



DE OOSTERS - verslag bijeenkomst buren

De Oosters 2,4, 6, 8, 10, 12, 14, 16,18, 20 Van Oostromstraat 73,
HCC'09, Tennisclub Oudheusden, De Schakel

Aanwezigen:

- 4 huishoudens (5 bewoners). Nr 4,8,14, 16
- 2 afgevaardigden van de voetbalclub,
- 1 bestuurslid van de tennisclub
- Beheerder van de Schakel.
- Team de Oosters: 3 mensen en de stedenbouwkundige.

Oudheusden, juli 2023

Beste buren aan de Oosters,

Hieronder vindt u het verslag van ons overleg op 28 juni 2023.

Op 28 juni vond de bijeenkomst voor het ontwerp wijzigingsplan De Oosters plaats met voorafgaand een extra bijeenkomst voor de directe buren om hen als eerste te informeren en de hun vragen en suggesties te bespreken.

Hieronder vindt u een kort verslag en de poster met voorbeeldverkaveling zoals ook tijdens de bijeenkomst is gepresenteerd door de stedenbouwkundige. Deze ligt in lijn met zoals deze in november is besproken met de directe buren.

Een bewoner geeft aan dat zij vrij heeft genomen voor deze bijeenkomst en verzoekt of het de volgende keer op een ander tijdstip kan. Annelies geeft aan dat een volgende keer hier meer rekening mee kan worden gehouden maar ook dat als er naderhand vragen zijn, we een overleg kunnen plannen op een moment dat schikt. In de uitnodiging was daarnaast vermeld dat als mensen verhinderd zijn op het tijdstip ook van harte welkom waren op de inloopavond.

Daarna lichten initiatiefnemers en stedenbouwkundige de plannen toe.

Maximaal 126 woningen.

Het plan voorziet in maximaal 126 woningen met diverse types voor verschillende doelgroepen in diverse prijssegmenten. Van sociale huurwoningen, sociale en betaalbare koopwoningen (tot de NHG grens) tot vrije sector woningen in het midden en hogere segment. In de voorbeeld verkaveling zijn de diverse types zoals we die beogen, te zien. Rijtjeswoningen, hofjes woningen, enkele gestapelde woningen, 2-onder- 1 kappers en vrijstaande woningen. Over het programma zijn we in gesprek met de corporatie en gemeente. Ook wordt er vraag gestuurd en gefaseerd ontwikkeld. Dat betekent dat niet alles

in 1 keer wordt ontwikkeld maar per fase, afhankelijk ook van de vraag die samenhangt met marktomstandigheden. Waar we beginnen en met welke woningen is nog in onderzoek. Eerst dienen we de benodigde RO procedures te doorlopen en vergunningen verkregen te worden .

Voorbeeldverkaveling en woonsferen

De stedenbouwkundige geeft een toelichting op het plan. Motto van plan is: *“Van het dorp naar de natuur en de natuur naar het dorp”*. Naast een groene zone langs De Oosters, wordt het hele plan omkaderd door water en groen. Ook zijn er 3 groene lopers door het gebied. Zo zijn bijna alle woningen aan het groen gelegen of hebben hier zicht op. Dit groen is goed voor natuur, waterberging of een ommetje.

De stedenbouwkundige en landschapsdeskundige hebben het gebied opgedeeld in 4 zones. Dit geeft straks iedere zone en woonveld zijn eigen sfeer.

Hieronder is de voorbeeldverkaveling en een impressie van de woonsferen te zien.

De vier zones:

- A. Wonen aan de groene sportzijde
- B. Wonen in het hart
- C. Wonen aan de water- en bosrand
- D. Wonen in het park



Ook is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is niet verplicht voor het plan maar geeft een beeld hoe het er mogelijk uit kan komen te zien.

Er ontstaat een gesprek waarbij diverse vragen, zorgen en suggesties worden gedeeld. Ook wordt dit op post-its opgeschreven.

Hieronder volgen een aantal vragen, zorgpunten en suggesties die zijn genoemd.

Uitzicht

Enkele bewoners hebben zorgen over het uitzicht op het appartementblokje zoals is ingetekend in de zone 'wonen in het park'. Nu hebben zij vrij uitzicht. Coen geeft aan dat er bewust niet voor is gekozen om woningen aan de straat te situeren maar een brede groenzone te creëren voor een groene verbinding en groene entree van de nieuwe wijk De Oosters. Vaak worden bij plannen direct op de vorige uitbreidingswijk aangesloten. Hier dus niet. De woningen worden max 11 m. niet hoger dan eengezinswoningen. Frans vult aan dat sinds de wijzigingsbevoegdheid die in 2013 door de gemeente is vastgesteld deze kaders vastliggen en dat we daar ons ook netjes aan houden. Deze groene zone biedt tevens de mogelijkheid voor wandelpad vanuit Oudheusden naar het buitengebied of een ommetje. Daarbij ontstaat er ook ruimte voor wateropvang. Suggesties zijn laagbouw of vrijstaande koopwoningen of het blokje juist aan de bosrand of N267 te situeren. De stedenbouwkundige legt uit dat dit niet gewenst is en nogmaals dat een eengezinswoning evenhoog zal worden. Aanwezigen kunnen aangeven welke architectuur aanspreekt. Enkele aanwezigen geven aan de wijk met groen aanzicht en het groen te waarderen en zien dit als pluspunten van het plan.

Wanneer en hoeveel woningen komen de woningen er?

Dit is nog niet exact bekend. Dit najaar dienen we het ontwerp-wijzigingsplan in. De gemeente heeft in 2013 dit gebied al aangewezen als wijzigingsbevoegdheid tot 160 woningen. Dit plan valt daarbinnen en telt maximaal 126 woningen. Het Ontwerp hoeft daarmee alleen nog ter goedkeuring aan het College worden voorgelegd. Daarna zal de gemeente het plan ter inzage leggen. Als dit voorspoedig verloopt, kunnen we begin 2024 beginnen met de plannen voor de ontwikkeling van de woningen en na de benodigde vergunningen eind dat jaar starten met bouwen. De vertegenwoordigers van de sportclubs benadrukken dat ze het plan zeer goed vinden voor Oudheusden gezien de woningvraag zeker voor starters en voor het draagvlak van voorzieningen en het verenigingsleven. De diversiteit in types, groen en doelgroepen van het plan worden positief beoordeeld. De architectuur en uitstraling spreken de meeste aanwezigen aan.



Ontsluiting en verkeer.

Kunnen de wegen van Oudheusden dit wel aan? Enerzijds het bouwverkeer, anderzijds de verkeersbewegingen ten gevolg van de nieuwe bewoners.

Een enkele bewoner vraagt zich af of de ontsluiting van het plan veilig is of maakt zich zorgen over inschijnende koplampen.

Ten aanzien van verkeer van de nieuwe bewoners is reeds onderzoek gedaan als voorwaarde voor het wijzigingsplan dat aantoonde dat het voldoet.

De ontsluiting voor het bouwverkeer tijdens de bouw, zal nog worden onderzocht op de beste en haalbare oplossing.

Suggesties die voor de ontsluiting van de woonbuurt zijn genoemd zijn: via de Schakel of Provinciale weg. De voetbal club geeft aan dat bij ontsluiting via de Schakel het mogelijk lastiger parkeren zal worden voor bezoek. Een andere bewoner geeft aan dat de weg er al deels ligt. De suggesties zullen we voorleggen aan de overheden of deze tot de mogelijkheden behoren. Deze liggen buiten het plangebied en daarmee buiten onze beslissingsbevoegdheid. Ten aanzien van een aansluiting op de N267 zijn er diverse ideeën benoemd, waaronder via de Spieringstraat en een rotonde nabij de huidige afrit. In alle gevallen ligt het mandaat bij de provincie voor keuzes.

Hoe zit het met geluid? In het bijzonder door de voetbalclub, tennisbanen en de N267?

Er zijn diverse onderzoeken gedaan. Het plan zal voldoen aan de regels die de gemeente daartoe stelt. Zo wordt er rekening gehouden met de oriëntatie van de woningen en zijn er akoestische onderzoeken uitgevoerd.

En de N267?

Ook hiervoor geldt dat het plan aan de regels voor een woonwijk dient te voldoen en er diverse onderzoeken worden gedaan. Ook juichen we mogelijke koppelkansen toe die de kwaliteit van het plan (en het dorp) ten goede komen. De N267 behoort niet tot ons plangebied maar als daar mogelijkheden ontstaan om het geluid te verminderen door bijvoorbeeld geluidsarm asfalt of een geluidswal toe te passen dan juichen we dit toe. Bij dit laatste ontstaan er ook bijvoorbeeld mogelijkheden voor extra waterberging, extra natuur of een ommetje. Dit is echter ook aan de Provincie, het waterschap en de gemeente. Als initiatiefnemers zijn we met deze partijen in gesprek om de mogelijkheden te verkennen en het om te zetten van deze kansen.

We danken ieder hartelijk voor zijn of haar bijdrage. Mochten er nog andere vragen of suggesties zijn mail info@wონenaandeoosters.nl

Groet, [REDACTED] en [REDACTED] namens team de Oosters



DE OOSTERS