



RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 21 juni 2022
Zaaknummer raadsvoorstel 342835
Portefeuillehouder Kastelijns

Onderwerp

Concept-visie van het Masterplan Dorst 2030

Voorgesteld besluit

1. Kennis nemen van de visie van het concept-Masterplan Dorst 2030 als wenkend perspectief voor de toekomstige ontwikkeling van Dorst;
2. de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van deze visie verder te onderzoeken en uit te werken in een uitvoeringsagenda;
3. het college opdracht te geven om na afronding van de onderzoeken en uitvoeringsagenda, het Masterplan Dorst 2030 (bestaande uit een visie en uitvoeringsagenda) ter besluitvorming voor te leggen aan de raad, met daarbij een voorstel over de benodigde middelen voor uitvoering van het Masterplan;
4. voor de uitwerking van de visie (haalbaarheidsonderzoeken en uitvoeringsagenda) een bedrag van € 200.000 beschikbaar te stellen uit de Vrije Reserves.

Samenvatting

In het kader het wijkgericht werken is in juli 2021 in samenspraak met het Platform Dorst opdracht gegeven aan het bureau Space Value voor het opstellen van een masterplan. Het masterplan omvat twee onderdelen; een visie en een uitvoeringsagenda.

In de afgelopen 8 maanden is via een interactief proces met het dorp een visie voor Dorst gemaakt. Een visie die breed gedragen wordt door (belanghebbende) burgers, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties.

Uw raad wordt voorgesteld om kennis te nemen van deze visie van het dorp en te besluiten om deze visie uit te werken in een uitvoeringsagenda en hierbij de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van deze visie te onderzoeken, waarna het Masterplan (visie en uitvoeringsagenda) ter besluitvorming kan worden aangeboden aan uw raad.

Aanleiding

In 2020 zijn we gestart met wijkgericht werken en zijn er twee pilots aangewezen: Oosterheide en Dorst. Voor Dorst was de opdracht samenwerking te zoeken met het toen net opgerichte Platform Dorst. Binnen deze samenwerking heeft het Platform Dorst aangegeven, dat er behoefte is aan een Masterplan Dorst 2030. Een plan met daarin een breed gedragen visie voor de toekomst van Dorst, waaraan nieuwe ontwikkelingen kunnen worden getoetst. Nieuwe initiatieven kunnen zo worden (bij-)gestuurd naar de behoeften van de inwoners en het geheel wordt meer dan de som der delen zoals tot nu toe soms het geval is. De eerste stap die we hierin samen hebben gezet, is het opstellen van een visie voor Dorst en het omliggende buitengebied inclusief Seters en Steenoven.

Gelijktijdig is afgelopen periode ook gewerkt aan een visie op de toekomstige huisvesting van de Marcoen (basisschool). Dit is primair een verantwoordelijkheid van Delta Onderwijs, maar in de

praktijk is dit traject in nauwe samenwerking met de gemeente doorlopen. Idealiter zou dit proces pas na vaststellen van de visie plaatsvinden, maar door de grote groei van de kinderopvatting in Dorst en daarmee de tijdsdruk is dit niet haalbaar. Door voor beide processen samen te werken met hetzelfde stedenbouwkundig bureau Space Value, sluiten ze goed op elkaar aan.

De resultaten van het onderzoek naar de herhuisvesting van de basisschool de Marcoen op de huidige locatie en de effecten hiervan op het maatschappelijk cluster worden in juli gepresenteerd. In dat kader wordt ook een voorstel gedaan voor de urgente huisvestingsopgave (2 extra lokalen nodig voor schooljaar 23/24). De raad zal in de vergadering van september in kader van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs een gemeente brede afweging maken over de inzet van de financiële middelen.

Kader

In de Toekomstvisie "Oosterhout 2030" wordt uitgesproken dat het belangrijk is dat plannen tot stand komen via co-creatie, waarbij de gemeente, inwoners en maatschappelijke instellingen hun krachten bundelen. Immers "de gemeente, dat zijn wij met z'n allen".

Bij het opstellen van de visie is gebruik gemaakt van alle data die wij beschikbaar hebben. Denk hierbij aan aantal inwoners, bevolkingsopbouw, verwachte demografische ontwikkelingen etc. Ook is bij het opstellen van het masterplan rekening gehouden met lopende ontwikkelingen/projecten, zoals Dorst-Oost, snelfietsroute F58, de zonneweide etc.

Visie Dorst 2030

* Via een link op you tube kunt u in ca. 20 minuten kennis nemen van de visie.

<https://www.youtube.com/watch?v=JAXufaU3CHU>

In het participatieve proces is opgehaald dat Dorst **5 majeure thema's** kent:

1. Identiteit
2. Mobiliteit
3. Voorzieningen
4. Wonen
5. Samenhang

Aan de hand van deze thema's is besproken **wat Dorst belangrijk vindt** voor de toekomst van het dorp. Hieronder volgt per thema een weergave van wat Dorst belangrijk vindt per thema:

1. Identiteit:

- Er is behoefte aan een vitaal dorpshart (plek voor ontmoeting en voorzieningen)
- Behoud en verbinding van landschappelijke kwaliteiten (boswachterij, agrarisch landschap)
- Dorpse gevoel (behoud dorps karakter, dragende linten met karakteristieke bebouwing, aandacht voor historie, zet in op beperkte groei met behoud dorps karakter)
- Kleinschaligheid (verdicht waar mogelijk, uitbreidingen in vorm van grote woonwijken niet passend)

2. Mobiliteit:

- Auto-georiënteerd dorp (weinig aandacht voor fietser, voetganger, deelmobiliteit en OV)
- Infrastructuur als barrière (spoor en N282 doorsnijden dorp, beperkte oversteekbaarheid, Dorsplein is meer verkeersplein dan verblijfsruimte)
- Verkeersveiligheid (oversteekbaarheid, snelheid verkeer, beperkte ruimte voor fietser en voetganger)
- Verkeersoverlast (verkeersintensiteit spoor en N282 is hoog, ontsluiting nieuwe woonwijken via bestaande infrastructuur, sluipverkeer, overlast van geluid en trillingen, parkeerproblematiek bij specifieke locaties)
- Openbaar vervoer (lijnbus verbinding dorp kan beter, recreatieve hotspots niet of beperkt bereikbaar met OV)
- Ruimte voor fiets- en voetganger (weinig tot geen fietspaden, snelfietsroute)

3. Voorzieningen:

- Een gedegen onderwijslocatie (toekomstbestendig irt groei dorp)
- Extra zorg- en commerciële voorzieningen (supermarkt, apotheek/drogisterij, gezondheidscentrum, horeca voor ontmoeting)

- Bruisend dorpsplein (synergie van diverse ondernemers, ondernemersvereniging)
- Behoeftte aan sportplekken (sportverenigingen zijn belangrijke ontmoetingsplek, behoefte aan sport/bewegingsplekken in publieke ruimte)
- Oriëntatie op Breda
- Multifunctionele inzetbaarheid cultureel erfgoed en voorzieningen

4. Wonen:

- Passend woningaanbod (meer bouwen voor jongeren en ouderen)
- Meer variatie in woningtypes (bredere doelgroep, verschillende woningtypes en ook bijzondere woonvormen)
- Betaalbaarheid en flexibiliteit van woningen (meer huur en goedkope koop, meer inzetten op aanpasbaarheid en flexibiliteit van woningen, duurzame energievormen, etc.)
- Toevoeging op dorpse identiteit en (landschappelijke) karakteristieken (zet in op inbreiding binnen bestaande contouren, uitbreiding mag niet ten koste gaan van dorpse identiteit, beperkte groei om voorzieningenniveau mee te laten groeien en veranderingen te bewerkstelligen, zorg voor samenhang)

5. Samenhang:

- Fysiek en sociaal
- Extra ontmoetingsplekken
- Inzetten op activiteiten en evenementen
- Inzetten op synergie (ondernemersvereniging, buurtgenoten adopteren samen een stukje groen, synergie sportverenigingen, multifunctioneel bezetbaarheid gebouwen)
- Actief meedenken en meedoen (verbinden en betrekken bewoners, activeren)

Aan de hand van deze 5 thema's zijn de **opgaven voor Dorst** gedefinieerd en is een beeld van de toekomst geschetst in de vorm van een visiekaart (blz. 83 van de visie). Deze visie kent de volgende belangrijke opgaven:

- De visie bouwt voort op behoud van de karakteristieke linten (Baarschotsestraat, Oude Tilburgsebaan, Rijksweg, Bavelstraat, Geerstraat/Kapelerf en Spoorstraat) als structuurdragers van Dorst. Er liggen binnen die structuur drie belangrijke brandpunten van voorzieningen: maatschappelijk, commercieel en historisch/zorg. Door een dorpshart kunnen de verbindingen van deze drie brandpunten worden verbeterd. Een goed dorpshart biedt ook kansen voor versterking van het commerciële cluster.
- Het spoor en de N282 zorgen voor een verdeling van het dorp. De verbinding met het zuidelijk deel van het dorp (met o.a. zorgfuncties) kan worden hersteld door een goede inpassing van de Rijksweg N282 en het maken van een overkluizing ter hoogte van het dorpshart. Hierdoor vervalt de kruising op de Rijksweg als belangrijke toegang voor het dorp. Dit biedt kansen om het dorp autolouwer te maken en de noord-zuidverbinding (Bavelstraat-Geerstraat-Spoorstraat) in te richten tot fietsstraat.
- Voor de ontsluiting van Dorst zullen aan de westzijde en oostzijde van het dorp aansluitingen komen op de Rijksweg en voor een goede verkeerscirculatie moet een verkeerscirculatieplan worden opgesteld.
- De sportvoorzieningen zijn samen het vierde brandpunt. Hiervoor zijn voor de toekomst twee scenario's denkbaar en deze hebben een relatie met de keuze die gemaakt wordt voor de ontwikkeling van het maatschappelijk brandpunt in de vorm van een multifunctionele accommodatie (basisschool, dorpshuisfunctie etc.). Een toekomstbestendige ontwikkeling hiervan op de huidige locatie is slechts mogelijk indien het bewegingsonderwijs elders (op loopafstand) wordt opgelost.
- Naast inbreidingslocaties zijn er nog woningplannen aan de west- en oostzijde van het dorp. Met het slechten van de barrière van de Rijksweg is de zuidwestelijke richting van Dorst een belangrijke ontwikkelrichting voor woningbouw. De woningbouwplannen moeten voorzien in huisvesting voor doelgroepen op de juiste locaties (senioren in en rondom het dorpshart dicht bij de voorzieningen, aandacht voor diverse vormen van levensloopbestendig wonen, betaalbare segment voor starters, eenpersoonshuishoudens en middenhuur, dorpswonen in balans met de natuur in de buitenste ring).

Wat willen we bereiken?

Om te komen tot een uitvoering van het masterplan is een programmatische aanpak gewenst, waarin we de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de visie verder gaan onderzoeken. Dit betekent dat uw raad als eerste stap kennis neemt van de visie van het dorp als wenkend perspectief voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp met als opdracht om deze visie zowel in financiële, technische als bestuurlijk/procedurele zin verder uit te werken. Zo zal er bijvoorbeeld afstemming gezocht moeten worden met de provincie, omdat zij een belangrijke rol speelt in besluitvormingsprocedures (aanpassen Verordening Ruimte) en als wegbeheerder van de N282. Pas als er inzicht is in de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van deze visie, kan uw raad een weloverwogen besluit nemen over het Masterplan Dorst 2030 (visie én uitvoeringsagenda) en de benodigde middelen (budget voor projecten en voor de uitvoeringsorganisatie) beschikbaar stellen.

De eerstvolgende stap die nu gezet moet worden is het vertalen van de visie van het masterplan in een uitvoeringsagenda. In deze uitvoeringsagenda zullen lopende en toekomstige projecten een plek krijgen. Deze projecten verschillend van aard, doorlooptijd en prioriteit. Zo kan het gaan om haalbaarheidsonderzoeken, planstudies, het realiseren van ruimtelijke plannen, maar ook het uitvoeren van bijvoorbeeld sociaal-maatschappelijke projecten die zorgen voor meer verbinding in de gemeenschap van Dorst. Voor een aantal projecten is de gemeente al dan niet samen met bewoners en partners aan zet en voor andere projecten zijn het vooral externe partijen die in de lead zijn.

De uitvoeringsagenda wordt gevuld met twee type projecten: projecten waar de gemeente regisseert en projecten waar de gemeente faciliteert. De regieprojecten kunnen als vliegwiel dienen voor de realisatie van de visie. In de uitvoeringsagenda worden de volgende focusprojecten opgenomen:

1. herhuisvesting basisschool de Marcoen in combinatie met dorpshuisfuncties tot een MFA (multifunctionele accommodatie). Dit project loopt al. Er wordt in samenspraak met Delta Onderwijs een studie verricht naar permanente uitbreiding van basisschool de Marcoen op huidige locatie en de effecten hiervan op het maatschappelijke cluster;

2. opheffen barrièrewerking Rijksweg ter plaatse van het dorpshart en aanleg van de westelijke en oostelijke dorpsentree. Voor dit project zal een onderzoek naar de haalbaarheid moeten worden opgestart. Onderzocht moet worden wat technisch mogelijk is (incl. alternatief van verlegging), wat de financiële consequenties zijn en wat het draagvlak is bij de provincie voor dit project.

3. Verbeteren verkeerscirculatie en herinrichten routes. Voor dit project is een verkeerscirculatieonderzoek nodig. Dit project moet in samenhang worden gezien met het project onder punt 2 en dit betekent dat dit verkeerscirculatieonderzoek gelijktijdig wordt opgepakt met het haalbaarheidsonderzoek naar het opheffen van de barrièrewerking van de Rijksweg. Op het moment dat uw raad een besluit heeft genomen over het al dan niet opstarten van het project onder punt 2 (opheffen barrièrewerking Rijksweg) kan ook een besluit worden genomen over de eventuele aanpak voor de herinrichting van de straten.

* NB. De financiering van de uitvoering van de projecten onder punten 2 en 3 zullen integraal afgewogen moeten worden in competitie met andere opgaven van de gemeente. We zullen moeten bekijken of en hoe we deze projecten kunnen opnemen in de meerjarenplanning. Ook zullen we moeten onderzoeken op welke wijze we deze projecten kunnen bekostigen. Denk hierbij aan diverse financieringsbronnen (middelen van provincie, het nog in te stellen mobiliteitsfonds, de onderhouds- en investeringsbudgetten openbare ruimte, subsidiemogelijkheden, etc.)

4. doorontwikkeling sportcluster Neerlandia '31/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 vrijkomende gronden. Dit project heeft een relatie met de studie herhuisvesting basisschool Marcoen icm maatschappelijke functies.

Afweging van argumenten voor en tegen?

- De visie Masterplan Dorst 2030 is een resultante van een pilot die is uitgevoerd in kader van de opgave wijkgericht werken. De visie geeft weer wat het dorp wil voor de toekomst en hoe de inwoners, ondernemers, instellingen en verenigingen samen met gemeente wil samenwerken aan de leefbaarheid in het dorp. Met uw besluit om kennis te nemen van deze visie spreekt de gemeente commitment uit voor een breed gedragen plan en worden middelen

beschikbaar gesteld om te komen tot een programmatische aanpak van de visie (opstellen uitvoeringsagenda, uitvoeren diverse onderzoeken, afstemming provincie opstarten etc.).

- De visie is niet alleen een toetsingskader voor toekomstige plannen en initiatieven in Dorst, maar is vooral een wenkend perspectief dat inwoners en partners uitnodigt om samen te werken aan de leefbaarheid van het dorp. De visie zorgt hierdoor zowel voor samenhang in fysieke zin als in sociaal-maatschappelijke zin.
- De uitvoeringsagenda en de uitkomsten van de diverse onderzoeken worden vervolgens weer ter behandeling voorgelegd aan uw raad, zodat uw raad integraal een afweging kan maken over de wenselijkheid en haalbaarheid van de projecten in de uitvoeringsagenda en kan besluiten of er al dan niet middelen (capaciteit en geld) ter beschikking worden gesteld en op welke termijn. Met het kennis nemen van deze visie geeft uw raad aan, dat de gemeente samen met het dorp de visie verder wil onderzoeken op haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Het vervolgproces vraagt ook weer om een actieve bijdrage en inzet van het dorp zelf.
- Het vaststellen van het masterplan is uiteindelijk een bevoegdheid van uw raad. De raad zal dan integraal een afweging maken over deze visie in relatie tot de gewenste ontwikkeling voor Dorst. Hierbij is het ook belangrijk om te vermelden dat de voorliggende visie slechts de eerste stap is en dat er een verdere uitwerking nodig is om de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van de visie te onderzoeken. Als deze onderzoeken zijn gedaan kan de raad pas een weloverwogen en definitief besluit nemen over het Masterplan Dorst 2030. Hierbij wordt als kanttekening opgemerkt dat dit gelet op de beschikbare middelen een integrale afweging zal moeten zijn in relatie tot overige opgaven en ambities van de gemeente. Om de verwachtingen te managen is het goed om dit ook als zodanig te benoemen richting het platform Dorst en de inwoners van Dorst.
- Er is afgesproken met het Platform Dorst dat lopende projecten en ontwikkelingen niet 'on hold' worden gezet in afwachting van een Masterplan Dorst 2030. De lopende projecten zijn juist meegenomen in het plan. Het risico bestaat dat het gewenste beeld 'bijt' met de lopende projecten en men dit argument blijft opvoeren. Het is dan ook van belang om goed te blijven communiceren dat het masterplan lopende projecten niet "on hold" gaat zetten.

Inspraak en participatie

Het Platform Dorst heeft eerder een enquête gehouden onder de inwoners van Dorst en heeft vervolgens in de vorm van 5 werkgroepen het gesprek gevoerd met diverse inwoners uit het dorp. Deze input is door het platform gepresenteerd aan de gemeente en is als input meegenomen bij het opstellen van de visie.

Daarnaast is in de procesaanpak door Space Value en het Platform Dorst nadrukkelijk de verbinding met het dorp gezocht. Zo zijn er meerdere sessies (grote bijeenkomsten, ommetjes) georganiseerd om de inwoners te betrekken bij het opstellen van de visie. Bovendien zijn er enquêtes afgenomen en zijn er ook diverse gesprekken met ondernemers, maatschappelijke instellingen, verenigingen etc. gevoerd. Door het plaatsen van een driedimensionale maquette bij De Klip en Neerlandia '31 zijn de jongeren actief benaderd voor input. Bovendien zijn de kinderen op de basisschool De Marcoen in de vorm van een tekenproject betrokken bij het proces.

Ook in het vervolg zullen de inwoners van Dorst betrokken worden.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

Uw raad kan ook besluiten om geen vervolg te geven aan dit ingezette traject. Dit zal afbreuk doen aan de constructieve wijze van samenwerking die afgelopen maanden is opgebouwd. Immers tijdens de bijeenkomsten in Dorst bleek er veel wantrouwen te zijn richting de gemeente, omdat naar gevoel van de inwoners er te weinig geluisterd werd naar de wensen van de inwoners van het dorp.

Financiën

Voor het opstellen van de uitvoeringsagenda en de uit te voeren onderzoeken van de focusprojecten worden de kosten in totaal geraamd op een bedrag van € 100.000.

Voor het opstellen van de uitvoeringsagenda en het begeleiden van de diverse onderzoeken en het "lobbytraject" met de provincie wordt voorgesteld om hiervoor voor de periode van één jaar een projectleider te werven met de benodigde expertise. De kosten hiervan worden ook geraamd op ca. € 100.000.

Uw raad wordt voorgesteld om het totaal benodigde bedrag van € 200.000 ter beschikking te stellen uit de vrije reserves.

Vervolg

Na het beschikbaar stellen van de benodigde middelen voor de uitwerking van de visie wordt gestart met het opstellen van een uitvoeringsagenda, waarbij ook de (financiële) uitvoerbaarheid en haalbaarheid van de diverse projecten aan bod komt. Daarnaast moet de agenda duidelijkheid geven welke partijen (o.a. provincie, inwoners, ontwikkelaars) aan zet zijn en welke rol ze hebben. Zo wordt het Masterplan een flexibel plan met uitdrukkelijke aandacht voor het benutten van aanwezige kwaliteiten, verbetering van de verkeers- en parkeerstructuur en een voorzieningenniveau dat aansluit bij de behoeftes van de inwoners en de grootte van het dorp. Maar bovenal een gedragen plan, dat de leefbaarheid van Dorst verbetert en concrete acties benoemt hoe daar te komen.

Oosterhout 17 mei 2022,

Burgemeester en wethouders.

Bijlage(n)

1 concept-visie Masterplan Dorst 2030 d.d. april 2022



gemeente **Oosterhout**

RAADSBESLUIT

Onderwerp Concept-visie Masterplan Dorst 2030

Zaaknummer 342835

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 mei 2022,

BESLUIT:

1. De visie van het concept-Masterplan Dorst 2030 voorlopig vast te stellen als wenkend perspectief voor de toekomstige ontwikkeling van Dorst, met als focusprojecten:
 - a. Herhuisvesting basisschool Marcoen in combinatie met dorpshuisfuncties tot een multifunctionele accommodatie;
 - b. Opheffen barrièrewerking Rijksweg ter plaatse van het dorpshart en aanleg van de westelijke en oostelijke dorpsentree;
 - c. Verbeteren verkeerscirculatie en herinrichting routes;
 - d. Doorontwikkeling sportcluster Neerlandia'31/Tendo in combinatie met een sporthal, dan wel het uitplaatsen van het sportcluster naar het zuidwesten van de kern in combinatie met het herontwikkeling van de vrijkomende gronden;en onder het voorbehoud dat uit nader onderzoek en de nog op te stellen uitvoeringsagenda gaat blijken dat deze visie en de focusprojecten haalbaar en uitvoerbaar zijn;
2. voor de haalbaarheidsonderzoeken € 200.000 beschikbaar te stellen uit de Vrije reserves.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 juni 2022,

de raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier