

AMBITIEDOCUMENT HOGE WEI III

Stedenbouwkundige visie - maart 2023

 VAN DE KLOK

 **buro
WAAL
BRUG**
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

► Inhoud

Betuws wonen in Hoge Wei III	3
Opgave & locatie	3
Lanschap/ruimtelijke context	4
Visie	5
Ruimtelijke visie	6
Ruimtelijke concept	7
Het dorp blijft een dorp	8
Logische en soepele verkeersafwikkeling	9
Natuurinclusief, duurzaam en biodivers	10
Voorbeeldprofielen	11

Colofon

Kenmerk: W-22006

Datum:02/03/2023

In opdracht van:



buro Waalbrug

Schoenaker 10, Beuningen

Telefoonnummer: 024-6752356

Emailadres: info@burowaalbrug.nl



ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING



Betuws wonen in Hoge Wei III

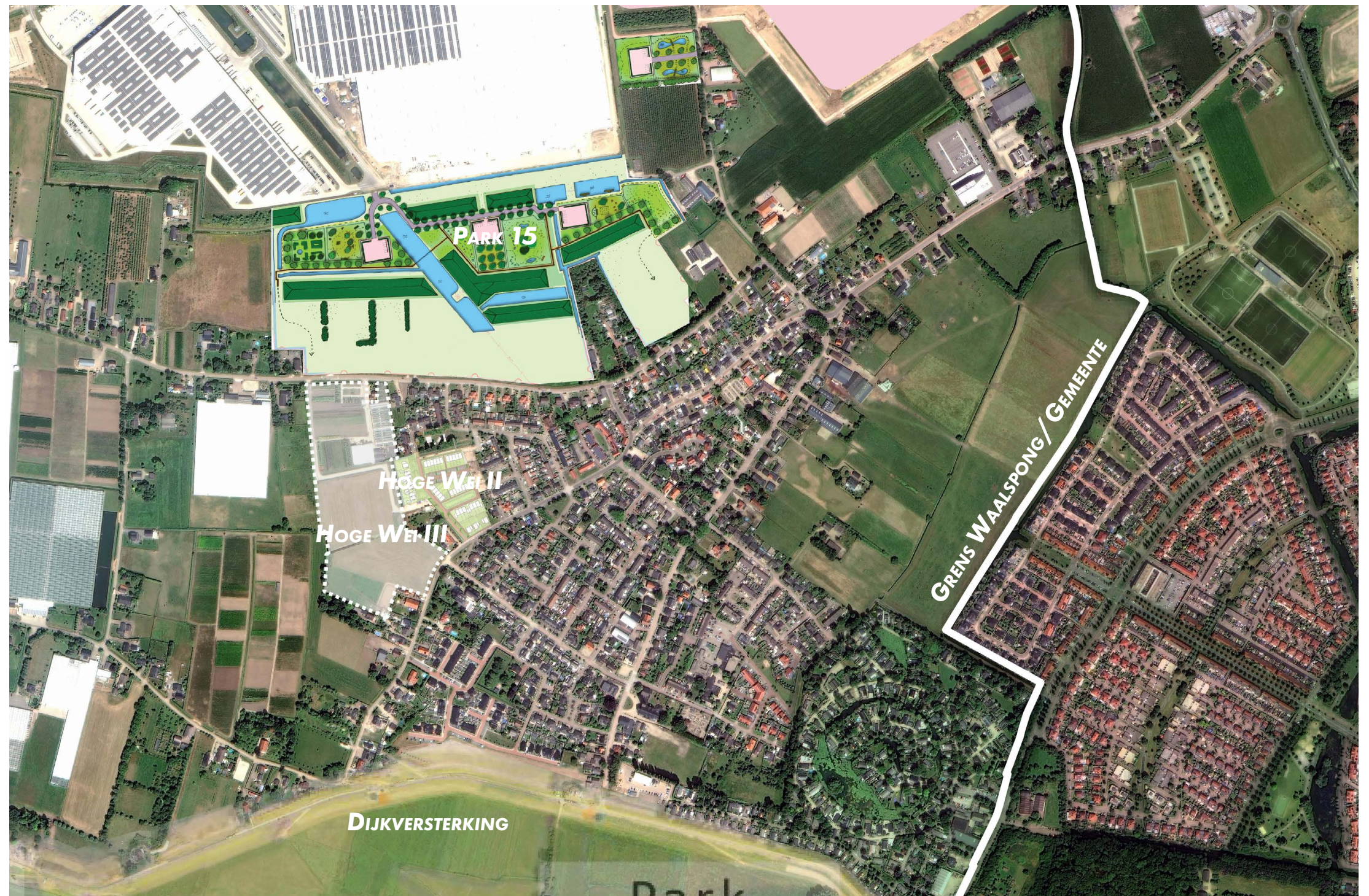
► Opgave & locatie

Het plangebied is gelegen aan de westflank van de bestaande kern van het dorp Oosterhout. Het betreft de percelen 978, 2646, 2834 en 2838. De percelen hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 5.3 ha. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Peperstraat en de Oosterhoutsestraat. Twee historische linten waarlangs het dorp zich, samen met de Dorpstraat, door de eeuwen heen ontwikkeld heeft.

Van de Klok heeft de wens onderhavige locatie te ontwikkelen met woningbouw. In navolging van de met succes ontwikkelde locatie Hoge Wei I en de in aanbouw zijnde locatie Hoge Wei II. Hiermee hopen we een bijdrage te leveren aan het oplossen van de prangende woningbehoefte in de regio Arnhem-Nijmegen en sluiten we aan bij de door u opgestelde Woonagenda 2025.

Ambitiedocument

In dit document worden de ambities voor de woningbouwontwikkeling Hoge Wei III in woord en beeld omschreven. De wens is dit document als gedragen startpunt voor de verdere uitwerking te laten fungeren. In die uitwerking naar een meer gedetailleerd plan met verkaveling, zal worden getracht deze ambities zo goed als mogelijk te integreren. Met dien verstande dat bij onvoorziene omstandigheden het maken van andere keuzes tot de mogelijkheden behoort.



► Plangebied in de context van Oosterhout met recente ontwikkelingen

► Landschap/ruimtelijke context

Oosterhout is gelegen op de stroomrug van de Waal. In het verleden was het een fijnmazig landschap met kleinschalige verkaveling en veel groenstructuren, zoals wegbepanting, houtsingels en boomgaarden. Inmiddels is in het landschap meer openheid ontstaan, door gewijzigde kavelmatten, schaalvergroting en ander landgebruik.

Van oudsher zijn er veel verbindingen parallel aan de rivier in oost-westelijke richting. Maar ook de verbinding tussen deze wegen en de Waal zijn op veel plekken merkbaar door paden of wegen, groenstructuren en zichtlijnen.

Ondertussen ontwikkelt de gemeente Overbetuwe en de naastgelegen gemeente Nijmegen zich steeds verder. Het bedrijventerrein Park 15 heeft een flinke impact op de omgeving. De uitbreiding van de Waalsprong bereikt zijn grens, vlak tegen de kern van Oosterhout aan. In de afgelopen 25 jaar is het gebied rond de Verlengde Dijkstraat ontwikkeld tot kassengebied. Tussen Park 15 en de uitbreidingswijk van de Waalsprong en Oosterhout wordt een bufferzone vrij gehouden, waardoor deze zones niet zullen dichtgroeien.

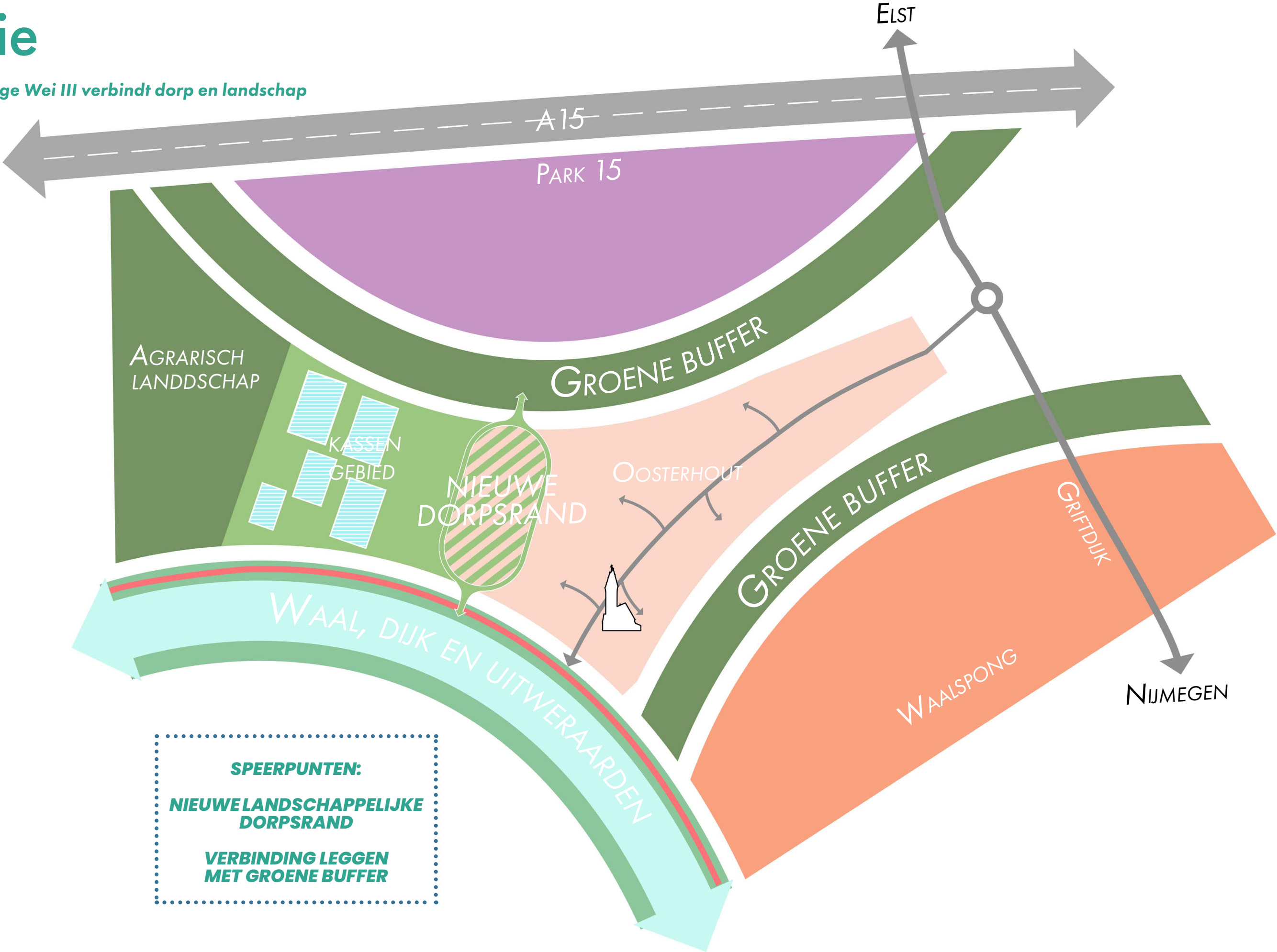
Conclusie:

Aan de noord- en oostkant van Oosterhout hebben de afgelopen jaren veel ontwikkelingen plaats gevonden. Door middel van groene bufferzones wordt voorkomen dat deze gebieden aan Oosterhout groeien. Aan de zuidkant ligt de rivier de Waal. De westkant van Oosterhout is daarom een logische richting om op te bewegen. Daar liggen ook kansen om de dorpsrand en landschapsstructuren te versterken.



Visie

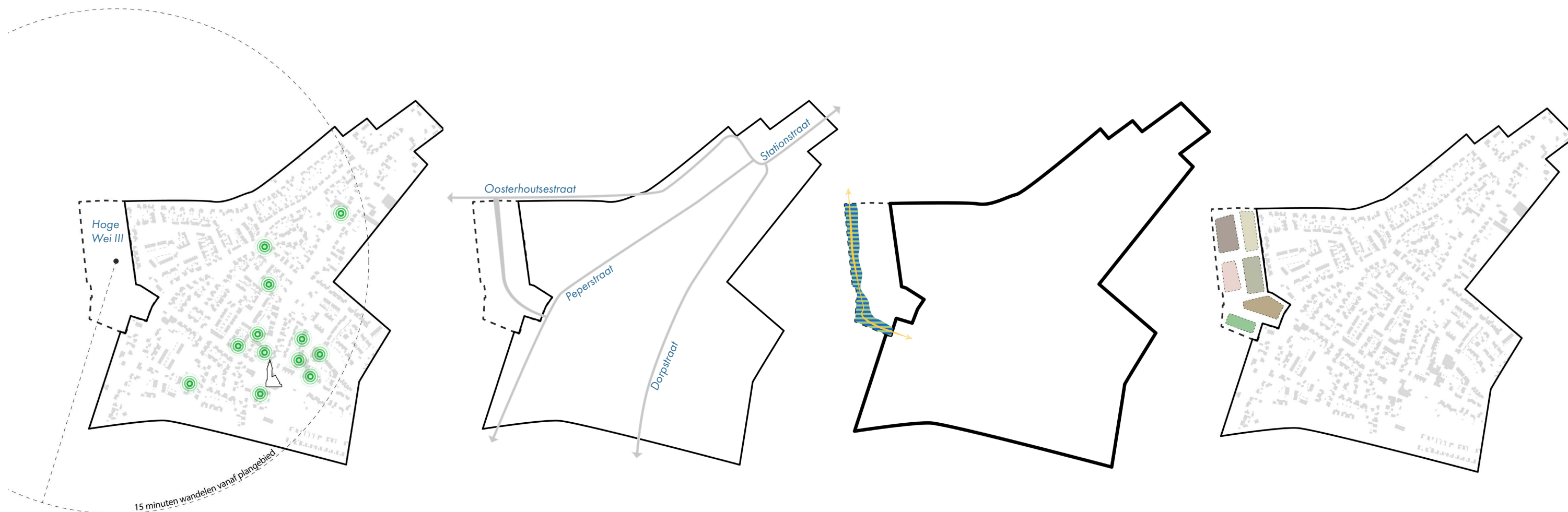
Hoge Wei III verbindt dorp en landschap



SPEERPUNTEN:
NIEUWELANDSCHAPPELIJKE DORPSRAND
VERBINDING LEGGEN MET GROENE BUFFER

► Ruimtelijke visie

Hoge Wei III verbindt dorp en landschap



Het dorp blijft een dorp

Het plangebied ligt direct aan de westzijde van de bestaande kern van Oosterhout, dichtbij bestaande voorzieningen en recreatie mogelijkheden, zoals in de uiterwaarden. Het is daarmee een logische uitbreidingslocatie van het dorp. De beoogde kleinschalige woningbouwclusters bestaan uit verschillende woningtypen, met name gericht op starters en senioren. Ze bedienen de actuele woningvraag in het dorp, zoals in 2022 onderzocht door de dorpsraad Oosterhout, waarbij het dorpse karakter blijft behouden.

Ontlasten Peperstraat

Qua verkeersontsluiting signaleren we bepaalde behoeftes bij bewoners van Oosterhout, zoals de wens om verkeer rechtstreeks(er) naar de Oosterhoutsestraat te leiden. Het plangebied zal primair ontsluiten op de Oosterhoutsestraat. Tussen de Oosterhoutsestraat en de Peperstraat wordt een nieuwe verbinding gemaakt. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor spreiding van het autoverkeer van en naar het dorp.

Ommetje langs groen-blauwe dorpsrand

De westrand grenst aan het agrarisch gebied. Hier wordt een landschappelijke dorpsrand gemaakt. Een struinpad biedt de inwoners van Oosterhout de mogelijkheid tot het maken van een ommetje langs het landschap. De zone wordt verder optimaal ingericht voor het stimuleren van flora en fauna met ruimte voor water.

Kleinschalige woningbouw voor lokale behoefte

Het woningbouwprogramma wordt afgestemd op de lokale behoefte. De bouwvelden hebben een dorpse schaal en voorzien in kleinschalige woningbouwclusters die passend zijn in Oosterhout.

► Ruimtelijk concept - plan

Van dorp naar landschap

Aan de westzijde van de kern Oosterhout verweist een nieuwe, aantrekkelijke en groene dorpsrand. Er wordt een zorgvuldige overgang gecreëerd van de bestaande dorpskern naar het Betuws landschap. In het plan is veel aandacht voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en er wordt een divers woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen beoogt, met de nadruk op senioren en starters.

Het plan voegt zich met lintbebouwing langs de Oosterhoutsestraat en de Peperstraat in de bestaande structuur, met daarachter een dorps en kleinschalig, groen woonmilieu. Aan de westzijde liggen enkele solitaire bouwvelden in het groen. Hier is ruimte voor meer bijzondere woonmilieu's met een landelijk karakter, gericht op specifieke doelgroepen.

De deelgebieden worden verbonden door een hoofdontsluitingslus, met een primaire aansluiting op de Oosterhoutsestraat en een secundaire op de Peperstraat. Dit dorpsse wegprofiel slingert door een groene omgeving en ontsluit de autonoom vormgegeven bouwvelden. Met een slingerende weg sluiten we aan op het dorpsse gevoel. Ook zorgt dit ervoor dat er niet te snel wordt gereden.

Langs de westrand maakt men contact met het Betuws landschap. Hier is extra aandacht voor groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Bestaande watergangen blijven zo veel als mogelijk behouden en waar mogelijk uitgebreid. Zij vormen de basis voor het groen-blauwe raamwerk.



► Het dorp blijft een dorp!

Uit onze gesprekken met de dorpsraad blijkt dat er een wens is voor kleinschalige woningbouw, afgestemd op de behoeften van het dorp. Bij onze plannen houden we hier rekening mee door:

- ✓ **Bewoners van Oosterhout voorrang** te bieden bij woningtoewijzing;
- ✓ **Woonvormen afgestemd op lokale wensen.** Voor starters, gezinnen en senioren bieden we een passend aanbod in zowel het huur- als koopsegment. Denk aan levensloopbestendige woningen en hofjes voor senioren, maar ook aan betaalbare woningen voor starters. We zien dat er de afgelopen jaren te weinig sociaal is gebouwd in de omgeving, daarom leggen we in dit plan de nadruk op sociale koop- en huurwoningen. Onze ambitie is om 70% van het totale woningaanbod in de betaalbare categorie te realiseren, waarvan 35% in het sociale segment;
- ✓ **Kleinschalig en dorps karakter.** We maken een plan dat qua karakter past bij Oosterhout. Denk aan kleinschalige woningbouw, goed aansluitend op de historische lintbebouwing van de Oosterhoutsestraat en Peperstraat;
- ✓ **Groene buffer langs nieuwe dorpsrand.** We maken een nieuwe beëindiging van het dorp in de vorm van een natuurlijke randzone met een struinpad voor het maken van een ommetje, karakteristieke landschapselementen als houtwallen en struweelhagen en ruimte voor voldoende waterberging.



► We bouwen voor senioren en betaalbaar voor starters



► Denk mee over uw nieuwe woonomgeving



► We bouwen o.a. met hout en circulair

► Logische en soepele verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling in Oosterhout kent een aantal knelpunten, met name bij de Peperstraat. Op de volgende manieren willen we met ons plan bijdragen aan een oplossing:

✓ **Nieuwe verbinding tussen Oosterhoutsestraat en Peperstraat**
voor soepelere doorgang van verkeer. De hoofdverkeersafwikkeling van de nieuwe woningen verloopt via de Oosterhoutsestraat. Met de Peperstraat wordt eveneens een verbinding gemaakt. De extra verbinding tussen Peperstraat en Oosterhoutsestraat maakt meer spreiding van verkeer mogelijk;

✓ **Veiligheid en verbinding met de omgeving.**
Het plangebied wordt met een hoofdplus primair ontsloten op de Oosterhoutsestraat en secundair op de Peperstraat. De bouwvelden zijn met dit dorpse wegprofiel verbonden voor autoverkeer. Dit stimuleert het rijden met lage snelheid en is veilig voor fietsers. De bouwvelden zijn onderling niet verbonden voor autoverkeer. Een netwerk van wandelpaden ('ommetjes') verbindt de locatie met de groene omgeving en nodigt uit tot het maken van een ommetje.



► Smal, dorpse wegprofiel. Snelheidsremmend en veilig voor fietsers.



► Struinp pad langs landschap voor het maken van een ommetje, met ruimte voor spelen, groen en water

► Natuurinclusief, duurzaam en biodivers

Binnen ons plan is veel aandacht voor natuurinclusiviteit, duurzaamheid en biodiversiteit. Onze ambitie is om het gebied te revitaliseren en het cultuurlandschap terug te brengen. We lichten graag enkele punten uit:

- ✓ **We maken geen standaard plan**, maar gaan voor een toekomstbestendig plan. Denk hierbij aan de toepassing van houtbouw en aanvullende duurzaamheidsmaatregelen om energieneutrale woningen te realiseren;
- ✓ **Verharding beperken en duurzame materialen** toepassen. We maken straatprofielen zo smal als functioneel mogelijk en passen groene verharding toe waar gewenst. Gebakken verhardingsmaterialen van klei genieten de voorkeur boven beton;
- ✓ **Bestaande watergangen behouden we en breiden we uit waar mogelijk** en passen natuurvriendelijke oevers toe. Dit vormt de basis voor het groen-blauwe raamwerk en maakt het plan klimaatrobuust. Hemelwater houden we zo lang als mogelijk vast binnen het plangebied;
- ✓ **De biodiversiteit binnen het plan versterken** we door het toepassen van gebiedseigen landschapselementen, zoals houtsingels en struweelhagen. Inheemse beplantingssoorten bieden voedsel-, nest- en schuilgelegenheid aan allerlei soorten dieren. We bouwen tevens natuurinclusief, dat wil zeggen dat we de woningen voorzien van nestkasten, groendaken en waar mogelijk gevelgroen toepassen. Erfafscheidingen worden voorzien van groene hagen of begroeide hekwerken.

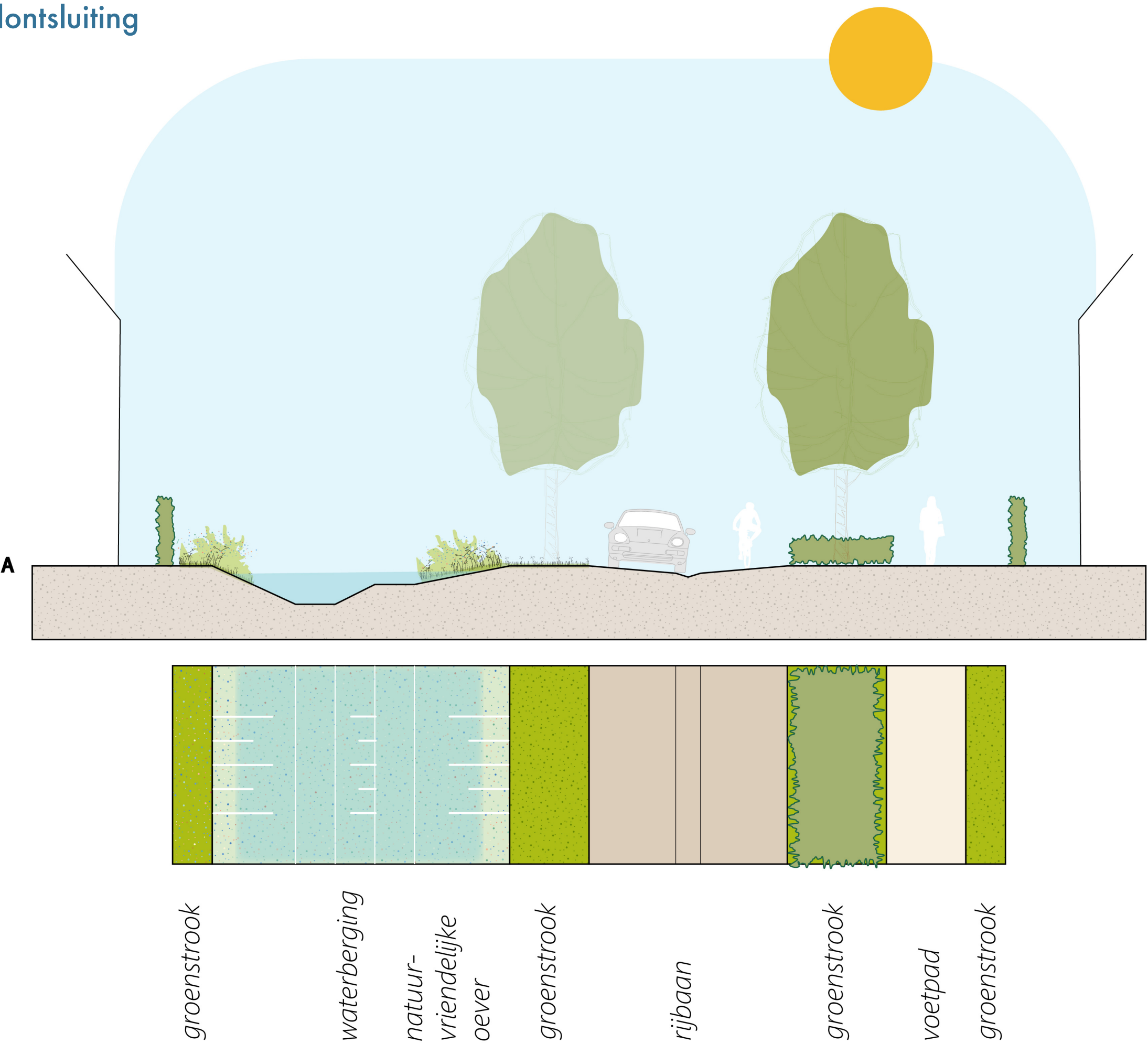


► Door het toepassen van inheemse beplanting, gebiedseigen landschapselementen en door natuurinclusief te bouwen vinden tal van diersoorten hun plaats in Hoge Wei III

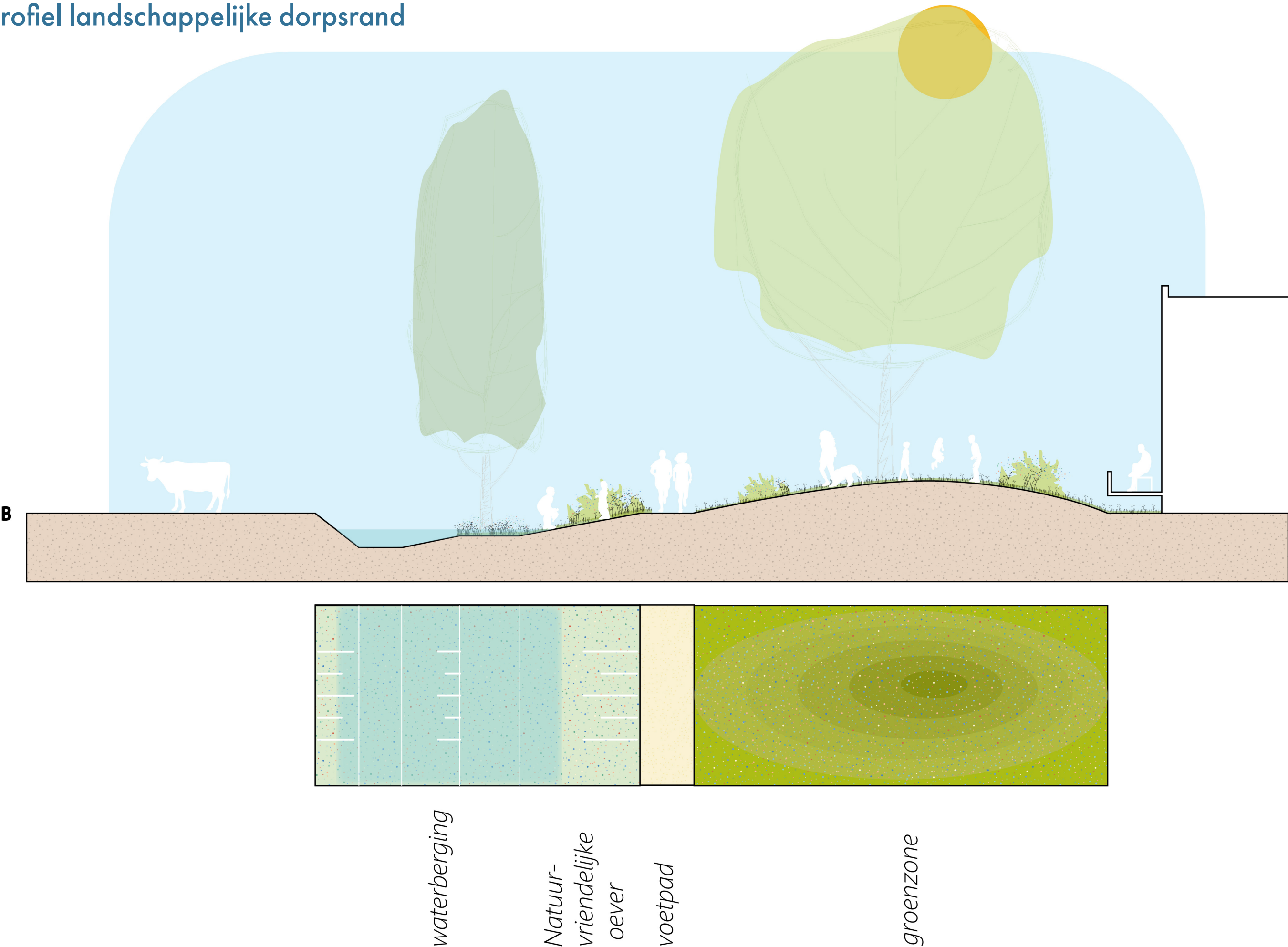


► Bestaande watergangen breiden we uit met natuurvriendelijke oevers en we voegen landschapselementen toe, passend bij het rivierengebied

► Profiel hoofdontsluiting



► Profiel landschappelijke dorpsrand





Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen
Telefoonnummer: 024 - 675 23 56 **Emailadres:** info@burowaalbrug.nl **Website:** www.burowaalbrug.nl
Rekeningnr.: IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer:** 58365524 **BTW Nummer:** NL8530.06.453.B01