VERSLAG INFORMATIEAVOND DORST ZUIDOOST

25 juni 2025

Gemeentelijke concept randvoorwaarden en uitgangspunten



Naam: *Gemeente Oosterhout*
Adres: *Slotjesveld 1*
Woonplaats: *Oosterhout*
E-mailadres: *buitenprojecten@oosterhout.nl*
Telefoonnummer: *14 0162*

Versie: 1

Inhoudsopgave

1. Algemene informatie 2
2. Aanleiding informatieavond 3
3. Informatieavond 4
4. Conclusie informatieavond 9
5. Bijlagen 9

1. Algemene informatie

Onderwerp	CONCEPT randvoorwaarden en uitgangspunten woningbouwontwikkeling Dorst Zuidoost
Datum informatieavond	Woensdag 25 juni 2025
Locatie informatieavond	Dorpshuis de Klip, Sint Franciscusstraat 8, 4849 CG Dorst
Uitgenodigd	Twee weken voor de bijeenkomst is een bewonersbrief/uitnodiging verstuurd aan de omwonenden van het gebied (zie bijlage 1).
Deelnemers	De informatieavond is bezocht door ongeveer 30 personen.

2. Aanleiding informatieavond

Het project Dorst Zuidoost is het gebied tussen de Oude Tilburgsebaan en de Rijksweg N282 en ten zuiden van de woningbouwontwikkeling **Dorst-Oost**. In 2024 hebben de gemeente en Van Wanrooij projectontwikkeling B.V. een intentieovereenkomst gesloten voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie naar woningbouw. Hierbij is tevens overeengekomen dat de gemeente grond kan huren voor het realiseren van de tijdelijke bouwweg voor het project Dorst-Oost.

Het plan voorzien in de bouw van grondgebonden woningen. Bij de ontwikkeling van dit gebied wordt er ruimte gereserveerd voor een toekomstige oostelijke ontsluitingsweg tussen de Oude Tilburgsebaan en de Rijksweg.

3. Informatieavond

Opzet
Tijdens deze avond heeft het projectteam van de gemeente een toelichting gegeven op de globale plannen voor de nieuwe woonwijk. Er is ingegaan op de eerste ideeën (concept randvoorwaarden en uitgangspunten) met betrekking tot woningbouw op de percelen gelegen tussen de Oude Tilburgsebaan en de Rijksweg N282, onder de naam Dorst Zuid Oost.

Bezoekers kregen de gelegenheid om hun ideeën, vragen en eventuele zorgen met betrekking tot de haalbaarheidsstudie naar woningbouw aan de gemeente kenbaar te maken. Tijdens deze avond zijn nog geen tekeningen gepresenteerd; er is echter wel ingegaan op diverse onderwerpen, waaronder woningen, groen, verkeer, stedenbouw en water. Medewerkers van de gemeente waren aanwezig om vragen te beantwoorden. Tevens was er een vertegenwoordiging van de ontwikkelaar, Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V., aanwezig.

De avond vond plaats in de vorm van een informatiemarkt. Er was geen plenaire presentatie, maar bezoekers konden op verschillende locaties de eerste ideeën bekijken, informatie verkrijgen en met betrokkenen in gesprek gaan. Daarnaast konden zij hun mening kenbaar maken via reactieformulieren. In dit verslag wordt ingegaan op de reacties die tijdens de avond zijn ontvangen.

Naast de concept-randvoorwaarden en uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling in dit gebied werd ook het ontwerp van de bouwweg voor de noordelijk gelegen ontwikkeling Dorst Oost gepresenteerd. In 2024 hebben de gemeente en Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. een intentieovereenkomst gesloten voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie naar woningbouw op de gronden ten oosten van het Sint Jorisveld, tussen de Oude Tilburgsebaan en de Rijksweg N282. Een onderdeel van deze intentieovereenkomst was het huren van grond van de tijdelijke bouwweg Dorst Oost. De punten die zijn opgehaald over de bouwweg worden in een afzonderlijk verslag opgesteld.

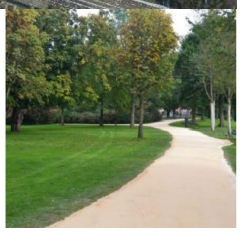
De reacties uit de ingevulde formulieren staan hieronder weergegeven in een tabel. De ingevulde formulieren zijn ook (geanimiseerd) opgenomen in bijlage 3 van dit verslag.

Nr.	Vraag/wens/suggestie/bezwaren	Antwoord
1	Ik vind het plan niet passend bij de omgeving zoals ik dat helaas ook van Dorst Oost vind. De grootschaligheid van het project (tussen 55 en 70 woningen) is iets wat niet past bij een dorp als Dorst. Het dorpse karakter gaat hiermee verloren, zeker omdat er in project Dorst Oost ook al gigantisch veel woningen worden bijgebouwd.	Er is op dit moment sprake van een bandbreedte qua aantallen woningen. Er komt op een later moment opnieuw een omgevingsdialoog ten behoeve van het schetsontwerp. In de randvoorwaarden staat wel dat de ontwikkeling aan moet sluiten bij de dorpse korrel en architectuur. Daarmee worden bijvoorbeeld de volgende onderwerpen bedoeld. Korrel; verschillende woningtypen (rij en (half) vrijstaand, zo veel mogelijk door elkaar), niet te lange rijen, afwisseling in richting, veelal met voor- en zijtuinen die verschillen in diepte. Dorpse architectuur betekent met schuine daken in verschillende vormen, aandacht voor luifels, erkers dakkapellen etc en afwisseling in beeld/materiaal/vorm. Het te realiseren aantal wordt bepaald door de uitwerking die binnen dit kader mogelijk is.
	Vragen/feedback voor het plan Dorst Zuid-Oost: - Is er ecologisch onderzoek gedaan naar het effect van deze extra woningen op de omgeving en zo ja, wat zijn daar de resultaten van? Denk aan restlicht vervuiling, verstoring van soorten die hier al jaren voorkomen etc?	- Deze zijn nog niet uitgevoerd en moeten nog plaatsvinden. Deze avond is bedoeld om de randvoorwaarden en uitgangspunten voor te leggen aan de belanghebbenden. Met de opgehaalde input wordt er een schetsontwerp opgesteld en zullen de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd.
	- En is ook onderzoek gedaan naar de gigantisch toenemende recreatiedruk op het bosgebied, met name door de woningen die al zijn ontwikkeld in West, project Dorst Oost en de toekomstige bouw van Dorst Zuid Oost en zo ja, wat zijn daar de resultaten van? Het is merkbaar dat de Dorstse bossen nu al erg druk bezocht zijn en veel mensen ook van buiten Dorst hier komen recreëren.	- Zie het antwoord hierboven.

	- Ook meegenomen de toenemende verstoring van flora en fauna, drugsgebruik en prostitutie. Daarop voortbordurend zou ik de suggestie willen doen zo veel mogelijk wandelroutes in het groen in de wijk te ontwikkelen (een groen, natuurlijk ommetje met voldoende bakken om hondenpoep te kunnen deponeren, een natuurlijk uiterlijk met eventueel een watertje of iets dergelijks) zodat bewoners ook makkelijk binnen de woonwijk kunnen recreëren.	- Zie het antwoord hierboven. De suggestie over de wandelroutes in het groen nemen we mee in het opstellen van het ontwerp.
2	Ik wil vragen hoe bij dit project rekening wordt gehouden met de voorzieningen in Dorst. In het bijzonder doel ik op de basisschool Marcoen. Bij de afgelopen en komende bouwprojecten in Dorst (Boswachterij, Tuindorp, Dorst-oost, ...) is de basisschool niet meegegroeid. Als gevolg zijn bij de basisschool Marcoen noodunits neergezet. Dit lijkt een tijdelijke oplossing voor een structureel probleem. Dorst groeit, maar de voorzieningen groeien niet mee. Voorts vind ik het goed dat er aandacht is voor middeldure woningen en sociale huurwoningen in dit project.	Het is andersom; Bij beleidsadvisering over voorzieningen worden de nieuwe woningenbouwontwikkeling meegenomen als input. Zowel het woningbouwprogramma voor de komende jaren als het beleid voor de toekomstige voorzieningen wordt door de gemeenteraad vastgesteld.
3	- Waarom worden omgevingsdialogen zoals deze niet uitgevoerd volgens de regels die de gemeente zelf opgesteld heeft. Zie: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR671151/1? - De provincie Noord-Brabant wil de woningen gaan saneren langs de provinciale wegen. Die woningen moeten maximaal een geluidsbelasting hebben van 65 dB. De te bouwen woningen liggen in een gebied waar de geluidsbelasting waarschijnlijk hoger is. - Wordt de provincie betrokken bij deze plannen? - Volgens mij moet de 50 km/uur zone naar het oosten verschoven worden. Wordt dit gedaan?	Het is gemeente niet duidelijk welke strijdigheid er volgens u is. - De geluidsonderzoeken moeten nog plaatsvinden en het plan moet vervolgens aan de dan geldende regelgeving(en) voldoen. - Er is eerder al overleg geweest met de provincie en zij worden ook gedurende de planvorming betrokken. - Dat klopt. En ja dat zal gedaan moeten worden. Over deze aanpassing loopt overleg met de provincie.
4	- Over het nieuwe plan voor woningbouw welke van Wanrooij project Ontwikkeling B.V. wil gaan ontwikkelen op de gronden tussen de	- Om de definitieve aansluiting tussen de Oude Tilburgsebaan en de Rijksweg N282 aan te kunnen leggen is er nog een klein stuk grond benodigd ter

	Oude Tilburgsebaan en de Rijksweg blijkt dat er geen directe verbinding kan worden gemaakt met de Oude Tilburgsebaan. Hoe gaan deze woningen ontsloten worden met de Oude Tilburgsebaan? Of komt deze verbinding er niet? De bouwweg is een tijdelijke oplossing die via mijn perceel het wel mogelijk maakt om deze verbinding te maken. Ik zou graag willen zien hoe het nieuwe plan daar een oplossing voor heeft?	hoogte van de Oude Tilburgsebaan. Deze gesprekken lopen.
5	Afgelopen week was de inloopavond voor Dorst Zuid Oost. Een mooi project. Graag geef ik een aantal aandachtspunten mee: - het maisveld waar Dorst Zuid Oost wordt gebouwd ligt hoger dan het Sint Jorisveld. Bij bouwen dienen de huizen niet boven de huizen op het Sint jorisveld uit te komen. Afgraven?	- Het hoogteverschil tussen St Jorisveld en het Maisveld is ca 40 centimeter. Qua waterhuishouding moet hiermee rekening gehouden worden. In bouwhoogte is dat straks niet ervaarbaar, daarom wordt vastgehouden aan 2 lagen met kap (waarbij nokhoogten sowieso tot 1 meter verschillen kunnen afhankelijk van de gekozen kaptype en dakhelling..). Wij hebben deze randvoorwaarde niet meegenomen en deze lijkt ons ook niet realistisch. We houden het bij de voorgestelde bouwlagen ten opzichte van het huidige maaiveld.
	- behoud van de wadi op het Sint Jorisveld bij nummer 2, 3, 5,7.	- Prima.
	- in de voorlopige plannen staat dat er geen auto ontsluiting komt naar het Sint Jorisveld alleen een ontsluiting voor fietsers/voetgangers; dit juichen wij toe.	- Dit is nu ook opgenomen in de randvoorwaarden en uitgangspunten van de ontwikkeling.
	- graag sociale huurwoningen positioneren op redelijke afstand van bestaande bewoning op Sint Jorisveld en oude Tilburgse baan	- Voor de gemeente is niet duidelijk waarom dit zou moeten.
	- maak een definitieve ontsluiting op de Rijksweg voor auto verkeer van Dorst (Zuid) oost waar ook de tijdelijke bouwweg komt bij voorkeur middels rotonde of stoplichten.	- Dit is ook het plan van de gemeente waarover wordt gesproken met de provincie. Uit onderzoek is gebleken dat er geen noodzaak is voor een rotonde of stoplichten gezien de lage intensiteit van de ontsluitingsweg.

		Daarnaast leidt een rotonde tot de noodzaak voor extra grondaankopen en wordt bovendien een onnodige groot ruimtebeslag aangetast van de hoofdgroenstructuur aan de zuidkant van de Rijksweg. De hoofdgroenstructuur is tevens een belangrijke (ecologische) route voor vleermuizen. Daarom wordt deze zoveel mogelijk in stand gehouden.
6	Met betrekking tot de ontsluiting van Dorst Zuidoost: - Percelen liggen op dit moment hoger dan het Sint Jorisveld --> suggestie/wens om de hoogte gelijk te stellen aan het Sint Jorisveld. Hierdoor blijven hoogtes van huizen (twee verdiepingen en kap) gelijk aan elkaar. - Graag rekening houden met afwatering --> geen herhaling van problemen Tuindorp/Baarschot. Vorig punt kan hier bij helpen. - Geen autoverbinding met Sint Jorisveld (staat nu wel al benoemd). - Voldoende groen in nieuwe wijk - Waarom is er gekozen voor 30/50/20 en niet 30/40/30?	- Zie het eerdere antwoord bij 5. - Dit is nu ook als zodanig opgenomen in de randvoorwaarden en uitgangspunten van de ontwikkeling. - Dit is nu ook als zodanig opgenomen in de randvoorwaarden en uitgangspunten van de ontwikkeling. - Dit is het nieuwe beleid van de gemeente dat recentelijk is ingevoerd als gevolg van de gebleken behoefte.
7	In het ontwerp hebben we een groenstrook erbij getekend met een geel halfverhardingspad, een parkachtig paadje waar voetgangers gebruik van kunnen maken om van Sint Jorisveld naar de Rijksweg te komen en andersom, zoals dat nu al gebeurt aan de oostkant van mijn perceel. Het zou mooi zijn als zo'n soort pad in die groenstrook gerealiseerd kan worden en dat ook voor de nieuwe wijk (zie voorbeeldplaatjes bij het ontwerp).	- De suggestie over een groenstrook met wandelroutes zullen we meenemen in het nog op te stellen (schets)ontwerp.

4. Conclusie informatieavond

Er zijn opmerkingen gemaakt over de bouwhoogten in relatie tot het nu hoger liggende maaiveld, over de nog uit te voeren onderzoeken, over het behoud van de aanwezige wadi bij het Sint Jorisveld én het toevoegen van veel groen. Daarbij moet de ontwikkeling aansluiten bij het dorpse karakter van Dorst en is water een aandachtspunt. Er wordt regelmatig verwezen naar de ontwikkeling aan de westkant van Dorst (Tuindorp Baarschot).

Ook zijn er vragen gesteld over de ontsluitingsweg waarom deze niet in rotonde vorm of verkeersregelinstallatie wordt aangelegd.

Meerdere punten zullen (waar mogelijk, zoals weergegeven in de beantwoording) worden meegenomen in de verder planvorming en ontwikkeling van het gebied. Meerdere aangedragen punten zijn nuttig om de randvoorwaarden en uitgangspunten naar een volgende stap te brengen, aan te scherpen en daarna een schetsontwerp op te stellen. Er komt een nieuwe avond als er een ontwerp ligt.

5. Bijlagen

Bijlage 1: Uitnodiging inloopbijeenkomst + verspreidingsgebied
Bijlage 2: Bijlage 2 - CONCEPT randvoorwaarden en uitganspunten - Paneel
Bijlage 3: Ingevulde reactieformulieren (geanonimiseerd)

Bijlage 1 Uitnodiging inloopbijeenkomst + verspreidingsgebied

Gemeente Oosterhout

Datum: 11 juni 2025
Zaaknummer: 1072288

Uitnodiging inloopbijeenkomst 25 juni 2025

‘Tijdelijke bouwweg Dorst-Oost en woningbouwontwikkeling Dorst Zuidoost’

Oosterhout, 11 juni 2025

Beste buurtbewoner,

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Dorst, herziening 3 (Dorst Oost)’ op 22 februari 2022 heeft de gemeenteraad (door middel van een unaniem aangenomen motie) het college verzocht om een rechtstreekse tijdelijke bouwweg tussen het plangebied Dorst Oost en de N282 te onderzoeken. In de afgelopen periode heeft de gemeente al eerder een informatieavond georganiseerd. Hieruit is een voorkeurstracé gekomen voor de tijdelijke bouwweg. Dit ligt nu voor. Het voorkeurstracé ligt op gronden van verschillende eigenaren. Een van de eigenaren is Van Wanrooij projectontwikkeling B.V.

In 2024 hebben de gemeente en Van Wanrooij projectonwikkeling B.V. een intentieovereenkomst gesloten voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie naar woningbouw op de gronden ten oosten van het Sint Jorisveld tussen de Oude Tilburgsebaan en de Rijksweg N282.
Hierbij is tevens overeengekomen dat de gemeente grond kan huren voor het realiseren van de tijdelijke bouwweg voor het project Dorst-Oost. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt met een andere partij over het tijdelijk gebruik van gronden.

We willen u graag informeren over deze plannen én horen wat u ervan vindt. Daarom nodigen we u uit voor een inloopbijeenkomst.

Komt u ook?
De bijeenkomst is op:
Woensdag 25 juni 2025
Van 19.00 tot 20.30 uur
in Dorpshuis De Klip in Dorst

Tijdens deze avond:

- Laten wij het ontwerp van de tijdelijke bouwweg voor Dorst-Oost zien.
- Vertellen we over de eerste ideeën (concept randvoorwaarden en uitgangspunten) voor woningbouw op de percelen tussen de Oude Tilburgsebaan en de Rijksweg N282: Dorst Zuid Oost. Er zijn deze avond nog geen tekeningen.
- Kunt u vragen stellen en uw mening geven (door middel van reactieformulieren).

U kunt vrij binnenlopen.

Meer informatie
De tekeningen van de tijdelijke bouwweg en de concept randvoorwaarden en uitgangspunten voor de woningbouw in Dorst Zuidoost staan voorafgaand aan de inloopbijeenkomst (vanaf 11 juni) al op de website van de gemeente:www.oosterhout.nl
Ga naar: Bouwen, verbouwen en wonen > Woningbouwprojecten > Dorst Zuidoost > Meer informatie

In onderstaande afbeelding is de tijdelijke bouwweg Dorst Oost op klein formaat te zien:



Kunt u niet komen?
Heeft u vragen, ideeën of opmerkingen, maar kunt u niet naar de bijeenkomst komen? Stuur dan het ingevulde reactieformulier uit de bijlage bij deze brief vóór 7 juli 2025 naar ons terug.
Heeft u vragen? Neem gerust contact met ons op via buitenprojecten@oosterhout.nl.

Met vriendelijke groet,
Gemeente Oosterhout

Bijlage bij deze brief: Verdere uitleg omgevingsdialoog én reactieformulier

Bijlage 1: Verdere uitleg omgevingsdialoog en reactieformulier

Verslaglegging avond
Van deze bijeenkomst maken wij twee verslagen (1. Concept randvoorwaarden en uitgangspunten woningbouw Dorst Zuidoost en 2. tijdelijke bouwweg Dorst Oost). In beide verslagen geven we aan wie zijn uitgenodigd, wie deel hebben genomen aan de dialoog, welke vragen er zijn gesteld en geven we de antwoorden op de gestelde vragen. Ook nemen we in het verslag de gedane suggesties en wensen op, en geven we aan in hoeverre wij die suggesties en wensen hebben verwerkt in het plan. Indien we een suggestie of wens niet hebben verwerkt in het plan, geven we dit ook aan in het verslag.

Dit verslag sturen wij op naar alle genodigden, die vervolgens twee weken de gelegenheid krijgen te reageren op dit verslag. De omgevingsdialoog leidt uiteindelijk tot

- het vaststelling van een definitieve tracé van de tijdelijke bouwweg waarvoor de planologische procedure zal worden doorlopen
- het vaststellen van de definitieve randvoorwaarden en uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling in Dorst Zuid Oost

Voor beide ontwikkelingen wordt een afzonderlijke planologische procedure doorlopen. Gedurende die procedures kunt u nogmaals uw mening geven over de plannen. In verband met de privacy van persoonsgegevens zullen de persoonsgegevens alleen bij de gemeente inzichtelijk zijn en niet met anderen worden gedeeld.

Vervolg omgevingsdialoog
Een omgevingsdialoog is een eerste stap die wordt gezet om te komen tot een plan wat kan worden uitgevoerd. Gaandeweg kan het initiatief dan ook veranderen. Dit kan zijn naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialoog wettelijke eisen, een formeel inspraakmoment en besluiten van het college en/ of de raad. Daarmee is er een kans dat de ideeën, die thans aan u worden voorgelegd, afwijken van datgene wat later formeel ter inzage wordt gelegd of door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad wordt vastgesteld. Een eventueel veranderde situatie is geheel in overeenstemming met een proces wat een initiatief doorloopt en doet geen afbreuk aan de kwaliteit van de gevoerde omgevingsdialoog.

Mocht uit de omgevingsdialog blijken dat er veel weerstand is voor een ontwikkeling wil dat niet zeggen dat het initiatief per definitie niet door kan gaan. En als de omwonenden allemaal voor zijn, wil dat niet zeggen dat het initiatief per definitie wel door kan gaan.

De gevoerde omgevingsdialoog verandert ook niets aan de wettelijke mogelijkheden van de deelnemers aan de omgevingsdialoog voor het indienen van een zienswijze of bezwaar. Of een belanghebbende nu wel of niet heeft deelgenomen aan een omgevingsdialoog, heeft geen gevolgen voor zijn/ haar rechtspositie in de juridische vervolgprocedure. En als een belanghebbende wel deelneemt aan een omgevingsdialoog, heeft datgene wat door die persoon is ingebracht tijdens de omgevingsdialoog, geen gevolgen voor hetgeen deze persoon in de juridische vervolgprocedure als zienswijze of bezwaar kan indienen bij de gemeente.

Reactieformulier inloopbijeenkomst herontwikkeling Dorst Zuidoost en tijdelijke bouwweg Dorst Oost

---

Via dit formulier kunt u, tot uiterlijk 7 juli 2025 een reactie aan ons doorgeven.

Dit kan per e-mail aan (buitenprojecten@oosterhout.nl)

Naam*	
Adres en huisnummer*	
Postcode en woonplaats*	
Telefoonnummer*	
E-mailadres*	

Vraag, wens of suggestie

** In verband met de privacy van persoonsgegevens zullen wij deze gegevens bij het opmaken van het verslag anonimiseren.*



Gemeente Oosterhout
postadres Postbus 10150, 4900 GB Oosterhout
bezoekadres Sloßjesveld 1 Oosterhout
telefoon 14 0162
internet www.oosterhout.nl

Project: Looptekening
Omschrijving: Dorst

Afdeling:	Tekeningnummer:	Taal:	
Contactpersoon:	Documenttype: Tekening	Formaat: A1	Blad 1 van 1
Getekend: RVe	Datum uitgifte: 05-06-2025	Schaal: 1:1250	
Gecontroleerd:	Status:	Revisie:	

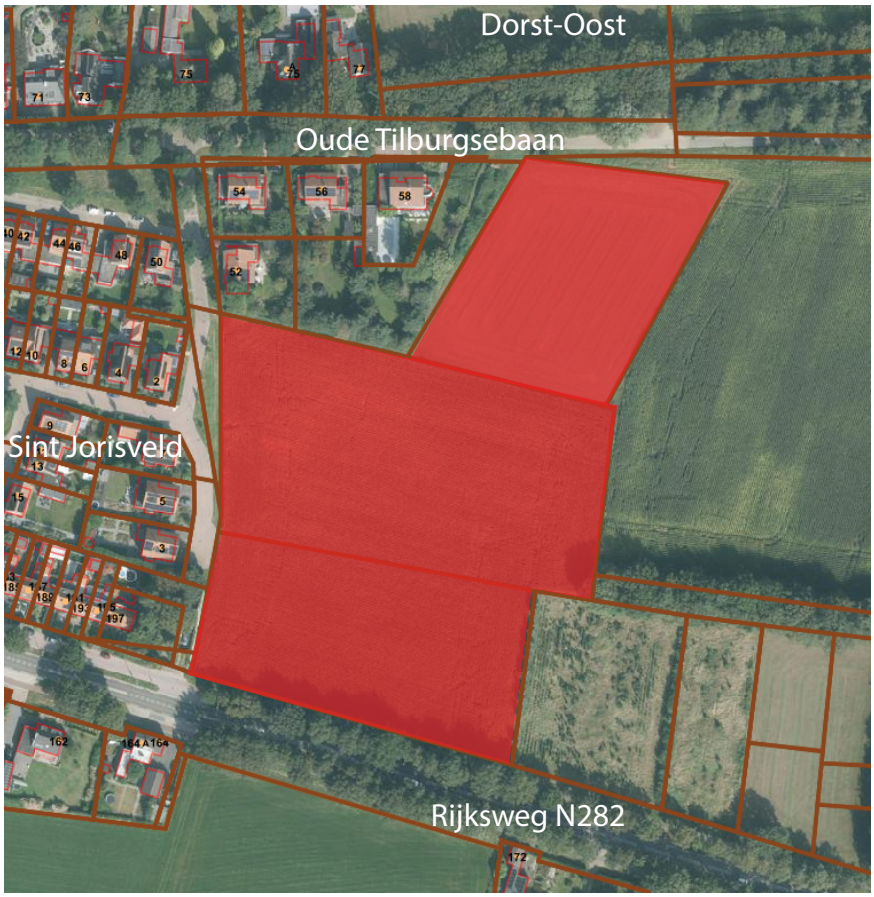
M:\OTH\Landmeten\BAG\tekeningen tbv bewonersbrief\Dorst\Dorst tussen spoor en rijksweg\Looptekening Dorst.dgn

Bijlage 2: CONCEPT randvoorwaarden en uitgangspunten Dorst Zuidoost

Woningbouwontwikkeling Dorst Zuidoost

‘Concept randvoorwaarden en uitgangspunten’

Plangebied



Gemeente Oosterhout

Aantal woningen
- Circa 55-70 woningen
- 30% sociale huur, 50% middelduur (betaalbaar), 20% duur





Uitgangspunten: Verkeer
- Nieuwe ontsluitingsweg vormgeven als 30 km/u
- Maximale breedte 6 meter en open verharding
- Fiets en autoverkeer
- Voetgangersvoorziening aan de westzijde bij de woningen
- Geen autoverbinding tussen de ontsluitingsweg (Rijksweg - Oude Tilburgsebaan) en Sint Jorisveld
- Rekening houden met snelfietsroute langs de Rijksweg: 2 richtingen fietspad aan de noordzijde van de Rijksweg met bomen tussen fietspad en rijbaan incl. sloot

Uitgangspunten: Stedenbouw
- Representatieve randen van het plangebied met minimaal voorkanten naar de Rijksweg en nieuwe ontslutingsweg (Rijksweg-Oude Tilburgsebaan)
- Dorpse korrel en architectuur
- Maximaal 1,5 bouwlaag aan de Rijksweg
- Overige woningen in het plangebied maximaal 2 lagen + één kap
- Woonbuurtje heeft interne groene kwliteit/plek
- Samenhang zoeken met hofjes in 2e lijn Oude Tilburgsebaan
- Nieuwe verbindingsweg is een woonstraat met berm-/boombegeleiding aan de zijde van het dorp en beplantin gwelke aanlsuit op de landschappelijke karakteristiek aan de zijde van het landschap

Uitgangspunten: Groen
Algemeen
- Landschappelijke aanpassing door laan- en houtwalbeplanting
- De ontsluitingsweg naar Dorst-Oost is een woonstraat en hoort bij de woonwijk, niet bij het landschap
- Oude Tilburgsebaan = historische structuur, dus identiteit versterken met laanbeplanting
- Historische houtwal als structuur(element) doortrekken in woonwijk
- Natuurinclusief ontwerpen, inrichten en bouwe

Openbaar groen
- Aandacht voor biodiversiteit
- Geen smalle groenstroken tegen particulier eigendom (snippergroen)
- Inzeten op gras en bomen in verband met beheer en onderhoud
- Het aandeel heesterbeplanting zeer beperkt houden i.v.m. beheer en onderhoud
- Westzijde van de verbindingsweg is gecoultiveerd, e westzijde is natuurlijk/landschappelijk’
- De gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte- maatvoering aanhouden voor plantvakken en bomen
- Eén boom per woning en 116 m2 openbaar groen als streven aanhouden
- Inpassen bestaande bomen is het streven

Kwaliteitsverbetering
- De kwaliteitsverbetering concreet vormgeven en realiseren

Bouwstraat-woonstraat-aansluiting Rijksweg
- De Rijksweg is een historische structuur --> Beplanting wezenlijk kenmerk
- Onderbreking van de laanstructuur minimaliseren
- Compensatie/herstel in strook tussen fietspad en rijbaan --> maatvoering en situering

Uitgangspunten: Water
- Voorwaarden uit geldende afvalwater- en hemelwaterverordening
- Regels van Omgevingsdienst Zuidoost Brabant voor het grondwaterbeschermingsgebied
- Mogelijk heeft het bestaande riool niet genoeg capaciteit voor de toename van het vuilwater voor dit project: in dat geval moet het rioolstelsel op kosten van de projectontwikkelaar worden aangepast.

Bijlage 3: Ingevulde reactieformulieren (geanonimiseerd)

(1) Wat is uw naam?
Niks ingevuld

Wat is uw adres?
Niks ingevuld

Wat is uw postcode?
Niks ingevuld

Wat is uw e-mail?
Niks ingevuld

Wat is uw vraag, wens of suggestie?
Tijdelijke bouwweg: is er ecologisch onderzoek gedaan naar het effect van de weg op de omgeving (bodemleven/bodemdruk/aanliggende bos, etc) en zo ja, wat zijn de resultaten hiervan?
Is er ook onderzoek gedaan naar geluids- en tril overlast van de bouwweg op de omliggende huizen en zo ja, wat zijn de resultaten hiervan?

Woningbouw Dorst-Zuidoost: ik vind het plan niet passend bij de omgeving zoals ik dat helaas ook van Dorst Oost vind. De grootschaligheid van het project (tussen 55 en 70 woningen) is iets wat niet past bij een dorp als Dorst. Het dorpse karakter gaat hiermee verloren, zeker omdat er in project Dorst Oost ook al gigantisch veel woningen worden bijgebouwd.

Vragen/feedback voor het plan Dorst Zuid-Oost: is er ecologisch onderzoek gedaan naar het effect van deze extra woningen op de omgeving en zo ja, wat zijn daar de resultaten van? Denk aan restlicht vervuiling, verstoring van soorten die hier al jaren voorkomen etc?

En is ook onderzoek gedaan naar de gigantisch toenemende recreatiedruk op het bosgebied, met name door de woningen die al zijn ontwikkeld in West, project Dorst Oost en de toekomstige bouw van Dorst Zuid Oost en zo ja, wat zijn daar de resultaten van? Het is merkbaar dat de Dorstse bossen nu al erg druk bezocht zijn en veel mensen ook van buiten Dorst hier komen recreëren. Ook meegenomen de toenemende verstoring van flora en fauna, drugsgebruik en prostitutie.

Daarop voortbordurend zou ik de suggestie willen doen zo veel mogelijk wandelroutes in het groen in de wijk te ontwikkelen (een groen, natuurlijk ommetje met voldoende bakken om hondenpoep te kunnen deponeren, een natuurlijk uiterlijk met eventueel een watertje of iets dergelijks) zodat bewoners ook makkelijk binnen de woonwijk kunnen recreëren.

(2) Wat is uw naam?

5.1.2.e

Wat is uw adres?

5.1.2.e

Wat is uw postcode?

5.1.2.e

Wat is uw e-mail?

5.1.2.e

Wat is uw vraag, wens of suggestie?

Ik wil vragen hoe bij dit project rekening wordt gehouden met de voorzieningen in Dorst. In het bijzonder doel ik op de basisschool Marcoen. Bij de afgelopen en komende bouwprojecten in Dorst (Boswachterij, Tuindorp, Dorst-oost, ...) is de basisschool niet meegegroeid. Als gevolg zijn bij de basisschool Marcoen noodunits neergezet. Dit lijkt een tijdelijke oplossing voor een structureel probleem. Dorst groeit, maar de voorzieningen groeien niet mee.
Voorts vind ik het goed dat er aandacht is voor middeldure woningen en sociale huurwoningen in dit project.

Reactieformulier inloopbijeenkomst herontwikkeling Dorst Zuidoost en tijdelijke bouwweg Dorst Oost

---

Via dit formulier kunt u, tot uiterlijk 7 juli 2025 een reactie aan ons doorgeven.

Dit kan per e-mail aan (buitenprojecten@oosterhout.nl)

Naam*	5.1.2.e
Adres en huisnummer*	5.1.2.e
Postcode en woonplaats*	5.1.2.e
Telefoonnummer*	5.1.2.e
E-mailadres*	5.1.2.e

Vraag, wens of suggestie

Waarom worden omgevingsdialogen zoals deze niet uitgevoerd volgens de regels die de gemeente zelf opgesteld heeft. Zie: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR671151/1?

De provincie Noord-Brabant wil de woningen gaan saneren langs de provinciale wegen. Die woningen moeten maximaal een geluidsbelasting hebben van 65 dB. De te bouwen woningen liggen in een gebied waar de geluidsbelasting waarschijnlijk hoger is. Wordt de provincie betrokken bij deze plannen?

Volgens mij moet de 50 km/uur zone naar het oosten verschoven worden. Wordt dit gedaan?

** In verband met de privacy van persoonsgegevens zullen wij deze gegevens bij het opmaken van het verslag anonimiseren.*

Reactieformulier inloopbijeenkomst herontwikkeling Dorst Zuidoost en tijdelijke bouwweg Dorst Oost

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

d.d. 18-06-2025, Dorst

Geachte heer/mevrouw,

In aanloop naar de infoavond over de bouwweg die loopt over een gedeelte van mijn perceel tbv plan Dorst-Oost en de nieuw te ontwikkelen woningen heb ik enkele vragen en suggesties.

Ik heb zelf het voornemen om op de gronden naast mijn huidige woning een extra woning toe te voegen. Daar is voldoende ruimte toe en valt nog in het huidige bestemmingsplan Dorst 2023.

Nu de tijdelijke bouwweg ook over een klein gedeelte van mijn perceel gaat lopen vrees ik dat mijn bouwplan voor een langere periode niet realiseerbaar gaat zijn. Of kunt u mij toezeggen dat de bouwweg en het geplande bouwvlak voor de woning naast elkaar ontwikkeld kunnen worden?

Over het nieuwe plan voor woningbouw welke van Wanrooij project Ontwikkeling BV wil gaan ontwikkelen op de gronden tussen de Oude Tilburgsebaan en de Rijksweg blijkt dat er geen directe verbinding kan worden gemaakt met de Oude Tilburgsebaan. Hoe gaan deze woningen ontsloten worden met de Oude Tilburgsebaan? Of komt deze verbinding er niet? De bouwweg is een tijdelijke oplossing die via mijn perceel het wel mogelijk maakt om deze verbinding te maken. Ik zou graag willen zien hoe het nieuwe plan daar een oplossing voor heeft?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e>
Sent: 29-06-2025 06:50:37
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@oosterhout.nl>
CC: "5.1.2.e" <5.1.2.e>
Subject: Dorst Zuid Oost
Attachments:

[U ontvang niet vaak e-mail van 5.1.2.e 5.1.2.e Meer informatie over waarom dit belangrijk is, vindt u op https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification]

Beste lezer van dit bericht,

Afgelopen week was de inloopavond voor Dorst Zuid Oost. Een mooi project. Graag geef ik een aantal aandachtspunten mee:

- het maisveld waar Dorst Zuid Oost wordt gebouwd ligt hoger dan het Sint Jorisveld. Bij bouwen dienen de huizen niet boven de huizen op het Sint jorisveld uit te komen. Afgraven?
- behoud van de wadi op het Sint Jorisveld bij nummer 2, 3, 5,7.
- in de voorlopige plannen staat dat er geen auto ontsluiting komt naar het Sint jorisveld alleen een ontsluiting voor fietsers/voetgangers; dit juichen wij toe.
- graag sociale huurwoningen positioneren op redelijke afstand van bestaande bewoning op Sint jorisveld en oude tilburgse baan
- maak een definitieve ontsluiting op de Rijksweg voor auto verkeer van Dorst (Zuid) oost waar ook de tijdelijke bouwweg komt bij voorkeur middels rotonde of stoplichten.

Vriendelijke groet,
5.1.2.e

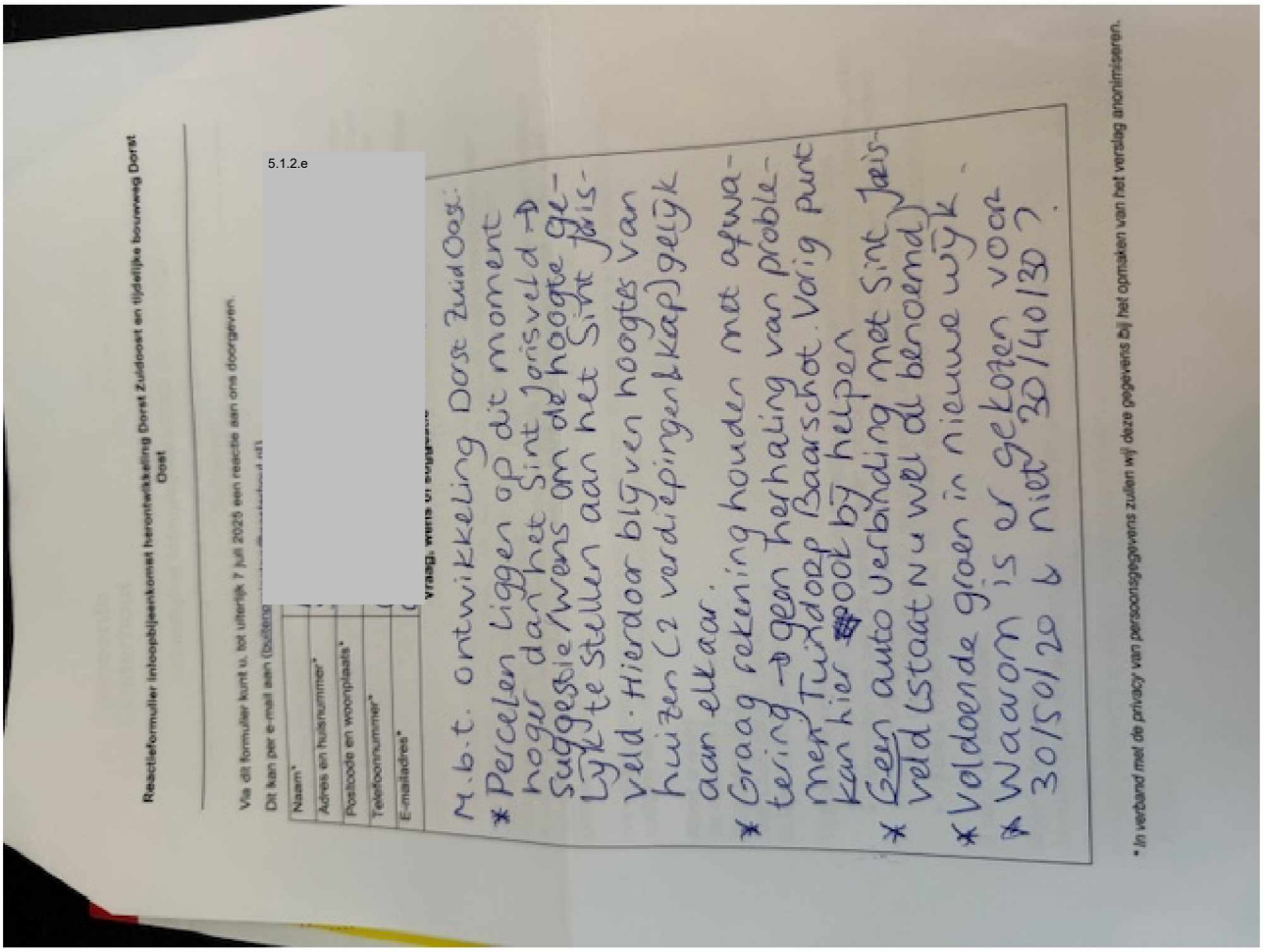
5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e>
Sent: Mon, 30 Jun 2025 15:11:43 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@oosterhout.nl>
Subject: Reactieformulier herontwikkeling Dorst Zuidoost

[U ontvang niet vaak e-mail van 5.1.2.e 5.1.2.e Meer informatie over waarom dit belangrijk is, vindt u op https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification]

Goedemiddag,

Onderstaand het ingevulde reactieformulier m.b.t Dorst Zuidoost.



Reactieformulier inloopbijeenkomst herontwikkeling Dorst Zuidoost en tijdelijke bouwweg Dorst Oost

Via dit formulier kunt u, tot uiterlijk 7 juli 2025 een reactie aan ons doorgeven.
Dit kan per e-mail aan (bijlage

Naam*	5.1.2.e
Adres en huisnummer*	
Postcode en woonplaats*	
Telefoonnummer*	
E-mailadres*	

Vraag, wens of suggestie

M.b.t. ontwikkeling Dorst ZuidOost:
* Percelen liggen op dit moment hoger dan het Sint Jorisveld → Suggestie/wens om de hoogte gelijk te stellen aan het Sint Jorisveld. Hierdoor blijven hoogtes van huizen (2 verdiepingen kap) gelijk aan elkaar.
* Graag rekening houden met afwatering → geen terhaling van problematiek Tuindoop Baarschot. Volg punt kan hier ook bij helpen
* Geen auto verbinding met Sint Jorisveld (staat nu wel als benaamd)
* Voldoende groen in nieuwe wijk.
* Waarom is er gekozen voor 30/50/20 & niet 20/40/30?

* In verband met de privacy van persoonsgegevens zullen wij deze gegevens bij het opmaken van het verslag anoniemiseren.

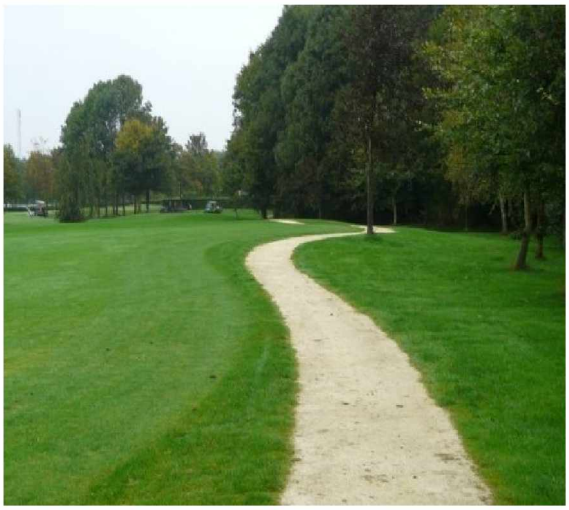
Met vriendelijke groet
5.1.2.e
Verstuurd vanaf mijn iPhone

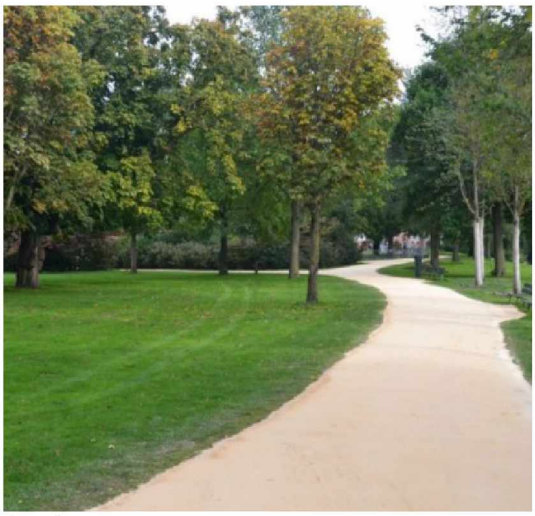
Naam	:	5.1.2.e
Adres	:	5.1.2.e
Postcode en woonplaats	:	5.1.2.e
Telefoonnummer	:	5.1.2.e
Emailadres	:	5.1.2.e

Betreft: Woningontwikkeling Dorst Zuidoost

In het ontwerp hebben we een groenstrook erbij getekend met een geel halfverhardingspad, een parkachtig paadje waar voetgangers gebruik van kunnen maken om van sint Jorisveld naar de Rijksweg te komen en andersom, zoals dat nu al gebeurt aan de oostkant van mijn perceel. Het zou mooi zijn als zo'n soort pad in die groenstrook gerealiseerd kan worden en dat ook voor de nieuwe wijk. zie voorbeeldplaatjes onder het ontwerp.







Voorbeeldplaatje Nobre Cál geel halfverharding wandelpad