



Wonen en leven in Oosterhout

Als onderdeel van de dorpsagenda Oosterhout zijn er een viertal werkgroepen in het leven geroepen, waaronder de werkgroep wonen en de werkgroep leefomgeving. De werkgroep wonen is samen met een vertegenwoordiger van werkgroep leefomgeving actief bezig met toekomstige woningbouw voor het dorp Oosterhout en invulling van de thema's verduurzaming, biodiversiteit, klimaatadaptatie, recreatie, ontmoeten en spelen bij deze ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van het initiatief voor de ronde tafel bijeenkomst met de verschillende partijen uit de raad van Overbetuwe gaan wij in deze notitie in op het met initiatiefnemer Park15 gedurende de afgelopen jaren doorlopen proces rondom de plannen voor het gebied ten noorden van de Oosterhoutsestraat, en doen wij een oproep het plan te prioriteren en zodoende snel te realiseren zodat ook in Oosterhout woningen beschikbaar komen voor met name onze starters en senioren. Als gevolg van de toegenomen vraag naar woningen en de vertragingen in de bouw is grote behoefte ontstaan aan met name betaalbare woningen. Waar de landelijke en gemeentelijke afspraak is dat minstens 30% van de (nieuwe) woningen sociale huur wordt, valt in Oosterhout slechts 17% van de woningvoorraad hieronder. Recent zijn er geen sociale huurwoningen of betaalbare koopwoningen bijgekomen, maar alleen koopwoningen in het duurdere segment, terwijl er wel een grote behoefte is aan sociale huur- en betaalbare koopwoningen (enquête jongeren en ouderen 2022). Tevens signaleren de werkgroepen wonen en leefomgeving een toenemende behoefte aan realisatie van andere, sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke functies in Oosterhout.

Ontwikkeling bufferzone Oosterhoutsestraat – Park 15

Enkele jaren geleden zijn met Park15 gesprekken opgestart over een nadere uitwerking van de bufferzone. Dit is voortgekomen uit de reguliere overleggen over de eerdere ontwikkelingen op het bedrijvenpark. Het gebied ligt ten noorden van de Oosterhoutsestraat en wordt aan de noordzijde begrenst door bedrijvenpark Park15. Het gebied is inmiddels ingericht en afgerond als onderdeel van de aanleg van het bedrijvenpark. De al bestemde bouw kavels voor kleinschalige bedrijfsgebouwen en enkele landgoederen aan de Oosterhoutsestraat moeten nog ingevuld worden. In het gebied zien wij kansen voor plannen die beter aansluiten op de visie en wensen van de werkgroep. Initieel (2019) waren er plannen voor 30 vrijstaande woningen, en later meer grootschalige plannen met een gemengde opbouw.

Rol en positie van de werkgroep wonen

Om in dit proces als sparringpartner en klankbord naar Park15 maar ook andere initiatiefnemers elders in ons dorp te kunnen fungeren, hebben we een visiedocument met wensenlijst opgesteld (zie bijlage). Hierin verwoorden wij onze visie op ruimtelijke ontwikkelingen in Oosterhout en benoemen concreet een aantal ideeën, wensen en aandachtspunten welke o.i. integraal meegenomen dienen te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel hiervan was de verschillende initiatiefnemers uit te dagen en te inspireren om tot plannen voor ons dorp te komen, die niet alleen voorzien in woningen, maar ook in andere functies voor huidige en toekomstige inwoners. Ondertussen hebben we de reguliere en constructieve gesprekken vervolgd en is mede door deze inspiratie van de werkgroep het aangepaste plan ontstaan zoals medio 2023 door Park15 ook is voorgelegd aan de regiekamer.

Vanuit de werkgroep steunen wij dit plan en prefereren dit boven de andere ons bekende initiatieven in ons dorp. Ons inziens geeft het huidige plan voor ontwikkeling van de bufferzone het beste invulling aan de wensen en ambities vanuit het dorp, zoals verwoord in ons visiedocument met wensenlijst. Het plan is echter niet persé het definitieve plan. Aanpassingen zijn nog mogelijk.



Voorzien in woonbehoefte

Het plan voorziet in de directe woonbehoefte van Oosterhout en maakt zelfs meer betaalbare woningen mogelijk dan vanuit landelijke en gemeentelijke streefgetallen gevraagd. Naast de geplande 120 sociale - en betaalbare woningen zorgen de 60 overige woningen voor een goede en gemengde opbouw van de woonbuurten. In het plan zijn binnen de betaalbare woningen eveneens flex woningen opgenomen. Hierin zien wij vooral een kans om door verkorte procedures sneller te kunnen realiseren, maar zou het wenselijk zijn om deze woningen vervolgens wel blijvend te bestemmen en ook zo te realiseren. Ze voorzien immers in een structurele en geen tijdelijke behoefte. Tenslotte biedt het plan ruimte voor realisatie van andere woonvormen, zoals woongroepen, waaraan wel behoefte is maar tot nu toe geen aanbod is in Oosterhout. Het voorgestelde programma beantwoordt aan de actuele vraag vanuit Oosterhout en biedt daardoor ook ruimte voor andere verhuizingen. Hiermee draagt het bij aan een gezonde, organische groei van ons vergrijzende dorp.

Daarnaast is er aan de kant van het bedrijvenpark een eerder en separaat initiatief om te voorzien in passende, tijdelijke huisvesting voor internationale medewerkers, waarmee opgeteld 275 bedden ingevuld worden binnen het afwegingskader. Dit is meer dan de eerder in ons visiedocument en wensenlijst benoemde maximaal 125 short-stay verblijven en maximaal 100 slaapplekken voor chauffeurs. Ons inziens is de precieze ruimtelijke inpassing van de tijdelijke huisvestingsplekken sterk bepalend of dit bijdraagt of juist afbreuk doet aan het woonplezier van inwoners van Oosterhout.

Versterking van landschap en inpassing Park15

De landschappelijke basis van het nieuwe plan is een duidelijke scheiding tussen wonen en werken. Deze scheiding is een logisch gevolg van de bestemming als bufferzone. De scheiding wordt bereikt dankzij het nieuwe, langgerekte dijkpark. Aan de noordzijde bevinden zich de drie initiatieven met de geplande tijdelijke huisvesting voor medewerkers en chauffeurs en ook de laatste in te vullen bedrijfskavels. Aan de zuidzijde van het dijkpark is het woonlandschap een afronding van deze kern randzone. Dankzij het dijkpark komen ook de nieuwe woningen op voldoende afstand van het bedrijvenpark.

Met Park15 hebben we het uiteindelijke plan in verschillende bijeenkomsten ook weer vergeleken met ons visiedocument en wensenlijst. We zien dat hierin tegemoet gekomen wordt aan de ambitie die wij als werkgroep geformuleerd hebben. Het woonlandschap vormt samen met het dijkpark en de bestaande groene ruimtes rondom Park15 een robuust groen raamwerk en wordt natuurinclusief en biodivers ingericht. De aanwezige hoogspanning wordt voldoende vrij gehouden voor prettig wonen. De voor het dorp zeer gewenste toekomstige verkabeling van deze lijn zou het plan enkel beter maken en blijft mogelijk.

Ruimte voor biodiversiteit, ontmoeting en verbinding

Op en rondom het dijkpark is veel ruimte voor biodiversiteit voorzien en kunnen verschillende collectieve en recreatieve initiatieven een plek vinden. De thema's biodiversiteit, klimaatadaptatie, recreatie, ontmoeten en spelen kunnen hier ondergebracht worden. De omvang van het dijkpark, de bestemming als bufferzone van de zone grenzend aan Park 15 en de aanwezigheid van milieuzones en de hoogspanning alsmede de verbinding met bestaande gebieden bieden o.i. uitgelezen kansen om wensen uit ons visiedocument op het gebied van biodiversiteit, klimaatadaptatie, recreatie, ontmoeten en spelen te realiseren. De Dorpsraad en haar werkgroepen kan en zal in de invulling en ontwikkeling van deze functies een actieve rol pakken en een eerste initiatief voor een dorps tuin



begint reeds vorm te krijgen. Echter, uitvoering en financiering van deze voorzieningen, alsook nadien het onderhoud en beheer ervan zien wij als taak van de initiatiefnemer en/of gemeente.

Verkeersveiligheid Oosterhoutsestraat

Op de Oosterhoutsestraat wordt al jarenlang te hard gereden. Voor fietsers en voetgangers is het niet veilig. De verschillende aansluitingen op de Oosterhoutsestraat zien wij als een kans om verkeersremmende maatregelen te treffen. Daarnaast kan via het woonlandschap ook een mooie en veilige wandelroute ontstaan. Met betrekking tot openbaar vervoer hopen we dat deze groei van het dorp helpt bij verbetering van de beschikbaarheid van buslijnen.

Energievoorziening

Netcongestie is een actueel knelpunt voor veel ruimtelijke ontwikkelingen. Indien Liander niet zou kunnen leveren, kan voor de energievoorziening gebruik gemaakt worden van zelfvoorzienende systemen met grootschalige opwek uit zon en wind vanuit het bedrijvenpark. Overigens begrijpen wij dat Liander in dit gebied dankzij alle nieuwe aanleg van de afgelopen jaren voldoende aansluitmogelijkheden heeft, maar hiervoor dan de TenneT prioritering mist. Deze rust nu op andere woongebieden in onze gemeente waar Liander op haar beurt dan weer niet deze mogelijkheid in haar eigen netwerk heeft. Zo ontstaat een patstelling. Door een herschikking hiervan, dus TenneT ruimte inzetten waar Liander ook mogelijkheden heeft, kan gemeente-breed ook voortgang geboekt worden met het bouwen van huizen.

Betrokkenheid en participatie in de toekomst

De afgelopen jaren waren de werkgroep wonen en dorpsraad nauw betrokken door de verschillende, frequente overleggen met initiatiefnemer Park15. In de verdere uitwerking van dit plan blijven wij graag betrokken en steunen wij de langzame 'verkleuring' naar een klankbordgroep waarin ook andere stakeholders een plek kunnen innemen. Gezien onze ervaringen tot heden verwachten wij met Park15 deze dialoog goed te kunnen vervolgen om zo spoedig tot realisatie van de gewenste inrichting van de bufferzone te komen met woningen en voorzieningen voor biodiversiteit, klimaatadaptatie, recreatie, ontmoeten en spelen. Ook de gemeente dient hierin ambtelijk weer haar rol vervullen zoals oorspronkelijk ook binnen de werkgroep het voornemen was. Op deze manier kan het plan verder uitgewerkt en gedetailleerd worden. Daarnaast blijft van belang op te merken dat de werkgroep het dorp in algemene zin vertegenwoordigt, maar dat overleg met direct aanwonenden en belanghebbenden belangrijk en noodzakelijk is.

Tot slot

De afgelopen jaren hebben wij als werkgroep wonen, samen met de werkgroep leefomgeving zorgvuldig en met betrokkenheid gewerkt aan een visie op de omgeving van ons dorp. Om hier nu invulling aan te kunnen geven en te kunnen voorzien in de grote behoefte aan betaalbare woningen verzoeken wij u dit plan, wat daar in past, verder uit te laten werken en te prioriteren. Ondertussen kan parallel verder gewerkt worden aan de omgevingsvisie voor de gehele gemeente en wordt voor Oosterhout niet nog meer onnodige tijd verloren.

BIJLAGE: Visie en wensenlijst werkgroepen wonen en leefomgeving op ruimtelijke ontwikkelingen in Oosterhout