Verslag participatie
Omgevingsplan "Oosterhout, Zandstraat 1a"

Initiatief
Het perceel Zandstraat 1a, Oosterhout heeft op basis van het geldende omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) een agrarische bestemming. Het perceel wordt niet meer agrarisch gebruikt en heeft ook niet de omvang om nog bedrijfsmatig te kunnen worden gebruikt in de toekomst.

In overleg met de gemeente is gezocht naar een passende functie voor dit perceel. Gelet op de omgeving, voornamelijk burgerwoningen, is een woonbestemming de meest passende functie. Omdat de voormalige bedrijfsgebouwen niet noodzakelijk zijn voor deze nieuwe functie, is in overleg met de gemeente een plan opgesteld voor een extra woning na sloop van deze voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Het inrichtingsplan is als bijlage bij het verslag opgenomen (bijlage 1). Het inrichtingsplan is de basis voor het omgevingsplan / de verbeelding. Op de verbeelding (bijlage 2) is o.a. de positie van de woningen (bestaand en nieuw), de goot- en bouwhoogte en de inhoud van de woningen vastgelegd.

Participatie
Op 18 juli 2024 besloot de gemeente het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan te publiceren (bijlage 3). In de publicatie is tevens de participatie aangekondigd. Gelet op het kleinschalige karakter van de beoogde wijziging en de grote afstand tot de woningen in de omgeving, is er in overleg met de gemeente voor gekozen om alleen de aangrenzende eigenaren actief te betrekken bij de participatie. Er zijn in totaal vijf verschillende kadastrale percelen die grenzen aan het plangebied. Deze 5 percelen zijn eigendom van vier verschillende grondeigenaren. Deze grondeigenaren zijn schriftelijk geïnformeerd over het planvoornemen en hebben twee weken de mogelijkheid gekregen om een reactie in te dienen (bijlage 4). De brieven zijn bewust pas verzonden na afloop van de (school)vakantie. Binnen de termijn ontvingen wij geen schriftelijke reacties van de aangrenzende eigenaren. Wel heeft één aangrenzende grondeigenaar mondeling aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het beoogde plan.

Nadat er is gepubliceerd in het Gemeentenieuws d.d. 20 juli 2024 hebben ook enkele omwonenden contact opgenomen. Deze omwonenden zijn geïnformeerd over de beoogde plannen en hebben mondeling aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de beoogde plannen.

Conclusie
Op basis van de participatie kan worden geconcludeerd dat er in de omgeving draagvlak is voor de beoogde planontwikkeling. Belanghebbenden behouden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tijdens de formele procedure.

Bijlagen:
- Inrichtingsplan
- Verbeelding
- Publicatie
- Brieven participatie

VDW Ruimtelijk Advies
info@vdwruimtelijkadvies.nl
06-30352780
Bezoekadres
Primulalaan 2A - 11
6851 TD Huissen
Postadres
Boskant 127
6603 LC Wijchen
KvK: 76273091
IBAN: NL30RABO0347196756
BTW: NL003063772B24

Landschappelijke inpassing

Zandstraat 1a Oosterhout

23 september 2022 | Gemeente Overbetuwe

OOSTZEE
ontwerp & omgeving

OOSTZEE
ontwerp & omgeving

De Kleine Campus
Statenlaan 8
6828 WE Arnhem
info@oostzee.nl
www.oostzee.nl

[redacted]
Landschapsontwerper
[redacted]

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan dat inspeelt op de kwaliteiten van de omgeving

Ons bureau wil goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan dat inspeelt op de kwaliteiten van de omgeving. Hiermee onderscheiden wij ons in het veelkleurige vakgebied van de architectuur, stedenbouw, landschap en omgevingsrecht. Wij beschouwen ideeën en plannen altijd in relatie met hun omgeving. Daarnaast begrijpen wij dat ruimtelijke kwaliteit meer is dan een leuk idee. Volgens ons moet een ontwerp het waar maken en omgevingsrecht het zeker stellen.

De leefomgeving van ons allen nemen wij serieus. Inspraak, bewonersparticipatie, zelfbouw en ontwikkeling van mens en milieuvriendelijke bouwprocessen zijn een uitgangspunt voor onze projecten. Mensen willen dromen over hun eigen wereld. Wij willen helpen die wereld mogelijk te maken. Daarvoor gaan we ook op zoek naar de kwaliteit van de plek. Wij doen onderzoek en baseren daar een visie op die altijd uitgaat van een duurzame wereld. Samen met onze opdrachtgevers werken wij de opgave uit tot een realistisch en haalbaar voorstel.

Gemeente Overbetuwe
De Vork
Huis de Haer
Reeth
Huis Reet
Mermsche Zeeg
Reethsestraat
Haesbaert
Brugstraat
A15
Windturbinepark Nijmegen-Betuwe
Havikland
Akkerstraat
Park15
Van Balverenlaan
De Griff
Rietkampsche Tochtsloot
Oosterhoutsestraat
Brinkshoave
De Waterhoeve
Welkom
Vredelust
t Gripstuk
Anna's Hof
Danenburgh
Oosterhout
Waaldijk
Bungalowpark Tergouw
Melekhof
Staartjeswaard
WAAL
Verburgtskolk
Oosterhoutsche
Wolfsgat
Waaienstreinkolk
Radartoren
Waarden
Distelekker
Durvets waai
Dijkmagazijn
Weurt
van Heemstraweg
Trafostation
De Oversteek
Elektriciteitscentrale
Fort Beneden

INLEIDING

AANLEIDING

Tussen de oude dorpskern van Oosterhout en de ‘stadse’ uitbreiding Waalsprong bevindt zich een karakteristieke open agrarische landschap waarin het plangebied is gelegen. Het voormalige agrarische erf Zandstraat 1a ligt als een “groen eiland” in het open landschap.
De initiatiefnemer heeft als voornemen de agrarische bebouwing te slopen en in ruil daarvoor één vrijstaande woning terug te bouwen.
De gemeente Overbetuwe is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt volgens het landschapsontwikkelingsplan.

PLANGEBIED

Het plangebied Zandstraat 1a te Oosterhout bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als gemeente Valburg, sectie L, nummer 1292 en 2866. Deze percelen liggen ten noorden van de dorpsrand Oosterhout in de gemeente Overbetuwe.

Aan de west-, zuid- en oostzijde wordt het open landschap begrensd door ‘groene’ achterkanten van de planmatige uitbreidingen van Oosterhout, de Waalsprong en de historische bebouwingslint van de Dorpsstraat. Aan de noordzijde bevindt zich, op ruime afstand een tweede solitaire woonerf met tevens opgaande beplanting. Ten zuiden bevindt zich het bungalowpark Tergouw.

◀ *Ligging plangebied*

LOCATIE

HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied betreft het erf met bestaande bebouwing en ligt als een 'groen' eiland omsloten door agrarische graslanden. Op luchtfoto's van voor 2007 waren de noordelijke gelegen agrarische gronden in gebruik als akkerlandbouw behorend bij een glastuinderij gevestigd aan de Dorpsstraat. Sinds 2008 is op de luchtfoto te zien dat de glastuinbouw is verwijderd en in 2013 zijn de akkers omgevormd naar grasland. Vanaf 2013 zijn de agrarische gronden rondom het plangebied in gebruik als grasland en grazen er koeien van de lokale agrariër.

ERF EN GEBOUWEN

Op het erf staat een (hoofd)woning, de boerderij en agrarisch en enkele oude schuren. Op de topografische militaire kaart van ca. 1868 is de boerderij al zichtbaar. In die tijd was het erf ontsloten op de Grindweg (Dorpsstraat) en stonden er rondom het erf boomgaarden.

De oude schuren worden gesloopt. Ook de overtollige verharding wordt gesaneerd. De verouderde staat van de boerderij wordt opgeknapt. De woning kent een tuin die omgeven wordt door vooral niet streekeigen beplanting (coniferen). Het erf zelf heeft een groene uitstraling met enkele (fruit)bomen en een waardevolle eikensingel aan de zuidzijde. Op de noord- oostelijke perceelsgrenzen staan restanten (opschot) van oude Italiaanse populieren.

Het erf wordt ontsloten, via een ingetogen landelijke toegangsweg (karrespoor), aan de zuidzijde van het plangebied. De toegangsweg en de aangrenzende agrarische percelen (grasland met koeien) is in eigendom van de gemeente Nijmegen en een lokale agrariër. Het plangebied is bereikbaar door middel van erfdienstbaarheid via de toegangsweg. De uitritconstructie bevind zich op de kruising Zandstraat-Onderijen.

TE SLOPEN GEBOUWEN

De agrarische bouwkavel heeft een oppervlakte van 3.460 m^2. De activiteiten van het agrarisch bedrijf zijn reeds beëindigd. In totaal wordt er ruim 600 m^2 aan overtollige bebouwing gesloopt.

◀ *Huidige situatie*

Voorzijde plangebied met eikensingel op achtergrond

Huidige besloten achtererf met de te slopen schuren

Toegangsweg naar plangebied met links enkele fruitbomen en rechts de eikensingel

Bestaande karakteristieke eikensingel

Rand planmatige uitbreiding van de Waalsprong (oost)

Dorpsrand Oosterhout met Sint-Leonarduskerk (zuid)

Achterzijde bebouwinglint Dorpsstraat met het Prostestante kerkje (west)

Prostestante kerkje op een terp in het landschap

1900 (bron: www.topotijdreis.nl)

1950 (bron: www.topotijdreis.nl)

1975 (bron: www.topotijdreis.nl)

2020 (bron: www.topotijdreis.nl)

LANDSCHAPSANALYSE

LANDSCHAP

In het rivierengebied zijn drie hoofdlandschapstypen te onderscheiden, namelijk het stroomruglandschap, het komlandschap en het uiterwaardenlandschap. De open ruimte van de rivieren en uiterwaarden staat in groot contrast met de rijk geschakeerde stroomruggen, die door de tijd heen een langzame gestage ontwikkeling hebben doorgemaakt. De meeste kommen hebben hun karakteristieke openheid grotendeels behouden.

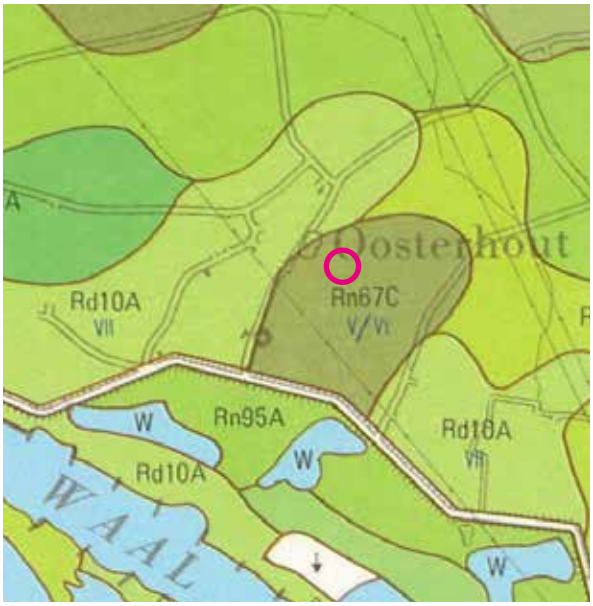
Het plangebied is gelegen in het stroomruglandschap en kent een onderscheid in hogere en lagere stroomruggen en oude stroomgeulen. Aanvankelijk waren bewoning, agrarische bouwlanden, fruit- en boomteelt geconcentreerd op de hogere stroomruggen en woerden. Op de hogere stroomruggen was aanvankelijk een kleinschalig en afwisselend coulissen-landschap aanwezig, o.a. door de vele heggen die als perceelsscheiding dienden, de boombeplanting langs de wegen en de vele boomgaarden. Lagere stroomruggen en oude stroomgeulen werden in het verleden vooral gebruikt als hooi- en weiland en hadden een iets opener karakter.

Na 1880 trad er een verdere verdichting op, omdat bouwland werd omgezet in boomgaarden, zodat ook op de lagere stroomruggen boomgaarden ontstonden. Na de Tweede Wereldoorlog werden veel heggen opgeruimd en hoogstamboomgaarden gerooid, waardoor het van oorsprong kleinschalige en relatief dichte coulissenlandschap een steeds meer open karakter kreeg. Ook vond er schaalvergroting plaats door de ruilverkavelingen, eind jaren vijftig. De percelen op de stroomruggen werden op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot.

Landschappelijke kwaliteiten:

- Kleinschaligheid van het stroomruggenlandschap met karakteristieke elementen als fruitbomen, boomgaarden, laanbeplanting, elzensingels en erfbeplanting;
- Waardevolle gradiënten (o.a. open-dicht, hoog-laag, droog-nat) tussen stuwwallen, uiterwaarden, stroomruggen en kommen;
- De contrasten tussen het omliggende open landschap en de beslotenheid van de linten met hoog opgaande erfbeplanting, kronkelige wegen.

Geomorfologische kaart



Bodemkaart

2.2 GEOMORFOLOGIE

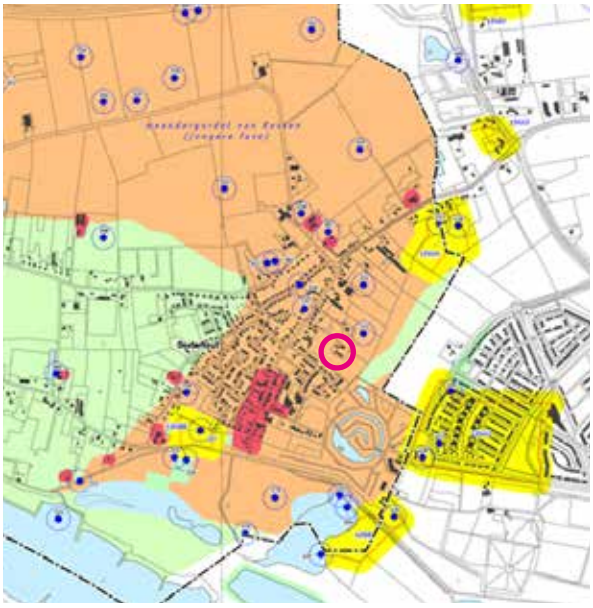
Lange tijd hadden de rivieren in dit landschap vrij spel en verlegden zich regelmatig van loop. Zo vormde zich uiteindelijk het brede 'oerstroomdal' van Rijn en Waal. De verschillende natuurlijke processen die het landschap hebben gevormd in het verleden, hebben een patroon van kommen, oeverwallen en uiterwaarden achtergelaten dat de basis vormde voor het menselijk gebruik en bewoning en de ontwikkeling van flora en fauna.

De streek van het 'oerstroomdal' wordt voornamelijk gekenmerkt door het bijzondere patroon van komgebieden en oeverwallen. Komgebieden zijn de van oudsher laaggelegen en natte gebieden die kwetsbaar waren voor overstromingen. Bij hoog water en onder rustige omstandigheden zette zich hier de kleinste riviersedimenten af zoals kleideeltjes. Later werden deze gebieden vooral gebruikt als hooi- en weiland.

Op de oevers van de rivieren ontstonden oeverwallen waarop de grovere zand- en kiezeldeeltjes afzonken. Gebundelde oeverwallen vormden zich langzamerhand tot stroomruggen. Ze vormden de langgerekte hoger gelegen ruggen in het landschap. Het waren deze hoger gelegen gedeelten in het land die zich bij uitstek leenden voor landbewerking en bewoning. De drie noord-zuidgerichte oeverwallen binnen de gemeente Overbetuwe zijn hierbij bepalend geweest voor de menselijke ontginning en grondgebruik van het gebied.

BODEM

De bodem van het plangebied bestaat uit kalkloze poldervaaggronden (bodemcode Rn67C). Kalkloze poldervaaggronden liggen op de overgang van hoge, lichte oeverwallen naar lage, zware kommen. Onder de humushoudende bovengrond bevindt zich een laag roestige, kalkloze, zware zavel of lichte klei, die op wisselende diepte, maar steeds binnen 70 cm overgaat in grijze, kalkloze, zware tot zeer zware klei. Hieronder volgt, binnen 120 cm, donker grijsbruine, lichte klei, zavel of zand.



Archeologische waarden- en verwachtingskaart

WATERHUISHOUDING

In het plangebied geldt grondwatertrap V/VI. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 40 en 80 cm beneden maaiveld is en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 120 cm beneden maaiveld kan worden aangetroffen.

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een watergang. Volgens de legger van het Waterschap Rivierenland is dit een C-watergang. Deze watergang is van tertiair belang voor het waterbeheer waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt. De C-watergang sluit ten oosten aan op een A-watergang die buiten het plangebied is gelegen. Het water stroomt richting het noorden naar de Rietgraaf (A-watergang).

POTENTIEEL NATUURLIJKE VEGETATIE

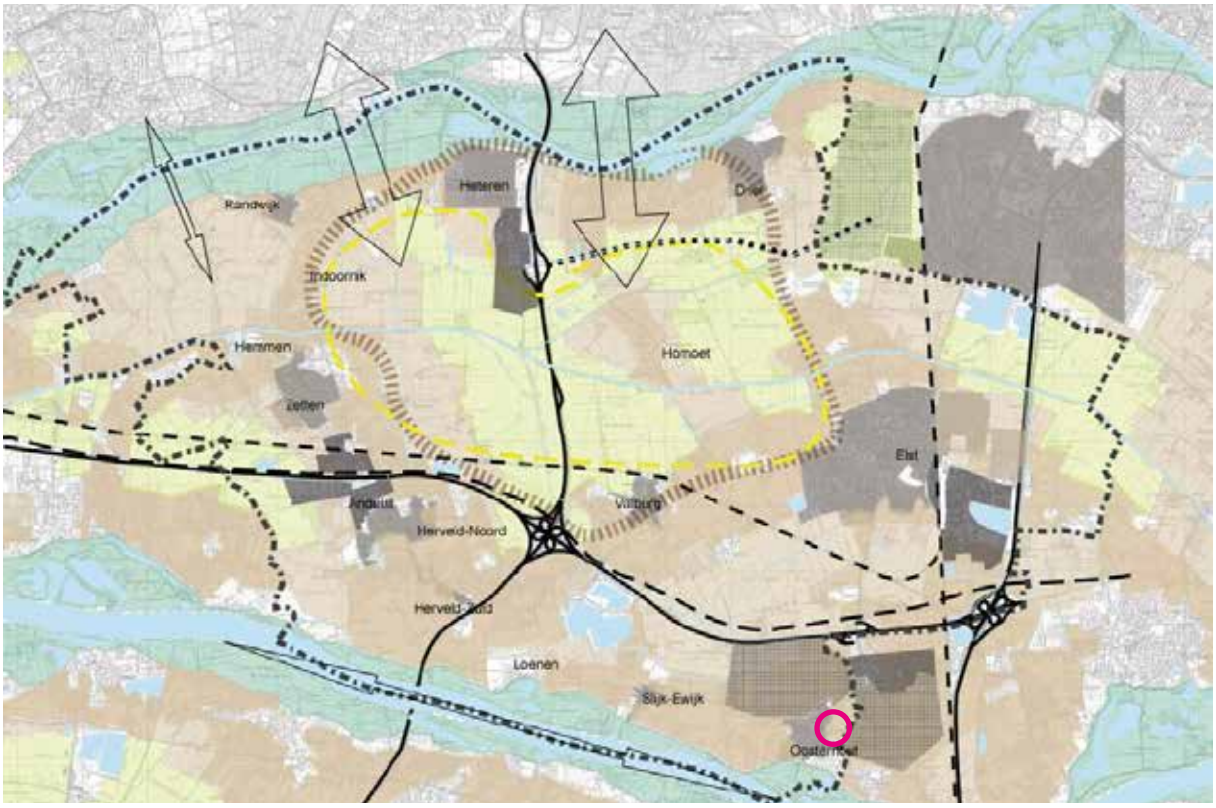
Op basis van de voorkomende bodemtype kan een beschrijving gegeven worden wat de potentieel natuurlijke vegetatie (PNV) is. De potentieel natuurlijke vegetatie is de vegetatie die van nature op een bepaalde groeiplaats voorkomt zonder invloed van de mens. De PNV kan worden gehanteerd als ecologische waardering van het gebied en als handvat bij de aan te planten boom- en struiksoorten.
Op basis van de bodemtype (kalkloze poldervaaggronden) en grondwatertrap (V/VI) kan men spreken over een Elzenrijk Essen-Iepenbos (PNV 22) in het plangebied.

In het Elzenrijk Essen-Iepenbos komen de volgende boomsoorten voor: es, zwarte els, schietwilg, kraakwilg en zomereik. In de struiklaag komen onder andere de veldesdoorn, hazelaar, éénstijlige meidoorn en de vogelkers voor. Aan de randen staan de Gelderse roos, kornoelje, tweestijlige meidoorn, kardinaalsmuts, hondsroos, egelantier en de wegedoorn.

ARCHEOLOGIE

Het dorp Oosterhout, gelegen langs de Waal met zicht op Nijmegen, is ontstaan in de Vroege Middeleeuwen op een stroomrug. In 1809 en 1820 werd Oosterhout getroffen door dijkdoorbraken waarna de dorpskern zich verplaatste naar de Dorpsstraat.

Op de archeologische beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied hoofdzakelijk is gelegen in de zone met een hoge archeologische verwachting. Het beleidsadvies hiervoor luidt: ‘Streven naar behoud in huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik)’.



Visiekaart landschappelijke samenhangen en verschillen (bron: Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe)

- *Behoud openheid komgebied*
- *Behoud ruimtelijke afwisseling en versterking kleinschaligheid hogere oeverwallen*
- *Behoud ruimtelijke afwisseling en versterking kleinschaligheid lagere oeverwallen*
- *Ontwikkeling samenhangend gebied met hoofdfunctie natuur en verbetering mogelijkheden extensief recreatief gebruik*
- *Behoud en versterking waardevolle gradiënt uiterwaard - oeverwal - kom*
- *Behoud en versterking openheid: panorama's*
- *Behoud openheid: panorama's*
- *Behoud waardevolle openheid*
- *Woonbebouwing bestaand*
- *Woonbebouwing bedrijventerrein toekomstig*
- *Bedrijventerrein bestaand*
- *Oppervlakte water*
- *Gemeentegrens*
- *Spoorlijn / Betuweroute*
- *Snelweg*
- *Toekomstige N837*

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP)

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is naast de door de gemeente aangeleverde kaders landschap en stedenbouw het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Overbetuwe als basis gebruikt. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 11, Betuws Bedrijvenpark en omgeving Oosterhout. De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling staan hieronder opgenoemd.

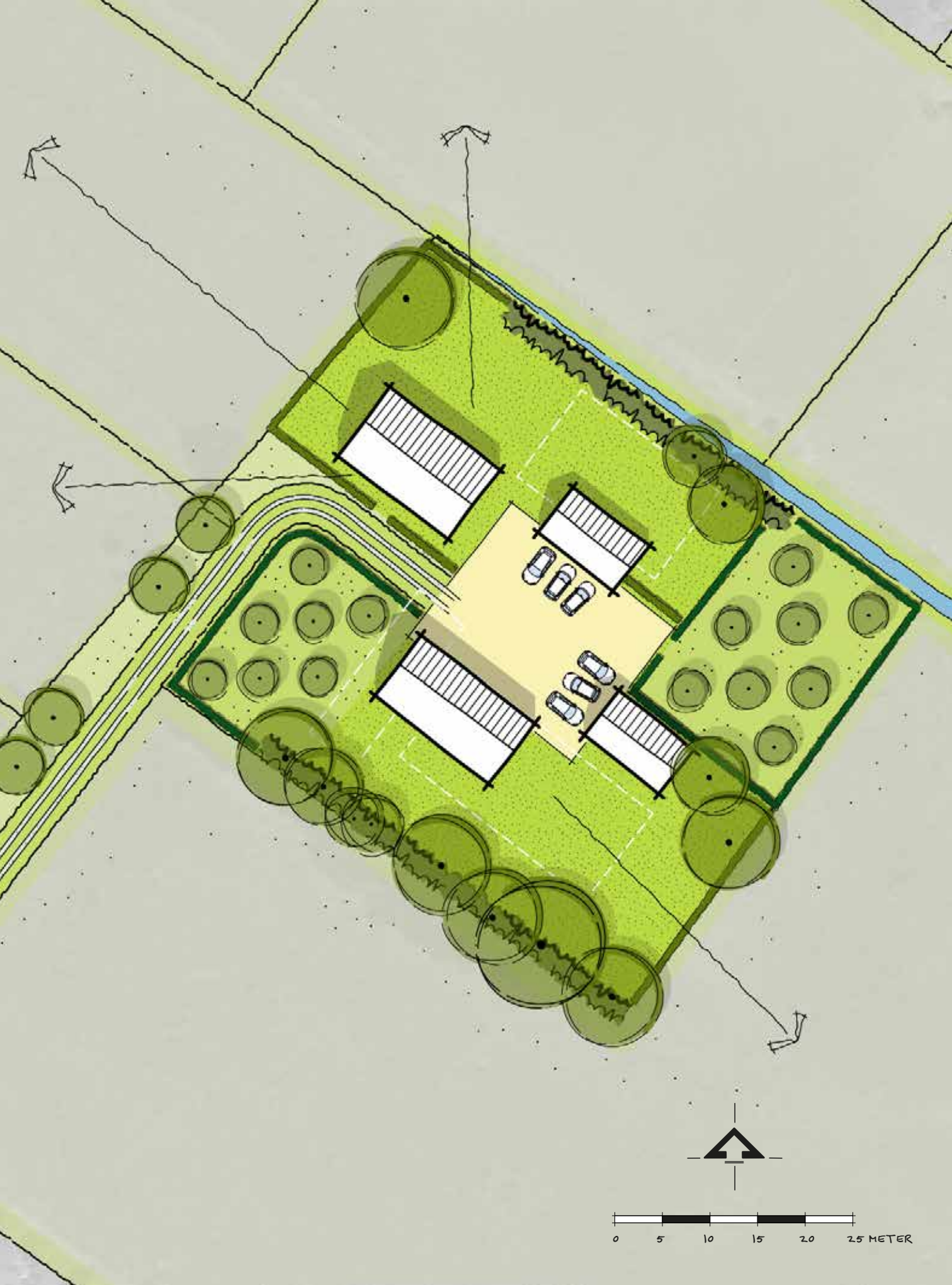
HOOFDDOELSTELLINGEN

- In stand houden en versterken van de waardevolle samenhang tussen kom-oeverwal en uiterwaard (gradiënten);
- Behouden en versterken van de openheid, grootschaligheid en de kenmerkende weidebouw in de kommen, tegenover de kleinschalige structuur van de oeverwallen;
- Waardevolle landschappelijke en historische elementen en structuren beter herkenbaar maken in het landschap;
- Benutten van de landschapsecologische potenties die het watersysteem biedt; en
- Verbeteren van de overgangen tussen de stads- en dorpskernen en het platteland.

DEELGEBIED 11 BETUWS BEDRIJVENPARK EN OMGEVING OOSTERHOUT

Voor het zuidelijk deel van deelgebied 11 is, met het oog op de ontwikkeling van het Betuws bedrijvenpark, een ontwikkelingsgerichte, sturende visie gekozen. Dit betekent dat er kleinschalige verweving van functies plaatsvindt met de landschappelijk historische ondergrond als basis. Belangrijke actoren zijn de dorpen, gemeente en particulieren (bewoners en bedrijven).

- Behoud van de identiteit van de oostzijde van Oosterhout wordt gerealiseerd door de kleinschaligheid te versterken. Dit kan worden versterkt door de aanplant van bijvoorbeeld houtsingels of heggetjes.
- Ecologische waarde verhogen:
    - Ecologisch groenbeheer
    - Aanpassing sortimentskeuze (inheemse soorten)
    - Aanplant hoogstambomen
    - Ophangen nestkasten steenuilen
    - Akkerrandbeheer


0
5
10
15
20
25 METER

LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

De hiervoor beschreven ruimtelijke uitgangspunten hebben voor het plangebied geleid tot het volgende inrichtingsplan

HET LANDSCHAP

Het 'nieuwe' boerenerf ligt als een 'groen' eiland omsloten door agrarische graslanden. Het is gelegen in het stroomruglandschap die zich kenmerkt door de kleinschaligheid en afwisseling in karakteristieke boerderijen, boomgaarden, elzensingels en erfbeplanting.
Het boerenerf blijft ruimtelijk herkenbaar doordat de beoogde ontwikkeling binnen de kaders van de bestaande beplanting aan de grenzen van het erf plaatsvindt. De opzet van het geheel in de context van de omgeving veranderd hierdoor nauwelijks. Er wordt met name landschappelijke aansluiting gezocht bij het omringende stroomruglandschap. Dit betreft onder meer naast het behouden van de bestaande eikensingel, het realiseren van nieuwe landschappelijke elementen, zoals een hoogstamboomgaard, struweelbeplanting, boomgroepen en solitaire bomen.

HET ERF

Het erf wordt als een samenhangend geheel ontworpen en het ligt rondom een gemeenschappelijk erf die ontsloten wordt door één gezamenlijke inrit. De verouderde staat van de bestaande boerderij wordt opgeknapt en daarnaast wordt één vrijstaande woning gerealiseerd.

Het beeld in de toekomst sluit aan bij de traditionele opzet van een erf. Er is sprake van een denkbeeldige scheiding tussen 'voor' en 'achter'. De scheiding tussen het oorspronkelijke 'wonen' en 'werken' van oudsher. Er is sprake van één hoofdgebouw en verschillende bijgebouwen. Het hoofdgebouw staat 'voor' en betreft de bestaande boerderij. De bijgebouwen staan 'achter' en betreft o.a. de nieuwe woning. De nieuwe woning krijgt de uiterlijke verschijningsvorm van een schuurwoning. Het kleur- en materiaalgebruik is ingetogen. Een meer eigentijdse schuurwoning is denkbaar. De nieuwe bijgebouwen zijn tevens gericht op het gemeenschappelijk erf.

◀ *Landschappelijke inrichtingsplan*

ZANDSTRAAT
ZANDSTRAAT
DE ONDERIJEN
1
2
3
4
4
5
6
7
7
7
8
8
9
9
9
10
10
11
12
13
13

LEGENDA

BEBOUWINGSCLUSTER ALS "GROEN EILAND" LIGGEND IN OPEN VERSCHOLEN LANDSCHAP EN INGEKLEMD TUSSEN DORPSKERN OOSTERHOUT EN WAALSPRONG

1. GEMEENSCHAPPELIJKE ERF MET (GEBAKKEN) KLINKERVERHARDING OF HALFVERHARDING MET RUIMTE VOOR PARKEREN

2. BESTAANDE HOOFDWONING MET VRIJSTAANDE BIJGEBOUW (MAX 75 M^2)

3. NIEUW TE BOUWEN (SCHUUR)WONING (8X15 M . 600 M^3) MET VRIJSTAANDE BIJGEBOUW (MAX 75 M^2) GERICHT OP HET ERF

4. VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN (MAX 75 M^2) ONDERGESCHIKT AAN HOOFDBEBOUWING EN RUIMTE VOOR ZONNEPANELEN OP ZUIDELIJKE DAKVLAK

5. BESTAANDE OPRIT "KARRESPOOR" GEEFT TOEGANG TOT GEMEENSCHAPPELIJK ERF (RECHT VAN OVERPAD)

6. BESTAANDE HOUTSINGEL MET KARAKTERISTIEKE STREEKEIGEN BOMEN EN STRUIKEN HANDHAVEN

7. BESTAANDE (FRUIT)BOMEN LANGS OPRIT HANDHAVEN (BUITEN PLANGEBIED)

8. HOOGSTAMBOOMGAARD MET NATUURLIJKE KNIP- EN SCHEERHEG (VELDESDOORN OF LIGUSTER)

9. NIEUWE SOLITAIRE BOMEN ZORGEN VOOR LANDSCHAPPELIJKE INPASSING KAVELS EN ZORGEN VOOR DIEPTE IN TUIN/LANDSCHAP

10. WOONKAVELS/SIERTUIN OMHEIND MET KNIP- EN SCHEERHEG (BEUK)

11. BOOMGAARD OMHEIND MET KNIP- EN SCHEERHEG (O.A. MEIDOORN, VELDESDOORN OF LIGUSTER)

12. NATUURLIJK HAAG MET BES- EN VRUCHTDRAGENDE STRUIKVORMERS (O.A. MEIDOORN, KRENT, GELDERSE ROOS, KARDINAALSMUTS, HAZELAAR E KORNOELJE

13. WEIDES (BUITEN PLANGEBIED)

ONTSLUITING EN PARKEREN

Via de bestaande en informele inrit wordt het erf ontsloten en geeft toegang aan de woonkavels. De verharding zal bij voorkeur bestaan uit (gebakken) klinkers of halfverharding. Op het erf en eventueel op de woonkavel is voldoende ruimte voor zes parkeerplaatsen, zodat wordt voldaan aan de parkeernorm van 2.8 auto's per woning in het buitengebied.

BOUWMASSA

De vrijstaande schuurwoning kent een eenvoudige massaopbouw met een zadeldak en een goot- en nokhoogte van 3 meter en 8 meter, waarmee een inhoud van circa 600 m^3 wordt bereikt. Alle nieuw te bouwen gebouwen worden in samenhang ontworpen en georiënteerd op het erf. De goot- en nokhoogte van de bijgebouwen zijn 3 meter en 5 meter.

INRICHTINGSELEMENTEN

Het plan kent diverse landschappelijke inrichtingselementen die samen bijdragen aan een hoogwaardige landschappelijke inpassing, te weten:

- De bestaande eikensingel wordt gehandhaafd. Eventueel achterstallig onderhoud wordt weggewerkt zodat er een vitale en toekomstbestendige eikensingel behouden blijft. Een tweetal bomen kunnen worden voorzien van nestkasten voor bijvoorbeeld de steenuil en torenvalk.
- De woonkavels krijgen langs de perceelgrenzen een knip- en scheerheg bestaande uit streekeigen soorten. Naar achteren toe kunnen de hagen iets hoger en natuurlijker worden ten behoeve van de privacy in de achtertuinen.
- De noordelijke zijde van de bestaande boerderij is voorzien van een natuurlijke haag om zo een geleidelijke overgang te creëren naar de aangrenzende open agrarische gronden.
- Aan de west- en oostzijde is er ruimte voor een boomgaardje met historische fruitrassen, voorzien van een kruiden- en bloemrijk grasland en omsloten door een knip- en scheerheg.
- Verspreid langs, en op de woonkavels zijn enkele solitaire streekeigen bomen toegepast die zorgen voor diepte in de tuin en landschap om de woonkavels te accentueren.

◀ *Bestaande eikensingel*

afkoppelen en infiltreren hemelwater (wadi)

nestkast steenuil

nestkasten mus, vleermuizen en gierzwaluwen,

hemelwateropvang en drachtbomen voor vlinders en bijen

takkenrillen

DUURZAAMHEID EN NATUUR-INCLUSIEF BOUWEN

Het hemelwater van dakoppervlakte en verharding wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het gemengd rioolstelsel en door middel van bijvoorbeeld infiltratiekratten, wadi of zakgreppel op het gemeenschappelijk erf worden opgevangen. Dit komt het ten goede aan het grondwater en beperkt verdroging en voorkomt het overstorten van rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Ter vermindering van hittestress blijven de woonkavels zo groen mogelijk en zal de hoeveelheid verharding bij voorkeur zo beperkt mogelijk worden toegepast.

Verder zijn in de architectuur vele “onzichtbare” technieken mogelijk. Te denken valt aan zonnepanelen integraal te verwerken in het dakvlak van de bebouwing, gasloos bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen.

Bij het ontwerpen van de schuurwoning en de verdere inrichting van de woonkavel-tuin spelen klimaatadaptatie en duurzaamheid een grote rol. De nieuwe woning wordt natuur-inclusief uitgevoerd, met ruimte voor o.a. vleermuizen, huismussen en/of gierzwaluwen. Architecten kunnen, door hier al vanaf de tekentafel rekening mee te houden, een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de woonomgeving.

Het eventuele snoeihout kan worden verwerkt als takkenrillen (rijen gestapeld snoeihout) in de bestaande eikensingel. Op deze manier worden ook lijnvormige elementen gecreëerd waarlangs eventueel kleine zoogdieren zich kunnen voortbewegen en foerageren. Na verloop van tijd zullen deze elementen worden overgroeid door kruiden en spontaan gevestigde struiken.

De steenuil komt met name voor in een (halfopen) cultuurlandschap met knotbomen, boomgaarden, erf- en laanbeplanting en vooral extensief beheerde graslanden. Zijn voedsel bestaat uit muizen, insecten, regenwormen, engerlingen, emelten, meikevers, vogels (mussen) en kikkers.

De aanplant van bomen en struiken zijn veelal soorten die vruchten-besdragend zijn. Aan te planten boom- en struiksoorten zijn onder andere appel, peer, pruim, kers, zomereik, walnoot, hondsroos, meidoorn, sleedoorn, vuilboom, hazelaar en de bottelroos.

BEELDKWALITEIT

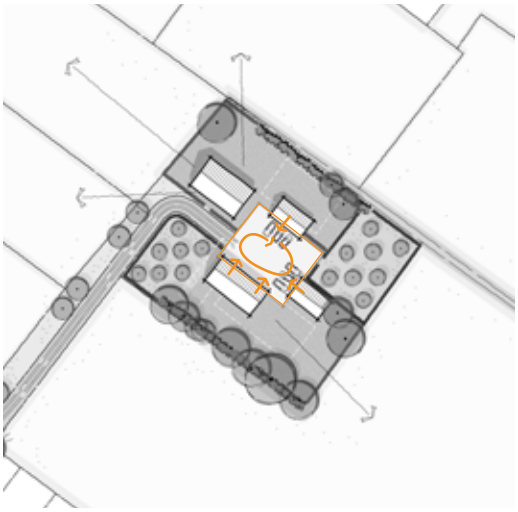
BASISPRINCIPES VOOR ERVEN IN LANDELIJK GEBIED

Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij erftransformaties, zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.

1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap, met een informele uitstraling. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.

2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf, de bijgebouwen staan erachter.

3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte. Nieuwe gebouwen worden hierop zoveel mogelijk aangesloten. De hoeveelheid verharding op het erf blijft hierdoor beperkt. De gevels die grenzen aan de gemeenschappelijke ruimte kunnen hoger zijn dan de gevels aan de 'landschapszijde'.



4. Er is een duidelijke hoofdentree met een informele uitstraling.

5. Het erf is verankerd in het landschap door onder andere positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en aansluiting op bestaande raamwerk.

CRITERIA BEELDKWALITEIT

Op de inrichtingstekening worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. Binnen dit kader moet er voldoende ruimte zijn om een eigen ontwerp van een schuurwoning met erf te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie en beplanting.

Op het erf staat de boerderijwoning (bestaande woning) voor aan het erf, op de meest prominente plek en is georiënteerd naar het landschap (westen). De boerderijwoning wordt omringd met een 'voortuin'.

Deze voortuin verzorgt zo op een landschappelijke wijze de overgang van het open landschap naar het meer privé-deel van de kavel. De overige gebouwen staan geclusterd rondom het gemeenschappelijk erf. De ordening daarvan is in principe informeel. De schuurwoning en bijgebouwen staan altijd met de voor- of zijgevel direct aan het gemeenschappelijk erf en zijn ook georiënteerd op het erf. De voor- of zijgevel aan het erf is voorzien van gevelopeningen en bij voorkeur ook van de entree.

Het gemeenschappelijk erf wordt gebruikt om te keren en te parkeren. De kavels met tuinen en weiden zijn meer beschutte privé gedeelten. In de architectuur wordt de inspiratie gevonden in de boerderijen en schuren in de nabije omgeving, dit mag ook een moderne interpretatie zijn. Alle gebouwen op het "boerenerf" vormen een ensemble. Dit betekent dat ze niet alleen bij elkaar op een boerenerf staan, maar ook in hun uiterlijk op elkaar afgestemd zijn. Dit kan bijvoorbeeld door overeenkomsten in architectuurstijl, in detailleringen, materiaalgebruik en/of kleurgebruik.

De schuurwoning is georiënteerd op het gemeenschappelijk erf en minder op de omgeving. De bouwvorm is modern en sober, refererend aan de schuren in de nabije omgeving. Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Mogelijkheden voor geïntegreerde zonnepanelen.

Schuurwoning

Inhoud	600 m^3
Nokhoogte	max. 8 meter
Goothoogte	max. 3 meter

Bijgebouwen

Oppervlakte	maximaal 75 m^2
Nokhoogte	max. 5 meter
Goothoogte	max. 3 meter

Vorm:

- Het gebouw heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak;
- Het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw;
- Binnen de hoofdvorm is ruimte voor subtiele doorsteken of overstekken, zolang de herkenbare hoofdvorm niet wordt aangetast.

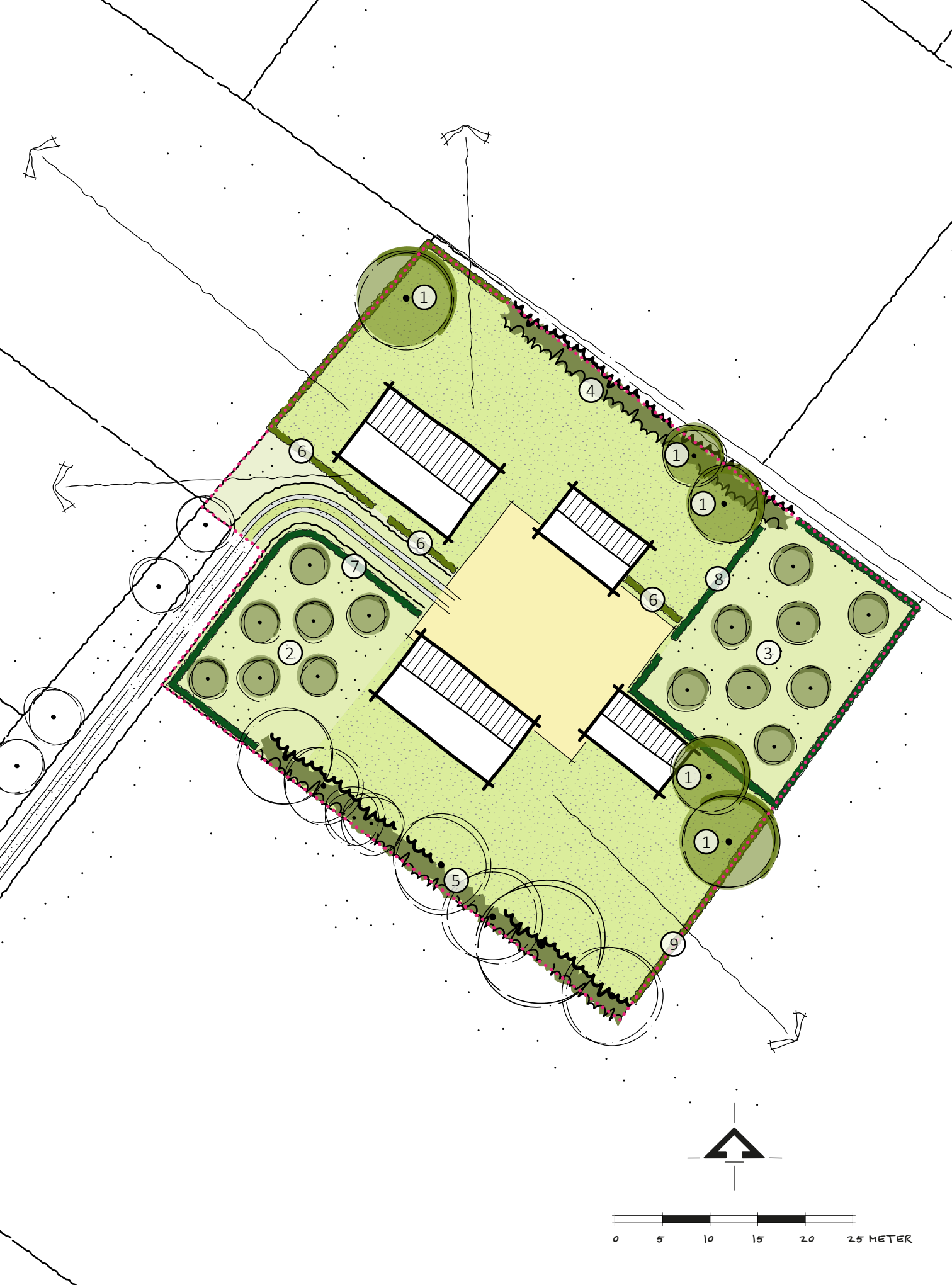
Detaillering en materiaalgebruik:

- De detaillering van de schuurwoning dient sober te zijn;
- De dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot, en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie;
- De materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlakte en structuur passend in de omgeving.

Referentiebeelden “moderne” schuurwoningen in het buitengebied.

VERNIEUWENDE ARCHITECTUUR

- Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling;
- De schuurwoning heeft een langwerpige hoofdvorm, de kap bestaat uit een zadeldak enkel met twee tegen over elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden of iets dergelijks en loopt met de nok evenwijdig aan de lengte van het gebouw, de kap kan wel twee ongelijke kanten bevatten (verschil in goothoogte/dakhelling);
- Er mag af worden geweken van de kenmerkende symmetrie van schuurgebouwen indien de hoofdvorm duidelijk blijft;
- De dakbedekking bestaat uit een pannen, riet, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiedak;
- Daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
- Het materiaalgebruik is traditioneel (bakstenen of houten gevels), hier mag afgeweken van worden indien het architectonisch een meerwaarde is;
- Gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben. Voorgevel (grenzend aan het erf) is daarbij uitgesloten;
- De compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
- Het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).


1
4
6
1
1
6
7
8
6
2
3
1
1
5
9
0
5
10
15
20
25 METER

BEPLANTINGSPLAN

Voor de nieuwe landschapselementen is een beplantingsplan opgesteld. Hierin wordt per landschapselement aangegeven welke streekeigen beplantingssoorten gewenst zijn, uit welke aantallen de nieuwe aanplant is opgebouwd en in welke dichtheid wordt aangeplant. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van het gewenste formaat aan te planten beplanting.

SOLITAIRE BOMEN EN BOOMGROEPEN

Vrijstaande bomen en boomgroepen op of aan de rand van het erf zijn markante herkenningspunten. Ze zijn beeldbepalend voor boerderij en omgeving. Zij zetten de boerderij bovendien duidelijk 'in het groen'. Doordat ze vrij staan, groeien ze tot flinke omvang uit.

Oorspronkelijk werden solitaire bomen aangeplant met een praktisch doel. Ze dienden als windbreker naast een stal of waren bedoeld voor de houtproductie. Het waren altijd bomen die ook in het landschap te vinden waren. Vooral zomereiken en beuken kwamen veel voor. Daarnaast zijn essen, populieren, zwarte elzen, paardenkastanjes, veldesdoorn en schietwilgen veel als solitair aangeplant. Overigens werden op achtererven ook vaak solitaire fruitbomen of okkernoten aangeplant, omdat deze voor extra voedsel zorgden.

De bomen zijn een ideale broed- en uitkijkplaats voor (roof)vogels. Vleermuizen gebruiken ze tijdens hun nachtvluchten als oriëntatiepunt.

HOOGSTAMBOOMGAARD

Omdat boerenerven zelfvoorzienend waren, werd rond alle boerderijen fruit geteeld. Soms stonden er alleen wat losse hoogstamfruitbomen op het erf. Meestal was er een kleine of grotere boomgaard met appels, peren, pruimen of kersen van verschillende rassen.

Deze boomgaard lag naast of voor de boerderij. De opbrengst was puur voor het eigen gebruik. De rassen waren zo gekozen dat er de hele zomer en herfst vers fruit was en er (leg)appels en (stoof)peren waren die men in de winter kon bewaren.

Rondom de boomgaard liep meestal een knip- en scheerheg om het grote vee weg te houden en onder de bomen vond beweiding met kalveren en/of schapen plaats.

Hoogstamboomgaarden zijn zeer karakteristiek voor het landschap en hebben daarmee grote cultuurhistorische waarde. Bovendien heeft een boomgaard met hoogstambomen grote waarde voor de natuur. Zo'n boomgaard herbergt veel dieren, vogels en insecten.

◀ *Beplantingsplan*

hoogstamfruitboomgaard

knip- en scheerheg (veldesdoorn)

detail esdoornblad

walnoot

STRUWEELHAAG

Een struweelhaag is een lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse, overwegend doornachtige struiken, die vrij uit mogen groeien. Zo ontstaat een weelderige haag in tegenstelling tot een geknipte haag. Een struweelhaag bestaat vaak uit soorten zoals de meidoorn, sleedoorn en de hondsroos. Helaas verspreid de meidoorn bacterievuur. Dit is een plantenziekte die voor de laanboomteelt en de fruitteelt een ernstige bedreiging kan vormen. Het plangebied ligt in een bufferzone waar het aanplanten van meidoorn niet is toegestaan. Naast de bovengenoemde soorten zijn de hazelaar, vogelkers, kornoelje, Gelderse roos, grauwe wilg, amandelwilg, katwilg en de kardinaalsmuts ook uitermate geschikt voor een struweelhaag.

KNIP- EN SCHEERHEG

Over het algemeen staan heggen op het voorerf. Heggen staan vooral op het erf rondom de siertuin, moestuin, dierenweide of boerenboomgaard. Vaak werden doornige struiken gebruikt, zodat de heg ondoordringbaar was. Vee brak daardoor niet uit de wei en ongewenste dieren bleven op afstand.

Meidoorn is waarschijnlijk de meest aangeplante heggenstruik, vooral in knip- en scheerheggen. Helaas is het aanplanten van de meidoorn niet toegestaan zoals hierboven beschreven. Naast de meidoorn zijn soorten als de beuk, haagbeuk, liguster en de veldesdoorn ook uitermate geschikt voor een knip- en scheerheg.

Op een natuurlijke erf zijn heggen erg waardevol. Ze zijn vooral goed om vogels naar het erf te lokken. Deze houden zich graag schuil tussen de dichte struiken en zijn blij met de bessen en zaden die de struiken vormen.

BEPLANTINGSLIJST

Bomen

	type	*soorten*	*aantal*	*maat*	*plantverband*	*bijzonderheden*
1.	Solitaire bomen streekeigen boom	o.a. zomereik, es berk, walnoot, haagbeuk zwarte els of winterlinde	5	16-18	solitair	drdkl. 3x verplant

Hoogstamboomgaard

	type	*naam*	*aantal*	*maat*	*plantverband*	*bijzonderheden*
2.	Diverse soorten	o.a. appels peren, pruimen en kersen	7	10-12	1 op 8 m.	
3.	Diverse soorten	o.a. appels peren, pruimen en kersen	8	10-12	1op 8 m.	

Struweelhaag

	type	*naam*	*aantal*	*maat*	*plantverband*	*bijzonderheden*
4.	struweelhaag streekeigen soorten	o.a. sleedoorn, lijsterbes, vlier, Gelderse roos *, hazelaar, zwarte els, veldesdoorn, grauwe wilg en wilde kamperfoelie	300	100-125	4 stuks / m^1	dubbele rij
5.	struweelhaag *** streekeigen soorten	o.a. sleedoorn, lijsterbes, vlier, Gelderse roos *, hazelaar, zwarte els, veldesdoorn, grauwe wilg en wilde kamperfoelie	380	100-125	4 stuks / m^1	dubbele rij

Knip- en scheerheg

	soorten	*aantal*	*maat*	*plantverband*
6.	beuk**, haagbeuk	265	100-125	4 per meter
7.	haagbeuk, veldesdoorn	190	100-125	4 per meter
8.	haagbeuk, veldesdoorn	320	100-125	4 per meter
9.	haagbeuk, veldesdoorn	100	100-125	4 per meter

* Rekening houden met het toepassen van niet giftige streekeigen struiken en bomen voor diverse dieren (o.a. paarden). Aan te planten struiken en bomen beschermen d.m.v. afrastering / boomkorven tegen vraat.

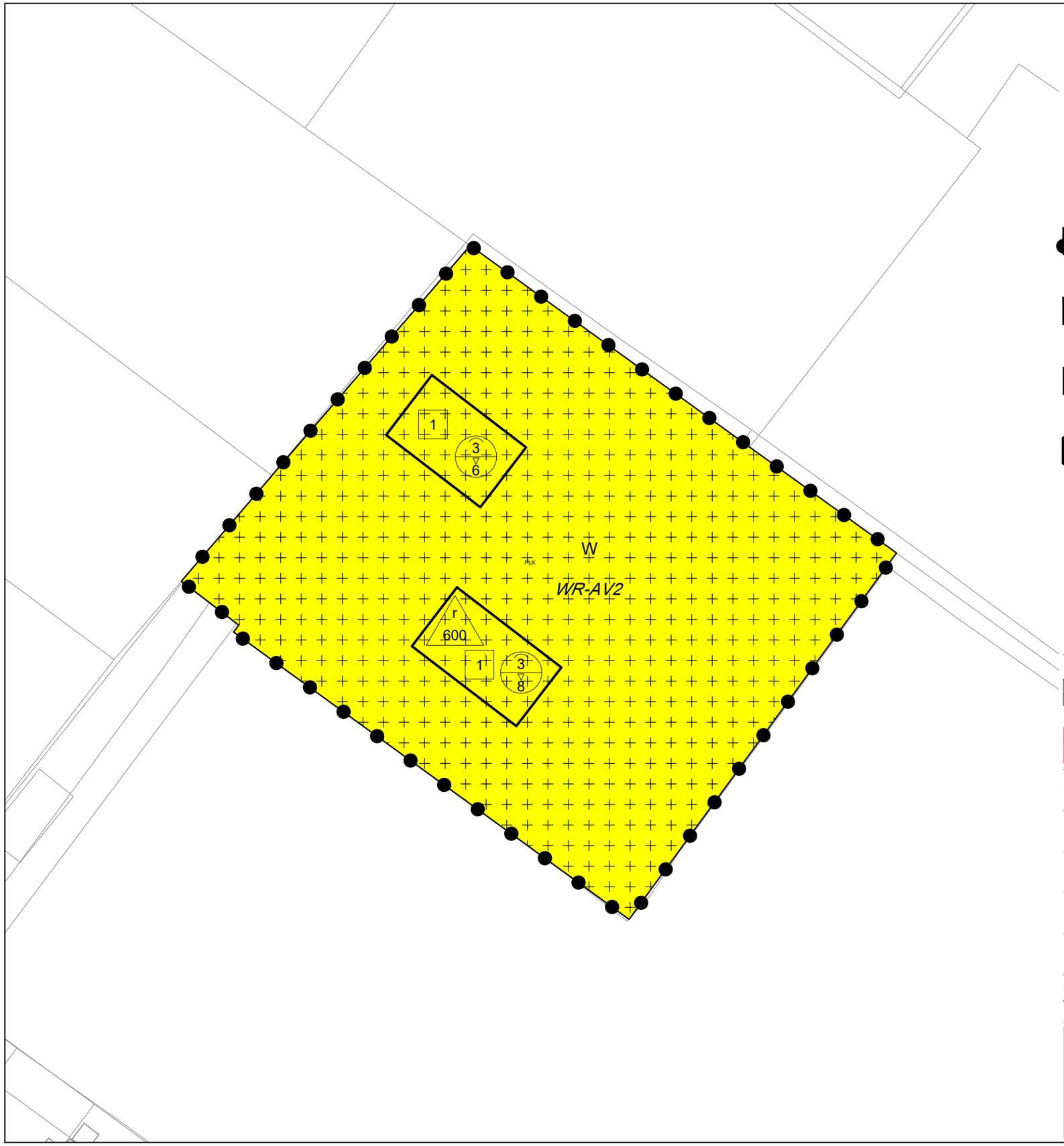
** Bij grote (over)dosis kan vergiftigingsverschijnselen veroorzaken bij paarden

*** Bestaande beplanting behouden en achterstallig onderhoud (snoeien) uitvoeren. Bestaande houtsingel aanvullen met streekeigen soorten.

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan
dat inspeelt op
de kwaliteiten van de omgeving

OOSTZEE
ontwerp & omgeving



Plangebied

TAM-omgevingsplan Zandstraat 1a, Oosterhout

Enkelbestemmingen

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-AV2 — Waarde - Archeologische verwachting 2

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

1 — maximum aantal wooneenheden

3 / 8 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

r / 600 — maximum volume (m3)

Verklaringen

ondergrond

in samenwerking met:

BRO

project:
TAM-omgevingsplan Zandstraat 1a, Oosterhout

gemeente:
Gemeente Overbetuwe

onderdeel:
verbeelding

projectnummer:
P07618

status:
concept

identificatienummer:
NL.IMRO.1734.0-0000

opdrachtgever:
BRO

bladnummer:
1 van 1

schaal :	1:500	tekenaar:	[redacted]	datum :	3 juli 2024
formaat :	A3			bestandsnaam :	24BROBO008-001

RUIMTE LOKET NL
Ruimteloket, data in kaart
Vingerling 49B | 3271 VD Mijnsheerenland
085 016 38 74 | info@ruimteloket.nl
www.ruimteloket.nl

gemeente Overbetuwe

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Overbetuwe

Nr. 313933
18 juli
2024

Kennisgeving voornemen wijziging Omgevingsplan gemeente Overbetuwe "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Oosterhout, Zandstraat 1a"

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe maken, gelet op artikel 16.29 van de Omgevingswet en artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit, bekend dat een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Overbetuwe wordt voorbereid voor de locatie Zandstraat 1a te Oosterhout. De wijziging heeft als naam "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Oosterhout, Zandstraat 1a".

Inhoud

Voorliggend initiatief betreft het voornemen om de bestaande bedrijfswoning als reguliere woning gebruiken en voor de sloop van de agrarische bebouwing een nieuwe woning te realiseren op het perceel Zandstraat 1a te Oosterhout. Met het TAM-omgevingsplan wordt de functie van de locatie gewijzigd van "Agrarisch" naar "Wonen" om het initiatief mogelijk te maken.

TAM-omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Per gemeente is er een omgevingsplan voor het grondgebied. In dit omgevingsplan staan onder meer regels die ontwikkelingen mogelijk te maken en tegelijkertijd de fysieke leefomgeving te beschermen.

Om de voorliggende planologische wijziging mogelijk te maken, maakt de gemeente Overbetuwe gebruik van de tijdelijke alternatieve maatregel (afgekort TAM) omgevingsplan. Een TAM-omgevingsplan wijzigt het omgevingsplan juridisch, maar de regels worden technisch niet geïntegreerd in het omgevingsplan.

Participatie

De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan behelst de realisatie van een nieuwe vrijstaande woningen en de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Initiatiefnemer zal de directe omwonenden over het plan informeren. Maakt hiervan een verslag en stuurt dit naar de gemeente. De gemeente betrekt het verslag bij de verdere besluitvorming.

Vervolg

Vervolgens wordt het ontwerp (TAM)-omgevingsplan ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van 6 weken heeft een ieder de mogelijkheid om te reageren op het ontwerp (TAM-)omgevingsplan, door het naar voren brengen van zienswijzen.

Deze publicatie moet worden opgevat als de kennisgeving als bedoeld in artikel 16.29 van de Omgevingswet. Het is niet mogelijk op deze kennisgeving te reageren.

Elst, 18 juli 2024

Gemeente Overbetuwe

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG NIJMEGEN

Wijchen, 18 augustus 2024

Betreft : Omgevingsdialoog herbestemming Zandstraat 1a, Oosterhout

Geachte heer / mevrouw,

Namens mijn opdrachtgever, [redacted] informeer ik u middels deze brief over het voornemen tot herbestemming van het perceel Zandstraat 1a, Oosterhout en geef u de mogelijkheid een reactie in te dienen op dit voornemen.

Herbestemming
Het perceel Zandstraat 1a, Oosterhout heeft op basis van het geldende omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) een agrarische bestemming. Het perceel wordt niet meer agrarisch gebruikt en heeft ook niet de omvang om nog bedrijfsmatig te kunnen worden gebruikt in de toekomst.

In overleg met de gemeente is gezocht naar een passende functie voor dit perceel. Gelet op de omgeving, voornamelijk burgerwoningen, is een woonbestemming de meest passende functie in de omgeving. Omdat de voormalige bedrijfsgebouwen niet noodzakelijk zijn voor deze nieuwe functie, is in overleg met de gemeente een plan opgesteld voor een extra woning na sloop van deze voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het plan. De bovenste afbeelding geeft een impressie van het inrichtingsplan. De onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding (onderdeel van het omgevingsplan). Op de verbeelding wordt o.a. de positie van de woningen, de goot- en bouwhoogte en de inhoud van de woningen vastgelegd.

Procedure
Om dit plan mogelijk te kunnen maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. De gemeente is voornemens deze procedure op korte termijn op te starten. Voordat de gemeente de procedure zal opstarten, heeft de gemeente ons verzocht om een omgevingsdialoog te voeren met aangrenzende eigenaren.

Omgevingsdialoog
U bent eigenaar van een aangrenzend perceel en daarmee belanghebbende. Wij bieden u daarom de mogelijkheid om te reageren op het voorliggende plan. Indien u wilt reageren op het plan ontvangen we graag voor 4 september 2024 een reactie per email op info@vdwruimtelijkadvies.nl. U behoudt uiteraard ook de mogelijkheid om tijdens de formele procedure een zienswijze in te dienen tegen het plan.

Vragen?
Indien u vragen heeft over de beoogde plannen, dan kunt u mij bereiken op telefoonnummer 06-30352780. U mag ook rechtstreeks contact opnemen met de initiatiefnemer: [redacted] telefoon [redacted]

Vriendelijke groet,

[redacted]

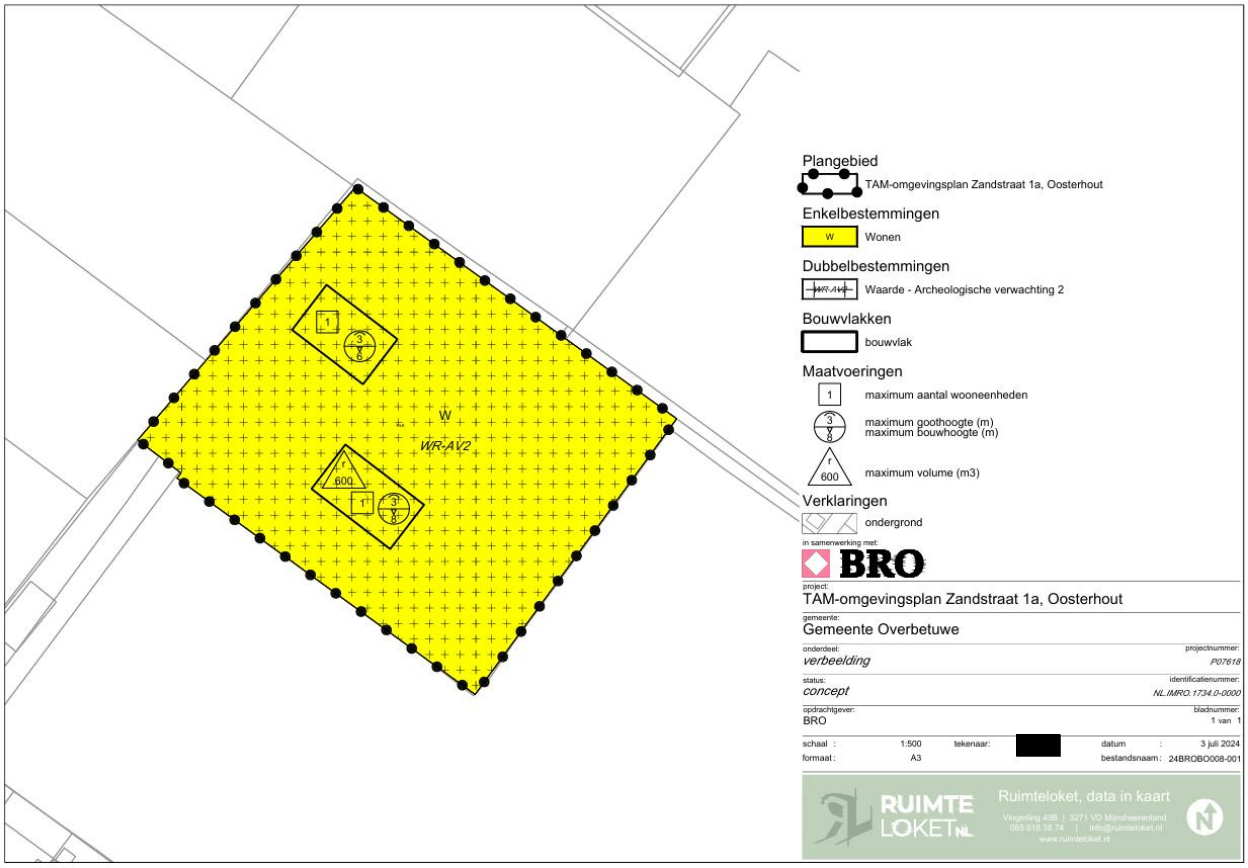
VDW Ruimtelijk Advies
info@vdwruimtelijkadvies.nl
06-30352780

Bezoekadres
Primulalaan 2A - 11
6851 TD Huissen

Postadres
Boskant 127
6603 LC Wijchen

KvK: 76273091
IBAN: NL30RABO0347196756
BTW: NL003063772B24

0 5 10 15 20 25 METER


W
WR-AV2
600
Plangebied
TAM-omgevingsplan Zandstraat 1a, Oosterhout
Enkelbestemmingen
W
Wonen
Dubbelbestemmingen
WR-AV2
Waarde - Archeologische verwachting 2
Bouwvlakken
bouwvlak
Maatvoeringen
1
maximum aantal wooneenheden
3
8
maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)
600
maximum volume (m3)
Verklaringen
ondergrond
in samenwerking met:
BRO
project:
TAM-omgevingsplan Zandstraat 1a, Oosterhout
gemeente:
Gemeente Overbetuwe
onderdeel:
verbeelding
projectnummer:
P07618
status:
concept
identificatienummer:
NL.IMRO.1734.0-0000
opdrachtgever:
BRO
bladnummer:
1 van 1
schaal : 1:500
tekenaar:
datum : 3 juli 2024
formaat : A3
bestandsnaam : 24BROBO008-001
RUIMTE LOKET NL
Ruimteloket, data in kaart
Vingerling 49B | 3271 VD Mijnsheerenland
065 918 38 74 | info@ruimteloket.nl
www.ruimteloket.nl

VDW RUIMTELIJK ADVIES

[redacted]

Wijchen, 18 augustus 2024

Betreft : Omgevingsdialoog herbestemming Zandstraat 1a, Oosterhout

Geachte [redacted]

Namens mijn opdrachtgever, [redacted] informeer ik u middels deze brief over het voornemen tot herbestemming van het perceel Zandstraat 1a, Oosterhout en geef u de mogelijkheid een reactie in te dienen op dit voornemen.

Herbestemming
Het perceel Zandstraat 1a, Oosterhout heeft op basis van het geldende omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) een agrarische bestemming. Het perceel wordt niet meer agrarisch gebruikt en heeft ook niet de omvang om nog bedrijfsmatig te kunnen worden gebruikt in de toekomst.

In overleg met de gemeente is gezocht naar een passende functie voor dit perceel. Gelet op de omgeving, voornamelijk burgerwoningen, is een woonbestemming de meest passende functie in de omgeving. Omdat de voormalige bedrijfsgebouwen niet noodzakelijk zijn voor deze nieuwe functie, is in overleg met de gemeente een plan opgesteld voor een extra woning na sloop van deze voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het plan. De bovenste afbeelding geeft een impressie van het inrichtingsplan. De onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding (onderdeel van het omgevingsplan). Op de verbeelding wordt o.a. de positie van de woningen, de goot- en bouwhoogte en de inhoud van de woningen vastgelegd.

Procedure
Om dit plan mogelijk te kunnen maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. De gemeente is voornemens deze procedure op korte termijn op te starten. Voordat de gemeente de procedure zal opstarten, heeft de gemeente ons verzocht om een omgevingsdialoog te voeren met aangrenzende eigenaren.

Omgevingsdialoog
U bent eigenaar van een aangrenzend perceel en daarmee belanghebbende. Wij bieden u daarom de mogelijkheid om te reageren op het voorliggende plan. Indien u wilt reageren op het plan ontvangen we graag voor 4 september 2024 een reactie per email op info@vdwruimtelijkadvies.nl. U behoudt uiteraard ook de mogelijkheid om tijdens de formele procedure een zienswijze in te dienen tegen het plan.

Vragen?
Indien u vragen heeft over de beoogde plannen, dan kunt u mij bereiken op telefoonnummer 06-30352780. U mag ook rechtstreeks contact opnemen met de initiatiefnemer: [redacted] telefoon [redacted]

Vriendelijke groet,
[redacted]
VDW Ruimtelijk Advies

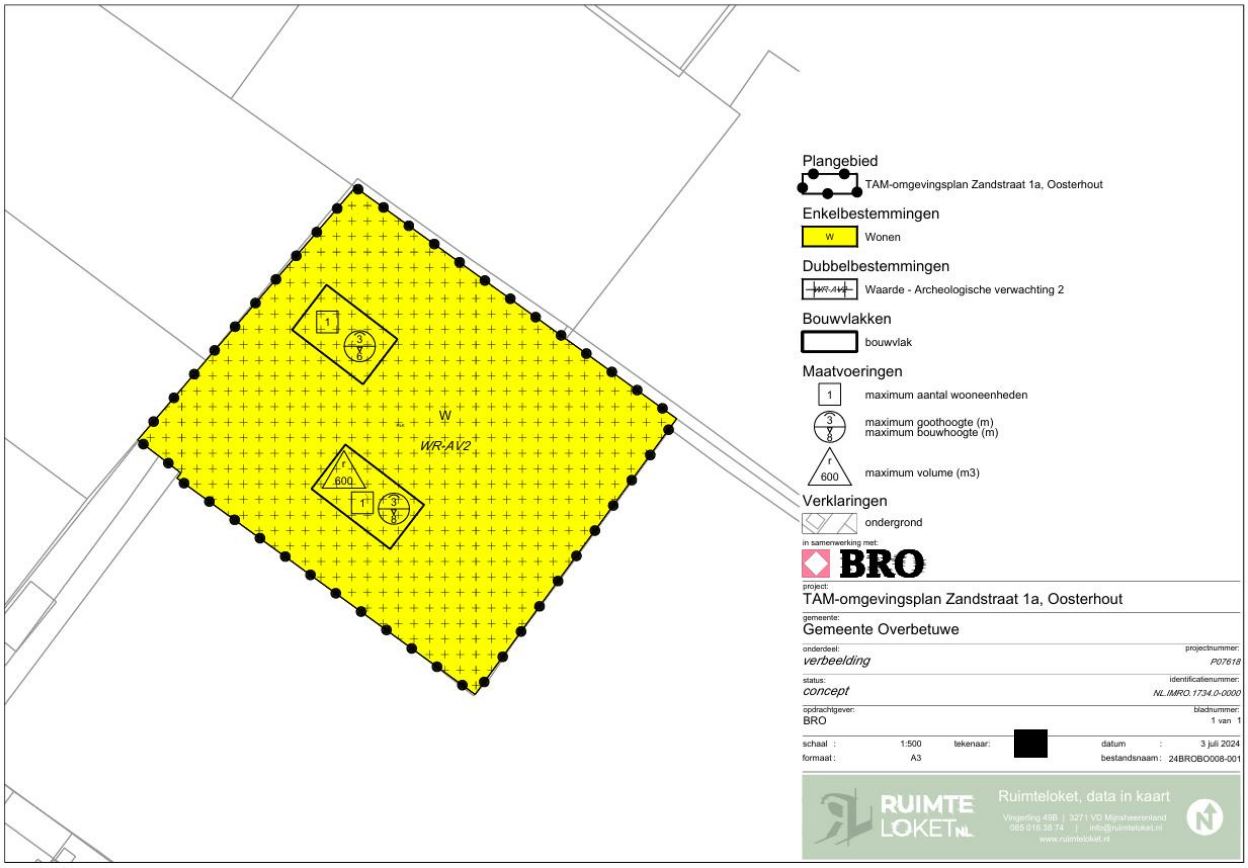
VDW Ruimtelijk Advies
info@vdwruimtelijkadvies.nl
06-30352780

Bezoekadres
Primulalaan 2A - 11
6851 TD Huissen

Postadres
Boskant 127
6603 LC Wijchen

KvK: 76273091
IBAN: NL30RABO0347196756
BTW: NL003063772B24

0 5 10 15 20 25 METER


W
WR-AV2
600
Plangebied
TAM-omgevingsplan Zandstraat 1a, Oosterhout
Enkelbestemmingen
W
Wonen
Dubbelbestemmingen
WR-AV2
Waarde - Archeologische verwachting 2
Bouwvlakken
bouwvlak
Maatvoeringen
1
maximum aantal wooneenheden
3
8
maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)
600
maximum volume (m3)
Verklaringen
ondergrond
in samenwerking met:
BRO
project:
TAM-omgevingsplan Zandstraat 1a, Oosterhout
gemeente:
Gemeente Overbetuwe
onderdeel:
verbeelding
projectnummer:
P07618
status:
concept
identificatienummer:
NL.IMRO.1734.0-0000
opdrachtgever:
BRO
bladnummer:
1 van 1
schaal : 1:500
tekenaar:
datum : 3 juli 2024
formaat : A3
bestandsnaam : 24BROBO008-001
RUIMTE LOKET NL
Ruimteloket, data in kaart
Vingerling 49B | 3271 VD Mijnsheerenland
065 918 38 74 | info@ruimteloket.nl
www.ruimteloket.nl

VDW RUIMTELIJK ADVIES

[redacted]

Wijchen, 18 augustus 2024

Betreft : Omgevingsdialoog herbestemming Zandstraat 1a, Oosterhout

Geachte heer / mevrouw,

Namens mijn opdrachtgever [redacted] informeer ik u middels deze brief over het voornemen tot herbestemming van het perceel Zandstraat 1a, Oosterhout en geef u de mogelijkheid een reactie in te dienen op dit voornemen.

Herbestemming
Het perceel Zandstraat 1a, Oosterhout heeft op basis van het geldende omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) een agrarische bestemming. Het perceel wordt niet meer agrarisch gebruikt en heeft ook niet de omvang om nog bedrijfsmatig te kunnen worden gebruikt in de toekomst.

In overleg met de gemeente is gezocht naar een passende functie voor dit perceel. Gelet op de omgeving, voornamelijk burgerwoningen, is een woonbestemming de meest passende functie in de omgeving. Omdat de voormalige bedrijfsgebouwen niet noodzakelijk zijn voor deze nieuwe functie, is in overleg met de gemeente een plan opgesteld voor een extra woning na sloop van deze voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het plan. De bovenste afbeelding geeft een impressie van het inrichtingsplan. De onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding (onderdeel van het omgevingsplan). Op de verbeelding wordt o.a. de positie van de woningen, de goot- en bouwhoogte en de inhoud van de woningen vastgelegd.

Procedure
Om dit plan mogelijk te kunnen maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. De gemeente is voornemens deze procedure op korte termijn op te starten. Voordat de gemeente de procedure zal opstarten, heeft de gemeente ons verzocht om een omgevingsdialoog te voeren met aangrenzende eigenaren.

Omgevingsdialoog
U bent eigenaar van een aangrenzend perceel en daarmee belanghebbende. Wij bieden u daarom de mogelijkheid om te reageren op het voorliggende plan. Indien u wilt reageren op het plan ontvangen we graag voor 4 september 2024 een reactie per email op info@vdwruimtelijkadvies.nl. U behoudt uiteraard ook de mogelijkheid om tijdens de formele procedure een zienswijze in te dienen tegen het plan.

Vragen?
Indien u vragen heeft over de beoogde plannen, dan kunt u mij bereiken op telefoonnummer 06-30352780. U mag ook rechtstreeks contact opnemen met de initiatiefnemer: [redacted], telefoon [redacted]

Vriendelijke groet,

[redacted]

VDW Ruimtelijk Advies

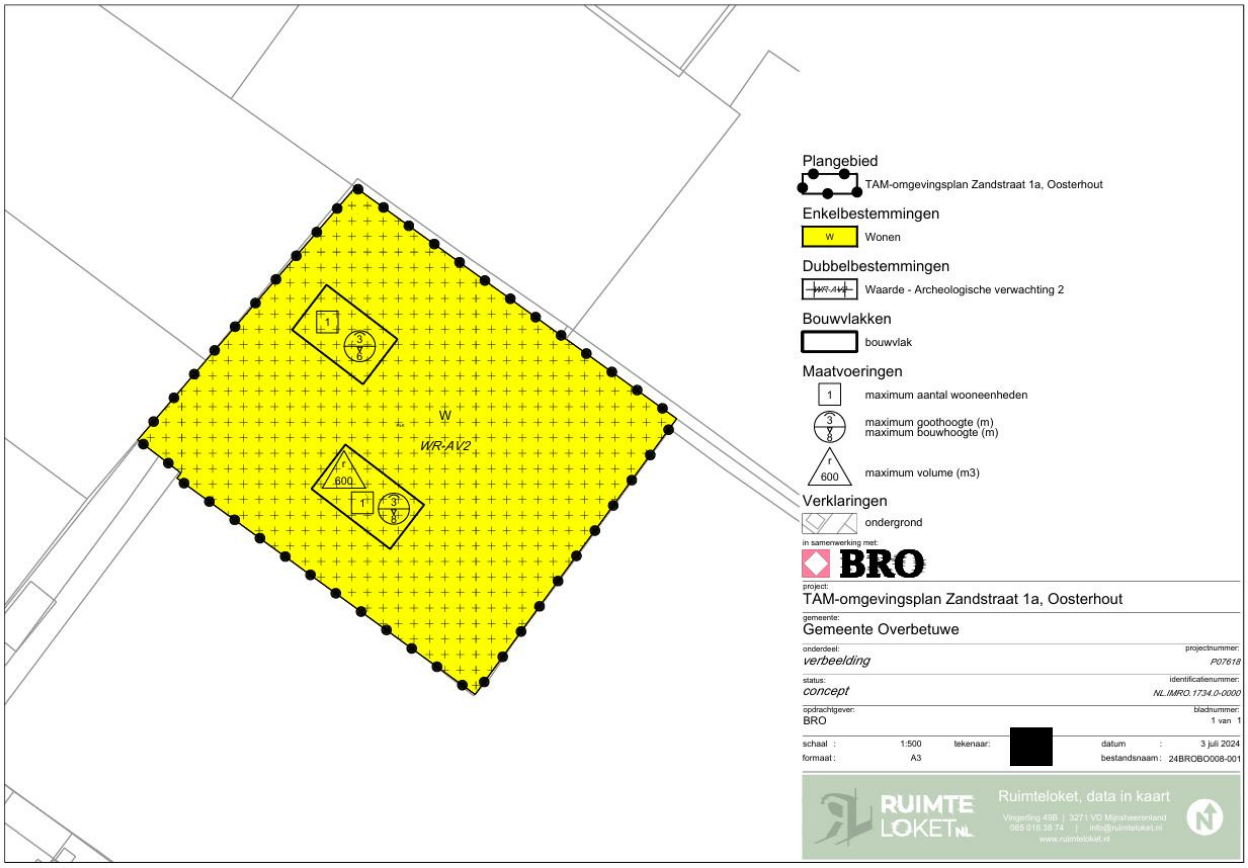
VDW Ruimtelijk Advies
info@vdwruimtelijkadvies.nl
06-30352780

Bezoekadres
Primulalaan 2A - 11
6851 TD Huissen

Postadres
Boskant 127
6603 LC Wijchen

KvK: 76273091
IBAN: NL30RABO0347196756
BTW: NL003063772B24

0 5 10 15 20 25 METER


W
WR-AV2
1
600
Plangebied
TAM-omgevingsplan Zandstraat 1a, Oosterhout
Enkelbestemmingen
W
Wonen
Dubbelbestemmingen
WR-AV2
Waarde - Archeologische verwachting 2
Bouwvlakken
bouwvlak
Maatvoeringen
1
maximum aantal wooneenheden
3
8
maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)
600
maximum volume (m3)
Verklaringen
ondergrond
in samenwerking met:
BRO
project:
TAM-omgevingsplan Zandstraat 1a, Oosterhout
gemeente:
Gemeente Overbetuwe
onderdeel:
verbeelding
projectnummer:
P07618
status:
concept
identificatienummer:
NL.IMRO.1734.0-0000
opdrachtgever:
BRO
bladnummer:
1 van 1
schaal : 1:500
tekenaar:
datum : 3 juli 2024
formaat : A3
bestandsnaam : 24BROBO008-001
RUIMTE LOKET NL
Ruimteloket, data in kaart
Vingerling 49B | 3271 VD Mijnsheerenland
065 918 38 74 | info@ruimteloket.nl
www.ruimteloket.nl

VDW RUIMTELIJK ADVIES

[redacted]

Wijchen, 18 augustus 2024

Betreft : Omgevingsdialoog herbestemming Zandstraat 1a, Oosterhout

Geachte [redacted]

Namens mijn opdrachtgever [redacted] informeer ik u middels deze brief over het voornemen tot herbestemming van het perceel Zandstraat 1a, Oosterhout en geef u de mogelijkheid een reactie in te dienen op dit voornemen.

Herbestemming
Het perceel Zandstraat 1a, Oosterhout heeft op basis van het geldende omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) een agrarische bestemming. Het perceel wordt niet meer agrarisch gebruikt en heeft ook niet de omvang om nog bedrijfsmatig te kunnen worden gebruikt in de toekomst.

In overleg met de gemeente is gezocht naar een passende functie voor dit perceel. Gelet op de omgeving, voornamelijk burgerwoningen, is een woonbestemming de meest passende functie in de omgeving. Omdat de voormalige bedrijfsgebouwen niet noodzakelijk zijn voor deze nieuwe functie, is in overleg met de gemeente een plan opgesteld voor een extra woning na sloop van deze voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het plan. De bovenste afbeelding geeft een impressie van het inrichtingsplan. De onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding (onderdeel van het omgevingsplan). Op de verbeelding wordt o.a. de positie van de woningen, de goot- en bouwhoogte en de inhoud van de woningen vastgelegd.

Procedure
Om dit plan mogelijk te kunnen maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. De gemeente is voornemens deze procedure op korte termijn op te starten. Voordat de gemeente de procedure zal opstarten, heeft de gemeente ons verzocht om een omgevingsdialoog te voeren met aangrenzende eigenaren.

Omgevingsdialoog
U bent eigenaar van een aangrenzend perceel en daarmee belanghebbende. Wij bieden u daarom de mogelijkheid om te reageren op het voorliggende plan. Indien u wilt reageren op het plan ontvangen we graag voor 4 september 2024 een reactie per email op info@vdwruimtelijkadvies.nl. U behoudt uiteraard ook de mogelijkheid om tijdens de formele procedure een zienswijze in te dienen tegen het plan.

Vragen?
Indien u vragen heeft over de beoogde plannen, dan kunt u mij bereiken op telefoonnummer 06-30352780. U mag ook rechtstreeks contact opnemen met de initiatiefnemer: [redacted], telefoon [redacted]

Vriendelijke groet,

[redacted]
VDW Ruimtelijk Advies

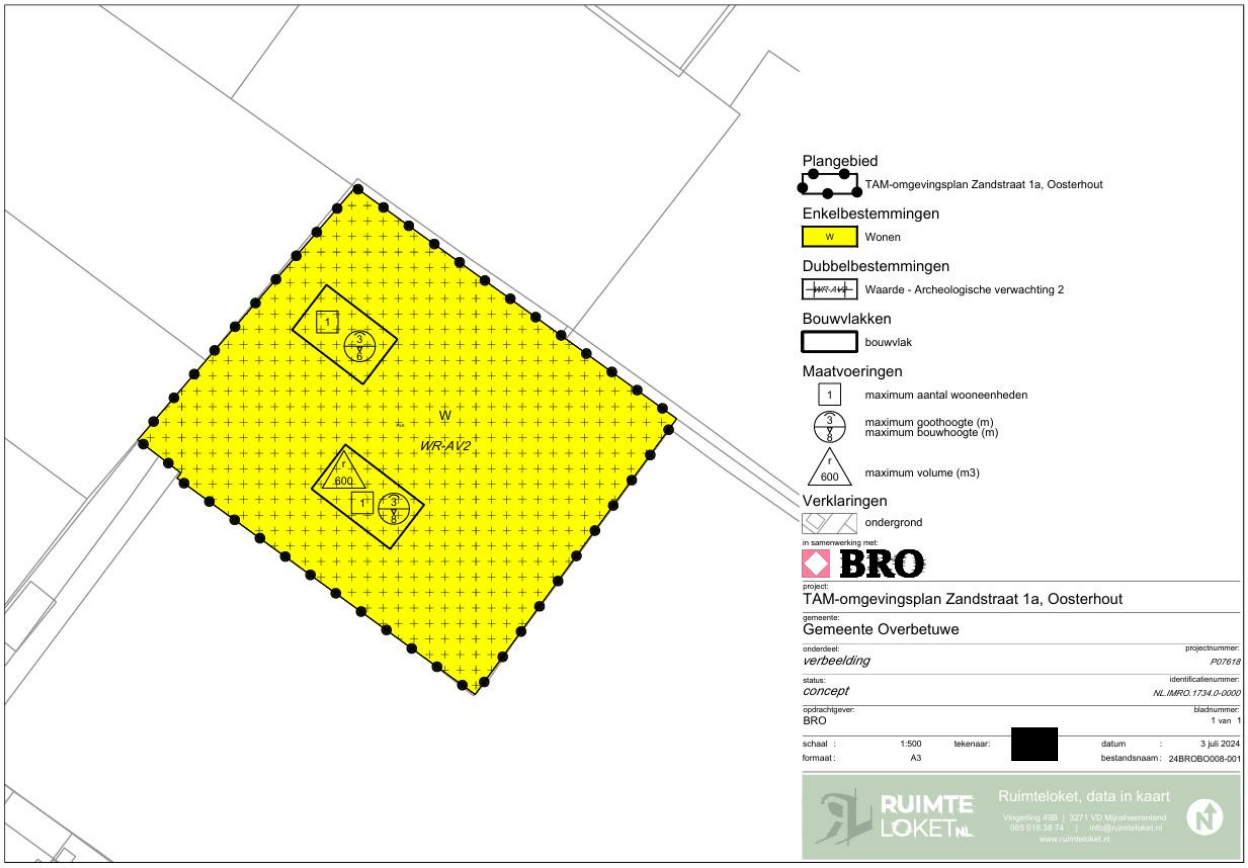
VDW Ruimtelijk Advies
info@vdwruimtelijkadvies.nl
06-30352780

Bezoekadres
Primulalaan 2A - 11
6851 TD Huissen

Postadres
Boskant 127
6603 LC Wijchen

KvK: 76273091
IBAN: NL30RABO0347196756
BTW: NL003063772B24

0 5 10 15 20 25 METER


W
WR-AV2
600
Plangebied
TAM-omgevingsplan Zandstraat 1a, Oosterhout
Enkelbestemmingen
W
Wonen
Dubbelbestemmingen
WR-AV2
Waarde - Archeologische verwachting 2
Bouwvlakken
bouwvlak
Maatvoeringen
1
maximum aantal wooneenheden
3
8
maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)
600
maximum volume (m3)
Verklaringen
ondergrond
in samenwerking met:
BRO
project:
TAM-omgevingsplan Zandstraat 1a, Oosterhout
gemeente:
Gemeente Overbetuwe
onderdeel:
verbeelding
projectnummer:
P07618
status:
concept
identificatienummer:
NL.IMRO.1734.0-0000
opdrachtgever:
BRO
bladnummer:
1 van 1
schaal : 1:500
tekenaar:
datum : 3 juli 2024
formaat : A3
bestandsnaam : 24BROBO008-001
RUIMTE LOKET NL
Ruimteloket, data in kaart
Vingerling 49B | 3271 VD Mijnsheerenland
065 918 38 74 | info@ruimteloket.nl
www.ruimteloket.nl