

Masterplan Dorst 2030



DORST 2030

Masterplan, fase I Visie

7 april 2022

'Masterplan Dorst 2030' is opgesteld door:

Spacevalue

Haagdijk 39

4811 TN Breda

info@spacevalue.nl

In samenwerking met:

Platform Dorst en

Gemeente Oosterhout

Slotjesveld 1

4902 ZP Oosterhout



VOORWOORD

TROTS OP DORST!

Begin 2021 heb ik als Wijkwethouder van Dorst samen met Platform Dorst (met de voorzitter Ger Nouws) een Intentieovereenkomst gesloten "om samen te werken aan het kerkdorp Dorst, de buurtschappen Seters en Steenoven en een gedragen impuls te geven aan Dorst".

We spraken hierin ook af dat de focus op de Visie 2030 ligt.

En hier is hij dan: de Visie Dorst 2030, die samen met het nog op te stellen Uitvoeringsplan het Masterplan Dorst 2030 zal vormen.

Het is prachtig om te zien dat heel veel Dorstenaren hun steentje hebben bijgedragen aan de totstandkoming van deze Visie. Dorst heeft zich van haar beste kant getoond door massaal deel te nemen aan het Ommetje Dorst, de brede sessies en de interviews. Met als trekker onze goede samenwerkingspartner Platform Dorst, die al heel veel voorwerk (bijvoorbeeld de Verkenningen) had gedaan en de basis heeft gelegd voor de participatie van de bewoners van Dorst, Seters en Steenoven. Hiervoor dank.

Het is een zeer goede en lezenswaardige Visie, waarmee we met vertrouwen de toekomst in kunnen. Een Visie 2030 is een goede basis om de Uitvoeringsagenda tot 2030 te bepalen. Dit is het volgende dat (snel) moet gebeuren: een Uitvoeringsagenda met een goede planning en budgetten. Dan ligt de basis er, voor waar het wat mij betreft altijd om gaat: DOEN.

Samen aan de slag!

Succes en groet,

Marcel Willemsen, Wijkwethouder Dorst



INHOUDSOPGAVE

➤	1. INTRODUCTIE	
	1.1 Aanleiding	7
	1.2 Leeswijzer	10
	1.3 Samenvatting	12
	1.2 Brede samenwerking	18
	1.3 Participatief planvormingsproces	18
	1.4 Planhorizon 2030	36
	1.5 Op weg naar een breed gedragen Masterplan	37
➤	2. ANALYSE	
	2.1 Het plangebied	38
	2.2 Ontstaan en ontwikkeling	40
	2.3 Verkenning vanuit Platform Dorst	42
	2.4 Bestaand beleid en 'bekende toekomst'	42
➤	3. OPGAVEN	
	3.1 Relevante trends en ontwikkelingen	46
	3.2 Wat vindt Dorst?	49
	3.3 Peiling intenties vanuit drie denklijnen	49
	3.4 Aandachtspunten in vijf majeure thema's	50
	3.4.1 Identiteit	54
	3.4.2 Mobiliteit	58
	3.4.3 Voorzieningen	64
	3.4.4 Wonen	68
	3.4.5 Samenhang	72
	3.5 Globale programmatistische vertaling	76



➤	4. VISIE	
4.1	Koers en sturing	82
4.2	Visiekaart	83
	4.2.1 Versterken dorpshart met drie brandpunten	86
	4.2.2 Infrastructuur van transit- naar bestemmingsverkeer	94
	4.2.3 Het vierde brandpunt	94
	4.2.4 Zones met verschillende condities	96
➤	5. FOCUSPROJECTEN	
5.1	Vliegwielen om de visie te realiseren	98
5.2	Drie focusprojecten	98
	5.2.1 Herhuisvesten basisschool tot MFA met maatschappelijke functies	99
	5.2.2 Opheffen barrièrewerking Rijksweg	100
	5.2.3 Verbeteren verkeerscirculatie en passend (her-)inrichten routes	101
	5.2.4 Doorontwikkeling van het sportcluster	101
➤	6. VERVOLG	
6.1	Naar uitvoering van het Masterplan	106
6.2	Regisseren of faciliteren?	106
	6.2.1 Regie op de focusprojecten	106
	6.2.2 Faciliteren via een afwegingskader voor initiatieven	107
➤	BIJLAGE	116
➤	COLOFON	132





1. INTRODUCTIE

AANLEIDING

Dorst is een authentiek dorp midden in het aantrekkelijke buitengebied van Oosterhout. Het is een gebied dat ligt ingebed tussen Breda, Bavel, Rijen en Dongen. Ten zuiden van de kern Dorst ligt een open agrarisch landschap en aan de noord- en oostzijde ligt Boswachterij Dorst, met daarin de buurtschappen Seters en Steenoven.

De afgelopen jaren is Dorst aanzienlijk gegroeid. Er zijn verschillende woningbouwplannen uitgevoerd en er is onder meer een nieuwe accommodatie gerealiseerd voor de voetbalvereniging. Ook in de komende jaren worden er ontwikkelingen verwacht en komen er allerlei vraagstukken op Dorst af. Vandaar dat er behoefte is aan een koers voor Dorst die aangeeft hoe daarmee om te gaan.



Wijkgericht aan de slag in Dorst

Vanuit de gemeente Oosterhout* is Dorst aangemerkt als een pilot voor het in praktijk brengen van het zogeheten 'wijkgericht werken'. Dat betekent dat in eerste instantie niet de gemeente, maar de inwoners van Dorst zelf kunnen aangeven hoe zij graag willen dat het dorp zich ontwikkelt op gebieden zoals bijvoorbeeld leefbaarheid, verkeer, sport en voorzieningen. De gemeente neemt het wijkgericht werken serieus en heeft daarom ook een wijkwethouder en een wijkmakelaar voor Dorst aangesteld. Die zijn continu in gesprek met inwoners, organisaties en partners om te kijken hoe ze in Dorst (nog) meer voor elkaar kunnen krijgen.

Vanuit het wijkgericht werken is gezocht hoe de gemeente met de mensen uit Dorst in de toekomst kan samenwerken. Dat is een proces waarin soms de weg nog moet worden gevonden. Zowel voor inwoners, organisaties en partners van Dorst als ook voor (de medewerkers van) de gemeente. Iedereen is immers gewend om het precies andersom te doen. Het denken van buiten naar binnen is voor de gemeente en voor het dorp een grote verandering.

Platform Dorst

Binnen het wijkgericht werken is een bijzondere rol weggelegd voor Platform Dorst*. Ook het Platform zoekt hoe zij op constructieve manier een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid van hun dorp en richt daarbij haar vizier op de toekomst. Om alle toekomstige veranderingen in Dorst een goede plek te kunnen geven, heeft het platform de ambitie uitgesproken om in 2021 samen met alle inwoners van Dorst een doorkijk te maken hoe Dorst er in 2030 uit zou moeten zien. Met als achterliggend idee dat alle initiatieven daar dan voortaan aan getoetst kunnen worden, zodat Dorst weer een samenhangend geheel wordt. Het Platform formuleerde daarvoor talrijke vragen. Zoals, wat willen we als Dorst? Wat zit een goede ontwikkeling van ons dorp in de weg? Kunnen we de leefbaarheid van ons dorp verder verbeteren door een autoluwe

gezellige dorpskern te creëren? Wat draagt bij aan de realisatie van de visie? Kortom, allerlei vragen waarover het Platform de mening van de inwoners van Dorst wilde weten en behoefte aan kennis kreeg om de antwoorden op te halen en te verwerken.

Onafhankelijke ondersteuning

Om de visie breed draagvlak en voldoende realiteitsgehalte te geven heeft de gemeente in het voorjaar van 2021 aan het platform aangeboden, om zich voor de vorming van het plan te laten ondersteunen door een stedenbouwkundig, strategisch bureau. Een onafhankelijke partij met ervaring op het gebied van bewonersparticipatie, stedenbouwkundig ontwerp en bekendheid met manier van werken van de gemeente. Uit een aantal aspiranten is Spacevalue* vervolgens geselecteerd als bureau om samen met zoveel mogelijk betrokkenen in Dorst de visie verder vorm te geven.

**Gemeente Oosterhout*

"Wij onderschrijven het grote belang van participatie. Van samenwerking tussen gemeente, inwoners, ondernemers en maatschappelijke instellingen. We zien kansen in het bundelen van krachten en samenwerking. Want, de gemeente dat zijn we immers met z'n allen". Vanuit deze gedachte is er in 2020 gestart met het 'wijkgerichte werken'; een nieuwe manier van werken, waarbij ambtenaren, het college en de raad steeds vaker een ondersteunende rol op zich nemen. Waarbij ze in samenspraak met inwoners, bedrijven en organisaties aan de slag gaan om Oosterhout nog mooier te maken. Het komt voort uit het uitgangspunt 'meer voor elkaar' waarbij het zelf aan de slag gaan in de buurt, wijk en dorp een centrale rol speelt. "Wij zien een nadrukkelijke rol weggelegd voor inwoners om samen Oosterhout en haar dorpen Dorst, Oosteind en Den Hout nog veel mooier te maken."



**Platform Dorst*

"Het Platform Dorst is voortgekomen uit de buurtpreventie. Er kwamen bij de buurtpreventie steeds meer vragen binnen die buiten hun werkgebied vielen. Verder voelde men het gemis van een orgaan als de Dorpsraad van Dorst die is opgeheven in 2013. Na oprichting van het Platform zijn er meerdere werkgroepen opgericht. Eén ervan is de werkgroep Leefbaarheid die zich vooral bezighield met de ontwikkeling van Dorst. Het Platform is in gesprek gegaan met de inwoners van Dorst door ze aan te spreken op straat, op het pleintje voor de bakker, in speeltuinen etc. Ze hebben gevraagd hoe ze op dit moment het dorp ervaren en wat er verbeterd kan of moet worden. Sommige inwoners kwamen met suggesties en oplossingen, weer anderen met problemen. Vaak viel de opmerking dat het vroeger beter was. Ook bleek er veel wantrouwen te zijn richting gemeente omdat alles erg traag verliep en er te weinig geluisterd werd naar de inwoners van Dorst."

**Spacevalue*

"Wij zijn een advies- en ontwerpbureau voor stedenbouw en ruimtelijke strategie uit Breda. Onze manier van werken komt voort uit de verwondering dat mensen slechts beperkt invloed hebben op hun eigen leefomgeving, terwijl velen juist zelfstandiger, actiever, kritischer en mondiger worden. Op zoveel andere terreinen wordt vergaande keuzevrijheid en maatwerk aangeboden, afgestemd op uiteenlopende wensen en behoeften van individuele gebruikers. Voor 'de consument' is er een ongekende vrijheid om keuzes te maken die aansluiten op een eigen beleavingswereld of die zelfs vormgeven. Deze trend staat in contrast met de manier waarop de leefomgeving tot stand komt. Top-down, traag en zeker niet altijd transparant. Wij vinden dat dit anders kan. Daarom stellen wij belanghebbenden en (eind-)gebruikers in onze projecten centraal en geven we mensen directe invloed op de ontwikkeling van hun eigen omgeving. De combinatie van vakmanschap in het ontwerpen van ruimte (space) en kennis over waarde die daardoor ontstaat (value) vormt onze naam: Spacevalue. We zijn gefascineerd door de rijkheid aan verhalen van mensen die in het decor van ruimte ontstaan."



Naar de inhoudsopgave



1.2 LEESWIJZER

In het **eerste** hoofdstuk wordt in de introductie toegelicht wat de aanleiding is voor het maken van een visie. De visie is ontstaan vanuit een brede samenwerking tussen de gemeente Oosterhout, het Platform Dorst, Spacevalue en vele inwoners van Dorst. Met een toelichting op het participatieve planvormingsproces wordt aangeduid op welke momenten en manieren inwoners hebben deelgenomen aan het proces, wat de aard van de visie is en hoe wordt omgegaan met de planhorizon 2030.

In het **tweede** hoofdstuk wordt nader ingegaan op de analyse. Dit gaat van start met de duiding van het plangebied en het ontstaan van Dorst. De eerdere verkenning van het Platform wordt aangehaald als het startpunt en de bekende toekomst en het relevante beleid wordt genoemd. Onder het kopje 'Wat vindt Dorst?' zijn de resultaten van het participatieproces beschreven.

Hoofdstuk **drie** geeft inzicht in de opgaven die er liggen voor Dorst. Er worden een aantal trends en ontwikkelingen genoemd als inspiratie. De reacties uit het dorp op de drie denklijnen worden beschreven en er wordt nader ingegaan op de vijf majeure thema's. Tenslotte wordt een vertaling gemaakt van het te verwachten programma dat in de planperiode een plek zal moeten krijgen in Dorst.

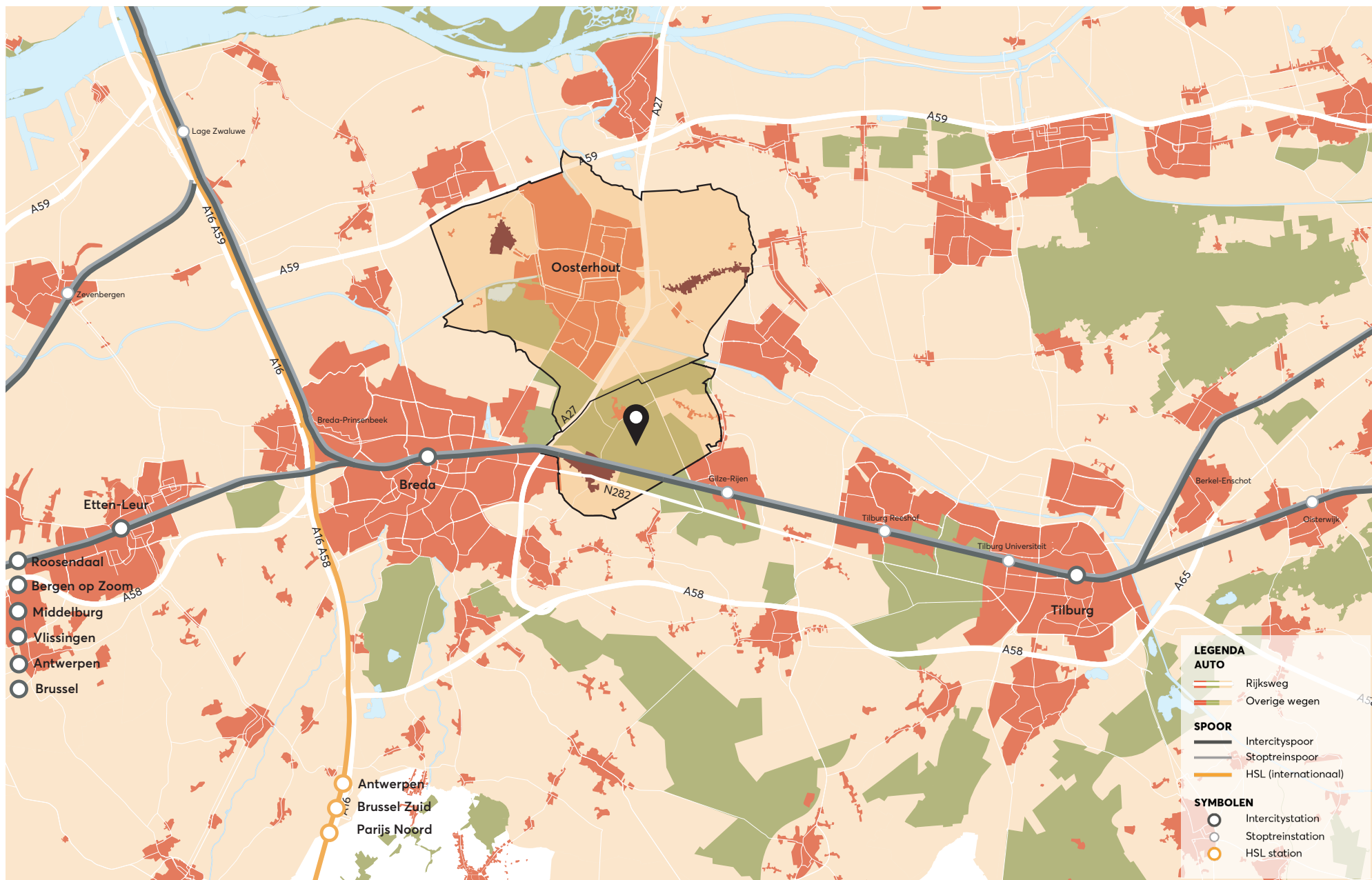
In hoofdstuk **vier** wordt de samenhang tussen de thema's beschreven en wordt via een kaartbeeld met uitgebreide legenda de bekende toekomst en het droombeeld van Dorst richting 2030 weergegeven (de visiekaart). Per onderdeel worden de belangrijkste componenten uit de visie beschreven.

Hoofdstuk **vijf** beschrijft de wens om met een aantal vliegwielen de visie te realiseren. Deze vliegwielen worden gevormd door drie focusprojecten die nader worden toegelicht.

In hoofdstuk **zes** wordt het vervolgproces richting uitvoering van de visie geschetst. Het duidt het verschil tussen regisseren en faciliteren en introduceert een afwegingskader voor initiatieven.

In de **bijlagen** wordt verwezen naar de resultaten van het participatieproces. In de colofon worden de deelnemers aan het project genoemd.





Duiding van het plangebied - schaal 1 op 50.000

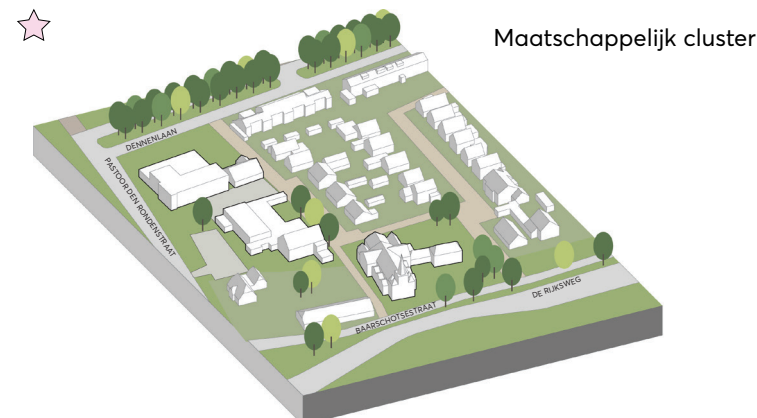
1.3 SAMENVATTING

Het Masterplan Dorst 2030, fase 1 de Visie komt voort uit de input van inwoners, verenigingen, bedrijven en (maatschappelijke) instellingen van Dorst. Uit alle opgehaalde informatie komen vijf majeure thema's naar voren: identiteit, mobiliteit, voorzieningen, wonen en samenhang.

1. **Identiteit:** vitaal dorpshart, dorpse gevoel, kleinschaligheid, behoud en verbinding van de landschappelijke (historische) kwaliteiten;
2. **Mobiliteit:** auto georiënteerd dorp, infrastructuur als barrière, verkeersveiligheid, verkeersoverlast, openbaar vervoer, ruimte voor fiets- en voetgangers;
3. **Voorzieningen:** gedegen onderwijslocatie, bruisend dorpsplein, extra commerciële voorzieningen, groeiende behoefte aan sportplekken, multifunctionele inzetbaarheid erfgoed en voorzieningen, oriëntatie gericht op Breda;
4. **Wonen:** passend woningaanbod, variatie in woningtypes, betaalbaarheid van de woningen, toevoeging zijn op de dorpse identiteit en (landschappelijke) karakteristieken;
5. **Samenhang:** extra ontmoetingsplekken, inzetten op activiteiten en evenementen, inzetten op synergie en actief meedenken en meedoen.

Dorst is bereid tot beperkte groei mits daar kwalitatieve verbeteringen voor het dorp tegenover staan. Toekomstige ontwikkelingen moet hieraan getoetst worden en passend zijn voor de verdere ontwikkeling van Dorst.

De visie bouwt voort op behoud van de kruising van karakteristieke, oude linten als structuurdragers van Dorst. Met de Baarschotsestraat, Oude Tilburgsebaan, de Rijksweg en de Bavelstraat, Geerstraat/ Kapelerf en de Spoorstraat. Binnen die structuur liggen drie brandpunten van voorzieningen die worden versterkt: een brandpunt maatschappelijk (H. Marcoenkerk, De Klip en RKBS de Marcoen), commercieel (plein Spoorstraat met omliggende commerciële voorzieningen) en historisch/zorg (Kapelerf met Dorst Zorgt en stichting Pim). De onderlinge verbindingen tussen de brandpunten worden verbeterd tot het dorps hart van Dorst.



Maatschappelijk cluster

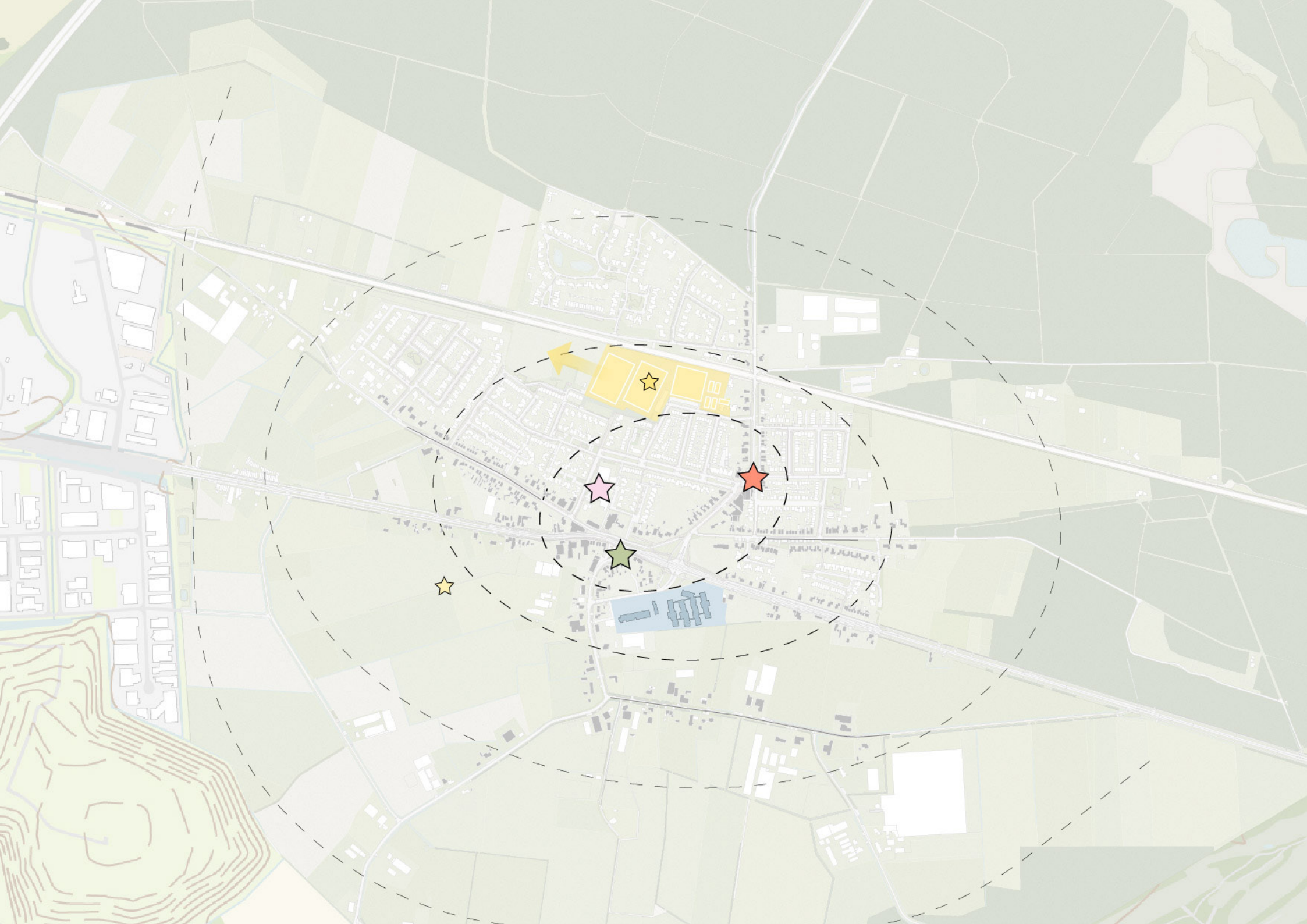


Historisch cluster met zorg



Commerciële cluster





In deze visie zetten we in op een concentrische opbouw van Dorst. Hierbij bevindt het dorpshart gevormd door de drie brandpunten zich te midden van het dorp (analogie van het gebakken spiegelei). Op deze manier kan de verbinding met Dorst-Zuid worden hersteld, het wegnemen van de barrière van De Rijksweg is hierbij noodzakelijk. De tweedeling van het dorp wordt tegengegaan en de verbinding met het Kapelerf, als bron van ontstaan van het dorp hersteld.

Bij voorkeur door een goede inpassing van De Rijksweg en het maken van een ondertunneling ter plaatse van het dorpshart. Hierdoor kan het dorpshart autoluw gemaakt worden en kan de noord-zuidverbinding van Bavelstraat – Geerstraat – Spoorstraat worden heringericht tot fietsstraat. Door het wegnemen van de kruising op de Rijksweg ter plaatse van het dorpshart is het voor de verkeerscirculatie van belang om alternatieve toegangen te realiseren. Aan de westzijde kan een aansluiting op de Rijksweg worden gemaakt naar de Baarschotsestraat en aan de oostzijde kan een aansluiting komen naar de Oude Tilburgsebaan. Er dient via een verkeerscirculatieplan te worden onderzocht op welke manier een éénrichtingsronde voor autoverkeer mogelijk is over de Dennenlaan – Pastoor den Rondenstraat – Baarschotsestraat – Spoorstraat ten behoeve van een autoluw dorpshart voor Dorst.



Referentieproject overkluizing : N237 + vliegdekpark Soesterberg (200m.)



Verder is er een vierde brandpunt van de sportvoorzieningen (Tendo en Neerlandia). Hiervoor zijn twee scenario's denkbaar die beiden een relatie hebben met de verdere ontwikkeling van het maatschappelijk brandpunt. Ter plaatse van het maatschappelijk brandpunt is het streven om de basisschool om te vormen tot een MultiFunctionele Accomodatie gecombineerd met maatschappelijke voorzieningen zoals de dorpshuisfuncties. Deze ontwikkeling is slechts mogelijk op de huidige locatie indien het bewegingsonderwijs (gymzalen) elders, op loopafstand van de basisschool gesitueerd wordt. Het is voor de hand liggend om de nieuwe gymzalen/sporthal toe te voegen aan het al bestaande sportcluster. Dit bestaande sportcluster heeft op de lange termijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Het verschil tussen de twee scenario's zit hem dus in de locatie van het sportcluster: de huidige locatie versus een verplaatsing van het sportcluster naar het zuidwesten van de Rijksweg.

Dorst is bereid tot beperkte groei mits daar kwalitatieve verbeteringen voor het dorp tegenover staan. Daarom komt er een zone-gewijze ontwikkeling van het wonen. In de 1e ring met en rondom het dorpshart wordt hoofdzakelijk ingezet op huisvesting van doelgroepen die sterk afhankelijk zijn van voorzieningen. Hier zijn inbreidingen mogelijk met diverse vormen van levensloopbestendig wonen. In de 2e ring wordt ingezet op doelgroepen die baat hebben bij de nabijheid van voorzieningen, maar daar niet afhankelijk van zijn. Hier zijn ontwikkelingen mogelijk in het betaalbare segment voor starters, eenpersoonshuishoudens en de middenhuur. In de 3e ring is dorpswonen in balans met het landschap voorzien.

Het Masterplan Dorst 2030, fase 1 de Visie wordt aangeboden aan het college van burgemeesters en wethouders en de gemeenteraad. Dit zal gebeuren nadat de Dorste bewoners geraadpleegd zijn en hun reactie hebben uitgebracht. Nadat het college en de gemeenteraad het plan hebben omarmd komt er een vervolg:

Het Masterplan Dorst 2030, fase 2 de Uitvoeringsagenda. Hierbij wordt er ingezet op een concrete uitwerking van een projectenlijst onder gemeentelijke regie:

1. De herhuisvesting van basisschool de Marcoen i.c.m. dorpshuisfuncties tot een MultiFunctionele Accomodatie (MFA) met maatschappelijke functies;
2. Het opheffen van de barrièrewerking van de Rijksweg ter plaatse van het dorpshart en aanleg van de westelijke en oostelijke dorpsentree;
3. De opzet en uitvoering van een verkeerscirculatiesysteem dat transitverkeer mijdt en langzaam verkeerverbindingen optimaliseert door passend herinrichten van de routes door het dorp;
4. De doorontwikkeling van het sportcluster Neerlandia/Tendo in combinatie met een sporthal, dan wel het uitplaatsen van het sportcluster naar het zuidwesten van de kern in combinatie met herontwikkeling van de dan vrijkomende gronden.

Er is ook een beknopte samenvatting beschikbaar als video:

<https://www.youtube.com/watch?v=JAXufaU3CHU&t=1s>





1.4 BREDE SAMENWERKING

Vanaf de zomer van 2021 is Spacevalue samen met Platform Dorst en de gemeente gestart met de planvorming. Daarbij is inhoudelijk in eerste instantie verder gewerkt met de uitkomsten van 'Brainstorm Dorst', zoals die in het voorjaar door het platform is gehouden. Deze brainstorm is een soort eerste inventarisatie van kansen en knelpunten en geeft een beeld van de opgaven waar Dorst in de toekomst voor staat. De resultaten van de brainstorm komen voort uit diverse gesprekken die leden van het platform hebben gevoerd en gegevens die zijn verzameld (pagina 114). Hoewel het resultaat is omarmd door het bestuur van het Platform, is de wens uitgesproken om de resultaten goed te verifiëren en breed onder de aandacht te brengen bij alle belanghebbenden zoals de inwoners, organisaties en ondernemers van Dorst.

In overleg met de gemeente en het Platform is gekozen om te sturen op een brede samenwerking met betrokkenen via een uitgebreid, participatief planvormingsproces. Op die manier kon Spacevalue enerzijds haar rol als onafhankelijke adviseur invullen terwijl anderzijds ook kon worden voortgebouwd op al behaalde resultaten.

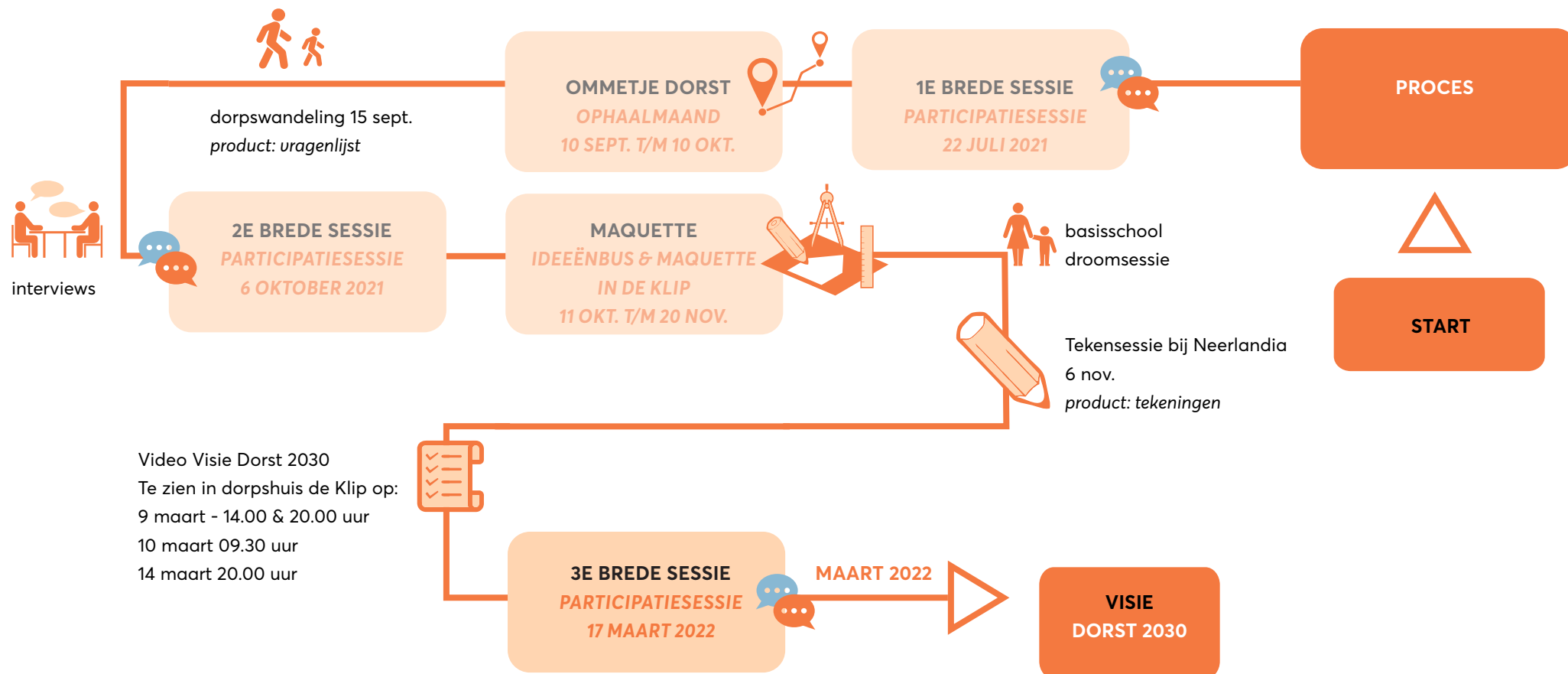
1.5 PARTICIPATIEF PLANVORMINGSPROCES

Voor het planvormingsproces is een routekaart ontwikkeld rondom een aantal bijeenkomsten en events. Voor elk van de bijeenkomsten is onderstaand kort beschreven wat er is gedaan. De inhoudelijke resultaten zijn verwerkt in paragraaf 3.4.

Verkenningen Platform Dorst

Voorafgaand aan het planvormingsproces heeft Platform Dorst een inventarisatie gemaakt van lopende en toekomstige initiatieven via brainstorm Dorst. Met een fietstocht door het gebied heeft het platform * ons meegenomen langs markante plekken die waardevol zijn of om aandacht vragen. We hebben deze informatie gebruikt als eerste verkenning om op verder te bouwen.

* Ons/ we -> hier verandert het perspectief van de schrijver (naar Spacevalue), komt terug in het gehele document.



Eerste brede sessie

Tijdens de eerste brede sessie op 22 juli 2021 in de gymzaal bij dorps huis de Klip hebben we kennis gemaakt met mensen uit het dorp en verteld over de aanpak van het proces. We hebben de resultaten van de brainstorm van het platform gedeeld en drie 'denklijnen' voorgelegd aan de inwoners van Dorst om gevoel te krijgen bij de ambities voor de toekomst. Bij de denklijnen hebben we naast dromen ook gevraagd realistisch te zijn en het verband toegelicht dat elke denklijn kostenvragers heeft die gedekt zullen moeten worden door kostendragers. Op pagina 21 is een woordwolk afgebeeld met veel gehoorde uitspraken tijdens de eerste sessie.

'Ommetje Dorst'

De inventarisatie van kansen en knelpunten uit de brainstorm hebben we op kaart gezet en als startpunt gebruikt voor het 'ophalen' van verdere achtergronden en informatie via 'Ommetje Dorst'. Een wandeling langs 15 plekken in de kern en 2 in de buurtschappen waar we inwoners bij hebben gevraagd: "geef aan wat je belangrijk vindt en waar we aan de slag moeten".

Meedenken bij 'Ommetje Dorst' kon vanaf 10 september 2021, op verschillende manieren. Op de plekken hadden we borden gezet met vragen, ideeën en afbeeldingen en een QR-code. Het scannen van de QR-code leidde naar een online vragenlijst, waar men vragen kon beantwoorden. In deze lijst met 34 vragen hadden we diverse antwoordmogelijkheden opgenomen zoals meerkeuzevragen, open vragen en waarderingen.

Via huis-aan-huis verspreide flyers hebben we mensen uitgenodigd de vragenlijst in te vullen. Naast de zelfstandige mogelijkheid om het 'Ommetje Dorst' te doen in die maand, hebben we ook een dorpswandeling georganiseerd om samen met inwoners de route te lopen.



DORST, SETERS EN STEENOVEN

SAMENHANG

CIJFERMATIGE ONDERBOUWING

VISIE VOOR EN DOOR HET DORP

WAT TE DOEN MET LOPENDE INITIATIEVEN?

2-0 achterstand

KARAKTER KERKDORP

REALISTISCH

**POSTZEGEL
INITIATIEVEN**

**GEBEURTENISSEN VERLEDEN -
GEVOEL RICHTING GEMEENTE**

*BEHOEFTE AAN EEN
LEUKE KERN*

CONSOLIDATIE, GROEI EN GROEI +

INFRASTRUCTUUR - BARRIÈRE

ONTSLUITING NIEUWBOUWWIJKEN

BEELD EN GELUID VERBETEREN TIJDENS VERVOLG SESSIONS

Op deze manier hebben we deelnemers van extra informatie voorzien, de kans gegeven om verdere vragen te stellen maar vooral samen in gesprek te gaan over de toekomst van Dorst

De link naar de online vragenlijst is breed gedeeld via verschillende media. Bij diverse organisaties en ondernemers hebben we papieren vragenlijsten neergelegd zodat iedereen die dat wilde kon meedoen op zijn of haar manier. Deelnemen aan 'Ommetje Dorst' was mogelijk tot en met 10 oktober 2021 en in totaal hebben 469 mensen de vragenlijst over de toekomst ingevuld. Op pagina 50 tot en met 75 zijn de resultaten in beeld gebracht.

Interviews bedrijven, instanties, organisaties en verenigingen

Tijdens de ophaalmaand van 'Ommetje Dorst' hebben we ook een aantal inlooptagen georganiseerd voor bedrijven, instanties, organisaties en verenigingen. Met name om ook deze 'andere stem' mee te kunnen nemen in het plan. We hebben gesproken met: Stichting Pim, Crataegus woonzorg, Dorst Zorgt, fysiotherapie Dorst, BSO/KDV Op stoom, Veldsink advies, V.V. Neerlandia, TV Tendo, De Duiventoren, de Buurtbus, Huisarts van Beijsterveld, de pastoor van de H. Marcoenkerk, De Klip, Basisschool RKBS Marcoen, Dagwinkel Dorst, Staatsbosbeheer en ambtelijke specialisten. Op pagina 23 zijn hiervan de hoofdlijnen weergegeven.





ommetje Dorst



- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| 1. Dorps huis De Klip | 10. Zorg in Dorst |
| 2. H. Marcoenkerk | 11. Spoorwegovergang |
| 3. Kapelerf | 12. Jongeren in Dorst |
| 4. Rijksweg | 13. Dorpsplein |
| 5. Akkerweg | 14. Dennenlaan |
| 6. Baarschotsestraat | 15. Sportverenigingen |
| 7. Tuindorp Baarschot | 16. RKBS Marcoen |
| 8. De Boswachterij | 17. Steenoven |
| 9. Mariakapel | 18. Seters |

MASTERPLAN
2030

Wandelt en denkt u mee?

Scan de QR-code of ga naar
platformdorst.nl/ommetje





1. Dorpshuis De Klip



2. H. Marcoenkerk



3. Kapelerf



4. Rijksweg



5. Akkerweg



6. Baarschotsestraat



7. Tuindorp Baarschot



8. De Boswachterij



9. Mariakapel



10. Zorg in Dorst



11.Spoorwegovergang



12. Jongeren in Dorst



13. Dorpsplein



14. Dennenlaan



15. Sportverenigingen



16. RKBS Maroon



17. Steenoven



18. Seters

Tweede brede sessie

Op woensdagavond 6 oktober 2021 hebben we een tweede brede sessie gehouden in de H. Marcoenkerk. Tijdens deze avond hebben we de eerste, globale conclusies uit de ophaalfase gepresenteerd. Aan de hand van thema's identiteit, verkeer, voorzieningen, ontmoeting en wonen hebben we een serie diagrammen besproken waarin de antwoorden uit de vragenlijst in onderling verband waren gezet. Ook hebben we besproken, hoe uiteenlopend mensen reageren op de drie denklijnen uit de eerste brede bijeenkomst.

Dorpsmaquette

Tijdens de tweede brede sessie hebben we ook de dorpsmaquette onthuld. Een grote, kleurrijke 3D-geprinte maquette van de kern Dorst, die helpt om inzicht te krijgen in ruimtelijke ingrepen. Na de tweede sessie hebben we de maquette geïnstalleerd in dorpshuis De Klip. Daarbij hebben we een aantal losse, gekleurde blokjes gelegd als 'puzzelstukjes' die representatief zijn voor het verwachte toekomstige programma voor Dorst. Via een banner met instructies hebben we mensen uitgenodigd de puzzelstukjes te leggen in de maquette, om een idee te krijgen van de aard, schaal en mogelijke locatie van toekomstige programma's.

De gedachte van de maquette is, om het een permanente plek te geven in De Klip. Telkens als zich een nieuw initiatief aandient, kan het worden geplaatst in de maquette. Zo is voor iedereen duidelijk wat voor rol of impact zo'n initiatief heeft op de plek en op de rest van Dorst. Ook in de toekomst kan de maquette worden ingezet als een middel om over ruimtelijke ontwikkelingen met elkaar in gesprek te gaan.



MEE TEKENEN

SAMENHANG

ROL PROVINCIE EN PRO-RAIL

VISIE VOOR EN DOOR HET DORP

POLITIEKE VERVOLG

5 GROTE THEMA'S

MAQUETTE

**REACTIES
VRAGENLIJST**

KARAKTER KERKDORP

JEUGD BETREKKEN

'WAT' IS DUIDELIJK, NU NADENKEN OVER HET 'HOE'

INFRASTRUCTUUR - BARRIÈRE

ONTSLUITING NIEUWBOUWWIJKEN

H. MARCOENKERK BREED INZETBAAR



'Denkt en tekent u mee?'

Tijdens de eerste brede sessie in het dorp hoorden we, dat veel mensen het gevoel hebben met "2-0 achter te staan" als het gaat over de ontwikkelingen in het dorp. Het gevoel gaat erover, dat mensen vinden dat Dorst in de afgelopen jaren weliswaar flink is gegroeid, maar dat voorzieningen en infrastructuur zijn achtergebleven en dat samenhang ontbreekt. In een poging dit gevoel objectief te maken zijn we een aantal vergelijkingen gaan maken. Onder meer hebben we de bestaande voorzieningen in Dorst gekwantificeerd en vergeleken met landelijke gemiddelden. Daaruit bleek inderdaad, dat bepaalde functies in Dorst relatief ondervertegenwoordigd zijn, op pagina 76 t/m 81 gaan we nader op in.

Vervolgens hebben we (onder meer door middel van verschillende puzzelstukken bij de maquette) inzichtelijk gemaakt hoe 'groot' het tekort aan voorzieningen nu is (in 2021) en hoe groot dit tekort in 2030 gaat zijn. Via de flyers 'Denkt en tekent u mee?' hebben we belangstellenden gevraagd om de diverse puzzelstukken in de maquette te plaatsen en hun tekening bij ons in te leveren. Hierop hebben we zo'n 55 reacties ontvangen, waarvan de resultaten te vinden zijn op pagina 33 en in de bijlage.

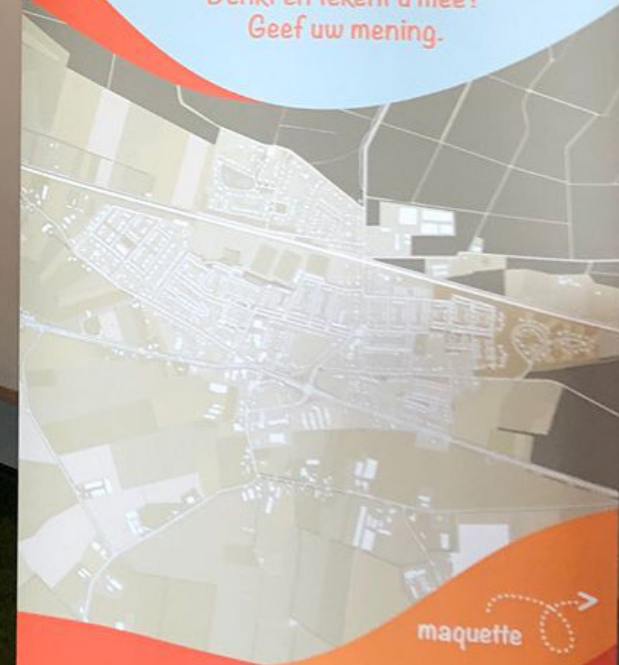
Extra aandacht voor de jeugd

Een visie voor 2030 kijkt ver vooruit en heeft alleen al daardoor ook gevolgen voor de huidige jeugd van Dorst, want juist jongeren gaan in de toekomst een prominente rol spelen. De verwachtingen zijn dat het aandeel jongeren in de toekomst nog verder toeneemt. Toch merken we, dat het een doelgroep is die maar beperkt betrokken was bij de activiteiten die we organiseren in het planproces. We vonden het belangrijk om ook deze groep actief te bevragen over de toekomst van Dorst, zoals ook het Platform probeert via de werkgroep Leefbaarheid. Daarom hebben we twee extra activiteiten ingezet, specifiek gericht op de jeugd van Dorst: de droomsessie op de basisschool en een tekensessie op zaterdag bij de voetbalvereniging.

MASTERPLAN 2030 Dorst

- ✚ Pas en meet de verschillende puzzelstukken in de maquette
- ❓ Waar moeten de verschillende onderdelen een plek krijgen?
- ✎ Tekent dit op het kaartje
- ★ Markeer de belangrijkste voorzieningen
- ↔ Hoe verbind je deze voorzieningen onderling met elkaar?
- 📝 Beschrijf hoe jij vindt dat Dorst eruit moet komen te zien
- 📁 Stop het kaartje in de ideeënkus

Denkt en tekent u mee?
Geef uw mening.



maquette

contact ons:
dorst@spacevalue.nl

SPACE
VALUE

Voetbal

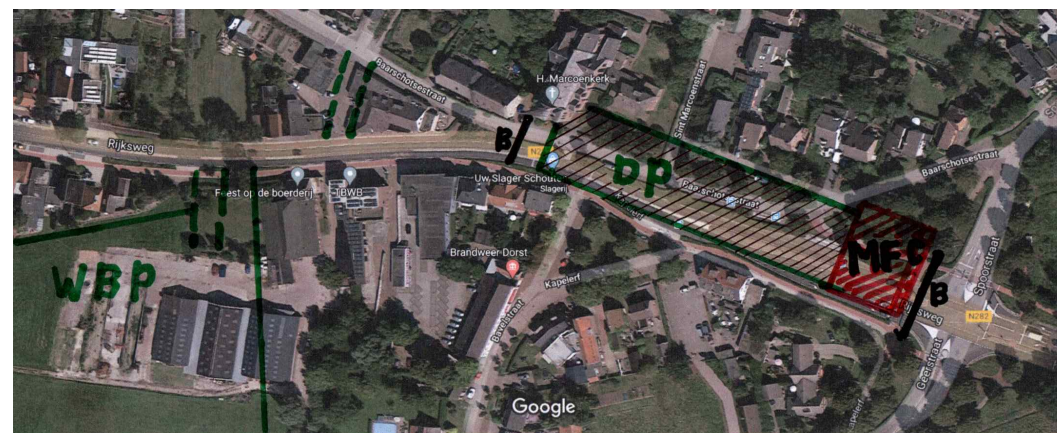
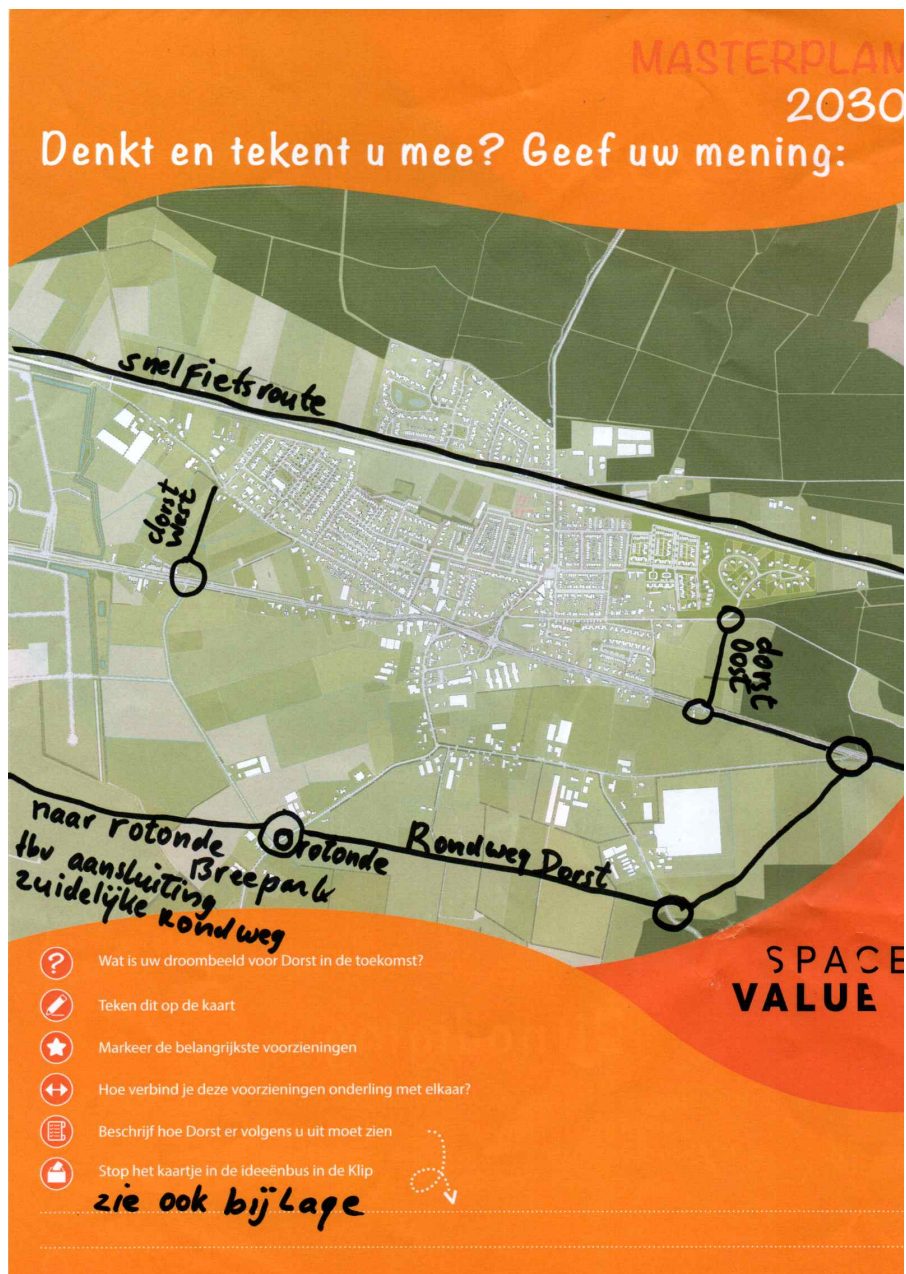


Aangehouden aan

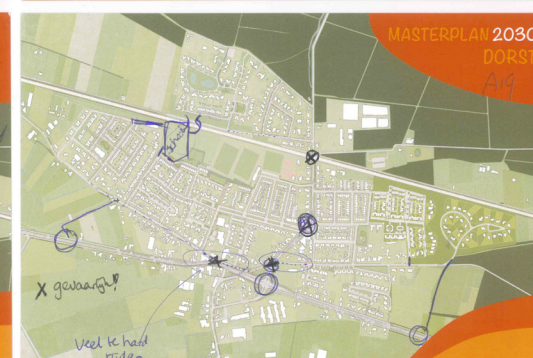
MeerLo

Deze cheque wordt aangerekend

Supporter van



B = Barrière
 DP = Dorpsplein
 MFC = Multifunctioneel Centrum
 WBP = Woningbouw Plan



Resultaten - denkt en tekent u mee?



fietswielpad

1
Verbeteren/ nieuwe verbinding

2

13

1

Fietssstraat 3

Overkluizing Rijksweg

13 Nieuwe ontsluiting

Rotonde

Randweg Dorst

5

Resultaten denkt en tekent u mee? > mobiliteit

Droomsessie RKBS Marcoen

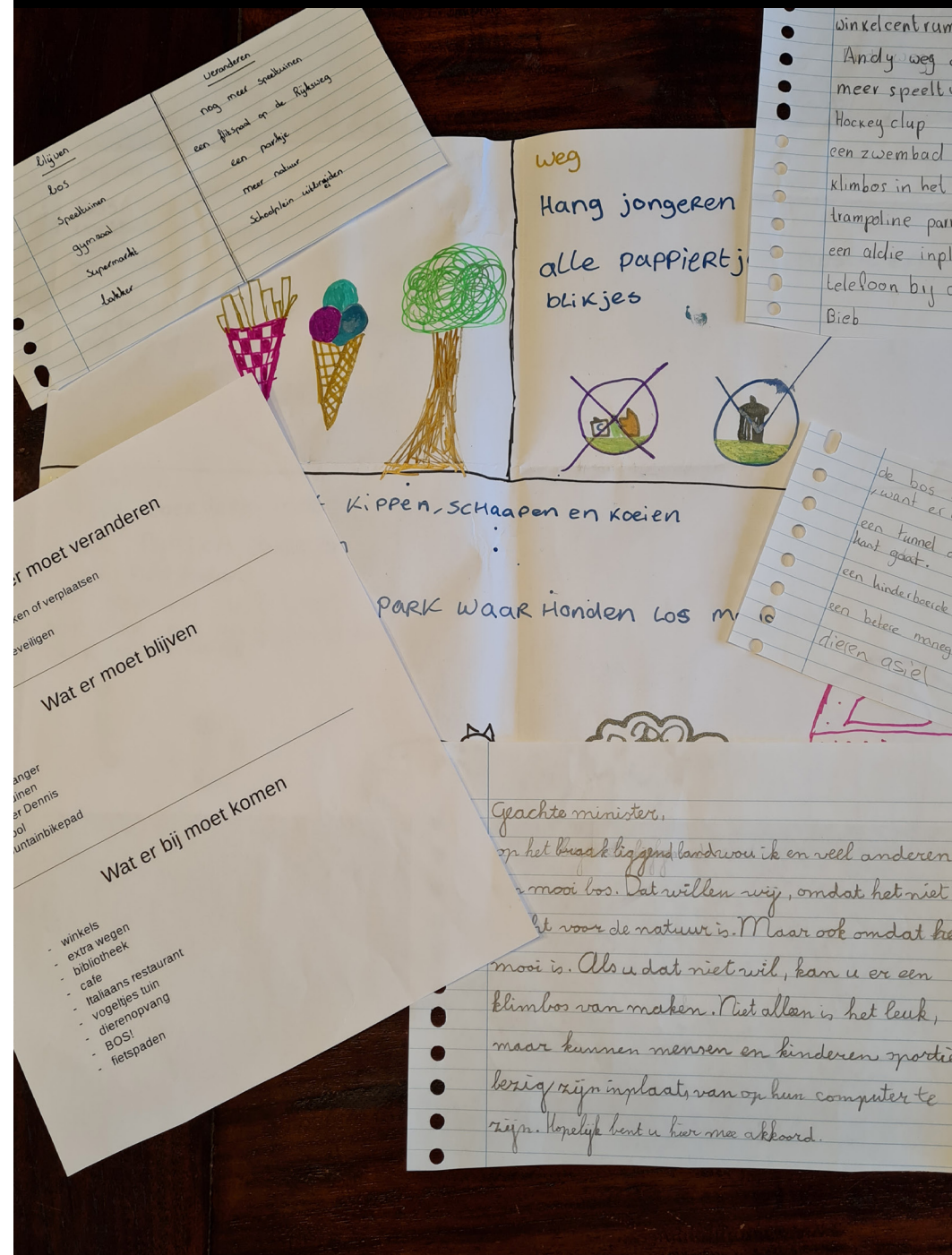
Via een droomsessie met basisschoolleerlingen van de groepen 6,7 en 8 van RKBS de Marcoen hebben we de kinderen hun droombeeld laten schetsen. Daarbij mochten ze alle creatieve middelen gebruiken en dat hebben ze in groten getale gedaan. Er zijn mooie voorstellen, suggesties en ideeën gekomen over de nabije en verdere toekomst van Dorst. De resultaten hiervan zijn terug te zien in bijlage 1.3.

Tekensessie V.V. Neerlandia '31

Op zaterdag 6 november 2021 hebben we de maquette voor één weekend naar V.V. Neerlandia '31 verplaatst. Daar hebben we jongeren in de kantine gevraagd met ons mee te denken over de toekomst van Dorst met behulp van de maquette en de puzzelstukken. Naast ideeën over het dorp kwam hier ook naar voren, dat ze vinden dat er weinig ruimte is voor jongeren om bij elkaar te komen. Een ontmoetingsplek voor de jeugd was een functie die we nog niet in het programma hadden staan, maar waar wel behoefte aan is.

Collegespecial concept Masterplan 2030

Op 21 januari 2022 is tijdens een collegespecial -in aanwezigheid van Platform Dorst en de betrokken ambtenaren het concept Masterplan, fase I gepresenteerd aan het voltallige college van B&W en de gemeentesecretaris door Spacevalue. Het participatieve planvormingstraject in samenwerking met Platform Dorst kwam hierbij uitgebreid aan bod. Samen met inwoners van Dorst, ondernemers, verenigingen en (maatschappelijke) instanties is de basis gelegd voor dit toekomstperspectief op basis van de vijf majeure thema's die leven in Dorst. Deze vijf thema's zijn vertaald naar een visiekaart. In deze visiekaart wordt de samenhang tussen deze vijf thema's zichtbaar, dit werd breed omarmd door het college. Het vormt een leidraad om ontwikkelingen in de toekomst te regisseren. Het Masterplan fase I is een behapbaar en gedragen toekomstbeeld waarmee het college samen met betrokken partners en Platform Dorst aan de slag wil gaan. Bruikbaar als agenda voor het vergroten van de leefbaarheid in Dorst de komende jaren.



Derde brede bijeenkomst

Op donderdag 17 maart 2022 vond de derde brede sessie plaats in De Klip. Voorafgaand aan deze avond is er een video gemaakt (580x bekeken) waarin de krijtlijnen van de visie werden geschetst. De rapportage was online beschikbaar alsook de samenvatting hiervan. Op deze manier kon iedereen zich voorafgaand aan de sessie al voorbereiden en inlezen. De inwoners van Dorst konden hun mening achterlaten middels een vragenlijst, ruim 61 betrokkenen hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Alsook was een open dialoog na afloop van de presentatie tijdens de derde brede bijeenkomst, hier lag de opkomst naar schatting zo rond de 100 aanwezigen.

Het Masterplan Dorst 2030 wordt op basis van de reacties beoordeeld met een gemiddeld rapportcijfer van 7,2. Over het algemeen geeft men aan tevreden te zijn over de uitkomst alsook over de wijze van inspraak en de manier waarop inwoners werden geïnformeerd.

We kregen een zestal veelgehoorde geluiden terug:

1. Plan wordt gezien als een verbetering van de leefbaarheid;
2. Hoe zit het met de haalbaarheid en betaalbaarheid?
3. Forse hoeveelheid aan voorgestelde ingrepen;
4. Wordt de verkeersintensiteit niet verplaatst in plaats van opgelost?
5. Vraag naar alternatieven oplossingen voor de Rijksweg;
6. Tevredenheid over het behoud van het dorpse karakter;

Bovenstaande geluiden worden opgepakt in fase 2, de uitvoeringsagenda.



1.4 PLANHORIZON 2030

De visie voor Dorst heeft een zogeheten 'planhorizon' tot 2030. Dat betekent dat het vooruitkijkt voor een periode van circa 10 jaar en daarin uitspraken doet over de richting waar het dorp naartoe beweegt. Door de focus op 2030 dient de vraag zich aan hoe wordt omgegaan met de korte en met de lange termijn?

Bekende toekomst (korte termijn)

Er is een aantal (ruimtelijke) projecten die reeds gepland staan, maar pas gerealiseerd worden in de nabije periode. Deze projecten zijn planologische gezien in vergaande staat van voorbereiding, dus eigenlijk een soort 'bekende toekomst'. Dat wil zeggen de benodigde procedures voor deze projecten worden of zijn doorlopen, zodat deze projecten binnen afzienbare tijd ook fysiek gerealiseerd kunnen worden. Voorbeelden hiervan zijn de nieuwbouwwijk Dorst-Oost en het plan Steenovensebaan 26A en 28 (voormalige locatie Lavi). Dat kan verwarrend zijn, zeker als een realisatie strijdigheden heeft met opvattingen uit de visie. Over plannen die nog niet onomkeerbaar zijn kan de visie uitspraken doen. Onomkeerbare plannen worden beschouwd als bekende toekomst. Daarnaast zijn er nog diverse initiatieven die bekend zijn bij de gemeente, waarover nog geen formeel besluit is genomen. Voorbeelden hiervan zijn de locaties Oude Tilburgsebaan 4, Rijksweg 133, Tuindorp Baarschot west, 2e fase.

Lange termijn (na 2030)

Ook de periode na 2030 kan relevant zijn om te betrekken bij afwegingen. Immers, sommige thema's kunnen na die periode van belang veranderen. Zo zal bijvoorbeeld de vergrijzing in de bevolkingsopbouw afnemen door natuurlijk verloop en waarschijnlijk nemen de effecten van klimaatverandering juist toe. De visie stuurt daarom op 'no regret' oplossingen. Op het nemen van keuzes voor nu, die geen hypotheek leggen op de toekomst.



1.5 OP WEG NAAR EEN BREED GEDRAGEN MASTERPLAN

We zijn met de planvorming gestart vanuit het initiatief van het Platform Dorst om een Masterplan 2030 voor het dorp te realiseren. Als eerder gezegd was het doel: "samen met (hopelijk) alle inwoners van Dorst alvast een doorkijk te maken naar hoe Dorst er in 2030 uit zou moeten zien. Alle initiatieven kunnen daar dan voortaan aan getoetst worden zodat ons dorp weer een samenhangend geheel kan gaan worden".

Om te komen tot dit breed gedragen Masterplan 2030 voor Dorst hebben we het traject opgeknapt:

Stap 1.0 is de Visie als resultaat van een uitgebreid participatief planvormingsproces. Deze Visie vormt een koers richting de toekomst op hoofdlijnen. Na vaststelling van deze breed gedragen Visie (als er zowel in het dorp als politiek-bestuurlijk draagvlak is) zal het masterplan ook nog een uitvoeringsagenda krijgen.

Stap 2.0 is de Uitvoeringsagenda voor de verdere uitwerking die bestaat uit een concrete projectenlijst met kosten en batenanalyse.

Op weg naar een plan, dat de leefbaarheid van Dorst verbetert en concrete acties benoemt hoe daar te komen.



2. ANALYSE

2.1 HET PLANGEBIED

Dorst ligt in het zuiden van de gemeente Oosterhout. Tezamen met Oosteind en Den Hout vormt het één van de drie (kerk-)dorpen in het buitengebied van de gemeente. Het plangebied behelst de kern Dorst en het omliggend buitengebied, inclusief Seters en Steenoven.

Ten noorden van de kern Dorst ligt een groot aaneengesloten bosareaal, genaamd 'Boswachterij Dorst'. In dit bosgebied zijn twee open gebieden waarin de buurtschappen Seters en Steenoven gelegen zijn. De oostzijde van het gebied is aangeduid als 'waterwingebied'. De zuidzijde van Dorst kenmerkt zich door het cultuurlandschap en ligt in de nabijheid van het beekdal van de Molenleij dat tevens de grens vormt met Bavel. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door het bedrijventerrein Hoogeind. Dit bedrijventerrein vormt de abrupte rand van Breda.

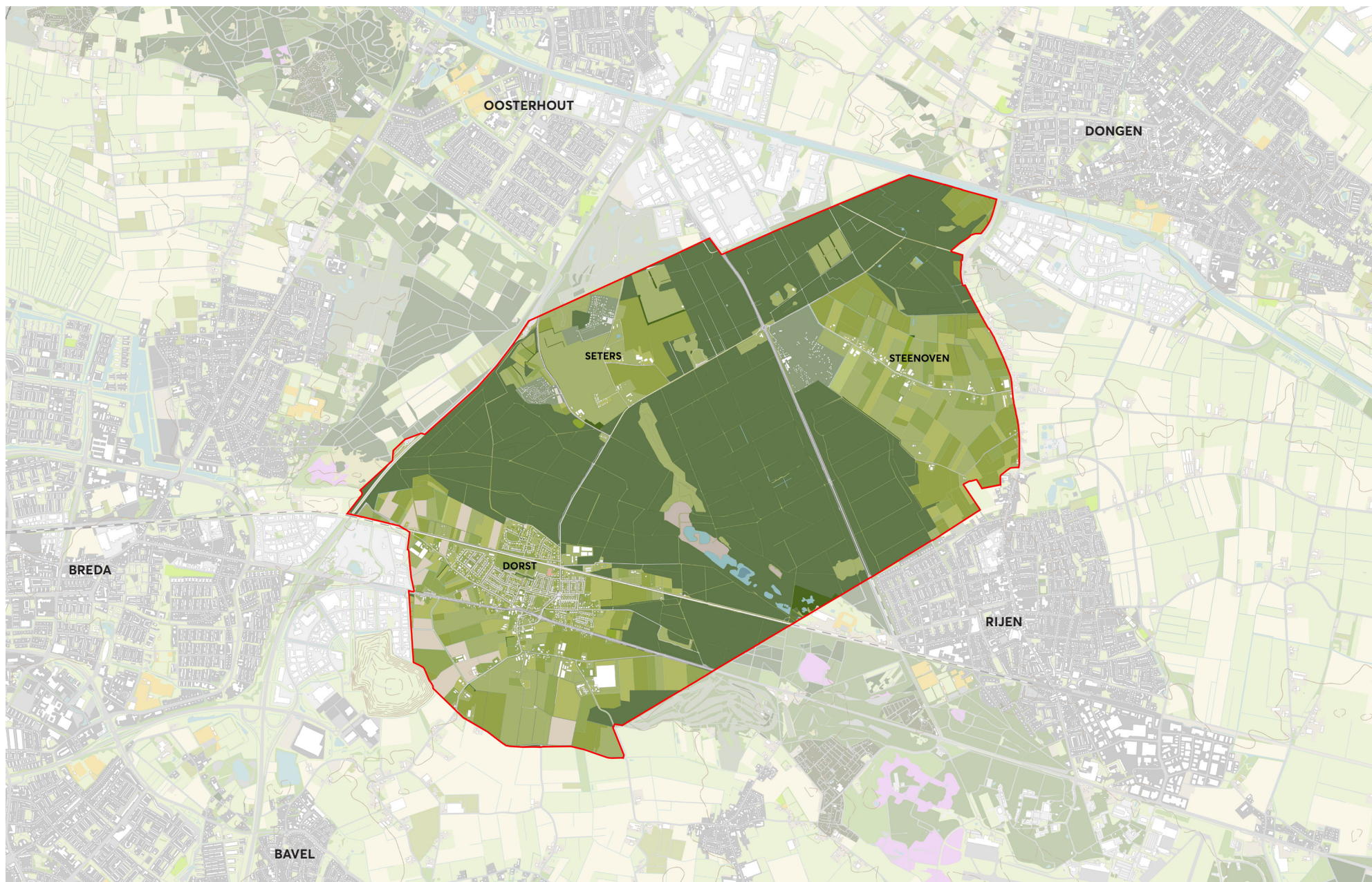
Vanuit de H. Marcoenkerk in Dorst is de afstand tot Breda centrum hemelsbreed vijf kilometer. De hemelsbrede afstand tot het centrum van Oosterhout is zes kilometer. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.758 hectare en kent momenteel 3.315 inwoners (2021). Hiervan is 88% woonachtig binnen de dorpsgrenzen van de kern Dorst, 8% woont in Seters en 4% in Steenoven.

Het karakter en de identiteit van de kern Dorst is dus anders van aard dan dat van de buurtschappen Seters en Steenoven. Dorst is een kerkdorp dat is ontstaan op een strategische positie in de nabijheid van Breda, gelegen langs de route van Tilburg naar Breda. Deze positie in de regio en de verbindingen met de andere kernen is nog steeds zichtbaar in de stedenbouwkundige structuur van Dorst. Het dorp

vormt letterlijk een knooppunt van waaruit historische linten de routes naar omliggende steden en dorpen markeren. Deze 'dragende linten' zijn weergegeven op pagina 41.

De buurtschappen Seters en Steenoven zijn juist ontstaan door kampongtingingen. Deze vonden in het verleden vaak plaats aan de randen van onvruchtbare (stuifzand)gronden. Het kampenlandschap kenmerkt zich door de coulisseachtige structuur van verschillende landschappelijke kamertjes omzoomd door groen of een houtwal. De bebouwing in Steenoven is gelegen langs de Steenovensebaan dat daardoor een typisch, gevarieerd lint vormt. De bebouwing kent een afwisseling tussen boerderijen, woningen en bedrijven. In Steenoven verandert het landgebruik van hoofdzakelijk agrarisch gebied naar een combinatie met recreatief gebruik. In Seters bestaat de bebouwing voornamelijk uit boerderijen die verder verspreid liggen in het landschap. Ten noorden van Seters ligt 'de Oosterhoutse' golfbaan.





Duiding van het plangebied

2.2 ONTSTAAN EN ONTWIKKELING

Dorst ligt in het Brabantse zandlandschap. In het algemeen wordt het gekenmerkt door beekdalen met broekgronden, waarbij aan weerszijden van de beekdalranden bebouwing voorkomt. Dorst is ook ontstaan op de rand van beekdalen. Hoewel de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur nog goed herkenbaar is, zijn de kenmerken van het beekdalenlandschap nog maar op enkele plekken aanwezig. De beken liggen op of net buiten de gemeentegrens.

Het plangebied maakt deel uit van een grote vlakte die vrij geleidelijk van het zuidoosten (Gilze-Rijen) naar het noordwesten (Oosterhout) afhelt. Aan de oostzijde wordt de vlakte begrensd door een rug in het gebied die grofweg van Gilze naar Oosterhout loopt. De rug fungeert als waterscheiding.

Dorst is oorspronkelijk een lintvormig esdorp of brinkdorp gelegen tussen het open cultuurlandschap aan de zuidzijde en het dichte heide- en bosgebied aan de noordzijde. Traditioneel werden de hoogste delen nabij de kern als bouwland in gebruik genomen en de laagste delen nabij de beek als grasland.

Essentieel voor het karakter van Dorst is de ruimtelijke structuur in het wegenpatroon waarlangs bebouwing zich als langgerekte linten heeft ontwikkeld (de Groenstraat, Baarschotsestraat en de Bavelstraat). Tot 1900 bestaat Dorst uit bebouwingslinten die samenkomen rond de kruising van de Rijksweg met de Spoorstraat. Parallel aan de Rijksweg ligt de spoorlijn Breda-Tilburg. Aan het kenmerkende driehoekige plein van het Kapelerf stonden vroeger de kerk diverse winkels en restaurants. Maar die zijn verdwenen en er is een nieuwe kerk gebouwd ten noorden van de Rijksweg. De dragende linten van Dorst fungeren nog altijd. Zoals de Rijksweg, de linten in het dorp zelf en de meer agrarische linten in het gebied ten zuiden van de Rijksweg.

In de jaren '60 en '70 is Dorst planmatig gegroeid. Veel open ruimtes zijn bebouwd waardoor de structuur minder herkenbaar is geworden en de oorspronkelijke relatie met het buitengebied veelal verdwenen is. Aan het begin van 19e eeuw tot eind 20e eeuw heeft er zich in de bossen van de Boswachterij een steenfabriek gevestigd. De leemputten die tot op de dag van vandaag nog altijd te zien zijn, zijn ontstaan doordat er door de steenfabriek klei gewonnen werd. De leemputten zijn jaren geleden als recreatieplas (Surae) in gebruik genomen, maar inmiddels zijn de leemputten teruggegeven aan de natuur. Een opvallend element in het zuiden van Dorst, is de Bavelse berg. Ook hier werd vroeger leem gewonnen, waarna het gat werd gebruikt als vuilstort. Inmiddels is de Bavelse berg getransformeerd tot een met groen afgedekte berg van zo'n 22 meter hoog met een energiepark van zonnepanelen.

In het landschap rondom Dorst hebben er - door het gebruik van kunstmest, infrastructurele werken, ruilverkaveling en stadsuitbreiding - in een relatief kort tijdsbestek grote veranderingen plaatsgevonden. Het oorspronkelijke, kleinschalige landschappelijke mozaïek heeft plaats gemaakt voor een grovere verdeling in functionele ruimten. De percelen hebben rechthoekige en rationele vormen gekregen. Tijdens de laatste ruilverkaveling is de beek Molenleij gegraven als vervanging van de oorspronkelijke beken die het gebied doorkruisten. Hierdoor is de karakteristieke beekdalstructuur en de oorspronkelijke perceel indeling niet meer als zodanig herkenbaar.

Met name in de afgelopen jaren is Dorst flink gegroeid. In zo'n 8 jaar tijd is het inwonertal gestegen van 2.500 naar 3.300 inwoners, hoofdzakelijk door grotere planmatige uitbreidingswijken zoals Tuindorp Baarschot en de Boswachterij.





Historisch kaartbeeld omstreeks 1950 - 'dragende linten'.

2.3 VERKENNING VANUIT PLATFORM DORST

Het Platform Dorst had voorafgaand aan het Masterplan 2030 al een inventarisatie naar lopende en toekomstige initiatieven gedaan. Door middel van een fietstocht door het dorp heeft het Platform ondermeer de Gemeenteraad en Spacevalue kennis laten maken met de belangrijkste thema's die op dit moment actueel zijn. Deze zijn terug te vinden in de bijlage 1.1 - verkenning Platform Dorst - dorpschart. Deze informatie is aangeduid als een eerste oriëntatie en geldt als opmaat voor het proces van het Masterplan 2030 dat het Platform samen met de gemeente en Spacevalue verder heeft uitgewerkt.

2.4 BESTAAND BELEID EN 'BEKENDE TOEKOMST'

Naast de verkenning is er ook bestaand beleid en zijn er projecten in voorbereiding of in uitvoering die relevant zijn voor de visie. Onderstaand worden de belangrijkste genoemd.

Toekomstvisie Oosterhout 2030

In de toekomstvisie Oosterhout 2030 wordt het belang onderschreven van participatie tussen de gemeente, inwoners, ondernemers en maatschappelijke instellingen. Er is de ambitie krachten te bundelen en samen te werken in de toekomstige planvorming. In het perspectief dat in de Toekomstvisie Oosterhout wordt geschetst staat het belang van eigen identiteit en karakter van de kerkdorpen onderschreven.

Omgevingsvisie Oosterhout 2021

In de Omgevingsvisie Oosterhout 2021 staan concrete kwaliteiten, aandachtspunten en ingrepen omschreven via de Ideekaart Dorst, Steenoven en omringend buitengebied. Vanuit Platform Dorst is in een formele reactie aangegeven dat de Omgevingsvisie geen goed beeld geeft wat er in Dorst onder de inwoners leeft. Er wordt gepleit voor onderstaande wijzigingen en aanvullingen:

1. Dorst is geen kerkdorp maar een zelfstandige woonkern;
2. Ondanks groei dient Dorst het dorps karakter te behouden;

3. Er zijn maatregelen nodig bij de N282 en het spoor;
4. Er is behoefte aan een dorpschart met essentiële functies op loopafstand;
5. Trillingen en geluid van het spoor dienen te worden verminderd;
6. Sluipverkeer door Dorst dient te worden ontmoedigd;
7. Er is behoefte aan een passend woningaanbod;
8. De basisschool dient te worden vernieuwd;
9. Het is wenselijk om het autogebruik terug te dringen;
10. Er is behoefte aan een multifunctioneel dorpshuis.

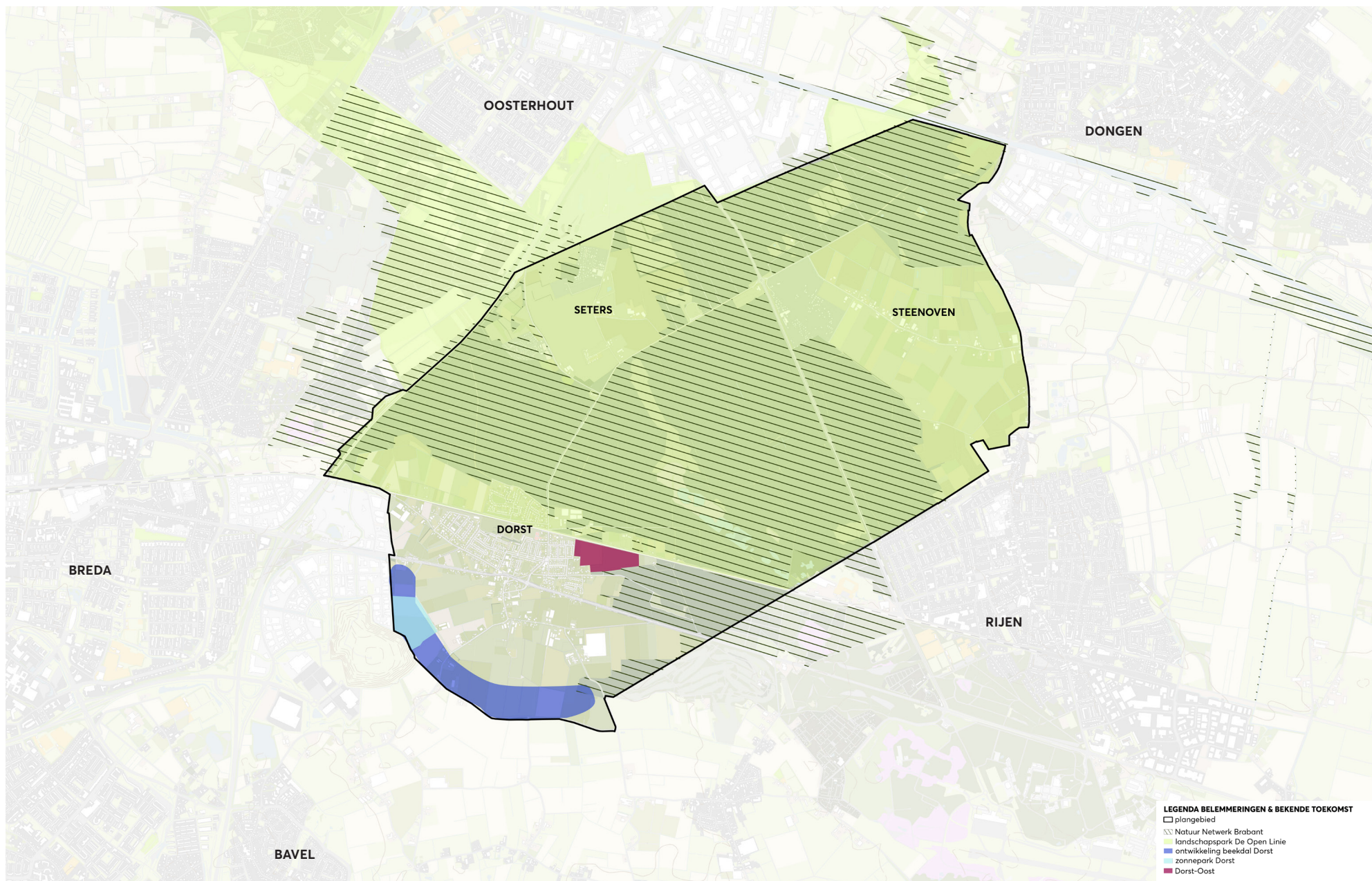
Natuur Netwerk Brabant

Rondom Dorst zijn gronden aangeduid als Natuur Netwerk Brabant. Daar wordt ingezet op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van het gebied. Het zorgt voor bescherming en houdt rekening met rust, stilte en cultuurhistorie. Zolang het Natuur Netwerk Brabant nog niet is gerealiseerd, is er (bestaande) bebouwing toegestaan net zoals gebruiksactiviteiten. Bij verlies van ecologische waarden en kenmerken moet er compensatie gerealiseerd worden.

Landschapspark De Open Linie

Ten noorden van de spoorlijn Breda-Tilburg ligt Landschapspark 'De Open Linie'. Om te voorkomen dat de druk op het gebied te hoog wordt en de functies uit balans raken, zijn in Landschapspark De Open Linie alleen ontwikkelingen te overwegen die voorzien in een verbetering en versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Het landschapspark De Open Linie is een samenwerking tussen gemeente Oosterhout, Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer, provincie Noord-Brabant en de gemeente Breda.





Kaartbeeld aanknopingspunten in het beleid

Ontwikkeling beekdal Dorst

Onderdeel van de ontwikkeling van het beekdal Dorst (zuidzijde) is het creëren van ruimte voor waterberging en het verhogen van de ecologische waarden. Er wordt gewerkt aan een ecologische verbindingszone (EVZ) voor de boomkikker. De Molenschotse Heide wordt hier verbonden met de Chaamse Bossen waardoor de boomkikker via Breda van Gilze en Rijen naar Alphen en Chaam kan trekken en terug. De EVZ wordt een natuurlijk ingerichte zone van 25 á 30 meter breed met een totale lengte van ruim elf kilometer.

Zonnepark Dorst

Er ligt een initiatief voor de realisatie van een zonnepark van ongeveer 10 hectare, waarmee circa 4.000 huishoudens kunnen worden voorzien van duurzame stroom. De positie ligt ingeklemd tussen het bedrijventerrein Hoogeind Minervum en de Bavelse Berg en wordt ingericht als een zonneweide met veel ruimte voor planten en insecten. Doel is om in 2022 van start te gaan met de vergunningsaanvraag.

Snelfietsroute F58

Er liggen plannen voor de realisatie van de snelfietsroute F58 tussen Breda en Tilburg. Dit is een comfortabele, veilige en directe route van bijna 24 kilometer tussen station Breda en station Tilburg. Momenteel wordt in samenspraak met het dorp nagedacht over de exacte ligging van het tracé door Dorst.

Dorst-Oost

In Dorst-Oost werkt de gemeente samen met 'Ruimte-voor-Ruimte' aan een nieuwe woonwijk van circa 165 woningen. Door een projectontwikkelaar worden straks verschillende typen woningen gebouwd, zoals rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en ongeveer 35 zelfbouw kavels. Ook komen er 20 sociale huurwoningen. De opzet van Dorst-Oost is ruim met veel groen en er wordt alleen laagbouw gebouwd. De raad heeft in de vergadering van 22

februari 2022 het bestemmingsplan Dorst-Oost vastgesteld.

Visie en beleid Staatsbosbeheer

Volgens de visie van Staatsbosbeheer krijgt de Boswachterij Dorst een nieuwe zonering, die reeds tot uitvoering is gebracht. Rondom de leemputten wordt het een begrazingsgebied voor runderen, waar alleen nog wandelaars gebruik van mogen maken (rustgebied). Voor de overige gebruikers van de Boswachterij zoals wandelaars, fietsers en ruiters zijn er mogelijkheden voor ontspanning en recreatie in de andere zones van het bosgebied. Door aanpassingen aan de Endebleken kunnen fietsers, ruiters en minder validen gebruik blijven maken van dit pad. En er zijn nieuwe wandel- en rutterroutes aangelegd rondom het begrazingsgebied.

Nieuwe ontsluitingen op De Rijksweg

Aan de Westkant van Dorst is een extra ontsluiting voorzien (die o.a. moet zorgen voor een directe ontsluiting van Tuindorp Baarschot op de N282). Het ontwerp van deze ontsluiting wacht nog op het definitieve tracé van de snelfietsroute F58 Breda-Tilburg.

In de vergadering van 22 februari 2022 heeft de raad een bedrag van €200.000,- beschikbaar gesteld voor de verdere uitwerking en voorbereiding van de aanleg van een Oostelijke ontsluitingsweg in Dorst en hiervoor een voorkeursrecht gevestigd.





Kom Dorst

3. OPGAVE

3.1 RELEVANTE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De samenleving is permanent in beweging en ook Dorst zal zich blijven ontwikkelen. Er zijn een aantal actuele trends en ontwikkelingen in het ruimtelijk domein die van invloed (kunnen) zijn op de toekomst van Dorst en daarmee op de visie.

Een gezonde, veerkrachtige leefomgeving

De Corona-pandemie is een ingrijpende gebeurtenis. In acute zin door maatregelen zoals 'social distancing', verplichte isolatie, quarantaine en thuiswerken. Maar ook op langere termijn is te verwachten dat de pandemie effect heeft op de manier waarop mensen leven, wonen en werken. Het zal de behoefte aan een gezonde, veerkrachtige leefomgeving laten toenemen en een verdere verschuiving aanjagen in de verhouding in plaats en tijd voor wonen, werken en recreëren. Door het verhoogd bewustzijn van gezond leven, thuiswerken en quarantaine neemt de focus op een gezonde, flexibele en duurzame stedenbouw toe. Dat leidt onder meer tot veranderende, toenemende ruimtebehoefte en (her-) waardering voor (ontmoeting in de) openbare ruimte en de natuur.

De behoefte aan een gezond leefklimaat leidt ook op gebouwniveau tot een grotere vraag naar (natuurlijke) ventilatie, akoestische buffering, water- en luchtfiltering en energiezuinigheid, dus naar aangescherpte 'normen' voor woningen en (openbare) gebouwen zoals scholen. Door de vermenging van leven, wonen en werken vragen mensen meer flexibiliteit van hun woning en directe woonomgeving. De (woon-) omgeving moet immers steeds opnieuw kunnen transformeren voor andere activiteiten, zoals voor werk, onderwijs, sport, thuisrestaurant, et cetera. En omdat mensen steeds meer online en digitaal zijn, neemt de waardering voor kwalitatieve, toegankelijke buitenruimtes toe.

Er is behoefte aan meer gevarieerde buitenruimte met plekken voor ontmoeting, waarbij delen steeds meer een optie is. Ook het contact met anderen en 'gemeenschapsbindende activiteiten' krijgt, hierbij nieuwe betekenis.

Aandacht voor klimaat en duurzaamheid

Een toekomstbestendige leefomgeving past zich aan klimaatverandering aan en zet in op duurzaamheid. Voor Dorst is er sprake van een toenemende wateropgave door vaker voorkomende intensieve neerslagperiodes. Maar ook door neerslagtekorten en verdroging van de zandgronden. Door opwarmingseffecten zal de behoefte ontstaan voor het verminderen van hittestress in versteende gebieden.

Wat betreft duurzaamheid vraagt de behoefte aan (hernieuwbare) energie ruimte. Voor opwekking, woningisolatie en eventuele collectieve systemen zoals openbare laadvoorzieningen. Naast hernieuwbare energie zal de rol van materialen steeds relevanter worden. Inmiddels zijn er vele bio-based en circulaire materialen beschikbaar voor bouwtoepassingen. Tenslotte zullen maatregelen voor het stimuleren van biodiversiteit aan belang winnen.

Spanningen op de woningmarkt

De problemen op de Nederlandse woningmarkt zijn groot. Ook in Dorst is er frictie tussen de woningvraag en het aanbod. De woningbouwopgave is daardoor eigenlijk meer een kwalitatieve, dan een kwantitatieve vraag. Naast nieuwbouw verdient met name ook de bestaande woningvoorraad aandacht, waarbij elke specifieke bouwperiode eigen aandachtspunten kent.



In het algemeen kent Dorst een verouderende bevolkingsopbouw (vergrijzing), met een bovengemiddeld aantal (alleenstaande) senioren die al dan niet zelfstandig thuis blijven wonen in een huis dat niet meer aansluit op hun behoeften. Er ligt een grote uitdaging om aanpassingen te realiseren in de bestaande woningvoorraad, zoals bijvoorbeeld door het splitsen van gezinswoningen naar beneden-bovenwoningen, het toestaan van (onder-)verhuur en bieden van ruimte voor (tijdelijke) mantelzorgvoorzieningen. Maar ook het aanbieden van nieuwe woonvormen zoals levensloopbestendige woningen, kangoeroe-woningen of vormen van co-housing kan een gewenste doorstroming op gang brengen.

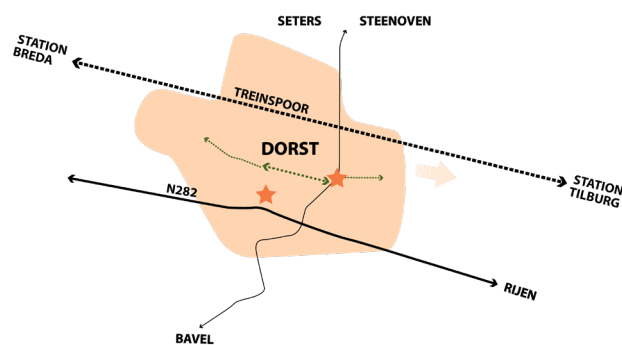
Naast vergrijzing speelt er ook gezinsverdunding, want er wonen steeds minder mensen per woning en er zijn meer eenpersoonshuishoudens. Dat geeft kansen voor toegespitste alternatieve woonvormen zoals tiny houses of collectieve woongemeenschappen (zoals het 'knarrenhof'). Tenslotte is er aandacht nodig voor de positie van Dorst in de regionale woningmarkt. Want door de aantrekkelijke ligging op regionaal niveau is Dorst een gewilde woonplek voor nieuwe huishoudens, wat op zichzelf geen probleem hoeft te zijn mits er voldoende beschikbaar (en betaalbaar) woningaanbod is voor starters en senioren vanuit Dorst.

Veranderende mobiliteitsoplossingen

Dorst is nu nog een sterk auto-georiënteerd dorp. Door de gevolgen van (auto-)mobiliteit staat de leefbaarheid van Dorst onder druk. Er zijn verschillende trends waarop kan worden ingespeeld. Een verbetering van het openbaar vervoernetwerk speelt hierin een grote rol. Ook de verduurzaming door elektrificatie van de auto en vermindering van het autobezit door ontwikkelingen op het gebied van deelmobiliteit, of 'mobiliteit als service' (MAAS). Verder valt op, dat er een toenemend gebruik is van e-bikes en elektrische (deel-) scooters voor de korte tot middellange afstand. Hierdoor zal er in de toekomst veel meer ingespeeld moeten worden op een combinatie van mobiliteitsoplossingen, wat leidt tot meer vermenging van weggebruikers (zoals in fietsstraten, waar de auto te gast is).

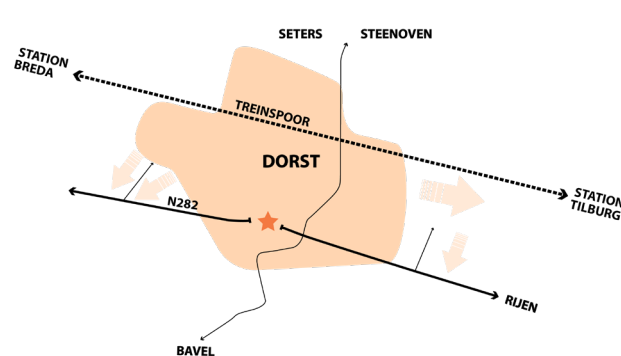


Denklijn: consolidatie



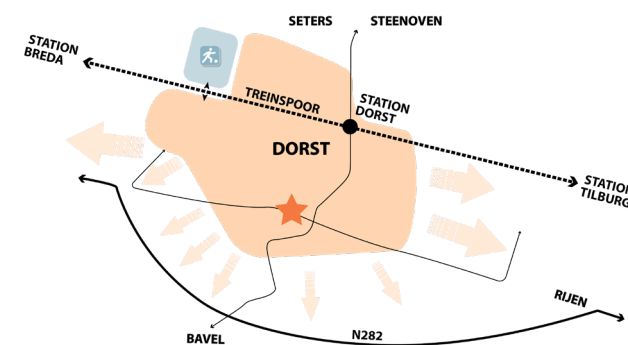
- Herprofilering Dennenlaan
- Herinrichting plein Spoorstraat
- Opwaardering De Klip + basisschool
- Multifunctioneel kerkgebouw

Denklijn: groei



- Ondertunneling N282
- Ontsluiting tuindorp Baarschot
- Ontsluiting Dorst-Oost
- Kapelerf als nieuw dorpshart
- Multifunctioneel kerkgebouw
- Permanente oplossing basisschool
- Nieuwe voorzieningen
- Verbetering van de fietsstructuur

Denklijn: groei +



- Randweg Dorst
- Station Dorst
- Ontsluiting Dorst-Oost & west
- Kapelerf als dorpshart
- Multifunctioneel kerkgebouw
- Basisschool + kinderopvang + BSO
- Speelplekken
- Verbetering van de fietsstructuur
- Paramedisch centrum
- Nieuwe voorzieningen
- Verplaatsing sportcluster

3.2 WAT VINDT DORST?

Een breed gedeeld gevoel wat heerst, is dat Dorst de afgelopen jaren te hard gegroeid is en dat ontwikkelingen het dorp min of meer 'overkomen' zijn. De recente nieuwbouw – zoals aan het Sint Jorisveld, Tuindorp Baarschot en de Boswachterij – worden weliswaar op zichzelf gewaardeerd, maar er is te weinig aandacht geweest voor de gevolgen. Bijvoorbeeld voor het voorzieningenniveau, de toename van verkeer of de onderlinge samenhang tussen initiatieven. In het algemeen geven inwoners aan het gevoel te hebben "met 2-0 achter te staan...."

3.3 PEILING INTENTIES VANUIT DRIE DENKLIJNEN

Tijdens de eerste brede bijeenkomst is daarom de vraag gesteld: "Wat wil Dorst zijn voor een dorp?" Om daarover het gesprek te voeren zijn er drie denklijnen gepresenteerd, met elke een eigen ambitieniveau en gevolgen voor (ingrepen in) de ruimtelijke structuur van Dorst. Bij elke denklijn is toegelicht dat er kostenvragers zijn die gedekt zullen moeten worden door kostendragers. Deze denklijnen zijn niet absoluut of definitief maar ingezet om het 'goede gesprek' te kunnen voeren: 'welke richting wil Dorst op'?

Denklijn 1: consolidatie

De eerste denklijn is om te consolideren. Om te bestendigen hoe het dorp nu is, maar wel met een beperkt aantal ingrepen om knelpunten op te lossen. Het gaat uit van het gemis van een bruisend dorpshart omdat verschillende voorzieningen verspreid liggen door het gehele dorp. In deze denklijn wordt voorgesteld om door herinrichting van de Dennenlaan en het plein bij de Spoorstraat dit gebied tot belangrijkste structuurdrager van het dorp te maken. Met nieuwe allure en ruimte voor groen en verblijven, als verbinder van bestaande voorzieningen zoals de winkels en een opwaardering van de school en de Klip. De denklijn wordt gecompleteerd met een beperkt aantal (her-)ontwikkelingslocaties en de al geplande uitbreidingswijk Dorst-Oost.

Denklijn 2: groei

Deze denklijn gaat uit van verdere groei van het dorp met als belangrijke voorwaarde het oplossen van knelpunten in Dorst. Het gaat uit van clustering van verschillende functies rondom een vernieuwd dorpshart aan het Kapelerf met voorzieningen en ruimte voor groen en verblijfskwaliteit. In deze denklijn wordt de Rijksweg ondertunneld ter plaatse van het nieuwe dorpshart en komen er nieuwe ontsluitingen voor Tuindorp Baarschot en Dorst-Oost en wordt de fietsstructuur verbeterd. Naast (her-)ontwikkelingslocaties en de al geplande uitbreidingswijk Dorst-Oost komt er rondom de twee nieuwe ontsluitingen ruimte voor kleinschalige woonvormen: 'wonen aan een erf'.

Denklijn 3: groei-plus

De denklijn 'groei-plus' gaat uit van een forse groei van Dorst, in combinatie met aanleg van een zuidelijke randweg en een treinstation. Er komen nieuwe functies rondom een dorpshart aan het Kapelerf met voorzieningen en ruimte voor groen en verblijfskwaliteit. De huidige Rijksweg door het dorp wordt afgewaardeerd tot een buurtstraat, die nieuwe toegangen krijgt naar Tuindorp Baarschot en Dorst-Oost. De sportvoorzieningen worden verplaatst. Naast (her-)ontwikkelingslocaties en de al geplande uitbreidingswijk Dorst-Oost komt er rondom de nieuwe ontsluitingen, ter plaatse van de huidige sportvoorzieningen en ten zuidwesten, zuiden en zuidoosten van het dorpshart ruimte voor nieuwe woningen.

Eén van de vragen die vervolgens tijdens 'Ommetje Dorst' is gesteld is: "Welke denklijn komt het meest overeen met uw eigen visie?" De reactie daarop was uiteenlopend: 41% van de respondenten gaf aan te kiezen voor 'consolidatie', 39% gaf aan te kiezen voor 'groei' en 20% gaf aan te kiezen voor 'groei-plus'. Er blijkt dus geen significante meerderheid voor een bepaalde denklijn, maar de meest omvangrijke denklijn is het minst gekozen. Anderzijds kiest ook 59% van de respondenten voor een bepaalde mate van groei, mits daarbij ook de knelpunten worden aangepakt. **Conclusie is daarom dat een meerderheid van de inwoners de intentie heeft om onder de juiste voorwaarden een weloverwogen groei van Dorst te accepteren, op voorwaarde dat hierdoor belangrijke aandachtspunten opgelost kunnen worden.**



3.4 AANDACHTSPUNTEN IN VIJF MAJEURE THEMA'S

Relevantie van reacties via de vragenlijst

Er zijn in totaal 469 ingevulde vragenlijsten van 'Ommetje Dorst' ontvangen. Uit de gegevens blijkt dat 97,4% van de respondenten woonachtig is in het plangebied: Dorst, Seters of Steenoven. Op een inwonertal van 3.315 inwoners en een aantal van 1.202 huishoudens (peildatum 2021) zijn er dus relatief veel reacties. Zeker omdat blijkt uit steekproefsgewijze navraag, dat de vragenlijst vaak wordt ingevuld door één of twee gezinsleden. Het is een significant aantal respondenten, waardoor de gebundelde resultaten een representatief beeld geven van de mening van de inwoners van Dorst. Zoals eerder vermeld is er bij de respondenten een ondervertegenwoordiging van jeugd en jong volwassenen. Dat is inhoudelijk deels gecompenseerd door de extra tekensessie bij Neerlandia en een droomsessie op RKBS de Marcoen. Maar daarnaast is er voor de visie gebruik gemaakt van de resultaten van een enquête die in april 2021 heeft een plaatsgevonden (door: gemeente Oosterhout, Platform Dorst en JONG) onder jongeren uit Dorst van 12 t/m 23 jaar, waarop destijds 74 reacties gekomen zijn.

Resultaten gecategoriseerd onder de vijf majeure thema's

Om de resultaten van de vragen op overzichtelijke wijze te presenteren zijn de antwoorden gebundeld en gecategoriseerd naar de vijf majeure thema's voor Dorst: identiteit, mobiliteit, voorzieningen, wonen en samenhang. Elk thema heeft een eigen infographic, op basis van de gegevens die zijn opgehaald uit de vragenlijst 'Ommetje Dorst'. Het is zo opgebouwd dat ieder thema één spread heeft met daarop een infographic en een volgende spread met een kaartbeeld en een korte samenvatting. Deze samenvatting is deels afkomstig uit de resultaten van 'Ommetje Dorst' en deels uit de andere participatieve ophaalrondes zoals beschreven in hoofdstuk III. Op pagina 52, 53 zijn alle vragen die zijn gesteld in de vragenlijst weergegeven, alsook de onderverdeling per thema.



Kruisverbanden tussen de vijf thema's

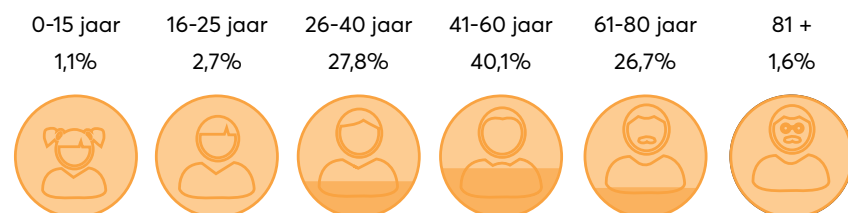
Naast de onderverdeling in de vijf majeure thema's kan het ook van belang zijn om relevante kruisverbanden tussen de thema's te bekijken. Zo blijkt er een verband te zijn tussen de verschillende leeftijdscategorieën van respondenten en de voorkeur voor de denklijn consolidatie, groei of groei-plus (zie figuur 1).

Ook is er een verband tussen de leeftijdscategorieën van respondenten en de voorkeur in de mate van groei, indien daar een randweg Dorst voor in de plaats komt. Er lijkt er geen eenduidig antwoord te zijn op de vraag of een randweg wenselijk is en zijn de Dorstenaren verdeeld. Als echter andersom gevraagd wordt naar oplossingen voor infrastructuur, geeft 46% randweg Dorst aan. Maar op het moment dat het wordt gekoppeld aan een kostendrager (woningbouw) neemt de wil tot randweg Dorst verder af (zie figuur 2). En van de respondenten die vinden dat het dorpshart in de toekomst nabij het Kapelerf moet liggen, vindt 60% dat er een randweg moet komen.

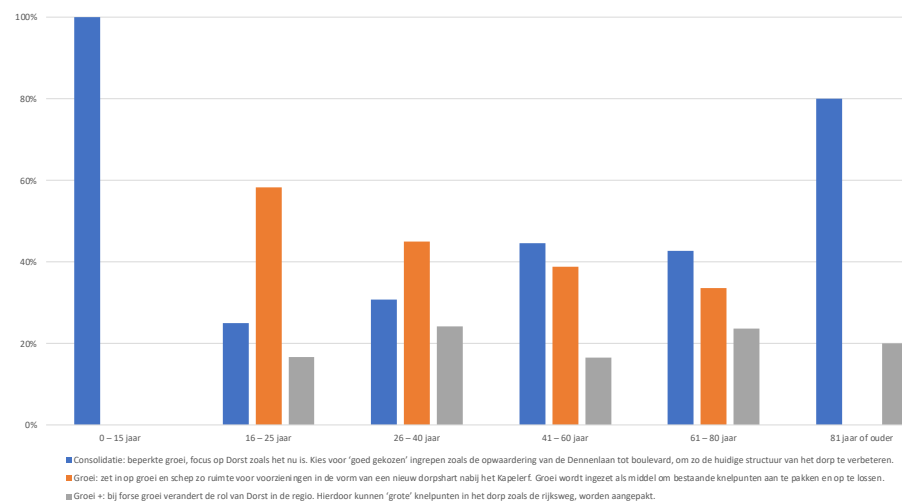
Gevraagd naar de mate van belang van voorgestelde ingrepen is de volgorde volgens respondenten:

1. Een goed functionerende basisschool;
2. Herinrichting van het dorpsplein;
3. Een goed functionerende Klip;
4. Verbetering van het wegdek en verlichting Steenoven;
5. Opwaardering van de Dennenlaan.

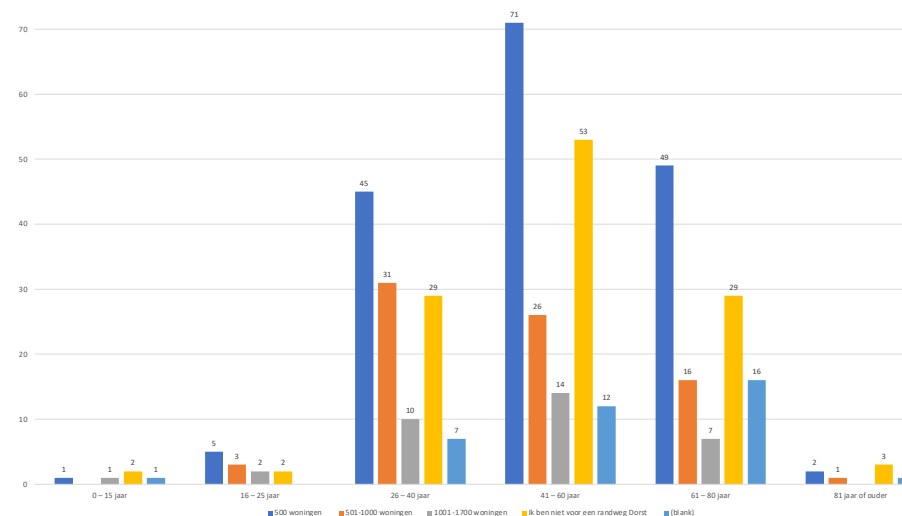
Leeftijden van de correspondenten:



Figuur 1: verband tussen de verschillende leeftijdscategorieën van respondenten en een voorkeurscenario.



Figuur 2: verband tussen de verschillende leeftijdscategorieën van respondenten en de mate van groei als daar een randweg Dorst voor in de plaats komt.



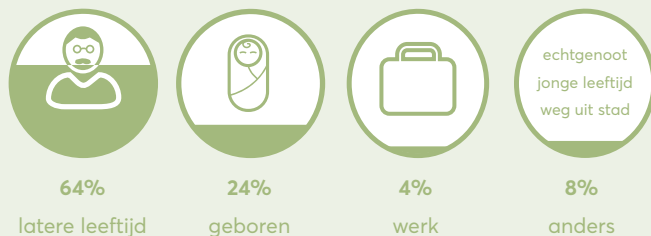
	Identiteit	Mobiliteit	Voorzieningen	Wonen	Samenhang
Kun je globaal aangeven waar je woont aan de hand van onderstaande afbeelding?			X		
Hoe ben je in Dorst/Seters/Steenoven terecht gekomen?	X	X	X	X	X
Wat is de voornaamste reden dat je hier woont of bent komen wonen?					
Wat vind je de mooiste plek van Dorst?	X	X	X	X	X
Welk vervoermiddel gebruik je zelf het meest?	X				
Waar doe je de wekelijkse boodschappen?		X	X		
Aan welke publieke ontmoetingsplekken heb je behoefte?			X		
Hoe belangrijk vind je een goed functionerende basisschool in Dorst?			X	X	X
Om jongeren en ouderen (wonend in Dorst) een eerlijke kans te geven om hier te blijven wonen, kun je een voorkeursbehandeling overwegen. Wat vind je hier het belangrijkste?			X	X	X
Wat vind je de belangrijkste voorzieningen in het dorp?					
Op welke plek vind je dat het dorpshart van Dorst ligt?	X				
Vind je dat de H. Marcoenkerk ook voor andere ruimten kan worden gebruikt?		X	X	X	X
Wij overwegen inzet op een sterkere samenwerking met de gemeente. Hoe belangrijk vind je de opwaardering van de Dorstse omgeving?			X		
Op welke manier zou de Dorstse omgeving kunnen worden opgewaardeerd?			X		

Gestelde vragen vragenlijst Ommetje Dorst & onderverdeling in de vijf thema's

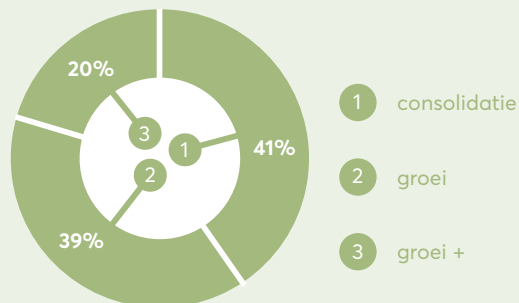
anbod en waarom?	X	
st in de toekomst moet liggen?	X	
maatschappelijke en culturele activiteiten, naast het geloof, gebruikt zou kunnen worden?	X X X	X X X
onering van het bos van de Boswachterij zodat er ook aanwezig flora en fauna waarvoor rust noodzakelijk is.	X X X	X X X
menlaan (tot bijvoorbeeld: boulevard, park, voetgangerszone etc.)?		X
anier kunnen nieuwe inwoners en initiatieven het al bestaande Dorst verbeteren?	X	
Steenoven: kansen liggen er in verbetering van het wegdek met goede verlichting en ruimte voor de fiets en voetgangers. Hoe belangrijk vind je dit?	X X	X X
Hoe belangrijk vind je een veilige spoorwegovergang voor fietsers en voetgangers?	X	
Hoe zorg we ervoor dat Seters een fijne woon- werk- en recreatie omgeving is en blijft?	X X X	X X X
Hoe belangrijk vind je deze open relatie met het cultuurlandschap?		X
Vind je dat Dorst moet inzetten op extra woningen (kostenvragen) over/onder het spoor voor wordt bewerkstelligd?	X X X	X X X
Infrastructuur wordt door inwoners van Dorst gezien als knelpunt. Wat spreekt je het meeste aan?	X X X	X X X
Kerkdorp Dorst heeft momenteel 1202 woningen (Tuintorp Baarschot 95 woningen, De Boswachterij 83 woningen). Met hoeveel woningen zou Dorst maximaal mogen groeien als daar een randweg Dorst voor in de plaatst komt?	X X X	X X X
Wat mag er absoluut niet ontbreken in het Masterplan 2030 en welke thema's moeten prioriteit krijgen?	X X X X	X X X X

Identiteit

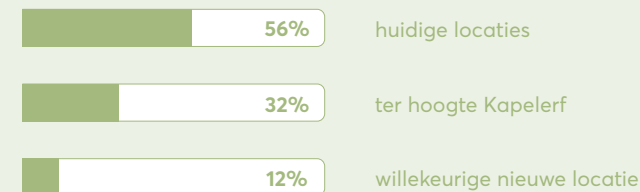
Hoe ben je in Dorst/Seters/Steenoven terecht gekomen?



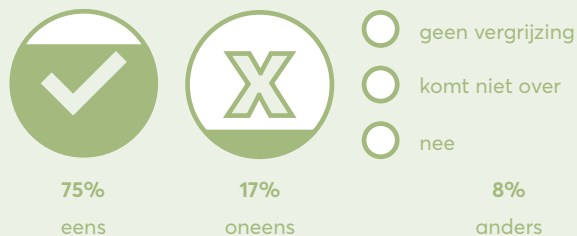
Welk scenario komt het meest overeen met jouw visie?



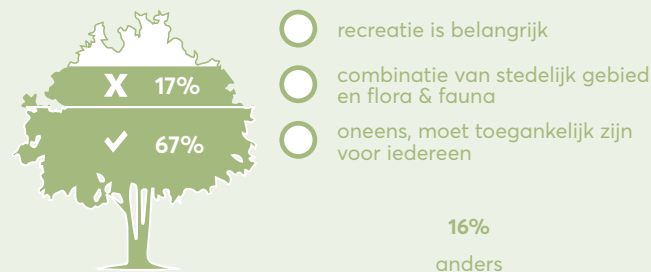
Ligging van het toekomstige dorpshart:



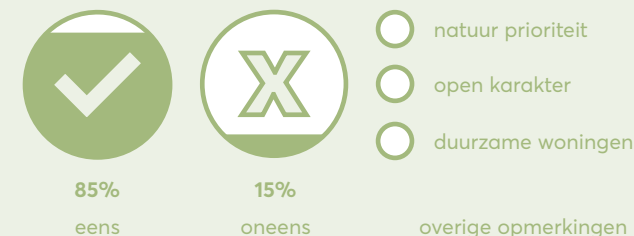
Zijn zorgconcepten onderdeel van de identiteit van Dorst?



Inzetten op sterkere zonering bos van de Boswachterij?



Is de open relatie met het cultuurlandschap belangrijk?



Voornaamste reden om in Dorst te wonen:



Top 3 mooiste plekken van Dorst:



Beschrijf Dorst in drie woorden:



Hoe belangrijk vind je de herinrichting van het dorpsplein?



Duurzame initiatieven in het open cultuurlandschap:

Men vindt duurzame initiatieven belangrijk, maar:

- niet ten koste van de natuur
- geen velden met zonnepanelen en/of windmolens
- het open karakter moet gewaarborgd blijven

Dus kijk eerder naar:

- duurzaamheid bij woningen
- duurzaamheid op daken van bedrijven

Andere functie in de H. Marcoenkerk:



Conclusies identiteit:



vitaal dorpshart



behoud en verbinding van de
landschappelijke
(historische) kwaliteiten

Waar ben je het meest trots op in Dorst?



Seters een fijne woon-werk en recreatie omgeving:



dorpse gevoel



kleinschaligheid



Kaartbeeld - vijf grote thema's - identiteit

3.4.1 IDENTITEIT

Velen waarderen het dorpse karakter van Dorst. De ligging aan Boswachterij Dorst en het open agrarisch landschap. De authentieke bebouwingspatronen en typerende lintbebouwing alsook de heilige Marcoenkerk. Maar ook de gemoedelijkheid van samenleven op korte afstand van de stad. Mensen willen behoud en versterking van dat karakter. Naar een vitaal dorpshart en meer verbinding met de landschappelijke kwaliteiten. Met passende schaal en maat van nieuwe ontwikkelingen en behoud van het dorpse gevoel.

Vitaal dorpshart

- Er is brede behoefte aan een commercieel dorpsplein waar inwoners van Dorst elkaar kunnen ontmoeten;
- Het dorpsplein kent ten minste één goede horecazaak die reuring geeft en ontmoeting stimuleert;
- De overgrote meerderheid vindt dat het dorpshart van Dorst zich moet bevinden op de huidige locatie nabij het dorpsplein of in de toekomst nabij het kapelerf;
- Rondom het 'nieuwe' dorpshart is een verblijfskwaliteit belangrijk.

Behoud en verbinding van landschappelijke kwaliteiten

- Boswachterij Dorst met de oude leemputten (Sura) worden hoog gewaardeerd;
- Het open agrarisch cultuurlandschap aan de zuidzijde van het dorp wordt aantrekkelijk geacht;
- De nabijheid van de natuur wordt nu niet overal even sterk ervaren;
- Binnen de huidige contouren van het dorp mag dit 'groene' gevoel beter zichtbaar worden;
- Nieuwe duurzaamheidsinitiatieven mogen een plek krijgen in Dorst, maar niet ten kostte gaan van de landschappelijke kwaliteiten van het dorp.

Het dorpse gevoel

- De 'dragende linten' met een grote variatie aan 'pandsgewijze'

bebouwing zijn karakteristiek voor Dorst;

- In het dorpshart is aandacht voor de historie belangrijk om het dorpse gevoel te behouden en te versterken;
- Er mag een functieverkleuring plaatsvinden, zolang het karakter van typerende lintbebouwing (zoals bijvoorbeeld de H. Marcoenkerk, de pastorie, de boerderij en de zone rondom het kapelerf) behouden blijft;
- Zet in op beperkte groei, zodanig dat het voorzieningenniveau wordt uitgebreid met behoud van het kleinschalige dorpse karakter;
- Het is van het belang voor het dorpse gevoel, dat Dorst altijd benaderd wordt vanuit het groen.

Kleinschaligheid

- Er is een 'ons kent ons' gevoel in het dorp;
- Uitbreidingen in de vorm van hele 'grote' woonwijken zijn niet passend. Bepaal een maximale grootte van één ontwikkeling, om de kleinschaligheid ook in de toekomst te behouden;
- Verdicht waar mogelijk binnen de huidige contouren van het dorp.
- Je betreedt Dorst altijd vanuit het groen, dat is van belang om het dorpse gevoel te behouden.

Legenda

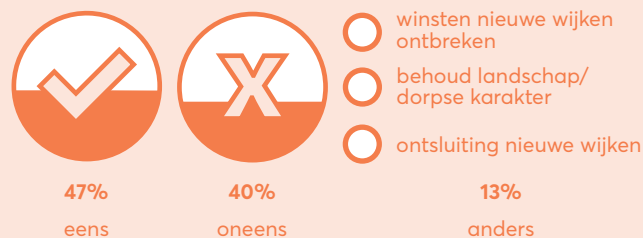
	Dragende linten		Vitaal dorpshart
	Typerende lintbebouwing		Leemputten en Bavelse berg
	Versterken nabijheid natuur		Bosgebied
	Zichtlijnen		Cultuurlandschap
	Openbaar groen		Benadering vanuit het groen
	Benadering vanuit het groen		Dorpscontour

Mobiliteit

Hoe ben je in Dorst/Seters/Steenoven terecht gekomen?



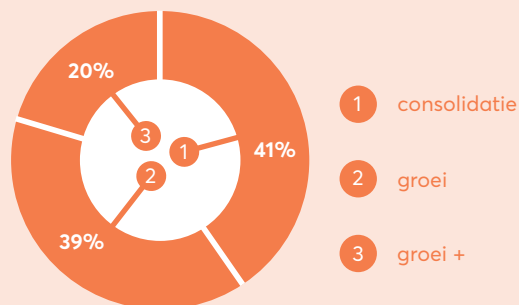
Wat vind je van extra woningen aan de noordzijde van het spoor, mits er een extra fietsverbinding komt?



Voornaamste reden om in Dorst te wonen:



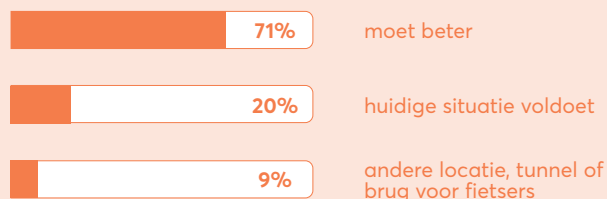
Welk scenario komt het meest overeen met jouw visie?



Inzetten op sterkere zonering bos van de Boswachterij?



Een veilige spoorwegovergang voor langzaam verkeer:



Ligging van het toekomstige dorpshart:



Grootste ergernissen Dorst:



- harde groei Dorst
- onderhoud infrastructuur
- slecht ov
- onveilig dorpsplein
- geluidsoverlast

Oplossingen voor knelpunten in de infrastructuur:



Hoe belangrijk vind je de herinrichting van het dorpsplein?



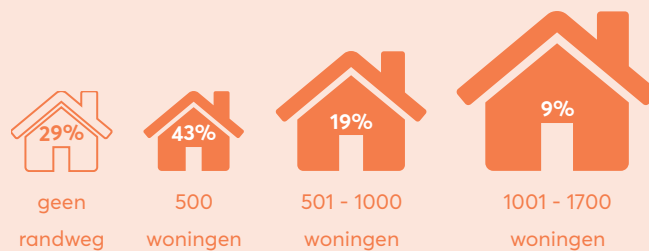
Hoe belangrijk vind je een veilig, verlicht wegdek voor fietsers en voetgangers in Steenoven?



Hoe belangrijk vind je de opwaardering van Dennenlaan?



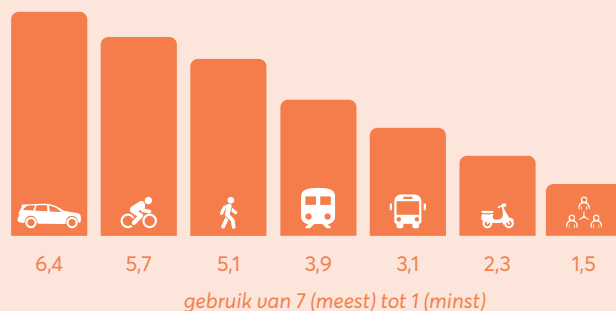
Hoeveel woningen mogen erbij komen, als er een randweg komt?



Seters een fijne woon-werk en recreatie omgeving:



Welk vervoersmiddel gebruik je het meest?



Conclusies mobiliteit:



auto georiënteerd dorp



infrastructuur als barrière



verkeersveiligheid



verkeersoverlast



openbaar vervoer



ruimte voor de fiets- en voetganger



Kaartbeeld - vijf grote thema's - mobiliteit

3.4.2 MOBILITEIT

Dorst is een sterk auto-georiënteerd dorp en dat is tegelijkertijd een van de grootste ergernissen. Het aanbod van openbaar vervoer is matig en ruimte voor fietsers en voetgangers beperkt. Het gevoel heerst dat het onderhoud beter kan en er is veel overlast van doorgaand verkeer wat Dorst niet als bestemming heeft. Zeker ook in Steenoven en Seters. De verkeersveiligheid staat onder druk en het grootste knelpunt is de barrièrewerking van het spoor en vooral de Rijksweg, die het dorp letterlijk doorsnijden.

Auto-georiënteerd dorp

- De ligging in de regio en de nabijheid van de stad is voor veel mensen een reden om hier te wonen en tevens een stimulans voor autogebruik;
- De beperkte hoeveelheid aan voorzieningen maken het vaak noodzakelijk om elders boodschappen te doen;
- Er is te weinig aandacht voor de voetganger, fietser, nieuwe vormen van deelmobiliteit en goede ov-verbindingen.

Infrastructuur als barrière

- De infrastructuur van het spoor en de Rijksweg splitst het dorp in drie delen;
- De beperkte oversteekbaarheid van de Rijksweg en het spoor veroorzaakt barrières in de stedenbouwkundige structuur van Dorst.
- Het Dorpsplein is meer een verkeersplein dan een verblijfsruimte.

Verkeersveiligheid

- Er is een slechte oversteekbaarheid van de Rijksweg (met een gering aantal oversteekpunten, beperkte tijd om over te steken en ongunstige locaties van de oversteekpunten);
- De verkeerssnelheid ligt soms hoog wat in combinatie met een onoverzichtelijk wegdek (vooral nabij Seters) leidt tot onveilige situaties;
- Op verschillende plaatsen is sprake van slecht wegdek en matige verlichting;
- Er is beperkte ruimte voor de fietser en voetganger.

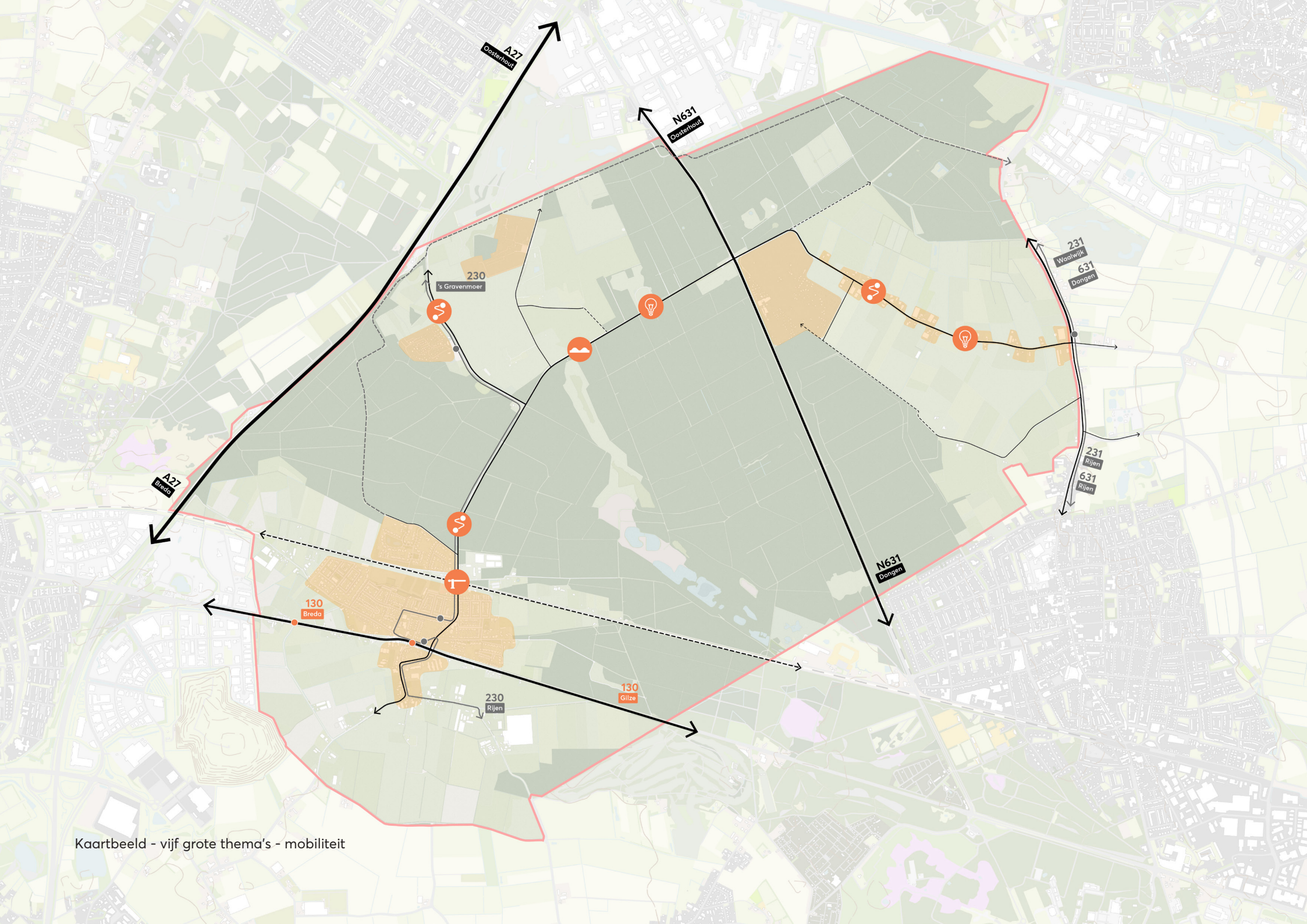
Verkeersoverlast

- De intensiteit van verkeer (spoor en Rijksweg) is hoog;
- Veel nieuwbouwwijken worden ontsloten via bestaande infrastructuur die daarop niet is aangepast;
- Er is veel sluipverkeer dat met hoge snelheid het dorp passeert;
- Er is veel overlast van geluid, licht en trillingen vanuit verkeer;
- Op piekmomenten rondom specifieke locaties zijn er parkeerproblemen.

Openbaar vervoer

- De nabijheid van station Breda en het spoor dat Dorst doorkruist zijn niet in het voordeel van Dorst benut of gebruikt.
- De lijnbus verbinding is slecht, want rijdt weinig (ma t/m vrij), met een beperkte intensiteit (1x per uur) en tussen Breda en Gilze t/m 19.00 in de avond;
- De lijnbus rijdt langs de Rijksweg, zonder extra haltes in het dorp;
- De lijnbus rijdt niet in het weekend en via een behoorlijke omweg naar station Breda;
- De buurtbus is opgezet als bewonersinitiatief tussen: Dorst, Rijen en 's Gravenmoer;
- De recreatieve hotspots in het plangebied zijn niet of beperkt bereikbaar per openbaar vervoer, terwijl ze faciliterend zijn voor de brede omgeving van Dorst. Resultaat is dat veel mensen met de auto naar de Boswachterij van Dorst toekomen om te recreëren;
- Seters en Steenoven zijn niet bereikbaar met de reguliere lijnbus verbinding.

* De legenda is terug te vinden op pagina 59.



Kaartbeeld - vijf grote thema's - mobiliteit

Ruimte voor de fiets- en voetganger

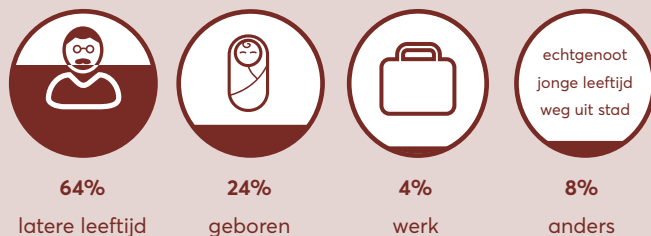
- Nu wordt Dorst vaak gebruikt door automobilisten om doorheen te rijden op weg naar een andere bestemming.
- Momenteel is het langs de Rijksweg lastig fietsen vanwege de problematische oversteekbaarheid;
- Er wordt een snelfietspad tussen Breda en Tilburg aangelegd;
- In de kern van Dorst bevinden zich weinig tot geen fietspaden;
- Voornamelijk rondom de verblijfsruimtes (Dorpsplein, H. Marcoenkerk) is het gemotoriseerd verkeer overheersend aanwezig en is de voetganger ondergeschikt;
- Vanuit de nieuwbouwwijken is de hemelsbrede afstand tot het dorpsplein gering, echter de fiets-of wandelverbinding hiernaartoe is aanzienlijk langer;
- Het nieuwe fietspad aan de Wethouder van Dijklaan in de bossen van de Boswachterij is een mooie stimulans voor langzaam verkeer, kansen liggen hem in verdere uitbreiding hiervan;
- Vooral in het zuidelijke deel van Dorst ontbreken goede fietsverbindingen in de richting van Molenschot en Bavel. De open zichtrelatie die men hier ervaart met het cultuurlandschap wordt als zeer waardevol ervaren, echter is het beperkt bereikbaar met de fiets;
- Ook de zorginstellingen hebben last van de beperkte hoeveelheid aan voet- en fietspaden;

Legenda

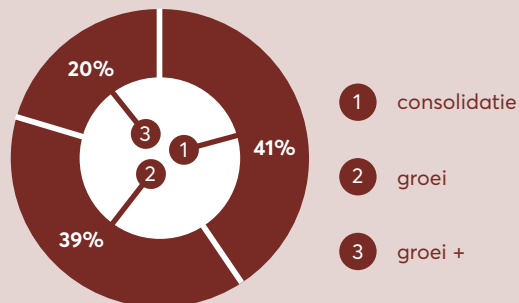
	Sluipverkeer		Hoofdontsluiting auto
	Spoorwegovergang		Autoweg
	Geluidshinder		Bus verbinding
	Trillingen spoor		Fiets verbinding
	Auto georiënteerd		Ontbrekend fietspad
	Intensiteit van verkeer		Spoorweg
	Oversteekbaarheid		Onverharde wegen
	Verlichting van wegdek		Afstand tot voorzieningen
	Lastig wandelen		
	Lastig fietsen		
	Slecht wegdek		
	Bushalte		
	Bushalte buurtbus		
	Tweedeling dorp		

Voorzieningen

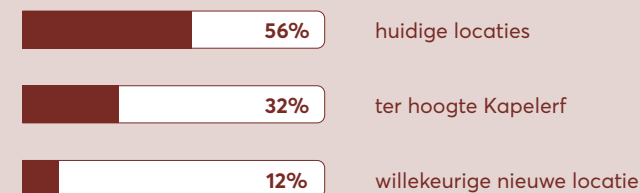
Hoe ben je in Dorst/Seters/Steenoven terecht gekomen?



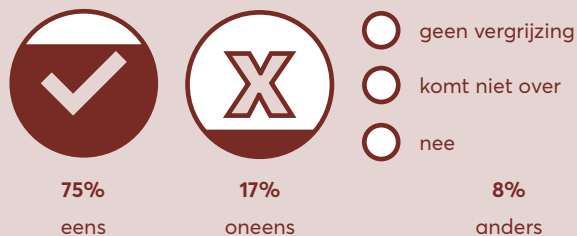
Welk scenario komt het meest overeen met jouw visie?



Ligging van het toekomstige dorpshart:



Zijn zorgconcepten onderdeel van de identiteit van Dorst?



Inzetten op sterkere zonering bos van de Boswachterij?



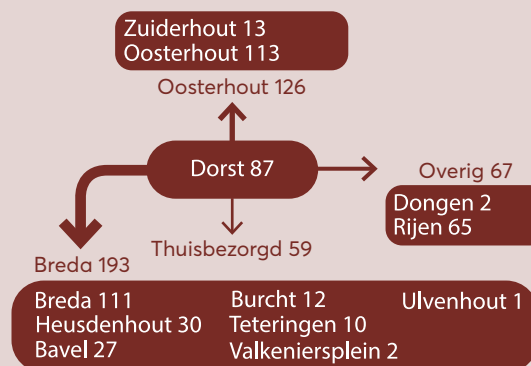
Grootste ergernissen Dorst:



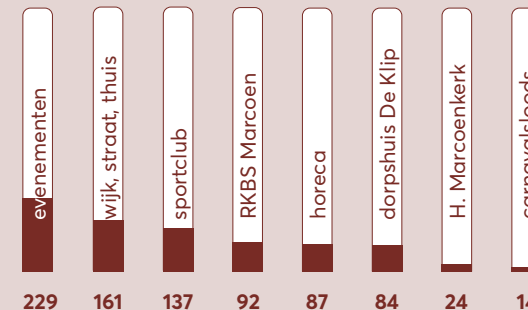
Voornaamste reden om in Dorst te wonen:



Waar doe je boodschappen?



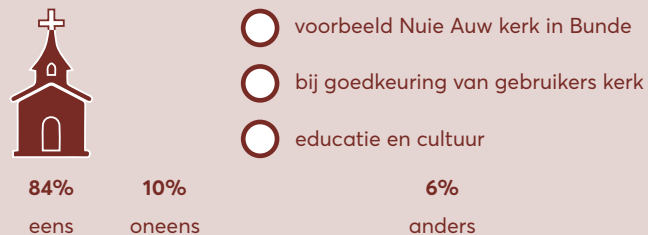
Waar ontmoet je andere mensen?



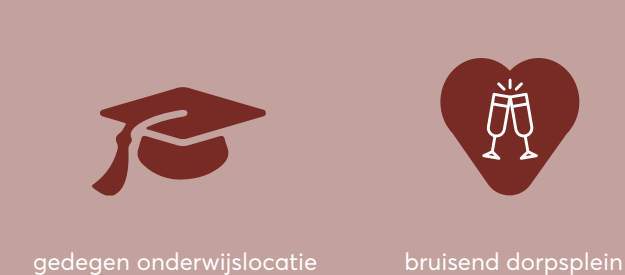
Hoe belangrijk vind je de herinrichting van het dorpsplein?



Andere functie in de H. Marcoenkerk:



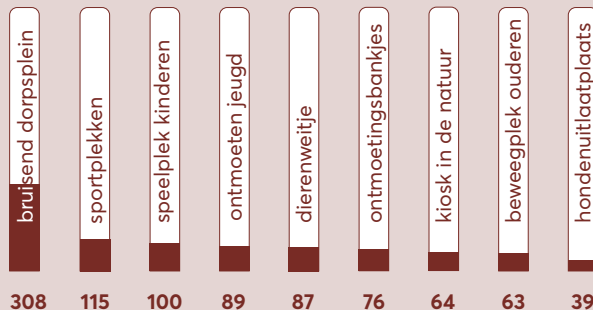
Conclusies voorzieningen:



Hoe belangrijk vind je een functionerende school?



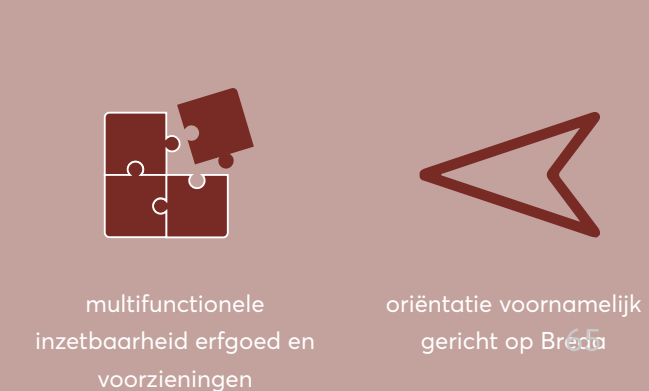
Behoefte aan publieke ontmoetingsplekken:



Hoe belangrijk vind je een functionerende De Klip?



Wat vind je belangrijke voorzieningen in het dorp?





Kaartbeeld - vijf grote thema's - voorzieningen

3.4.3 VOORZIENINGEN

Voor grotere voorzieningen is Dorst sterk georiënteerd op Breda, daarna op Oosterhout en Rijen. In Dorst zelf neemt de vraag en het draagvlak voor voorzieningen verder toe. Dat is duidelijk voor het primair onderwijs, dat afgelopen jaren flink is gegroeid. RKBS Marcoen heeft nu al extra tijdelijke lokalen en de leerlingenprognose neemt toe. De behoefte aan sportvoorzieningen neemt toe, met een extra veld voor VV Neerlandia, verbetering van Tendo en wellicht een sporthal. Ook het draagvlak voor extra commerciële voorzieningen neemt toe, dat kansen biedt voor een supermarkt en een gezondheidscentrum. En er is behoefte aan passende ruimte voor de jeugd.

Een gedegen onderwijslocatie

- Er moet op korte termijn een (tijdelijke) oplossing komen voor het ruimte tekort op de basisschool;
- Op de lange termijn moet er gezocht worden naar een permanente oplossing die toekomstbestendig en aanpasbaar is.

Extra zorg- en commerciële voorzieningen

- De behoefte aan een supermarkt voor de wekelijkse boodschappen is groot;
- Het aandeel zorg in Dorst is groot, echter ontbreekt een apotheek of drogisterij;
- Ook een nieuwe huisartsenpraktijk en/of een gezondheidscentrum kan in de toekomst wenselijk zijn;
- Er is behoefte aan extra lokale winkels zoals: een slager en een postkantoor;
- Er is behoefte aan horeca als aanjager van de dorpsgezelligheid en ontmoeting in de 'dorpskern'.

Bruisend dorpsplein

- Een bruisend dorpsplein wordt door veel inwoners op hoge waarde geschat, ook de jeugd geeft aan hier behoefte aan te hebben;
- Een goede horecazaak langs het dorpsplein is hierbij van belang;

- De synergie van diverse ondernemers rondom het dorpsplein mag worden aangewakkerd, bijvoorbeeld in de vorm van samenwerking in een ondernemersvereniging.

Behoeft aan sportplekken

- De sportverenigingen spelen een belangrijke rol als ontmoetingsplek;
- Er is een grote behoefte aan sport- en bewegingsplekken in de publieke ruimte.

Oriëntatie op Breda

- De oriëntatie van veel inwoners lijkt veelal te zijn gericht op Breda, terwijl Dorst onderdeel is van de gemeente Oosterhout.

Multifunctionele inzetbaarheid cultureel erfgoed en voorzieningen

- Publieksgerichte voorzieningen zijn nu al vaak multifunctioneel inzetbaar, dit mag in de toekomst nog verder worden uitgebreid.

Legenda



Bruisend dorpsplein



Extra voorzieningen



Behoeft aan sportplekken



Oriëntatie gericht op Breda



Maatschappelijk cluster



Zorg cluster



Sport cluster



Commercieel cluster



"Rondje" tussen de clusters

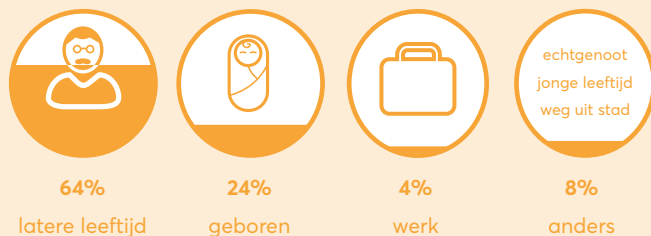


Driedeling dorp

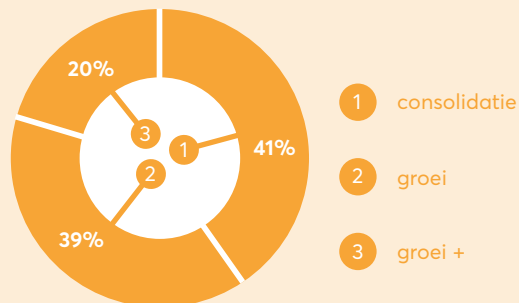


Wonen

Hoe ben je in Dorst/Seters/Steenoven terecht gekomen?



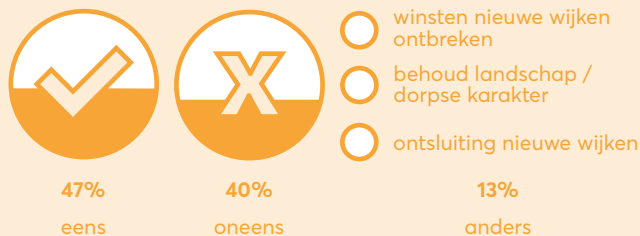
Welk scenario komt het meest overeen met jouw visie?



Ligging van het toekomstige dorpshart:



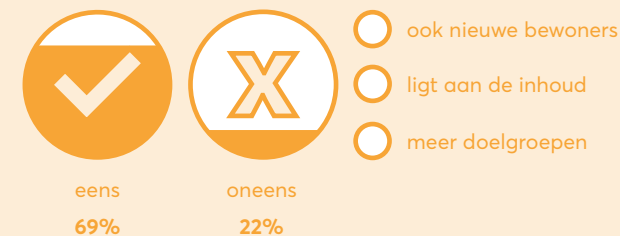
Wat vind je van extra woningen aan de noordzijde van het spoor, mits er een extra fietsverbinding komt?



Inzetten op sterkere zonering bos van de Boswachterij?



Voorkeursbehandeling jongeren



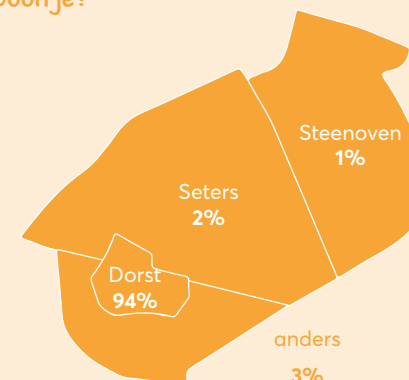
Voornaamste reden om in Dorst te wonen:



Wat vind je van het huidige woonaanbod?



Waar woon je?



Initiatieven om Dorst te verbeteren:



actief
meedenken



verbinding
bewoners



vrijwilligers-
werk



actief
deelnemen



faciliteiten
gebruiken

Duurzame initiatieven in het open cultuurlandschap:

Men vindt duurzame initiatieven belangrijk, maar:

- niet ten koste van de natuur
- geen velden met zonnepanelen en/of windmolens
- het open karakter moet gewaarborgd blijven

Dus kijk eerder naar:

- duurzaamheid bij woningen
- duurzaamheid op daken van bedrijven

Hoeveel woningen mogen erbij komen, als er een randweg komt?



geen
randweg



500
woningen



501 - 1000
woningen



1001 - 1700
woningen

Waar ben je het meest trots op in Dorst?



dorpse
identiteit



bos & natuur



gezelligheid



ons kent ons

Seters een fijne woon-werk en recreatie omgeving:



verkeers-
veiligheid



fiets-
verbindingen



onderhoud
camping



laten zoals
het is

Conclusies wonen:



passend woningaanbod



variatie in woningtypes



betaalbaarheid van de
woningen



Toevoeging zijn op de dorpse
identiteit en (landschappelijke)
karakteristieken



Kaartbeeld - vijf grote thema's - wonen

3.4.4 WONEN

De opgave voor wonen is geen kwantitatieve maar een kwalitatieve vraag. Zo'n 60% van de inwoners is ontevreden over het huidige woningaanbod. Er is behoefte aan meer passende woonvormen, zoals levensloopbestendige woningen voor senioren, betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypes en nieuwbouw dat past binnen de dorpsidentiteit, schaal en maat van Dorst.

Passend woningaanbod

- Het uitgangspunt zou moeten zijn: bouwen voor inwoners van Dorst (voornamelijk de jeugd en ouderen);
- Het op gang brengen van een 'woningbouwtreintje' kan daarbij helpen (ouderen de mogelijkheid geven te gaan wonen in een kleinere levensloopbestendige woning of appartement, zodat de jongeren kunnen starten in deze woningen);
- Kwaliteit voor kwantiteit.

Meer variatie in woningtypes

- Het aandeel grondgebonden woningen (huisje, tuintje, eigen voordeur) is erg hoog, door meer verschillende woningtypes aan te bieden kan een bredere doelgroep worden bediend;
- Breder palet aan doelgroepen huisvesten, dat kan door bijzondere woonvormen toe te voegen zoals: levensloopbestendige woningen, collectieve woonvormen, studentenwoningen, collectief particuliere ontwikkelingen, woningsplitsing, tijdelijke woonvormen (tiny houses), aanleunwoningen.

Betaalbaarheid en flexibiliteit van woningen

- Behoeft aan een groter percentage huurwoningen om met name de jeugd in Dorst een eerlijke kans te geven op de woningmarkt;
- Breder sociaal programma, meer goedkope koopwoningen, groter aanbod opknopwoningen;
- Kwalitatief hoogwaardig materiaalgebruik;
- Renovatie/ transformatie van leegstaande gebouwen;

- Inzetten op flexibiliteit en aanpasbaarheid (mocht de woonwens in de toekomst veranderen, moet de architectuur hierin faciliterend zijn);
- Duurzame energievormen (zonnepanelen op daken, stadsverwarming, warmtepompen, van het gas af);
- Reduceren van het energieverbruik (goede isolatie van woningen groene daken, moderne apparatuur, dubbelzijdig glas, vloerverwarming);
- Goede waterberging (groene daken, regenwater waar mogelijk opvangen, vasthouden en geleidelijk laten terugvloeien);
- Woningbouw van toevoeging laten zijn op de biodiversiteit (bruine daken, nestkastjes in de dakrand, diversiteit in bouwmaterialen: poreuze oppervlaktes, natuurlijke materialen, insectenhotel).

Toevoeging op de dorpsidentiteit en (landschappelijke) karakteristieken

- Zet in op inbreiding binnen de bestaande dorpscontouren;
- Uitbreidingen mogen niet langer ten koste gaan van de dorpsidentiteit en (landschappelijke) karakteristieken;
- Zorg steeds voor een gedegen stedenbouwkundige inpassing;
- Woonvorm aanpassen op de ligging en de context;
- Het overgrote deel van de inwoners van Dorst is voor beperkte groei met name om het voorzieningenniveau mee te laten groeien en (infrastructurele) veranderingen te bewerkstelligen;
- Stop met het ontwikkelen van opzichzelfstaande nieuwbouwwijken. Zet in op samenhang met het dorp.

Legenda



Historisch lint



Dorpscontour



Markant punt dorpsidentiteit



Bosgebied



Cultuurlandschap

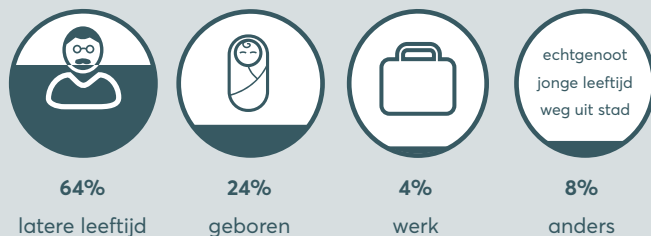


Opzichzelfstaande wijken

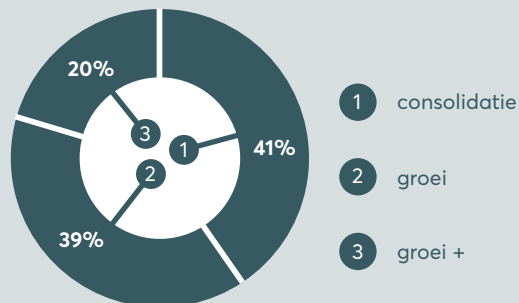


Samenhang

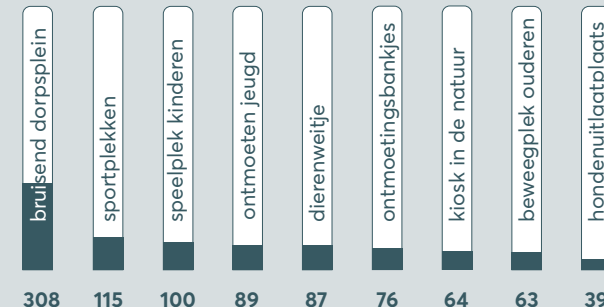
Hoe ben je in Dorst/Seters/Steenoven terecht gekomen?



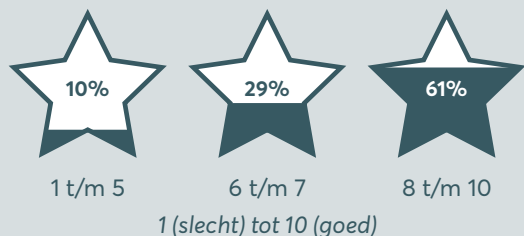
Welk scenario komt het meest overeen met jouw visie?



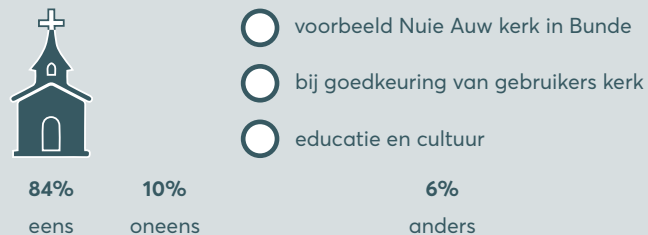
Behoefte aan publieke ontmoetingsplekken:



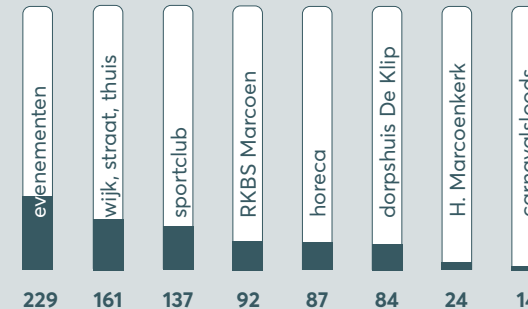
Hoe belangrijk vind je een functionerende De Klip?



Andere functie in de H. Marcoenkerk:



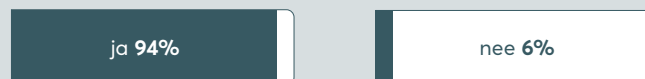
Waar ontmoet je andere mensen?



Voornaamste reden om in Dorst te wonen:



Was je op de hoogte van het bestaan van platform Dorst?



Initiatieven om Dorst te verbeteren:



actief
meedenken



verbinding
bewoners



vrijwilligers-
werk



actief
deelnemen



faciliteiten
gebruiken

Conclusies samenhang:



extra ontmoetingsplekken



inzetten op activiteiten en
evenementen



inzetten op synergie



actief meedenken en meedoen



Kaartbeeld - vijf grote thema's - samenhang

3.4.5 SAMENHANG

Het laatste thema is samenhang. Niet alleen ruimtelijke samenhang, maar ook sociale samenhang of beter saamhorigheid. Er is behoefte aan meer ruimte voor ontmoeting. Aan ruimte en organisatiekracht voor activiteiten en evenementen. Aan synergie tussen projecten en aan het actief meedenken en meedoen van mensen in het dorp.

Fysiek en sociaal

- Samenhang kent een grote ruimtelijke component en gaat over het effect van een ontwikkeling op de rest van het dorp;
- Saamhorigheid gaat over de sociale component hiervan;
- De fysieke en sociale component versterken elkaar, zie deze componenten nooit los van elkaar maar in onderlinge samenhang.

Extra ontmoetingsplekken

- De inwoners van Dorst vinden het erg belangrijk om diverse ontmoetingsplekken te hebben, door deze ontmoetingsplekken te laten variëren van karakter of functie bedien je een breed publiek;
- De behoefte aan: een dorpsplein, sportplekken, passend dorpshuis en een gezellige kroeg is groot.

Inzetten op activiteiten en evenementen

- Activiteiten en evenementen als aanjagers van het dorpsleven, en plek van ontmoeting;
- De werkgroep festiviteiten organiseert al ruim 50 jaar diverse activiteiten in het dorp zoals: Sinterklaas, Pasen, Driekoningen, kerstboomverbranding. Zet in op behoud en verdere versterking hiervan;
- Architectuur en de openbare ruimte hebben hierin een faciliterende rol.

Inzetten op synergie

- Mogelijkheden liggen er in nieuwe vormen van organisatie (voorbeeld: ondernemersvereniging Dorst);
- Buurtgenoten die samen 'een stukje groen' adopteren en onderhouden;

- Een eigen ontmoetingsplek voor de jeugd was in het verleden een groot succes en momenteel een steeds groter wordende behoefte;
- Het dorpsplatform als afvaardiging van het dorp;
- Er wordt al nagedacht over de synergie tussen de sportverenigingen en andere gebruikers van het terrein, het zou goed zijn om dit verder uit te bouwen en op meerdere plekken toe te passen;
- Inzetten op multifunctionele bezetbaarheid van markante gebouwen voor de buurt.

Actief meedenken en meedoen

- Informeren en communiceren, wat speelt er in het dorp. Hoe kunnen mensen meedoen? Wat is de mate van inspraak?
- Verbinden en betrekken van de inwoners van Dorst in de breedste zin van het woord, met speciale aandacht voor de nieuwkomers;
- Activeren en aanwakken tot deelname;
- Spijkers met koppen slaan: actie, laten zien dat de inwoners van Dorst serieus worden genomen en dat er zaken veranderen. 'Eerst zien dan geloven' mentaliteit.

Legenda

	Ontmoetingsplek		Maatschappelijk cluster
	Locatie ontmoetingsplek		Zorg cluster
	Inzetten op synergie		Sport cluster
	Multifunctionele inzetbaarheid		Commercieel cluster
	"Rondje" tussen de clusters		

3.5 GLOBALE PROGRAMMATISCHE VERTALING

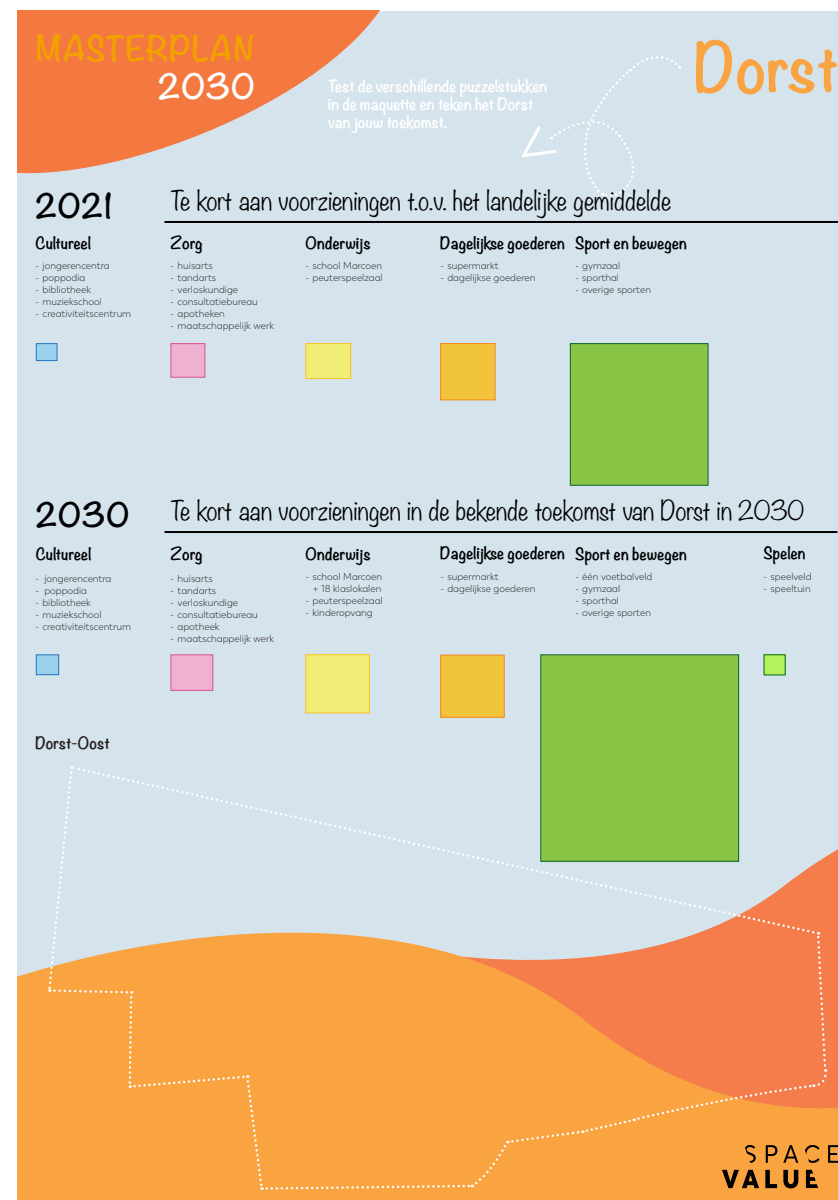
Het gevoel heerst dat Dorst in de afgelopen jaren fors is gegroeid maar dat voorzieningen (en infrastructuur) zijn achtergebleven. Er is behoefte aan cijfermatige onderbouwing of het gevoel klopt. Daarom zijn de huidige voorzieningen qua oppervlakte en soort vergeleken met landelijke, gemiddelde drempelwaarden. Er is gekeken hoe de situatie in Dorst was in 2013, hoe deze verhouding nu is. En hoe de verhouding zou moeten zijn - in relatie tot het landelijk gemiddelde - in 2030, met een verwachte weloverwogen verdere ontwikkeling van Dorst. Uiteraard is zo'n cijfermatige vergelijking slechts één benadering. Maar het laat wel een verhouding zien ten opzichte van het landelijke gemiddelde en geeft richting aan het gevoel dat heerst onder veel inwoners van Dorst.

Het voorzieningenniveau blijkt slechts beperkt meegegroeid ten opzichte van de hoeveelheid inwoners die Dorst er de afgelopen jaren bij heeft gekregen en daarin is een inhaalslag te verwachten. Het schema met voorzieningen in Dorst is een weergave van het bruto vloeroppervlak van elke voorziening in 2013, in 2021 en in de geprognosticeerde behoefte van 2030. We hebben het ontwikkelingstempo van de afgelopen jaren berekend en doorgezet tot 2030 gekoppeld aan de gemiddelde gezinsgrootte van Dorst.

Onderwijs/ kinderopvang

Door het groeiend aantal leerlingen heeft RKBS Marcoen een tekort aan lokalen. Om die reden is er eerder uitgeweken naar De Klip en de Brandweerkazerne en zijn er tijdelijke lokalen geplaatst. Het leerlingenaantal is momenteel circa 275 en groeit komende jaren verder door naar een piek in 2028. Verwachting is dat er dan 440 leerlingen zijn, wat neerkomt op een extra ruimtebehoefte van circa 800 m². Na 2028 wordt een afname van het leerlingenaantal verwacht, waardoor ook de ruimtebehoefte weer afneemt.

Ook voor de kinderopvang geldt een verwachte toename van het



Puzzelstukken maquette - voorzieningenniveau Dorst



aantal kinderen.

Horeca/ winkels

Vergeleken met het Nederlandse gemiddelde is er voldoende aanbod in horeca en winkels, met name door de hoeveelheid horecagelegenheden. In de praktijk blijkt echter dat de horeca versnipperd in het plangebied ligt. Deze trend heeft zich voornamelijk afgespeeld na 2013 waarbij de focus van de horeca van een centrum-dorpse bestemming steeds vaker is overgegaan in een recreatieve bestemming. In de huidige situatie is het merendeel van deze horecazaken gericht op recreatie.

Dagelijkse goederen

Op het gebied van winkels is de basis in Dorst aanwezig. Echter doet het overgrote deel van de inwoners haar wekelijkse boodschappen elders. Met de groei van het inwonertal komt het draagvlak voor een supermarkt binnen handbereik. De factsheet van het CBS toont aan dat het gemiddelde aantal inwoners per supermarkt in Noord-Brabant ligt rond de 3.241 inwoners. Op basis van de verwachte groei tot 2030 is de komst van een supermarkt daarom denkbaar.

Zorg

In 2013 was er een tekort aan verpleegzorg. Door de komst van nieuwe zorgconcepten zoals Pim senior en Crataegus woonzorg, is er op dit moment voldoende aanbod. Aanbod voor fysiotherapie en zorgwoningen voor jongeren is in vergelijking met 2013 gestegen. In 2013 beschikte de huisarts over voldoende vierkante meters praktijkruimte, maar in de huidige situatie is hier meer ruimte nodig. Er liggen mogelijkheden voor een afhaalpunt voor medicatie of apotheek/drogist.





BVO - (Bruto Vloer Oppervlakte) voorzieningen Dorst 2021

Jaartal

Inwonersaantal
Aantal woningen

2013

2503
927

2021

3315
1215

2030

3905
1440

	BVO in m²	Te kort aan m² t.o.v. landelijk gemiddelde	BVO in m²	Te kort aan m² t.o.v. landelijk gemiddelde	BVO in m²	Te kort aan m² t.o.v. landelijk gemiddelde
Voorzieningen Dorst						
Onderwijs/ kinderopvang	2354	0	2539	225	3936	0
RKBS Marcoen	1486	0	1486	225	2687 (nieuw gebouw)	0
kinderopvang de Hooiberg/ Op Stoom/ RKBS Marcoen	674	0	674	0	730	0
buitenschoolse opvang Op Stoom/ RKBS Marcoen	194	0	379	0	519	0
Horeca/ winkels	4843	0	4072	0	4072	0
Beum	1213		1213		1213	
haarstudio	104		104		104	
cafetaria Dorst	39		39		39	
café en zaal de Horsten/ café Pieter	445		445		445	
Jacobushoeve	290		290		290	
restaurant Honger & Dorst	226		0		0	
café Dorpzicht	545		0		0	
Pannekoeckenhuys de Hannebroeck	480		480		480	
Seterse Hoeve/ Natuurpoortcafé Bos en Co	1501		1501		1501	
Dagelijkse goederen	294	758	458	935	458	1182
bakker Dennis	0		164		164	
dagwinkel Dorst	294		294		294	
supermarkt	0	676	0	895	0	1054
Zorg	944	1085	6632	490	6632	655
huisarts	165	0	165	50	165	89
fysiotherapeut	254	0	480	0	480	0
tandarts	0	143	0	189	0	223
verloskundige	0	11	0	19	0	121
consultatiebureau	0	23	0	46	0	98
apotheek	0	78	0	103	0	26
zorgwoningen jongeren	524	0	1049	0	1049	0
verpleeghuizen	0	780	4937	0	4937	0
maatschappelijk werk	0	50	0	83	0	98
Sport en bewegen	25273	4046	25273	6828	32192	7849
voetbalvelden	22349	0	22349	0	28692 (extra veld)	0
onoverdekte tennisbanen	2625	0	2625	0	2625	0
gymzalen	299	0	299	165	875 (nieuwe gymzalen)	0
overdekte zwembaden	0	91	0	149	0	176
sporthal, sportzaal	0	332	0	547	0	644
hockey, korfbal, handbal, honkbal enz.	0	3623	0	5967	0	7029
Speelplekken en speelvelden	2412	0	3097	0	3097	213
buurtgroen, kleine/ grote speelvelden						
Parken	9602844	6007	9609195	7956	9609195	9372
buurt -en wijkpark/ bosgebied	9602844	0	9609195	0	9609195	0
volkstuin	0	6007	0	7956	0	9372
Cultureel	2158	175	1756	260	1756	312
De Klip	1072	0	1072	0	1072	0
H. Marcoenkerk	684	0	684	0	684	0
jongerencentra en poppodia	402	0	0	28	0	39
bibliotheek	0	150	0	199	0	234
muziekschool en creativiteitscentra	0	25	0	33	0	39



BVO - (Bruto Vloer Oppervlakte) voorzieningen Seters/Steenoven 2021

Sport en bewegen

In Dorst bevinden zich V.V. Neerlandia '31, T.V. Tendo en een gymzaal (bij de Klip). In 2013 was er genoeg ruimte voor deze sportvoorzieningen. Momenteel biedt de gymzaal beperkte ruimte en bij een toenemend leerlingenaantal zal er vanuit het bewegingsonderwijs extra ruimte nodig zijn voor een gymzaal danwel sporthal.

De voetbalvereniging heeft aangegeven dat er in de toekomst behoefte is aan een extra voetbalveld. Vanuit Tendo is er behoefte aan het revitaliseren van de velden. Uit een onderzoek onder de jongeren blijkt het belang van deze sportverenigingen als ontmoetingsplekken voor de jeugd in Dorst.

Speelplekken en speelvelden

Qua speelplekken en speelvelden is er normatief voldoende oppervlak aanwezig in de huidige situatie. Met de verwachte groei van de inwoners is de inschatting dat er rond 2030 een tekort ontstaat. Het is van belang om hier tijdig op in te spelen en een brede focus te houden qua programmatische invulling van deze speelplekken en speelvelden. Een variatie aan speeltuintjes, Cruyff-court, ouderenbewegingsplekken, pingpongtafels, sport- en speelplekken zorgt ervoor dat er een 'breed' publiek van jong tot oud wordt bediend.

Parken

Onder meer vanwege de nabijheid van de bossen van de Boswachterij is Dorst normatief goed bedeed met groene openbaar toegankelijke ruimte. Maar ondanks dat Dorst omgeven is door groen kan het groen in de directe leefomgeving verder worden versterkt.

Cultureel

Voorheen had Dorst het jongerencentrum de Kaszah. Momenteel bestaat cultureel gezien alleen nog De Klip en de H. Marcoenkerk. Met alle groei van de afgelopen jaren is er op het gebied van cultuur niets mee gegroeid. Dat terwijl juist de culturele sector onmisbaar is voor ontmoeting en vertier. Onderdeel daarvan zijn de jaarlijkse terugkerende evenementen maar ook de oefenruimtes voor muziek en toneel.

Wonen

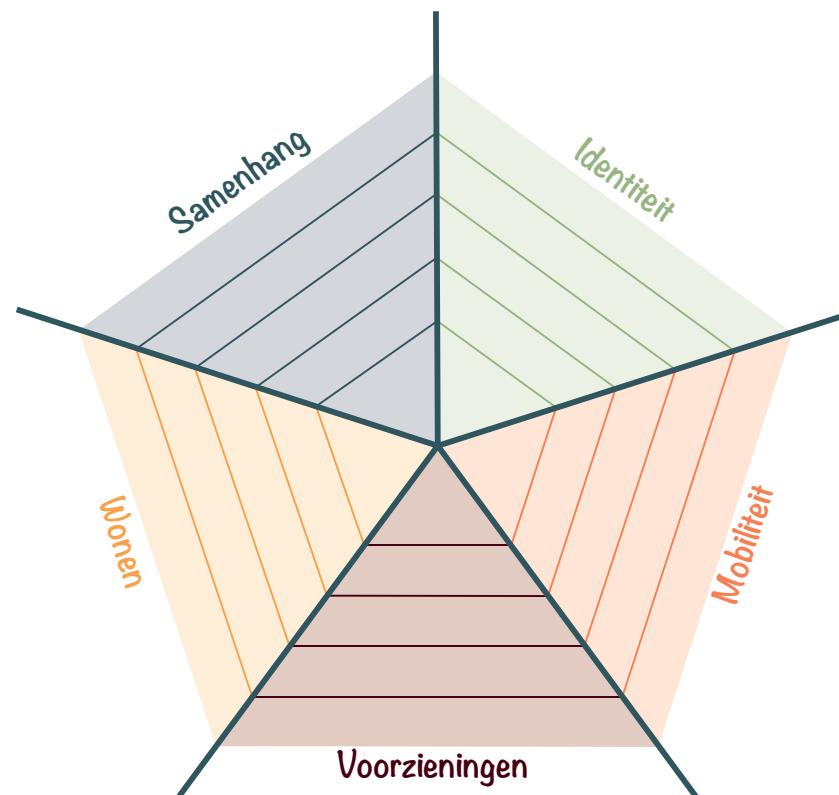
De autonome ontwikkeling van Dorst in de afgelopen jaren, kende een woningbouwproductie van circa 50 woningen per jaar. Bij een gelijkblijvend ontwikkelingstempo zal er naast de bekende toekomst in de komende 10 jaar minimaal behoefte zijn aan 275 woningen. Uitgaande van een indicatieve gemiddelde woningdichtheid van 20 woningen per hectare gaat het dan om circa 14 hectare ontwikkelruimte.

4. VISIE

4.1 KOERS HOUDEN EN INTEGRAAL STUREN

In het voorgaande hoofdstuk zijn de vijf majeure thema's belicht: identiteit, mobiliteit, voorzieningen, wonen en samenhang. Bij de sturing op ontwikkelingen is het van belang om integraal te kijken. Het moet voorkomen worden om zomaar één ingreep te doen binnen een thema in het dorp, zonder na te denken over de gevolgen ervan op de grotere schaal en op de andere thema's. Deze manier van integraal sturen voorkomt dat er onsamenvhangende ontwikkelingen zijn.

Aan de hand van de vijf thema's zijn de opgaven voor Dorst gedefinieerd. Natuurlijk is het zaak om binnen deze rijke opbrengst een prioritering aan te brengen. Dat is gedaan door het beeld van de toekomst te schetsen in de vorm van een visiekaart. Hierin zijn de belangrijkste voorgestelde ingrepen volgtijdelijk weergegeven.



Samenhang tussen de vijf grote thema's

4.2 VISIEKAART

De visie bouwt voort op behoud van de kruising van karakteristieke, oude linten als structuurdragers van Dorst. Met de Baarschotsestraat, Oude Tilburgsebaan, de Rijksweg. En de Bavelstraat, Geerstraat/Kapelerf en de Spoorstraat. Binnen die structuur liggen drie brandpunten van voorzieningen die worden versterkt: een brandpunt maatschappelijk, commercieel en historisch/zorg. De onderlinge verbindingen tussen de brandpunten worden verbeterd tot het dorpshart van Dorst.

Dorst heeft zich gevestigd tussen de twee infrastructurele lijnen: het spoor en De Rijksweg. Deze lijnen hebben het dorp letterlijk verdeeld en opgesplitst. Tot op heden werden nieuwbouwwijken toegevoegd in de breedte van het dorp, aan de Oost- en Westzijde. In deze visie maken we een fundamentele andere keuze namelijk die van de concentrische opbouw. Waarbij het dorpshart zich bevindt te midden van het dorp (analogie van het gebakken spiegelei). Op deze manier kan de verbinding met Dorst-Zuid worden hersteld, het wegnemen van de barrière van De Rijksweg is hierbij noodzakelijk. Op deze manier wordt de tweedeling van het dorp tegengegaan en de verbinding met het Kapelerf, als bron van ontstaan van het dorp hersteld. Bij voorkeur door een goede inpassing van De Rijksweg en het maken van een overkluizing ter plaatse van het dorpshart. Hierdoor kan het dorpshart autoluwer gemaakt worden en kan de noord-zuidverbinding van Bavelstraat – Geerstraat – Spoorstraat worden heringericht tot fietsstraat.

Door het wegnemen van de kruising op de Rijksweg ter plaatse van het dorpshart is het voor de verkeerscirculatie van belang om alternatieve toegangen te realiseren. Aan de westzijde kan een aansluiting op de Rijksweg worden gemaakt naar de Baarschotsestraat en aan de oostzijde kan een aansluiting komen naar de Oude Tilburgsebaan. Het rondje centrum tussen de drie brandpunten kan autoluwer worden Gemaakt. Er dient middels een verkeerscirculatieplan te worden onder-

zocht op welke manier een éénrichtingsronde voor autoverkeer mogelijk is over de Dennenlaan – Pastoor den Rondenstraat – Baarschotsestraat – Spoorstraat.

Verder is er een vierde brandpunt van de sportvoorzieningen. Hiervoor zijn twee scenario's denkbaar die beiden een relatie hebben met de verdere ontwikkeling van het maatschappelijk brandpunt. Ter plaatse van het maatschappelijk brandpunt is het streven om de basisschool om te vormen tot een MultiFunctionele Accomodatie gecombineerd met maatschappelijke voorzieningen zoals de dorpshuisfuncties. Deze ontwikkeling is slechts mogelijk op de huidige locatie indien het bewegingsonderwijs elders, op loopafstand wordt opgelost.

Bij een gemiddelde woningbouwproductie van circa 50 woningen per jaar zijn er met de projecten uit de bekende toekomst al een aantal jaren voorzien. Daarnaast komt er een zone-gewijze ontwikkeling van het wonen. In de 1e ring met en rondom het dorpshart wordt hoofdzakelijk ingezet op huisvesting van doelgroepen die sterk afhankelijk zijn van voorzieningen. Hier zijn inbreidingen mogelijk met diverse vormen van levensloopbestendig wonen. In de 2e ring wordt ingezet op doelgroepen die baat hebben bij de nabijheid van voorzieningen, maar daar niet afhankelijk van zijn. Hier zijn ontwikkelingen mogelijk in het betaalbare segment voor starters, eenpersoonshuishoudens en de middenhuur. In de 3e en 4e ring is dorps wonen in balans met het landschap voorzien. De voornaamste woningbouw ontwikkelrichting voor Dorst (na het slechten van de barrière van De Rijksweg) is in zuidwestelijke richting. Rondom de twee nieuwe ontsluitingen op De Rijksweg, de twee nieuwe dorpsentrees zijn combinaties van woningbouw en landschap mogelijk in de vorm van kleine woonerven.





Legenda

	Maatschappelijk brandpunt		Rijksweg
	Commercieel brandpunt		Nieuwe ontsluitingsweg
	Historisch brandpunt		Nieuwbouw
	Sport cluster		Dorst-oost
	Mogelijke uitbreiding sport		Zichtlijnen
	Zorg cluster		Dragende linten
	Ontmoetingsplek jongeren Locatie nader te bepalen in samenspraak met de jongeren.		Slechten barrière Rijksweg
	Spoorstraat als fietsstraat		Centrumring
	Versterken nabijheid natuur		Dorpsering
	Ontwikkelrichting		Landschappelijke ring
	Spoor		Buitenring
	Overgang fietsers/voetgangers		



4.2.1 VERSTERKEN DORPSHART MET DRIE BRANDPUNTEN

Waarom voortbouwen op drie brandpunten?

Veel Brabantse dorpen zijn opgebouwd vanuit een compact historisch dorpscentrum met een kerk, een café en andere maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Daaromheen zijn vervolgens geleidelijk woonbuurten ontstaan die aan de dorpsranden vaak zorgvuldig overgaan in het agrarische landschap (de analogie van het gebakken spiegelei). In Dorst is dat beeld wat vertroebeld. De verschillende dorpscentrumvoorzieningen liggen versnipperd door het dorp, op grotere onderlinge afstand en zijn van elkaar afgescheiden door infrastructuur. Toch blijkt een deel van de voorzieningen gebundeld rondom drie plekken met historische betekenis, langs de dragende linten van Dorst. Ze zijn onderdeel van de identiteit van Dorst en gebonden aan de locatie in het dorp waar ze zich nu al bevinden. Daarnaast hebben ze maatschappelijke waarde en zijn ze van functionele betekenis voor het dorp en haar inwoners. Verplaatsing van deze voorzieningenconcentraties is daarom niet haalbaar en wenselijk, doorontwikkeling ervan en inzetten op verbetering van de onderlinge verbindingen tussen de brandpunten als autoluw dorpshart is wel noodzakelijk.

Ieder brandpunt is een cluster van samenhangende functies

De drie brandpunten zijn in zichzelf steeds een cluster van ruimtes en functies. Het is een samenhang van bebouwing en publieke ruimtes met ofwel een maatschappelijke, ofwel een historische, zorg gerelateerde, ofwel een commerciële invalshoek. In de toekomst kunnen er binnen deze clusteringen aanpassingen worden gedaan, op voorwaarde dat het de kracht van het cluster van functies en de onderlinge verbinding versterkt. Als zich nieuwe voorzieningen aandienen is de eerste vraag tot welk brandpunt het behoort. De opgave is vervolgens om deze 'nieuwe voorziening' op de juiste wijze te koppelen aan het weefsel van het bestaande cluster. Zo kent elk cluster een eigen problematiek dit vormt dan ook de onderzoeksopdracht in het vervolg.





Dennenlaan



Het maatschappelijke cluster

In het maatschappelijke cluster liggen functies voor onderwijs, kinderopvang, religie en ontmoeting. Concreet bestaat het uit RKBS de Marcoen, de H. Marcoenkerk, De Klip en de kinderopvang in de pastorie. De grootste opgave in het maatschappelijke cluster ligt in de toenemende ruimtebehoefte van de basisschool en de behoefte aan een duurzame huisvestingsoplossing die goed ingepast is op de locatie. Daarnaast is het gebouw van De Klip sterk verouderd en functioneert het niet optimaal. Bij de herontwikkeling van het onderwijsgebouw kunnen de dorpshuisfuncties geïntegreerd worden tot een MultiFunctionele Accommodatie (MFA) met onderwijs 0-13 jaar, maatschappelijke voorzieningen en een BSO, zodat ruimtes dubbel gebruikt kunnen worden. In het verleden is er ook wel eens sprake geweest van een bredere inzetbaarheid van de H. Marcoenkerk, maar dit lijkt voorlopig niet aan de orde.

Er zijn kansen in het maatschappelijke cluster voor jeugd van 12 t/m 24 jaar. Deze doelgroep is momenteel ondervertegenwoordigd binnen het maatschappelijke cluster. Dit zou concreet vorm kunnen krijgen door het faciliteren van activiteiten voor deze doelgroep. Een ingreep in de publieke ruimte die aantrekkelijk wordt gevonden door deze doelgroep kan hierbij ook helpen, bijvoorbeeld door: een ontmoetingsplek of sport- en spelplekken toe te voegen.



Kaartbeeld - het maatschappelijke cluster



Het historische cluster met zorg

Rondom het historische cluster kwamen 'de dragende linten' samen en ontstond Dorst. Markante gebouwen zijn onder andere de H. Marcoenkerk, de oude boerderij, café Dorpszicht, het oude gedeelte van de Klip en het Kapelerf met de omliggende bebouwing. Het historische cluster wordt letterlijk doorsneden door De Rijksweg, hier ligt dan ook de grootste uitdaging. Om dit cluster weer te herstellen is het noodzakelijk om hier een grootschalige ingreep te doen. Een ingreep die er letterlijk voor zorgt dat de twee dorps helften van Dorst weer in verbinding komen te staan met elkaar. Een verbinding die essentieel is voor de verdere ontwikkeling van het hele dorp en de reeds aanwezige zorgfuncties ten zuiden van de Rijksweg meer onderdeel maakt van Dorst.



Kaartbeeld - het historische cluster



Het commerciële cluster

Het commerciële cluster bestaat uit het dorpsplein aan de Spoorstraat dat is omgeven door horeca, winkels en bedrijven. Het is dé plek waar mensen terecht kunnen voor de kleine boodschappen, waar men andere dorpsbewoners ontmoet en waar activiteiten kunnen worden georganiseerd. Door de groei van Dorst is er de komende jaren ook een toename te verwachten in de hoeveelheid speciaalzaken, winkels en horeca. Hierbij is het doel om deze te situeren rondom of in de nabijheid van dit cluster, waarbij de concentratie van bebouwing ook wat intensiever mag worden.

Verder liggen er kansen voor deze plek in de openbare ruimte. De Spoorstraat is momenteel een drukke weg waar veel sluipverkeer het dorp passeert. Doel is om van deze plek een echte verblijfsplek te maken en te stoppen met het faciliteren van verkeersstromingen door passanten. Pas dan wordt het Dorpsplein weer echt een plein van en voor Dorst.

Indien zich in Dorst commerciële functies aandienen zoals een supermarkt is het wenselijk om dit te doen in de centrumring in de nabijheid van het commerciële cluster. Dan is het van de grootst mogelijke toevoeging op dit cluster en versterken de verschillende winkelketens elkaar. Aandachtspunt zit hem in de toenemende parkeerdruk en verkeersbewegingen die een supermarkt teweegbrengt. Een afweging kan dus zijn om deze te positioneren aan de rand van de centrumring met een logische aantakking op de infrastructuur.



Kaartbeeld - het commerciële cluster

4.2.2 ROUTES VAN TRANSIT- NAAR BESTEMMINGSVERKEER

Op het gebied van mobiliteit staat Dorst voor een forse uitdaging waar fundamentele keuzes gemaakt moeten worden. Het streven is dat doorgaand verkeer (transit) niet langer overlast veroorzaakt door dwars door het dorp te rijden, maar dat nog slechts bestemmingsverkeer in het dorp komt.

De centrumring als verblijfsplek

Het voorstel is om de Rijksweg te overkluizen over de volle breedte van de centrumring. Hierbij komt de Rijksweg onder de grond te liggen waardoor de bovengrondse ruimte plek biedt aan de voetgangers en de fietsers. Hiermee is de eerste stap gezet naar een centrumgebied dat dient als verblijfsplek. Natuurlijk blijven de drie brandpunten ook bereikbaar met de auto, maar die is 'te gast' in het gebied. De drie brandpunten zijn vooral erg goed bereikbaar te voet en met de fiets. Met de auto zijn de brandpunten te bereiken via een 'éénrichtingsrondje' tussen de brandpunten.

De Spoorstraat als verbinder met het landschap

De Spoorstraat maakt onderdeel uit van 'de dragende linten' waarlangs Dorst is ontstaan. Er is nog een reden waarom De Spoorstraat zo bijzonder is, het vormt de verbinding tussen de noordelijk gelegen bossen van Boswachterij Dorst en het cultuurlandschap aan de zuidzijde. Deze verbinding met het landschap heeft veel potentie. Het biedt de mogelijkheid om vanuit het dorpshart comfortabel richting het buitengebied te bewegen, zeker als de reeks Bavelstraat – Geerstraat – Spoorstraat door afnemende verkeersintensiteit wordt heringericht als fietsstraat.

Twee nieuwe dorpsentrees

Het verkeer in Dorst wordt meer bestemmingsverkeer dat niet langer wordt ontsloten te midden van de centrumring. De ontsluitingen op de Rijksweg worden verplaatst naar de randen, naar de landschappelijke-

ring. Hier krijgt Dorst twee nieuw dorpsentrees: Dorst-Oost en Dorst-West. Door deze 'nieuwe ontsluitingen' op de Rijksweg, ontstaat er automatisch luwte in De Spoorstraat. Het is ook niet langer meer aantrekkelijk voor sluipverkeer om door het dorp heen te rijden. Wanneer je de centrumring passeert, krijg je namelijk te maken met fietsstraten en éénrichtingswegen. Bovendien is het niet langer meer één lange rechte weg maar moet je het gehele dorp door om uiteindelijk uit te komen op De Rijksweg. De Wethouder van Dijklaan, Ketenbaan en Steenovensebaan worden afgewaardeerd voor doorgaand verkeer.

4.2.3 HET VIERDE BRANDPUNT: HET SPORTCLUSTER

Het sportcluster in haar huidige vorm nadert haar grenzen, rondom piekmomenten is de parkeerdruk een steeds groter groeiend probleem. Voetbalvereniging Neerlandia '31 heeft aangegeven mede door de toestroom van nieuwe leden noodzaak te zien voor uitbreiding met een derde voetbalveld. Tennisvereniging Tendo voorziet graag in de vraag met name vanuit de jeugd tot vernieuwing, bijvoorbeeld in de vorm van Padel.

Het sportcluster staat in directe relatie met het maatschappelijke cluster vanwege het groeiende ruimte te kort waar RKBS de Marcoen mee te maken heeft. Voor basisschoolleerlingen zijn normeringen aan de orde die voorzien in voldoende sport- en bewegingsgelegenheid in de nabijheid. RKBS de Marcoen zet koers richting uitbreidingen op de huidige locatie. Dit heeft tot gevolg dat sport niet enkel op deze locatie van RKBS de Marcoen kan worden opgelost, dit past ruimtelijk gezien niet. Om deze reden dient een deel van de sport -en bewegingsvraag (gymzaal/sporthal) te worden opgevangen op een locatie elders. Het voorstel is om dit te koppelen aan het sportcluster zodat er kan worden ingezet op synergie en meervoudig ruimtegebruik.

Dit alles resulteert in twee mogelijke scenario's voor de positionering van het vierde brandpunt voor sport.



Scenario 1: is om de behoefte aan sportfaciliteiten vanuit het onderwijs (een dubbele gymzaal) uit te plaatsen en samen met jeugdvoorzieningen te concentreren bij het huidige sportcluster, waarbij de dubbele gymzaal kan worden vergroot tot een multifunctionele sporthal voor het dorp. In dat geval zal er een westwaartse uitbreiding nodig zijn voor Neerlandia waarbij ook een extra speelveld kan worden gerealiseerd. Naast de accommodatie van Neerlandia kunnen een sporthal inclusief parkeren en vernieuwde velden van Tendo worden gesitueerd.

Scenario 2: komt in beeld als de totale toekomstige ruimtebehoefte voor de sport- en jeugdvoorzieningen groter wordt dan de beschikbare ruimte op het vergrote terrein aan de Sparrenlaan. Bij een soortgelijke groei als de tendens die zichtbaar is vanaf 2013 tot 2021 wordt dit kantelpunt vermoedelijke bereikt rond 2044. Dit betekent dan dus een ledenstop omdat het terrein haar volle capaciteit heeft bereikt en geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft. Er kan ook nu al proactief worden ingezet op een verplaatsing van het sport- en jeugdcluster naar het gebied ten zuidwesten van het Kapelerf waarbij de vrijkomende gronden worden her-ontwikkeld met een geluidbuffer, landschappelijke inpassing, woningbouw en herbestemming van de voetbalkantine. Randvoorwaardelijk voor dit scenario is een veilige looproute vanuit de basisschool naar het nieuwe sportcluster.

We hebben verschillende afwegingscriteria getoetst om de twee scenario's goed te kunnen vergelijken:

Afwegingscriteria	scenario 1	scenario 2
Afstand tot RKBS de Marcoen	v	v
Uitbreidingsmogelijkheden sportverenigingen tot 2030	v	v
Uitbreidingsmogelijkheden sportverenigingen na 2030	x	v
Vernieuwing (padelbanen met hogere geluidsbelasting)	x	v
Multifunctionele inzetbaarheid van de voetbalkantine	v	v
Seniorenwoningen in de centrumring	x	v
Autoluw maken van de centrumring	x	v
Aanpakken van de parkeersoverlast	v	v

* v is vinkje en - X is kruisje



Naar de inhoudsopgave



4.2.4 ZONES MET VERSCHILLENDE CONDITIES

In de visie liggen vier zones, als ringen rond het dorps hart. De binnenste ring van het dorps hart (centrumring) is tot stand gekomen op basis van de verbinding tussen de drie brandpunten. De verschillende zones er omheen (de dorpsring, landschappelijke ring en de buitenring) verhouden zich met een telkens groter wordende afstand tot de centrumring en hebben eigen condities voor verdere ontwikkeling.

Centrumring

Deze wordt gevormd door de verbinding tussen de drie brandpunten. Het slechten van de barrière van de Rijksweg vormt een belangrijk vereiste om verdere ontwikkeling van deze ring tot stand te brengen. Binnen deze ring is er ruimte voor extra voorzieningen die in sommige gevallen kunnen worden gekoppeld aan de woonvraag. Hier wordt gebouwd voor doelgroepen die afhankelijk zijn van de voorzieningen.

Dorpsring

De dorps ring huisvest functies die baat hebben bij de nabijheid van het dorpscentrum zoals sport- en zorgvoorzieningen. Ook liggen hier de meeste kansen voor een kwaliteitsslag in de bestaand private woningvoorraad. Mogelijkheden liggen er voor de invulling van leegstaande percelen, het transformeren van leegstaande gebouwen of sloop-nieuwbouw van (sterk verouderde) bebouwing. Daarbij dient ingezet te worden op doelgroepen en woonvormen die gebaat zijn bij de nabijheid van het dorpscentrum.

Landschappelijke ring

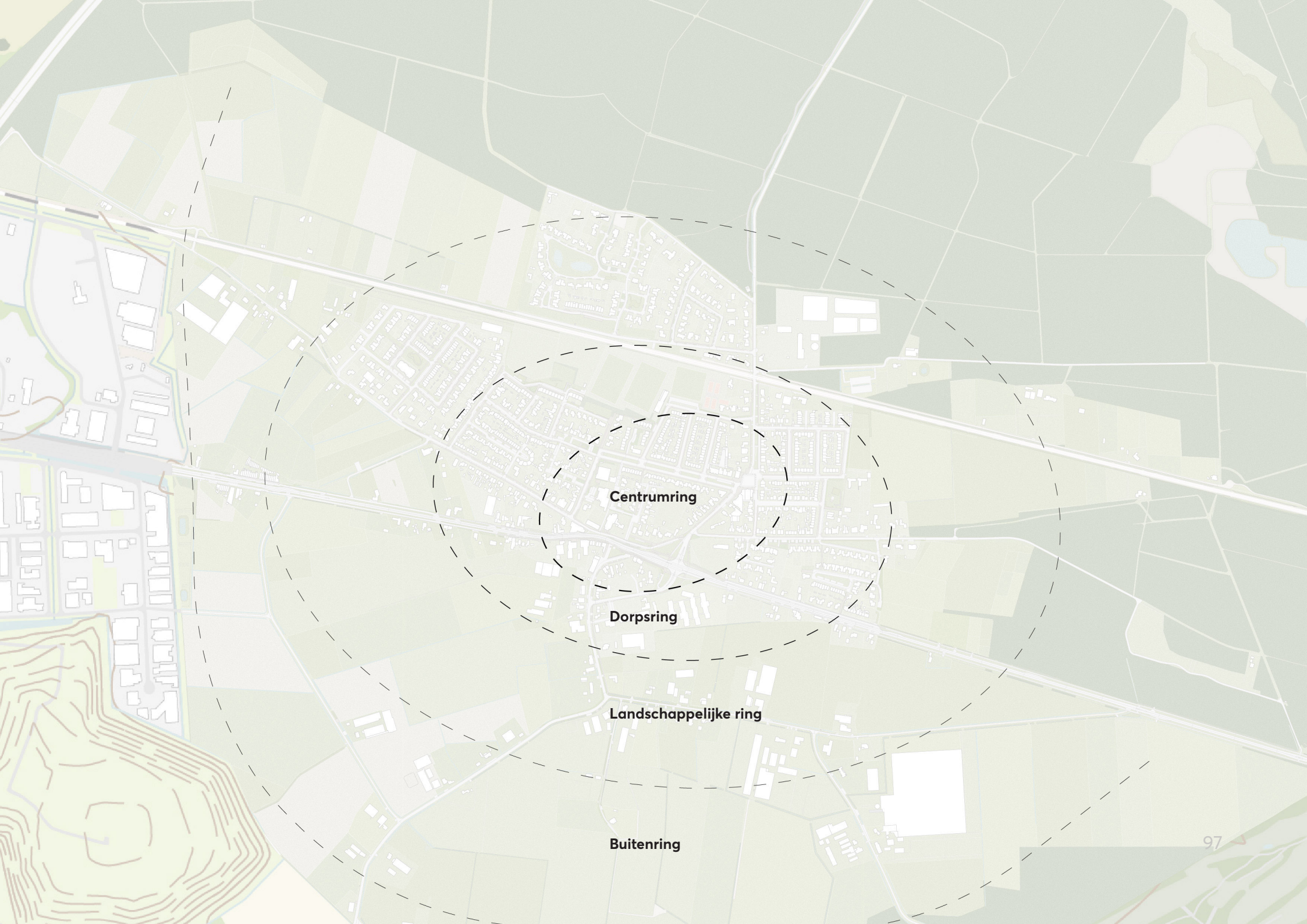
De landschappelijke ring biedt mogelijkheden voor uitbreidingen in zuidwestelijke richting en rondom de twee nieuwe dorps-entrees. Denk hierbij aan landschappelijke uitbreidingsvormen zoals 'wonen aan een erf'.

Buitenring

In de buitenring wordt in principe niet ontwikkeld. Op dit principe van niet bouwen zijn een aantal uitzonderingen:

- Als bestaande bebouwing wordt gesloopt mag hier iets nieuws voor in de plaats komen;
- Als er een onmiskenbare collectieve meerwaarde tegenover staat mag de toevoeging van bebouwing worden overwogen;





Centrumring

Dorpsring

Landschappelijke ring

Buitenring

5. FOCUSPROJECTEN

5.1 VLEGWIELEN OM DE VISIE TE REALISEREN

Niet alle projecten die volgen uit de visie zullen door de gemeente zelf worden uitgevoerd. Ook andere partijen worden uitgenodigd een bijdrage te leveren aan de uitvoering van de visie. Er zijn daardoor twee type uitvoeringen. Projecten waar de gemeente regisseert en projecten waar de gemeente faciliteert. Ervaring leert dat met name regieprojecten kunnen dienen als vliegwiel voor de realisatie van de visie. Onderstaand zijn die uitgewerkt als vier focusprojecten.

5.2 VIER FOCUSPROJECTEN

Gezien urgentie en belang is het zinvol een prioritering aan te geven aan projecten die gemeentelijke regie vereisen. Het gaat bij Dorst om:

1. De herhuisvesting van basisschool de Marcoen i.c.m. dorpshuisfuncties tot een MultiFunctionele Accomodatie (MFA) met maatschappelijke functies;
2. Het opheffen van de barrièrewerking van de Rijksweg ter plaatse van het dorpshart en aanleg van de westelijke en oostelijke dorpsentree;
3. De opzet en uitvoering van een verkeerscirculatiesysteem dat transitverkeer mijdt en langzaam verkeerverbindingen optimaliseert door passend herinrichten van de routes door het dorp;
4. De doorontwikkeling van het sportcluster Neerlandia/Tendo in combinatie met een sporthal, dan wel het uitplaatsen van het sportcluster naar het zuidwesten van de kern in combinatie met herontwikkeling van de dan vrijkomende gronden.



5.2.1 HERHUISVESTEN BASISCHOOL TOT MFA MET MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES

Een eerste project dat in de geest van de visie reeds is gestart is de herhuisvesting van de basisschool. Er wordt een studie verricht naar 'permanente' uitbreiding van de basisschool en de effecten hiervan op het maatschappelijke cluster, gebaseerd op de uitgangspunten van de instellingen. Dit moet nog breed getoetst worden bij overige gebruikers, en belanghebbende.

RKBS de Marcoen

- RKBS de Marcoen wil zich graag uitbreiden op de huidige locatie;
- Anticipeer op de verwachte toename van het aantal leerlingen;
- Kwaliteit, technische voorwaarden en de opbouw/indeling van de architectuur hierin meenemen;
- De fasering als uitgangspunt, dat wil zeggen: dat de bouw op een dusdanige manier plaatsvindt dat de leerlingen gedurende de hele verbouwing onderwijs kunnen blijven volgen;
- Gym mag ook worden gefaciliteerd binnen een hemelsbrede afstand van zo'n 300 meter tot de basisschool.

H. Marcoenkerk

- Er is een positief beeld van het kerkbezoek en de betrokkenheid van parochianen en inwoners van Dorst;
- Het parochiebestuur van de Catharinaparochie staat open voor overleg om te kijken naar mogelijkheden in synergie met bijvoorbeeld De Klip;
- Het parochiebestuur ziet momenteel geen noodzaak om de kerk af te stoten. Het inzetten voor andere (maatschappelijke) functies heeft geen voorkeur gezien het eigen karakter van de kerk als huis van God;
- De pastorie is momenteel verhuurd aan BSO De Pastorie - Op Stoom.

De Klip

- Hecht zich in mindere mate aan het gebouw en deze specifieke locatie in het dorp;
- Huidige ruimtegebruik, programmatische invulling en bezetting zijn in beeld gebracht en er is een zekere overmaat geconstateerd, wellicht is de huidige huisvesting daar zelfs de reden toe;
- Zien voordelen van de gymzaal als onderdeel van de Klip omdat dit ook van positieve invloed is op het gebruik van de kantine;
- Zijn bereid tijdelijk te verhuizen naar een locatie elders in Dorst om de fasering in de bouw mogelijk te maken.

5.2.2 OPHEFFEN BARRIEREWERKING RIJKSWEG

Het opheffen van de barrièrewerking van de Rijksweg ter plaatse van het dorpscentrum van Dorst is een cruciaal project. Logische vervolgstap in de uitvoering van de visie is, om een onderzoek uit te voeren naar de haalbaarheid daarvan. In zo'n haalbaarheidsonderzoek kan in beeld worden gebracht of het mogelijk is de Rijksweg verdiept aan te leggen, zodat de ruimte aan het Kapelerf en de Baarschotsestraat op maaiveldniveau opnieuw aan elkaar aangesloten kan worden door middel van een overkluizing.

Hoe de barrièrewerking van de Rijksweg ter plaatse van het dorpscentrum wordt opgeheven kan op verschillende manieren worden vormgegeven. Het haalbaarheidsonderzoek dient daarom inzicht te geven op welke manier de Rijksweg met een overkluizing het best kan worden ingepast. Dat vraagt om (het maken van) een ontwerp inrichtingsplan op hoofdlijnen met eventuele varianten.

Randvoorwaardelijk voor het onderzoek is het bepalen van een heldere gebiedsafbakening en het vaststellen van een programma van eisen in relatie tot het verkeersplan voor Dorst. Verder zijn onderstaande hoofd- en deelvragen relevant voor het onderzoek:

- Is het mogelijk om de Rijksweg ter hoogte van het dorpscentrum verdiept aan te leggen?
- Kan het maaiveld ter plaatse worden aangesloten op een overkluizing over de verdiepte Rijksweg?
- Wat is de optimale lengte van de overkluizing om het Kapelerf opnieuw te verbinden met de Baarschotsestraat en een autoluwe openbare ruimte te verkrijgen met verblijfskwaliteit?
- Wat zijn de ruimtelijke en verkeerskundige consequenties van zo'n ingreep?
- Wat zijn de omgevingseffecten van de ingreep?
- Wat zijn consequenties en eventuele risico's voor de technische haalbaarheid?
- Wat is een indicatie van benodigde investeringskosten?



Referentieproject overkluizing : N237 + vliegdeklap Soesterberg (200m.)



- Wat is een indicatie van de planning en periode tot realisatie?

Advies is om vervolgens de oplossingsrichtingen uit het haalbaarheidsonderzoek integraal te beoordelen. Vanuit de context van de visie liggen de afwegingscriteria op het gebied van stedenbouw, verkeer, geluid, duurzaamheid, techniek, kosten en baten. Meer concreet gaat het daarbij over:

- Stedenbouw: de mate waarin een oplossing aansluit bij de ambities van de visie, waarin een oplossing de barrièrewerking van de Rijksweg opheft en waarin de oplossing bijdraagt aan een kwalitatieve stedenbouwkundige ontwikkeling;
- Verkeer: de mate waarin een oplossing alle verkeerskundige knelpunten oplost en voldoende robuust is om waarde te behouden in de toekomst;
- Geluid: de mate waarin een oplossing de geluidbelasting vanuit verkeer terugbrengt;
- Duurzaamheid: de mate waarin een oplossing duurzaam is en mogelijkheden biedt voor duurzame ontwikkelingen;
- Techniek: de mate waarin een oplossing technisch haalbaar en uitvoerbaar is;
- Kosten en baten: de mate waarin een oplossing kosteneffectief is en / of potenties biedt voor opbrengsten (zoals eventuele ruimtelijke ontwikkeling van het Kapelerf e.o.).

5.2.3 VERBETEREN VERKEERSCIRCULATIE EN PASSEND (HER-) INRICHTEN ROUTES

Onder het kopje 4.2.2 routes van transit naar bestemmingsverkeer, is beschreven wat de belangrijkste voorgestelde ingrepen zijn op het gebied van infrastructuur.

Centrumring als verblijfsplek

- Overkluizing van De Rijksweg
- Éénrichtingsrondje voor autoverkeer tussen de brandpunten

Spoorstraat als verbinder met het landschap

- Spoorstraat als fietsstraat

Twee nieuwe dorpsentrees

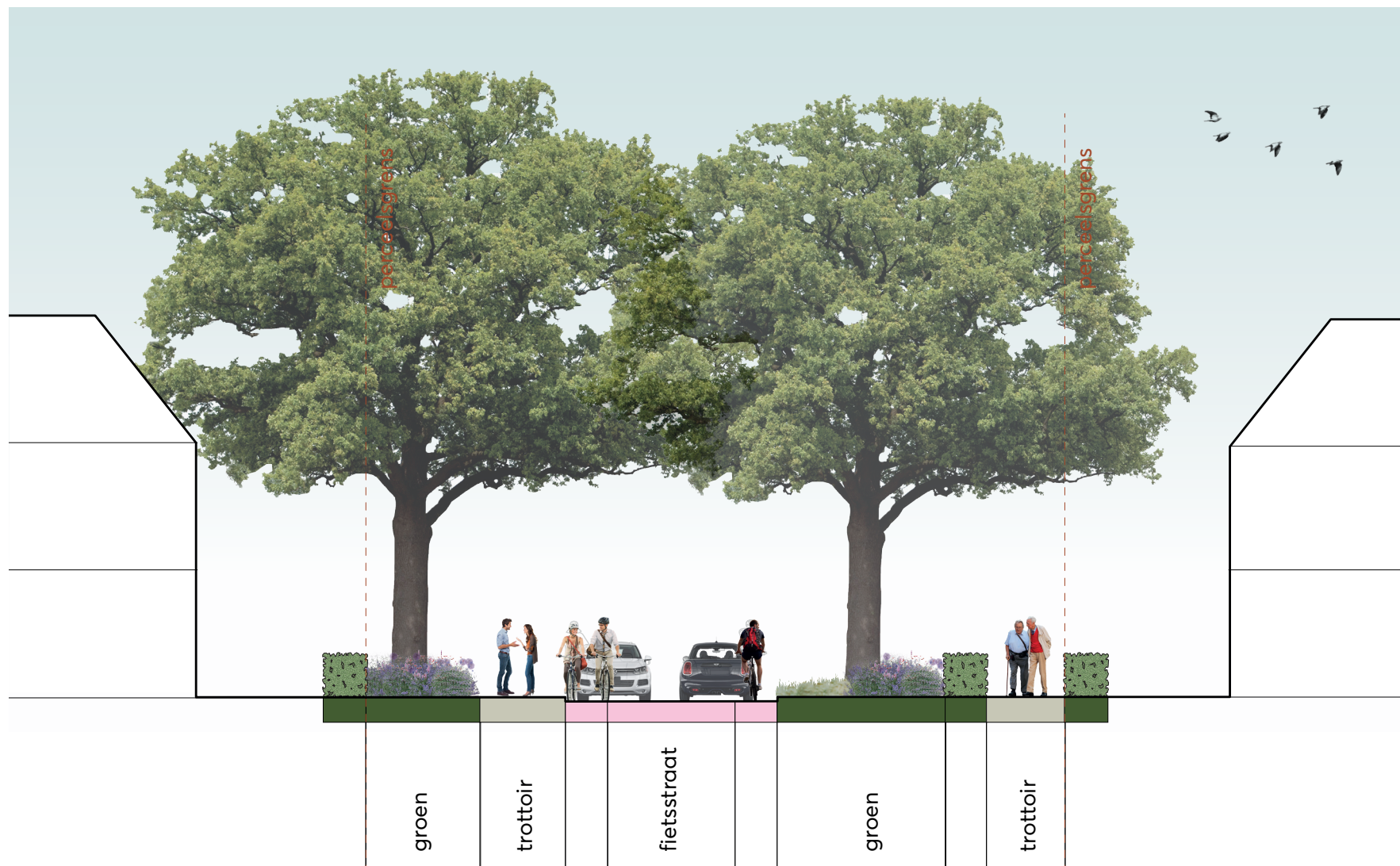
- Twee nieuwe ontsluitingen voor autoverkeer op De Rijksweg aan oost-en westelijke zijde.

In de overige profilering van de wegen kan er een duidelijkere hiërarchie worden aangebracht. In analogie met de menselijke anatomie kan dat volgens het 'vaten-principe', waarin slagaders (de ontsluitingen op de Rijksweg), bloedvaten (de dorpsstraten) en haarvaten (de woonstraten) liggen.

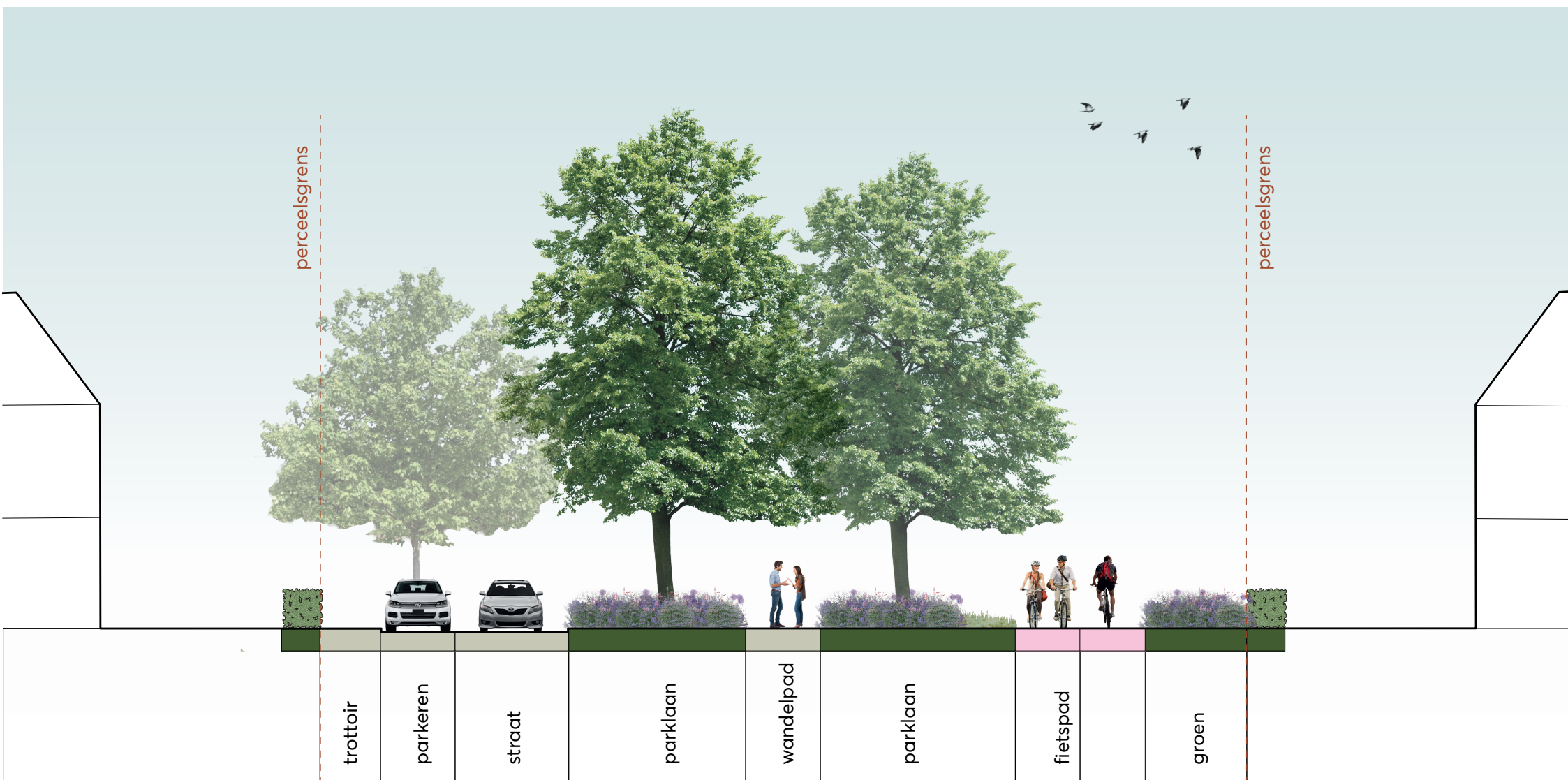
Het profiel van de nieuwe dorpsentrees kan breed worden opgezet, met een separaat fietspad en een groen karakter. De dorpsstraten hebben een smaller profiel van een rijbaan en stoep, waarbij de fietser de rijbaan gebruikt. In de woonstraat is er een profiel dat is ingericht vanuit de belevingskwaliteit van gevel tot gevel. Hier kunnen kinderen op straat spelen omdat er alleen verkeer komt wat ter plaatse moet zijn. Het mobiliteitsconcept dient nader te worden ontworpen, onderzocht en afgestemd met de verkeerskundigen.

5.2.4 DOORONTWIKKELEN VAN HET SPORTCLUSTER

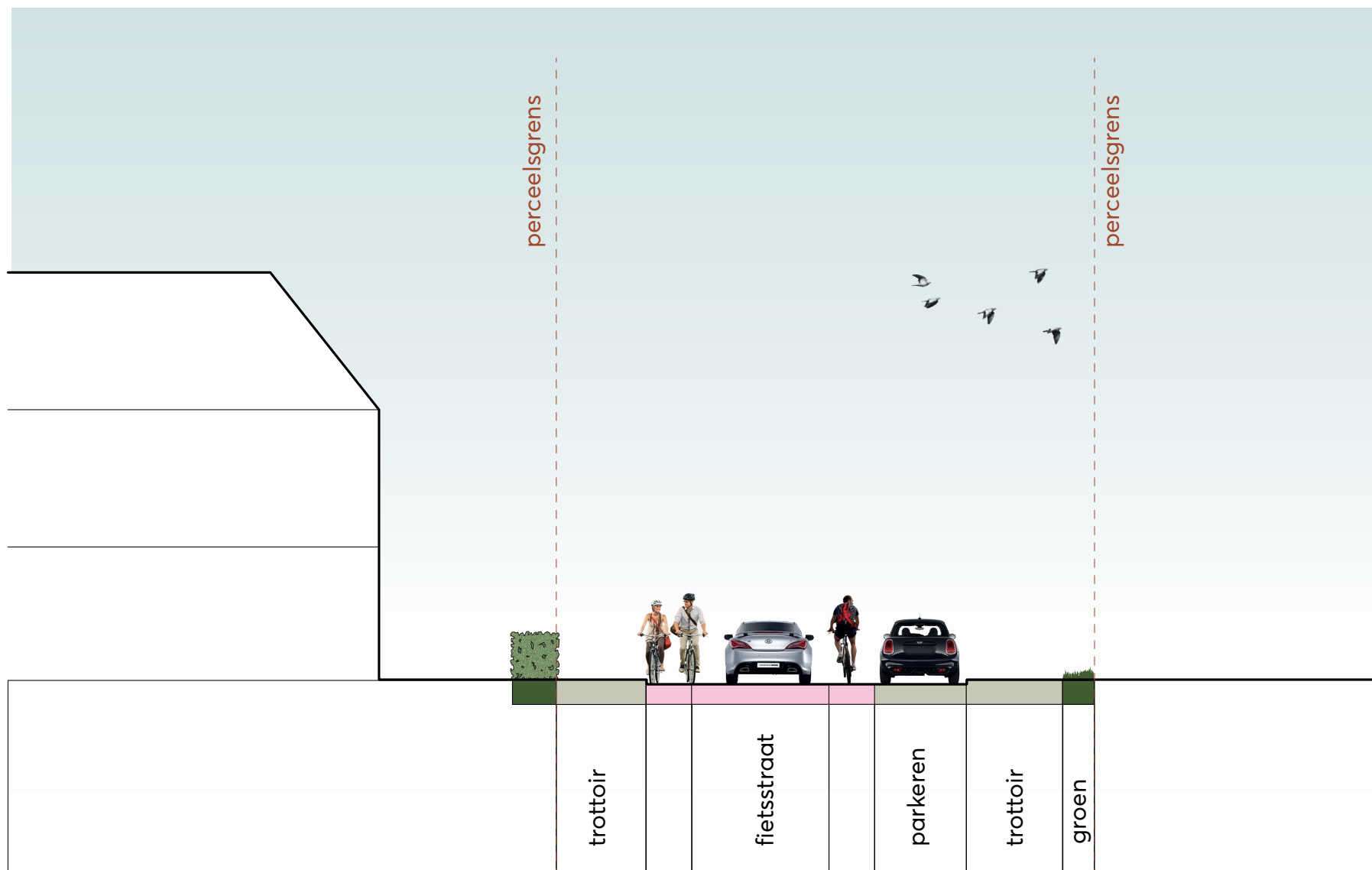
Er is onderzocht of het ruimtelijk mogelijk is een sporthal samen met jeugdvoorzieningen te concentreren naast de kantine en kleedruimtes van Neerlandia. En of in dat geval het Trainingsveld en een extra speelveld ten westen van de huidige velden gelegd kan worden. Wellicht met een tweede ontsluiting vanaf de westzijde. Ruimtelijk gezien is dit mogelijk. Echter lost het alleen het ruimtetekort op de korte termijn op. Op lange termijn is verdere uitbreiding (tweede voetbalveld) van het terrein op deze plaats niet langer mogelijk. Dorst staat dus voor een fundamentele keuze sport uitbreiden op de huidige locatie of proactief sturen op een nieuwe locatie van het sportcluster ten zuiden van De Rijksweg. Onder kopje 4.2.3. Het vierde brandpunt: het sportcluster, is hierover meer informatie te vinden.



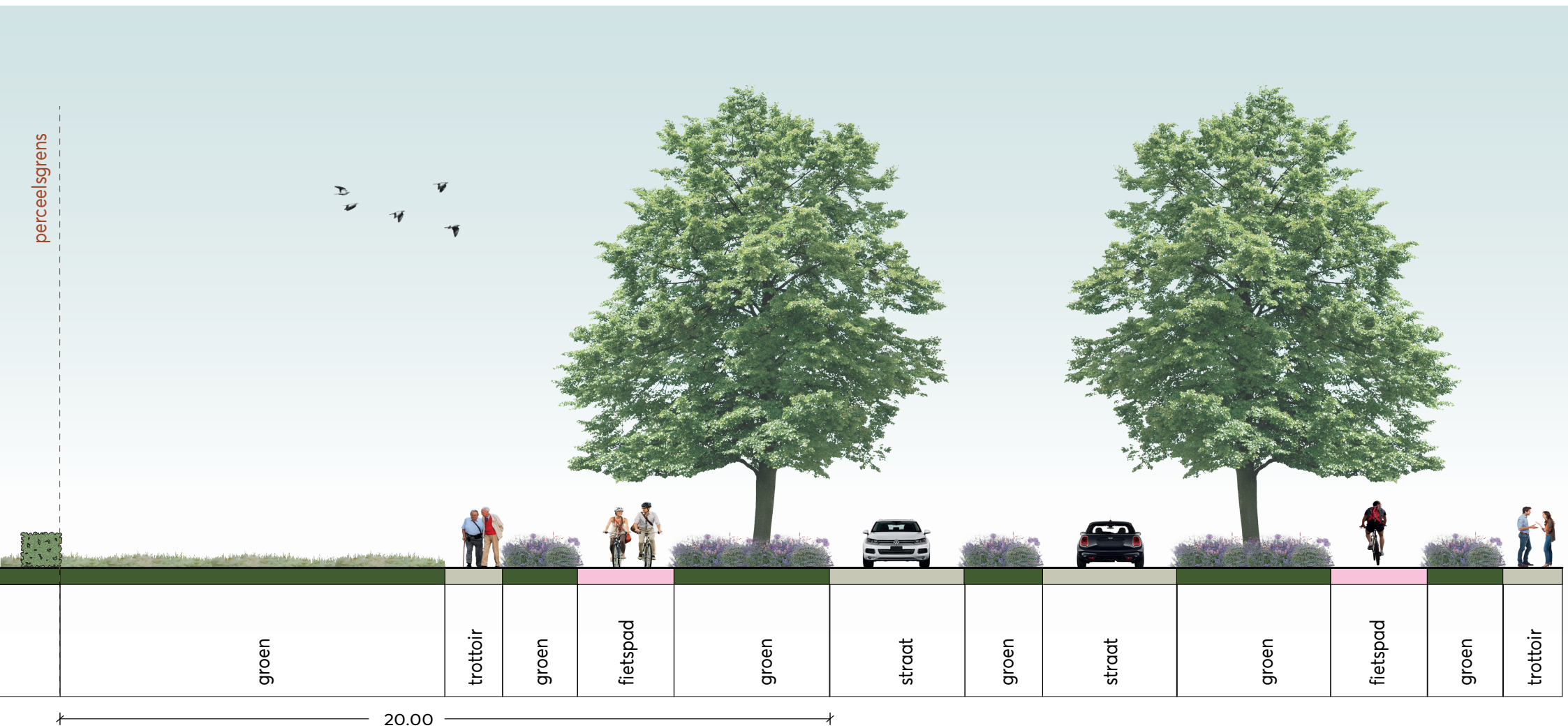
Profiel - Spoorstraat als fietsstraat> verbinder van het landschap



Profiel - Dennenlaan > éénrichtingsrondje centrum-ring



Profiel - Pastoor Den Rondenstraat > éénrichtingsrondje centrum-ring



Profiel - ontsluiting op De Rijksweg > nieuwe dorps-entree

6. VERVOLG

6.1 NAAR UITVOERING VAN HET MASTERPLAN

In de voorgaande hoofdstukken zijn de achtergronden, opgaven en contouren van het Masterplan Dorst 2030 geschetst. Het gaat respectievelijk over het 'WAAROM' en het 'WAT', die zijn samengevat in richtingaanwijzers voor de vijf grote thema's. Eerste stap van het vervolg hierop is, dat het concept van het Masterplan Dorst 2030 wordt aangeboden aan het college van B&W en de gemeenteraad van de gemeente Oosterhout. Uiteraard dient zich daarna de vraag aan hoe de visie daadwerkelijk gerealiseerd kan gaan worden? Deze vervolgvraag gaat over het 'HOE'. In voorliggend hoofdstuk worden een aantal aanbevelingen gedaan over de uitvoering.

Voor de uitvoering van het Masterplan Dorst 2030 kan een programmatische aanpak worden gevolgd, in de vorm van een uitvoeringsagenda van projecten. Toekomstige (en wellicht lopende) projecten vormen immers de pijlers voor uitwerking van het gedachtengoed van de visie, maar kunnen ook zeer verschillend van aard, doorlooptijd en prioriteit zijn. Het kan bijvoorbeeld gaan om het uitvoeren van (stedenbouwkundige) studies, (verkeers-) onderzoeken, het maken van aanvullende planuitwerkingen of doen van haalbaarheidsonderzoeken.

Per opgave kan een projectplan worden gemaakt, inclusief een project- en werkgroep structuur waarin de taak- en rolopvatting van deelnemers goed wordt geregeld. Naast de (lijst van) projecten kan vervolgens onderlinge samenhang worden geborgd in het programma. Het is een aanbeveling om daarnaast een onafhankelijk procesregisseur in te zetten. Hiermee kan een volgende stap genomen worden in het samenwerken van 'buiten (samenleving) en binnen (overheid)'.

6.2 REGISSEREN OF FACILITEREN?

Bij de opzet van een programmatische aanpak is het van belang te onderkennen dat de gemeente niet alles zelf kan en wil uitvoeren. Sommige opgaven vereisen verantwoordelijkheid van de gemeente maar voor andere opgaven kan het bieden van ruimte voor (onverwachte) kansen vanuit initiatieven voldoende zijn. Grofweg zijn er in de uitvoering van het Masterplan Dorst 2030 twee type projecten:

- projecten waar de gemeente regisseert;
- projecten waar de gemeente faciliteert.

In het eerste geval neemt de gemeente het voortouw en zet – al dan niet met andere belanghebbenden – capaciteit en middelen in om een project uit te voeren. In het tweede geval komt het initiatief weliswaar van elders, maar ziet de gemeente er belang in om het mogelijk te maken. Bijvoorbeeld omdat het bijdraagt aan de doelen uit de visie.

6.2.1 REGIE OP DE FOCUSPROJECTEN

Het Masterplan Dorst 2030 is enerzijds bedoeld als aansporing voor de gemeente om verantwoordelijkheid te nemen op een aantal focusprojecten (zie eerder H5.2)



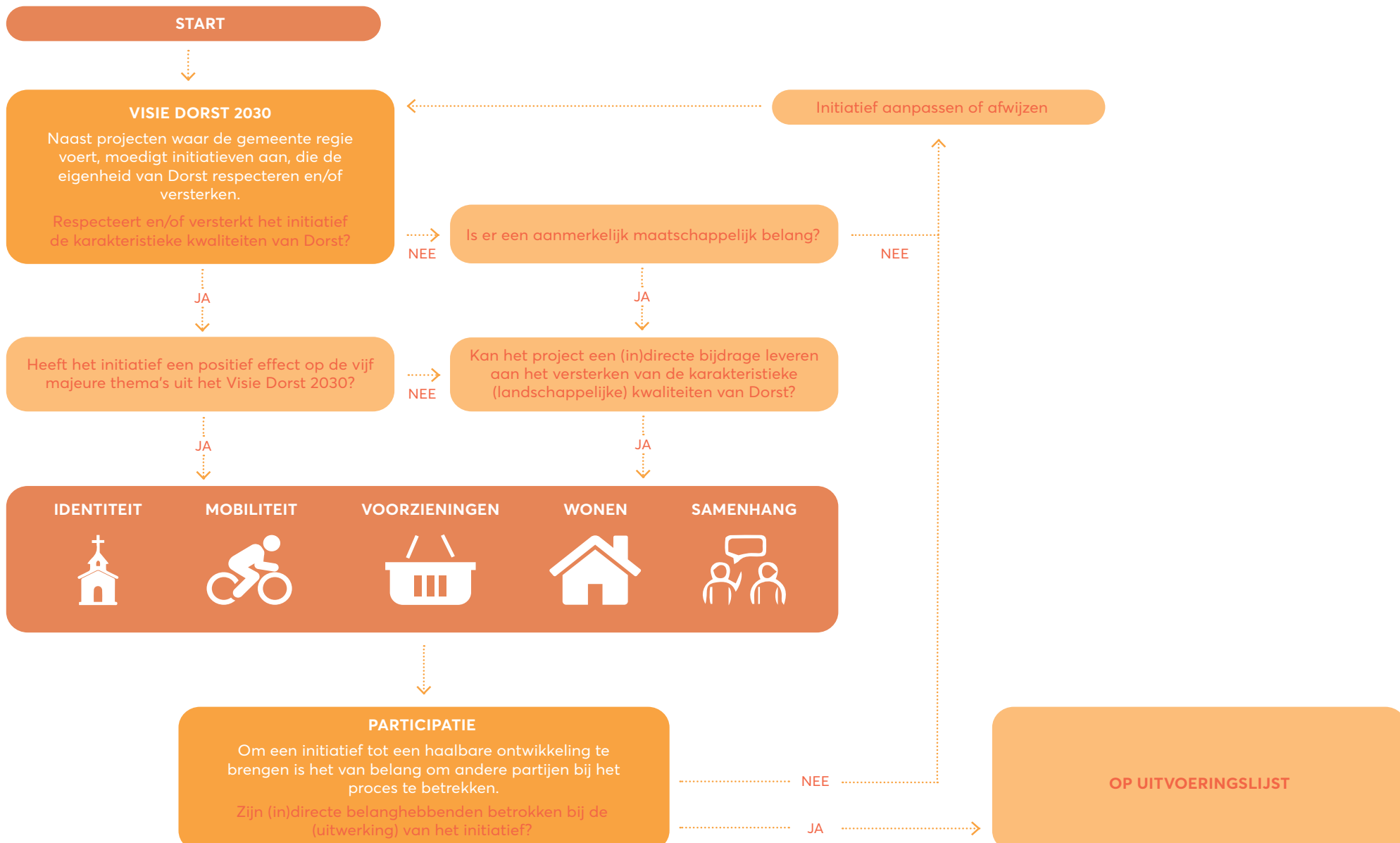


6.2.2 FACILITEREN VIA EEN AFWEGINGSKADER VOOR INITIATIEVEN

Visie Dorst 2030 geeft daarnaast ook ruimte voor initiatiefnemers, inwoners, maatschappelijke organisaties, ondernemers en ontwikkelaars om projecten te realiseren die passen binnen de visie, zolang dat ook passend gemaakt kan worden binnen de overige kaders van de gemeente. Hiervoor kan 'het afwegingskader initiatieven' worden gebruikt. Dit kader beoogt initiatieven te ondersteunen en te toetsen aan uitgangspunten en deze op de juiste locatie te laten landen. Met een 'ja, mits' principe kanaliseert het 'ad hoc' ruimtelijke ontwikkeling en haalt het maximale uit kansen die zich voordoen (zie schema).

Voorbeelden van projecten die hierdoor kunnen worden gefaciliteerd zijn:

1. (haalbaarheidsonderzoek naar) een gezondheidscentrum;
2. studie ontwikkeling supermarktlocatie;
3. revitalisatie van de bestaande woningvoorraad;
4. ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties;
5. functiewijziging (bijvoorbeeld van bedrijf naar detailhandel) van een bestaand pand.



Sturen op kwalitatieve woonvraag

Voor de woningbouwopgave wordt gestreefd naar een passend woningaanbod. Denk hierbij aan: een variatie in woningtypes, betaalbaarheid van de woningen en van toevoeging zijn op de dorpse identiteit en (landschappelijke karakteristieken) van Dorst. Belangrijk is dat in het Masterplan van binnen naar buiten wordt gewerkt door te starten met het ontwikkelen van de centrum-ring om vervolgens op een passende manier verder uit te kunnen breiden in de daaropvolgende ringen.

Centrumring

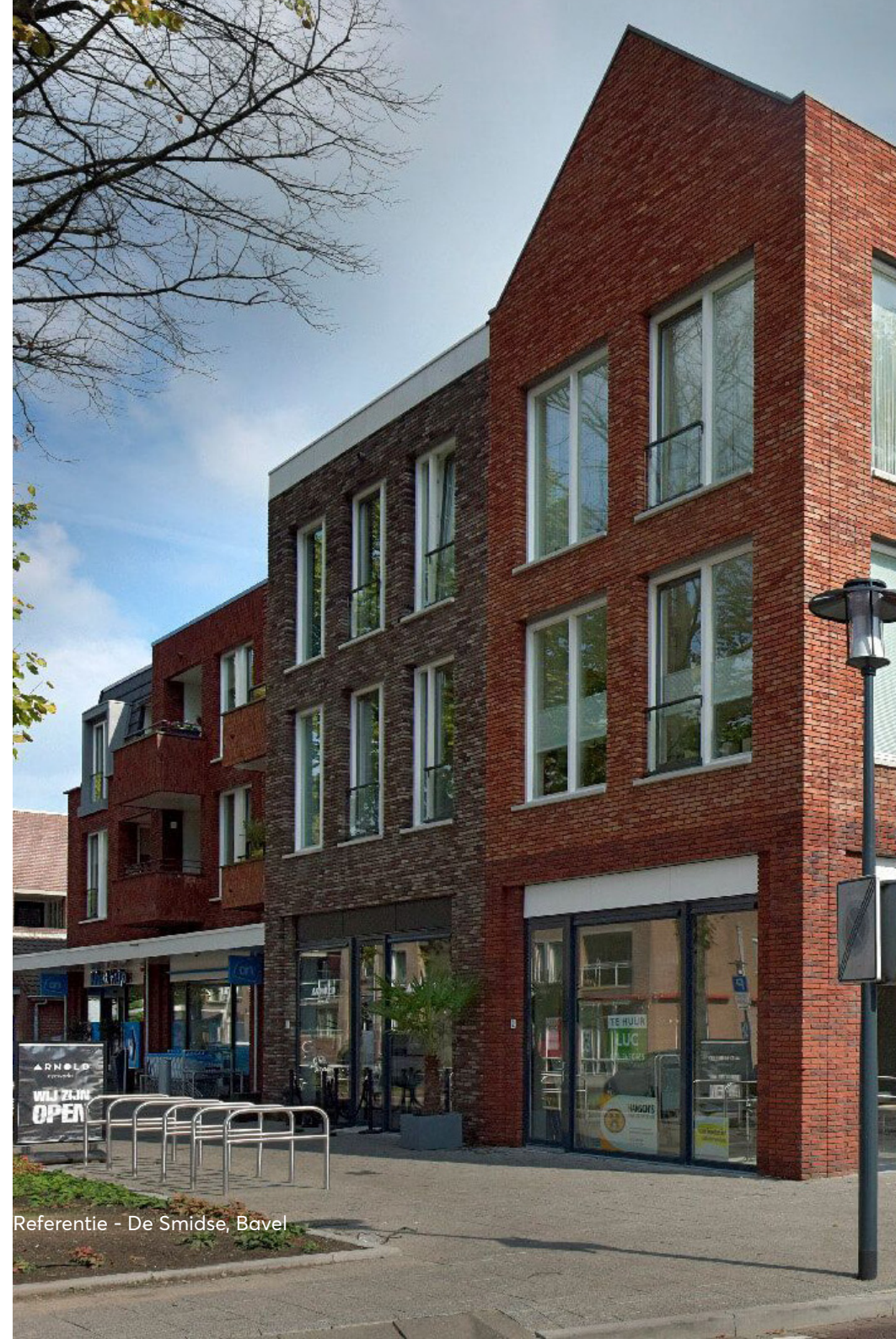
De centrumring wordt gevormd door de drie brandpunten. Het slechten van de barrière van de Rijksweg vormt een belangrijke vereiste om verdere ontwikkeling van deze ring tot stand te brengen. Binnen deze ring is er ruimte voor extra voorzieningen die in sommige gevallen kunnen worden gekoppeld aan de woonvraag. Er wordt gebouwd voor doelgroepen die afhankelijk zijn van de voorzieningen die zich bevinden binnen de drie brandpunten, zoals: levensloopbestendige woningen, appartementen voor ouderen of collectieve woonvormen voor hulpbehoevende jongeren. Kansen liggen er op het gebied van inbreiding. Op het invullen van leegstaande percelen of sloop-nieuwbouw van verouderde bebouwing. Er wordt gebouwd in een centrum-dorpse dichtheid van circa 35 wo/ha. Ter plaatse van de drie brandpunten mogen er accenten worden toegevoegd in de bebouwing. Hierbij denken we aan een maximale hoogte van drie bouwlagen inclusief kap. Het is belangrijk dat de bebouwing aansluit op de woonvraag en op de deelopgaves van het desbetreffende cluster.

Referentie: het concept 'Knarrenhof' is bedacht als oplossing voor mensen die zelfstandig zijn en onafhankelijk van familie, vrienden of externe zorg willen wonen. In Zwolle zijn er in het Aahof 48 levensloopbestendige woningen gerealiseerd die bestaan uit 34 koop- en 14 huurwoningen. De woningen zijn gelegen aan een gedeelde binnentuin.



Referentie: de Smidse in Bavel is een voorbeeld van zo'n hoogteaccent waarbij voorzieningen op de begane grond gecombineerd worden met wonen op de eerste en tweede verdieping. In dit project zijn er verschillende commerciële functies geplaatst in de plint zoals: een supermarkt, speciaalzaak en een kledingwinkel in combinatie met 22 zorgwoningen en 8 koopappartementen.

Referentie: het terrein waar vroeger de lederwaren fabriek stond en er voorheen erg verpauperd uitzag is opgeknapt door de komst van het bouwplan de B van Bavel. Hierbij zijn er 26 koopwoningen en 12 sociale huurappartementen gebouwd die gesitueerd zijn rondom een parkachtige binnentuin.



Referentie - De Smidse, Bavel



Dorpsring

De dorpsring huisvest functies die baat hebben bij de nabijheid van het dorpscentrum. De bebouwingsdichtheid is dorps met circa 25 wo/ha. Het biedt ruimte aan belangrijke functies voor het dorp zoals sport en zorg. Het overgrote deel van de zorgaanbieders in Dorst is gevestigd in deze dorps-ring. Hierbij is de nabijheid van het dorpscentrum wenselijk. Voornamelijk vanuit het oogpunt dat veel ouderen wonen in de centrum-ring en op deze manier in nabijheid in de benodigde zorgvraag kunnen voorzien. De bestaande zorg komt nog meer tot haar recht op het moment dat de voorgestelde ingrepen in de centrumring tot uitvoering worden gebracht. Hierdoor worden de huidige zorginstellingen nog beter bereikbaar en een integraal onderdeel van Dorst.

Het sportcluster in haar huidige vorm bevindt zich ook in de dorps-ring gelegen aan de noordzijde. Gezien de groei van Dorst tot 2030 voorziet Neerlandia graag in de behoefte van één extra voetbalveld. Daarnaast wordt er bij de planvorming voor RKBS de Marcoen al rekening gehouden met de uitplaatsing van de gymzaal. Het zou een logische keuze zijn om 'deze uitplaatsing' te koppelen aan de al bestaande sportvoorzieningen in het dorp. De stap naar een sporthal wordt dan ineens een denkbaar scenario.

De groeiende ruimtebehoefte van v.v. Neerlandia en de parkeerdruk die nu al wordt ervaren rondom piekmomenten zijn motieven voor transformatie van dit sportcluster. Indien het sportcluster zich uitbreidt op de huidige locatie is dit alleen mogelijk in westelijke richting, dit is gecompliceerd vanwege de maximale beschikbare ruimte. Een andere mogelijkheid zou zijn om het gehele sportcluster uit te plaatsen naar een locatie elders. Hierbij is het wenselijk om dit te doen binnen de dorps-ring vanwege het belang van deze functie voor Dorst en de overzienbare afstand tot de drie brandpunten. In dit geval dient de kantine van Neerlandia te worden herbestemd.



De dorpsring huisvest ook de bestaande woonwijken uit de jaren '60 tot '00. De nabijheid van het centrum kan maximaal worden benut voor doelgroepen en woonvormen die hier baat bij hebben. In deze (private) bestaande woningvoorraad is een grote kwaliteitsslag te maken. Dit kan onder andere door verdere verduurzaming van de woningen: opvullen van de spouwmuur, verdere isolatie, dubbelzijdig glas, zonnepanelen op het dak en de overstap om van het gas af te gaan. Ook op het gebied van nieuwbouw biedt deze 'tweede ring' volop mogelijkheden. Kansen liggen er voor de invulling van leegstaande percelen, het transformeren van leegstaande gebouwen of sloop-nieuwbouw van sterk verouderde bebouwing. Maak hierbij gebruik van doelgroepen en woonvormen die gebaat zijn bij de nabijheid van het dorpscentrum zoals: goedkope huisvesting voor jongeren, eenpersoonshuishoudens, collectieve woonvormen of woonvormen die tevens voorzien in een zorgbehoefte.

Referentie: bij de Schryverskade hebben vier bouwblokken met boven-benedenwoningen plaats gemaakt voor een nieuwbouwproject van 40 huurwoningen. Bewoners met postcode 5702 kregen voorrang bij de verhuur van de 26 appartementen (11 appartementen met 1 slaapkamer, 15 appartementen met 2 slaapkamers) en 14 grondgebonden eengezinswoningen. Hiermee wordt de doorstroming binnen de wijk gestimuleerd. De nieuwe huurders hebben inspraak gehad in de uitwerking van het hele plan.



Referentie -Schryverskade, Helmond



De landschappelijkering

De landschappelijke ring biedt de meeste mogelijkheden voor uitbreiding. Uitbreiding die pas mogelijk wordt op het moment dat de voorgestelde ingrepen (barrière van de Rijksweg) in de centrumring tot uitvoering zijn gebracht.

In de landschappelijke ring wordt een voorstel gedaan voor twee nieuwe dorpsentrees als ontsluitingen op de Rijksweg. Normaliter ontstaat er verstedelijking rondom een nieuwe ontsluiting. In dit geval worden de nieuwe entrees voorzien van groene 'bufferzones'. Deze hebben een grotere afstand tot de rand van de rijbaan tot aan de start van 'het mogelijk te ontwikkelen perceel'. Hierdoor krijgen 'mogelijke ontwikkelingen' altijd een eigen aantakking op deze ontsluiting. Het voordeel hiervan is dat er een wezenlijk ander karakter ontstaat dan bij de bebouwing langs 'de dragende linten' van Dorst. Hierdoor blijft de identiteit van het kerkdorp en de oude structuur goed 'leesbaar' in het morfologische weefsel van Dorst. De ruimtelijke kwaliteit van het cultuurlandschap aan de zuidzijde van Dorst blijft via verschillende 'doorkijkjes' behouden en gewaarborgd.

Referentie: bij Veghels Buiten wordt er in clusters gebouwd rondom een gezamenlijk erf. Geïnspireerd op de 'Brabantse gehuchten' van vroeger met elk een eigen identiteit. Deze buurtschappen worden omringd door het landschap en bestaan uit 10-30 woningen met een gevarieerd aanbod van koop-, huur- en vrije kavels.



De landschappelijke ring heeft niet voor niets het woord 'landschappelijk' in zich. Doel is te voorkomen dat deze gehele ring wordt volgebouwd. De ring kent een bebouwingsdichtheid van 15 wo/ha van overwegend grondgebonden woningen, met een maximum projectaantal van 60 woningen. Een ontwikkellocatie moet van een andere locatie worden gescheiden door zogenaamde 'groene wiggen', ofwel groene ingerichte zones. De ontwikkelaar draagt dus niet langer enkel de verantwoordelijkheid voor een gebouwde ontwikkeling maar ook voor de omliggende landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling. Bij uitbreidingen in de landschappelijke-ring mag maximaal 50% van het perceel worden bebouwd en minimaal 50% krijgt een hoogwaardige landschappelijke inrichting aansluitend bij de kwaliteiten van het cultuurlandschap. Hiervan mag 15% private buitenruimte 5% semi collectief en 30% wordt onderdeel van het collectief gebied (voor iedereen toegankelijk).

Aan de noordzijde van deze ring zijn er beperkte mogelijkheden voor uitbreiding en is dit ingewikkeld in verband met de nabijheid van de spoorlijn. De voornaamste uitbreidingsrichting is zuidwestelijk, dit sluit aan bij de oriëntatie die er nu ook is op Breda. Tevens is het wenselijk in verband met de verkeersafwikkeling. Bewoners van deze nieuwe ontwikkeling in zuidwestelijke richting kunnen dan naar Breda zonder hierbij de centrumring te hoeven passeren. Deze ontwikkelrichting bevindt zich tussen de 'dragende linten' waarlangs Dorst is ontstaan. Deze kennen nu nog vaak een agrarisch karakter. Met de steeds groter wordende stikstofproblematiek, telkens wijzigende politiek opgelegde regels, nieuwe duurzaamheidsmaatregelen en de afnemende bereidheid van eventuele opvolgers is het aannemelijk dat hier een transformatieslag plaats gaat vinden. Het is natuurlijk slim om hier met de ontwikkelrichting op in te spelen en dat te koppelen aan de woonvraag die er óók ligt. Denk hierbij aan (collectieve) woonvormen die je vaak ziet in het cultuurlandschap, zoals 'wonen aan een erf'.



Referentie - Erve Oostermaet, Lettele



De buitenring

In de buitenring wordt in principe niet gebouwd. Deze ring is ook maar 'een halve ring' omdat het aan de noordzijde van dit gebied überhaupt niet mogelijk is in verband met de bossen van De Boswachterij. Op dit principe van niet bouwen zijn een aantal uitzonderingen:

- Als bestaande bebouwing wordt gesloopt mag hier iets nieuws voor in de plaats komen;
- Als er een onmiskenbare collectieve meerwaarde tegenover staat mag de toevoeging van bebouwing worden overwogen.

Een voorbeeld van zo'n collectieve meerwaarde kan een substantiële uitbreiding van het bosgebied in noordwestelijke of noordoostelijke richting zijn. Hierbij komt deze grond dan in eigendom van Staatsbosbeheer voor de nieuwe aanplant van het bosgebied. Ook een extra spoorwegovergang voor fietsers en voetgangers tussen tuindorp Baarschot en De Boswachterij vormt zo'n meerwaarde. Alsook hoogwaardig beekdalherstel in zuidelijke richting. De combinatie met recreatieve wandel en fietsroutes in deze richting vormen een mogelijke uitzondering op de regel.

Referentie: Erve Oostermaet is 1 van de 3 erven die ontwikkeld is. Op dit erf stond een monumentale boerderij, deze is getransformeerd naar zorgboerderij waarbij er twaalf eenpersoons-appartementen zijn gerealiseerd. De schuurvormige architectuur past binnen het agrarische karakter van het gebied.

De Bospatio in Goirle kent 36 patiowoningen gesitueerd rondom een groen ingericht binnenhof. Dit hof is gelegen aan de rand van een nieuw aangeplant bosgebied. De ontwikkeling maakte deze aanplant mede mogelijk.



Referentie - Bospatio's, Goirle

BIJLAGE

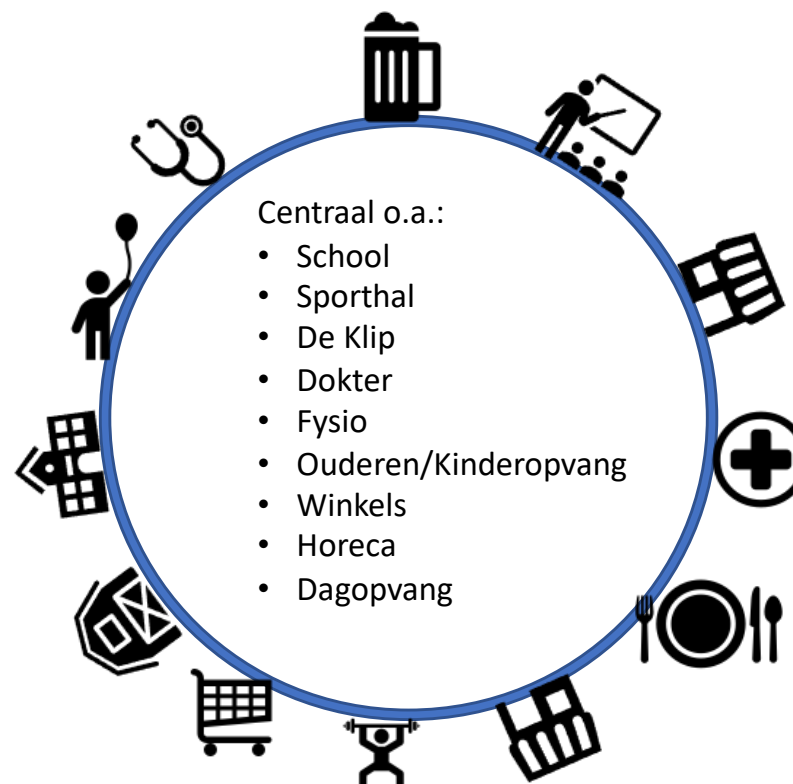


1.1 VERKENNING PLATFORM DORST- DORPSHART

De inwoners van Dorst hebben vooral behoefte om hun welzijn te verbeteren en de onderlinge saamhorigheid te verhogen.

Hoe willen we dit bereiken?

- Een dorpshart met hoofdfuncties als winkels, horeca en voorzieningen voor senioren en kinderen binnen een straal van 500 meter;
- Goed en veilig bereikbaar basisonderwijs voor ieder kind in Dorst waarbij de school integraal onderdeel wordt van Dorst;
- Verkeersluwte in de woonwijken, hogere verkeersveiligheid door minder gemotoriseerd verkeer en een prominentere plaats voor de fiets binnen Dorst en de directe omgeving;
- Een gepast woningaanbod zodat inwoners kunnen starten en doorstromen, met levensbestendige woningen rond het centrum;
- In het centrum, mogelijkheden tot parkeren;
- Reductie van het doorgaande verkeer;
- Een maximale vermindering van geluids- en trillings overlast door het spoor;
- Inwoners die niet alleen gezond maar ook vitaal zijn;
- Een verhoogd gevoel van veiligheid en meer handhaving;
- Een multifunctioneel cultuurgebouw nabij het dorpshart;
- Een dorp waar we duurzaam samenleven met de natuur door veel leef- en speelruimte en groen in woonwijken te creëren;



1.2 KAARTBEELD CONCLUSIES - DENKT EN TEKENT U MEE?

De inwoners van Dorst hebben meegetekend aan het gewenste toekomstbeeld voor Dorst. De 55 inzendingen hebben we gecomprimeerd tot zeven concluderende kaarten: mobiliteit, ligging van het dorpshart, nieuw onderwijscluster, sport en ontmoeten, voorzieningen, zorg en wonen. Middels cijfers en de verschillende lijndiktes kun je aflezen hoe vaak een bepaald voorstel door de inwoners van Dorst is geopperd.





fietswielpad

Verbeteren/ nieuwe verbinding

Fietsstraat 3

Overkluizing Rijksweg

Nieuwe ontsluiting

Ronde

Randweg Dorst

Resultaten denkt en tekent u mee? > mobiliteit



Resultaten denkt en tekent u mee? > ligging van het dorpshart



Resultaten denkt en tekent u mee? > nieuw onderwijscluster



Zwembad 1

Voetbalveldje 1

Chillplek jeugd 1

Extra veld 1

Cruiffcourt 1

Sportkooi 1

Uitbreiden parkeren 8

Turnschool 1

Chillplek jeugd 1

2

1

1

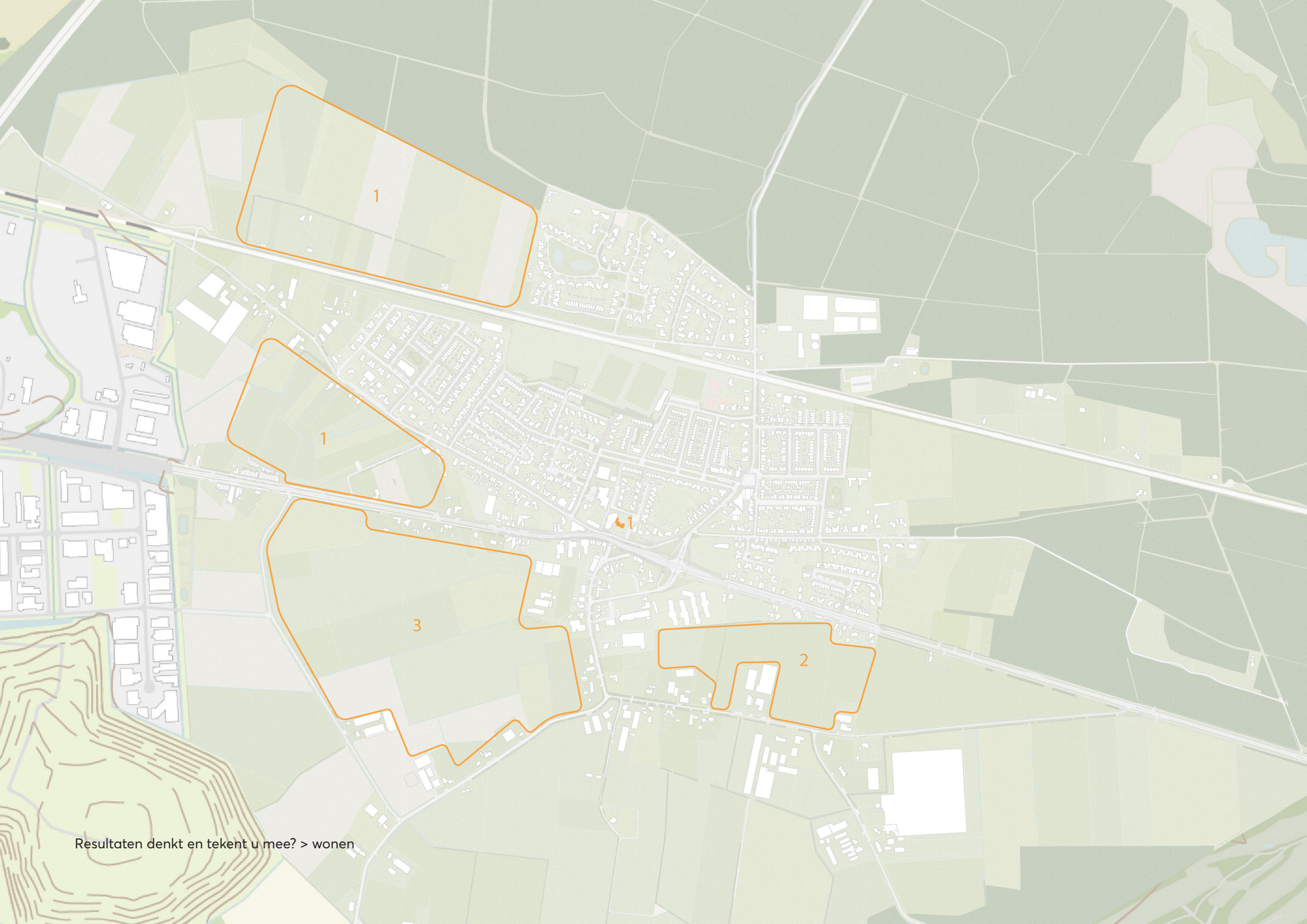
Resultaten denkt en tekent u mee? > sport en ontmoeten



Resultaten denkt en tekent u mee? > voorzieningen



Resultaten denkt en tekent u mee? > zorg



Resultaten denkt en tekent u mee? > wonen



1.3 DROOMSESSIE RKBS DE MARCOEN

Aantal leerlingen dat suggesties ingeleverd hebben: 42 op totaal van 69 in de groepen 6-7-8 (60 %)

Sport en spel:

- zwembad / buitenzwembad / Surae weer herstellen
- trampolinepark
- legoparki
- skatebaan /skeelers/ steppen
- kabelbaan
- gamehal
- Neerlandia/ sportpark voor nieuwe sporten/hockey
- speelplaats voor oudere kinderen
- kartbaan
- klimpark
- mountainbike pad
- voetbalkooitjes/ Cruyff court

RKBS de Marcoen:

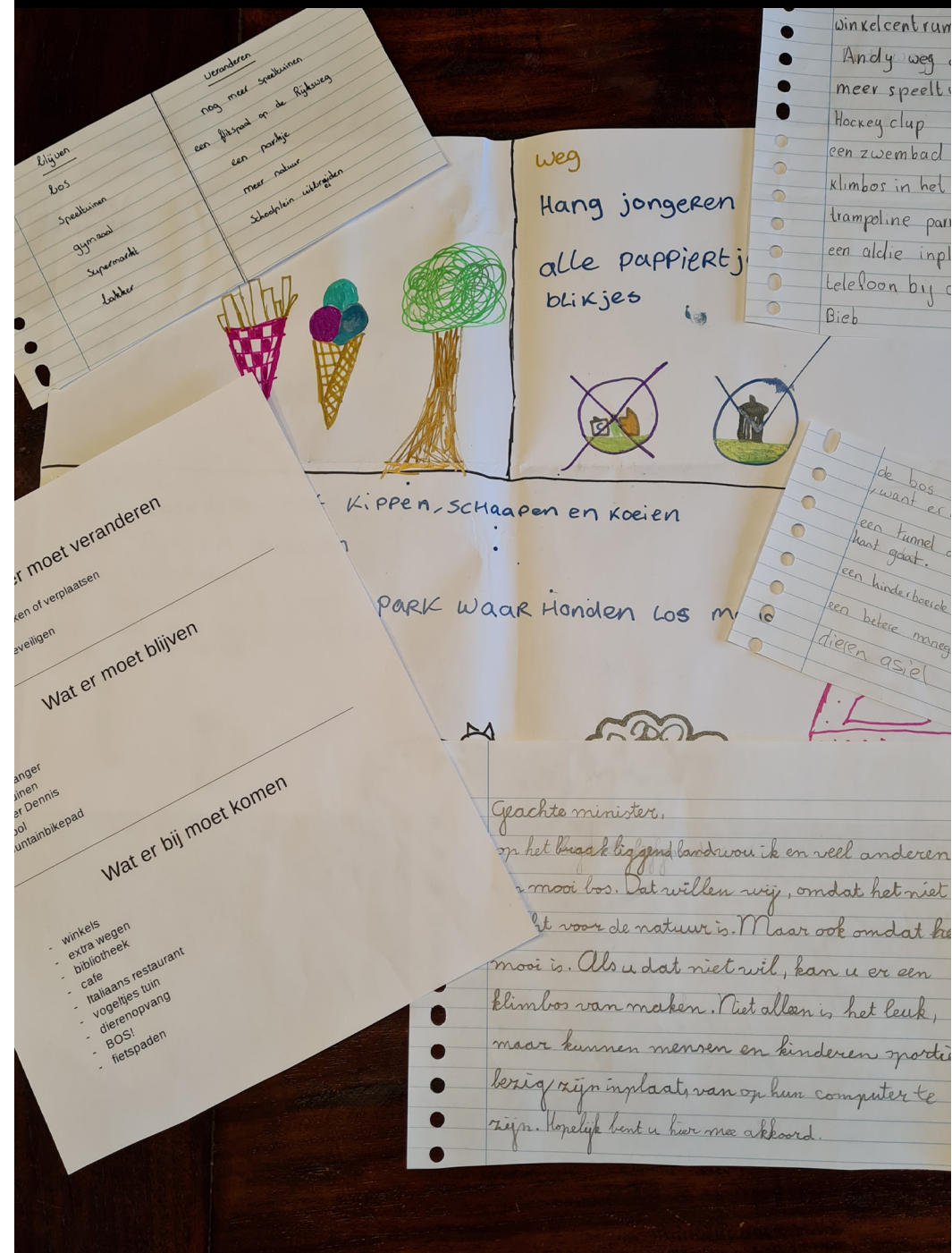
nieuw schoolgebouw:

- aantal leerlingen groeit
- misschien naar een andere locatie
- betere beveiliging schoolplein (wordt veel kapot gemaakt)
- suggestie: werken met pasjes
- voetbalveldje op de speelplaats

Centrum:

meer winkels:

- Albert Heijn
- Roha Shop



- Rituals
- Coop
- Jumbo
- Action
- Aldi
- kledingwinkels

- artsen /dierenartsen
- parkeergelegenheden
- bibliotheek
- bioscoop in de Klip
- museum
- restaurant/ Italiaans restaurant /café /vegan eetcafé
- cafetaria

Meer natuur:

- meer bos
- huizen met planten op dak
- meer mooie natuurplekken
- veel natuur en dieren
- speelplekken met veel natuur
- boomhutten/klimbos/natuurspeeltuin/ speelbos
- natuur educatief centrum/ dierenmuseum/ kinderboerderij
- vogeltjestuin
- manege
- dierenopvang

Verkeer:

- in heel Dorst 30 km/u
- zebrapad spoorstraat
- treinstation
- autotunnel
- flitspaal op de Rijksweg

- spoorwegovergang tussen Broekstraat en Boswachterij tunnel onder de spoorlijn

Grootte dorp

- geen uitbreiding van wegen en huizen / meer wegen en fietspaden/ nieuwe woonwijk
- geluidswal over de gehele breedte aan de kant voetbalveld -overlast in Hazelaarstraat
- windmolens op de weilanden
- geen uitbreiding van wegen en huizen / meer wegen en fietspaden/ nieuwe woonwijk
- geluidswal over de gehele breedte aan de kant voetbalveld -overlast in Hazelaarstraat
- windmolens op de weilanden

Dingen die weg moeten:

- plastic in de winkels
- onveilige dingen (vuurwerk-kleine plastic dingen)
- hondenpoep
- minder weiland

Dingen die er moeten komen of blijven:

- plaats waar pubers kunnen chillen en hangen
- speelplaats voor oudere kinderen
- plek waar je overal op kunt tekenen, schilderen
- grotere kermis
- Cliffhanger moet blijven
- meer activiteiten voor oudere kinderen organiseren
- gymzaal altijd open
- meer prullenbakken
- honden uitlaatplek

1.3 BRONNEN

Aantal vestigingen supermarkten blijft groeien. maandag augustus 2019. <<https://www.bpnieuws.nl/article/9132227/aantal-vestigingen-supermarkten-blijft-groeien/>>.

CBS. Factsheet supermarkten, juni 2015. 2015. <<https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2015/25/factsheet-supermarkten-juni-2015>>.

compagnons, Pouderoyen. www.ruimtelijkeplannen.nl. 08 07 2014. 01 12 2021. <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0826.BSPbuitengeb2013-VA01/t_NL.IMRO.0826.BSPbuitengeb2013-VA01.pdf>.

Dijck, drs. B van. www.planviewer.nl. 09 01 2014. 02 12 2021. <https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0826.BSPbuitengeb2013-VA01/b_NL.IMRO.0826.BSPbuitengeb2013-VA01_5.pdf>.

Gemeente Oosterhout en Groendus. <https://www.zonneparkdorst.nl>. sd. 02 12 2021. <<https://www.zonneparkdorst.nl>>.

Gemeente Oosterhout. www.oosterhout.nl. sd. 02 12 2021. <<https://www.oosterhout.nl/inwoners/ruimtelijke-ontwikkeling/projecten-en-woningbouwprojecten/dorst-oost>>.

—. www.planviewer.nl. 18 09 2012. 02 12 2021. <https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0826.BSPdorstcentrum-OH01/t_NL.IMRO.0826.BSPdorstcentrum-OH01.pdf>.

Horlings , H., et al. www.docplayer.nl. 11 2006. 02 12 2021. <<https://www.docplayer.nl/38580956-Structuurplan-dorst-en-omstreken-kansen-voor-dorst.html>>.

„Kennisbank Van Mensen naar Meters.” 1 november 2007. www.kennisbanksportenbewegen.nl. <<https://www.kennisbanksportenbewegen.nl/?file=7306&m=1475763489&action=file.download>>.

sd. <<https://www.nijha.nl/inspiratie/basisonderwijs/eisen-grootte-en-inrichting-speelplein>>.

„Spelen op het schoolplein.” september 2011. www.spelenenbewegen.nl. <<http://spelenenbewegen.nl/wp-content/uploads/2018/02/Spelen-op-schoolplein-JB.pdf>>.

Staatsbosbeheer. www.staatsbosbeheer.nl. sd. 02 12 2021. <<https://www.staatsbosbeheer.nl/over-staatsbosbeheer/projecten/baronie-van-breda-zonering-boswachterij-dorst>>.

—. www.staatsbosbeheer.nl. sd. 02 12 2021. <<https://www.staatsbosbeheer.nl/over-staatsbosbeheer/projecten/baronie-van-breda-zonering-boswachterij-dorst>>.



COLOFON

'Masterplan Dorst 2030' is opgesteld door:

Spacevalue

Haagdijk 39

4811 TN Breda

info@spacevalue.nl

In samenwerking met:

Platform Dorst en

Gemeente Oosterhout

Slotjesveld 1

4902 ZP Oosterhout

Tot standgekomen met:

Bedrijven, instanties, (maatschappelijke) verenigingen en de inwoners van Dorst.

Bekijk voor meer informatie:

Website: platformdorst.nl/masterplan2030

Video: <https://www.youtube.com/watch?v=JAXufaU3CHU&t=1s>

