DORPSAGENDA OOSTERHOUT

Wensenlijst ruimtelijke ontwikkelingen van de werkgroep wonen in Oosterhout

Context en recente ontwikkelingen

In Oosterhout vindt woningbouw plaats en zijn plannen voor meer ruimtelijke ontwikkelingen met woningbouw. Recent zijn Hoge Wei 1 en de Aldershof opgeleverd en op korte termijn vindt de oplevering van Hoge Wei 2 plaats, samen goed voor ruim 120 woningen. Daarnaast is het plan voor het Hart van Oosterhout inmiddels vastgesteld. Recent hebben twee ontwikkelaars plannen besproken met de Werkgroep Wonen voor ruimtelijke ontwikkelingen: plan Koedam (Hoge Wei 3) en plan Woonlandschap Oosterhout (bufferzone Park 15).

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 er minstens 30% van de (nieuwe) woningen sociale huur wordt, valt in Oosterhout slechts 17% van de woningvoorraad hieronder. Recent is er geen sociale huur bijgekomen, maar alleen koopwoningen in het duurdere segment terwijl er wel een grote behoefte is aan sociale huur (enquête jongeren en ouderen 2022). Tevens signaleert de Werkgroep Wonen een toenemende behoefte aan realisatie van andere functies in Oosterhout. Daarom presenteert de Werkgroep in dit document een visie op wonen en leven in Oosterhout en concretiseert zij die puntsgewijs.

Visie Werkgroep Wonen

De visie van de Werkgroep Wonen op ruimtelijke ontwikkelingen en woningbouw in Oosterhout is gebaseerd op de geformuleerde doelstellingen in de Dorpsagenda en de peilingen die in 2022 zijn gehouden onder jongeren en senioren in het dorp. De Werkgroep ziet een behoefte bij de inwoners van Oosterhout aan realisatie van een scala aan functies binnen het dorp: wonen, zorg, groen, recreatie, groen en biodiversiteit, dorps-identiteit, klimaatadaptatie, energietransitie, verkeer en bufferzones langs Park 15 en Nijmegen. De Werkgroep gaat uit van een integrale benadering van elk plangebied, waarbij alle mogelijke functies voor het dorp vanaf het begin in de planvorming betrokken worden. Gezien de omvang van de plangebieden ziet de Werkgroep kansen om in elk plangebied meerdere functies te realiseren waarvoor vanuit de Dorpsagenda wensen zijn. Sommige wensen hebben een groot ruimtebeslag en de plangebieden vormen de weinige gebieden waar dat realiseerbaar is. Realisatie van de hierna nader beschreven functies en wensen is niet noodzakelijkwijze uniek voor een specifiek plangebied. Sommige functies komen in alle ontwikkelingsgebieden terug, andere komen in één of meer terug.

Geconcretiseerde wensen

Uitgaande van de context en de huidige bestemming van de plangebieden, de visie van de Werkgroep Wonen en gevoed door de uitkomsten van de enquête onder jongeren en ouderen in Oosterhout heeft de Werkgroep haar ideeën en wensen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen geconcretiseerd. De Werkgroep vindt of wenst het volgende:

Integrale benadering en uitgangspunten

1. De Werkgroep vraagt nadrukkelijk om een integrale benadering van ontwikkelingsplannen, waarbij naast de functies wonen, verkeer en veiligheid ook andere functies vanaf aanvang onderdeel zijn van het plan: o.a. waterberging, klimaatadaptatie, zorg, energie(transitie), groen en biodiversiteit, alsook spelen/sporten/recreëren. Een integrale benadering betekent niet dat elke functie daadwerkelijk gerealiseerd wordt, maar wel dat elke functie opgenomen wordt in de plan- en besluitvorming.
2. Het plan geeft invulling aan de ambities met betrekking tot identiteit, gezond en inclusief, klimaatadaptatie, biodiversiteit, duurzaam en circulair, veilig en andere thema's zoals beschreven in het Integraal Kwaliteitsplan Openbare Ruimte Overbetuwe. (13 nov 2020).
3. Bouw van woningen is alleen mogelijk als de realisatie van de andere voorzieningen is geborgd middels bestemmingplan en bindende afspraken. Gemeente Overbetuwe is verantwoordelijk voor toezicht en handhaving van de afspraken.

Wonen

4. Gelet op de dorps-identiteit van Oosterhout en de lokale woonbehoefte van het dorp ziet de Werkgroep ruimte voor beperkte woningbouw met een maximum van 100 woningen en een maximaal gezamenlijk kavel-oppervlak van 30.000 m^2 (exclusief wegen, parkeren en openbaar groen) voor de periode tot 2030.
5. Het pakket te realiseren woningen sluit aan op de lokale woonbehoefte van het dorp, m.n. de speciale doelgroepen jongeren, senioren en starters (zie uitkomsten enquêtes). Dit betekent dat 80% van de te realiseren woningen bestaat uit betaalbare woningen (op dit moment € 355. 000, waarvan 40% sociale huurwoningen.
6. In het plangebied worden tiny houses en collectieve woongroep initiatieven ontwikkeld. Dit bedraagt minimaal 10% van het aantal wooneenheden.
7. Voor de betaalbare koopwoningen en bij toewijzing van de sociale huurwoningen in het plangebied krijgen inwoners van Oosterhout voorrang.
8. Eventuele short-stay verblijven voor migranten en/of overnachtingsvoorzieningen voor vrachtwagenchauffeurs zoals o.a. benoemd in het Afwegingskader huisversting arbeidsmigranten (gemeente Overbetuwe) worden gerealiseerd op het terrein van Park 15. Er komen maximaal 125 short-stay verblijven en maximaal 100 slaapplekken voor chauffeurs. Eventuele aanvullende voorzieningen worden eveneens gerealiseerd op het terrein van Park 15.

Zorg

9. In Oosterhout komen voorzieningen voor zorg gericht op inwoners van Oosterhout.

Identiteit en relatie met Betuws landschap

10. De inrichting van de plangebieden sluit aan op de omgeving, het Betuws landschap met dijken, boomgaarden, bosjes, bloemrijke graslanden en watergangen.
11. Licht, geluid en optische verstoring vanuit het logistieke industrieel complex Park 15 worden zoveel als redelijkerwijze mogelijk tegengehouden middels grondwallen, bomen en brede houtsingels.

Bufferzones

12. In de groene zone tussen Oosterhout en Nijmegen is woningbouw uitgesloten. Dit als gevolg van de primaire functie van dit gebied als groene buffer tussen het dorp Oosterhout en de nieuwbouw van Nijmegen. In deze groene zone zijn tevens andere functies te realiseren, echter blijven deze secundair aan de primaire functie van groene buffer.
13. Over de hele lengte langs Park 15 in een zone van minimaal 100 m breed is woningbouw uitgesloten. Dit als gevolg van de primaire functie van dit gebied als groene buffer en tevens als gevolg van de milieuzone rondom de bedrijfsunits van Park 15. In deze groene zone zijn tevens andere functies te realiseren, echter blijven deze secundair aan de primaire functie van groene buffer.

Groen en biodiversiteit

14. In Oosterhout zijn een voedselbos, klimaatbos en boomgaarden aanwezig met een gezamenlijk oppervlak van minimaal 10 ha en een minimale breedte van 100 m.
15. De in de openbare ruimte toegepaste beplanting (bomen, struiken, kruiden) bestaat uit inheemse soorten en streekeigen fruitrassen.
16. In de plangebieden zijn leefomgevingen en vestigingskansen voor zoveel mogelijk diersoorten gerealiseerd. Verschillende landschappelijke structuren zoals steile oevers en plasdraszones langs water, bosjes, boomgaarden en houtsingels, bloemrijk grasland, nest- en verblijfplaatsen in woningen bieden leef- en nestgelegenheid voor o.a. oeverzwaluw, steen- en kerkuil, vleermuizen, zang- en roofvogels, kleine marterachtigen, egel, bijen en vlinders en andere insecten en planten.

Verkeer en openbaar vervoer

17. De inrichting en ontsluiting van de plangebieden dragen bij aan het verminderen van de verkeersproblemen in de Oosterhoutsestraat zoals beschreven in het integraal verkeersplan voor Oosterhout (Werkgroep Verkeer). De verkeersontsluiting van de plangebieden geeft geen extra belasting voor het verkeer in het dorp.
18. Oosterhout is overdag en ’s avonds minimaal 2 maal per uur met openbaar vervoer bereikbaar vanuit zowel Nijmegen (station) als Elst (station).

Recreatie, ontmoeten en spelen

19. In Oosterhout is ruimte voor bestaande en potentiële recreatieve activiteiten (kindervakantiedorp, beach volleybal en/of andere sporten, voorstellingen, muziek optredens). Hiervoor is een open veld aanwezig van minimaal 2 ha voorzien van electriciteit en sanitair.
20. In Oosterhout zijn voor jongeren uit Oosterhout in de leeftijd van 13 t/m 18 jaar recreatieve voorzieningen (chill-plek, jeugd-honk).
21. In Oosterhout is een voorziening waar carnavalswagens kunnen worden gebouwd en gestald. Dit kan een multifunctionele ruimte zijn die op ook voor andere activiteiten gebruikt wordt. Hiervoor is een overdekte, afsluitbare ruimte nodig van 500 m^2.
22. In de plangebieden zijn wandelroutes en faciliteiten voor (individuele) sportbeoefening (bijv. outdoor trimtoestellen, bootcamp). Er is in Oosterhout minimaal 5 km wandelpad, waarbij trottoirs langs wegen en wegen zonder trottoir niet inbegrepen zijn.
23. In Oosterhout is ruimte voor kleinschalige groene activiteiten zoals o.a. volkstuinen, schooltuinen en imkerij. Hiervoor is minimaal 2 ha beschikbaar. Biologische teelt en verbod op bestrijdingsmiddelen vormt hierbij een uitgangspunt.

Energie en energietransitie

24. Alle te realiseren woningen zijn duurzaam en energie-neutraal (nul op de meter).
25. De hoogspanningsmasten in Oosterhout verdwijnen.
26. In de plangebieden wordt duurzame energie opgewekt die ook gebruikt kan worden door dorpsbewoners. Hiervoor zijn 1.000 zonnepanelen nodig.
27. Als zoekgebied voor zonnepanelen wordt primair gekeken naar de daken van gebouwen: van de woningen voor eigen gebruik en van de multifunctionele gebouwen voor levering aan inwoners van Oosterhout en/of teruglevering aan het stroomnet.

Procedure en vertegenwoordiging

28. De Werkgroep vertegenwoordigt het dorp in algemene zin, maar daarnaast blijft overleg met direct aanwonenden en belanghebbenden belangrijk en noodzakelijk.
29. Overleg met de Werkgroep staat los van en is geen onderdeel van het formele participatietraject zoals dat bij ruimtelijke ontwikkelingen doorlopen dient te worden.