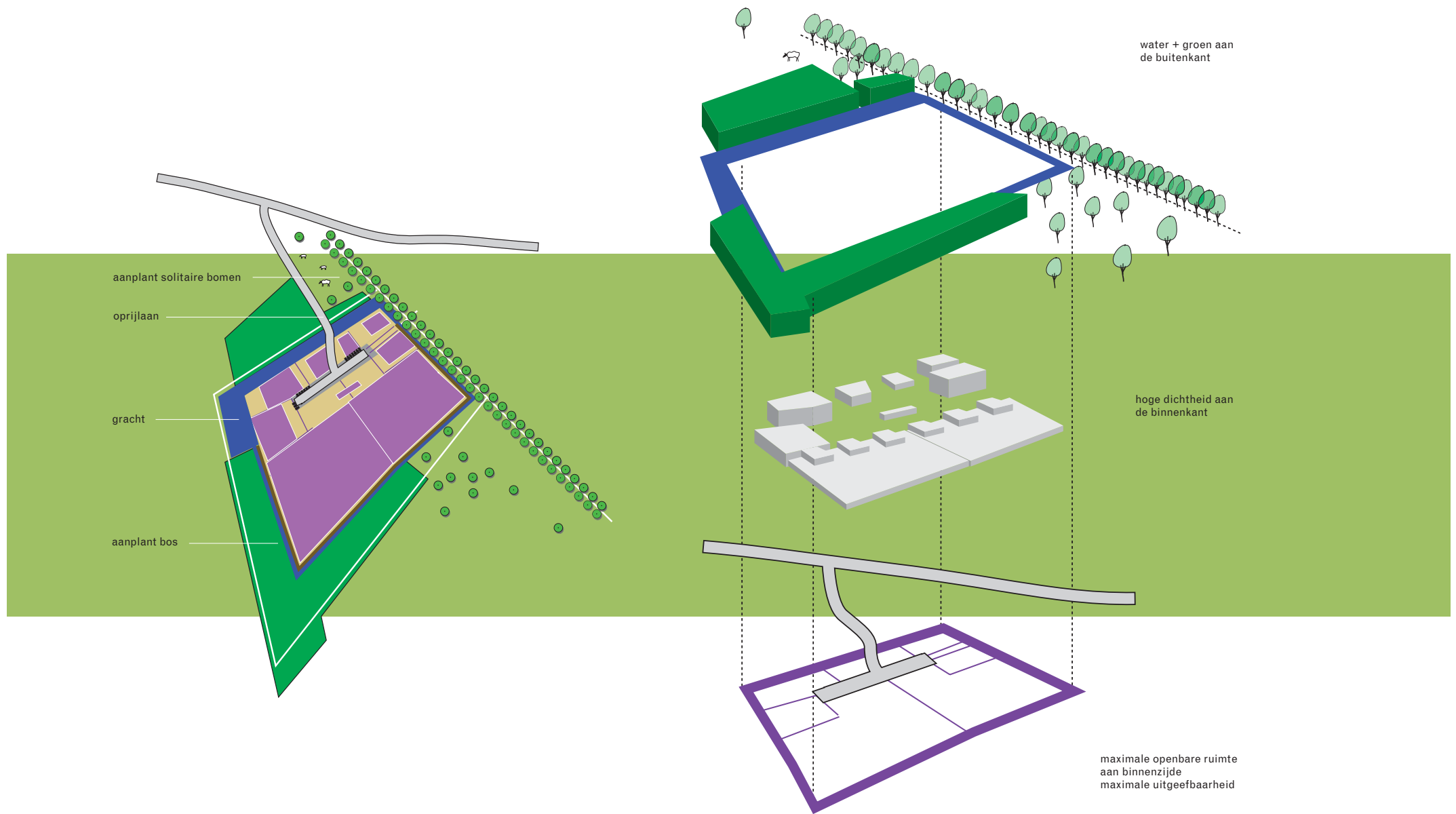


werkcluster: ringtype

bouwsteen

Bedrijvencluster: erftype

Het erftype bestaat uit een bedrijvencluster waarop 1 of meerdere bedrijven zich kunnen vestigen. In de voorbeeldverkaveling is een beeld geschetst waarin een mix is aangegeven van kleine en grote bedrijfskavels. De hoeveelheid uitgeefbaar terrein binnen de cluster is eveneens 3 tot 4 ha. Voor dit type geldt dat de landschapsontwikkeling (bosaanplant / herstel houtwallen) ook buiten het uitgeefbaar kavel wordt geregeld. Daarnaast zal de wateropvang aangrenzend aan de kavel worden gerealiseerd en wordt een beheersbijdrage voor (agrarisch) natuurbeheer afgedragen. Hierbij kan worden gedacht aan de realisering van een netwerk van informele paden door het aangrenzende gebied. De wijze van landschapsontwikkeling zal ook bepalend zijn voor de manier waarop het bedrijf zich (deels) wil presenteren naar de buitenzijde.



werkcluster: erftype

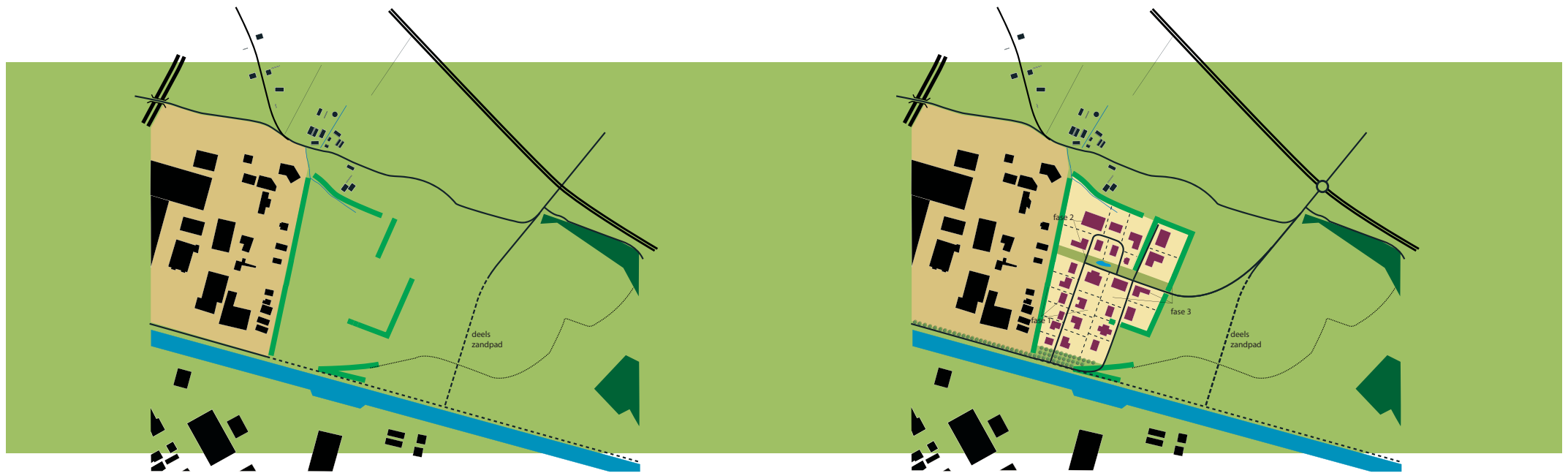
bouwsteen

Bedrijven op een modern gemengd bedrijventerrein

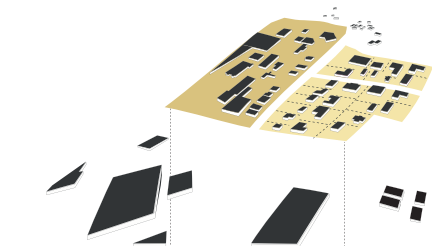
Ten oosten van Everdenberg is een modern gemengd bedrijventerrein met een oppervlakte van ongeveer 20 ha. voorzien. Dit zal stap voor stap ontwikkeld worden, rond een weg die de verbinding vormt tussen de nieuwe regionale weg en de kanaalstrook. Het bedrijventerrein is overzichtelijk georganiseerd: ontsloten vanuit een weg of een lus liggen kavels tegen het bestaande terrein Everdenberg. De landschappelijke inpassing van het terrein verdient veel aandacht. De bedrijven liggen op afstand van het kanaal: daartussen ligt de brede eikenlaan met toegangsweg. De rulletjes en hoogteverschillen in de rand van Everdenberg en de rand met de oude Dongense Baan worden gespaard en landschappelijk ingepast, evenals de bebouwing langs die Baan. Naar het oosten is een landschappelijke verbinding met de bospercelen in het Blik voorzien.



bedrijven aan het kanaal



ontwikkelingsstrategie bedrijven op een modern gemengd bedrijventerrein



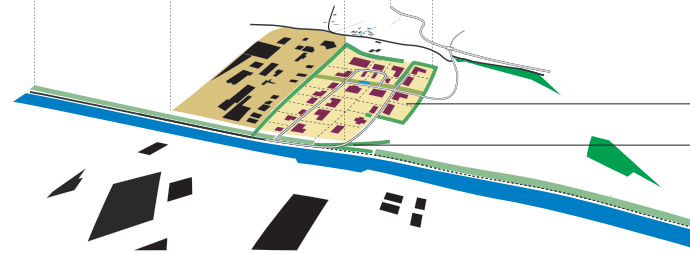
historische houtwal

Oude Dongense Baan

recreatieve route langs kanaal



nieuwe verbinding



nieuwe reguliere bedrijven

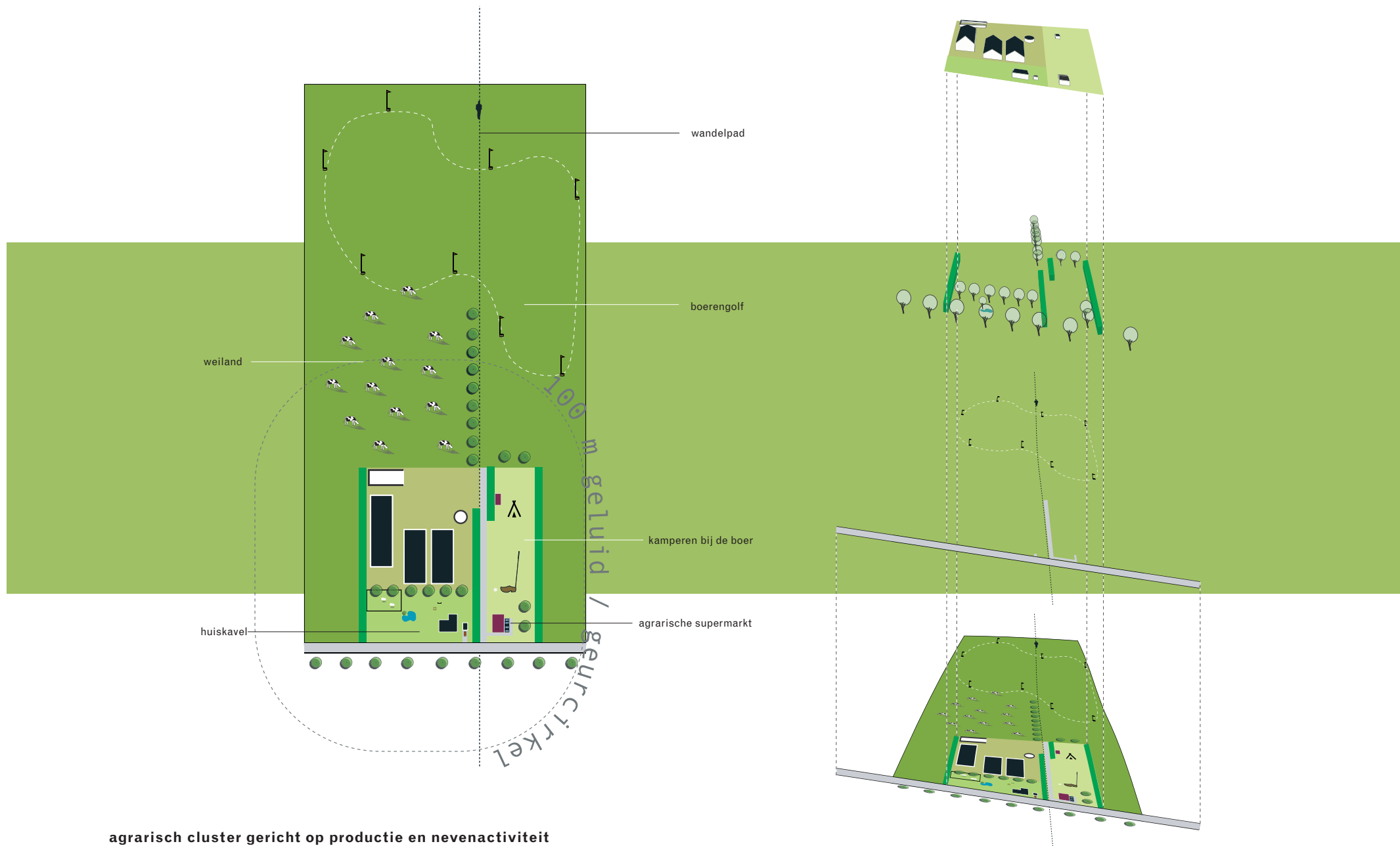
landschappelijke inpassing langs kanaal

bouwsteen

Agrarisch bedrijf gericht op productie en nevenactiviteit

De boeren grotendeels blijven verantwoordelijk voor het beheer van de open ruimte in het gebied. De open ruimte wordt daarnaast steeds meer bezet door stedelijke activiteiten. Deze ontwikkeling levert kansen voor de agrarische sector om hierop in te spelen. Naast mogelijkheden voor doorgroei van bestaande grondgebonden bedrijven, dienen er ook mogelijkheden te worden gecreëerd voor nevenactiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan een winkel aan huis, logiesmogelijkheden, camping, kinderopvang e.d. De aanwezige grondgebonden melkveebedrijven beslaan gemiddeld een agrarisch bouwblok van circa 1,5 ha. Voor een goede bedrijfsvoering is een dergelijke omvang voldoende, wel dient er ruimte te zijn om nevenactiviteiten een plek te geven, gescheiden van het productiegedeelte. Voorgesteld wordt de kavel zó in te delen, dat op het bestaande bouwka­vel van circa 100 m breed en 150 diep een zonering wordt aangebracht in voor- en achtererf. Op het voorerf (maximaal 50 m diep) bevindt zich het woonhuis met tuin. Het achtererf biedt ruimte voor de opstallen, sleufsilo's, voor de voederopslag en mest­si­lo. Maximaal 60% van de kavel mag worden bebouwd. Gelet op de contouren geldend vanuit milieu wordt aan een onderlinge afstand tot volgende erven van minimaal 100 m gedacht. Erfbeplanting zorgt voor de landschappelijke versterking van de kavel. De inrit/oprijlaan van de kavel is aan de zijkant van de kavel gelegen. Voor de nevenactiviteiten is een ruimte van 50 meter breedte gereserveerd aan de andere zijde van de inrit/oprijlaan. In deze zone die maximaal gelijk is aan de diepte van de bouwka­vel zijn de mogelijkheden voor de realisering van gebouwen voor de verkoop van producten (streekproducten, ijswinkel), logies, kinderopvang, camping o.i.d. Voor de nevenactiviteiten is een ruimte van maximaal 0,75 ha beschikbaar. Voor zowel het voorerf als het deel waarop de nevenactiviteiten een plek krijgen gelden bijzondere kwaliteitseisen voor de bebouwing.

Bij een agrarische bouwka­vel van bovengenoemde omvang hebben de bedrijven 150 tot 200 stuks vee. Om een bedrijf zelfvoorzienend met betrekking tot de productie van ruwvoer, de afvoer van meststoffen en de weidegang te laten zijn, is een dergelijk bedrijf 75 tot 100 ha groot (2 GvE per ha). Deze agrarische gronden behoeven niet in de directe omgeving van het bedrijf te zijn gesitueerd, daarnaast kan dit oppervlak worden verkleind wanneer het bedrijf zijn voederproducten elders vandaan haalt of meststoffen afvoert. Natuur- en landschapsbeheer vormen een neventaak van het bedrijf. Landschapsontwikkeling vindt beperkt plaats en bestaat uit de uitbreiding van laanbeplanting en de aanleg van wandelpaden. Voor het ontwerp voor de paden en lanen geldt dat ze tevens als veekering functioneren. Een belangrijk detail hierbij is dat vee en landbouwwerktuigen de paden zonder belemmeringen kunnen kruisen. Zo kunnen landbouwpercelen doorgeschakeld worden zodat er binnen een ruimtelijk kleinschalig landschap een efficiënte agrarische bedrijfsvoering mogelijk is.

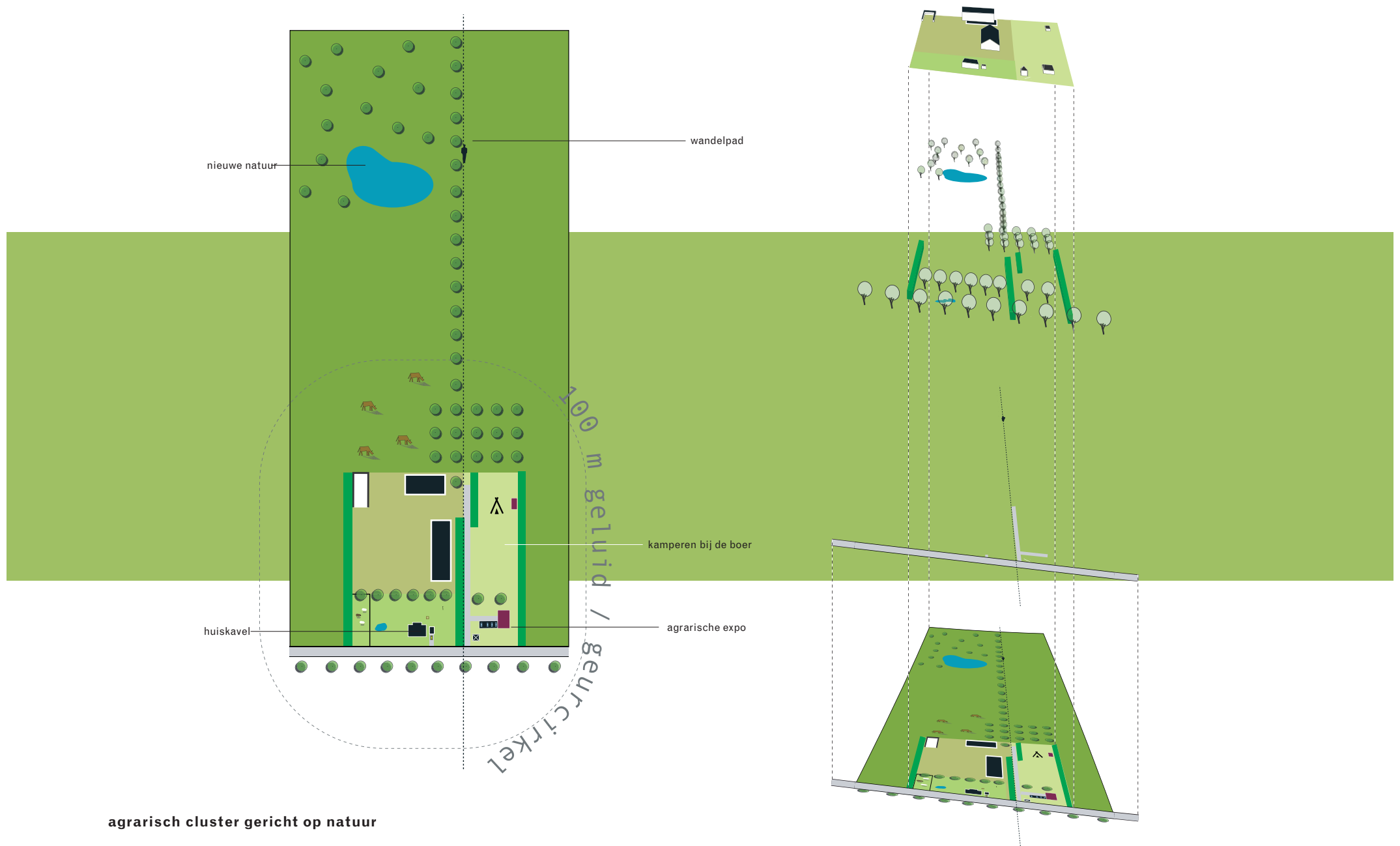


bouwsteen

Agrarisch bedrijf gericht op natuur

Een andere mogelijke vorm van een agrarisch bedrijf zijn de natuurgerichte bedrijven. Hierbij is landschapsbeheer de belangrijkste taak van het bedrijf. Het bedrijf kent een grootte van circa 75 ha (1 GvE per ha) met een relatief kleine veestapel van circa 75 dieren. Het vee bestaat uit een robuust type voor de vleesproductie, zoals Galloway en Hereford. Een (bestaand) agrarisch bouwblok van 1,5 ha is voor een dergelijk bedrijf voldoende. Voorgesteld wordt de kavel zó in te delen dat op de bestaande bouwkvael van circa 100 m breed en 150 m diep een zonering wordt aangebracht in voor- en achtererf. Op het voorerf (maximaal 50 m diep) bevindt zich het woonhuis met tuin. Het achtererf biedt ruimte voor de opstallen voor de voederopslag en mestsilos. Voor dit type bedrijf geldt dat maximaal 40% van de kavel mag worden bebouwd, het overige deel wordt ingericht als weidegang voor het vee. Erfbeplanting zorgt voor de landschappelijke versterking van de kavel. De inrit/oprijlaan van de kavel is aan de zijkant van de kavel gelegen. De oprijlaan sluit ook aan op een netwerk van wandelpaden wat om en langs het bedrijf wordt aangelegd. Voor nevenactiviteiten is eveneens een ruimte naast het agrarisch bouwkvael (andere zijde inrit/oprijlaan) van 50 meter gereserveerd. In deze zone die maximaal een kaveldiepte kent van 150 meter zijn er mogelijkheden voor de realisering van gebouwen voor educatie, expositie, camping, maar ook voor de inrichting van natuur. Voor het voorerf gelden bijzondere kwaliteitseisen voor de bebouwing. Voor de nevenactiviteiten is een ruimte van maximaal 0,75 ha beschikbaar. Gelet op de contouren geldend vanuit milieu wordt aan een onderlinge afstand tot volgende erven van minimaal 100 m gedacht.

De mogelijkheden voor nevenactiviteiten zijn beperkt gelet op de natuurdoelstelling die het bedrijf heeft. Landschapsontwikkeling en beheer is in dit bedrijfstype voorwaarde en bestaat o.a. uit bosaanplant, extensief weidebeheer, de uitbreiding van laanbeplanting en het onderhoud en de aanleg van wandelpaden en het informeren van bezoekers.



bouwsteen

Woningbouw in erven, buurtjes en buurtschappen

De woningbouwvraag vanaf 2015 zal divers zijn en de woningbouw in Oosterhout Oost levert een nieuw woonmilieu voor Oosterhout op, in lijn met eerdere ontwikkelingen (Vrachelen – Vlinderbuurt en wonen aan het kanaal). De clustergewijze ontwikkeling wordt verdeeld in bebouwing van bestaande erven daar waar de agrarische functie verdwijnt, de ontwikkeling van kleinschalige nieuwe erven en van nieuwe buurtschappen in het landbouwgebied. Voor de eigen woningbehoefte van het kerkdorp Oosteind voorziet de visie in de aanleg van enkele buurtjes ten zuidoosten van het lint. Voor deze verschillende woonclusters zijn onderstaande bouwstenen ontwikkeld als een 'testbeeld' en dus als indicatie van een mogelijke uitwerking van deze visie.

Woningbouw in nieuwe buurtschappen

Nieuwe mogelijkheden voor woningbouw zien we ook in de vorm van een aantal nieuwe buurtschappen. Dit zijn woonbuurten bestaande uit 80 tot 100 woningen. Toekomstige bewoners wonen in een gemeenschap met een beperkt aantal woningen en beschikken daarbij over het zicht op een ruime en toegankelijke achtertuin en het omliggende landschap: agrarisch gebied, een stoeterij of park. Buurtschappen zijn gelegen op plekken waar wegen en/of watergang elkaar kruisen en waar aanleidingen in de directe omgeving aanwezig zijn voor de aanleg van een informeel padenstelsel. Dit betekent dat ook verbindingen worden gecreëerd met de naastgelegen bestaande en nieuwe buurtschappen. Om het dichtslibben van het gebied met nieuwe buurtschappen te voorkomen geldt een onderlinge afstand van minimaal 400 meter afstand tot het volgende buurtschap. Voorwaarde voor het maken van een nieuw buurtschap vormt de landschappelijke inpassing. Bestaande houtwallen worden verstevigd, boomgaarden uitgebreid en watergangen verbreed. De aanleg van wandelpaden hoort hierbij. De interne kwaliteit van het buurtschap bestaat uit de aanwezigheid van collectieve groenvoorzieningen, zoals een schapenweide, speelweide of een boomweide. Rondom en aan deze collectieve groenvoorziening wordt op een ontspannen wijze gewoond. De verkaveling is zeer divers. Door te variëren in de kavelbreedte bij een vaste kaveldiepte wordt differentiatie in woningtype aangebracht. Daarnaast is een bandbreedte van woningtypes toegestaan, in verschillende categorieën. De woningdichtheid varieert van 20 tot 25 w/ha. Nieuwe buurtschappen bieden in het gebied ruimte aan ongeveer 500 woningen.

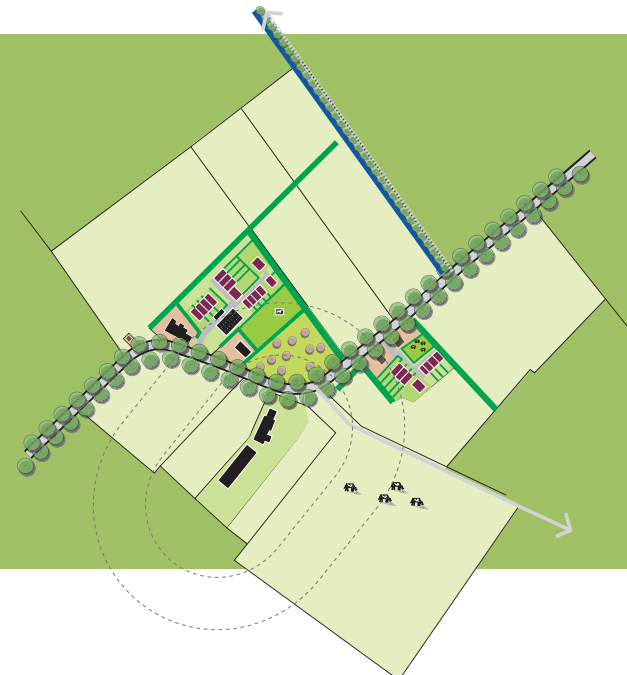


de Brink van het buurtschap

huidige situatie met agrarische



herontwikkelen tot woonerf



ontwikkelen tot buurtschap



Woningbouw op bestaande en nieuwe erven

Een andere mogelijkheid voor woningbouw bieden bestaande en nieuwe erven. Naast voormalige boerenerven bieden ook locaties tussen (nieuw te realiseren) houtwallen en in de nabijheid van de Hertogswetering mogelijkheden.

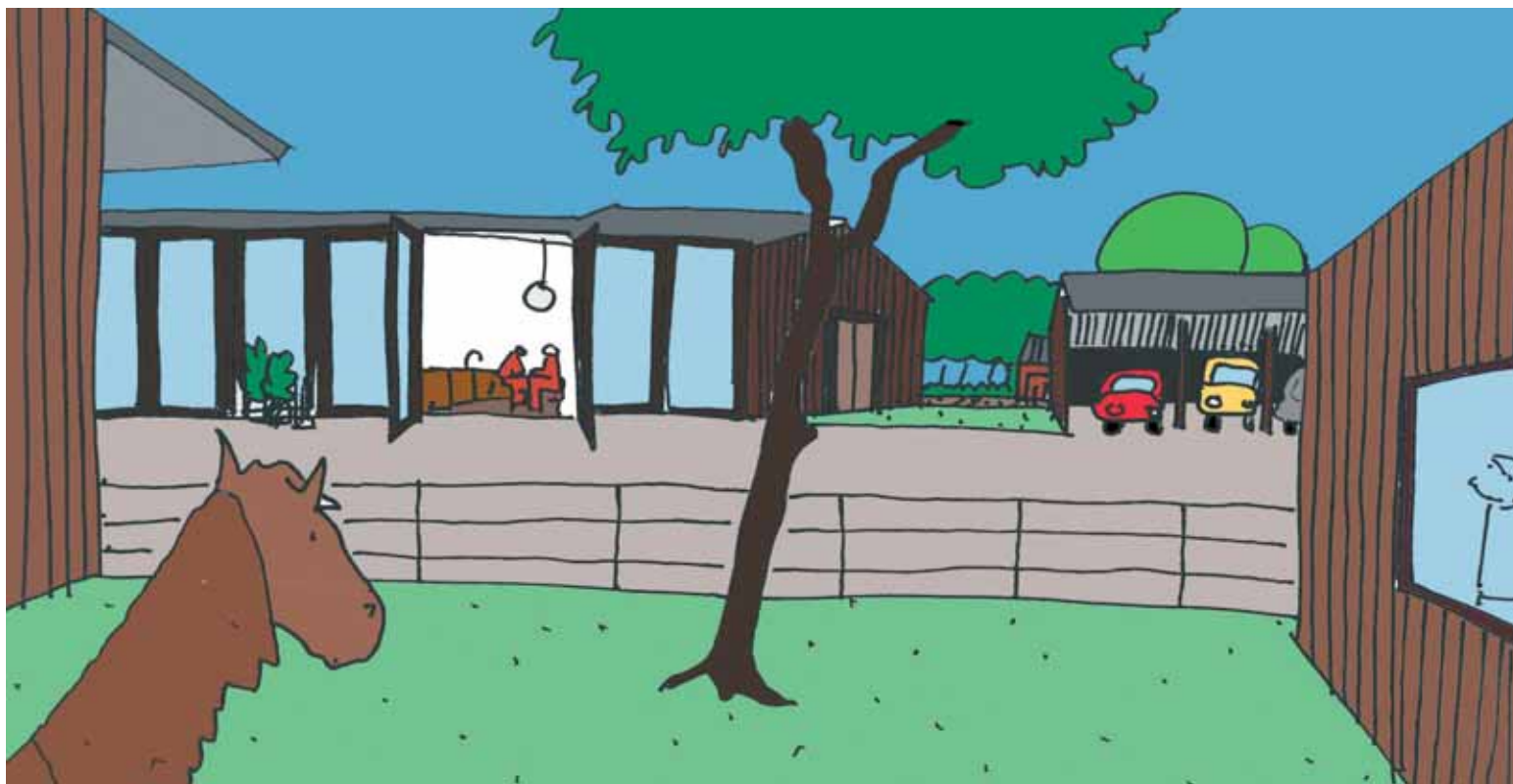
bouwsteen

Woningbouw op bestaande erven**1. Transformatie tot werkfunctie**

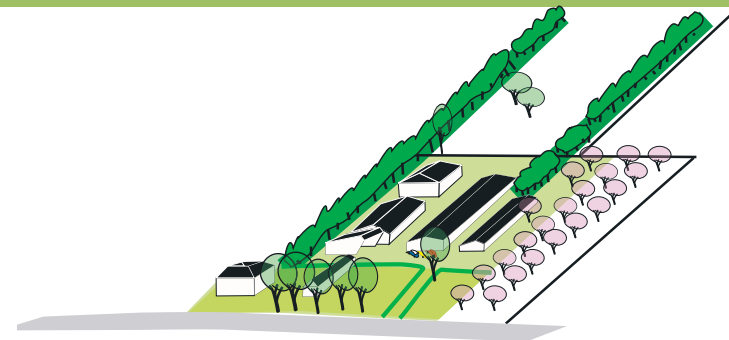
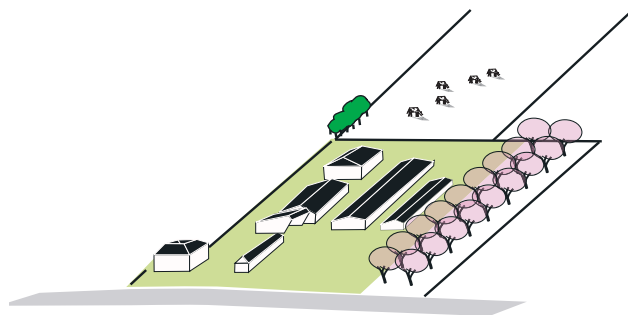
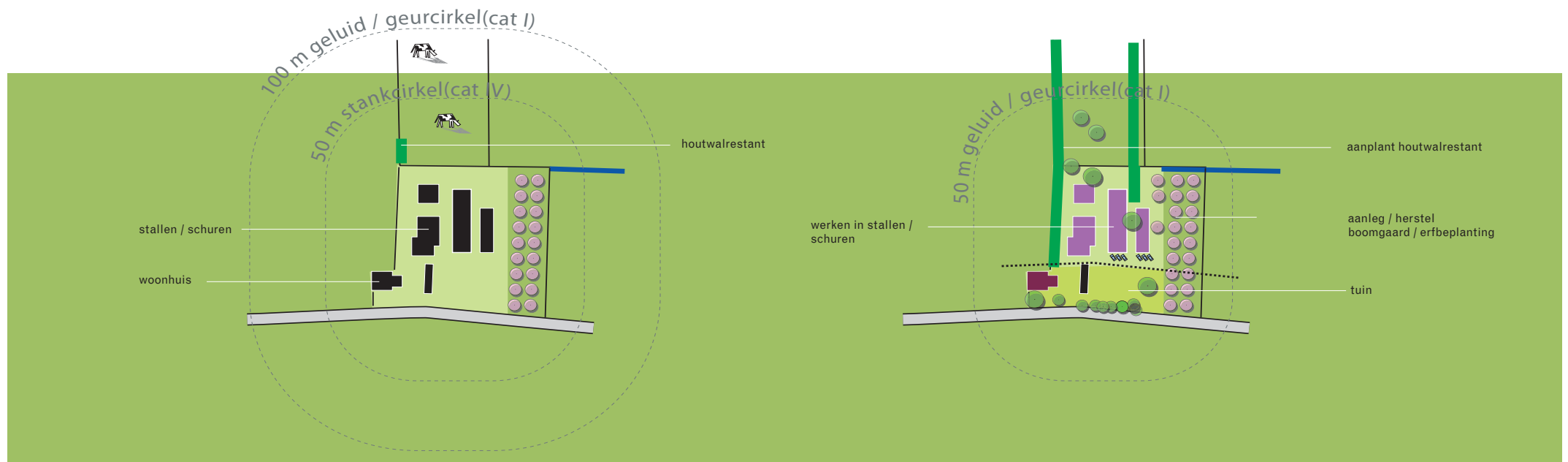
Het is denkbaar dat een boerenerf tot een omvang van circa 0,5 ha groot, eerst een tijdelijke bedrijfsfunctie verkrijgt alvorens te transformeren tot woonkavel(s). Voorop staat echter dat het bedrijfsmatig gebruik van tijdelijke aard zal zijn. Bij de transformatie tot een kleine bedrijfskavel gaat het om een programma waarbij de werkfuncties binnen bestaande opstallen worden gerealiseerd en er 1 tot 2 (bedrijfs)woningen op de kavel zijn toegestaan. Het gaat hierbij om een werkprogramma waarbij de afstand tot een volgend woonerf niet kleiner mag zijn dan 100 meter. De milieucontouren mogen deze afstand niet overtreffen. Deze afstand zal namelijk bij het verdwijnen van de werkfunctie worden omgezet naar een minimale afstand geldend voor open ruimte tot de volgende kavel. Het bedrijvenprogramma waaronder het parkeren, de opslag en de werkactiviteiten vallen, vindt op het achtererf plaats. In de tuinzone, waar zich reeds het bestaande woonhuis bevindt, is ruimte voor het 2^e woonhuis, tuin en oprit. In deze eerste stap tot transformatie wordt direct aan landschapsontwikkeling gedaan in de vorm van de aanplant van erfbeplanting, een boomgaard en/of bomenweide, aanplant houtwal en aanleg wandelpad. Daarnaast geldt dat er een oplossing moet worden gevonden voor de afwatering en inzijging van het hemelwater voor het toegevoegde programma. In het gebied zijn circa 9 bestaande erven gesitueerd.

2. Transformatie tot woonfunctie

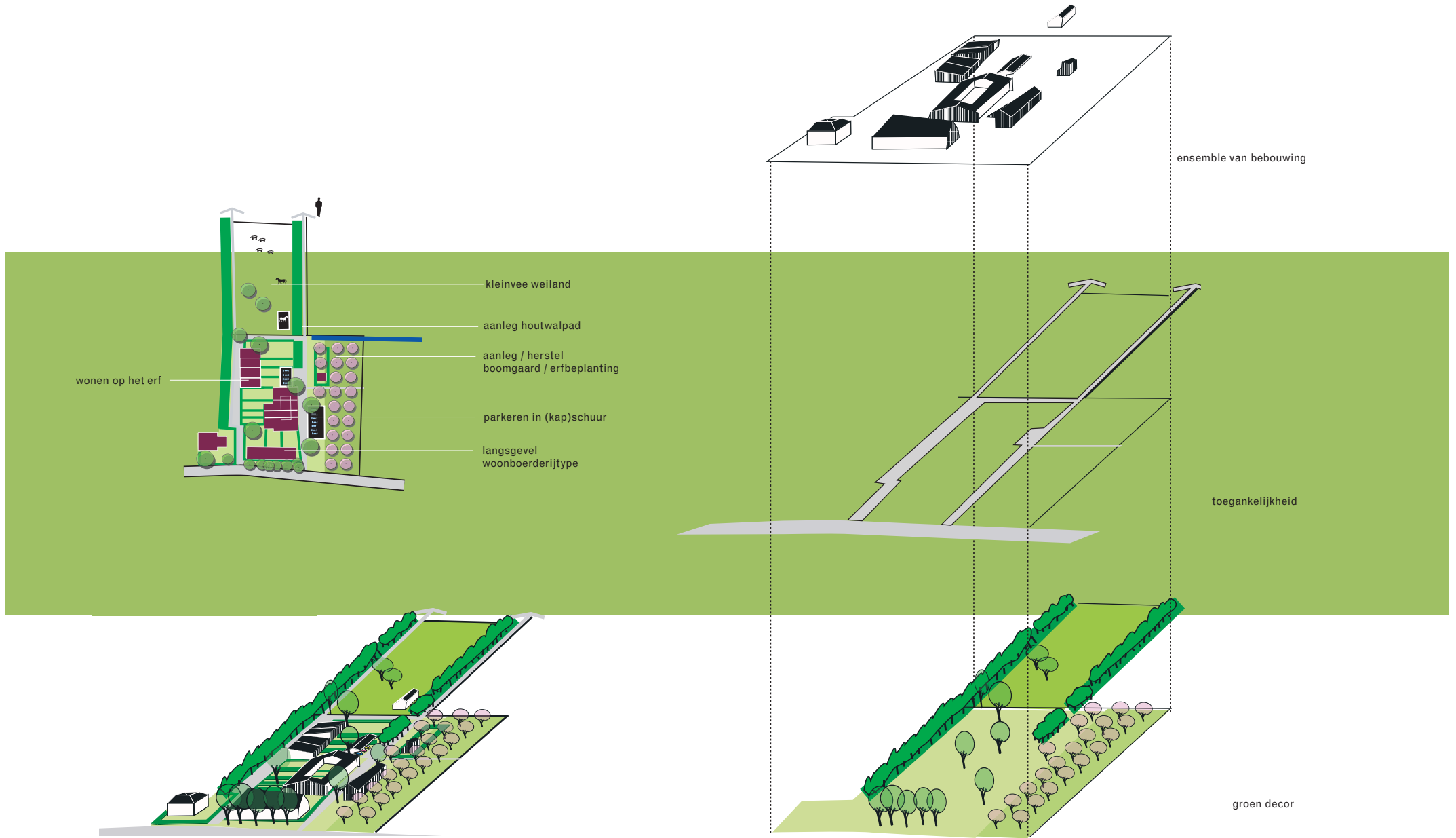
Een vervolgstap op de transformatie tot werkfunctie is de transformatie tot woonfunctie. Een directe transformatie tot woonfunctie is eveneens mogelijk. Voor beide stappen gelden dezelfde voorwaarden. Uiteindelijk voorziet een voormalige agrarische kavel in 8 tot 15 woningen. Op de gehele kavel is een range aan private (woonkavels), collectieve (parkeren) en openbare (weide, boomgaard, oprit) ruimte. Daarnaast geldt ook hier de verplichting om met de ontwikkeling van de kavel een bijdrage te leveren aan landschapsontwikkeling, bestaande uit de aanplant van erfbeplanting, een boomgaard en/of bomenweide, de aanplant houtwal, de aanleg wandelpad en de aanleg van bijvoorbeeld een landschappelijke veekering. Tussen de kavels onderling geldt een zone aan open ruimte van 100 meter. In het gebied zijn circa 9 bestaande erven gesitueerd. Met een gemiddelde woningdichtheid van 20 wo/ha kunnen op deze wijze 180 woningen worden gerealiseerd.



wonen in de oude stal



ontwikkelingsstrategie woningbouw op bestaande erven



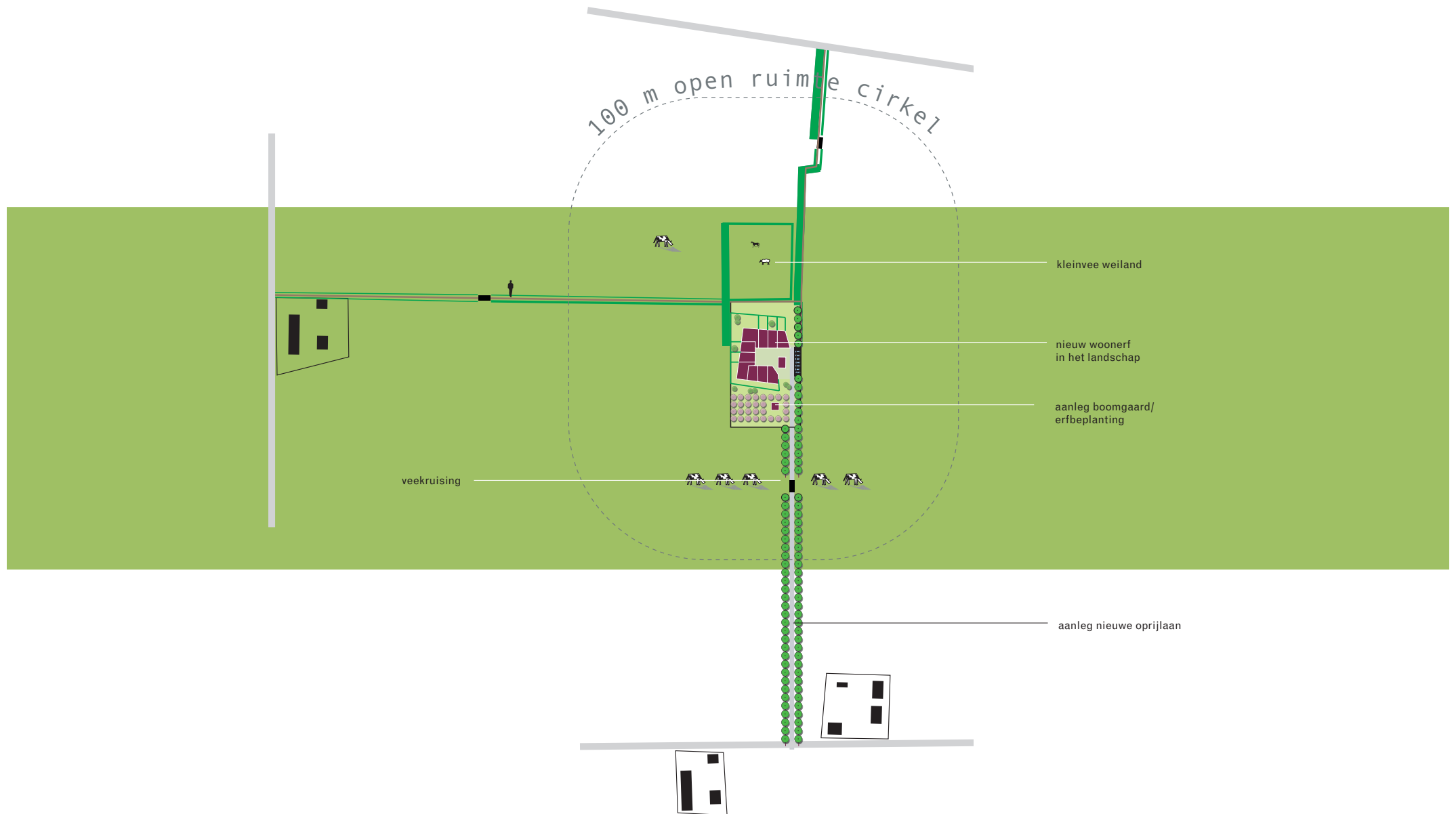
bouwsteen

Woningbouw op nieuwe erven

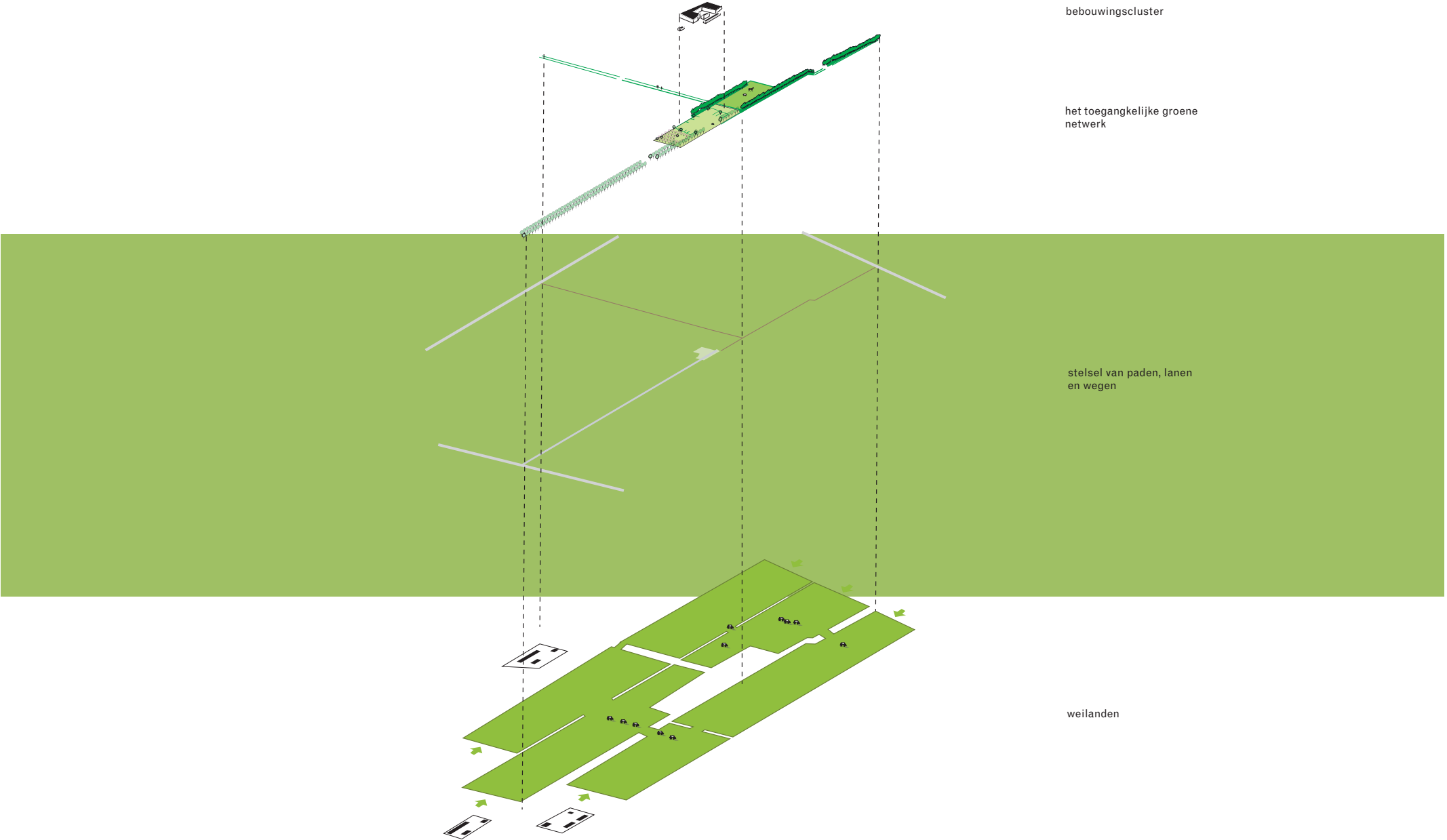
Op een aantal locaties in het plangebied zijn er mogelijkheden voor de realisering van woningbouw op nieuwe erven, locaties tussen (nieuw te realiseren) houtwallen en in de nabijheid van de Hertogswetering. Een nieuw erf is van een zodanige omvang, circa 1,5 ha, dat hier maximaal 25 woningen gebouwd kunnen worden. Voor de ligging van een nieuw erf geldt dat ze zodanig worden gepositioneerd ten opzichte van de omliggende erven dat er een minimale open ruimte gehandhaafd blijft van 100 meter. Een erf hoeft niet direct aan een hoofdweg te zijn gelegen en kan door de aanleg van een oprijlaan met boombeplanting worden ontsloten. De woonbebouwing wordt geclusterd op de kavel. Daarnaast geldt dat op een deel van de kavel een boomgaard, speelweide of een andere collectieve voorziening wordt aangelegd. Bij de ontwikkeling van het nieuwe erf hoort ook landschapontwikkeling in de vorm van de aanplant van erfbeplanting, aanplant houtwal, de aanleg wandelpad en de aanleg van bijvoorbeeld een landschappelijke veekering. In het gebied is ongeveer ruimte voor 13 nieuwe erven met in totaal 390 woningen.



de oprijlaan van het nieuwe erf



ontwikkelingsstrategie woningbouw op nieuwe erven



bebouwingscluster

het toegankelijke groene
netwerk

stelsel van paden, lanen
en wegen

weilanden

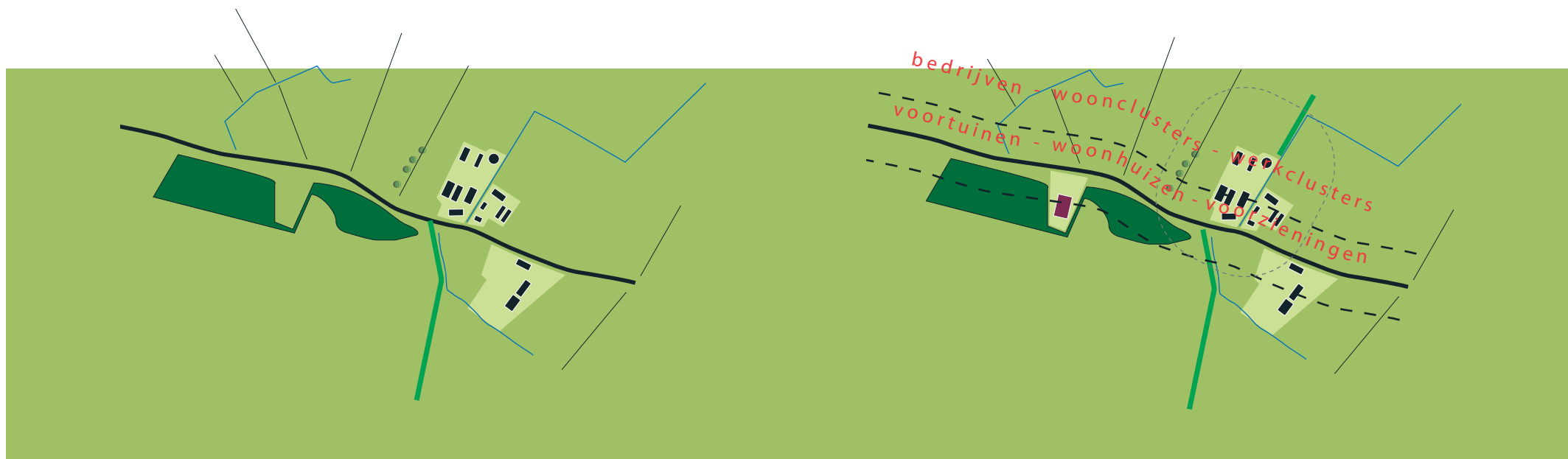
bouwsteen

Woningbouw langs de linten van en naar Oosterhout

Langs de linten die in het gebied lopen (de Oude Dongense Baan en de Hoogstraat) zijn er mogelijkheden voor de realisering van woningbouw, voorzieningen (kinderopvang, sport, winkel) en woon-werkkavels. Het gaat om functies die de functie van de routes, namelijk hoofdzakelijk voor het langzaam verkeer, versterken. In de directe zone aan het lint bevinden zich de woningen, voorzieningen en voortuinen. Achter op de kavel is er ruimte voor werkclusters, bedrijven (onderdeel nieuwe woon-werkkavel) en woningen. Bestaande boerenbedrijven kunnen hun functie behouden aan het lint, maar kunnen ook transformeren tot woonfunctie. Daarnaast zal bij ontwikkeling aan het lint de milieucontour van 100 meter worden aangehouden. De ontsluiting van de bestaande en nieuwe functies vindt plaats via de linten. Bij de ontwikkeling van de kavels geldt ook hier de verplichting om een bijdrage te leveren aan landschapsontwikkeling, waarbij het gaat om het continueren van het lint door de aanplant van bomen (laan), het versterken van de afwisseling van open (uitzicht over de velden) en dicht (aanplant boskavels), het beplanten van de erfgrenzen met houtwallen. De linten vormen de drager voor de ontsluiting van de clusters en het achterliggende gebied met wandel- en fietspaden. Voor de aanleg van dergelijke paden wordt eveneens een investering gedaan. Voor de realisering van een woonwerkcluster geldt ook de aanplant van bomen direct aangrenzend aan de kavel. Daarnaast geldt dat er een oplossing moet worden gevonden voor de afwatering en inzijging van het hemelwater voor het toegevoegde programma. Voor de ontwikkeling van het lint is circa 7 ha beschikbaar.



de fietsroute naar Oosterhout



ontwikkelingsstrategie 'linten naar en van Oosteind'



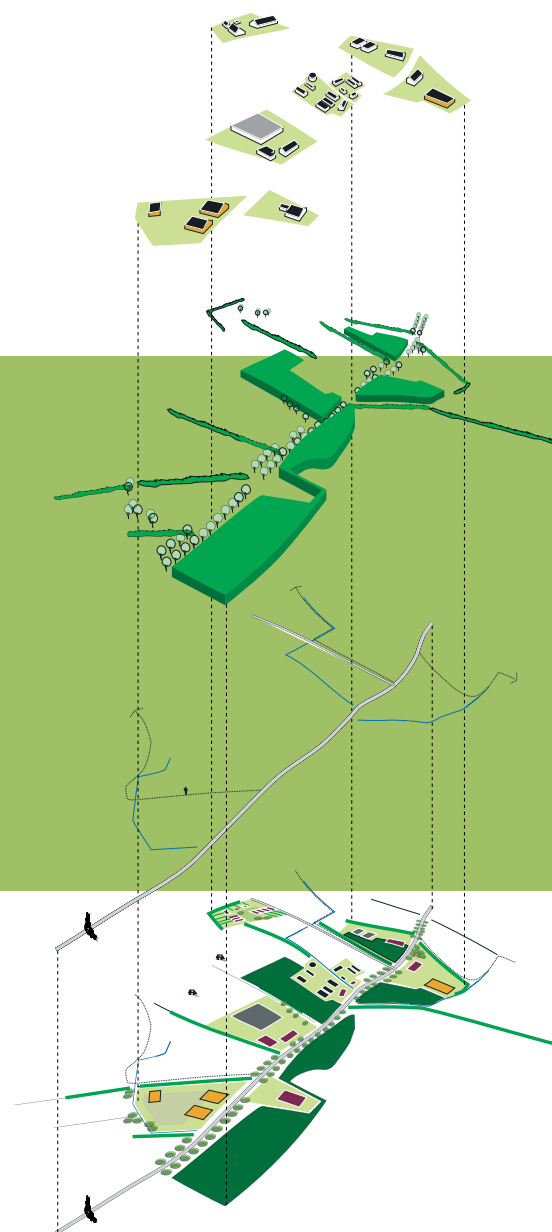
kinderopvang

nieuw bos

oprijlaan nieuw cluster

wandelpaden

erfgrenzen beplanten met
houtwallen



bouwsteen

Woningbouw in Oosteind

1. Transformatie tot woonfunctie met behoud agrarische of werkfunctie

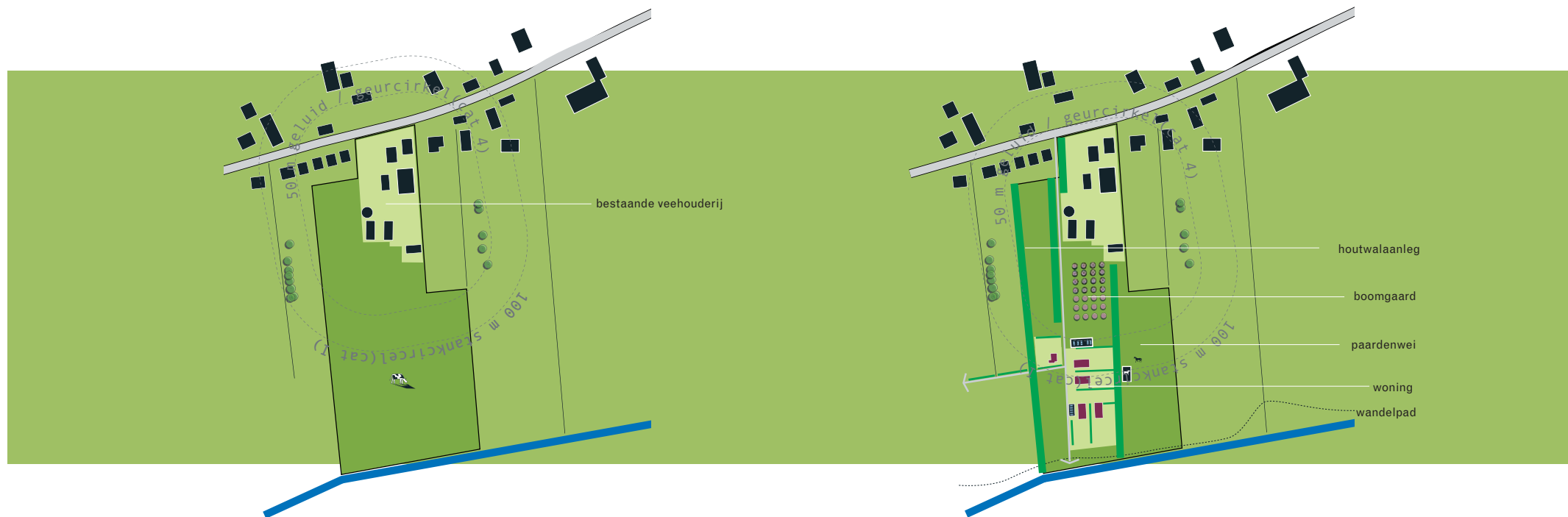
In het kerkdorp Oosteind zijn ook mogelijkheden voorzien voor woningbouw. Deze zijn voornamelijk voorzien op huidige boerenerven die aan het lint gelegen zijn. De transformatie van een boerenerf kan in eerste instantie worden uitgevoerd met behoud van de agrarische functie, hierbij wordt eerst achter op het erf woningbouw gerealiseerd, buiten de huidige milieucontour. Een andere mogelijkheid is dat de bestaande opstallen tijdelijk worden gebruikt als bedrijfsruimte, mits de milieucontour niet wordt overschreden. Hierbij is het mogelijk dat een 2^e bedrijfswoning wordt gebouwd aan het lint. In deze fase van transformatie geldt een ruimtelijke zonering bestaande uit een kavel aan het lint met een agrarische en/of werkfunctie, een collectieve boomgaard in de tussenzonering en het achtererf waarop gewoond wordt. De landschapsontwikkeling bestaat hier uit de aanleg van erfbeplanting, boomgaard, bomenweide, aanplant houtwal en aanleg wandelpad. Daarnaast geldt dat er een oplossing moet worden gevonden voor de afwatering en inrijding van het hemelwater voor het toegevoegde programma.

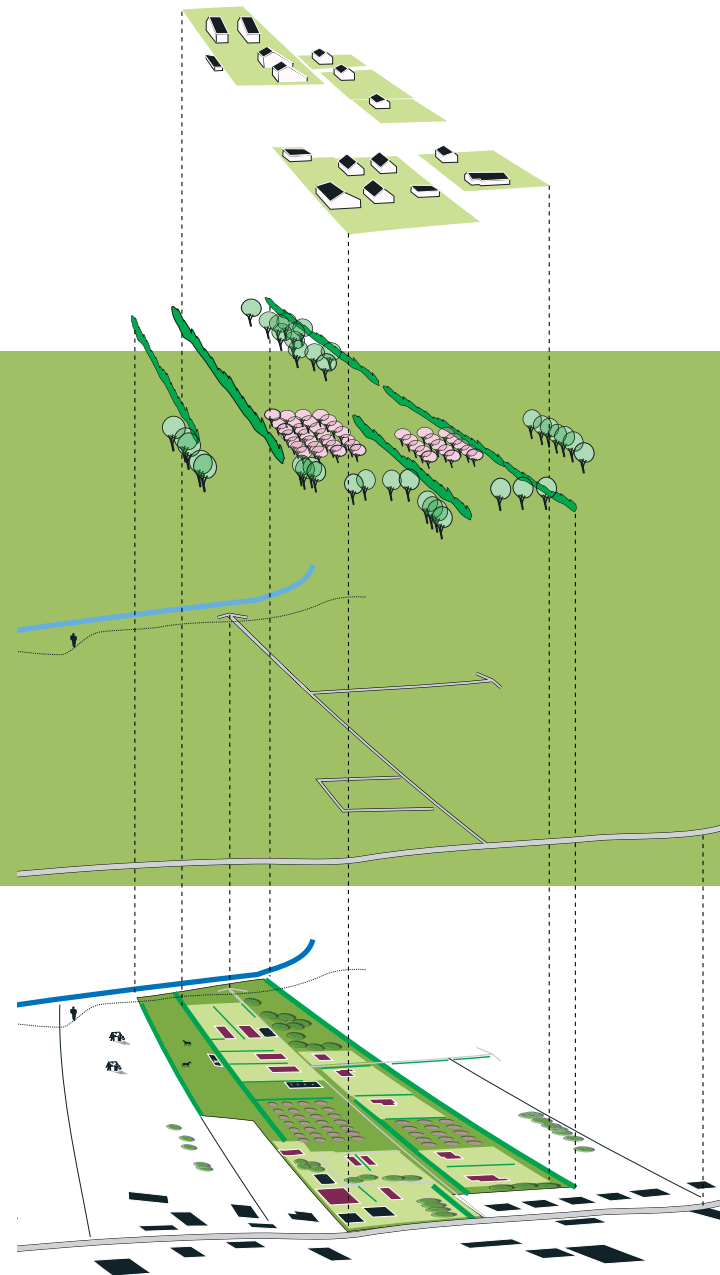
2. Transformatie tot woonfunctie

Een vervolgstap op de transformatie tot werkfunctie danwel het behoud van de agrarische functies is de transformatie tot woonfunctie. Een directe transformatie tot woonfunctie is eveneens mogelijk. Voor beide stappen gelden dezelfde voorwaarden. Uiteindelijk voorziet een voormalige agrarische kavel in maximaal 25 woningen. Typerend voor het wonen aan het lint van Oosteind vormt het wonen tussen de houtwallen en de koppeling van een padennetwerk vanuit het dorp naar de Hertogswetering. In de eindsituatie ontstaat een ruimtelijke zonering bestaande uit een klein wooncluster (circa 8 woningen) aan lint van Oosteind, een woonlint (circa 8 woningen) richting achtererf, een collectieve boomgaard en woningen op het achtererf. Voor de autonome groei van Oosteind biedt de transformatie van boerenerven ruimte aan 75 tot 100 woningen (maximaal 6 ha).



wonen achter het lint van Oosteind





Visiekaart

velden

	bos- en landschapsbouw
	mozaiek van landbouwontwikkelingen
	verbrede landbouw
	natuur en landschap in combinatie met landbouw en recreatie
	bestaande glastuinbouw transformeren naar verbrede landbouw
	verbrede landbouw en recreatie
	bos

netwerk

	A27
	nieuwe regionale wegverbinding / voorkeustracé
	lokale ontsluiting
	fiets- / wandelpaden (locaties deels indicatief)
	waterloop
	bestaande verbinding
	studiegebied regionale wegverbinding

bebouwing

	bestaande woonlinten
	nieuwe buurtschappen (locaties indicatief)
	transformatie van erf naar woon- / werkcluster (locaties indicatief)
	nieuwe woonerven (locaties indicatief)
	autonome groei Oosteind (locaties indicatief)
	zoekgebied bedrijven

	uitbreiding bedrijventerrein Everdenberg
	bedrijvencluster (locaties indicatief binnen zoekgebied)
	zoekgebied voorzieningen
	zoekgebied woningbouw Dongen

Strategische Gebiedsvisie Oosterhout Oost - visiekaart



Structuurplankaart

velden

	(verbrede) landbouw en landschapsontwikkeling
	landschapsbouw
	bestaand bos

netwerk

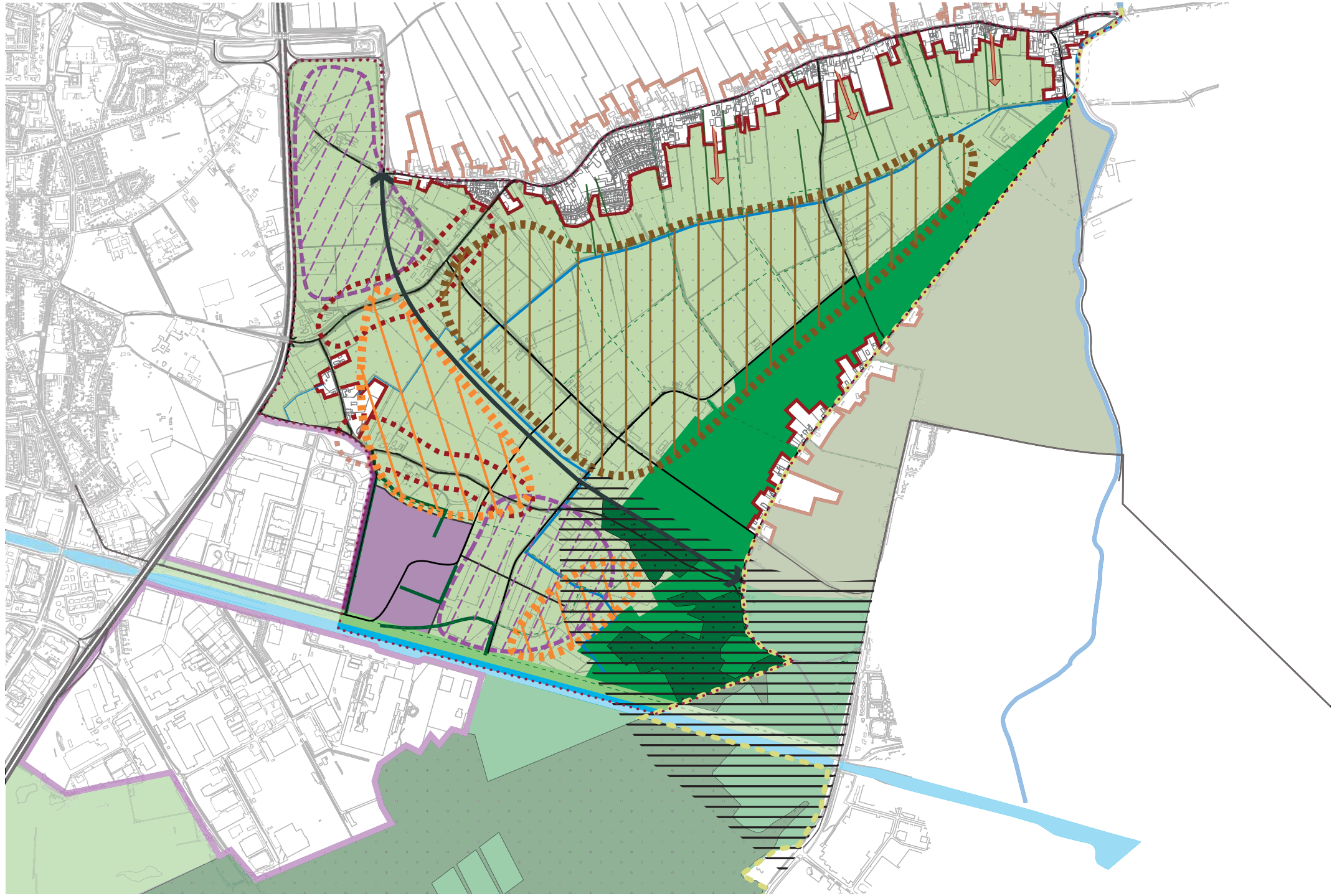
	A27
	lokale ontsluiting
	fiets-/ wandelpaden (locatie deels indicatief)
	waterloop
	nieuwe regionale wegverbinding / voorkeursstracé
	studiegebied inpassing regionale wegverbinding

bebouwing

	bestaande woonlinten
	zoekgebied buurtschappen en woonclusters
	zoekgebied woonclusters
	zoekgebied bedrijventclusters
	zoekgebied voorzieningen
	autonome groei Oosteind (locaties indicatief)
	uitbreiding bedrijventerrein Everdenberg

	gemeentegrens
	plangrens

Structuurplan Oosterhout Oost - plankaart







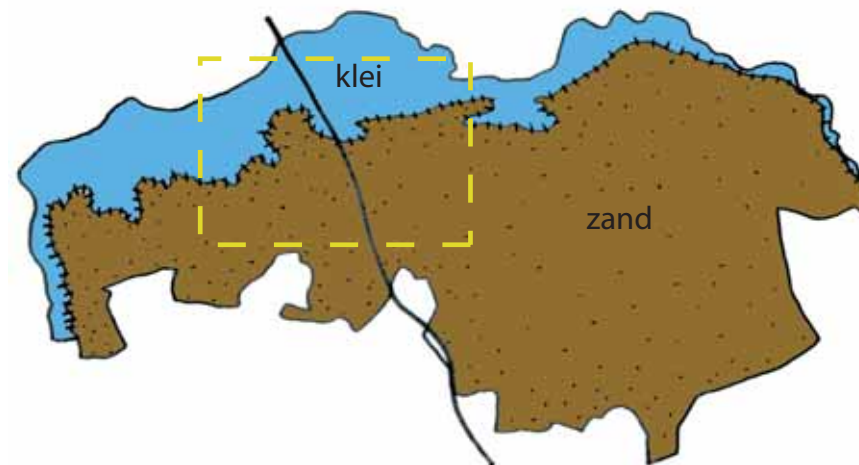
Toelichting op het structuurplan

3.1 Landschap en natuur op een overgang

3.1.1 Vergroten van de landschappelijke verschillen

Het gebied bevindt zich op de overgang van zand naar klei, van hoog naar laag en van droog naar nat. Dit komt tot uiting in verschillen in grondgebruik (zoals bos en natuur op de hoge droge arme zand gronden) en bewoningspatronen (zoals het lint van Oosteind als meest noordelijke bebouwingsstructuur; ten noorden van Oosteind was het te nat en te moerassig voor permanente bewoning). We onderscheiden in dit overgangsgebied de volgende landschappelijke deelgebieden:

bos, mozaïek, velden en lint. De specifieke transformatie van landbouw naar nieuwe vormen van grondgebruik per zone versterkt de verschillen binnen het gebied. Het leidt tot verschillen in de woon- en werkmilieus per zone en tot verschillen in het grondgebruik.



op de grens van zand en klei

Bos

Het meest zuidelijk deel van het plangebied bestaat uit de noordelijke rand van het boscomplex van de Boswachterij Dorst: het Blik. Dit valt binnen de Groene Hoofdstructuur van Brabant en deels binnen de Ecologische Hoofdstructuur.

Voor het gehele plangebied en de daarbinnen gelegen onderdelen geldt de opgave om de ecologische en recreatieve betekenis verder te ontwikkelen. Aanleg van een raamwerk van houtwallen en paden vormt het kader waarbinnen ontwikkelingen op het gebied van dag- en verblijfsrecreatie (o.a. paden voor fietsers, voetgangers en ruiters langs lanen en houtwallen) kunnen plaatsvinden.

Mozaïek

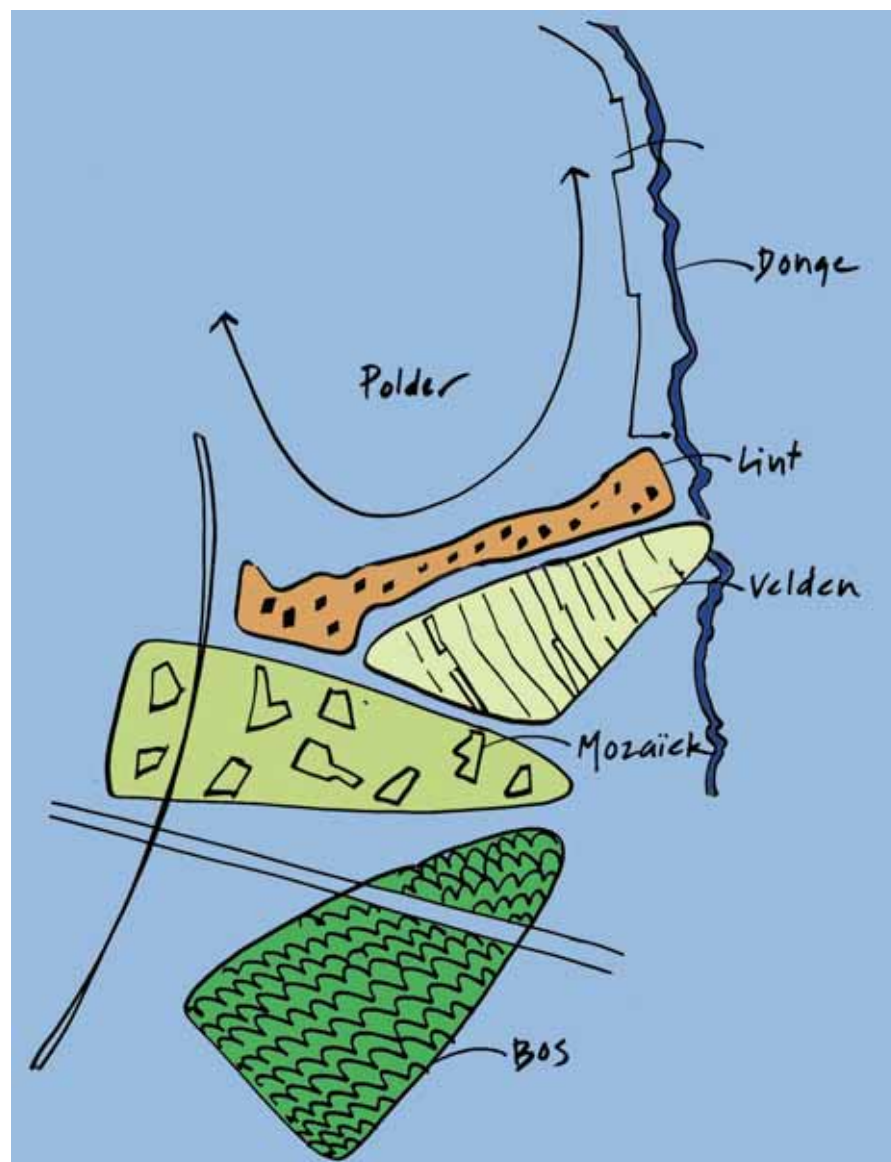
Tussen bos en velden ligt het mozaïek. Het is een kleinschalig landschap met een onregelmatige blokverkeveling waar bosjes, weilanden met solitaire bomen, akkers, houtwallen, lanen, zandpaden en rulletjes het beeld bepalen. Vanwege het afwisselende karakter is het gebied aantrekkelijk om in te wandelen of doorheen te fietsen. Het gebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het is goed denkbaar dat bij ontwikkelingen vondsten uit het verre verleden worden gedaan. Door goed archeologisch voorwerk kan de verborgen geschiedenis boven water worden gehaald en betekenis krijgen bij de verdere planontwikkeling. De Heilige Driehoek aan de westzijde van de snelweg behoort ook tot het mozaïek. De doorsnijdende werking van de snelweg wordt zoveel mogelijk tegen gegaan door de informele dwarsroutes in ruimtelijke zin 'voorrang' te verlenen. De snelweg wordt niet opgevat als een rand of grens, maar als een lijn door het gebied.

Velden

Geleidelijk gaat het mozaïek ten noorden van de Heistraat over in de 'Velden' met in het hart de Hertogswetering. Dit open gebied kenmerkt zich door zijn strookvormige verkeveling met een meer eenduidige richting en is nu beleefbaar via een paar doorzichten vanaf het lint van Oosteind, het kerkepad en een aantal landbouwwegen. Het agrarisch gebied wordt toegankelijker voor bewoners en bezoekers door enerzijds met de ontwikkeling van bouwkavels aan te sluiten op het lint en anderszijds de daarmee samenhangende paden en houtwallen te versterken.. Zo ontstaat er naast de bestaande structuur van landwegen een fijnmazige structuur die de velden voor fietsers, wandelaars en ruiters beleefbaar en bereikbaar maakt. De Hertogswetering neemt hierin een bijzondere positie in als watergang met een aantrekkelijke fietsroute. Tussen het lint van Oosteind en de wetering en tussen de wetering en de landbouwwegen worden nieuwe laantjes en houtwalpaden toegevoegd. Zo ontstaat er naast de bestaande structuur van landwegen een fijnmazige structuur die de velden voor fietsers, wandelaars en ruiters beleefbaar en bereikbaar maakt.

Lint

Op de overgang naar de grote open Willemsspolder ligt het lint van Oosteind. Dit is feitelijk geen landschap maar een bebouwingsstructuur. Het kerkdorp is in ruimtelijke en sociaal-culturele zin zo manifest en heeft een dermate



landschapstypologieën

sterke identiteit dat het op te vatten is als een landschappelijke eenheid. Het beeld wordt bepaald door een ruimtelijk spel tussen markante gebouwen, zoals de langgevelboerderijen, en de grote bomen in de tuinen en op de erven. Toekomstige woningbouw dient vooral ten behoeve van de eigen bevolkingsgroei te zijn. Bij het plaatsen van woningbouw zijn drie uitgangspunten van belang:

- het behoud van het karakter van het lintdorp, en daarmee het behoud van de continuïteit en diversiteit in het lint;
- het bijdragen aan een levendige dorpskern, met zo mogelijk voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid – in dit geval zal het gaan om niet overlast gevende bedrijvigheid die kan mengen met woningbouw;
- het versterken van de relatie tussen het lint en het achterliggend gebied: cruciale doorzichten tussen de bebouwing door naar het achterland blijven open zodat ook op lange termijn er nog 'lucht' blijft in het lint.

Dit laatste punt wordt bereikt door de aanleg van nieuwe wegen en lanen dwars op het lint die overgaan in een wandel of fietspad. Deze vormen de dragers voor verdere woningbouwontwikkeling. Door deze dwarsroutes van beplanting te voorzien wordt het groene karakter van Oosteind versterkt.

3.1.2 Ontwikkelen van de groene wig tussen Oosterhout en Dongen

Een van de ingrediënten van het Uitwerkingsplan Breda-Tilburg tussen Oosterhout en Dongen is. de ontwikkeling van een landschapszone. Deze wigvormige ruimte, gelegen aan weerszijden van het buurtschap Groenstraat / Hogedijk (en dus in beide gemeenten Dongen en Oosterhout) heeft als primair doel het voorkomen van het aan elkaar groeien van Oosterhout en Dongen.

De offensieve of actieve benadering van het landschap in het structuurplan vraagt wel om het geven van een betekenis aan de landschapszone. Door clustergewijs te bouwen *in* het landschap en de bebouwing te verbinden met het landschap gaat landschapsontwikkeling hand in hand met de ontwikkeling van woningbouw. Dat is niet alleen een voorwaarde voor de ontwikkeling van het landschap, het is ook een bijdrage aan de betekenis van nieuwe landschapselementen: ze horen bij de ruimere woonomgeving. Door de beperkte omvang van de woningbouwclusters kan het hele gebied tussen de bebouwde kom van Oosterhout en Dongen worden opgevat als landschap(szone).

In het gebied dat specifiek is aangeduid als landschapszone krijgen de te realiseren ecologische en recreatieve kwaliteiten extra betekenis. Aan de rand van deze zone liggen woonclusters van verschillend formaat. De overgang van hoog naar laag, van droog naar nat is in ecologisch opzicht interessant en kan dusdanig worden ingericht, dat deze een sterke bijdrage levert aan de ecologische structuur. Het is daarbij niet nodig het gebied direct als ecologische verbindingsszone aan te duiden. Om de zone als verbindende structuur en als autonoom biotoop succesvol te maken is een aantal forse groene 'stapstenen' (loofbosjes, houtwallen etc) met daartussen kleinere verbindende elementen en poelen nodig. De inrichting is geschikt voor amfibieën als kamsalamander en boomkikker die in de ruimere omgeving voorkomen. Kleine zoogdieren als muizen, egels en marterachtigen,



betekenis van de landschapszone op grote schaal

(wezel, bunzing etc.) profiteren sterk van een dergelijke zone en in de verre toekomst vinden mogelijk zelfs de vos en de das hierin een migratiezone. Door de toename van de landschappelijke variatie krijgen ook insecten en vleermuizen extra kansen. Voor flora biedt vooral de natste delen die onder invloed staan van kwel de meeste potenties. Van vrij zeldzame soorten als Blaasjeskruid en Bospaardestaart is uit de omgeving bekend dat zij zich vrij snel in een nieuwe situatie met kwel kunnen vestigen. De zone vormt een schakel tussen de bossen van de Vrachelseheide-Boswachterij Dorst naar de Donge, en op grotere schaal richting de Biesbosch.

Het gebied krijgt een recreatieve betekenis door het vergroten van de toegankelijkheid. De Groenstraat/ Hoge Dijk vormt het hart van de landschapszone. Haaks hierop worden wandel- en fietspaden gerealiseerd naar de bebouwde kom van Dongen en in de richting van de Berkenstraat en verlengde Berkenstraat. Zo wordt het gebied maximaal ontsloten. De recreatieve en landschappelijke waarde komt ook voort uit de variatie. Deze bestaat uit: de erven met de cultuurhistorisch waardevolle boerderijen, de tuinen, de ecologische stapstenen langs het pad en het zicht op de landerijen die bij boeren en (nieuwe) bewoners in beheer zijn.

3.1.3 Waterhuishouding

Voor de transformatie van Oosterhout Oost is ook een herwaardering van de waterhuishouding van belang. De zeer kleinschalige verschillen rond de breuklijn in de bodem (Gilze-Rijen breuklijn) zullen worden gebruikt om bestaande rullen te versterken en nieuwe watergangen te voeden. De Hertogswetering – de watergang die ten zuidoosten van het kerkdorp Oosteind ligt en water voert van Heikant tot de Donge – krijgt een belangrijke rol in het nieuwe landschap van landbouw, bedrijven en woningbouw. Daar waar nodig en mogelijk is, zal aansluitend aan nieuwe clusters met bebouwing, oppervlaktewater worden aangesloten op de bestaande greppels en sloten in het gebied. Op die wijze kan een netwerk van watergangen ontstaan, waarlangs en waarin een rijkdom aan planten en dieren zich kan ontwikkelen. Daarnaast is er de mogelijkheid om de waterhuishouding te verbeteren door het inzijsen van water in de bodem.



landschapszone als ecostructuur



landschapszone als ecosysteem

3.2 Infrastructuur tussen buurt en regio

Essentieel voor de transformatie van het plangebied zijn de toegankelijkheid van het landschap en de verbindingen met Oosterhout voor fietser en voetganger enerzijds en de ontsluiting van buurt tot regio voor autoverkeer anderzijds. Hieronder volgt de toelichting op het structuurplan voor wat betreft het autoverkeer. De hoofdmoot is daarin de tracering van de nieuwe regionale wegverbinding.

Bestaande situatie

In de huidige situatie is er sprake van een leefbaarheidsvraagstuk aan de Heistraat. De direct aanpalende percelen hebben overlast van het verkeer wat gebruik maakt van de Heistraat. In regionaal verband (BORDT) is reeds gestudeerd op mogelijk oplossingen. Deze kennis is betrokken in dit structuurplan. Het gebied tussen Dongen en Oosterhout wordt getransformeerd, waarbij verschillende functies worden toegevoegd, wat extra verkeer gaat genereren. De verkeersstructuur biedt dan ook naast antwoord op bestaande leefbaarheidsvraagstukken, vooral perspectief voor een duurzame ontwikkeling van het gehele gebied.

BORDT studie

In BORDT-verband is studie verricht naar de regionale bereikbaarheid en leefbaarheidproblematiek. In de spitsperiodes is op de wegverbinding N629 (vooral ter hoogte van de kruisingen) sprake van een afwikkelingsprobleem. Op met name de Heistraat is sprake van een leefbaarheidsprobleem. In de “Verkenningenstudie” zijn 11 mogelijke varianten naar voren gekomen. In de vervolgstudie (de Effectenstudie) zijn deze teruggebracht tot 3 kansrijke varianten (zie voor een uitgebreide toelichting ook de Strategische Gebiedsvisie Oosterhout Oost met bijlagen).

De regionale verkeersopgave

Het regionale verkeer zal blijven groeien. Dit betekent dat de verbinding door het gebied van Dongen naar de Rijksweg A27 over voldoende capaciteit moet beschikken. Dongen genereert veel verkeer. Op de N629 rijdt weliswaar doorgaand verkeer, maar een ruime 50% heeft haar herkomst of bestemming in de kern Dongen, waaronder ook het bedrijventerrein Tichelrijt.

Een hoog aandeel van verkeer uit Dongen op de Heistraat houdt in, dat een goede aansluiting van Dongen op de regionale verbinding van groot belang is. De aansluiting van Dongen op de nieuwe regionale wegverbinding lijkt lastig te realiseren zonder behoud van de Heistraat. De Heistraat is ‘de’ directe verbinding voor Dongen met Oosterhout en de Rijksweg A27. Juist door die directheid blijft deze route aantrekkelijk, ook wanneer een alternatieve route wordt aangeboden. Zonder aanvullende maatregelen blijft de Heistraat een fors gebruikte route, hetgeen, in relatie tot de beoogde vermindering van de huidige problemen van die route, niet gewenst is. Mede door de ontwikkelingen in het gebied zelf, moet worden ingezet op een nieuwe verbinding. De Heistraat blijft dan voor ontsluiting van het gebied zelf beschikbaar.

Lokaal verkeer door nieuwe ontwikkeling

In dit structuurplan wordt voorzien in een transformatie van het gebied, onder andere door de ontwikkeling van nieuwe woon- en werkgebieden. Deze nieuwe ontwikkelingen, waarmee in de Effectenstudie nog geen rekening was gehouden, genereren nieuw verkeer. Wanneer wordt uitgegaan van realisatie van 1.000 woningen en 40 ha. bruto bedrijventerrein (het prognosejaar 2015), dan is de verwachting dat er zo'n 6.000 motorvoertuigen per etmaal extra door de woningen en 3.500 motorvoertuigen per etmaal extra door de bedrijvigheid worden gegenereerd.

Ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Everdenberg is in deze SGV een nieuw bedrijventerrein gedacht. In de modelberekeningen is uitgegaan van een infrastructurele doorkoppeling van deze beide bedrijventerreinen met de nieuw aan te leggen infrastructuur via de route Wilhelminakanaal Noord. Het is overigens niet gewenst dat op deze manier een nieuwe regionale verbinding via het Wilhelminakanaal Noord met (het centrum van) Oosterhout gaat ontstaan. De huidige aansluiting van de Esdoornlaan op de Tilburgseweg is daarbij weliswaar een beperkende factor, maar wellicht dat toch aanvullende maatregelen zullen moeten worden getroffen.

Beschrijving voorkeurstracé

Het voorkeurstracé van de nieuwe regionale wegverbinding borduurt voort op de positieve effecten van de in de Effectenstudie behandelde variant B1/B2, waarbij gekozen is voor het tracé ten noorden van het kanaal (B2) om zoveel mogelijk verkeer, met name vanuit Dongen, te stimuleren van de nieuwe weg gebruik te maken en daarmee de bestaande Heistraat zoveel mogelijk te ontlasten. Tussen de nieuwe weg en de Hoogstraat is, door het ontbreken van een aansluiting, geen uitwisseling van verkeer mogelijk.

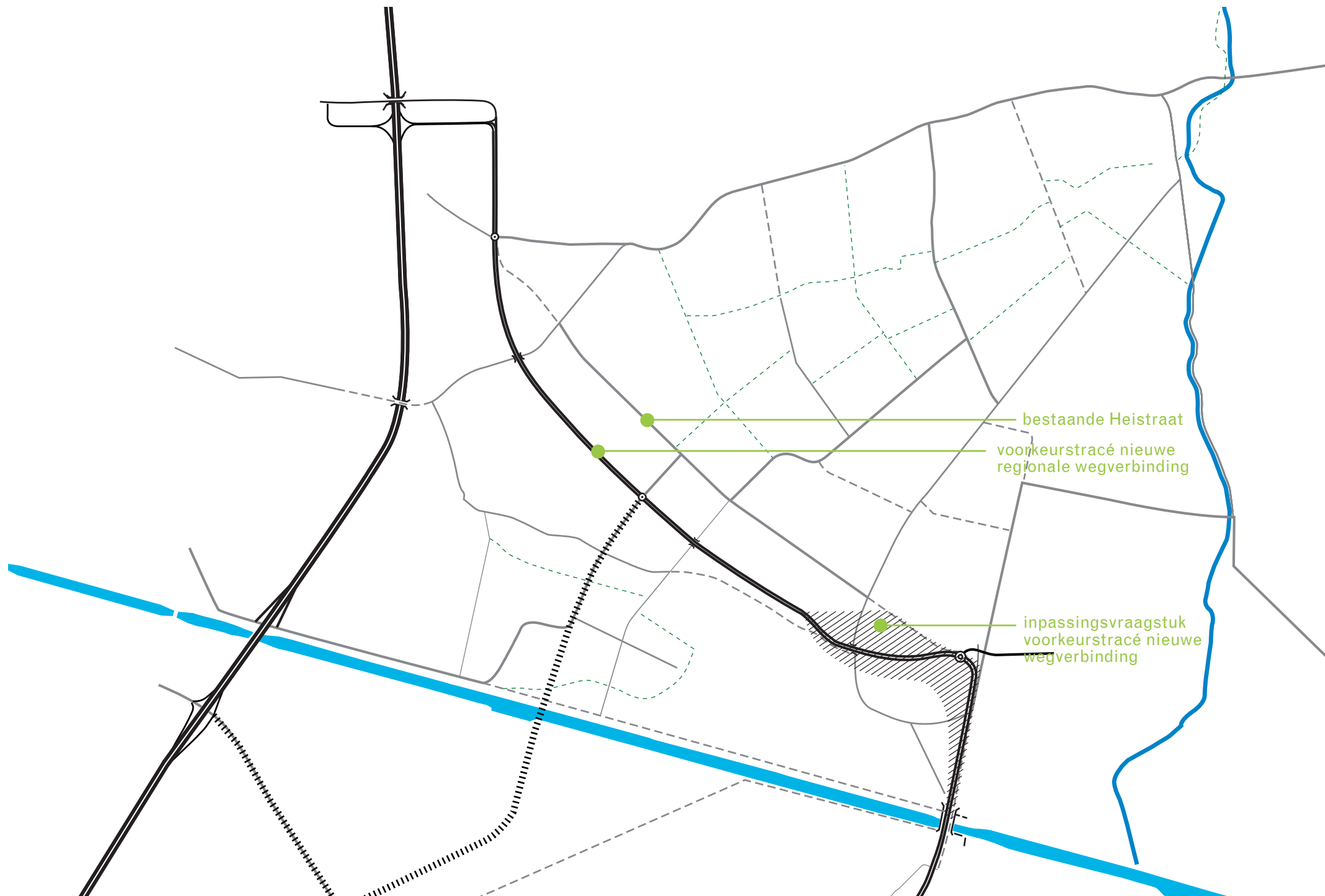
In de modelberekeningen is de Heistraat aan de uiteinden afgekoppeld van de bestaande route en gedegradieerd tot een 'ondergeschikte' route (met een modelsnelheid van 60 km/h t.o.v. een modelsnelheid van 80 km/h voor de nieuwe weg).

Verkeerskundig kan het voorkeurstracé zich meten met de andere alternatieven.

Bij dit tracé is de Heistraat 'slechts' een ontsluitingsstraat van de aanliggende woningen en de nieuw te ontwikkelen woonvelden met een intensiteit behorend bij een verblijfsgebied. Op de nieuwe route Westerlaan-Nieuwe weg-Ekelstraat wordt al het verkeer geconcentreerd; overigens is de verkeersaantrekkende werking van 'nieuw' verkeer minder dan bij de overige varianten. De aansluiting van deze wegverbinding op de A27 ter hoogte van de Ekelstraat-Bovensteweg (A27-aansluiting 19 Oosterhout-noord - Dongen) vereist wel de nodige capaciteitsuitbreiding in de nieuwe situatie. Door het verdubbelen van opstelstroken op zowel de Ekelstraat als de Bovensteweg ter hoogte van de beide kruisingen met de op- en afritten van de A27, kan deze extra capaciteit worden gevonden. In een afzonderlijke document is deze studie gerapporteerd.

Mede door de wijziging in functie van de Hoogstraat neemt de druk op het Wilhelminakanaal Noord toe. In een nadere uitwerking van Oosterhout Oost dient door een zorgvuldige tracering deze route minder attractief te worden vormgegeven. Anderzijds is een tweezijdige ontsluiting van Everdenberg ook een belangrijk pluspunt.

Het Structuurplan houdt de mogelijkheid open voor een doorkoppeling op langere termijn van een wegverbinding van de verlegde Heistraat naar het terrein Vijf Eiken en eventueel verder naar de Burgemeester Materlaan (oostelijke randweg Oosterhout). Dit voor het geval dat de wenselijkheid/noodzaak daartoe uit nadere studie en besluitvorming ter zake van de hoofdverkeersstructuur van Oosterhout en/of de verkeersafwikkeling op de A27 zou blijken.



bestaande Heistraat

voorkeurstracé nieuwe
regionale wegverbinding

inpassingsvraagstuk
voorkeurstracé nieuwe
wegverbinding

Gewenst eindbeeld

De nieuwe hoofdroute vervult een dubbele functie. Naast de ontsluiting van het gebied verwerkt de route ook een deel van het regionale verkeer tussen Tilburg/Reeshof, Dongen en Oosterhout (A27). De route verbindt de Ekelstraat met de Westerlaan (brug over het kanaal). De weg heeft tussen de brug over het Wilhelminakanaal en de aansluiting op de A27 / Bovenste weg het karakter van een 'parkway', bestaande uit een brede middenberm en met zijbermen. In het eindbeeld kan deze route een 2x2 rijstrookindeling kennen. Voor de doorstroming op deze route is het belangrijk dat er niet teveel aansluitingen aanwezig zijn. Aansluitingen verstoren immers de doorstroming maar ontsluiten ook het te ontwikkelen gebied. In dit structuurplan wordt ervan uitgegaan dat Dongen een aansluiting krijgt en er een aansluiting in het gebied komt bijvoorbeeld ter hoogte van de Heikantsestraat en tot slot een aansluiting met de Provincialeweg Oosteind. De Heistraat krijgt een secundaire functie en sluit indirect aan op de nieuwe hoofdstructuur.

In de ruimtelijke ontwikkeling moeten nog keuzes worden gemaakt ten aanzien van de grenzen van de bebouwde kom. De nieuwe provinciale weg is in principe een gebiedsontsluitingsweg van 80km/u buiten de bebouwde kom. Belangrijk is wel dat in de Duurzaam Veilig terminologie er altijd sprake is van een gebiedsontsluitende weg (zowel binnen als buiten de bebouwde kom). In beginsel gaat de voorkeur uit naar enkele aansluitingen met rotondes.

De nieuwe structuur krijgt een ongelijkvloerse kruising (zonder uitwisseling van verkeer) met de Hoogstraat en op twee plaatsen met de Groenstraat, pal ten zuiden van de Heistraat en aan de rand van de bebouwde kom van Dongen. Om het doorgaande karakter van deze weg te benadrukken komen er geen gevoelige bestemmingen (woningen e.d.) in de nabijheid van deze weg. Een bedrijvencluster behoort wel tot de mogelijkheden. Van deze weg zal een barrièrewerking uitgaan; de inpassing van de weg is daarom van groot belang. Langzaam verkeer moet deze weg ongelijkvloers passeren. Dit vergroot de verkeersveiligheid maar ook de doorstroming op de hoofdstructuur.

De nieuwe verbindingsweg wordt gesloten voor landbouwverkeer. Omdat het gebied ruimte blijft bieden aan agrarische activiteiten, is het ook belangrijk een goede structuur te ontwerpen voor het landbouwverkeer.

Er komen geen inritten aan de nieuwe provinciale weg, nieuwe functies zijn bereikbaar vanaf parallelwegen, zoals in het eindbeeld de bestaande Heistraat is. Een gebiedsontsluitende weg heeft altijd vrijliggende fietspaden, conflicten met snelverkeer worden zo maximaal vermeden.

Het is gewenst om het (bestaande) openbaar vervoer tussen Dongen en Oosterhout mede te benutten om de nieuwe ontwikkelingslocaties te bedienen. Afhankelijk van de ontwikkelingsconcentraties kan daarbij de routing van de bussen over de Heistraat (meest voor de hand liggend) dan wel over de nieuwe weg worden geprojecteerd. Gezien het extensieve karakter van de ontwikkelingslocaties, zal de bedieningsdichtheid van het openbaar vervoer niet groot zijn.

Faseringsstrategie

Dit structuurplan zet in op mogelijk maken van de eventueel noodzakelijke hoofdinfrastructuur. Op basis van een aantal onzekere ontwikkelingen is geconstateerd dat een doorgroei van de regionale wegverbinding van 2x1 naar een 2x2 rijstrookindeling wenselijk kan worden. Dit houdt in dat ook de brug over het kanaal verbreed moet worden of zelfs een nieuwe brug nodig is, naast de bestaande. Voor de eerste 15 jaar volstaat in principe een 2x1 hoofdstructuur. Belangrijk is dat er in ieder geval voldoende ruimte wordt gereserveerd, zodat een doorgroei met twee extra rijstroken in de toekomst tot de mogelijkheden blijft behoren. De hoofdstructuur is een belangrijke drager van de ontwikkeling van het gebied. In de fasering van de ontwikkeling wordt deze nieuwe hoofdstructuur daarom in de eerste fase gerealiseerd. Het structuurplan houdt ruimte om op de langere termijn een verbinding te realiseren richting de Rijksweg A27, aansluiting Oosterhout Zuid of bij Kalix Berna (inclusief een nieuwe brug over het kanaal). Deze verbinding is nu geen onderdeel van de hoofdstructuur, maar wordt als een doorgroeimogelijkheid beschouwd. In hoofdstuk 5, onder 5.1, wordt ingegaan op de inpassing van de regionale wegverbinding in relatie tot de op te stellen planstudie MER.

3.3 Bedrijvigheid: innovatie en ontwikkeling in Oosterhout

Bestaande situatie

Oosterhout heeft een breed palet aan bedrijventerreinen met relatief veel grootschalige locaties voor handel en industrie. De belangrijkste terreinen zijn Everdenberg, Beneluxweg, Weststad, Vijf Eiken, Statendam en De Wijsterd. Deze terreinen variëren van 'standaard gemengd' tot grootschalig industrieel (met name Weststad). De Wijsterd heeft een hoogwaardiger karakter, met bovendien ruimte voor woon-werkcombinaties. De economische structuur van Oosterhout en van West-Brabant laat een opvallend sterke vertegenwoordiging zien van de industrie. In 2003 telde Oosterhout relatief gezien bijna 90% meer banen in de industrie dan in Nederland gemiddeld. Voor West-Brabant is die 'over' vertegenwoordiging 30%, dus de regio is eveneens relatief sterk geïndustrialiseerd. Binnen de industrie is in Oosterhout bovendien sprake van een gevarieerde structuur; het gaat om circa 200 bedrijven met in totaal meer dan 5.000 banen. Het betreft bijna allemaal vestigingen uit het midden- en kleinbedrijf. Er zijn verder in Oosterhout negen bedrijfsklassen (sbi-2-digit) binnen de industrie waarin meer dan 100 banen zijn (per klasse), met een locatiequotiënt groter dan 100 (dus een hoger aandeel dan in Nederland gemiddeld).

Opgave

In het Uitwerkingsplan Breda-Tilburg is voor Oosterhout de opgave geformuleerd om tot 2015 te voorzien in 40 ha bedrijventerrein, uit te breiden tot 100 ha in 2020. Deze raming tot 2015 is – zo blijkt uit de analyse van de regionale behoefte en voorraad – reëel. De raming is weliswaar gebaseerd op een scenario van hoge economische groei, namelijk het (inmiddels 'oude') Global Competition-scenario (GC) van het CPB (3,25% per jaar), maar anderzijds hanteert de provincie in het afleiden van het ruimtebudget een korting van 30% om tot intensivering van het

ruimtegebruik te komen. Voor de langere termijn is het nog maar de vraag of uitbreiding naar 100 ha in 2020 echt nodig is (zie kader).

Ambitie: een hoogwaardige invulling

Het Structuurplan Oosterhout Oost vertrekt vanuit de wens om tot een hoogwaardige invulling te komen. Oosterhout kent op dit moment met name grootschalige locaties voor handel en industrie. Wat Oosterhout mist, is een werklocatie voor meer kennisintensieve en wat kleinschaliger bedrijvigheid. Omdat naar verwachting de groei van de economie juist in die richting zit, is het voor Oosterhout van belang om daarvoor een ontbrekende schakel in het aanbod op de markt te brengen. Dat biedt bovendien een aanknopingspunt om meer hoogwaardige diensten naar de stad te krijgen en bijvoorbeeld een link naar het onderwijs tot stand te brengen. Oosterhout richt zich op 'innovatie en ontwikkeling', een keuze die is gebaseerd op de rijke en gevarieerde industriële structuur van West-Brabant en Oosterhout en de onafwendbare ontwikkeling naar een kenniseconomie, waarin productiebedrijven zich zullen kunnen handhaven mits zij investeren in ontwikkeling en blijven innoveren. Om na te gaan in hoeverre deze hoogwaardige ambitie haalbaar is, is bekeken hoe vraag naar en aanbod van hoogwaardig terrein zich tot elkaar verhouden in de Uitwerkingsregio Breda-Tilburg.

Het begrip 'hoogwaardig' is niet eenduidig te definiëren, maar uitgegaan wordt van kennisintensieve bedrijven (met economische activiteiten die hoger opgeleid personeel vergen en tot een hoge toegevoegde waarde leiden) in combinatie met een hoge ruimtelijke kwaliteit (stedebouwkundige en architectonische kwaliteit, enige functiemenging, inpassing in landschap, goede kwaliteit openbare ruimte, et cetera). Dit noemen we de 'enge' definitie van hoogwaardigheid. Traditioneel wordt daarbij gedacht aan bijvoorbeeld researchinstellingen, maar

100 ha nodig in 2020?

Het CPB verwacht op de langere termijn een verdere afname van de werkgelegenheidsgroei als gevolg van de vergrijzing. Daarnaast is sprake van een vermoedelijk te hoge werkgelegenheidsgroei in de uitgangspunten van de raming en moeten ook verdere structuurveranderingen in de economie – meer diensten, minder industrie – beschouwd worden. Daardoor zijn bij de extrapolatie van de behoefteraming tot 2020, zoals die in het Streekplan zit, veel kanttekeningen te plaatsen. Er zijn nog drie overwegingen die tot die conclusie leiden. In de eerste plaats is er in de provinciale raming rekening gehouden met het vestigen van grootschalige bedrijvigheid op Moerdijkse Hoek of voorlopig op Moerdijk. Bedrijven met een ruimtebehoefte van groter dan 5 ha hoeven dus niet in Oosterhout te worden geacommodeerd. In de tweede plaats verwachten wij dat er op langere termijn en op meerdere momenten hernieuwd ruimte beschikbaar komt op de bestaande grootschalige bedrijventerreinen van Oosterhout (met name Weststad, Vijf Eiken en in mindere mate Everdenberg); er zit nu eenmaal dynamiek in het bedrijvenbestand. Als laatste punt merken wij nog op dat uitplaatsing van bedrijven uit de woonomgeving in Oosterhout op die termijn nauwelijks meer aan de orde zal zijn. Het is dus maar de vraag of de uitbreiding naar 100 ha wel volledig nodig is.

er valt ook te denken aan ICT-bedrijven met een productie of reparatiefaciliteit, grafische bedrijven, of moderne, specialistische industriële ondernemingen. Een bredere definitie kijkt alleen naar de tweede component: bedrijvigheid die zoekt naar een representatieve vestigingsplaats met uitstraling.

In het uitwerkingsplan wordt niet ingegaan op de kwalitatieve dimensie van de opgave in de regio Breda-Tilburg. Het is moeilijk exact aan te geven hoe hoog het aandeel 'hoogwaardig' in de ruimtebehoefte moet zijn. Volgens de 'enge' definitie wordt meestal uitgegaan van een aandeel van ca. 10%. Voor de regio Breda-Tilburg gaan wij, rekening houdend met de specifieke economische structuur van de regio, bij de 'enge' definitie uit van een percentage van 12%¹. Als we met dit percentage rekenen, dan constateren we dat er in de Uitwerkingsplanregio een behoefte is aan 76 ha netto hoogwaardig terrein. Op dit moment is er reeds een terstond en niet-terstond uitgeefbaar aanbod voor dit segment van 67 ha, al is niet in alle gevallen volledig duidelijk of het nu om hoogwaardigheid in termen van de 'enge' definitie gaat. Er kan dus wel eens teveel als hoogwaardig zijn gelabeld in dit aanbod (overschatting). Sec regionaal redenerend is er dus nog een beperkte ruimte voor Oosterhout op deze hoogwaardige markt van ca. 10 ha netto, mogelijk ca. 20 ha netto vanwege de hiervoor genoemde overschatting.

Wel dient te worden bedacht dat Oosterhout niet de enige gemeente is met hoogwaardige ambities. In het uitwerkingsplan worden voor de periode tot 2020 twaalf geplande bedrijfslocaties genoemd in de regio Breda-Tilburg. Onze eigen inventarisatie in het kader van deze visie leert dat voor minimaal 60 ha hectare van deze locaties een hoogwaardige ambitie bestaat. Dit betekent dat er tot 2020 nog minimaal 60 ha hoogwaardig terrein op de markt zou kunnen komen. We maken hierbij de kanttekeningen dat niet altijd duidelijk is op welke manier de hoogwaardige ambitie moet worden geïnterpreteerd, en dat er sprake is van een hoge mate van onzekerheid omdat veel plannen zich nog in het stadium van eerste gedachten bevinden.

¹ Zie ook het bijlagenboek bij de Atlas Strategische Visie Oosterhout Oost voor een afleiding van dit percentage.

tabel 1 Behoeft indicatie plannen hoogwaardige bedrijventerreinen netto ha.

behoefteraming	(potentieel) aanbod
	- hoogwaardig (terstond en niet- terstond) uitgeefbaar terrein
- planningsopgave regio Breda - Tilburg 2005-2020 (16/ 19e x 754 ha. netto)	- indicatie ha. hoogwaardig toekomstige plannen (excl. Oosterhout)
- gewenste oppervlakte hoogwaardig ha. netto (12% x 635)	- totaal potentieel hoogwaardig aanbod (ha. netto)

Vanuit regionaal niveau trekken we daarom de conclusie dat er nog enige ruimte is voor een echt hoogwaardige locatie van maximaal ca. 20 ha netto, maar dat er daarbij sprake is van regionale concurrentie, waarbij overaanbod tot de mogelijkheden behoort. Regionale afstemming over fasering en concept is dus noodzakelijk. Het overige aanbod in Oosterhout Oost kan heel goed als modern gemengd bedrijventerrein met een goede ruimtelijke kwaliteit worden ontwikkeld.

Transformatie en ontwikkeling: een 'Innovatie en Ontwikkelingsterrein'

Gezien het ruime aanbod aan hoogwaardige bedrijvigheid en de hoogwaardige ambities elders in de regio is het van groot belang een hoogwaardig terrein te ontwikkelen dat een daadwerkelijke toegevoegde waarde heeft en aanhaakt bij de specifieke economische structuur en de behoefte in Oosterhout en de wijdere regio. In deze paragraaf geven we aan welk soort terrein daartoe in Oosterhout kan worden ontwikkeld.

De Oosterhoutse industriële bedrijven behoren in overwegende mate tot het MKB. Voor deze bedrijven is het van groot belang dat ze aan product- en procesvernieuwing doen, oftewel in voldoende mate innoveren (zie tekstkader). Om tegemoet te komen aan die noodzaak tot innovatie, zal een gedeelte van de te ontwikkelen bedrijfslocatie worden ingericht als 'Innovatie en Ontwikkelingsterrein'. Het terrein biedt vestigingsmogelijkheden aan industriële bedrijven die aan productvernieuwing doen en aan aanvullende dienstverlening (bijvoorbeeld ingenieurs- en adviesbureaus), bedrijven die testfaciliteiten aanbieden en dergelijke. Ook kennisleveranciers voor bijvoorbeeld de logistiek en de procesindustrie zijn hier op hun plaats. Mogelijk leent het terrein zich ook voor bijvoorbeeld de vestiging van een praktijkcentrum vanuit het VMBO of ROC. Het terrein wordt clustergewijs ontwikkeld, waarbij een gemiddelde clustergrootte van circa 4 ha wordt voorzien. Uiteraard wordt zorggedragen voor een uitstekende bereikbaarheid voor auto en langzaam verkeer. De mogelijkheden voor een goede busontsluiting worden nader bekeken. Moderne telecombereikbaarheid, zo mogelijk via glasvezel, is vanzelfsprekend. Terreinverzorgende diensten worden ingepast. De ruimtelijke kwaliteit (stedebouwkundige opzet, inrichting openbare ruimte,

Het industriële MKB staat onder druk

Op het industriële MKB wordt op dit moment forse druk uitgeoefend, om twee redenen:

Industriële bedrijven, ook die in Oosterhout, moeten economische continuïteit realiseren in een turbulente omgeving. Ze werken op markten waar in feite sprake is van wereldwijde concurrentie en worden daardoor 'gedwongen' hun productieprocessen te optimaliseren. Uitbesteding van delen van de bedrijfsactiviteiten naar lage-lonen-landen (Oost Europa, Verre Oosten) vormt een noodzakelijk onderdeel van de bedrijfsstrategie. Om in Nederland continuïteit te behouden, moeten industriële bedrijven hier activiteiten onderbrengen waarmee een hogere toegevoegde waarde kan worden gerealiseerd en/of die essentieel zijn voor de continuïteit op langere termijn. Product- en procesontwikkeling of innovatie is zo'n activiteit.

Het industriële MKB staat daarnaast onder druk omdat ze vaak toeleveren aan grotere industriële ondernemingen. Die, meestal multinationale, bedrijven ontwikkelen zich steeds meer tot zogenaamde 'kop-staart'-bedrijven: ondernemingen die inzicht hebben in de marktvraag en toptechnologie en die de 'marketing en sales' doen, maar die productiecapaciteit elders inkopen. In toenemende mate wordt daarbij een beroep gedaan op toeleveranciers die zelfstandig ontwikkelkracht hebben. Bedrijven die dat niet kunnen bieden, vallen af (tenzij ze een zelfstandige nichemarkt bedienen).

Het is interessant en van groot regionaal belang om met nieuwe hoogwaardige werklocaties thematisch op deze noodzaak in te spelen.

inpassing landschap, parkeeroplossingen, architectonische kwaliteit) krijgt in alle gevallen veel aandacht, maar daarin kan wel per cluster worden gevarieerd.

Het 'innovatie en ontwikkelingsterrein' moet voor Oosterhout en de regio een werklocatie opleveren die zich positief onderscheidt van de reeds beschikbare bedrijventerreinen en die hoogwaardige en kennisintensieve werkgelegenheid biedt.

3.4 Nieuw wonen in het landschap

Bestaande situatie

Oosterhout is primair een woonstad. Dat komt vooral door de omvangrijke uitbreidingen die na de oorlog hebben plaatsgevonden. De woonmilieus in Oosterhout hebben grotendeels de algemene kenmerken van de periode waaruit ze stammen. Wijken uit verschillende ontwikkelperiodes liggen wat meer door elkaar heen en een heldere structuur ontbreekt zo nu en dan. Wat opvalt is dat een aantal naoorlogse uitbreidingen van Oosterhout nog een haast dorps karakter heeft. Er is weinig sprake van uitzonderlijke milieus die op een regionaal of bovenregionaal schaalniveau een eigen uitstraling hebben. Een uitzondering is een wijk als de Warande die een geheel eigen herkenbare uitstraling heeft.

In de Perspectiefnota 2006 worden de kwaliteiten van Oosterhout ook als uitgangspunt gegeven voor verdere ontwikkelingen:

- ruime opzet en groen karakter
- rijk geschakeerde werkgelegenheid
- ruime palet aan voorzieningen
- veiligheid

Daarbij wordt aangegeven dat Oosterhout een familiestad is en zich ook in de toekomst zo verder zou moeten ontwikkelen. Als belangrijkste bedreiging wordt de vergrijzing gezien, die nog eens extra zou worden gestimuleerd, doordat binnenstedelijk steeds meer appartementengebouwen worden gerealiseerd.

Opgave

De doelstellingen uit de Perspectiefnota 2006 sluiten aan op de visie, zoals eerder verwoord in dit structuurplan en voegen daaraan zelfs nog een dimensie toe.

De ontwikkeling van buurtschappen is bij uitstek geschikt om – in het verlengde van de Perspectiefnota 2006 – Oosterhout als familiestad te versterken. De buurtschappen bieden de gelegenheid zeer specifieke woonkwaliteiten te ontwikkelen, die bijvoorbeeld ook heel precies kunnen aansluiten op de wens van gezinnen. Binnen die clusters, en met name binnen de grotere clusters, is ook de mogelijkheid om sociale woningbouw te organiseren. Het gaat er ook om, de meer landschappelijke setting van de ontwikkeling, en dit op een andere schaal dan gebruikelijk, de mogelijkheid te geven bijzondere kwaliteiten te realiseren en programmatische verbijzonderingen te organiseren. Op die manier kan de ontwikkeling van Oosterhout Oost een goede bijdrage leveren aan de verdere woonmilieudifferentiatie van Oosterhout. Er wordt zo niet gebouwd wat er al is, maar er worden heel precies nieuwe woonkwaliteiten aan Oosterhout toegevoegd. Daarmee ontstaat de kans woonmilieus te realiseren die op een veel hoger schaalniveau dan lokaal een aantrekkingskracht hebben en Oosterhout zelfs landelijk op de kaart zetten.

Het idee is dat de woningbouwontwikkeling ook een (financiële) bijdrage kan leveren aan de ontwikkeling en het beheer van het omliggende landschap.

Doordat steeds wordt geïnvesteerd in kwaliteiten waar ook daadwerkelijk in of aan wordt gewoond wordt voorkomen dat dergelijke bijdragen vanuit de opbrengsten elders terechtkomen en daarmee de prijs-kwaliteitverhouding van het wonen onder druk zou komen te staan. De bewoner krijgt de investeringen direct terug in de vorm van een unieke landschappelijke kwaliteit.

3.5 Perspectieven voor een arcadisch landschap

3.5.1 Wensbeeld

Het landschapsbeeld dat voor ogen staat is het beeld van een modern arcadisch landschap. Het streven is een vrij kleinschalig agrarisch landschap te bereiken, bestaande uit weilanden met koeien en paarden, gehuchtjes, buurtschappen en werkclusters in het groen dooraderd met (zand)paden en lanen. Er ontspringen in het gebied tal van rulletjes, kleine door kwelwater gevoede stroompjes, met bijzondere planten langs de oever. Dieren uit de Boswachterij Dorst komen, op doorreis naar de Biesbosch, door het gebied. In het landschap kunnen bewoners en bezoekers uit Oosterhout en Dongen wandelen, fietsen, paardrijden en recreëren en hun streekproducten bij de boer kopen. De thuiswerkkwaliteiten van de woonmilieus zijn zo hoog dat ook buiten het bedrijventerrein en de werkclusters kleine (nieuwe) bedrijfjes zullen bijdragen aan de vitaliteit van het gebied.

Dit wensbeeld kan leidend zijn bij het proces van transformatie van het landschap. Die transformatie zal wel grotendeels door en met de boeren en landeigenaren in het gebied gemaakt moeten worden. Daarbij zal het beeld alleen kunnen worden bereikt door met de bestaande kwaliteiten te gaan werken, zoals ook uit de eerdere onderdelen van de visie blijkt. Het wensbeeld is daarmee een nieuwe beheersituatie die door een geleidelijk ontwikkelproces met een groot aantal actoren uit de agrarische sector zal kunnen ontstaan.

3.5.2 Huidige situatie in de landbouw

De agrarische sector in het gebied bestaat op dit moment uit een aantal grondgebonden melkveebedrijven en intensievere agrarische bedrijfsvormen, deels grondgebonden (graszoden kwekerij), grotendeels footloose (varkenshouderij, glastuinbouw). Het grondeigendom is versnipperd. Sommige bedrijven gaat het economisch voor de wind, anderen doen het minder goed. De melkveehouderijbedrijven zijn de belangrijkste huidige beheerders van de gras- en weilanden in het gebied. Voor hun is een belangrijke rol als beheerder van de open ruimte weggelegd. Wanneer er echter niets aan de huidige situatie zal worden gedaan dan ziet de toekomst voor deze bedrijven er weinig rooskleurig uit en zal de koe uit het beeld verdwijnen. De bedrijven zijn relatief klein, kunnen moeilijk uitbreiden, de grondprijzen zijn hoog en beleidsontwikkelingen in Europa zorgen ervoor dat de bedrijven op termijn zullen moeten extensiveren (nitraatrichtlijn). Dit laatste houdt in dat bij gelijke veestapel een bedrijf meer grond in eigendom en beheer zal moeten hebben. Bovendien treffen de landbouwonwikkelingen de zandgebieden het hardst. Bodemverschillen geven verschillende toekomstmogelijkheden. Om de traditionele melkveehouderij op termijn in het gebied mogelijk te houden moet er een ander perspectief voor de bedrijven worden geboden dan alleen maar te produceren voor de wereldmarkt. In bedrijfseconomische termen betekent dat de productiefactoren grond, arbeid en kapitaal op een nieuwe manier tot elkaar in verhouding moeten worden gebracht. Hierop wordt later ingegaan onder het kopje 'perspectief voor de stadslandbouw'.

De intensieve veehouderijbedrijven leggen met hun grote hinderzones forse beperkingen op het naastliggend grondgebruik. Voor deze bedrijven is er binnen het plangebied op termijn geen ruimte meer. Om een aantrekkelijk

woon- een leefklimaat te creëren zouden deze bedrijven gesaneerd moeten worden. Voorgesteld wordt om te onderzoeken of via een 'warme sanering', de ondernemers in de gelegenheid zullen zijn hun bedrijf te beëindigen. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door de bedrijven te transformeren tot kleine gehuchtjes, in de vorm van woonerven.

3.5.3 Nieuwe beheer- en eigendomsvormen

Op verschillende manieren kan het beheer van de groene ruimte verder vorm krijgen. We schetsen drie perspectieven die relevant zijn om bij de komende uitwerking van dit structuurplan verder te brengen. Daarbij wordt opgemerkt dat er niet gekozen moet worden voor het ene of het andere perspectief. Het meest waarschijnlijke is dat alle perspectieven naast elkaar zullen voorkomen. Het wordt de opgave te zoeken naar het 'wederzijds profijt'; Hoe kan de ene eigenaar/beheerder meerwaarde vinden bij de activiteiten van de ander?

1 Perspectief voor de stadslandbouw

In het structuurplan is ruimte voor grondgebonden agrarische productie. Het is goed denkbaar dat een aantal huidige melkveehouderijbedrijven het beheer van de open ruimte voor hun rekening nemen. Er doet zich een aantal kansen voor om het toekomstperspectief van deze bedrijven en daarmee het beheer van de ruimte te vergroten. De eerste kans komt voort uit de extra vrijkomende grond bij de transformatie van de intensieve veehouderijbedrijven naar woon/ werkerven. Wanneer zo'n bedrijf stopt komt er een erf met opstallen vrij en meestal een paar hectare grond. Bij de transformatie wordt het erf bestemd voor de bouw van woningen. Een deel van de grond kan aan de nieuwe erfbewoners in beheer en eigendom gegeven worden voor de aanleg van houtwallen, paden en een paardenweitje. Het overige deel kan worden verpacht of doorverkocht aan de melkveehouder, die daarmee in staat is de extensivering vorm te geven.

De tweede kans ontstaat door om te schakelen naar een ander bedrijfs perspectief. De wereldmarkt is niet de enige markt waarvoor wordt geproduceerd. Een nieuwe markt ontstaat door in te spelen op de behoeften van de nabije 'burgerburen' en de bewoners van Oosterhout en Dongen. Naast de verkoop van melk aan de melkfabriek moet de ondernemer ruimte krijgen zijn bedrijf binnen een aantal randvoorwaarden te verbreden. Dit kunnen activiteiten zijn die relatief dicht bij huis liggen, zoals het produceren van streekproducten met een extra toegevoegde waarde, verkoop aan huis of het aanbieden van specifieke services voor burgers zoals kinderopvang, een recreatiehuisje op het erf en mogelijk het wonen bij de boer.



verbrede landbouw



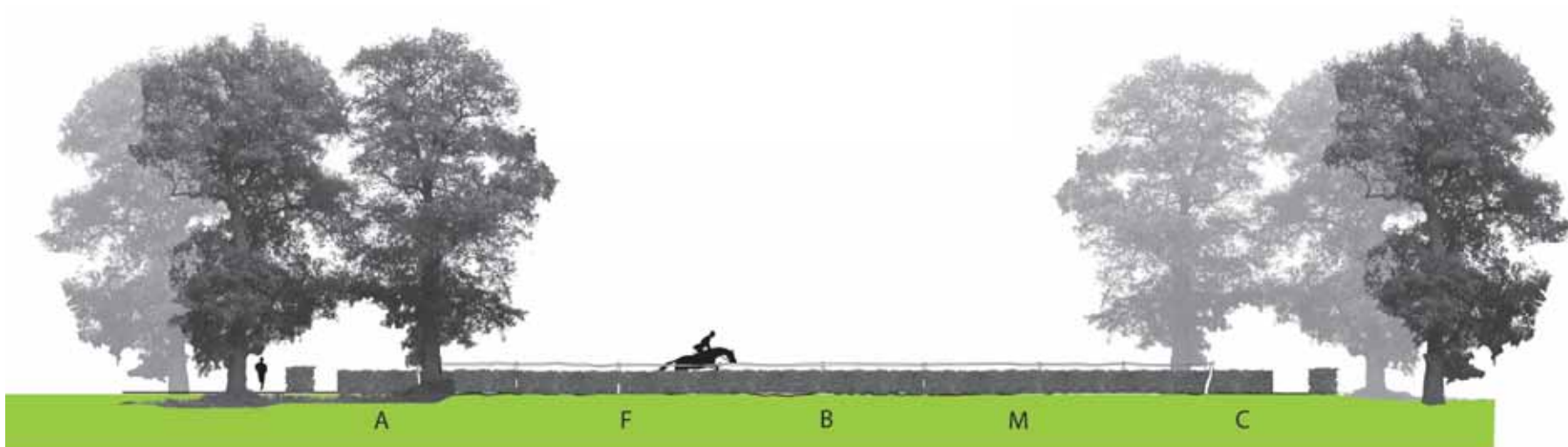
2 Perspectief voor de paardenhouderij

Een relatief nieuw perspectief voor het beheer van de open ruimte is de paardenhouderij. Het is een sector met vele gezichten. Deze – agrarische – sector houdt zich bezig met de fokkerij en export van paarden. Maar het is ook een recreatiesector, waarin vele - vaak jonge - mensen actief zijn in hun vrije tijd als ruiter of als stagiair bij maneges. De sector is actief in de topsport: op het gebied van dressuur heeft Nederland (en Brabant!) een internationale positie verworven. De sector is sterk in ontwikkeling en maakt een indrukwekkende groei door. Door de paardenhouderij verandert het gebruik en het beeld van het landelijk gebied. Mits goed begeleid, kan deze sector bijdragen aan het beheer van de ruimte en de vitaliteit van het landelijk gebied. De sector leent zich goed om te combineren met landelijk wonen, en de paardenhouderij is goed inpasbaar binnen het beeld van overzichtelijke weiden binnen een structuur van lanen, paden en houtwallen.

3 Perspectief voor burgers als landschapsbeheerders

Het derde perspectief voor het beheer van het landschap zien we weggelegd voor de burgers in het buitengebied. Er is een grote behoefte bij burgers om in de nabijheid van de stad buiten te wonen, een kans die zich hier in het plangebied meer dan ruimschoots voordoet. De voorgestelde woonmilieus in de vorm van erven en buurtschappen bieden aanknopingspunten waarbij het logisch wordt dat burgers hun verantwoordelijkheid gaan dragen als het gaat om het beheer en eigendom van het landschap. Houtwalpaden of laantjes zorgen ervoor dat burgers direct vanuit hun woning het landschap in kunnen, zonder over een doorgaande weg te lopen met autoverkeer. Hiermee is het directe belang van burgers gediend: aanleg en onderhoud van landschappelijke structuren dragen daaraan bij. Ook kunnen burgers delen van de open ruimte beheren voor het houden van paarden, kleinvee of door middel van particulier natuurbeheer bij te dragen aan de realisering van ecologische stapstenen. Voor ecologische inrichting van kleinschalige percelen zijn subsidiemogelijkheden.

Er zijn verschillende manieren denkbaar op welke wijze deze vormen van eigendom en landschapsbeheer verder kan worden vormgegeven. Het is denkbaar dat individuele burgers het beheer voor hun rekening nemen, als hobbyboeren. Voor een meer structurele aanpak van het beheer van de open ruimte kan dit beheer echter het best op het niveau van het erf worden georganiseerd door middel van een Vereniging van Eigenaren. De vereniging heeft het landschapselement in beheer en eigendom. Via het recht van overpad kunnen deze routes publiek toegankelijk gemaakt worden. Boeren kunnen door de VVE worden ingehuurd om het onderhoud te plegen aan de paden en beplantingen. Zo ontstaat er financiële dekking voor de door de boer geleverde 'Groen – Blauwe' diensten.



bron: Tuinenrijk, Karen de Groot, Ruut van Paridon

Wanneer er spelregels worden opgesteld zoals het planten van hagen en bomen rond de paardenbak, kan de paardenhouderij het parklandschap versterken.

Ruilverkaveling nieuwe stijl

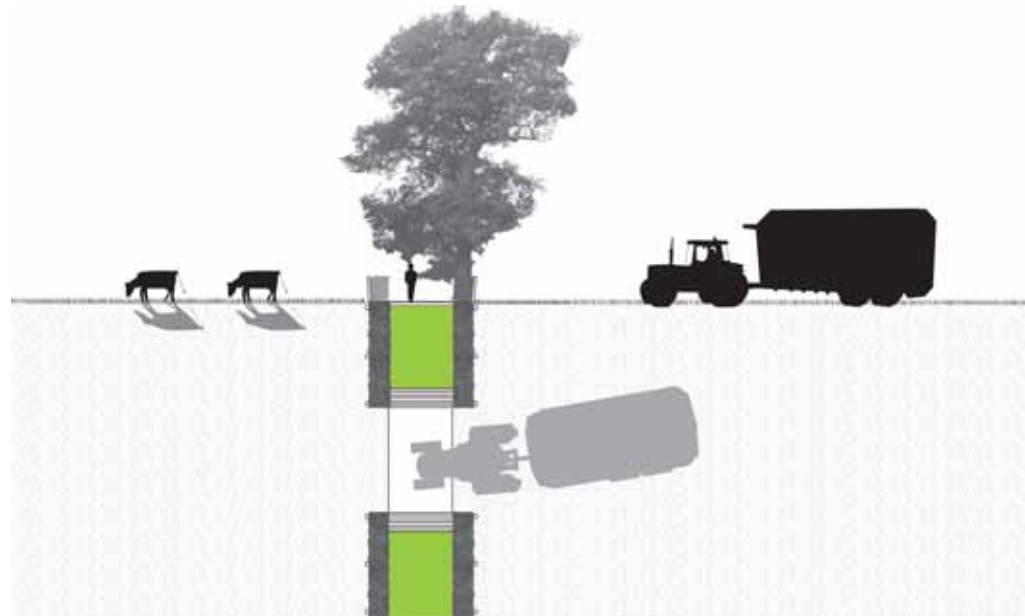
De transformatie van het gebied en het beheer van de open ruimte gedurende de gehele transformatieperiode lijkt niet op de aanpak van een traditioneel stedelijk uitbreidingsplan, waarbij grondeigenaren worden uitgekocht, de landbouw uit het gebied verdwijnt en de stad een nieuwe woonwijk ontwikkelt. Het lijkt meer op een ruilverkaveling zoals die in de landbouw gewoon is. Verschillende actoren brengen gronden in en maken een plan om een aantal modernisering en verbeteringen door te voeren. Het verschil met een 'traditioneel' ruilverkavelingsplan is dat in Oosterhout Oost een aantal extra doelstellingen gerealiseerd wordt. Het gebied moet aantrekkelijker en toegankelijker worden. Intensieve veehouderijbedrijven en glastuinbouwbedrijven zullen getransformeerd gaan worden. En de vrijkomende gronden zullen opnieuw toegedeeld worden naar de grondgebonden bedrijven met een toekomstperspectief. Dit proces zal samen met de boeren uit het gebied plaatsvinden.

Via deze vrijwillige ruilverkaveling kunnen verschillende functies goed op elkaar worden afgestemd. Zo geldt voor het ontwerp voor de paden en laantjes, dat ze ook als veekering functioneren. Een belangrijk detail hierbij is, dat vee en landbouwwerktuigen de paden zonder belemmeringen moeten kunnen kruisen. Zo kunnen landbouwpercelen doorgeschakeld worden zodat er binnen een ruimtelijk kleinschalig landschap een efficiënte agrarische bedrijfsvoering mogelijk is.



herverdeling van gronden op basis van directe belangen

- Boeren zijn verantwoordelijk voor het beheer van de open ruimte (gras, koe in de wei, maïs)
- Burgers beheren de kleinschalige landschapselementen en toegankelijkheid



detail kruising koeienpad



bedrijvenccluster in het landschap



wonen in het landschap

4

Effecten op omgevingskwaliteiten

Het hier gepresenteerde structuurplan en de ontwikkelingsstrategie kan voor de kwaliteit van de leefomgeving van mens en natuur zowel voor- als nadelen hebben. In dit hoofdstuk worden de meest ingrijpende plus- en minpunten aangeduid. In de Strategische MilieuBeoordeling (SMB) zijn ze uitgebreider behandeld (zie Bijlage II bij de Strategische Gebiedsvisie). Daarin zijn tevens de voor- en nadelen behandeld en vergeleken van de andere mogelijke ontwikkelingsstrategieën, zoals die beschreven zijn in het document “alternatieven”. De conclusie daaruit is dat de in dit structuurplan geschetste strategie niet alleen bestuurlijk de voorkeur geniet, maar ook de beste ontwikkeling biedt voor optimalisering van de omgevingskwaliteit.

Sommige voordelen vloeien vanzelf voort uit de gepresenteerde ruimtelijke configuratie, maar vele kunnen alleen werkelijkheid worden als er in het vervolgtraject van nadere plan- en besluitvorming nader inhoud aan gegeven wordt. Het zijn dus niet persé vaststaande effecten, maar veeleer aandachtspunten voor het vervolg. Dat geldt ook voor veel van de mogelijke nadelen. Sommige zijn niet te vermijden, maar vele kunnen worden beperkt of zelfs voorkomen worden als er in het vervolgtraject voldoende aandacht aan wordt besteed. Het onderstaande geeft dus enerzijds de reëel te verwachten effecten aan, maar heeft anderzijds ook een agenderend karakter. Hieronder zijn kort de meest belangrijke mogelijke voor- en (al dan niet te verhelpen) nadelen aangegeven voor: de huidige bewoners, de nieuwe bewoners, de gebruikers van de bedrijventerreinen, de boeren, de natuur, cultuurhistorie en archeologie en waterhuishouding.

Huidige bewoners en bezoekers

Pluspunten

Het landschap wordt toegankelijker en aantrekkelijker. De bestaande landschappelijke structuren en elementen worden gehandhaafd en opgewaardeerd tot een dragende structuur. Ook worden, naarmate de realisatie van bedrijventerreinen en woningen vordert, nieuwe landschappelijke elementen en structuren toegevoegd. Zo ontstaat een fijnmazig groen netwerk, dat op zichzelf aantrekkelijk is en dat tevens uitzicht biedt op een levendige en rijk geschakeerd invulling van de “mazen” van het netwerk met bedrijvigheid en met woon-, recreatie-, landbouw- en natuurfuncties.

Er wordt ingezet op een goede sociale veiligheid van de fiets- en wandelverbindingen naar en binnen het plangebied. Daartoe worden relatief veel woningen en bedrijvigheid gebundeld met de doorgaande langzaam verkeersroutes door groene gebieden. Het langzaam verkeer tussen de bestaande woongebieden zal hiervan profiteren.

De geur- en lichthinder die wordt veroorzaakt door glastuinbouw en intensieve veehouderij zal door sanering en / of uitplaatsing van bedrijven verminderen en op den duur zelfs verdwijnen.

Er worden nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd voor de “eigen” bevolking van Oosteind.

Het draagvlak voor de in Oosteind aanwezige voorzieningen neemt toe.

De Heistraat wordt een rustige erftoegangsweg en kan ook worden heringericht als een openbare ruimte waaraan het goed wonen is.

Minpunten (en wat daaraan eventueel kan worden gedaan)

Door de vestiging van bedrijven en woningen, de mede daarmee verband houdende recreatieve ontwikkelingen en de aanleg van een nieuwe doorgaande weg die de functie van de Heistraat overneemt, neemt in grote delen van het gebied de rust af.

De kwaliteit “openheid” (ver kijken) verdwijnt nagenoeg geheel.

De met de beleving van de bewoners van Oosteind verbonden agrarische identiteit van het gebied komt onder druk te staan. Dit kan worden beperkt of voorkomen wanneer de betrokken boeren zelf een belangrijke rol spelen in de transformatie en vervolgens exploitatie van het gebied.

De recreatieve betekenis van het gebied Everdenberg gaat verloren.

Nieuwe bewoners

Pluspunten

Sterke toename van mogelijkheden voor landelijk wonen in een parkachtige setting, maar wel in de omgeving van de stad, in qua omvang, dichtheid, structuur en verschillende clusters / buurtschappen en in een meer individuele setting.

Een rijkgeschakeerd geheel van woningbouwprogramma's, waarmee aan de behoeften van uiteenlopende doelgroepen kan worden tegemoetgekomen. Door de lange duur van de transformatie en de beperkte omvang van afzonderlijke projecten kan steeds opnieuw worden ingespeeld op actuele behoeften en mogelijkheden. De geschakeerdheid wordt nog vergroot doordat niet alleen ruimte wordt geboden voor projectmatig te ontwikkelen clusters, maar ook voor de bouw van individuele woningen.

Minpunten

Voor veel nieuwe bewoners is het te voet of per fiets vrij ver naar de stad of naar een OV-halte.

De bouw van ruimtelijk van elkaar gescheiden clusters die elk in één keer gebouwd worden volgens een bepaalde “formule” kan afbreuk doen aan de sociale en ruimtelijke diversiteit binnen de directe woonomgeving, en gemakkelijk leiden tot de vorming van alleen op zichzelf betrokken gemeenschappen.

Boeren

Pluspunten

De nieuwe ontwikkelingen bieden de blijvende boeren verschillende (aanvullende) mogelijkheden om het eigen grondbezit te exploiteren: transformatie van boeren in woon- werkerven, (mede-)ontwikkeling van woon- en bedrijvensclusters, inspelen op de vraag naar recreatie, natuur, zorg en fysieke producten (groene diensten).

Binnen de vlakken van het groene netwerk blijft ruimte bestaan voor de thans gangbare vormen van grondgebonden agrarische exploitatie, met name voor melkveehouderij en maïsteelt.

Minpunten

Verkleining van het areaal voor weidegrond en akkerbouw door een combinatie van rode en groene bestemmingen en de aanleg van de nieuwe weg.

De nieuwe weg doorsnijdt een aantal huiskavels. Hier kan iets aan worden gedaan door inzet van het landinrichtingsinstrumentarium.

Op den duur zal er in het gebied geen ruimte meer zijn voor – uitbreidingen van – intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven.

Bedrijven

Pluspunten

Mogelijkheid om de ligging aan het Wilhelminakanaal te benutten.

Hoge verblijfskwaliteit voor werkenden (relatief kleine clusters, verzorgd en toegankelijk landschap). Daardoor ook aantrekkelijk voor marktsegmenten die het qua verkoop- en werkklimaat moeten hebben van krachtige gebouwen / ensembles in een landschappelijke / parkachtige setting.

Minpunten

Door de verspreide ligging van de clusters is het moeilijk om logistieke, energetische en milieuhygiënische koppelingen van bedrijven te bewerkstelligen.

Natuur

Pluspunten

Goede mogelijkheden voor een rijkere, meer diverse natuur dan er nu is, met behoud en versterking van de positie van de nu al aanwezige bijzondere en kwetsbare soorten, en met versterking van de positie van (delen van) het gebied als verbindingszone tussen de Boswachterij Dorst en de Donge. Dit vereist wel dat hieraan bij de nadere planvorming veel aandacht wordt besteed, met name wat betreft de inpassing en uitvoering van de nieuwe weg, de precieze locatie en inrichting van bedrijven- en woongebieden en de uitwerking van de groene en blauwe structuren.

Minpunten

De huidige ecologische betekenis van het open akkergebied van Everderberg gaat verloren.

De relatief grote randlengte van de clusters voor wonen en bedrijvigheid kan, als op de randen veel activiteiten plaatsvinden, de ecologische potenties van een groot deel van het eromheen liggende gebied beperken. Bij de nadere planvorming kan echter ook worden bewerkstelligd dat de meeste activiteiten zich juist niet aan de randen afspelen en dat randlengte juist wordt benut voor ecologisch perspectiefrijke randvegetaties.

Cultuurhistorie en archeologie

Pluspunten

Cultuurhistorisch relevante elementen (bijvoorbeeld: Hertogswetering, kwelrulletjes, oevers, houtwallen) worden behouden en opgepakt als dragers en ontwerpaanleidingen voor een nieuwe fase in de cultuurgeschiedenis van het gebied. Zo wordt de cultuurgeschiedenis van het gebied levend gehouden door de traditie voort te zetten van steeds nieuwe toevoegingen. De nu toe te voegen laag is geënt op de oude lagen en laat die grotendeels voortbestaan.

Archeologische vindplaatsen worden, wanneer er nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, geïdentificeerd en zo mogelijk in situ behouden, en daardoor beter beschermd dan nu. Plaatselijk kan hun aanwezigheid in de nadere planvorming ervaarbaar gemaakt worden.

Minpunten

Niet alle cultuurhistorische en archeologische relictten zullen behouden kunnen blijven. Met name ter plaatse van de nieuwe weg is het onmogelijk om eventuele archeologica in situ te behouden.

Waterhuishouding

Pluspunten

Er wordt gestreefd naar beëindiging van grondwateronttrekkingen. Verdwenen kwelstromen kunnen dan opnieuw in het gebied en verderop aan de oppervlakte komen.

De kwelrullen worden hersteld / opgewaardeerd en het kwelwater wordt benut voor ecologische kwaliteit.

Inzorgvoorzieningen voor hemelwater in de clusters kunnen zodanig worden vormgegeven dat ze bijdragen aan de belevingswaarden van het gebied en aan het draagvlak voor het waterbeheer.

Minpunten

Het verharde oppervlak neemt toe. Dit kan worden beperkt door grenzen te stellen aan de toegestane verhardingsoppervlakte en door waar mogelijk gebruik te maken van waterdoorlatende verhardingen.





Aspecten van de uitvoering en ontwikkeling

5.1 Proces

De Strategische Gebiedsvisie vormt tevens de inhoud van dit structuurplan voor de komende vijftien jaar voor het plangebied. Onderdeel van het Structuurplan is dát deel van het plangebied, waar de gemeente, vanuit een actief grondbeleid, het op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigde voorkeursrecht wil continueren. Het betreft hier gronden die zijn aangewezen voor toekomstige bedrijfsterreinontwikkeling.

Doelstelling van het hele planproces is dat de achtereenvolgende stappen in samenhang worden genomen. De stappen in het proces naar het structuurplan in 2006 zijn geweest:

- openbaarmaking concept Strategische Visie en SMB
- besluitvorming Strategische Visie en SMB
- opstellen ontwerp-structuurplan (juridisch document)
- mogelijkheid indienen zienswijzen
- besluitvorming (vaststelling).

Naar aanleiding van gevoerd overleg met het provinciaal bestuur en het gemeentebestuur van Dongen over de regionale wegverbinding, is besloten om het voorkeurstracé voor de wegverbinding, zoals vastgelegd in de Strategische Gebiedsvisie verder uit te werken in de planstudie MER. In de MER zal ook een variant op het voorkeurstracé worden onderzocht, die buiten de in de SGV aangeduide uitwerkingsruimte van het voorkeurstracé ligt. Op de plankaart is het gebied aangeduid waarbinnen voor een deel van de nieuwe wegverbinding de te definiëren tracékeuze nog zal moeten worden bepaald. Tenslotte zal op basis van de definitieve tracékeuze, die aan de hand van de MER zal worden gemaakt, een bestemmingsplan moeten worden opgesteld en in procedure worden gebracht.

5.2 Ontwikkelingsstrategie

De visie op de transformatie van het gebied Oosterhout Oost is eigenlijk uniek. Dat vraagt ook om een heldere visie op de ontwikkelingsstrategie. De ontwikkelingsstrategie moet precies zijn toegesneden op de eigenaardigheden van de ontwikkeling, waarbij maximaal gebruik moet worden gemaakt van de voordelen die de ontwikkeling biedt.

Een aspect van de plannen is, dat nog niet bekend is, wanneer en in welke mate de gedachte woonfunctie tot realisering kan / zal worden gebracht. Bovendien liggen de exacte plaats en vorm van de woonclusters, en een deel van de bedrijvenclusters, nog niet vast. Het plan is mede om die reden geen blauwdruk voor de toekomst van het gebied, maar een ontwikkelingsrichting of -structuur waarbinnen nog verschillende definitieve ontwikkelingen mogelijk zijn en waarbinnen vanuit de landbouw en vanuit de vraag naar stedelijke functies kan worden ontwikkeld. Wel is duidelijk dat de door de woningbouw- en bedrijfsontwikkelingen te genereren grondopbrengsten mede

ingezet zullen (moeten) worden om de landschapsontwikkeling en –vernieuwing, die nodig is om de visie tot een succes te maken, tot stand te brengen.

Het grondbeleid van de gemeente is in dit ontwikkelingsperspectief gericht op het grijpen van kansen. Wanneer een stuk grond op de markt komt, bijvoorbeeld door bedrijfsbeëindiging, kan de gemeente verwerven en de ontwikkeling afstemmen op het verwervingssucces. De gemeente voert eigenlijk een incidenteel actief grondbeleid. Dat betekent, dat alleen wordt verworven als er sprake is van een helder ontwikkelingsperspectief op een overzichtelijke termijn. Bepaalde delen van het plan lenen zich in theorie ook heel goed voor een faciliterend grondbeleid. Uitwerking daarvan is nodig, in ieder geval om duidelijkheid te scheppen over de voorwaarden, die ter realisering van de doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting en landschapsontwikkeling, aan het eventueel verlenen van gemeentelijke medewerking t.b.v. private ontwikkelingen zullen worden verbonden.

De actieve gemeentelijke rol dient – zoals eerder gezegd – wel in relatie tot de planfasering te worden gezien. Dat betekent in theorie dat de gemeente de verwerving in de tijd op een goede wijze op de ontwikkelingen kan en zal laten aansluiten en dat de gemeente zal streven naar de koppeling van structurele ingrepen en investeringen aan baten door ontwikkeling.

In het algemeen hanteert de gemeente voor de ontwikkeling van Oosterhout Oost dus een gedifferentieerde ontwikkelingsstrategie die is afgestemd op specifieke planonderdelen. Voor onderdelen kan daarbij sprake zijn van publiek private ontwikkeling. Voor deze publiek private ontwikkeling en de mogelijke selectie van marktpartijen schrijft de gemeente een afzonderlijk kader.

Het is duidelijk dat de transformatie van het plangebied niet zonder een sterke ontwikkeling in de landbouw kan en dat een strategie om de vernieuwing van de landbouw in goede banen te leiden onontbeerlijk is.

Voor onderdelen van de ontwikkeling is een meer traditionele strategie van belang. Het gaat dan bijvoorbeeld om de bedrijfsterreinontwikkelingen in de zone het dichtst bij de A27 en direct ten oosten van Everdenberg. Hier is sprake van een (relatief) compacte ontwikkeling, waarbij wel een meer traditioneel actief grondbeleid wenselijk is.

5.3 Planeconomische haalbaarheid van de visie

Inherent aan de strategie die gericht is op 'de tijd zijn werk laten doen' en 'het benutten van kansen' en inherent aan het karakter van het structuurplan als ontwikkelingsrichting in plaats van als eindbeeld is, dat er op dit moment, zoals gesteld, geen exact beeld is van wat, wanneer en op welke concrete wijze ontwikkeld zal worden. Dat maakt het op dit moment niet mogelijk om een concrete planeconomische onderbouwing te leveren. Wanneer de principes van de ontwikkelingsstrategie, de visie en de bouwstenen uit de visie in een rekenmodel worden omgezet, blijkt dat - binnen de aannames uit deze visie en in dit rekenmodel - een voor de gemeente neutraal tot positief resultaat in de grondexploitatie te verwachten valt. Het streven is uiteraard gericht op het behalen van een voor de gemeente gunstig financieel resultaat.

5.4 Een gezamenlijke aanpak

Tussen de vaststelling van het structuurplan en de realisatie ervan zijn nog veel stappen te voorzien waarbij samenwerking met, en inbreng door, andere partijen gewenst en nodig is. Het gaat hierbij om de volgende onderdelen en deelprojecten van de transformatie van het plangebied:

- Vernieuwing van de landbouw in het gebied: de landbouwsector, individuele boeren en de gemeente zullen in gesprek gaan met als doel zicht te krijgen op de wensen van de boeren en op de ontwikkelingsmogelijkheden in de landbouw;
- Innovatie en ontwikkeling: er vindt tussen de gemeente en de verschillende belangenorganisaties (KvK, Rewin, VICO) verder overleg en onderzoek plaats, naar de concrete "afzetbaarheid" van, en te hanteren randvoorwaarden bij, het thema 'Innovatie en ontwikkeling';
- De gemeente en de Vereniging Belangen Oosteind gaan in overleg over het behoud en de versterking van voorzieningen in Oosteind in samenhang met het perspectief uit de visie;
- De gemeente ontwikkelt in overleg met het bedrijfsleven een aanpak voor de afstemming over de uitgifte tussen locaties in Oosterhout buiten het plangebied en locaties in het plangebied;
- De provincie Noord-Brabant laat, samen met de gemeenten Oosterhout en Dongen, inzake het tracé en het profiel van de nieuwe wegverbinding de MER uitvoeren; dit ter voorbereiding van het planologisch veiligstellen van de realisering van die wegverbinding in een bestemmingsplan;
- De gemeenten Dongen en Oosterhout, de Provincie Noord-Brabant, Staatsbosbeheer en het Waterschap ontwikkelen een aanpak voor de realisering van de Landschapszone en de relatie daarvan met de Boswachterij Dorst;
- De gemeente stelt een kader op, dat de wijze beschrijft, waarop de gedachte ontwikkelingen, eventueel samen met private partijen, tot realisatie kunnen worden gebracht.

Literatuurlijst

- Alternatieven voor de Strategische Visie Oosterhout Oost**, H+N+S landschapsarchitecten en Enno Zuidema Stedebouw, oktober 2005
- Atlas strategische visie Oosterhout-Oost**, bevindingen uit verkenningen en workshops, H+N+S landschapsarchitecten en Enno Zuidema Stedebouw, september 2005
- Bijlagen Atlas strategische visie Oosterhout-Oost**, H+N+S landschapsarchitecten en Enno Zuidema Stedebouw, september 2005
- Capaciteit aansluiting Oosterhout-Zuid**, Goudappel Coffeng, december 2005
- Capaciteit aansluiting Oosterhout-Noord**, Goudappel Coffeng, februari 2006
- East of Oosterhout, Advies over de sprong over de A27**, H+N+S landschapsarchitecten en Enno Zuidema Stedebouw, december 2003
- Effectenstudie Dongen-Oosterhout**, Integrale selectie van alternatieven en varianten ten behoeve van de planstudie, Goudappel Coffeng, juni 2005
- Stadsvisie-Plus**, Oosterhout op maat, Zandvoort Ordening & Advies, april 2001
- Strategische Gebiedsvisie Oosterhout Oost**, H+N+S landschapsarchitecten en Enno Zuidema Stedebouw, januari 2006
- Commentaarnota overleg en inspraak Strategische Gebiedsvisie en Strategische Milieubeoordeling Oosterhout-Oost**, gemeente Oosterhout, 15 mei 2006
- Oosteind, dat unieke stukje Brabant**, “interactieve planvorming met de bewoners van Oosteind”, ir. Annechien van Dijk, februari 1999
- Perspectiefnota 2006**, gemeente Oosterhout, mei 2005
- Streekplan Noord-Brabant ‘Brabant in Balans’**, Provincie Noord-Brabant, februari 2002
- Streekplan Noord-Brabant 2002 Herzien**, Provincie Noord-Brabant, december 2004
- Uitwerkingsplan Stedelijke Regio Breda-Tilburg**, Provincie Noord-Brabant, december 2004
- Woonvisie, Visie op het wonen in Oosterhout en de kerkdorpen 2004-2008**, gemeente Oosterhout, november 2003
- Wensbeeld Gebied Seters**, Commissie Groene Poort, september 2005