

VERSLAG OMGEVINGSDIALOGEN

Woningbouw op locatie v.v. Irene '58 en verplaatsing sportveld en kantine
(Sportpark Den Hout)



Initiatiefnemer: Gemeente Oosterhout

Adres: Slotjesveld 1, 4902 ZP Oosterhout

Inhoudsopgave

1.	Algemene informatie	2
2.	Aanleiding omgevingsdialoog	3
3.	Omgevingsdialoog	5
4.	Conclusie omgevingsdialoog	10
5.	Bijlagen	11

1. Algemene informatie

Onderwerp	Woningbouw op locatie v.v. Irene '58 en verplaatsing sportveld en kantine (Sportpark Den Hout)
Datum dialogen	1 juni 2022: Verplaatsing sportveld en kantine (Sportpark Den Hout) 6 oktober 2022: Woningbouw op locatie v.v. Irene '58
Locatie dialoog	In de kantine van voetbalvereniging Irene '58, 4911 BA Den Hout
Genodigden	1 juni 2022: Verplaatsing sportveld en kantine (Sportpark Den Hout) Via een bewonersbrief zijn de omwonenden van de Hoge Akker, de Ruiterspoor en de Herstraat uitgenodigd. Ook zijn de voetbalvereniging, de tennisvereniging en het Dorpsbelang Den Hout uitgenodigd. 6 oktober 2022: Woningbouw op locatie V.V. Irene '58 Via een bewonersbrief zijn de direct omwonenden van de voetbalvereniging uitgenodigd. Dit zijn de bewoners van de Ruiterspoor, de Hoge Akker, de Middenakker, de Molenakker & de Herstraat. Ook heeft een deel van de woningen aan de Houtse Heuvel en de Vrachelsestraat een uitnodiging ontvangen. Daarnaast zijn de voetbalvereniging, de tennisvereniging en de dorpsraad uitgenodigd.
Deelnemers	1 juni 2022: Verplaatsing sportveld en kantine (Sportpark Den Hout) In totaal waren er 30 bezoekers. 6 oktober 2022: Woningbouw op locatie V.V. Irene '58 In totaal waren er 50 bezoekers.

2. Aanleiding omgevingsdialoog

Het hoofdveld en de kantine van v.v. Irene '58 worden verplaatst naar een locatie bij het oefenveld en T.C. Den Hout (de tennisvereniging). Omdat het hoofdveld en de kantine worden verplaatst, komt er ruimte vrij in Den Hout. Deze ruimte zal worden ingevuld met een aantal woningen.

Verplaatsing v.v. Irene '58 (Sportpark Den Hout)

In de tekening hieronder is te zien hoe dit er mogelijk uit kan zien. Het tweede veld wordt ten zuiden van het huidige oefenveld aangelegd. Tussen de velden is de nieuwe kantine gepland.

Om het gebied met de auto bereikbaar te maken, wordt er een weg aangelegd vanaf Ruiterspoor richting de sportvelden. Aan deze weg zullen parkeerplaatsen worden aangelegd. Het sportpark is via deze kant ook met de fiets en te voet bereikbaar.



Impressiebeeld verplaatsing voetbalveld en kantine v.v. Irene '58 (BGSV)

Woningbouw op huidige locatie v.v. Irene '58

Het gebied dat door de verplaatsing vrijkomt in Den Hout zal worden ingevuld met woningen. De woningen zullen via CPO worden gebouwd. CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit betekent dat niet een projectontwikkelaar de woningen gaat ontwikkelen, maar een groep toekomstige bewoners. Om de woningen gezamenlijk te (laten) bouwen, richten zij hiervoor een vereniging op. In de foto op de volgende pagina kunt u het stedenbouwkundig model van deze ontwikkeling zien.



Stedenbouwkundig plan woningbouw op locatie v.v. Irene '58

3. Omgevingsdialoog

Beide omgevingsdialogen zijn georganiseerd in de vorm van een inloopbijeenkomst. Vanuit de gemeente waren de projectmanager, stedenbouwkundige, adviseur Sport en adviseur Ruimtelijke Ordening aanwezig. Men kon de voorgestelde plannen inzien, vragen stellen en reactie geven op de plannen. Daarbij was er ook de mogelijkheid om een reactieformulier in te vullen. Meerdere bewoners hebben op een later moment nog per e-mail geageerd op de plannen.

Sommige reacties waren dubbel en zijn door meerdere bewoners aangekaart. Deze zijn gebundeld en in één keer beantwoord in onderstaande overzicht.

Vraag / wens / suggestie / bezwaar	Antwoord
Omgevingsdialoog 1 juni	
(1) Parkeerplaats afsluitbaar maken en bij onvoldoende parkeerplaatsen zorgen voor een uitbreidingsmogelijkheid.	De parkeerplaats wordt afsluitbaar door middel van een hek. De parkeerplaats is vergroot van 56 naar 94 parkeerplaatsen. Dit zijn er ruim voldoende.
(2) Houtwal creëren rondom de voetbalvelden. Extra natuur toevoegen + windvanger maken wat goed is voor de milieuvereniging.	De houtwal wordt toegevoegd.
(3) Sluis dichthouden bij Herstraat in verband met extra verkeer vanuit Oosterhout/Contreie. Hier ook handhaven.	Met het niet doortrekken van de verbinding tussen de Herstraat en het nieuwe complex wordt het niet aantrekkelijk om via de Herstraat met de auto te komen.
(4) Veel automobilisten gaan de auto parkeren bij de tennisclub om via de ingang van het fietspad het nieuwe voetbalveld te betreden. De gemiddelde automobilist uit Oosterhout neemt niet de moeite om te rijden naar de hoofdparkeerplaats. Dit zorgt ervoor dat leden van de tennis hun auto niet kwijt kunnen. Dus geen ingang maken aan de kant van de tennisclub.	Er zal één toegang komen tot het Sportpark aan de kant van de Ruiterspoor. De ingang aan de kant van de tennisvereniging vervalt.
(5) Het fietspad langs de parkeerplaats van tennisclub verleggen naar de zuidkant van de tennis. Dit zorgt voor minder overlast van fietsers voor de aanliggende bewoners aan de Hoge Akker.	Er zal één toegang komen tot het Sportpark aan de kant van de Ruiterspoor. De ingang aan de kant van de tennisvereniging vervalt.

(6) Kantine naar de zuidkant van het toekomstige veld verplaatsen, zodat de bomen tussen de twee velden behouden kunnen blijven.	Dit is onpraktisch in het gebruik en bovendien willen we de bebouwing niet te veel aan de zuidkant plaatsen. De bomen die gekapt worden, zullen ruim gecompenseerd worden.
(7) Openingen van het gebouw aan de zuidkant positioneren, in verband met geluidsoverlast.	In de verdere uitwerking van het gebouw wordt er rekening gehouden met mogelijke geluidsoverlast. De ingangen worden, waar mogelijk, zoveel mogelijk gepositioneerd aan de zuidkant van het gebouw, die van de kantine in ieder geval.
(8) Tijdens trainingen nu hoor je de trainers en spelers zo goed dat het lijkt alsof ze binnen staan. Met een extra veld en een kantine, zal de geluidsoverlast een stuk meer worden.	Dit is niet te voorkomen.
(9) Mensen gaan in de Herstraat parkeren om via de tennis naar het complex te gaan. Daar is de Herstraat niet op berekend.	Er zal één toegang komen tot het Sportpark aan de kant van de Ruiterspoor. De ingang aan de kant van de tennisvereniging vervalt.
(10) Wegversmalling Ruiterspoor voorbij de huizen en inrit voetbal verleggen inclusief bebouwde kom. Dit zorgt voor een veiligere situatie.	De inrit van de parkeerplaats is verlegd naar het zuiden. Daarnaast wordt de bebouwde komgrens ook verlegd ten zuiden van deze inrit. Bij de bebouwde kom zal net als in de huidige situatie een wegversmalling komen.
(11) Grondwal aan de westzijde tennisbaan 3 i.v.m. wind.	Dit valt buiten dit project.
(12) Kantine zo ver mogelijk van de woonwijk af, dus aan de zuidkant van het nieuwe veld.	Zie (6).
(13) Fietspad aan de Herstraat laten zakken en de kortste route laten nemen.	Er komt naar aanleiding van de reacties in de omgevingsdialoog geen extra verbinding tussen de Herstraat en het nieuwe voetbalveld en kantine.
(14) Fietspad aan de Hoge Akker naar de parkeerplaats en niet door de wijk.	Via de Hoge Akker (huidige ingang oefenveld) blijft het mogelijk om het Sportpark te voet en met de fiets te bereiken.

(15) Parkeerplaats verplaatsen naar het zuiden.	Dit is aangepast. Hiermee wordt ook voorkomen dat koplampen recht naar binnen schijnen bij de overburen.
(16) Geen ingang maken waar nu de ingang is van het trainingsveld. Gevolg is dat leden/bezoekers door naastgelegen bosje gaan lopen/fietsen om naar Oosterhout te gaan.	De nieuwe entree komt meer naar het zuiden. De andere "sluiproutes" blijven bestaan, maar worden naar aanleiding van de omgevingsdialogen niet verhard, of op een andere manier verbeterd.
(17) Om het zicht op het parkeerterrein weg te nemen, zou het mooi zijn als er een aarden wal komt te liggen tussen de weg en het parkeerterrein, bekleed met bosplantsoen. Dan kan de grond van de bouw ook nog op het terrein blijven.	Dit kost te veel ruimte en met de nu voorgestelde inpassing met groen wordt hetzelfde bereikt.
(18) Bij voorkeur zo weinig mogelijk verlichting op de parkeerplaats i.v.m. lichtvervuiling. Er zitten allerlei vogels (waaronder uilen) in dat bosje en het zou zonde zijn dat te verstoren.	Hieraan wordt zo goed mogelijk tegemoetgekomen.
(19) Een parkeerverbod aan het Ruiterspoor, mocht het parkeerterrein vol zijn. Het Ruiterspoor is vrij smal en vooral in het weekend behoorlijk druk met fietsers en auto's. Als daar ook nog in de berm geparkeerd wordt, wordt het gevaarlijk en een rommeltje.	Het nieuwe parkeerterrein is ruim voldoende om aan de behoefte te voldoen bij trainingen en wedstrijden. Als er in de toekomst toch problemen ontstaan, dan wordt daarnaar gekeken. Daarnaast wordt de bebouwde komgrens naar het zuiden verlegd en wordt de snelheid verlaagd. Deze combinatie van acties moet zorgen voor voldoende veiligheid.
Omgevingsdialoog 6 oktober	
(1) De coniferen van de gemeente ter hoogte van 5.1.2,e behouden.	Er wordt zo weinig mogelijk gekapt. Als het mogelijk is, laten we alle coniferen staan.
(2) Het plan was bedoeld voor starters en ouderen. Gezien de prijs zijn er weinig voor starters en ouderen. Twee onder één kap lijkt mij overbodig. De prijzen zijn erg hoog.	De gemeente verkoopt alleen grond, kopers bouwen zelf woningen. Met name dat laatste zal de totale kostprijs bepalen, maar dat kunnen kopers zelf dus beïnvloeden.
(3) Hoe wordt het parkeerprobleem Ruiterspoor aangepakt? Dit in verband met de nu al slechte verkeersveiligheid? Auto's worden nu al veel beschadigd. Fietsers komen over het trottoir, omdat er tijdens de	Er zal aan de noordoostkant van Ruiterspoor een obstakel worden aangebracht zodat auto's vanuit de richting Teteringen zien dat er hier geparkeerd wordt. Ook zullen parkeervakken worden aangeduid, zodat er optimaal gebruik wordt gemaakt van de ruimte. De

spits geen ruimte is. Met de nieuwe plannen zal het erger worden. Er wordt een nieuwe zeer onveilige situatie gecreëerd.	straat is nu eenmaal smal, meer kan er niet worden gedaan. Er is volgens een telling wel voldoende ruimte voor de auto's die nu op straat moeten parkeren vanwege het opheffen van het parkeerterrein bij v.v. Irene '58.
(4) Achterkant woningen 5.1.2,e t/m 5.1.2,e 10 + 5.1.2,e t/ 5.1.2,e 5.1.2,e Graag optie tot aankoop snippergroen.	Er is door de gemeente contact opgenomen met deze bewoners over tuinuitbreiding van deze percelen.
(5) Geen achterpoort bij nieuwe woningen. Anders wordt brandpad tussen 21d en 23 teveel gebruikt (geluidsoverlast en privacy).	Akkoord.
(6) In dit plan is de huidige parkeerplaats van v.v. Irene '58 weggecijferd, dit is nadelig voor de parkeergelegenheid en voor onze bedrijfscontinuïteit.	Zie onder (3).
(7) Is er gedacht aan de verkeersveiligheid voor de vooral jeugdige fietsers?	Ja, verkeersveiligheid staat altijd voorop.
(8) Krijgt de Ruiterspoor aan het eind van de bebouwde kom misschien een fietspad, of wordt de bebouwde kom verplaatst? Vanuit de hoge Akker eerst oversteken op het drukke Ruiterspoor om daarna weer terug over te steken naar het nieuwe Sportpark, dat is nogal gevaarlijk.	De bebouwde kom wordt verplaatst naar het zuiden.
(9) Mag ik ervan uitgaan dat de fietsenstalling ook naar de parkeerplaats voor auto's wordt overgebracht? Het lijkt mij ondoenlijk om met de fiets, via de parkeerplaats, langs de kleedkamer en de kantine te moeten lopen om de fiets te stallen.	De fietsenstalling komt aan de westkant van de kantine.
(11) Waarom moet de parkeerplaats van oost naar west liggen en niet kort langs de velden van zuid naar noord? Of langs het nieuwe voetbalveld van west naar oost? We willen dat de toegangsweg aangelegd wordt ten zuiden van Van Vliet en dan om het terrein achter De Leeuw. De nieuwe	Naar ons idee is dit de beste oplossing qua verkeer en in combinatie met de groene inpassing is het ook acceptabel voor de omgeving. Dit leidt tot meer wegen in het buitengebied, hogere kosten en meer partijen waarvan grond moet worden aangekocht. Gezien het doel van dit project en de

ingang ligt nu ter hoogte van de woningen, waardoor er veel overlast ontstaat van optrekkende en afremmende auto's. Ook als het donker is met de lichten van de auto's bij vertrek.	aanpassingen die zijn gedaan naar aanleiding van de omgevingsdialoog ligt er nu een goed plan. De overlast van de woningen in de omgeving is flink verminderd door het verleggen van de inrit naar het zuiden, zodat er geen lichten naar binnen schijnen.
(12) Komt er een poort bij de ingang van het parkeerterrein om deze na trainingen en wedstrijden af te sluiten? En hoelang blijft de verlichting aan op het parkeerterrein?	De parkeerplaats wordt afsluitbaar door middel van een hek. De verlichting gaat na sluiting van het terrein uit.
(13) Graag de groenstrook tussen het huidige hoofdveld en 5.1,2,e in zijn geheel behouden en geen doorsteek maken richting de Hoge Akker. Hierdoor blijft het verkeer beperkt tot eigen wijken en blijft drukte beperkt in de straten. Deze weg zorgt ook voor minder parkeerplekken.	De noodzaak is er om de weg door te trekken door de groenstrook en aan te laten sluiten op de Hoge Akker. Een doodloper is in het nieuwe plan niet wenselijk. Het aantal aanwezige parkeerplaatsen tegenover de 5.1,2,e blijft gelijk, maar schuift iets op.

4. Conclusie omgevingsdialoog

Beide bijeenkomsten hebben ervoor gezorgd dat we concrete aanpassingen hebben gedaan aan het ontwerp van het Sportpark en het CPO-project. Tijdens de verdere uitwerking zal extra aandacht moeten worden besteed aan een aantal ingekomen punten. Een aantal reacties heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerp.

Sportpark Den Hout

Concrete aanpassingen:

- De ingang aan de kant van de tennisvereniging (Herstraat) is vervallen, zodat er maar één ingang komt aan de kant van de Ruiterspoor.
- De inrit van het parkeerterrein is verlegd naar het zuiden.
- De bebouwde komgrens wordt verlegd naar de plek ten zuiden van de nieuwe inrit van het parkeerterrein.
- Het aantal parkeerplaatsen is verhoogd van 56 naar 94.
- Er wordt een houtwal gecreëerd rondom de voetbalvelden.
- De bestaande onverharde fiets- en wandelpaden naar v.v. Irene '58 worden niet verhard.
- De fietsenstalling komt aan de westkant van de kantine.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- Het afsluiten van de parkeerplaats tijdens sluiting.
- De situering van de in- en uitgangen van het nieuwe complex voor het beperken van geluidsoverlast.
- Het soort verlichting op de parkeerplaats in verband met de aanwezige diersoorten.

CPO-project

Concrete aanpassingen:

De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot concrete aanpassingen van het stedenbouwkundig model.

Aandachtspunten voor verdere uitwerking:

- Aankoop van snippergroen/tuinuitbreiding van 5.1.2,e + 5.1.2,e / 5.1.2,e
- Geen achterpoort bij nieuwe woningen, anders wordt brandpad tussen 21d en 23 te veel gebruikt (geluidsoverlast en privacy).
- Verkeersveiligheid op de Ruiterspoor
- Parkeren aan de Ruiterspoor
- Aanduiding parkeervakken op de Ruiterspoor inclusief obstakel vanuit de richting Teteringen.

5. Bijlagen

- Bijlage 1: Uitnodiging inloopbijeenkomst Sportpark Den Hout (1 juni 2022)
- Bijlage 2: Uitnodiging inloopavond: Woningbouw op locatie V.V. Irene '58 en verplaatsing sportveld en kantine (6 oktober 2022)
- Bijlage 3: Ontwerp Sportpark Den Hout (versie november 2022)
- Bijlage 4: Stedenbouwkundig plan: woningbouw op locatie V.V. Irene '58 (versie november 2022)