Randvoorwaarden en uitgangspunten ontwikkeling Dorst Zuidoost

Aanleiding

Ontwikkelaar Whoon (voorheen Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.) heeft in 2024 in twee fasen gronden aangekocht aan de oostkant van Dorst ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Hiertoe is in 2024 een samenwerkingsovereenkomst gesloten, later gevolgd door een allonge. In beide is ook een bepaling opgenomen met betrekking tot de huur van grond ten behoeve van de bouwweg voor Dorst-oost door de gemeente.
De randvoorwaarden die hieronder worden genoemd, zijn eerder in beperktere vorm onderwerp geweest van de omgevingsdialoog in 2025. Nu er duidelijkheid is gekomen over het provinciale standpunt met betrekking tot een aansluiting op de N282 en er nog een kleine verwerving langs de Oude Tilburgsebaan door de gemeente heeft plaatsgevonden kunnen de randvoorwaarden voor deze woningbouwontwikkeling worden vastgesteld door het college.



Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostelijke kant van Dorst; ten oosten van het Sint Jorisveld, ten zuiden van de Oude Tilburgsebaan en ten noorden van de N282. Het plangebied is circa 2,3 ha groot.



Wonen

Ten behoeve van de woningbouw wordt de volgende programmering aangehouden.

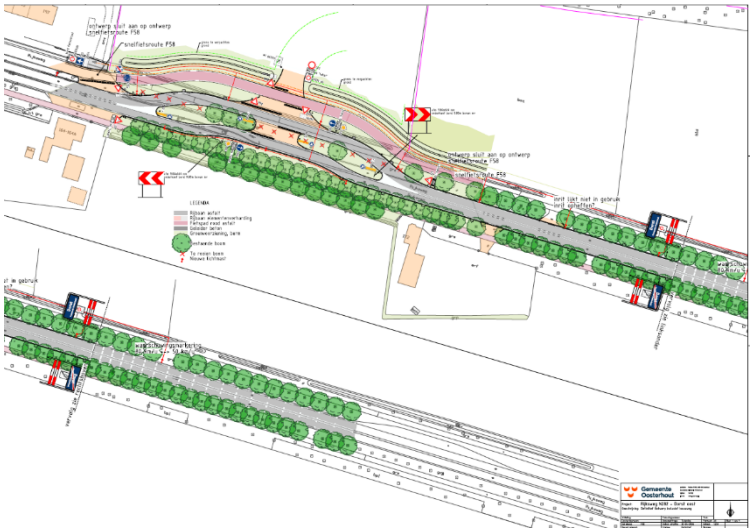
- 30% sociale huur; 45% middelduur (betaalbaar); 25% duur.
- Circa 55-70 woningen.

Verkeer

- Het project wordt voor het autoverkeer ontsloten via de Oude Tilburgsebaan, met uitzondering van maximaal drie woningen die via het Sint Jorisveld mogen ontsluiten.
- Er komt een verbinding van de snelfietsroute langs de provinciale weg met de Oude Tilburgsebaan via het nieuwe interne stratenpatroon of via een eigen tracé.
- Het zuidelijk deel van de fietsroute moet zodanig zijn ontworpen dat eventueel in de toekomst hier alsnog een auto-aansluiting gemaakt kan worden op de Provincialeweg. Dat betekent dat naast 3,5 meter fietspad er een ruimtereservering gemaakt wordt van minimaal 3 meter.
- Straten zijn 30 km/u voor gemengd verkeer (fiets en auto), met bijbehorend profiel en een open verharding (klinkers, geen asfalt).

Aanpassing N282/snelfietsroute

Onderstaand ontwerp, dat is kortgesloten met de provincie Noord-Brabant, dient als gegeven te worden beschouwd.



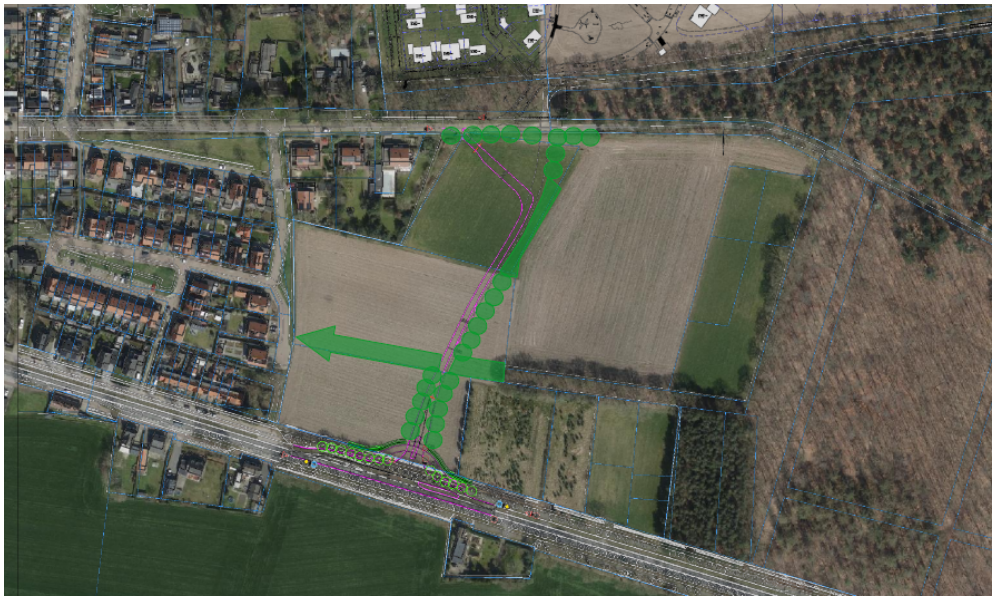
Stedenbouw

- Aan alle zijden van de woonbuurt worden representatieve randen gemaakt.
    - Aan de zijde van de Rijksweg worden dit voorkanten of zijkanten met een duidelijke voorgevel aan de Rijksweg en het karakter geven van lintbebouwing.
    - Aan de zijde van de Oude Tilburgsebaan worden dit voorkanten of zijkanten met overhoeks georiënteerde woningen en groene erfafscheidingen.
    - Aan de zijde van het Sint Jorisveld worden dit voorkanten of zijkanten met overhoeks georiënteerde woningen en groene erfafscheidingen.
    - Bij zij- en achtertuinen rekening houden met een houtwal als landschappelijke overgangszone.
- Voor alle bebouwing is sprake van een dorpse korrel en architectuur.
- Er wordt samenhang gezocht met hofjes in de tweede lijn van de Oude Tilburgsebaan.
- Er komt maximaal 1,5 bouwlaag (1 laag met kap) aan de Rijksweg als doorzetting van het bestaande lint.
- Alle overige woningen in het plangebied zijn maximaal 2 lagen + een kap.
- Onderdeel van de woonbuurt is een groene verblijfs-/speelplek (minimaal 500m2, die mogelijk deels als dubbelgebruik met wadi wordt ingezet), intern gelegen of gekoppeld aan het Sint Jorisveld. De bestaande wadi/grasveld aan het Sint Jorisveld kan niet als formele speelplek (schommel/wip) ingezet worden voor dit plangebied. Er dient dus een formele speelplek in de woonbuurt opgenomen te worden.

Groen

- Het project kent een landschappelijke inpassing door laan- en houtwalbeplanting.
- De Oude Tilburgsebaan is een historische structuur, dus deze identiteit wordt versterkt met laanbeplanting.
- De historische houtwal ten oosten van het plangebied als structuur(element) wordt doorgetrokken in de woonwijk.
- De hele oostzijde van het plangebied heeft een natuurlijk/landschappelijke uitstraling:
    - ofwel met een groenstrook (minimaal 2 meter) als onderdeel van een wegprofiel;
    - ofwel met een houtwal met struinpad (minimaal 8 meter) langs tuinen.
- Er komen geen smalle openbare groenstroken tegen particulier eigendom ter voorkoming van snippergroen.
- Het groen wordt zodanig vormgegeven dat het goed te beheren is, wat betekent dat we inzetten op:
    - gras en bomen
    - houtwallen en/of bosschages aan de randen
    - het sterk beperken van heesterbeplanting.
- De gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte-maatvoering (LIOR) is van toepassing.
- Per woning dient één boom en 116 m2 openbaar groen te worden gerealiseerd. Bij de ruimtelijke inrichting vormt de 3-30-300 regel het uitgangspunt, waarbij wordt gestuurd op zicht op minimaal 3 bomen vanuit elke woning, 30% kroonbedekking in de wijk en een openbaar park of groengebied binnen 300 meter loopafstand.
- Er wordt natuurinclusief ontworpen, ingericht en gebouwd.
- Er is aandacht voor biodiversiteit.





Kwaliteitsverbetering

- De kwaliteitsverbetering op grond van de Verordening ruimte van de provincie wordt concreet vormgegeven en gerealiseerd.

Water

- Voorwaarden uit geldende afvalwater- en hemelwaterverordening zijn van toepassing.
- Regels van Omgevingsdienst Zuidoost Brabant voor het grondwaterbeschermingsgebied zijn van toepassing.
- Mogelijk heeft het bestaande riool niet genoeg capaciteit voor de toename van het vuilwater van dit project; de ontwikkelaar dient dan een adequate oplossing te bieden die voldoet aan de bestaande regelgeving. Deze kan ook buiten het plangebied liggen.

Natuur

- Houd met name rekening met de nabijheid van NNB-gebied aan de oostkant en de externe werking hiervan.

Spuitzone
Betrek deze materie bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Energie
Vanwege de netcongestie wordt voorzien in netbewust bouwen, hetgeen inhoudt:

1. Zoveel mogelijk energie besparen.
2. Binnen het project energievraag en -aanbod in balans brengen in tijd en volume, eventueel door middel van individuele en collectieve opslag van energie en warmte.
3. Houdt rekening met vraag naar koude en elektrisch laden.

Ziet u deze handreiking: handreiking netbewuste nieuwbouw.

Niet limitatief
Bovenstaande opsomming is bedoeld als gemeentelijke randvoorwaarden lijst en voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Het document is niet limitatief en/of uitputtend. Er is bovendien sprake van naburig oppervlaktewater van het Waterschap, een fietspad van de provincie en natuurwetgeving waar de provincie bevoegd gezag is.

12-11-2026