



**STUDIE
WONINGBOUWLOCATIES
OOSTEIND**



Oosteind
niet Oosterhout

COLOFON

Titel:
Studie woningbouwlocaties Oosteind

Datum:
November 2021

Versie:
Definitief

Door:
Gemeente Oosterhout

In samenwerking met:
Vereniging Belangen Oosteind

BGSV bureau voor stedenbouw & landschap
Westblaak 51
3012 KD, Rotterdam
T: +31 (0)10 240 0540

AGEL adviseurs, nu onderdeel van Stantec
Hoeverstein 20b
4903 SC, Oosterhout
+31 16 24 56 481

Opgesteld door:
S. van Dijk, E. Kroes en S. Spapens



BGSV

AGEL ruimte
adviseurs info
bouw
milieu

nu onderdeel van
 **Stantec**

INHOUDSOPGAVE

01. INLEIDING

02. ANALYSE

03. KANSEN

04. ONTWERPRICHTLIJNEN

05. UITVOERING

06. PROCES



1. INLEIDING

De gemeente Oosterhout heeft de toekomst van Oosterhout, haar dorpen en het buitengebied beschreven in haar Omgevingsvisie. Voor het dorp Oosteind geldt dat het een aantrekkelijke groene dorpse woonomgeving is. Er is echter ook sprake van een actuele behoefte aan woningen die onvoldoende wordt ingevuld. Het invullen van deze behoefte is geen eenvoudige opgave; de ligging in het buitengebied zorgt voor beleidsmatige beperkingen vanuit de provincie Noord-Brabant, de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden moeten overeind blijven en de milieucontouren die gekoppeld zijn aan de (agrarische) bedrijven zorgen voor beperkingen.

De gemeente Oosterhout en de Vereniging Belangen Oosteind hebben de handen ineen geslagen en zijn samen met inwoners en ondernemers op zoek gegaan naar kansrijke mogelijkheden voor woningbouw in -en rondom- het dorp Oosteind. De resultaten zijn beschreven in deze 'Studie woningbouwlocaties Oosteind'.

Scope van de studie

De studie richt zich op het dorp, de buurtschappen, het lint en de aangrenzende percelen. Het studiegebied strekt zich globaal uit van de N629 aan de westzijde tot aan de gemeentegrens met Dongen aan de oostzijde. Op bijgaande afbeelding is het studiegebied weergegeven. Parallel aan deze studie loopt een studie naar de beoogde reconstructie van de Provincialeweg en de gemeentelijke woningbouwstrategie wordt verder uitgewerkt. Tussen de parallele trajecten is gedurende het proces informatie uitgewisseld.

Ambitie

Verdere groei en ontwikkeling van Oosteind is nodig. In het dorp zijn de afgelopen 20 jaar slechts enkele woningen gebouwd.



Luchtfoto Oosteind met contouren studiegebied

Dit is te weinig gebleken om draagvlak te houden voor belangrijke voorzieningen in het dorp, zoals de voetbalvereniging OVV'67 en de basisschool. Illustratief hiervoor is het sterk teruggelopen leerlingenaantal van de basisschool in de afgelopen 15 jaar. De bouw van nieuwe woningen voor starters en gezinnen met kinderen is daarom hard nodig voor een toekomstbestendig, vitaal Oosteind, waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Natuurlijk kan woningbouw niet ten koste van alles, altijd en overal. Bouwen met respect voor identiteit en landschappelijke waarden is het uitgangspunt.

Leeswijzer

Het behoud van de identiteit van het dorp is een belangrijk uitgangspunt voor deze studie. Wat deze identiteit is, staat beschreven in paragraaf 2.1.

In paragraaf 2.2. komen de relevante beleidsmatige kaders aan de orde, waarna in paragraaf 2.3 de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden worden beschreven. In paragraaf 2.4 zijn de milieukundige belemmeringen samengevat, waarna dit hoofdstuk wordt afgesloten met de input van inwoners en ondernemers. De informatie uit hoofdstuk 2 vormt de input voor de kanskaart die inzicht geeft in de woningbouw mogelijkheden binnen het studiegebied. De kansrijke ontwikkelrichtingen ('denkrichtingen') zijn geduid in hoofdstuk 3 en worden in hoofdstuk 4 verder uitwerkt. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoeringsstrategie besproken, waaruit blijkt welke rol de gemeente op zich kan (en wil) nemen bij de verdere uitwerking van plannen. Een uitgebreide beschrijving van het proces, dat aan de basis heeft gestaan van deze studie, is beschreven in hoofdstuk 6.

2. ANALYSE





2.1 IDENTITEIT EN CIJFERS

Identiteit van Oosteind

Oosteind is ontstaan op de rand van de polder, op de grens van klei en zand. Het oorspronkelijke agrarische gebruik bepaalt ook nu nog voor een groot deel de identiteit van het dorp, ondanks dat er de afgelopen decennia een transformatie heeft plaatsgevonden naar een lint waar wonen de dominante functie is geworden. Kenmerkend voor Oosteind is de kilometerslange lintbebouwing langs de Provincialeweg en de doorkijkjes tussen de lintbebouwing naar de open ruimte van de Willemspolder en het riviertje De Donge. Oosteind kent een groot aantal monumentale panden waaronder de centraal gelegen kerk met bijbehorende pastorie, enkele voormalige leerlooierijen en molen De Hoop/Victoria. Deze monumenten zijn zeer kenmerkend voor het dorp en bepalen voor een groot deel de dorpsidentiteit.

R.K Kerk

In 1846 sprak de bevolking de wens uit om een eigen parochie te stichten. De nieuwe parochie werd in 1852 afgescheiden van die van Oosterhout en in 1853 werd de nieuwe kerk ingewijd. In 1925 werd de kerk gesloopt, waarbij de toren behouden bleef. Er werd een nieuwe kerk gebouwd. Voor de kerk staat een Heilig Hartbeeld uit 1927. Het orgel stamt uit 1860. Naast de kerk staat een pastorie uit het midden van de 19^e eeuw.

Molen

De Molen Victoria, gelegen aan de Provincialeweg 143, is een ronde stenen molen uit 1890. Van de molen rest slechts een romp, en is een tijdje vanwege de voormalige omliggende bebouwing uit het zicht verdwenen. In 2008 werden verschillende bijgebouwen gesloopt, waardoor de molenromp weer in vrij zicht kwam te liggen en



Identiteit van Oosteind volgens inwoners

Volgens de bewoners van Oosteind kenmerkt het dorp zich als een gemeedelijk boerendorp waar landelijk wordt gewoond in een groene en ruimtelijke omgeving. Het dorp is kleinschalig en zelfstandig, maar er ontbreekt een centrum. Daarnaast kenmerkt Oosteind zich door de samenhang, waarbij iedereen elkaar kent.

boerendorp
gezellig groen klein landelijk
ongezellig ruimtelijk rustigsamenhangig

Enkele quotes van inwoners en ondernemers

"Kleinschalig. Buitenleven met bijbehorende natuur! ongedwongen, rustig en rustgevend, landelijk"

"Gemoedelijk, vriendelijk en iedereen kent elkaar"

"Landelijk, rustig, sociaal maar dicht bij alle faciliteiten."

"Leuk dorp waar niks te beleven is"

"Een dorp waar men nog oog heeft voor elkaar"

"Boerendorp met veel boerderijen, maar ook woonhuizen. Alles goed verzorgd en landelijke uitstraling"

Oosteind in cijfers

In Oosteind wonen 1.220 inwoners (CBS, 2020). Het aantal inwoners is met 3.1% gedaald in de periode 2013 tot 2020. Het grootste gedeelte van de bewoners (430) bevindt zich in de leeftijdsgroep 45-65. Ook het aandeel 65+ is relatief groot ten opzichte van de andere leeftijdsgroepen. De leeftijdsgroep van 15 – 25 is procentueel de kleinste leeftijdsgroep van Oosteind.

Op basis van de BAG (2021) telt Oosteind in totaal 544 adressen en circa 500 woningen. Opvallend is de koop- en huurverdeling in Oosteind; 87% van de woningen bevindt zich in de koopsector en 13% in de (sociale) huursector. Dit is veel lager dan het landelijk gemiddelde, waarbij circa 43% een huurwoning is. De woningvoorraad bestaat voor 99% uit eengezinswoningen en 1% uit meergezinswoningen. Het grootste deel van de bebouwing is voor 2000 gerealiseerd, slechts 13% van de woningen heeft een bouwjaar vanaf 2000. In de periode 1970 tot 1980 heeft een relatief grootschalige uitbreiding plaatsgevonden met 108 woningen. Van de 544 adressen heeft 440 adressen een woonfunctie en de overige adressen zijn functies en voorzieningen in de categorie industrie, bijeenkomst, kantoor, detailhandel en gezondheidszorg (al dan niet in combinatie met woningen).

Voorzieningen

Oosteind heeft een aantal belangrijke voorzieningen. De meeste voorzieningen liggen in de dorpskern, zoals de basisschool, de voetbalvelden van OVV'67, het buurthuis Oostkwartier, de kerk met bijbehorende pastorie en de tennisvelden. Daarnaast liggen verspreid over het lint nog verschillende kleinschalige voorzieningen, zoals een bakkerij. De voorzieningen worden belangrijk gevonden voor de leefbaarheid van het dorp.



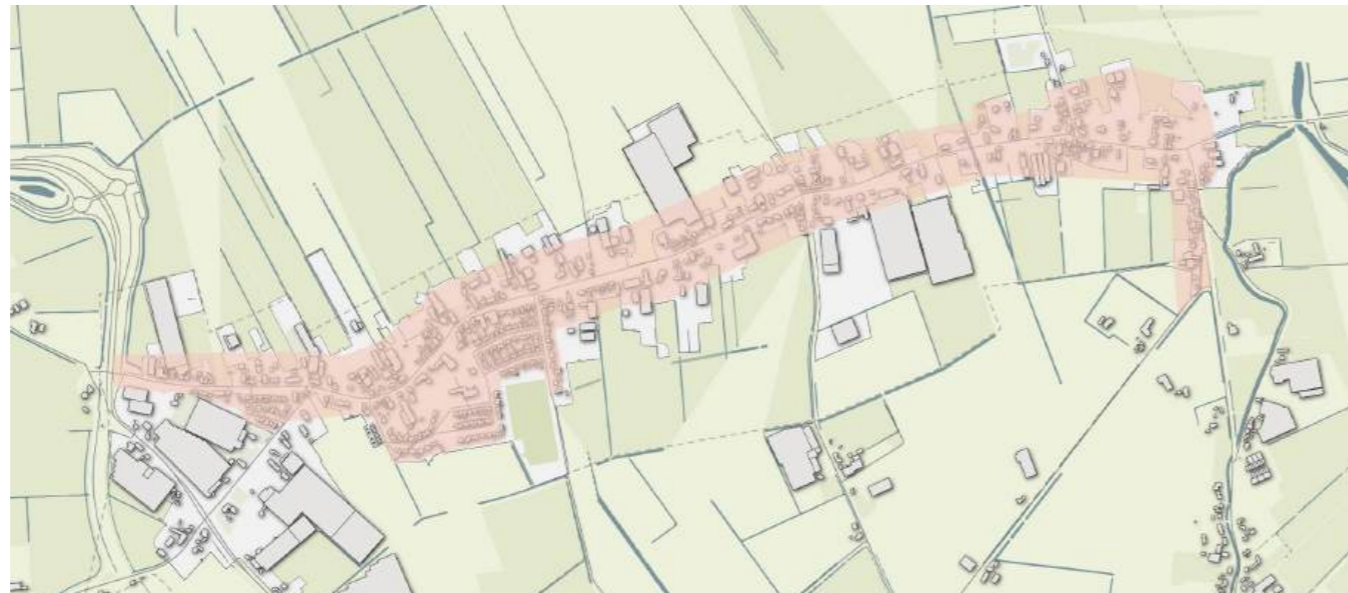
2.2 BELEID

De provincie Noord-Brabant heeft duidelijke instructieregels opgesteld, waaraan plannen van gemeenten worden getoetst. In dit deel van de studie worden de belangrijkste kaders vanuit de provincie benoemd. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de Omgevingsvisie Oosterhout, het Integraal dorpsontwikkelingsplan uit 2010 en de Stedenbouwkundige visie uit 2009.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau die te maken hebben met de fysieke leefomgeving. Voor woningbouw geldt primair dat het plaats vindt binnen de contouren van het "stedelijk gebied" (zie afbeelding), mits het voldoet aan de regionale afspraken over woningbouw en er sprake is van 'duurzame stedelijke ontwikkeling'. Het landelijk gebied kan, in aanvulling op het stedelijk gebied, voorzien in de woonbehoefte. Dit is echter gebonden aan strikte regels. Zo is het toevoegen van woningen slechts mogelijk middels de Ruimte-voor-Ruimte regeling en landgoederenregeling.

Voor het deel van het landelijk gebied dat is aangemerkt als "Verstedelijking afweegbaar" gelden specifieke regels. Dit geldt voor het agrarisch gebied ten zuiden van Oosteind. Voor deze gebieden geldt onder andere dat een duurzame stedelijke ontwikkeling mogelijk is als er binnen het stedelijk gebied onvoldoende geschikte ruimte beschikbaar is en als rekening gehouden wordt met de specifieke kwaliteiten van het gebied. In het nieuwe provinciale beleid (dat in voorbereiding is) worden deze mogelijkheden verder verruimd, waardoor er in de kernrandzones mogelijk wat meer ruimte bestaat voor kwalitatieve vormen van woningbouw.



Contouren 'Stedelijk gebied' provinciaal beleid

Omgevingsvisie deelgebied Oosteind

In de omgevingsvisie wordt Oosteind geschetst als een aantrekkelijke groene dorps woonomgeving, waarbij sprake is van een woningbehoefte die onvoldoende wordt ingevuld. Er is met name behoefte aan woningen in de goedkopere categorieën (zowel koop en huur). Uitdaging is om tot een vorm van woningbouw te komen, die goed past in de landschappelijke structuur, met behoud van het afwisselende lintkarakter (met doorzichten) buiten de milieucontouren van de aanwezige (agrarische) bedrijven. In de visie wordt gedacht aan het gebruiken van vrijkomende (langgevel)boerderijen voor woonfuncties en het inzetten van mogelijkheden van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Van de andere kant is ook ruimte om te kiezen voor een meer ontwikkelingsgerichte strategie, waarbij gedacht wordt aan kleinschalige clusters met innovatieve woonvormen of aan meer reguliere

vormen van woningbouw. De zuidzijde van het dorp is, vooruitlopend hierop, al aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. Daarnaast is van belang dat de dorpsgemeenschapszin (sociale cohesie), de leefbaarheid en het dorps karakter behouden blijft. Een aantrekkelijk dorps hart speelt hierbij een rol. Kansen voor versterking liggen er in hergebruik van de vrijkomende kerk en pastorie.

In de omgevingsvisie zijn drie concrete opgaven voor Oosteind geformuleerd namelijk:

- Ruimte voor woningen in een gezonde omgeving, goed landschappelijk ingepast en met behoud van dorps karakter;
- Behoud basisvoorzieningen ten behoeve van sociale gemeenschapszin;
- Behoud onderscheid in landschap: openheid ten noorden van Oosteind en versterking kleinschalig coulisselandschap ten zuiden.



Integraal Dorpsontwikkelingsplan (2010)

In het integraal Dorpsontwikkelingsplan is samen met de bewoners een wensbeeld voor Oosteind opgesteld. Hierin is aangegeven dat er behoefte is aan woningbouw voor starters en senioren. Er mag compact worden gebouwd, maar ook splitsen van bestaande woningen is een optie. Ook leegstaande panden kunnen worden getransformeerd tot goedkope appartementen. De woningen tegenover de school zijn een goed voorbeeld van starterswoningen. Het gebied rondom de oude haven van Groenendijk wordt gezien als een plek, waar woningbouw niet wenselijk is. Deze plek heeft een groene uitstraling en het oude karakter moet bewaard worden. Voor de rest zijn er in het lint geen plekken aangewezen die niet bebouwd mogen worden. Wel is de mening dat er altijd doorzichten vanaf het lint op het poldergebied aanwezig moeten zijn. Als (agrarische) bedrijven uit het lint weg moeten, dan wordt dit gezien als een logische plek voor woningbouw.

Stedenbouwkundige visie (2009)

In 2009 is stedenbouwkundige studie opgesteld waarin een verkenning is gedaan naar specifieke kansen voor woningbouw. In de studie uit 2009 zijn een aantal specifieke locaties genoemd die onbebouwd moesten blijven. Om verschillende redenen, zoals het behoud van de zichtlijnen, behoud van de bestaande voetbalvelden en de overgang van landschap naar bebouwing. De werkgroep was overigens van mening dat de voetbalvelden wel voor woningbouw in aanmerking zouden moeten komen. Daarnaast zijn ook de voorkeurslocaties of -richtingen bepaald.

Grofweg zijn er drie ontwikkelingsrichtingen:

1. versterken van de dorpskern met woningbouw
2. herbestemmen van bijzondere bedrijfslocaties (molen en leerlooierij)
3. versterken buurtschap Hoge Dijk



Kansenkaart stedenbouwkundige visie (2009)

2.3 STEDENBOUW EN LANDSCHAP

Voor het ontwikkelen van woningbouw geldt dat bestaande landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorisch waardevolle elementen behouden blijven en waar mogelijk zelfs verder worden versterkt.

Historie

Oosteind ontstond op de grens van land en water, met in het noorden een moerasgebied en in het zuiden de hogere zandgronden met heidevelden en stuifduinen. Het is begrijpelijk dat boeren zich hier vestigden, want er was kwelwater beschikbaar. Op de droge zandgrond kon men wonen en het veengebied in het noorden leverde turf en bood weidegronden en hooiland. Zo ontstond op de grens van zand en klei een lint van boerderijen. Uiteraard had het land ten noorden van Oosteind te lijden van de Sint-Elisabethsvloed van 1421. Het moeras werd in 1708 uiteindelijk ingepolderd, waarbij de Gecombinerde Willemspolder werd gevormd. Vroeger waren er, als enige plaats in de gemeente Oosterhout, leerlooierijen in Oosteind. In het jaar 1900 waren er zelfs circa 20. Deze activiteit sloot aan bij de leder- en schoenindustrie in het nabijgelegen Dongen en in de Langstraat. In het buurtschap Groenendijk was ook veel economische activiteit. Groenendijk is een voormalige havenhoofd, waar onder meer het veen per schip werd afgevoerd. De Groenedijksche haven is al een tijdje gedempt, maar herkenbaar in het landschap is nog de U-vormige structuur van het havenhoofd met losplaatsen en kade.

Deze economische activiteit is dus al eeuwen een belangrijke onderdeel van het karakter van het dorp. Het dorp is vandaag de dag een karakteristieke lijnvormige straatnederzetting van circa 4 kilometer. De Provincialeweg is een brede straat van west naar oost, tussen Oosterhout en Dongen. Langs de Provincialeweg staat de lintbebouwing van Oosteind. Op een aantal plekken wordt het lint verbijzonderd door buurtschappen en de dorpskern. De buurtschappen liggen rondom de T-splitsingen van de Provincialeweg met onder andere de Rijsdijk/Griendsteeg, Groenendijk en Hoge Dijk. De kern van het dorp ligt rondom de kerk. Vanaf de jaren 70 is ten zuiden van de Provincialeweg het dorp uitgebreid. De buurtschappen en de dorpskern zijn compact van opbouw. Daartussen ligt de typische lintbebouwing met kenmerkende zichtlijnen het landschap in (zie afbeelding op pagina 11).

Oosteind bevat veel monumentale panden die zowel rijks, provinciale- of gemeentelijke waarden hebben. Het betreft hier vooral historische industriële panden, zoals de leerlooierij en de molenstomp of een gebouw met een bijzondere functie. Ook zijn een aantal boerderijen als monumentaal aangeduid.

1920



1970



1995



Heden



Landschappelijke kwaliteit

Naast de karakteristieke bebouwing is de aanwezigheid van het landschap tot aan de Provincialeweg een kenmerk voor Oosteind. Deze, veelal weijtes, geven vista's en uitzichten vanaf het lint het landschap in. De open plekken zijn verspreid langs het lint aanwezig en variëren in omvang. In combinatie met de doorzichten over de bestaande agrarische erven maken de vista's het landschap voelbaar vanaf de Provincialeweg. Dat versterkt het landelijke karakter van Oosteind. Wel ontbreekt het aan een kwalitaief wandelnetwerk door dit landschap om het weidse en landelijke geboel optimaal te blijven.

Infrastructuur

De Provincialeweg is een belangrijke verbindingsweg en vormt tevens de ontsluiting voor de aanliggende woon- en bedrijfspercelen. De weg wordt gebruikt door autoverkeer, landbouwvoertuigen en vrachtwagens. De bewoners ervaren overlast van de Provincialeweg en dan voornamelijk in het kader van veiligheid. Er zijn plannen voor een reconstructie van deze weg om de verkeersveiligheid te vergroten.



Kaart met belangrijke doorzichten

Er zijn een aantal wegen (Rijsdijk, Griendsteeg, Groenendijk en Groenstraat) die in verbinding staan met de Provincialeweg. Deze wegen vormen een verbinding met het achterliggende agrarische land.



Doorzichten naar het agrarische achterland

2.4 MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

In de Omgevingsvisie is al geconstateerd dat bij het aanwijzen van potentiële woningbouwlocaties rekening gehouden dient te worden met diverse belemmeringen. In dit deel van de studie zijn de belangrijkste aandachtspunten beschreven.

Geluid

Voor het lint van Oosteind geldt over het algemeen dat sprake is van een redelijk tot goed akoestisch klimaat. In het westelijke gedeelte (naast de A27 en N269) geldt dat sprake is van een tamelijk slecht akoestisch klimaat. Bijgaande afbeelding geeft inzicht in de te verwachten geluidsbelasting ter plaatse. Voor het westelijke gedeelte van het dorp geldt dat op basis van de verwachte geluidsbelasting woningbouw rekening gehouden dient te worden met aanvullende maatregelen.

Buisleidingen

In het noordoosten van het onderzoeksgebied liggen verschillende buisleidingen die een belemmering vormen voor woningbouw in dat deel van het studiegebied. Deze buisleidingen hebben allen een risicocontour die in acht genomen moeten worden. In deze zones is het wettelijk niet toegestaan om te bouwen. Daarnaast is het op grond van het vastgestelde beleid vanuit de gemeente niet gewenst om kwetsbare objecten, zoals woningen, binnen het invloedsgebied van deze leidingen te bouwen. Hoe groot dit invloedsgebied is, is afhankelijk van de diameter en druk van de buisleiding evenals de stof die hierdoor getransporteerd wordt. Rekening gehouden dient te worden met een zone met beperkingen van circa 50 tot 100 meter vanaf het hart van de buisleiding.

Hoogspanningsmasten

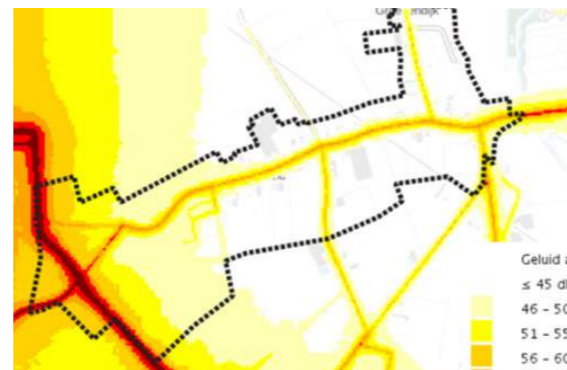
De hoogspanningsverbinding 150 kV Geertuigenberg – Oosteind - Tilburg loopt door het onderzoeksgebied heen.

De hoogspanningsverbinding heeft een belemmeringsstrook van circa 20 meter aan weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding. Er liggen concrete plannen om een nieuwe hoogspanningsverbinding tussen Rilland en Tilburg mogelijk te maken. De nieuwe hoogspanningsverbinding is nodig, omdat de bestaande hoogspanningsverbinding de maximale capaciteit heeft bereikt. Voor Oosteind geldt dat een aantal maatregelen worden getroffen om deze hoogspanningsverbinding tot stand te laten komen. De bovengrondse 150 kV-verbinding wordt gecombineerd met de nieuwe 380 kV-verbinding. Ter hoogte van de Kijldijk in Oosteind worden twee opstijgpunten gerealiseerd om de 150 kV-verbinding op de nieuwe 380/150kV-verbinding door middel van een ondergrondse kabel aan te sluiten op het 150 kV-station Oosteind. Deze twee kabeltracés liggen gebundeld bij elkaar en volgen de watergang vanaf de Kijldijk tot de Provincialeweg in Oosteind. Ten behoeve van deze aansluiting wordt het station Oosteind uitgebreid. De bestaande bovengrondse 150kV-verbinding tussen Geertuigenberg, Oosteind en Tilburg-west wordt afgebroken.

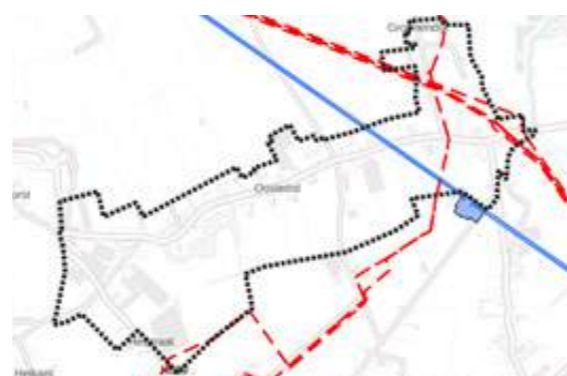
Molenbiotoop

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarde van de molen geldt dat woningbouw in de nabijheid niet gewenst is. In een straal van 300 meter zijn aanvullende voorwaarden van toepassing voor het bouwen van woningen en andere gebouwen. Binnen een afstand van 100 meter of minder vanaf de voet van de molen mogen zelfs geen bouwwerken worden opgericht. Voor de gronden die op meer afstand dan 100 meter vanaf de voet van de molen liggen geldt dat bouwen onder voorwaarden mogelijk is.

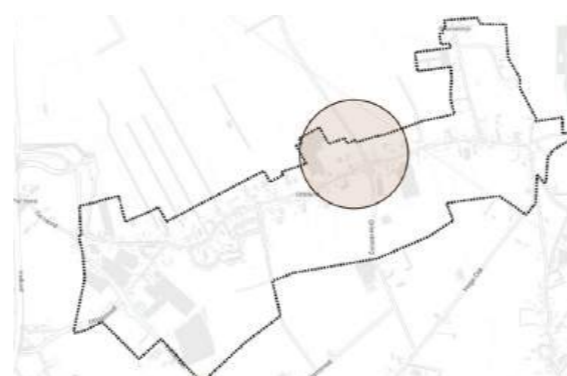
Kaart geluidhinder



Kaart buisleidingen en hoogspanningsmast



Kaart molenbiotoop



Bedrijvigheid

Oosteind is van oudsher een ondernemersdorp. In totaal hebben circa 200 bedrijven zich geregistreerd in Oosteind. Van deze bedrijven bevinden er circa 60 zich in de sector 'Landbouw, Bosbouw en Visserij', 20 in de categorie 'Nijverheid en Energie', 30 in de categorie 'Handel en horeca,' 15 in de sector 'Vervoer, Informatie en Communicatie', 10 in de 'Financiële Diensten en Onroerend goed', 50 in de 'Zakelijke dienstverlening' en 15 in 'Cultuur, Recreatie en Overige Diensten'. De bedrijven liggen verspreid over het lint. Om er voor te zorgen dat deze ondernemers niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering dienen afstanden aangehouden te worden tot woningen. Deze afstanden zorgen er tevens voor dat er ter plaatse van woningen sprake is van een goed en gezond woon- en leefklimaat. Bijgaande afbeeldingen laten zien dat er een 'lappendeken' bestaat van milieucontouren, waarbinnen woningbouw niet mogelijk is of slechts onder voorwaarden mogelijk is.

Kaart bedrijvigheid



Agrarische geurhinder

In het lint zijn meerdere veehouderijen aanwezig. Tot al deze veehouderijen dienen vaste afstanden aangehouden te worden. Voor intensieve veehouderijen geldt daarnaast dat rekening gehouden moet worden met een vastgestelde geurcontour. Er bevinden zich in totaal vier intensieve veehouderijen die een geurcontour hebben op basis van hun daadwerkelijke geuremissie die het studiegebied (gedeeltelijk) overlappen. Bijgaande afbeelding laat zien dat een groot deel van het dorp zich bevindt binnen één of meerdere vaste afstanden of vastgestelde geurcontouren.

Kaart agrarische geurhinder



2.5 WONINGBOUW VOLGENS DE BEWONERS VAN OOSTEIND

Naast een objectieve analyse, waarvan de resultaten in de vorige paragrafen zijn beschreven, zijn inwoners en ondernemers geraadpleegd via een online vragenlijstonderzoek (enquête). In deze enquête zijn inwoners en ondernemers bevestigd over de identiteit van het dorp (zie paragraaf 2.1), potentiële doelgroepen voor woningbouw, niet te bebouwen locaties en kansrijke woningbouwlocaties. In totaal hebben 203 respondenten deelgenomen aan enquête, waarvan 172 bewoners de enquête helemaal hebben afgemaakt.

Geschikte locaties om te bouwen

In de stedenbouwkundige visie van 2009 is het dorp onderverdeeld in meerdere deelgebieden. Respondenten konden aangeven waar het toevoegen van woningen het meest logisch is. 49% van de respondenten vindt uitbreiding van de dorpskern het meest logisch, gevolgd door buurtschap 1 en 3 (29% en 25%) en buurtschappen 2 (16%) en 4 (20%). Het verdichten van het lint is volgens 14% van respondenten de meest logische ontwikkelrichting.

Aan de respondenten is ook gevraagd om zelf een locatie aan te wijzen op de kaart waar woningbouw een goede en passende toevoeging voor het dorp zou zijn. Een duidelijke voorkeur bestaat voor de zuidwestzijde van de dorpskern. Respondenten vinden deze locatie geschikt, omdat de locatie goed aansluit op de dorpskern en het zich bevindt in nabijheid van de aanwezige voorzieningen. Woningbouw gaat hier bovendien niet ten koste van het agrarische karakter en het is een logische voortzetting van de ingezette uitbreiding van de dorpskern in zuidelijke richting. Opvallend is dat deze locatie overeen komt met één van de aangewezen waardevolle zichtlijnen en de aangewezen niet te bebouwen locatie (A) in 2009. Naast locaties in, en rondom, de dorpskern kijken inwoners en ondernemers ook nadrukkelijk naar de buurtschappen. Zo is het kruispunt van de Provincialeweg en Groenendijk populair (buurtschap 3).

Kaart heatmap bebouwde locaties



Kaart buurtschappen



Uitbreiding van dit buurtschap past bij het straatbeeld, omdat woningen hier al relatief dicht bij elkaar staan. Woningbouw gaat hier dan ook niet ten koste van één van de waardevolle zichtlijnen op het buitengebied. Daarnaast worden kansen gezien voor een kaliteitsimpuls van de westelijke en oostelijke entree.

Ongeschikte locaties om te bouwen

Aan de bewoners van Oosteind is gevraagd of de aangewezen locaties in 2009 ook in de toekomst onbebouwd moeten blijven. De mening hierover was verdeeld, waarbij de locatie rondom Groenendijk (27%) het vaakst wordt aangewezen als niet te bebouwen locatie. Opvallend is dat slechts een klein gedeelte van de respondenten (3%) aangeeft dat alle locaties onbebouwd moeten blijven. In tegenstelling tot de conclusies die zijn getrokken in 2009 geldt dus dat er in dorp wel draagvlak is om één of meerdere deze locaties te bebouwen.

Aan de respondenten is ook gevraagd om zelf een locatie aan te wijzen waar absoluut geen woningbouw mogelijk is. Het gebied ten zuiden van de dorpskern wordt hierbij vaak aangegeven, met name door direct omwonenden. Het behouden van vrij uitzicht en het behouden van het dorps karakter is hiervoor de belangrijkste reden. Ook de voetbalvelden worden vaak genoemd, omdat inwoners de voetbalvereniging graag willen behouden voor het dorp en omwonenden het vrij uitzicht willen behouden. De locatie wordt ook gebruikt voor activiteiten van bijvoorbeeld de basisschool en heeft hiermee een belangrijke sociale functie. De andere locaties bevinden zich over het algemeen op enige afstand van het lint, waardoor deze per definitie minder voor de hand liggend zijn als potentiële woningbouwlocatie. Meerdere inwoners en ondernemers geven aan dat het karakter van het dorp, met de karakteristieke lintbebouwing, zoveel mogelijk moet worden behouden.

Kaart onbebouwde locaties (2009)



Kaart heatmap onbebouwde locaties



Geschied vs ongeschied

Duidelijk zichtbaar is dat diverse belangen samenkomen bij de aanwijzing van potentiële woningbouwlocaties. Het merendeel van de respondenten is duidelijk dat het bouwen van een significant aantal woningen noodzakelijk is om het dorp een aantrekkelijke plek te laten zijn om te wonen, werken en recreëren. Veel inwoners en ondernemers zien woningbouw echter liever niet in nabijheid van hun eigen woon- of werkomgeving ontstaan. Behoud van privacy, vrij uitzicht en de angst voor overlast en/of belemmeringen voor de bedrijfsvoering zijn hiervoor argumenten. Het is daarom belangrijk om omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken bij de verdere uitwerking van woningbouwplannen en zorgen serieus te nemen. Het zorgen voor een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, die recht doet aan bestaande inwoners en ondernemers is nodig. Daarnaast zal aandacht nodig zijn voor een logische fasering, zodat het dorps karakter behouden blijft.

Doelgroep om voor te bouwen

Respondenten geven in grote meerderheid aan dat vooral moet worden gebouwd voor starters (66%) en gezinnen (63%). Deze doelgroepen dragen ook het meest bij aan het vergroten van het draagvlak voor de belangrijkste voorzieningen. Ook geeft circa 41% aan dat er behoefte is aan de bouw van woningen voor senioren die in het dorp willen blijven wonen. Door het toevoegen van specifiek woningaanbod voor deze doelgroep kan de doorstroming worden bevorderd, waardoor bestaande woningen vrijkomen voor de doelgroep starters en gezinnen.

Voorkeur van bouw mogelijkheden

Het toevoegen van woningen kan op meerdere manieren. Aan respondenten is gevraagd welke ontwikkelstrategie de voorkeur heeft: circa 50 woningen op één locatie in de vorm van een nieuwe buurt, meerdere kleine locaties van circa 5 woningen verdeeld over het dorp of het transformeren van monumenten of oude bedrijfsgebouwen. De reacties hierop waren redelijk gelijkmatig verdeeld, waarbij een kleine voorkeur (38%) is voor meerdere kleine locaties verdeeld over het dorp. Voor de andere opties geldt dat deze met 31% en 30% ook tot de mogelijkheden behoren.

Overige opmerkingen

Door meerdere respondenten is van de mogelijkheid gebruik gemaakt om algemene opmerkingen achter te laten. De noodzaak voor het bouwen van een significant aantal woningen wordt meerdere malen benadrukt, maar wel met behoud van het dorps karakter.





3. KANSEN



Belemmeringen op kaart

3.1 INLEIDING

De vorige hoofdstukken laten zien dat het vinden van geschikte locaties voor woningbouw in Oosteind lastig is. De geluidssituatie, aanwezige milieucontouren, beleidsmatige beperkingen en aanwezige cultuurhistorische en landschapelijke waarden hebben grote impact op de haalbaarheid van potentiële locaties. Daar komt bij dat het draagvlak voor het bouwen van woningen groot is, maar een groot deel van inwoners en ondernemers zien dit liever niet in hun directe omgeving plaatsvinden. Tot slot beschikt de gemeente slechts zeer beperkt over grondposities om zelf de handschoen op te pakken. Veelal is het van grondeigenaren en stoppende (agrarische) ondernemers afhankelijk of woningbouw ook daadwerkelijk van de grond komt. Desondanks zijn er genoeg kansen om op een goede kwalitatieve wijze woningen toe te voegen aan het dorp Oosteind. De belangrijkste overwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan deze kansen zijn hiernaast opgesomd.

1. de ontwikkeling van een grotere locatie ligt aan de zuidzijde van het lint meer voor de hand omdat:
 - hier relatief weinig milieukundige belemmeringen zijn;
 - de provincie in dit gebied 'verstedelijking' eerder afweegbaar vond
 - de gemeente hier grondposities heeft en als aanjager kan fungeren
 - er relatief veel draagvlak is voor een zuidelijke uitbreiding
2. veel (agrarische) ondernemers hebben het lastig vanwege steeds strenger worden (milieu)regelgeving of hebben geen opvolging. Het bieden van een ontwikkelperspectief naar woningbouw biedt kansen voor kleinschalige invullingen, passend bij het karakter van het dorp
3. een versterking van de buurtschappen en entrees kan zorgen voor een kwaliteitsimpuls ter plaatse, zonder dat de identiteit verloren gaat

3.2 KANSENKAART

Het behoud van de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van Oosteind, als groene en landelijke kern, is het uitgangspunt bij alle toekomstige woningbouwontwikkelingen. Rekening houdend met de belemmeringen en de wensen van inwoners en ondernemers worden in deze studie 4 ontwikkelperspectieven ('denkrichtingen') onderscheiden:

1. kwaliteitsverbetering van het dorp in combinatie met een zuidoostelijke uitbreiding van het dorp
2. transformatie agrarische bedrijfslocaties
3. kwaliteitsverbetering buurtschappen
4. overige maatwerkoplossingen, zoals individuele invullingen, transformatie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de transformatie van overige bedrijfslocaties.

De verschillende denkrichtingen bieden de mogelijkheid om, onder voorwaarden, te komen tot de bouw van woningen. Hierna worden de vier denkrichtingen kort besproken.

1. Kwaliteitsverbetering dorp

In het dorp liggen meerdere kansen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in combinatie met het toevoegen van meerdere woningen in verschillende typologieën. Concreet worden de volgende kansen onderscheiden:

1. Ontwikkeling van het dorpshart, bestaande uit:
 - Opwaardering van de openbare ruimte;
 - Aanleg groene longen ('ommetjes') en uitbreiding wandelpadennetwerk door de bestaande en nieuwe woongebieden;
 - Ontwikkelen van een dorpsplein voor de kerk aan de Provincialeweg;
 - Transformatie van cultuurhistorische waardevolle bebouwing (kerk met pastorie) naar bijzondere woonvormen;
 - Transformatie Oostkwartier en locatie tankstation naar woningen;
 - Ontwikkeling zorgwoningen rondom de basisschool.

2. Gefaseerde zuidoostelijke uitbreiding van de dorpskern met een groen en dorps woonmilieu in verschillende typologieën.
3. De ontwikkeling van een nieuw en eigentijds sportpark aan de noordzijde van de Provincialeweg.

Voordeel van deze denkrichting is dat er op een kwalitatieve manier een relatief groot programma gerealiseerd kan worden, waardoor het significante impact heeft op het draagvlak voor de basisvoorzieningen. Daarnaast kunnen, vanwege het ontbreken van milieuocontouren en het grondbezit van de gemeente, concrete stappen worden gezet. Tot slot krijgt de dorpskern een significante kwaliteitsimpuls.

2. Transformatie agrarische bedrijfslocaties

Het dorp kent veel agrarische bedrijven. Een deel van deze bedrijven zal naar verwachting de komende jaren hun activiteiten beëindigen, waardoor verpaupering, leegstand en ongewenst activiteiten op de loer liggen. Deze ondernemers wordt onder voorwaarden de kans geboden om te transformeren naar erfwonen in de vorm van een 'boerenerf'. Als ondernemers gebruik maken van deze mogelijkheid heeft dit positieve effecten op het woon- en leefklimaat (verminderen aandeel zwaar verkeer op de Provincialeweg en sanering van een milieubelastende functie). De voorkeur gaat (in geval van prioritering) uit naar de transformatie van locaties die liggen in de dorpskern of in één van de buurtschappen, omdat daar de kwaliteitsverbetering het grootst is.

Voordeel van deze denkrichting is dat het draagvlak onder inwoners en ondernemers relatief groot is en de kwaliteit van de woon- en leefomgeving sterk verbetert. Bovendien wordt ondernemers een interessant toekomstperspectief geboden.

3. Kwaliteitsverbetering buurtschappen

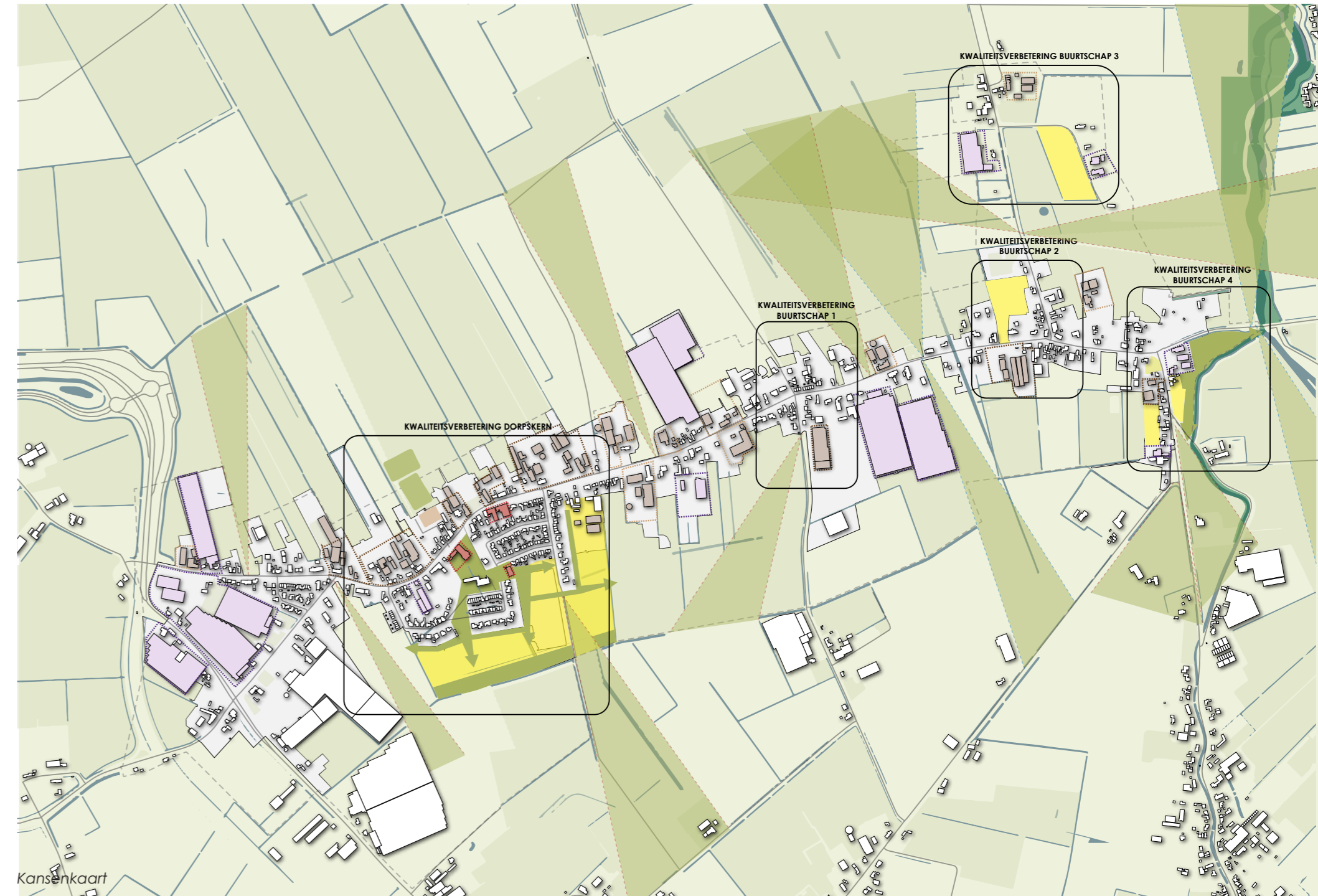
De buurtschappen zijn van oudsher al intensiever bebouwde delen in het bebouwingslint. Door op open plekken gericht een kwalitatief en onderscheidend woningbouwprogramma toe te voegen kan de structuur van de buurtschappen worden verbeterd. Op sommige plekken is het eerst noodzakelijk dat één van de (agrarische) ondernemers besluit om haar bedrijfsactiviteiten te beëindigen, waardoor de milieuocontouren komen te vervallen.

Voordeel van deze denkrichting is dat er een onderscheidend woonprogramma kan worden toegevoegd aan het dorp Oosteind, in aansluiting op de historische ontwikkelingen.

4. Overige maatwerkoplossingen

Naast deze 3 primaire denkrichtingen zijn er diverse mogelijkheden om op een kwalitatieve manier woningen toe te voegen aan het dorp, met behoud van het dorps karakter. De mogelijkheden voor woningbouw zijn echter volledig afhankelijk van de locatie en haar omgeving. Concreet worden de volgende kansen gezien:

1. Verbetering westelijke entree na transformatie van bestaande bedrijfslocaties;
2. Transformatie (niet agrarische) bedrijfslocaties;
3. Transformatie glastuinbouw bedrijven;
4. Transformatie cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (zoals molen, looierij, kerk, pastorie);
5. Individuele invullingen (maximaal 1 of twee woningen) in het lint (niet ter plaatse van een waardevolle zichtlijn).



4. ONTWERPRICHTLIJNEN



4.1 INLEIDING

De denkrichtingen bieden voldoende mogelijkheden voor de toevoeging van woningen, met behoud van de dorps- en landelijke identiteit van Oosteind die gewaardeerd wordt door inwoners en ondernemers. Om te borgen dat toekomstige ontwikkelingen ook daadwerkelijk leiden tot een kwaliteitsverbetering en daarmee van toegevoegde waarde zijn voor het dorp Oosteind, is in dit hoofdstuk elke denkrichting verder uitgewerkt. Als onderdeel van deze uitwerking zijn enkele proefverkavelingen gemaakt, zijn referentiebeelden toegevoegd en zijn specifieke ontwerprichtlijnen opgenomen. Toekomstige uitwerkingen dienen te worden getoetst aan de kaders die in dit hoofdstuk zijn geformuleerd.

Disclaimer

Aan de getoonde proefverkavelingen en referentiebeelden kunnen geen rechten worden ontleend. Dit geeft slechts een impressie hoe (binnen de ontwerprichtlijnen) tot een passende invulling kan worden gekomen. Het is aan initiatiefnemers zelf om, in overleg met omwonenden en andere belanghebbenden, te komen met een plan. De gemeente zal deze initiatieven toetsen aan de ontwerprichtlijnen enerzijds en de beleidsmatige, milieukundige en planologische randvoorwaarden (en wetgeving) anderzijds. Tevens kan het voorkomen dat er door de gemeente -bij meerdere initiatieven- een prioritering wordt aangebracht in ontwikkeling, waardoor initiatieven die passen binnen de ontwerprichtlijnen alsnog niet op (directe) medewerking kunnen rekenen.

4.2 KWALITEITSVERBETERING DORPSKERN

Deze denkrichting bestaat uit meerdere onderdelen die hierna afzonderlijk worden beschreven: de opwaardering van het dorpshart, de zuidoostelijke uitbreiding van de dorpskern en de ontwikkeling van een nieuw sportcomplex aan de noordzijde van de Provincialeweg.

Opwaardering dorpshart

De Vereniging Belangen Oosteind heeft een Werkgroep geformeerd die zelf een plan heeft ontwikkeld voor de opwaardering van het dorpshart. In de visie worden de kerk, pastorie en pastorietaan geïntegreerd als verbindend hart van het dorp Oosteind. Het streven is om in (een deel van) de kerk de mogelijkheid tot geloofsbeleving in stand te houden. Daarnaast wordt voor de kerk gedacht aan (zorg)wonen en een brede maatschappelijke functie. Voor de pastorie wordt eveneens aan een brede maatschappelijke functie, eventueel (zorg)wonen en horeca gedacht (als vervanging van de functie van het buurthuis Oostkwartier). In het Oostkwartier ontstaat zo ruimte voor enkele appartementen en op de naastgelegen locatie (tankstation) kunnen enkele grondgebonden woningen herrijzen. Tot slot zou, als versterking van het hart, de mogelijkheden bekeken kunnen worden voor zorg- of seniorenwoningen nabij de basisschool en de huidige sportvelden. Als onderdeel van de plannen krijgt tevens de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls.

De Provincialeweg krijgt ter plaatse van de kerk een verblijfskarakter en vanuit het dorpshart worden enkele groene verbindingen gelegd richting de nieuwe zuidoostelijke dorpsuitbreiding. Zo ontstaat een nieuw en aantrekkelijk centrum voor Oosteind. Als woningbouw (in de zuidrand) daadwerkelijk van de grond komt ontstaat er in de toekomst mogelijke ruimte voor nieuwe, extra voorzieningen in de vorm van detailhandel en horeca. Deze zou gesitueerd kunnen worden in het dorpshart.

Zuidoostelijke uitbreiding dorpskern

Aan de zuidoostzijde van de bestaande dorpskern bevindt zich een gebied van circa 12 hectare dat, in fases, kan transformeren tot kwalitatief woongebied van Oosteind. Deze uitbreiding biedt kansen om te bouwen voor diverse doelgroepen, waaronder starters en gezinnen. Indien er vanuit het dorp behoefte aan bestaat, kunnen de mogelijkheden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) hier verder worden verkend. Vanwege de omvang van de locatie, leent deze uitbreiding zich goed voor de realisatie van een parkachtige omgeving met een kwalitatief wandelrouten netwerk. Ten opzichte van de bestaande woningen kan een brede groene buffer worden gerealiseerd, waardoor de woongebieden 'groene eilanden' in het landschap vormen. De groene buffer vormt een onderdeel van de groene loper die vanuit het dorpshart ontstaat.

Bestaande situatie



Proefverkaveling kwaliteitsverbetering dorp (impressie mogelijke fasering) - alternatieven zijn ook mogelijk



Het geheel zorgt voor ontmoetingsplekken in de kern en biedt de mogelijkheid om het landschap te ervaren en er doorheen te struinen in plaats van er enkel naar te kijken. Bovendien ontstaat door deze uitbreiding voldoende draagvlak voor de basisvoorzieningen in het dorp.

Nieuw sportcomplex

Voorwaarden voor een volledige ontwikkeling is dat er een alternatieve locatie moet worden gevonden voor de bestaande voetbalvelden van OVV'67. De mogelijkheden voor een nieuw sportcomplex ten noorden van het lint (als onderdeel van het dorpshart) moeten nader onderzocht worden. Voordeel is dat zowel tennis als voetbal gecombineerd worden, dat parkeren beter gefaciliteerd kan worden en dat dit aanleiding kan zijn voor een verdere uitbreiding van het aantal sportvoorzieningen in het dorp.

Overige ontwikkelingen

In het dorp bevinden zich ook nog tal van (agrarische) bedrijven. De transformatie naar woningbouw zou voor een verdere kwaliteitsimpuls kunnen zorgen. De betreffende eigenaren kunnen gebruik maken van de mogelijkheden die hierna worden beschreven.



Referentiebeelden kwaliteitsverbetering dorp

Ontwerprichtlijnen

- Bouwen voor verschillende doelgroepen (met name voor eigen inwoners)
- Gedifferentieerd woningaanbod (o.a. starters-, rijwoningen, 2-onder-1 kapwoningen, vrijstaande woningen, vrije kavels, levensloopbestendige woningen, CPO)
- Dichtheid sluit aan op de dichtheid in de bestaande dorpskern
- Aansluiten op stedenbouwkundige structuur van het dorp
- Groene verblijfsgebieden vanuit het dorpshart verbinden met het buitengebied
- Groenblauwe bufferzone tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw (mogelijkheid voor het aankopen van grond ten behoeve van de uitbreiding van bestaande tuinen is onderdeel van nader onderzoek)
- Ontsluitingsstructuur met autovrije groengebieden tussen de bouwblokken
- Langzaam verkeersnetwerk voor wandelen, spelen en verblijven toevoegen aan het dorp
- Doorzichten vanuit de bestaande dorpskern naar het buitengebied inpassen in het plan



Visie Dorpshart door Werkgroep Vereniging Belangen Oosteind

4.3 KWALITEITSVERBETERING BUURTSCHAPPEN

Rondom belangrijke kruisingen zijn enkele buurtschappen te onderscheiden in het lint. Vaak is de dichtheid hier hoger dan in de rest van het lint en er zijn minder zichtlijnen naar het landschap aanwezig. Woningbouw kan een bijdrage leveren om de structuur van de buurtschappen te versterken enerzijds en anderzijds tegemoet te komen aan de wens van inwoners om te zorgen voor passende bouwlocaties. Welke bebouwingsvorm passend is in een buurtschap is afhankelijk van de locatie en de specifieke kenmerken van het buurtschap. Hierna vindt per buurtschap een beschrijving plaats van de mogelijkheden voor woningbouw.

Buurtschap 1 Griendsteeg/Rijswijk

In dit buurtschap zijn geen specifieke mogelijkheden voor woningbouw, tenzij één van de aanwezige (agrarische) bedrijven besluit gebruik te maken van de mogelijkheden die wordt geboden (zie hierna).

Buurtschap 2 Groenendijk/Provincialeweg

In dit buurtschap bevindt zich aan de noordzijde, in de oksel van de Groenendijk en de Provincialeweg een open plek. Op deze plek is een invulling met enkele Ruimte-voor-Ruimte woningen mogelijk.

Proefverkaveling buurtschap 2 Groenendijk/Provincialeweg



Proefverkaveling buurtschap 3 Groenendijk Noord



Proefverkaveling buurtschap Oostelijke entree

Ontwerprichtlijnen

Buurtschap 2

- Lage dichtheid passend bij het buurtschap (Ruimte-voor-Ruimte)
- Aandacht voor kwaliteitsimpuls voor het gehele buurtschap
- Ontsluiting (indien mogelijk) met lus-structuur
- Extra aandacht voor een groene overgang naar het buitengebied met ruimte voor wandelen en spelen

Buurtschap 3 Groenendijk Noord

De mogelijkheden in dit deel van het buurtschap worden bepaald door één van de gasleidingen die het dorp doorkruist. Hierdoor zijn er slechts beperkte bouw mogelijkheden in het noordelijk deel van het buurtschap. Het oostelijk deel van de centrale open ruimte in het buurtschap kan ruimte bieden aan enkele Ruimte-voor-Ruimte woningen.

Buurtschap 4 Hoge dijk/Oostelijke Entree

Het buurtschap aan de Hoge Dijk vormt tevens de oostelijke entree van het dorp Oosteind en grenst aan de oevers van de Donge. Er zijn diverse mogelijkheden om een kwaliteitsverbetering te realiseren. Aan de oostzijde houdt dit verband met een eventuele beëindiging van het transportbedrijf. Bij beëindiging ontstaan er mogelijkheden voor enkele woningen, in combinatie met de ontwikkeling van een ecologische verbindingzone langs de oevers van de Donge. Bij de invulling dient wel rekening te worden gehouden met de ligging van enkele ondergrondse buisleidingen.

Ten westen van de Hoge Dijk bevinden zich ook enkele ondernemers die gebruik kunnen maken van de transformatiemogelijkheden. Als deze ondernemers hier gebruik van maken, ontstaan er mogelijkheden voor een ontwikkeling van meerdere woningen. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van de ruime begrenzing van het 'stedelijk gebied' die de provincie hier heeft bepaald. Achter de bestaande woningen aan de Hoge Dijk ontstaat ruimte voor de bouw van een 'tweedelijns bebouwing' die is georiënteerd op het landschap. Daarnaast zijn er mogelijkheden om, op open open plekken, enkele woningen toe te voegen aan de Hoge Dijk en de Provincialeweg. Dit zou de structuur van het buurtschap ten goede komen.



Ontwerprichtlijnen

Buurtschap 3

- Lage dichtheid passend bij het buurtschap (Ruimte-voor-Ruimte)
- Extra aandacht voor het historische karakter van het buurtschap (architectuur en stedenbouwkundige inpassing)
- Ontsluiting indien mogelijk met lus-structuur
- Woningen oriënteren op het landschap (geen achterkanten)
- Integreren zichtrelaties naar het Donge-dal
- Indien mogelijk wandelroutes en lv-verbindingen naar omliggende wegen of groengebieden integreren in het plan
- Geen parkeren in het openbaar gebied

Ontwerprichtlijnen

Buurtschap 4

- Herkenbaarheid buurtschappen versterken door middel van invulling open plekken in de stedenbouwkundige structuur
- Aandacht voor kwaliteitsverbetering voor het gehele buurtschap
- Ontsluiting indien mogelijk met lus-structuur (bij voorkeur geen inprikker maar een doorgaande ontsluitingsstructuur)
- Woningen oriënteren op het landschap (geen achterkanten)
- Indien mogelijk wandelroutes en lv-verbindingen naar omliggende wegen of groengebieden integreren in het plan
- Ontwikkeling oostzijde Hoge Dijk is uitsluitend mogelijk in combinatie met de ontwikkeling van een ecologisch zone rondom de Donge



4.4 TRANSFORMATIE AGRARISCHE BEDRIJFSLOCATIES

De traditionele boerenerven bepalen al jaren het beeld van het dorp en zijn onderdeel van het cultuurhistorisch verleden. Een boerenerf is een landschapselement met 'voor en achter', 'sier en nut' en 'wonen en werken'. In eerste instantie was er van een dergelijke scheiding in ruimte en vormgeving geen sprake. Wonen en werken vonden plaats in één ruimte en onder één dak. Er was wel een taakverdeling tussen de bewoners van de boerderij, maar deze scheiding in taakverdeling was niet altijd op het erf waar te nemen. Toegenomen welvaart bracht een steeds grotere scheiding aan tussen de taakverdeling. Daarmee werd ook het onderscheid tussen wonen en werken meer zichtbaar. Het werkgedeelte was het domein van de man. Het domein van de vrouw bestond uit het voorgedeelte. Dit was de plek waar gewoond werd. In de tuin werd langzamerhand de sier belangrijker dan het nut. Het was een onderscheid tussen vies en schoon, tussen geld verdienen en geld uitgeven.

Vanaf halverwege de 19^e eeuw werd het pronken belangrijker. Boeren begonnen een welvarender bestaan te leiden waardoor de sier aan de voorzijde van de boerderij het langzaam begon te winnen van het nut. De buitenwereld mocht aan het woonhuis en de voortuin de rijkdom van de familie aanschouwen. Niet alleen de indeling van het erf veranderde, maar daarbij ook de bouwstijl van de woonhuizen. De vrijere architectuur liet zo ook iets zien van de rijkdom van het boerenbedrijf.

Veel boerenerven in Nederland hebben de laatste jaren door functieveranderingen in het landelijk gebied een transformatie ondergaan. Voor de inrichting van het erf is een aantal basisprincipes te noemen die leidend zijn voor de verdere uitwerking. Het is aan stoppende ondernemers zelf om, met in achtname van de ontwerprichtlijnen, te komen tot passende uitwerkingen.

Ontwerprichtlijnen

- De ontwikkeling vindt plaats binnen de huidige bebouwingscontour (bouwblok)
- Het totale bebouwingsoppervlak neemt af ten opzichte van het voormalige bedrijf
- Het boerenerf heeft een samenhangende uitstraling dat herkenbaar is als één boerenerf in omvang, schaal, maat en architectuur.
- Woningen worden gecentreerd rondom een collectief erf, waarbij het principe van 'voor' en 'achter' een belangrijk basisprincipe is
- Ontsluiting via inprikker vanaf de weg
- Boerenerven bieden ruimte aan verschillende woningtypologieën, waarbij mogelijkheden zijn voor zorgconcepten, de huisvesting van senioren en starters

Ontwerprichtlijnen

- Groene overgang naar het landschap met houtwal en ruime doorzichten
- Groene verblijfsruimten en speelplekken maken onderdeel uit van het plan
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein, maar auto's vormen geen dominant zicht op het boerenerf
- Groene bufferzone tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw
- Boerenerven blijven individueel herkenbaar en mogen niet aan elkaar 'raken'
- Een boerenerf wordt altijd omringd door open landschap of weilanden
- Een boerenerf sluit aan op het omliggende landschap (zowel in vorm als in materiaalgebruik)
- Daar waar privacy of windbeschutting gewenst is kan dit met inheemse beplanting bereikt worden



4.5 OVERIGE MAATWERKOPLOSSINGEN

Naast de 3 primaire denkrichtingen, die in de vorige paragrafen zijn beschreven, zijn er diverse mogelijkheden om op een kwalitatieve manier woningen toe te voegen aan het dorp, met behoud van het dorpse karakter. De mogelijkheden voor woningbouw zijn echter volledig afhankelijk van de locatie en haar omgeving. Hierna worden de belangrijkste mogelijkheden toegelicht.

Verbetering westelijke entree

De westelijke entree van Oosteind wordt in de huidige situatie gedomineerd door enkele grotere bedrijven; te weten een handelsonderneming en drie glastuinbouwbedrijven. Het transformeren van deze entree kan leiden tot een significante kwaliteitsverbetering van het dorp. Bovendien biedt de locatie in potentie ruimte voor ruim honderd woningen in een dorpse setting die het draagvlak voor de basisvoorzieningen in het dorp significant kan vergroten. Het draagvlak vanuit inwoners lijkt daarmee groot te zijn. De transformatie is echter ook complex, omdat deze kwaliteitsverbetering uitsluitend gerealiseerd kan worden als de ondernemers samenwerken en samen tot een integraal masterplan komen. Dit masterplan zal tevens een visie moeten bevatten van de ondernemers over de eventuele voortzetting van hun activiteiten op een andere locatie en de daarbij behorende randvoorwaarden.

Transformatie (niet agrarische) bedrijfslocaties

Oosteind kent, naast het grote aantal agrarische bedrijven, ook enkele tientallen reguliere bedrijven. Deze economische activiteit is onderdeel van de identiteit van het dorp. Tegelijkertijd zorgt deze verwevenheid aan functie ook steeds vaker voor spanningen. Het woon- en leefklimaat staat onder druk en ondernemers worden steeds vaker beperkt in de bedrijfsvoering. Om stoppende ondernemers toekomstperspectief te bieden is het onder voorwaarden mogelijk om deze bedrijfslocaties te transformeren tot woongebied. Hierbij is de uitwerking afhankelijk van de locatie, de omgeving en de actuele behoefte van dat moment.



Ontwerprichtlijnen

Westelijke entree

- De ontwikkeling vindt plaats op basis van één gezamenlijk stedenbouwkundig plan voor de locatie, waarin rekening is gehouden met een gefaseerde ontwikkeling
- Bouwen voor verschillende doelgroepen (met name voor eigen inwoners)
- Gedifferentieerd woningaanbod (o.a. starters-, rijwoningen, 2-onder-1 kapwoningen, vrijstaande woningen, vrije kavels, levensloopbestendige woningen, CPO)
- Dichtheid sluit aan op de dichtheid in de bestaande dorpskern
- Aansluiten op stedenbouwkundige structuur van het dorp
- Aandacht voor de entreefunctie van de locatie voor het dorp
- Aandacht voor groenblauwe bufferzone tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw
- Efficiënte ontsluitingsstructuur met autovrije groengebieden tussen de bouwblokken
- Langzaam verkeersnetwerk voor wandelen, spelen en verblijven

Ontwerprichtlijnen

Transformatie bedrijfslocaties

- Aandacht voor kwaliteitsverbetering voor de omgeving
- Aansluiten op de stedenbouwkundige structuur van de omgeving
- Bouwen voor verschillende doelgroepen (met name voor eigen inwoners)
- Gedifferentieerd woningaanbod (o.a. rijwoningen, 2-onder-1 kapwoningen, vrijstaande woningen, vrije kavels)
- Woningen oriënteren op de doorgaande weg (zo min mogelijk achterkanten naar het openbaar gebied)
- Extra aandacht voor een groene overgang naar het buitengebied met ruimte voor wandelen en spelen

Transformatie glastuinbouwbedrijven

Meerdere grotere glastuinbouwbedrijven bevinden zich in het dorp, het bebouwingslint of de kernrandzone daaromheen. Dit heeft mede te maken met het, door de provincie, aangewezen doorgroeigebied voor de glastuinbouw aan de zuidzijde van het dorp. Deze economische activiteit is daarmee onderdeel van de identiteit van het dorp. Tegelijkertijd zorgt deze verwevenheid aan functie ook in dit geval steeds vaker voor spanningen. Het woon- en leefklimaat staat onder druk en ook deze ondernemers worden steeds vaker beperkt in de bedrijfsvoering. Het bieden van een ontwikkelingsperspectief richting woningbouw kan leiden tot een kwaliteitsimpuls voor het dorp. Echter zorgvuldigheid is noodzakelijk. Vaak gaat het om grotere locaties in het lint en een volledige herontwikkeling van dit agrarisch bouwblok naar woningbouw kan het dorpse karakter aantasten en de zo kenmerkende lintstructuur teniet doen. Dit vraagt derhalve altijd om een maatwerk afweging.

Transformatie cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Het dorp kent meerdere monumentale panden. De kerk, pastorie, de molen en de leerlooierij zijn hier de meest bekende voorbeelden van. Daarnaast hebben ook enkele andere objecten een monumentale status. Om de cultuurhistorische waarde van deze objecten te kunnen behouden kan transformatie nodig zijn. Woningbouw is, naast (of in combinatie met) eventuele andere functies één van de mogelijkheden, mits het behoud van de cultuurhistorische waarden centraal staat in de planuitwerking.

Individuele invullingen

Naast grootschalige ontwikkelingen zijn er in Oosteind meerdere aanleidingen om, kleinschalig, woningen toe te voegen aan de stedenbouwkundige structuur. Veelal gaat het om de bouw van één of twee woningen op open plekken in het lint of in één van de buurtschappen. Ook kan het gaan om de splitsing van (niet cultuurhistorisch waardevolle) objecten. Onder welke voorwaarden dit kan is afhankelijk van de locatie en de directe omgeving. Dit vraagt derhalve altijd om een maatwerk afweging.



Proefverkaveling glastuinbouw

Ontwerprichtlijnen

Glastuinbouwbedrijven

- Ontwikkelingsmogelijk zijn afhankelijk van locatie in het dorp (zie ook ontwerprichtlijnen 'boerenerven', 'kwaliteitsverbetering buurtschappen')
- De ontwikkeling vindt plaats binnen de huidige bebouwingscontour (agrarisch bouwblok), waarbij geldt dat uitsluitend het voorste deel van het perceel gelegen aan het lint voor woningbouw in aanmerking komt (omvang is afhankelijk van de omgeving). Het achterste deel van het perceel wordt ingericht als natuur/landschap
- Het totale bebouwingsoppervlak neemt af
- Dichtheid sluit aan op de dichtheid van de omgeving en is dorps
- Ontsluiting via inprikker vanaf de weg
- Ontwikkellocaties bieden ruimte aan verschillende woningtypologieën
- Groene overgang naar het landschap met doorzichten naar het landschap
- Groene verblijfsruimte en speelplekken als onderdeel van het plan
- De ontwikkellocaties blijven individueel herkenbaar aan het lint en mogen niet aan elkaar 'raken' (ook niet aan ontwikkelde boerenerven)
- Het gebruik van inheemse beplanting is het uitgangspunt

Ontwerprichtlijnen

Transformatie cultuurhistorische bebouwing

- Cultuurhistorisch onderzoek ten grondslag aan planvorming
- Ontwikkeling met behoud/versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden is het uitgangspunt
- Combinatie met andere functies is, onder voorwaarden, mogelijk
- De monumentale waarden/elementen worden gerespecteerd

Ontwerprichtlijnen

Individuele invullingen

- De dichtheid is laag en sluit aan op de dichtheid van de omgeving
- Waardevolle zichtlijnen worden gerespecteerd
- De korrelgrootte van de omgeving is leidend voor ontwikkeling

5. UITVOERING



Deze studie biedt veel mogelijkheden om, binnen randvoorwaarden, te komen tot een verdere ontwikkeling van het dorp Oosteind. In welke mate daadwerkelijk woningbouw zal plaatsvinden is afhankelijk van overheid, initiatiefnemer, inwoners en ondernemers.

Rol van de gemeente

De gemeente heeft een faciliterende rol bij de totstandkoming van nieuwe woningbouwplannen. Dat betekent dat inwoners, ondernemers, grondeigenaren en ontwikkelende partijen verantwoordelijk zijn voor het ontwikkelen van plannen die aansluiten bij de identiteit van het dorp Oosteind (passend binnen de geformuleerde ontwerprichtlijnen). De gemeente zal zelf regie pakken bij de nadere uitwerking van de zuidoostelijke uitbreiding van de dorpskern en de daaraan gekoppelde verplaatsing van het sportcomplex van OVV'67.

Concrete stappen

Op basis van deze studie kunnen nieuwe plannen voor woningbouw worden ontwikkeld. De gemeente zal in de periode 2022-2025 de haalbaarheid van de zuidoostelijke uitbreiding verder onderzoeken in nauw overleg met grondeigenaren, Vereniging Belangen Oosteind, omwonenden en andere stakeholders (zoals provincie Noord-Brabant en het waterschap). Daarnaast zal een inventarisatie worden gedaan naar de (agrarische) ondernemers die voor 2030 gebruik willen maken van de mogelijkheden om de bedrijfslocatie te transformeren tot woningbouw.

Afweging initiatieven

Deze studie biedt ruimte voor de ontwikkeling van meerdere locaties verspreid over de dorpskern, de buurtschappen en het lint. Hoeveel woningen de komende jaren gebouwd worden is afhankelijk van het enthousiasme onder initiatiefnemers en het draagvlak onder inwoners.

Daarnaast kunnen milieukundige belemmeringen of beleidsmatige uitdagingen de bouw van woningen afremmen. Daarom is er op voorhand geen duidelijke fasering of prioritering bepaald. Alle woningbouwinitiatieven zullen, op basis van deze studie, worden beoordeeld. Tot slot zal een individuele afweging plaatsvinden op haalbaarheid. Hierin worden ruimtelijke, milieukundige en financiële aspecten betrokken.

Om het dorpse karakter te behouden kan fasering van woningbouwplannen alsnog aan de orde zijn. In dat geval zijn het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit en de mate waarin het initiatief een bijdrage levert aan het instandhouden van de basisvoorzieningen de belangrijkste criteria voor een verdere prioritering.



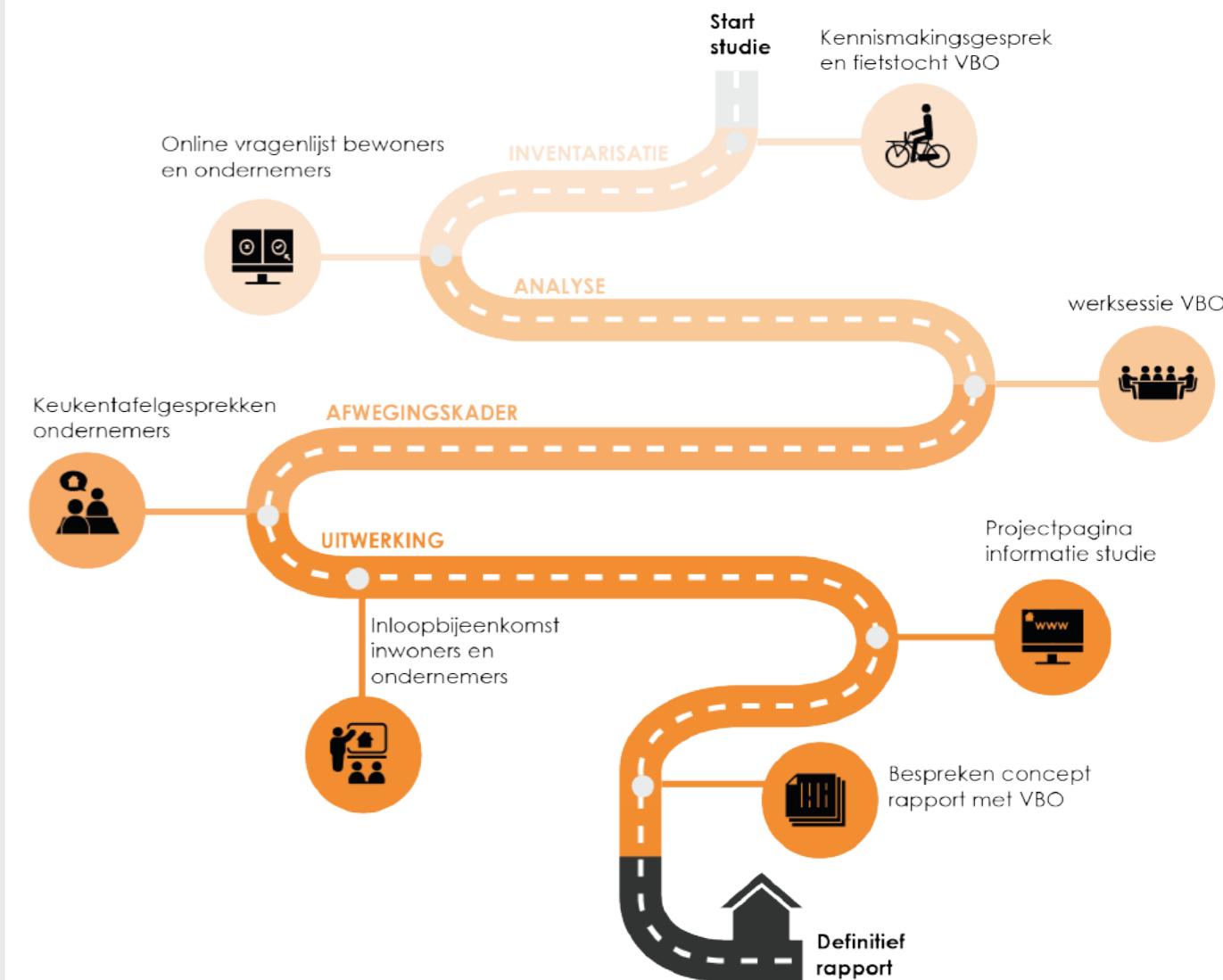
6. PROCES

6.1 PROCESSTAPPEN

Deze studie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen gemeente Oosterhout, (een afvaardiging van) de Vereniging Belangen Oosteind, inwoners en ondernemers, met als doel het creëren van draagvlak voor de gekozen woningbouwstrategie voor Oosteind.

Hiernaast zijn de belangrijkste processtappen gevisualiseerd en hierna worden deze kort beschreven.

1. Op 21 mei 2021 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Oosterhout en een afvaardiging van de Vereniging Belangen Oosteind in het Oostquartier. Er zijn duidelijke afspraken gemaakt over de wijze van samenwerking, de te doorlopen stappen en het te verwachte eindresultaat. Tijdens de bijeenkomst heeft de Vereniging Belangen Oosteind enkele belangrijke/kansrijke plekken in het dorp laten zien.



6.2 PROCESBESCHRIJVING

- In de periode tussen 21 mei 2021 en medio juli 2021 heeft er een uitgebreide inventarisatie plaats gevonden. Als onderdeel van deze inventarisatie is bij alle inwoners en ondernemers binnen het studiegebied een persoonlijke uitnodiging bezorgd om deel te nemen aan een online vragenlijstonderzoek (vanwege de COVID-19 richtlijnen was het op dat moment niet mogelijk om op een ander manier in contact te treden met inwoners en ondernemers). Daarnaast is er vanuit de Vereniging aandacht gevraagd voor de studie (en het vragenlijstonderzoek) via de bij hun bekende kanalen. Doel van het vragenlijstonderzoek was vooral om inzicht te krijgen in de identiteit van het dorp, kansrijke locaties voor woningbouw, no go area's en strategische doelgroepen. Op het vragenlijstonderzoek zijn ruim 200 reacties binnengekomen. Deelnemers konden daarnaast aangeven op welke wijze ze verder betrokken wilden worden bij de studie; actieve betrokkenheid, slechts geïnformeerd worden, geen verdere betrokkenheid.
- Op basis van de resultaten van de inventarisatie zijn eerste denkrichtingen geformuleerd voor toekomstige woningbouw in het dorp Oosteind. Op 8 september 2021 zijn deze eerste denkrichtingen besproken met de Vereniging Belangen Oosteind tijdens een werksessie in het Oostquartier. Tijdens deze bijeenkomst zijn de denkrichtingen aangescherpt en zijn referentiebeelden verzameld die aansluiten bij de identiteit van het dorp.
- In de periode tussen 8 september en 12 oktober 2021 hebben circa 11 keukentafelgesprekken plaatsgevonden met ondernemers in het dorp. Doel van deze gesprekken was het krijgen van inzicht in het toekomstperspectief van bedrijven in Oosteind en hun standpunt ten aanzien van woningbouw (op en/of rondom de bedrijfslocatie) te polsen.
- Op 12 oktober 2021 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het Oostquartier. Alle deelnemers van het vragenlijstonderzoek die hebben aangegeven actief betrokken te willen worden bij de verdere studie hebben een persoonlijke uitnodiging per e-mail ontvangen. Verder is de inloopbijeenkomst breed gepubliceerd via de algemene gemeentelijke kanalen en de kanalen van de Vereniging Belangen Oosteind. In totaal hebben circa 150 geïnteresseerden de inloopbijeenkomst (verdeeld over 3 tijdsblokken) bezocht. Een ieder is de mogelijkheid geboden om een reactie te geven op de gepresenteerde denkrichtingen (via 'reactiekaarten').
- Na afloop van deze bijeenkomst is er een projectpagina gelanceerd op de gemeentelijke website. Alle getoonde informatie is hierop te bekijken. Iedereen die gedurende het proces zijn/haar e-mailadres heeft achtergelaten heeft een persoonlijke e-mail ontvangen met daarin een link naar deze website. Daarnaast is ook deze pagina gepubliceerd via de bekende gemeentelijke kanalen en de kanalen van de Vereniging. Vanwege de grote interesse op 12 oktober heeft eenieder de mogelijkheid gekregen om tot 29 oktober een reactie te sturen naar een daarvoor bestemd e-mailadres. De ingebrachte reacties zijn meegenomen bij de tottandkoming van de definitieve studie.
- De concept Studie woningbouwlocaties Oosteind is (voordat hierover besluitvorming heeft plaatsgevonden) besproken met de Vereniging Belangen Oosteind.

Disclaimer

Er heeft een zeer uitgebreid en gedegen participatietraject ten grondslag gelegen aan deze studie. Desalniettemin is het niet mogelijk om volledig draagvlak te krijgen aangaande alle denkrichtingen en de uitwerking daarvan op alle locaties. Bij de verdere uitwerking van deze denkrichtingen naar concrete plannen dient nauwe samenwerking plaats te vinden met de Vereniging Belangen Oosteind, omwonenden en andere stakeholders. Het is aan initiatiefnemers om deze omgevingsdialogoog zorgvuldig te doorlopen. De gemeente zal toetsend optreden en de resultaten betrekken bij de uiteindelijke besluitvorming.