

# Woonlandschap Oosterhout en relatie tot andere initiatieven

Ten behoeve van RondeTafelgesprek Q2-2024

Park15 Logistics B.V.

Bart Franssen / Joost Loeffen

15 februari 2024

# Inleiding

In deze notitie wordt aan de hand van het woningbouwplan Woonlandschap Oosterhout ingegaan op de invulling van het gebied bekend als de bufferzone.

Vooruitlopend op de realisatie van het woonlandschap worden de bestemde bedrijfskavels (werklandschappen) uitgegeven en staat de ontwikkeling van tijdelijke huisvesting voor internationale medewerkers gepland. Op de hierna volgende pagina's wordt inzichtelijk gemaakt hoe deze plannen zich verhouden tot het initiatief van het woonlandschap.

Het plangebied ligt ten noorden van de Oosterhoutsestraat en zuidelijk van het bedrijventerrein Park15. In totaal beslaat het gebied ca. 25ha. waarbinnen de 3 concepten een plek vinden, te weten de (1) huisvesting van internationale medewerkers, (2) de bestaande werklandschappen en tot slot (3) het woonlandschap aan de zuidzijde.

Aan de hand van de volgende platen wordt zichtbaar op welke wijze deze concepten volgordelijk ingepast worden en in verschillende tempo's gerealiseerd kunnen worden.

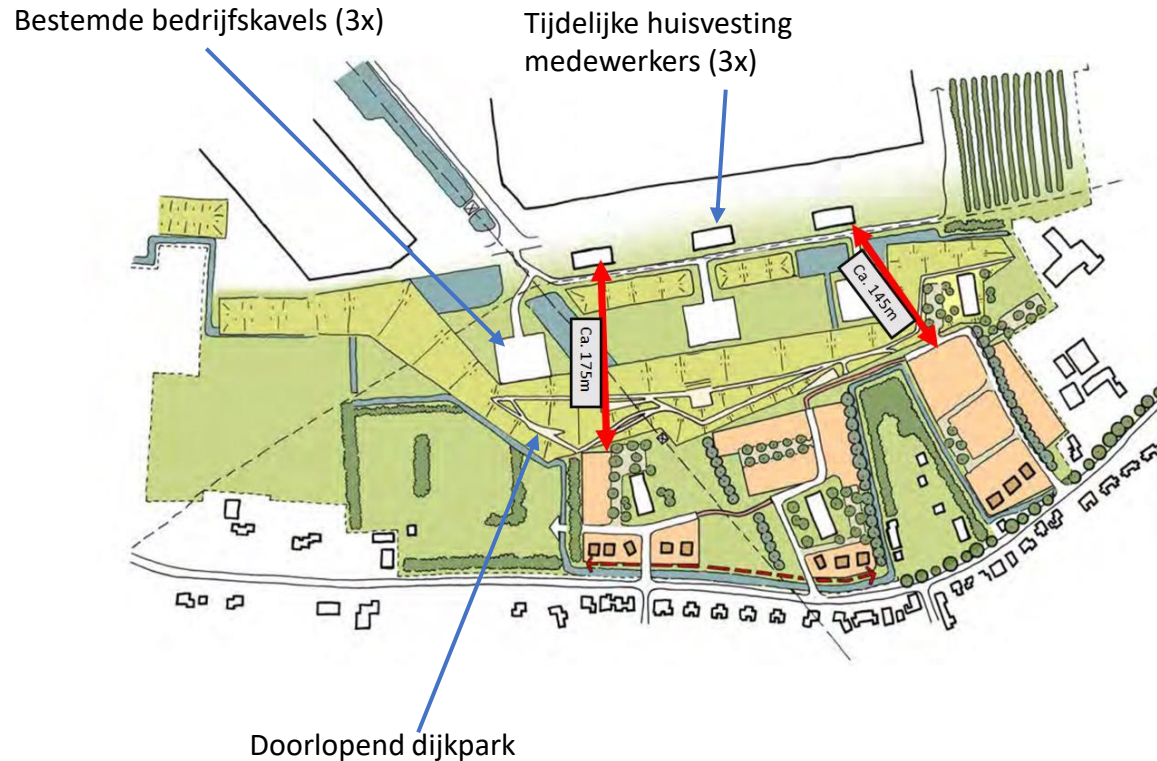
In vervolg daarop zijn de bij de regiekamer ingediende nieuwe plannen bijgevoegd waarin de plannen afzonderlijk uiteen worden gezet.

Bijlagen:

- 1) Indiening Regiekamer: Plan tijdelijke huisvesting internationale medewerkers
- 2) Indiening Regiekamer: Plan Woonlandschap Oosterhout

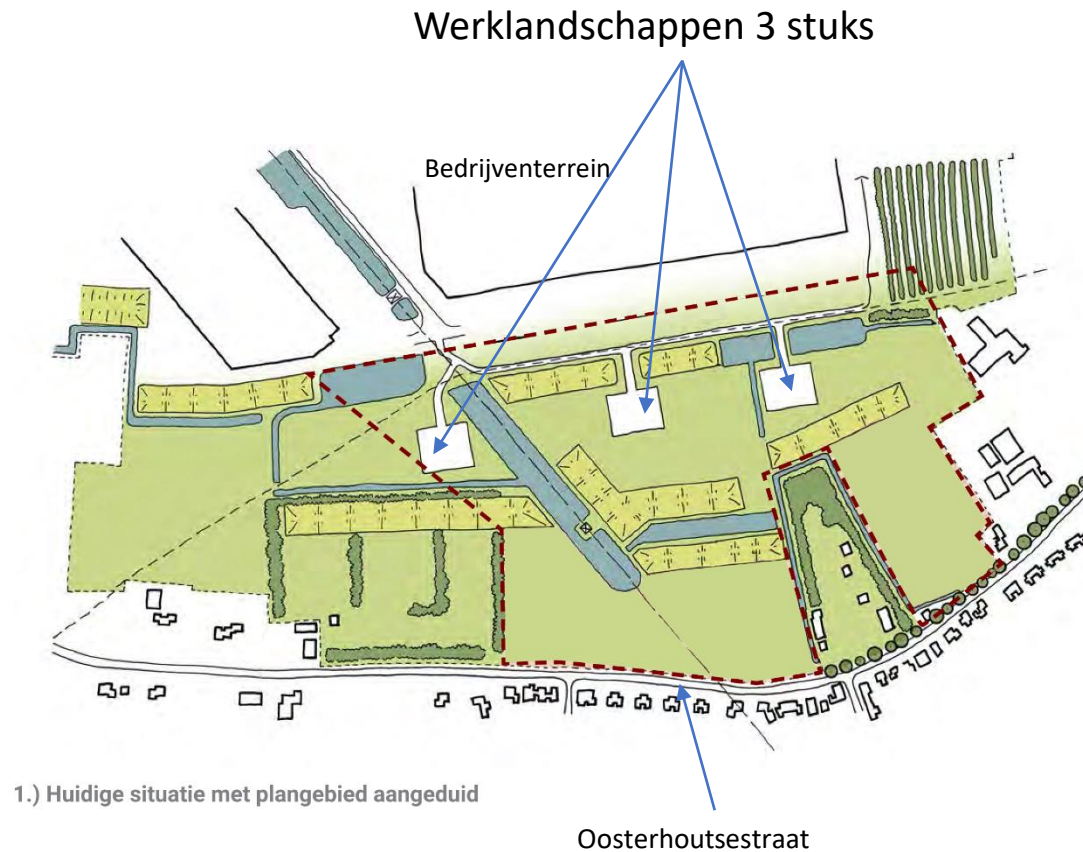


# Eindbeeld: een woonlandschap en versterking van de bufferzone



Op de afbeelding hiernaast is schetsmatig weergegeven het gebied met de drie concepten een invulling krijgt. Aan de zuidzijde het woonlandschap, direct ten noorden van de Oosterhoutsestraat, daarboven het dijkpark als scheiding tussen wonen en werken. Vervolgens boven, noordelijk van, het dijkpark eerst de bestemde bedrijfskavels (werklandschappen) en daarna de initiatieven voor tijdelijke huisvesting van medewerkers op het bedrijvenpark.

# Huidige inrichting van het gebied

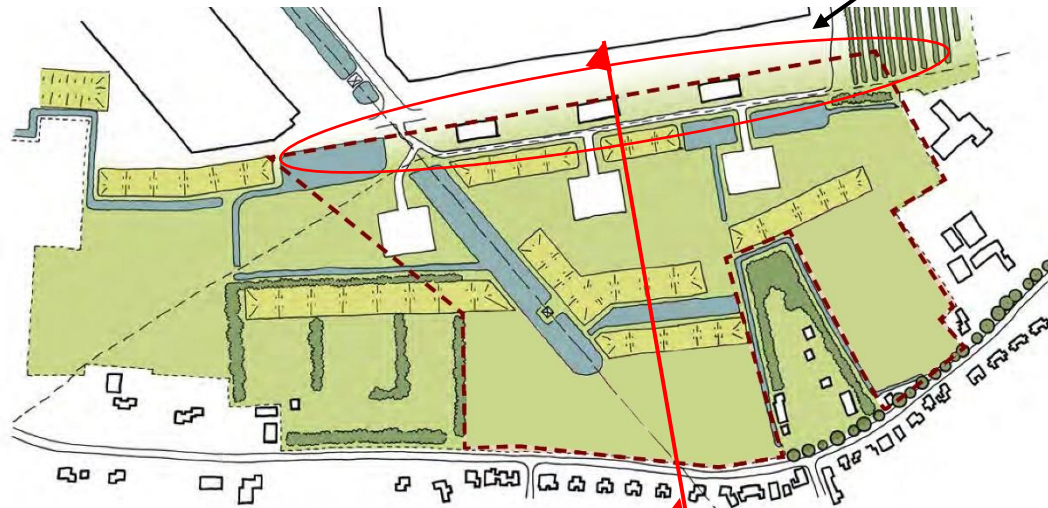


Op dit moment is het gebied ingericht conform de afspraken die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Het is geheel ingericht en afgerond en naar tevredenheid van de Gemeente in 2023 beoordeeld.

Het gebied omvat verschillende dijklichamen en groenstructuren welke fungeren als zichtbeperking op het bedrijvenpark. In het gebied liggen aan de zuidkant nog een 3 tal reeds bestemde bouwkvavels. De zogenaamde werklandschappen. Deze zijn op dit moment nog niet uitgegeven. Momenteel worden hier bouwplannen voor ontwikkeld. Deze locaties worden bereikt vanaf het bedrijvenpark.



# Situering huisvesting internationale medewerkers



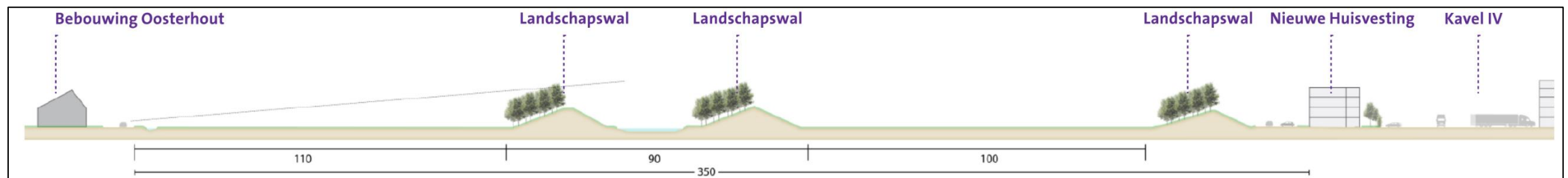
Doorsnede zoals afgebeeld

Aan de noordzijde van het gebied, direct aangrenzend aan het bedrijvenpark is de locatie gesitueerd voor een drietal initiatieven voor tijdelijke huisvesting van in totaal 275 internationale medewerkers. De internationale medewerkers bevinden zich daarmee eveneens direct aan de rand van het groene gebied met daarin nog de 3 werklandschap locaties.

De locaties worden met de auto vanaf de westzijde bereikt vanaf het bedrijvenpark en richten zich ook primair op de opgave zoals deze er is voor medewerkers op Park15.

Op de onderstaande doorsnede is zichtbaar hoe de initiatieven vanuit Oosterhout wegvallen achter de verschillende linies van dijken.

Dit plan is op 20 juli 2023 in de regiekamer behandeld en bijgevoegd als bijlage. Naar aanleiding van de behandeling in de regiekamer is in een ambtelijk vervolgoverleg verder gekeken naar deze inpassing waarna deze met enkele aanvullingen ambtelijk stedenbouwkundig akkoord is bevonden. Het finale advies van de regiekamer moet nog ontvangen worden.



# Vervolgens uitgifte werklandschap kavels

Met de ontwikkeling van het gebied voor de huisvesting kan ook de finale invulling van de al bestemde werklandschapkavels vorm krijgen. Op deze kavels zullen separate bedrijfsgebouwen gerealiseerd worden. Omdat deze onder milieucategorie 2 vallen en op ruime afstand van de huisvesting liggen zorgt dit niet voor een nadelig effect op het woon- en leefklimaat aldaar. Door deze bebouwing toe te voegen krijgt het noordelijke deel van dit gebied verder vorm. Deze bedrijfskavels zijn onderdeel van het vigerende bestemmingsplan van Park15 en dus direct te bebouwen.



Impressie mogelijke bebouwing werklandschap

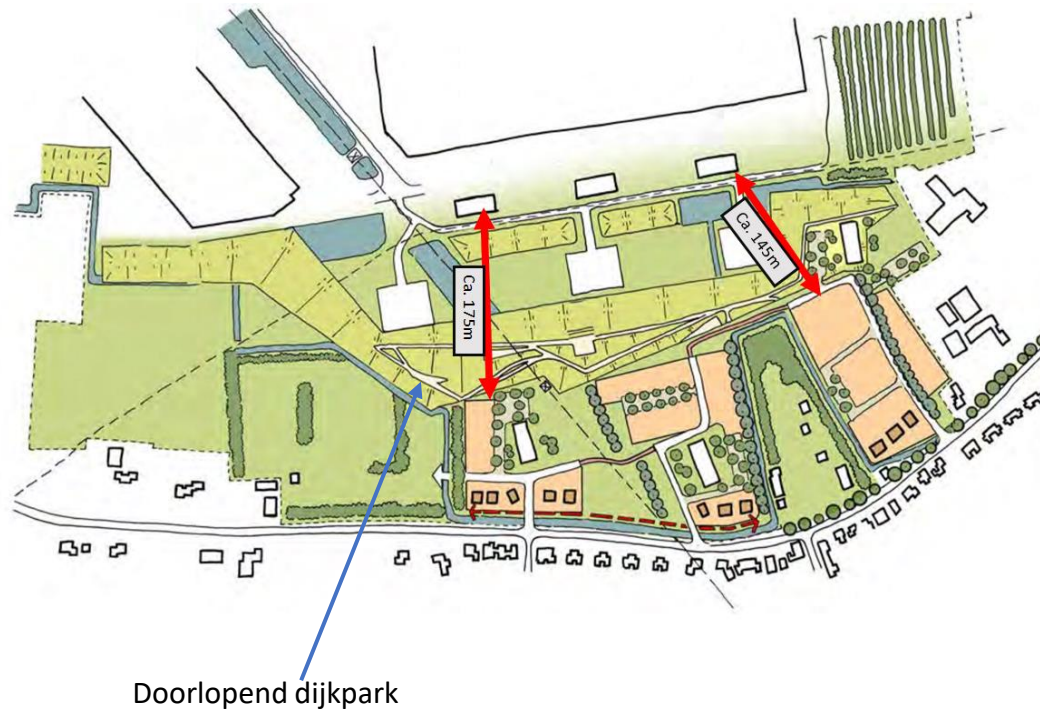
# Invulling zuidelijke deel middels Woonlandschap

In het zuidelijke deel van de bufferzone is de afgelopen jaren gewerkt aan verschillende plannen voor een verdere invulling van het gebied. In het bestemmingsplan (2010) zijn 6 woningen in twee landgoederen opgenomen. In 2019 zijn afspraken gemaakt over een dertigtal vrijstaande woningen aan het lint die op zichzelf uitvoerbaar zijn, echter, het kan beter.

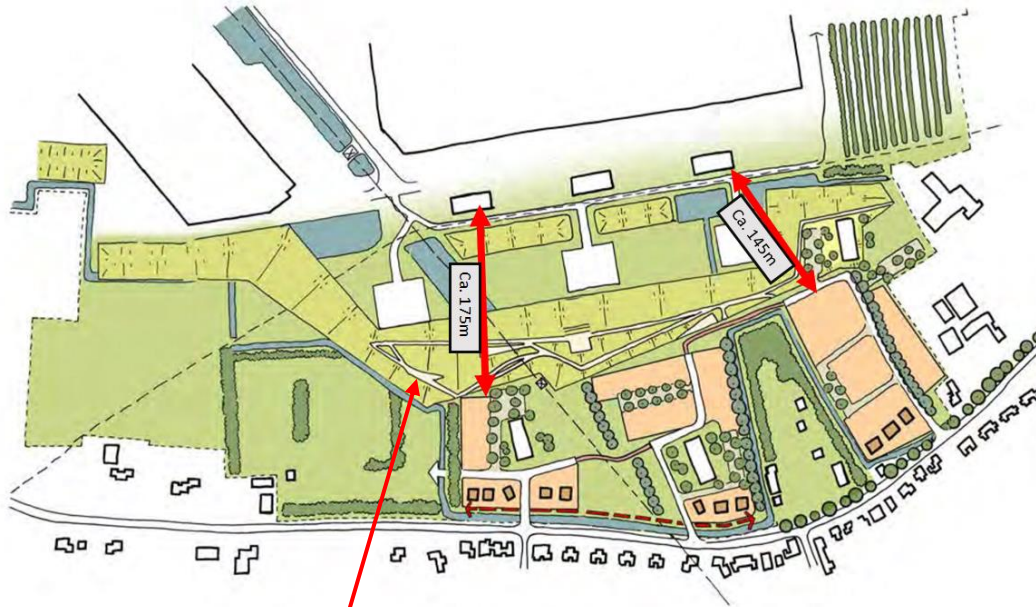
Vervolgens is daarom in samenspraak met, en op verzoek van, de betrokken ambtenaren, de Dorpsraad en werkgroep Wonen gewerkt aan verschillende opvolgende plannen. Hiernaast is het meest actuele ontwerp opgenomen zoals 20 juli 2023 positief beoordeeld door de regiekamer. De ontwikkeling voor dit woonlandschap is daarin benoemd als een stimulans voor de kwalitatieve ontwikkeling van het gebied. Ook vanuit de werkgroep en dorpsraad wordt dit plan als voorkeursinitiatief gesteund. Het gemengde programma biedt veel ruimte aan voornamelijk sociale- en betaalbare woningen in een bijzondere landschappelijke omgeving.

In het plan is zichtbaar dat door een nieuw dijkpark een scheiding ontstaat tussen het werken aan de noordzijde en wonen aan de zuidzijde. De afstand tussen de toekomstige huisvesting voor medewerkers en de eerste woningen in de nieuwe ontwikkeling bedraagt resp. 145 tot 175m<sup>1</sup>.

Het nieuwe woonlandschap vormt zich dus naar de dan reeds bestaande situatie van de werklandschappen en huisvestingsinitiatieven. Van de hiernaast afgebeelde plannen is een uitgebreide uitwerking beschikbaar zoals ingediend en besproken in de regiekamer. Het plan heeft een diverse woningprogramma en voldoet aan de normen voor sociale en betaalbare huisvesting. Door de ruime ligging en landschappelijke inpassing ontstaat een groene biodiverse woonomgeving waar niet alleen nieuwe maar ook de huidige bewoners elkaar kunnen ontmoeten en recreëren. Vanuit het dorp ontstaan al de eerste plannen voor een dorps tuin rondom het dijkpark.



# Invulling zuidelijke deel middels Woonlandschap



Parkeerbongers met bouwvelden

Doorlopend dijkpark

Op deze manier kunnen de verschillende plannen los van elkaar en volgordekelijk gerealiseerd worden en ontstaat een samenhangende verder invulling van het gebied. Het volledige plan is bijgevoegd als bijlage.

In het plan is in de ontwerpen rekening gehouden met de aanwezigheid van de hoogspanningslijn. De actuele meest ruime vrijwaringsafstanden zijn gerespecteerd en het gebied wat daarmee vrij blijft is als park ingericht tussen de verschillende woonvelden. Mochten de plannen tot verkabeling op termijn toch meer concreet worden en de lijn gaat daadwerkelijk ondergronds dan komt dit uiteraard het woongenot ten goede maar voor het voorliggende plan is dit niet nodig.

Qua energievoorziening ligt het gebied dankzij de nabijheid van Park15 midden in het gebied waar Liander al jaren geleden gestart is met investeren in de ondergrondse infra en vorig jaar het nieuwe onderstation geopend heeft. Daardoor heeft Liander capaciteit op haar netwerk beschikbaar. Of zij deze in mag zetten is weer afhankelijk van TenneT met hun congestie op hoogspanningsniveau. Wanneer dit gebied nog niet geprioriteerd is bij TenneT kan overwogen worden een herverdeling te maken van TenneT prioritering vanuit gebieden waar Liander op haar beurt de komende jaren weer geen capaciteit heeft zodat padstellingen doorbroken worden. Daarnaast ligt er de kans en ambitie op het gebied, dankzij de grootschalige opwek mogelijkheden op en rondom het bedrijventerrein en dit gebied (zon en geplande wind), zelfvoorzienend te maken.

