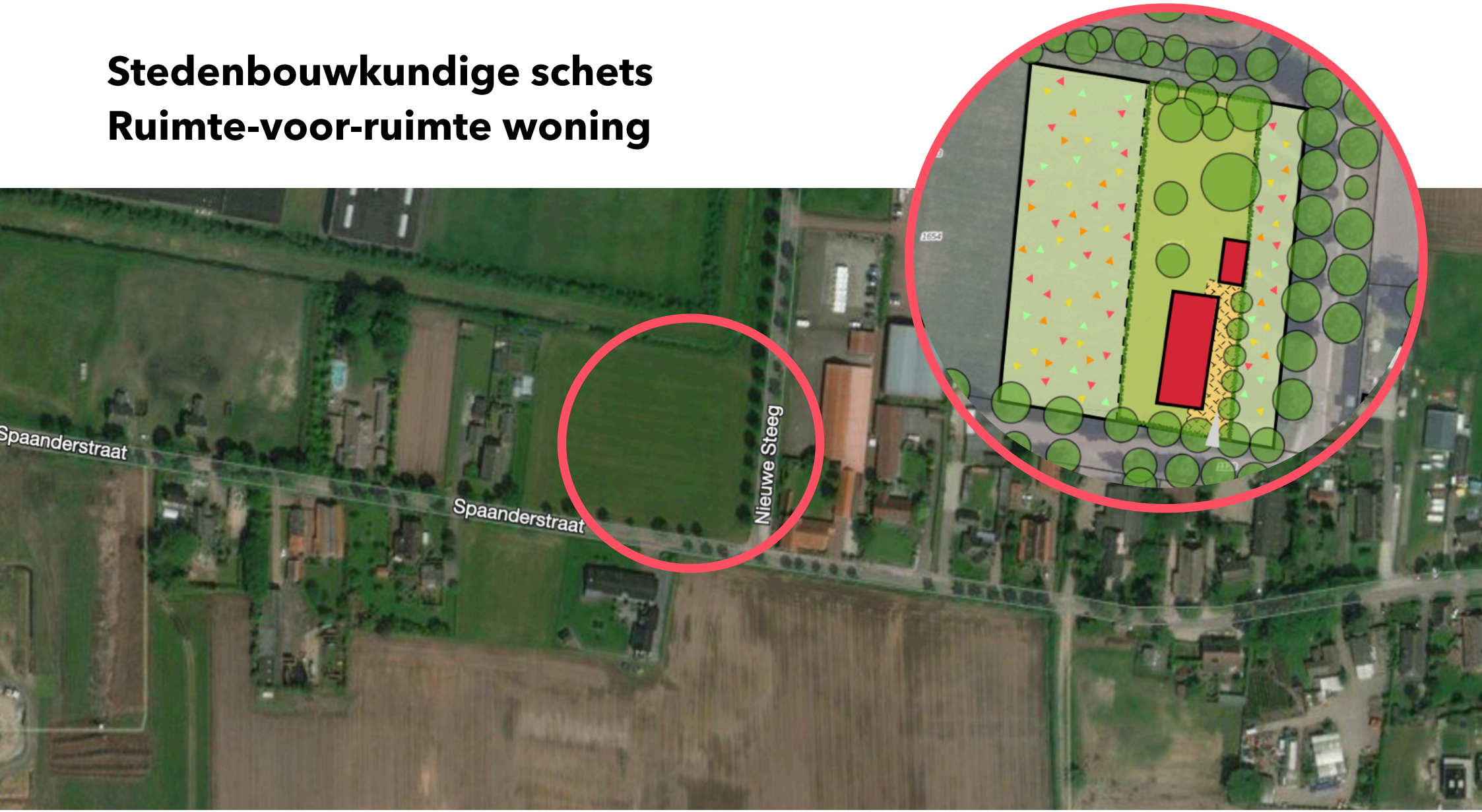
Stedenbouwkundige schets
Ruimte-voor-ruimte woning



Spaanderstraat perceel D1264, Oss-Berghem

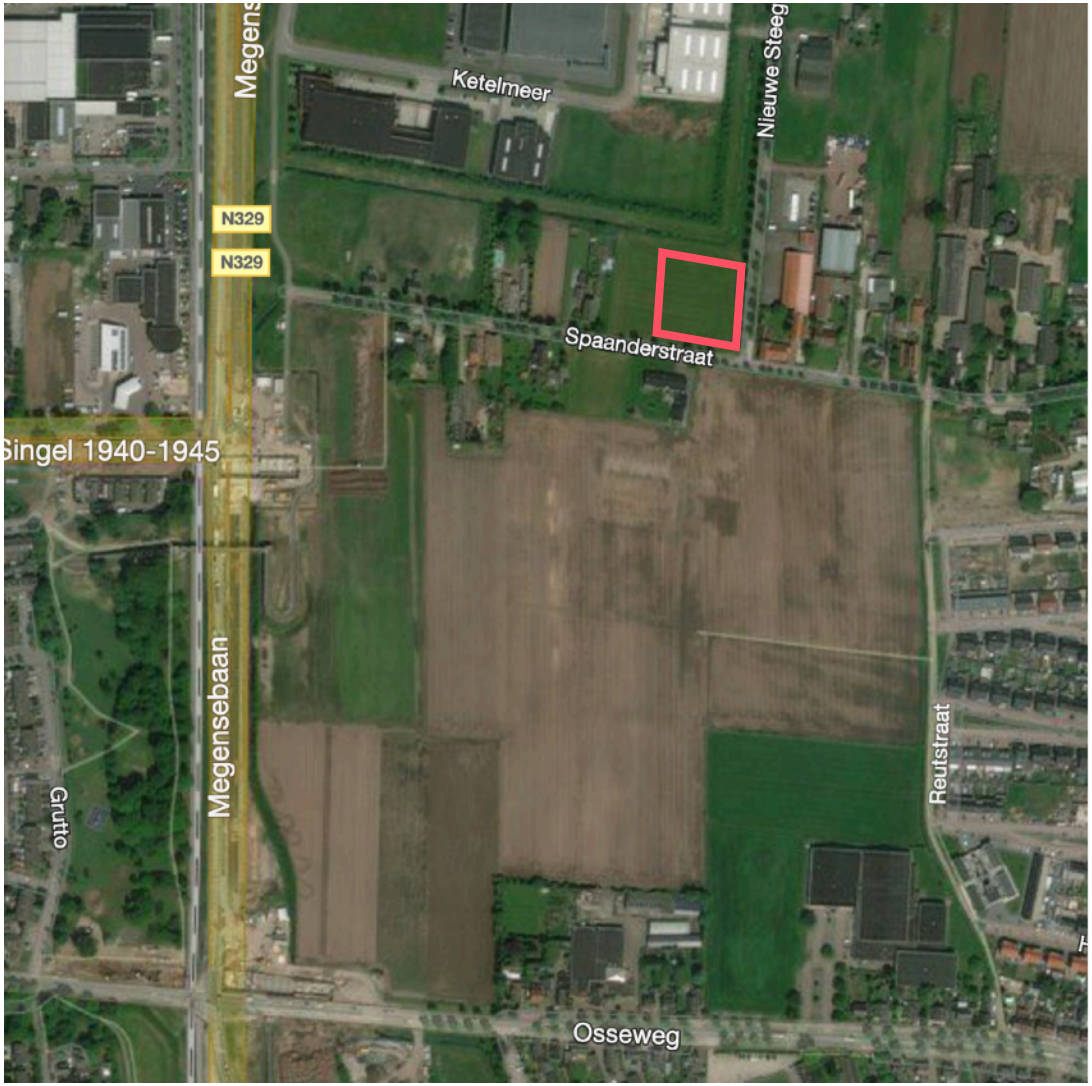
Stedenbouwkundige situatie

Tussen Berghem en Oss ligt een groene, open, landelijke zone die zorgt voor geleding tussen de kernen. Zo blijft er zicht op Berghem en versterkt het het dorpse karakter. Dit gebied moet zijn open karakter behouden.

Deze groene zone wordt door twee bebouwingslinten doorsneden. Het noordelijk lint is de Spaanderstraat. Dit historische lint loopt van Berghem richting Oss en vormt de noordelijke begrenzing van de groene zone. Ten noorden van de Spaanderstraat ligt het bedrijventerrein De Geer. Een groene geluidswal schermt het bedrijventerrein af.

Het oostelijk deel van het oude bebouwingslint Spaanderstraat heeft een dorps karakter. Vanaf de Reutstraat krijgt het lint een landelijk karakter. Een losse opzet waar agrarische gronden, burger- en bedrijfspercelen elkaar afwisselen. De percelen aan de zuidkant van de Spaanderstraat bieden grote doorzichten naar het landelijke open gebied. Zo wordt de relatie met het buitengebied gewaarborgd. Aan de noordzijde is deze relatie er niet meer door de realisatie van het bedrijventerrein en de tussenliggende wal.

Het plangebied, perceel D1264, ligt aan noordzijde van de Spaanderstraat op de hoek met de Nieuwe Steeg. De Nieuwe Steeg is een ontsluitingsroute voor het bedrijventerrein. Ter hoogte van perceel D1264 is deze weg alleen toegankelijk voor langzaamverkeer. Vanaf de Spaanderstraat is zicht op de bedrijvigheid aan de Nieuwe Steeg.



Ligging plangebied

Impressie huidige situatie



Spaanderstraat en akker, gezien vanaf Reutstraat



Landelijk profiel Spaanderstraat, rijbaan met aan weerszijde grasbermen met een bomenrij



Nieuwe Steeg met bedrijvigheid, zicht richting Spaanderstraat

Stedenbouwkundige schets Ruimte-voor-ruimte woning

Het perceel is nu een relatief grote, wat 'onbestemde' vlakte tussen de geluidswal van het bedrijventerrein en de Spaanderstraat. Door het toevoegen van een woning op perceel D1264 wordt het oude bebouwingslint versterkt. Het zicht op de bedrijvigheid aan de Nieuwe Steeg wordt grotendeels weggenomen wat het landelijke karakter van de Spaanderstraat ten goede komt.

Om de losse opzet van dit landelijke deel van de Spaanderstraat te versterken wordt het perceel opgedeeld in drie stroken. Aan de oostzijde, grenzend aan de Nieuwe Steeg komt een strook van 10 m breed. De inrichting van deze strook wordt agrarisch en/of natuur. In de stedenbouwkundige schets wordt bloemrijk grasland voorgesteld. Zo blijft de Nieuwe Steeg als straat vrij en herkenbaar.
In het midden komt een strook met een breedte van 25 m. Dit is het woonperceel. Het perceel is ca 74 m diep. Het woonperceel heeft daarmee een oppervlak van ca 1850 m2.
Aan de westkant komt een strook van ca 26 m breed. Deze strook krijgt een agrarische inrichting. In de stedenbouwkundige schets wordt hier ook bloemrijk grasland voorgesteld. Deze kan eventueel kort nabeweid worden met schapen. Er kan ook gedacht worden aan akkerbouw.

De nieuwe woning krijgt een boerderij-achtig volume van één bouwlaag met kap. Dit sluit aan en versterkt de karakteristiek van de Spaanderstraat. De woning wordt levensloopbestendig. Bij de ontwikkeling zullen diverse duurzaamheidsaspecten meegenomen worden waaronder energie en water. Schoon hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem eventueel door middel van een poel. Deze poel kan ook aangelegd worden in het bloemrijke grasland aan de oostzijde van de woning.

Mocht er behoefte zijn de grenzen van het woonperceel vorm te geven dan dienen deze groen ingericht te worden. Voorgesteld wordt om hier een natuurhaag aan te leggen. Dit is een losse gemengde haag van inheemse struiken. Zo'n haag zorgt voor schuil en nestelgelegenheid voor allerlei dieren en is een voedselbron. De solitaire bomen op het woonperceel zijn ook inheemse soorten.
Het bloemrijke grasland bestaat uit diverse grassen, bloemen en kruiden. Hiermee wordt het leefmilieu van veel soorten insecten en fauna verrijkt. Belangrijk is om te kiezen voor een inheems mengsel.

De Spaanderstraat heeft een landelijk profiel, een rijbaan met aan weerszijde grasbermen met een bomenrij. Het woonperceel wordt ontsloten via de Spaanderstraat. Om de berm zo min mogelijk te doorsnijden zal de breedte van de inrit ter hoogte van de berm niet meer dan 4 m breed zijn. De bloemrijke graslanden kunnen ook rechtstreek op de Spaanderstraat ontsloten worden voor zeer extensief gebruik. Hiervoor wordt de berm niet onderbroken door verharding. Wanneer de berm kapot gereden wordt wordt deze door de bewoner/gebruikers hersteld. Het ritme van de bomenrij aan de Spaandersstraat wordt niet onderbroken. Wenselijk is om op de hoek met de Nieuwe Steeg en aan de Nieuwe Steeg bomen aan te planten om zo het laanprofiel van beide wegen te versterken.
.


Natuurhaag om het woonperceel, bestaande uit diverse inheemse struiksoorten
Strook agrarisch bijvoorbeeld bloemrijkgrasland
Woonperceel
Strook agrarisch of natuur bijvoorbeeld bloemrijk grasland
20 m

.



Ir Liesbeth Messing stedenbouwkundige

06 16306832 Lmessing@live.nl Vincent Cleerdinlaan 15 5582 EJ Waalre

Stedenbouwkundige schets
Ruimte-voor-ruimte woning, Spaanderstraat perceel D1264, Oss-Berghem

18 maart 2021