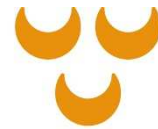


Wat zijn de mogelijkheden voor de ontwikkeling Dorst-Oost?



gemeente **Oosterhout**

Onderzoeken voor goede woningbouw

Afgelopen voorjaar hebben we u geïnformeerd over de ontwikkelingen bij Dorst-Oost. Doordat Ruimte voor Ruimte* een varkenshouderij op de Steenovensebaan saneert, is de mogelijkheid ontstaan om Dorst-Oost eerder dan gepland te kunnen ontwikkelen. Ruimte voor Ruimte is hierbij de ontwikkelende partij. Maar ook de gemeente Oosterhout is druk bezig met het plan, door diverse onderzoeken te doen. Met al deze gegevens moet Ruimte voor Ruimte een plan maken. Deze onderzoeken vergen veel tijd, waardoor het nu nog niet mogelijk is concrete plannen te presenteren. Wel kunnen we u vertellen waar we nu mee bezig zijn.

Woningen

Dorst heeft behoefte aan meer woningen en inwoners. Het is goed voor de leefbaarheid in het dorp, maar ook voor het voorzieningenniveau. In het artikel dat in maart 2019 in de krant stond werd gesproken over 180 woningen, dit is indicatief. Dit is nog steeds het indicatieve aantal woningen waar naar wordt gekeken. Het aantal woningen dat we gaan bouwen hangt van een aantal factoren af zoals de financiële haalbaarheid van het plan, wat voor soort woningen er zouden moeten komen, de ruimtelijke kwaliteit die het plan moet krijgen, eventuele beperkingen als gevolg van het spoor (bijvoorbeeld gebieden waar wij niet mogen bouwen vanwege veiligheid). Er komen geen appartementen, alleen grondgebonden woningen. Uitgangspunt is ook, dat er naast Ruimte voor Ruimte kavels (groot), ook sociale woningbouw zal plaatsvinden.

Onderzoek geluid en trillingen

Ondertussen wordt er ook technisch onderzoek uitgevoerd naar een aantal verschillende aspecten. Dit betreft onder andere onderzoek naar **geluid en trillingen** als gevolg van het spoor. Bij dit onderzoek kijken we naar het geluid en de trillingen die veroorzaakt worden door het spoor. Voor geluid hebben we wetgeving waar de nieuwe woningen aan zullen moeten voldoen, deze wetgeving zorgt ervoor dat er niet teveel geluid of lawaai in de nieuwe woningen komt. Hierbij kijken we ook naar mogelijke maatregelen (bijvoorbeeld geluidsschermen). Voor wat betreft trillingen doen we ook onderzoek, hiervoor is echter nog geen wetgeving, we zijn dus ook aan het onderzoeken hoe we dat dan op een goede manier in beeld kunnen brengen en wat voor maatregelen er genomen zouden kunnen worden.

Verkeerstromen

Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersafwikkeling van het plan en wat de gevolgen daarvan zijn op de rest van Dorst. Hierbij kijken we hoe het verkeer uit het nieuwe plan zal gaan rijden en wat het effect is voor de rest van Dorst. Daarbij kijken we ook naar de effecten van dat extra verkeer op de Spoorstraat en de kruising met de N282.

Stikstof

Een ander belangrijk punt betreft de situatie rond het aspect stikstof (alhoewel we daar afhankelijk zijn van het Rijk). Daarnaast vind technisch onderzoek plaats naar

zaken zoals bodemgesteldheid (is er bodemvervuiling?) en flora- en fauna (komen er met het plan beschermende planten- en/of diersoorten in gevaar?).

Financiële haalbaarheid

Terwijl deze onderzoeken lopen wordt door Ruimte voor Ruimte ook gekeken naar de eventuele maatregelen die getroffen moeten worden en de financiële haalbaarheid.

Planning

Het is de planning om eind 2019 een voorlopig plan klaar te hebben en aan het dorp Dorst kunnen presenteren. In het eerste kwartaal van 2020 starten we de bestemmingplanprocedure die nodig is voor de plannen. Met het Platform Dorst gaan wij in overleg hoe wij Dorst het beste kunnen informeren over dit plan en u op hoogte kunnen houden van de ontwikkelingen en met elkaar ideeën kunnen uitwisselen.

**Ruimte voor Ruimte is een ontwikkelingsmaatschappij van de provincie Noord-Brabant. Ruimte voor Ruimte ontwikkelt bouw kavels dankzij de Ruimte voor Ruimte regeling. Voor de Ruimte voor Ruimte regeling zijn in het buitengebied van Noord-Brabant veestallen afgebroken en zijn fosfaatrechten ingeleverd. Maar Ruimte voor Ruimte gaat verder. Ze helpen gemeente en provincie met actuele vraagstukken.*

Ruimte voor Ruimte is in beeld gekomen toen de gemeente nadacht over hoe ze om kon gaan met het bedrijf aan de Steenovensebaan 28 (LAVI). Eigenlijk werkt Ruimte voor Ruimte als een ontwikkelaar, met dit verschil dat de provincie Noord-Brabant de enig aandeelhouder van Ruimte voor Ruimte is. Daarnaast beoogt Ruimte voor Ruimte de provincie economisch en maatschappelijk vitaler te maken. U vindt meer informatie op de website van de provincie.

<https://www.brabant.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/bouwen-en-wonen/ruimte-voor-ruimte>