



# Hoftuin

## oud gastel

## WELKOM OP DEZE INFORMATIEAVOND!

### DOELEN VAN DE AVOND

- Informeren over de actuele status van Hoftuin - Oud Gastel
- Terugkoppeling geven over de eerder gestelde vragen en opmerkingen
- Afronden omgevingsdialoog

### OMGEVINGSDIALOOG

Voor dit project gebruiken we het participatieniveau 'informereren/raadplegen'. Dit betekent dat we uw vragen en ideeën uit de vorige bewonersavond hebben gebruikt om het plan waar mogelijk te verbeteren.

De reacties waren niet bindend. Van deze informatieavond maken we een verslag dat u in november 2025 op de projectwebsite kunt vinden.





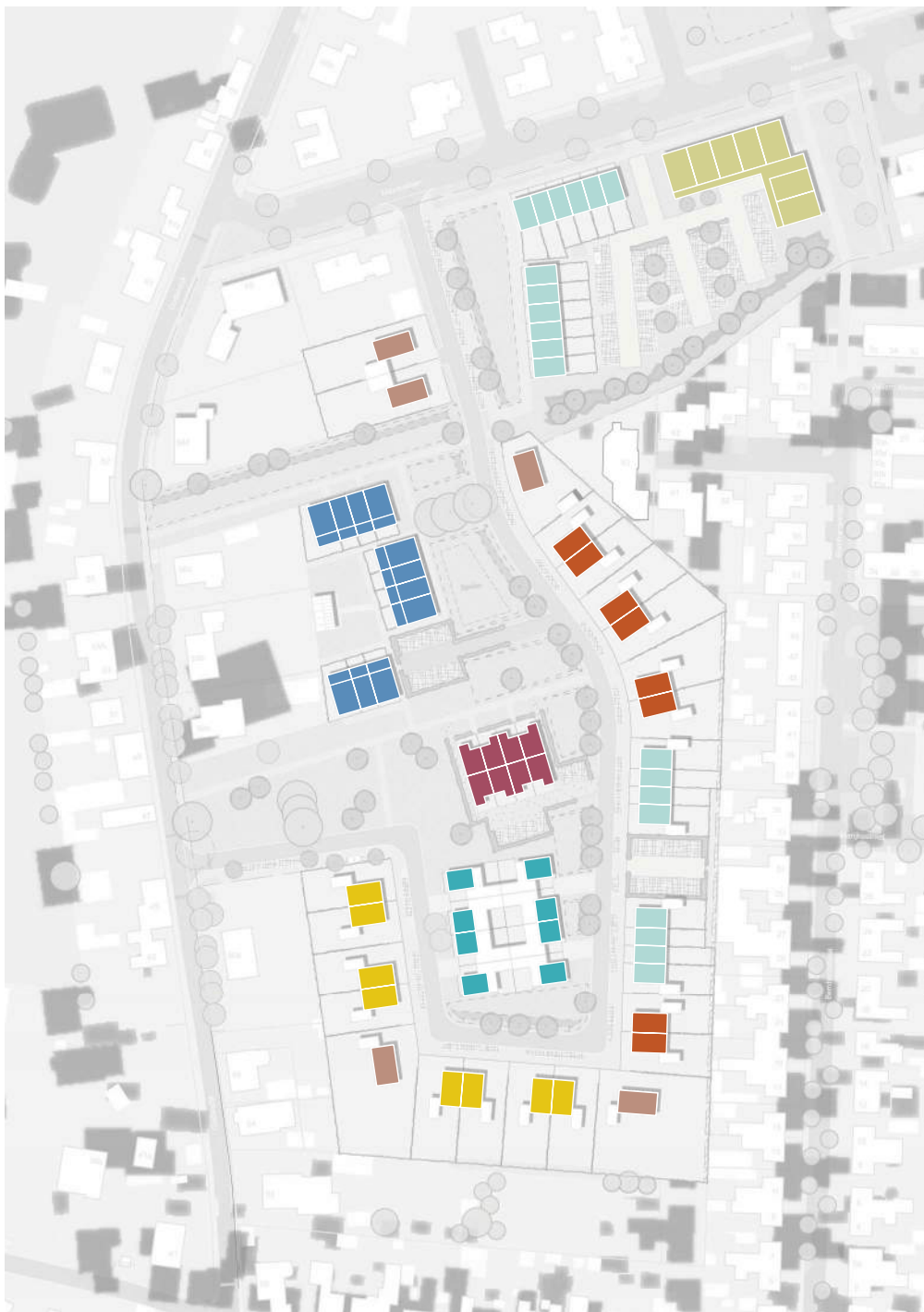


## VOORNAAMSTE UITWERKINGEN EN WIJZIGINGEN

Tijdens het proces is het plan verder uitgewerkt en zijn er wijzigingen doorgevoerd in het stedenbouwkundig plan. Hiervoor zijn verschillende aanleidingen. Zo zijn er gesprekken met omwonenden en met de gemeente geweest en is er onderzoek gedaan naar flora en fauna. De voornaamste aanpassingen zijn:

1. De vorm van het appartementengebouw is gewijzigd. Zo ontstaat er meer ruimte tussen het gebouw en de bestaande woningen aan de Bernhardstraat.
2. Het aantal grondgebonden woningen is teruggebracht. Ook zijn deze woningen in het betaalbare koopsegment gebracht in plaats van sociale huur.
3. Het voetpad en de greppel zijn komen te vervallen. Hiervoor in de plaats komt een robuuste groene buffer tussen de woningen aan de Bernhardstraat en het parkeerterrein achter de appartementen.
4. Waterberging wordt gerealiseerd in wadi's in plaats van open water. De greppels in het gebied staan niet altijd vol met water, waardoor het aanleggen van een doorlopend slotensysteem geen toegevoegde waarde heeft.
5. De Oudendijk wordt opnieuw ingericht met een klinkerverharding, verkeersplateau's en drempels. Er komt aan 1 zijde een trottoir.
6. Bij de hofwoningen is de parkeercoffer beter ingepast in het bouwblok. Zo ontstaat er een grotere, doorlopende groenruimte langs de weg.
7. De rug-aan-rugwoningen zijn naar het oosten verplaatst en komen aan een erf te liggen. Dit is een leuke verwijzing naar het verleden van het gebied en een manier om meer ruimte vrij te maken voor de steenuil.
8. De aansluiting op de Oudendijk is naar het noorden verplaatst om inschijnende koplampen bij Oudendijk 45 te voorkomen.
9. De patio's zijn naar het zuiden verschoven, zodat er voldoende ruimte ontstaat voor het verschuiven van de rug-aan-rugwoningen.
10. Waterberging in de vorm van wadi's begeleidt de ontsluitingsweg door het gebied.





## WONINGDIFFERENTIATIE

We gaan uit van een gevarieerd en gemixt programma waarbij aan alle doelgroepen wordt gedacht. In het plan worden er circa 86 woningen gerealiseerd.

## REGULIERE WOONVORMEN

- Hoek- en tussenwoningen
- Twee-onder-één-kapwoningen
- Vrijstaande woningen
- Gestapelde woningen

## BIJZONDERE WOONVORMEN

- Hofwoningen  
*Dit zijn geschakelde, (levensloopbestendige) woningen aan een collectief groen hof*
- Rug-aan-rugwoningen  
*Dit zijn compacte woningen met een terrastuintje*

## WOONDEAL

In 2022 is er een woondeal vastgesteld voor de regio West-Brabant west. Hierin is bepaald hoe de verdeling van woningsegmenten bij nieuwe ontwikkelingen verdeeld dienen te worden:

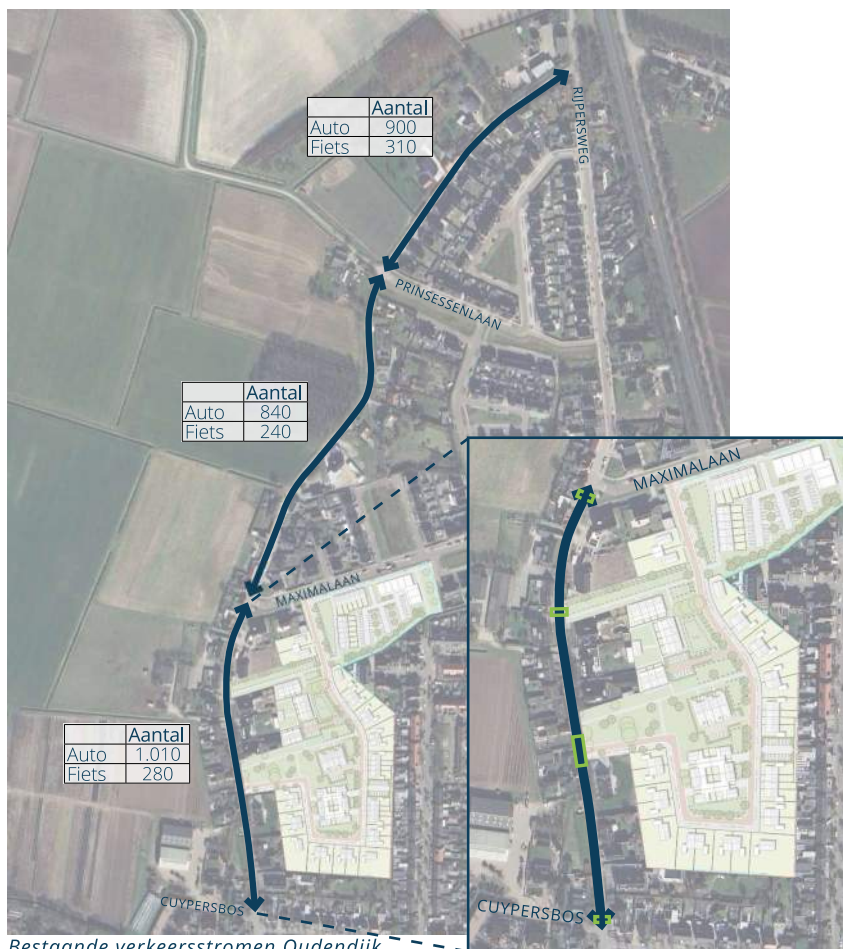
- 30% sociale huur
- 40% betaalbare koopwoningen
- 30% dure koopwoningen

## TYPE WONINGEN

Totaal: 86 woningen

|                                                                                       |                                    |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----|
|  | Hoek- en tussenwoningen            | 20 |
|  | Tweekappers, smaller type          | 8  |
|  | Tweekappers, breder type           | 8  |
|  | Vrijstaande woningen               | 5  |
|  | Hofwoningen, levensloopbestendig   | 11 |
|  | Rug-aan-rugwoningen (sociale huur) | 8  |
|  | Patiowoningen                      | 8  |
|  | Appartementen (sociale huur)       | 18 |





Bestaande verkeersstromen Oudendijk

Snelheidsbeperkende maatregelen

## VERKEERSAFWIKKELING

Het gemotoriseerd verkeer zal via de Oudendijk en de Maximalaan het woongebied bereiken. Aan de zuidzijde komt een nieuwe weg die tussen Oudendijk 56a en 58a op de Oudendijk aansluit.

Op basis van de kencijfers van kennisinstituut CROW is gekeken hoeveel extra motorvoertuigbewegingen het nieuwbouwplan oplevert. Dit betreft alle motorvoertuigbewegingen zoals bewoners, bezoekers en bezorgdiensten.

| Woningen                            | Ritgeneratie per woning | Aantal | Ritgeneratie |
|-------------------------------------|-------------------------|--------|--------------|
| Vrijstaande woning                  | 8,6                     | 5      | 43           |
| Twee-onder-een-kapwoning            | 8,2                     | 16     | 131          |
| Rij- en tussenwoning (koop)         | 7,8                     | 39     | 304          |
| Rij- en tussenwoning (sociale huur) | 5,2                     | 8      | 42           |
| Appartement (sociale huur)          | 3,8                     | 18     | 68           |
| Totaal                              |                         | 86     | 588          |

## ONTSLUITING

In voorgaande jaren zijn verkeersstellingen uitgevoerd. Op de afbeelding hiernaast zijn de aantallen opgenomen. Met het toevoegen van bijna 600 motorvoertuigen is nog steeds sprake van een erftoegangsweg met een intensiteit waarbij fietsers en gemotoriseerd verkeer van dezelfde rijbaan gebruik kunnen maken. Er is geen vaste grens bij erftoegangswegen, maar uit veiligheidsoogpunt wordt vaak rekening gehouden met de afnemende oversteekbaarheid van de weg bij 4000 motorvoertuigen per etmaal. Ook voor de kruispunten geldt dat de hoeveelheid verkeer beperkt is en het verkeer veelal gewoon kan doorrijden.

## HERINRICHTING OUDENDIJK

Naast de hoeveelheid verkeer is ook de snelheid gemeten. Hieruit blijkt dat er te hard wordt gereden:

|                             | Gemiddelde snelheid | Snelheid waar 85% onder blijft | Maximale snelheid |
|-----------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------|
| Cuypersbos - Maximalaan     | 29 - 36 km/u        | 41 - 48 km/u                   | 61 - 85 km/u      |
| Maximalaan - Prinsessenlaan | 32 - 40 km/u        | 47 - 52 km/u                   | 61 - 72 km/u      |
| Prinsessenlaan - Rijkersweg | 33 - 41 km/u        | 47 - 54 km/u                   | 65 - 87 km/u      |

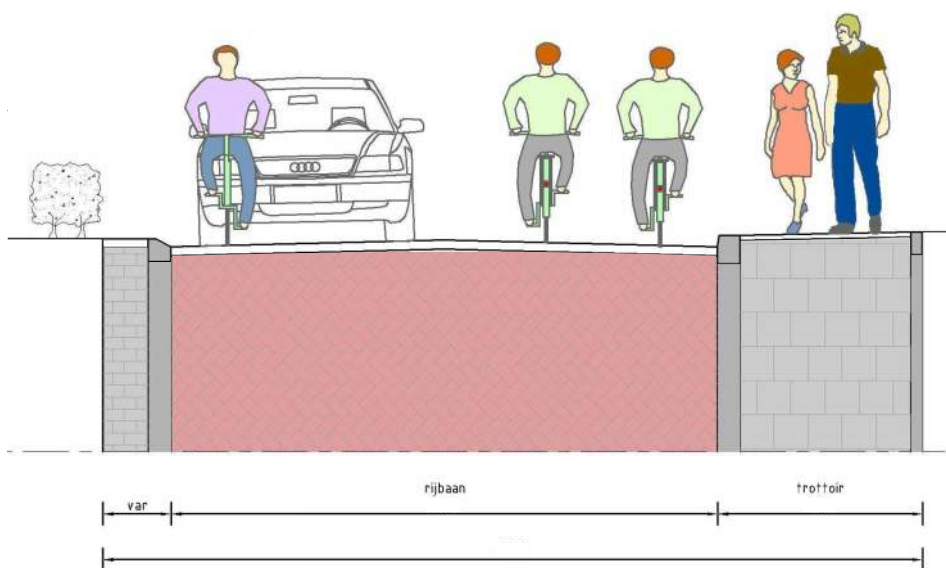
De huidige weginrichting en lage hoeveelheid verkeer kunnen hier in negatieve zin in bijdragen. Met de bouw van de wijk neemt de verkeersdruk toe. Daarnaast gaat een deel van de weg opnieuw ingericht worden. Dit is het gedeelte tussen het Cuypersbos en de Maximalaan.

Voor de herinrichting worden de volgende aanbevelingen van het CROW toegepast voor een weg in een 30km/u zone:

- Elementenverharding
- Altijd aanwezig trottoir
- Snelheidsremmers met tussenafstand van max. 125m

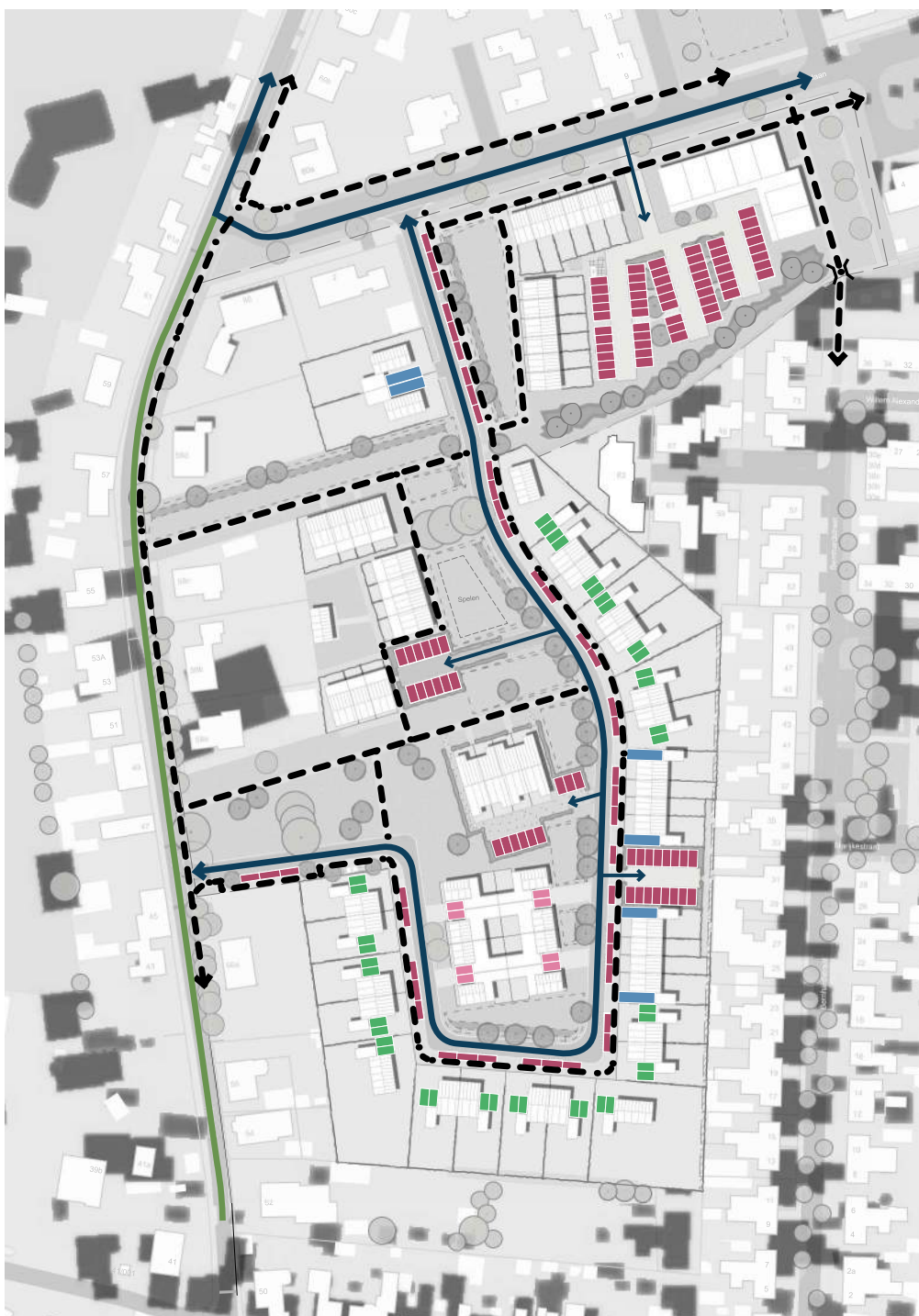
De uitgangspunten voor de herinrichting:

- Rijbaan wordt iets versmald
- Aanleg trottoir. Aan de noordzijde ligt dit trottoir aan de oostzijde van de weg. Ter hoogte van nummer 56 gaat het trottoir naar de andere zijde van de Oudendijk.
- Weg uitvoeren in elementenverharding
- Twee snelheidsbeperkende maatregelen toepassen. Een drempel tussen huisnummer 57 en 58c en een verhoogd plateau bij de nieuwe aansluiting vanuit de wijk op de Oudendijk.



Principeddoorsnede Oudendijk





## VERKEERSSTRUCTUUR

Het plan heeft een heldere opzet met één route voor het autoverkeer. Vanaf deze route zijn de verschillende woonvelden ontsloten. Verder is ervoor gekozen om het gebied zoveel mogelijk autovrij te maken en alleen fiets- en voetpaden het groen te laten doorkruisen. De beleving van het groen staat centraal.

Om een goede aansluiting te maken op de omliggende woonbuurten en de Oudendijk zijn verschillende langzaamverkeersverbindingen geïntroduceerd. Er wordt aangetakt op de doodlopende route van de Bernhardstraat, waardoor een wandelverbinding van de wijk rondom de Bernhardstraat met Oud Gastel Noord ontstaat.

## PARKEERBEHOEFTE

In het plan is rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen volgens het parkeerbeleid. Parkeren gebeurt zowel op eigen terrein als in het openbaar gebied.

De totale parkeerbehoefte voor het plan is 182 parkeerplaatsen.

### Gerealiseerde parkeerplaatsen

|                        | Telnorm | Aantal | Gerealiseerd |
|------------------------|---------|--------|--------------|
| Brede oprit            | 1,8     | 19     | 34,2         |
| Lange oprit            | 1,3     | 6      | 7,8          |
| Enkele oprit           | 0,8     | 8      | 6,4          |
| Openbare parkeerplaats | 1       | 134    | 134          |
| Totaal                 |         |        | 182,4        |

-  Herinrichting Oudendijk
-  Routes autoverkeer (2 richtingen)
-  Brug voor fietsers en voetgangers
-  Routes langzaam verkeer
-  Brede oprit (>5m)
-  Lange oprit (>10m)
-  Enkele oprit
-  Openbare parkeerplaatsen



Huidige situatie



Beoogde situatie







## GROENSTRUCTUUR

Groenstructuur dient als basis voor het plan. Het plan heeft een robuuste, aaneengesloten groenstructuur, waardevol voor zowel mens als dier.

Behoudenswaardige bestaande bomen worden zoveel mogelijk in het plan ingepast. Verspreid in de groene ruimtes zullen bomen solitair of in kleine clusters worden geplant.

De groene ruimte wordt voorzien van kruidenrijk gras en op enkele plekken van vaste planten.

Een goede inrichting van de openbare ruimte draagt sterk bij aan de biodiversiteit en dient als maatregel tegen hittestress.

## WATERBERGING

Voor het plan gaan we uit van een klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte met voldoende ruimte voor waterberging.

Er worden verschillende oplossingen toegepast in het plan:

- Wadi's aanleggen
- Parkeerplaatsen realiseren in open verharding
- Hemelwater bergen in achtertuinen en onder opritten

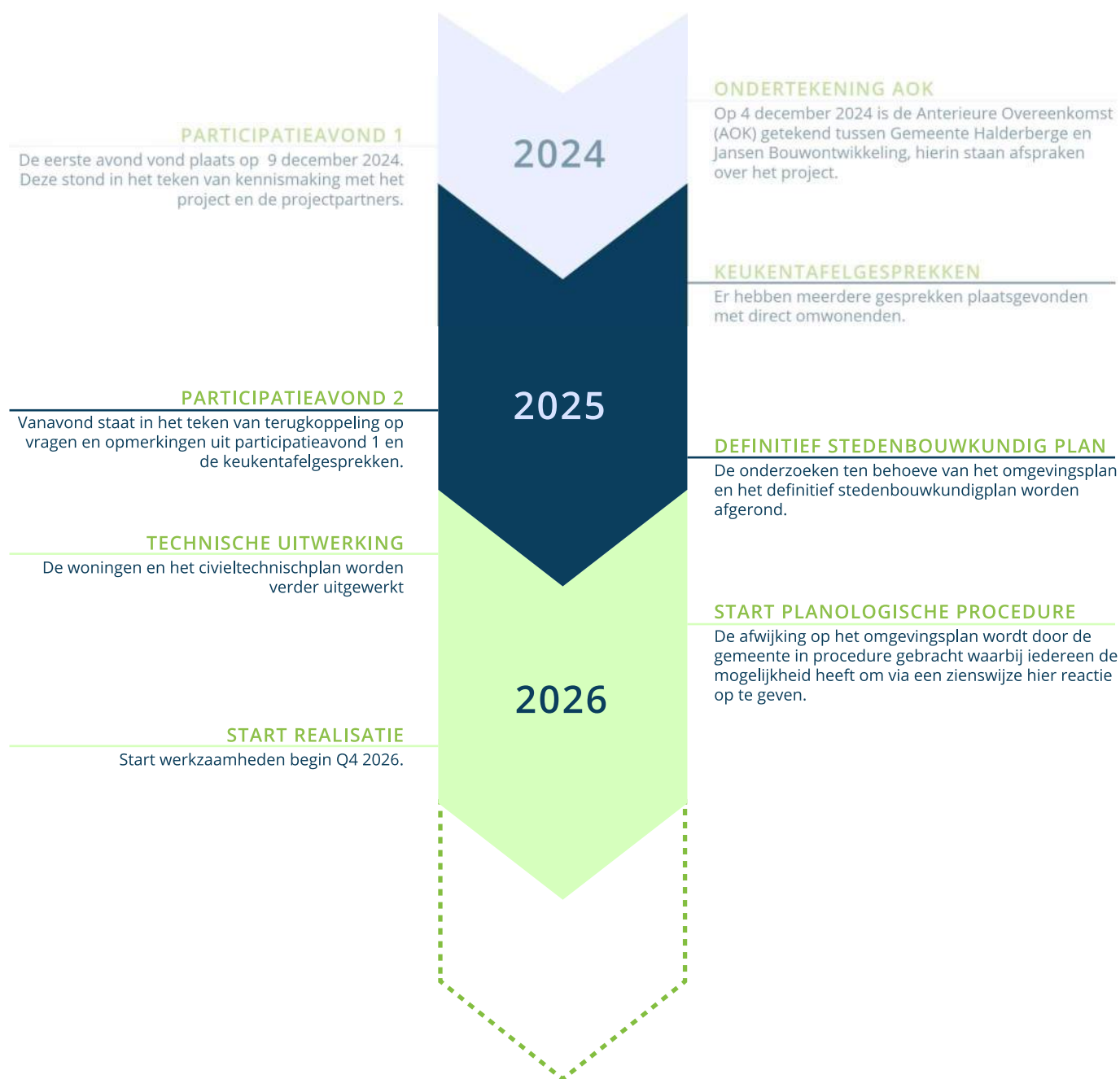
## Steenuil

In het plangebied komt een steenuil voor. Deze uilensoort 'hupt' over de grond op zoek naar voedsel. Om de leefruimte van de uil zo min mogelijk te verstoren is er een aantal aanpassingen gedaan:

- Er is een grotere aaneengesloten groenruimte voorzien
- De rug-aan-rugwoningen zijn naar het zuiden verplaatst voor een bredere groene doorgang

- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen
- Nieuw toe te voegen openbaar groen
- Wadi
- Route steenuil
- Bestaande watergang





Wilt uw op de hoogte blijven van de ontwikkelingen? Dan kunt u zich inschrijven voor de nieuwsbrief op [www.hoftuinoudgastel.nl](http://www.hoftuinoudgastel.nl). Zo ontvangt u, zodra er nieuws is, de update direct in uw mailbox!