

## Verslag participatiebijeenkomst 'Hoftuin – Oud Gastel' d.d. 21-10-2025

18-11-2025

Jansen Bouwontwikkeling B.V., gevestigd in Wijchen, ontwikkelt woningbouwprojecten in met name Gelderland, Noord-Brabant, Utrecht en Limburg. Het is het voornemen om in het gebied tussen de Oudendijk, Maximalaan, Karolinastraat en Bernhardstraat nieuwbouw met circa 86 woningen te ontwikkelen onder de naam *Hoftuin - Oud Gastel*.

### Participatiebijeenkomst 21 oktober 2025

Een omgevingsdialoog met omwonenden is onderdeel van het nieuwbouwplan. De omgevingsdialoog startte in december 2024 met een informatieavond, waarna diverse vervolgesprekken met groepen omwonenden plaatsvonden. Op dinsdag 21 oktober 2025 vond van 19.00 tot 20.30 uur de afsluitende participatiebijeenkomst van nieuwbouwplan *Hoftuin - Oud Gastel* bij 't Veerhuis in Oud Gastel plaats. Het doel van de informatieavond was als volgt:

- Informeren over de actuele status van Hoftuin - Oud Gastel
- Laten zien hoe de ingekomen vragen, zorgen en opmerkingen verwerkt zijn en op welke punten het plan is aangepast
- Het afsluiten van de omgevingsdialoog

Het participatieniveau 'informeren' is deze avond gebruikt. Omwonenden en belanghebbenden kregen uitleg over het plan en inzicht in de aanpassingen die er gedaan zijn naar aanleiding van de participatie. Het ophalen van reacties was niet het doel.

Namens Jansen Bouwontwikkeling waren Rob Goetheer, Harm van Schaik en Lotte Jansen aanwezig, namens Buro Burg, het stedenbouwkundig bureau, Inge Burg en Evita Hoogendoorn en namens Buro Boot, verkeerskundig adviesbureau, Joop Hoekstra.

De bijeenkomst werd georganiseerd voor de onderstaande omwonenden en er waren ook belanghebbenden aanwezig zoals de Samenstichting Oud Gastel:

- Oudendijk 41 tot en met 67 en Oudendijk 50 tot en met 66
- Cuyperbos 39b
- Maximalaan 1 tot en met 51 en Maximalaan 2 tot en met 32
- Willem Alexanderstraat 22 tot en met 36
- Margrietstraat 26 tot en met 34
- Bernhardstraat 1 tot en met 75 en Bernhardstraat 2 tot en met 42
- Karolinastraat 26 tot en met 50 en Karolinastraat 35 tot en met 45
- Rijpersweg 77

### Informatiepanelen

Deze participatiebijeenkomst van *Hoftuin - Oud Gastel* vond plaats in de vorm van een inloopavond met acht informatiepanelen. Er was geen plenaire presentatie. Op de projectwebsite [www.hoftuinoudgastel.nl](http://www.hoftuinoudgastel.nl) zijn deze [informatiepanelen](#) terug te vinden.

Bezoekers werden bij binnenkomst welkom geheten, waarna bij verschillende panelen informatie werd gedeeld en vragen aan de ontwikkelaars, verkeerskundige en stedenbouwkundigen werden gesteld. Het voorlopig stedenbouwkundig plan werd getoond en er werd een toelichting gegeven op het woningbouwprogramma, het type woningen, verkeer en parkeren, groen & water en het vervolgproces. Op een centrale tafel lag de afbeelding van het stedenbouwkundig plan met daarbij de aanduiding van de ingekomen tips, zorgen en wensen, opgehaald tijdens het participatietraject. Per item werd aangegeven wat er aan het plan gewijzigd is, of waarom bepaalde zaken niet aangepast zijn. Hieronder wordt per paneel bondig de inhoud beschreven en ingegaan op de voornaamste aanpassingen op het plan.

### **Welkom op deze informatieavond**

Het doel van de informatieavond is om het aangepaste stedenbouwkundig plan toe te lichten. Tijdens de bijeenkomst wordt getoond welke aanpassingen zijn gedaan op basis van de inbreng uit de omgeving en wordt gemotiveerd uitgelegd welke suggesties niet zijn overgenomen. Zo ontstaat een helder beeld van hoe de omgevingsparticipatie heeft bijgedragen aan het uiteindelijke plan.

### **Voorlopig Stedenbouwkundig plan**

Naar aanleiding van de reacties van omwonenden en belanghebbenden heeft het voorlopig stedenbouwkundig plan een ontwerpsslag doorgemaakt. Over het algemeen waren omwonenden en overige belanghebbenden positief over het plan. De stedenbouwkundige principes voor het ontwerp zijn dan ook ongewijzigd.

#### Aanpassingen stedenbouwkundig plan

De voornaamste aanpassingen op het plan zijn op het paneel weergegeven en verduidelijkt door het oude plan naast het nieuwe plan te laten zien. Hierbij de voornaamste wijzigingen:

1. De vorm van het appartementengebouw is gewijzigd. Er is meer ruimte ontstaan tussen het gebouw en de bestaande woningen van de Bernhardstraat.
2. Sociale huurwoningen zijn beter over het plan verdeeld. Aan de noordkant is meer betaalbare koop gekomen in de vorm van hoek- en tussenwoningen. De 8 rug-aan-rugwoningen, centraal gelegen in het plan, zijn bestemd voor de sociale huur.
3. Tussen de bestaande woningen van de Bernhardstraat en de parkeervoorziening aan de noordkant van het plan is een robuuste groene buffer toegevoegd. Het voetpad is weggehaald en waar mogelijk wordt de aanwezige greppel gedempt.
4. De benodigde hoeveelheid wadi's ten behoeve van waterberging zijn schetsmatig ingetekend.
5. Een globale herinrichting van de Oudendijk, met een voetpad, klinkerverharding, drempel en verkeersplein is nu ingetekend.
6. De parkeerkoffer bij de hofwoningen is verschoven om deze beter in te passen in het blok en de groenzone robuuster te maken.
7. De rug-aan-rugwoningen zijn naar het oosten verplaatst en het parkeren is mee ontworpen met het volume.
8. De aansluiting op de Oudendijk is naar het noorden verplaatst om inschijnende koplampen bij Oudendijk 45 te voorkomen.
9. De patiowoningen zijn naar het zuiden verschoven, zodat er voldoende afstand is tot de rug-aan-rugwoningen.
10. Wadi's begeleiden de doorgaande verkeersroute door het plan.

### **Woningbouwprogramma/ type woningen**

Het plan voldoet nog steeds aan de woondeal, het totaal aantal woningen en de verdeling van de segmenten (30% sociale huur, 40% betaalbare koop en 30% dure koopwoningen) zijn ongewijzigd. Wijzigingen die wel zijn doorgevoerd:

- Aan de noordkant was onzeker of boven- benedenwoningen of appartementen zouden worden gerealiseerd. Zowel stedenbouwkundig als programmatisch zijn appartementen het meest wenselijk.
- Aan de noordkant bevonden zich ook grondgebonden sociale huurwoningen, om sociale huur beter over het plan te verdelen zijn dit woningen in de betaalbare koopsector geworden.
- De rug-aan-rugwoningen centraal gelegen in het plan waren bestemd voor de betaalbare koop, maar zijn gewijzigd in sociale huur.

## **Verkeer**

Buro Boot heeft onderzoek verricht en in een oplossing geadviseerd voor het veiliger maken van de verkeerssituatie op de Oudendijk. De ideeën van omwonenden voor een veiligere Oudendijk, éénrichtingsverkeer, een fietsstraat of het plaatsen van remmende elementen/bloembakken, bleken niet mogelijk of niet effectief genoeg in deze verkeerssituatie. De oplossing die wel goed werkt om het verkeer af te remmen bestaat uit het versmallen van de weg, een separaat voetpad, drempels en verhoogde verkeersplateau's. Middels een tekening en principeprofiel is de toekomstige inrichting van de Oudendijk indicatief weergegeven.

## **Ontsluiting en parkeren**

Aan de invulling van het parkeeraanbod is weinig veranderd. De parkeerbalans van het plan is nog steeds sluitend. De uitgangspunten van het parkeren zijn:

1. Zoveel mogelijk op eigen terrein.
  2. Waar mogelijk tussen of achter de bouwblokken.
  3. Langsparkeren aan één zijde van de straat.
  4. In parkeerhofjes, ingepakt in het groen, behorende bij een woonblok of de hofwoningen.
- In nieuwbouwwijken is de parkeervraag hoog. Met de huidige indeling is een ruimtelijk beeld gecreëerd waar voldoende parkeerruimte aanwezig is, zonder dat het de beleving van de wijk domineert.

## **Groen & water**

De groenstructuur van de wijk is, waar mogelijk, robuuster gemaakt. Bouwblokken en parkeerhofjes centraal in het plan zijn verschoven om de doorlopende groene zone van de wijk zo breed mogelijk te maken en deze zo weinig mogelijk te onderbreken. Middenin het plan is een speelveldje opgenomen. Onderzoek toont aan dat de wadi's in het plan voldoende waterverberging bieden.

## **Indicatieve tijdelijk vervolgproces**

Het participatietraject startte op 9 december 2024 met een informatieavond. In de maanden daarop hebben meerdere vervolgesprekken met groepen omwonenden en belanghebbenden plaatsgevonden. Daar waar aanpassing en optimalisatie mogelijk was is dit in het huidige stedenbouwkundig ontwerp doorgevoerd, daar waar aanpassing niet wenselijk of niet mogelijk was is gemotiveerd waarom dit niet is aangepast. De terugkoppeling en afronding van het participatietraject vond plaats tijdens de informatieavond van 21 oktober 2025. Op korte termijn wordt het stedenbouwkundigplan definitief gemaakt. De technische uitwerking van het openbaar gebied en de woningen wordt eind 2025 opgestart. In het eerste kwartaal van 2026 start de ruimtelijke procedure om de woonwijk mogelijk te maken. Wanneer deze procedure gunstig verloopt, is het voornemen in het vierde kwartaal van 2026 met de realisatie te starten.

## **Reacties op het plan**

Niet alle reacties die tijdens het participatietraject zijn gegeven, hebben geleid tot aanpassing van het plan. Verschillende omwonenden/belanghebbenden hadden wensen die niet uitvoerbaar bleken, ook waren er conflicterende wensen/ideeën. Hoewel de informatieavond niet tot doel had nieuwe reacties op te halen, zijn er toch zorgen geuit ten aanzien van enkele delen van het plan. De voornaamste reacties uitgelicht:

- Drempels/verkeersplateau's: waar sommige bewoners graag meer drempels zouden willen zien, zien andere omwonenden liever alternatieve verkeersremmende maatregelen. Drempels en verkeersplateau's brengen geluid met zich mee. De door bewoners aangedragen alternatieven zijn niet mogelijk of zijn niet effectief genoeg.

- Bij een bewoner van de Oudendijk bestaat de angst dat de weg te dicht op de woning komt te liggen met schade aan de woning tot gevolg. Zijn verzoek is de stoep aan de overzijde van de weg, voor zijn woning, te plaatsen. Hier zal verkeerskundig nog naar worden gekeken, er is uitgelegd dat dit mede afhangt van de beschikbare ruimte en van de veiligheid voor voetverkeer. De weg mag ook niet te dicht op de bomen komen en het is niet wenselijk voetverkeer te vaak over te laten steken. Op basis van het definitief advies van de verkeerskundige zal het civieltechnisch plan worden uitgewerkt.
- Enkele omwonenden maken zich zorgen over de privacy doordat er percelen aansluiten op de bestaande tuinen. De hofwoningen staan met de zijgevel relatief dicht op de bestaande percelen, hier is verzocht geen raam op de verdieping in de zijgevel toe te passen. Eén van de omwonenden aan de zuidkant vindt de hoogte van twee lagen met kap binnen het plan zorgelijk voor de privacy. Hierop is aangegeven dat de hoogte aansluit bij de bouwhoogte van de Bernhardstraat en Karolinastraat. Deze hoogte is noodzakelijk om het gewenste programma te kunnen realiseren en is stedenbouwkundig passend.