



Inrichtingsplan Stationsstraat 21 Oosterhout

deel 2: inrichtings- en beplantingsplan | nov 2016



Op een ca. 0,35 hectare grote, fraaie kavel aan de Stationsstraat te Oosterhout, gemeente Overbetuwe, liggen mogelijkheden voor het ontwikkelen van twee (geschakelde) woningen. De heer H. Smit heeft ons verzocht te adviseren over de situering en inrichting van deze twee kavels. Dit moet uiteindelijk resulteren in een breed gedragen verkavelingsplan met inrichtings- en beplantingsplan.

Dit document is een vervolg op deel 1: een verkennend document met daarin een beleids-, historische- en ruimtelijke analyse van het grotere geheel en een aantal verkavelingsvoorstellen. Er is uiteindelijk gekozen voor 1 vrijstaande woning ipv. twee (geschakelde) woningen.

Het (ambtelijk goedgekeurde) schetsontwerp is opgenomen in dit document.

Richtinggevende documenten in dit document zijn geweest:

- het vigerende bestemmingsplan;
- positief advies van de Regiekamer (dd. 12 feb 2016)
- Landschapsontwikkelingsplan, samen werken aan het landschap, gemeente Overbetuwe, sept 2010;
- Kadernota Visie op Ruimte, Sonsbeek adviseurs in opdracht van de gemeente Overbetuwe, 2004;
- Bestemmingsplan Herveld Andelst, SAB in opdracht van gemeente Overbetuwe, 28 juni 2011;
- Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe 2008;
- Sleutel tot de schatkist, Erfgoedplan Overbetuwe, ADC Hetitage BV, 2004.





Zicht op de kavel vanaf de Stationsstraat.



Ligging aan de Rietgraaf, met links de transformatorruimte.



Zicht op de kavel vanuit het noorden



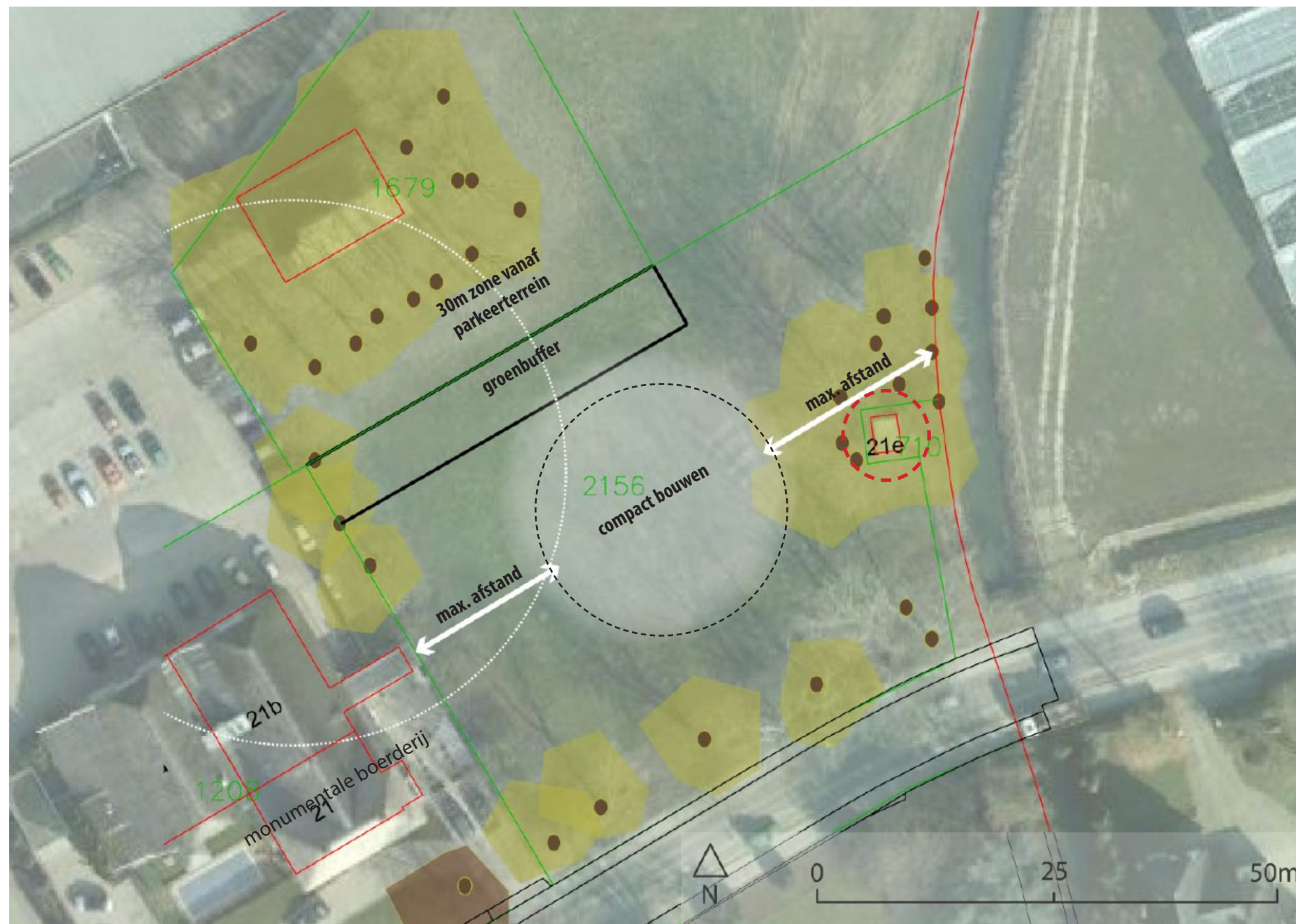
Zicht vanaf de parkeerplaats achter de naastgelegen boerderij.



Gevarieerde lint- bebouwing aan de Stationsstraat



Zicht op de kavel vanaf de Stationsstraat (oosten)



BELEIDSINVENTARISATIE: gemeentelijke randvoorwaarden locatie

Naast de algemene bestemmingsplan gerelateerde beleidsvoorwaarden zijn er twee specifieke randvoorwaarden benoemd door de gemeente, te weten een bebouwingsafstand van 30m tot aan het parkeerterrein van de binnenspeelhal en een groenbufferzone tussen de noordelijk van het perceel gelegen schuur en de nieuwe kavels.

De Monumentale boerderij is momenteel de 'eye - catcher' van het gebied. Met de inpassing en situering van de nieuwe woning dient rekening mee te worden gehouden. De gemeente heeft aangegeven om afstand te houden van zowel de Rietgraaf als de monumentale boerderij.

De Rietgraaf dient in verband met beheer een 4m brede zone te krijgen/behouden aan de westzijde van de watergang. (We zijn in overleg getreden met het Waterschap om een natuurvriendelijke oever te realiseren.)

Zuidoostelijk aan/op de kavel staat een klein gebouw met daarin een transformator. Deze is via de weg bereikbaar via een ca 2m brede zone grenzend aan de Rietgraaf. Deze transformatorruimte (en geen aardgaskast die staat er vlakbij) is genummerd: MSR 6 002 487. Liander heeft toestemming gegeven om de entree van het Transformatorhuis te wijzigen mits er een erfdienstbaarheidsregeling wordt getroffen. Daar wordt momenteel aan gewerkt (zie bijlage).

Van de prachtige volwassen (niet beschermde) bomen zijn er onlangs enkele gekapt. De hiernaast afgebeelde bomen zijn een indicatie op basis van de luchtfoto en eigen waarnemingen op locatie, ze zijn (nog) niet ingemeten.



Zicht op de Monumentale T- boerderij (oostzijde)

RUIMTELIJKE VISIE



groene uitstraling kavel



bestaande gevarieerde, bebouwing aan de Stationsstraat



boomgaard tbv landelijke uitstraling en kleinschaligheid



bestaande gevarieerde, bebouwing aan de Stationsstraat



enkele solitaire bomen op de tuinkavel



bestaande gevarieerde, bebouwing aan de Stationsstraat

Voor het inrichtingsplan geldt uiteraard altijd dat de woning ingepast worden in het landelijke gebied. Daarbij komt dat uitgangspunt is dat de woningen/kavels niet als het ware een hap uit het landelijk gebied nemen maar dat ze juist bijdragen aan het groener, aantrekkelijker, ecologisch waardevoller, kleinschaliger en wellicht toegankelijker maken van het landschap. Voor het hierna uitgewerkte plan gelden ook de volgende uitgangspunten:

1. kleinschaliger maken landschap

In navolging van het LOP: Elke optie voegt iets toe het landschap. We maken daarom een driedeling op het perceel: twee landschappelijke open delen (een boomgaard en open grasland aan de Rietgraaf) en een tuindeel met daarin de woning.

2. groene uitstraling kavels

Rondom de kavel komt een (lage) landelijke hagen te staan. Op de tuinkavel staan los verspreid eerste grootte bomen.

3. landelijke inrichting kavels

De kavel krijgen een stevige groenstructuur van hagen en bomen. Dit zorgt voor de gewenste landelijke, groene uitstraling. Daarbinnen is vrijheid voor de toekomstige eigenaren om de tuinen naar eigen inzichten in te richten. De kavels worden landelijk ingericht: robuust, eenvoudig, inheems beplantingsmateriaal.

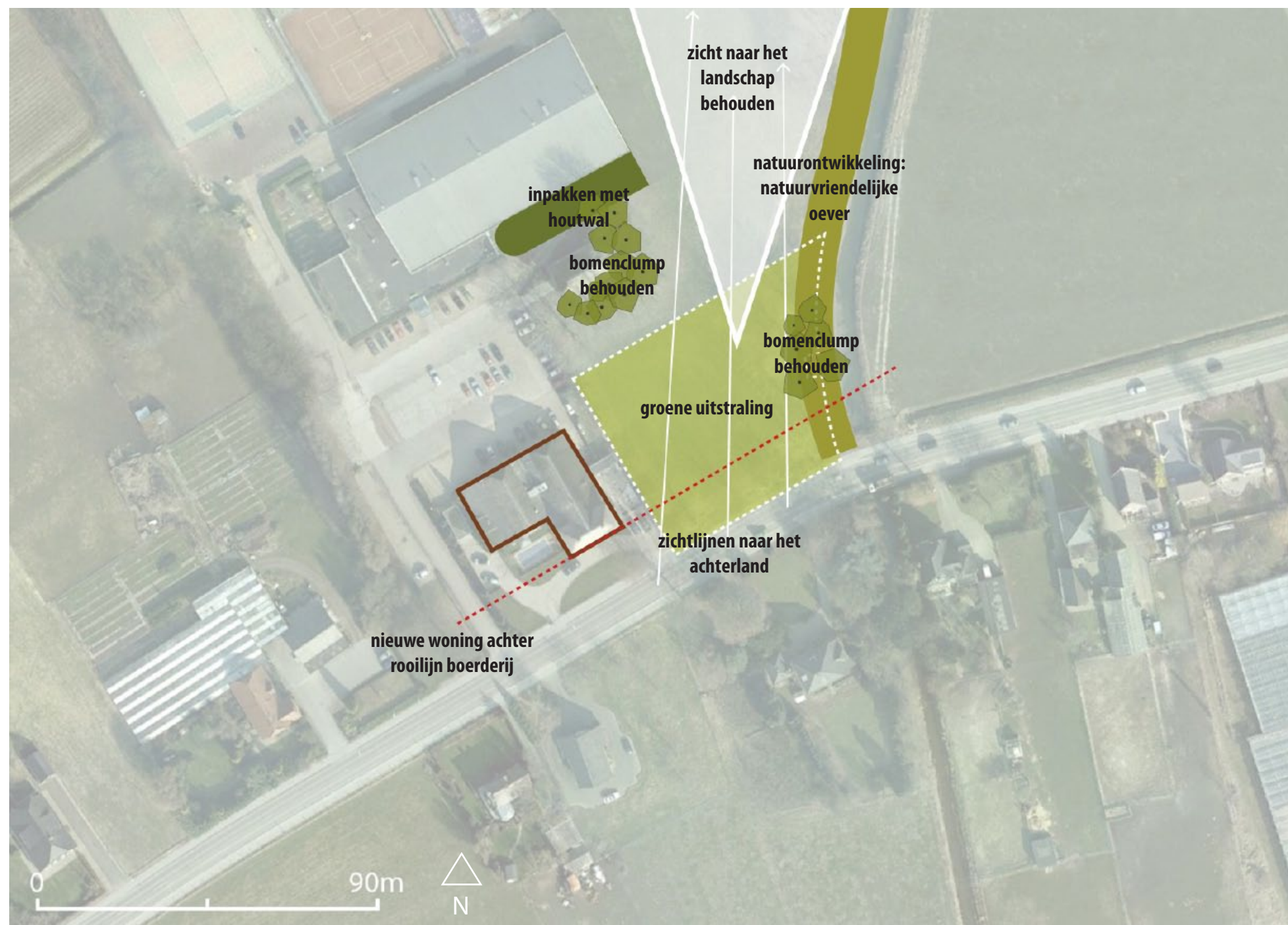
4. landelijke bescheiden bebouwing

Naast de monumentale boerderij past bescheidenheid, dus een ingetogen uitstraling. De kavel is stedenbouwkundig en landschappelijk onderdeel van een lang gevarieerd lint. Een van de eigenschappen van dit lint is dat de meeste bebouwing eraan gevarieerd is. Dit geeft de straat een prettige, landelijke kleinschaligheid.



de monumentale T-boerderij

landschappelijk inpassing



Het plangebied krijgt een groene uitstraling en het zicht naar het achterliggende landschap blijft op plekken behouden. Daarnaast wordt de opvallende speelhal ten noord-westen van het plangebied ingepakt met groen (houtwal), om het zo min mogelijk te laten opvallen. Bovendien blijven de bomenclumps behouden en komt er een brede strook langs de Rietgraaf die bestemd is voor natuurontwikkeling: natuurvriendelijke oevers. Dit is al nader afgestemd met betrekking tot eigendom en bereikbaarheid van de transformatorruimte (Liander, zie bijlage).

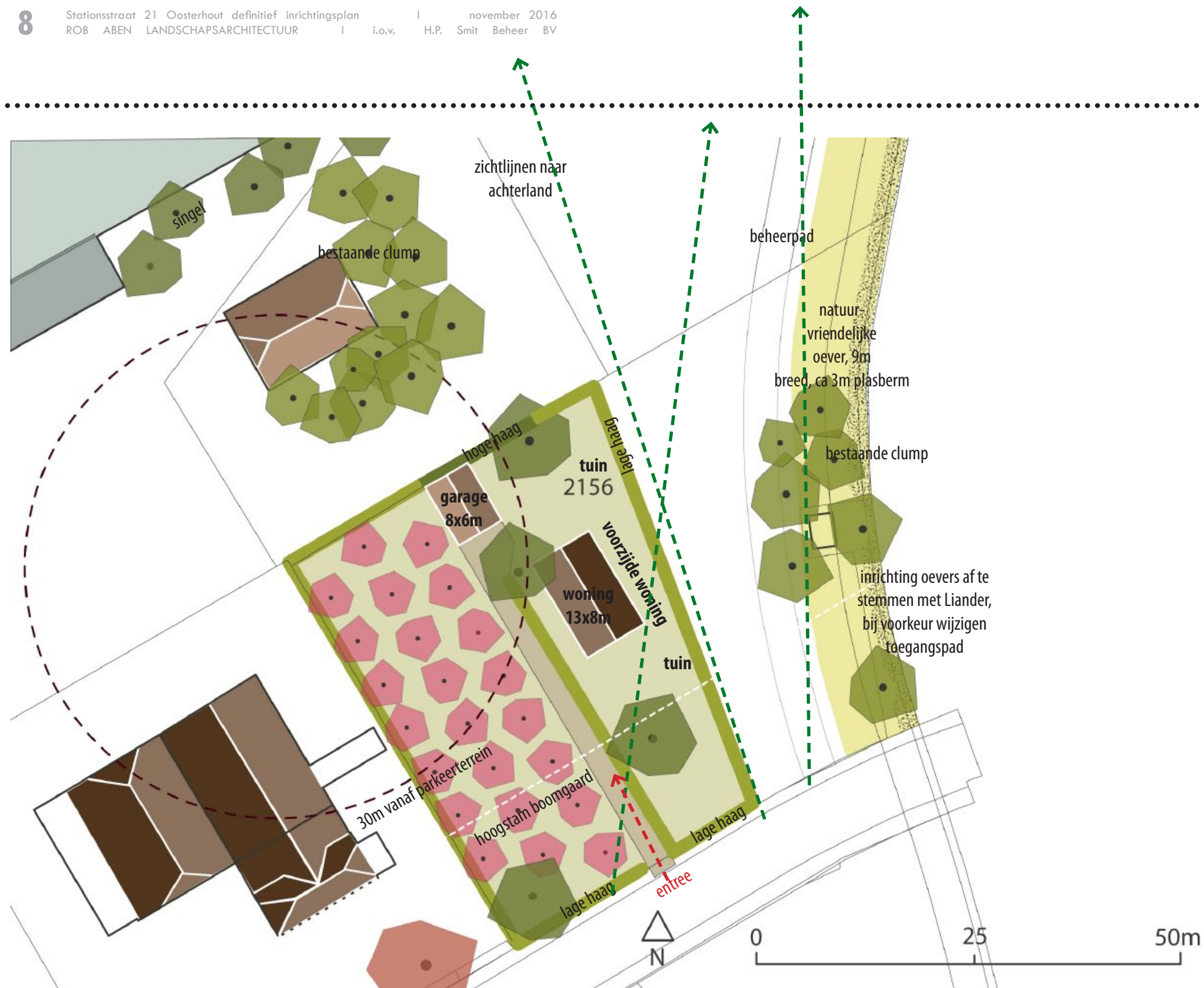
VERKAVELINGSSCHETS (inmiddels ambtelijk geaccordeerd)



Dit voorstel gaat uit van 1 woning met een perceel-oppervlak van 2000m².

De ruimte tussen de opgewaardeerde Rietgraaf en de kavels is maximaal open. Door de perceelsbegrenzing enigszins schuin te leggen is de opening vanaf de straat naar het achterland en de Rietgraaf ruim. De woning staat met zijn kopgevel naar de weg gericht en staat buiten de 30m geluidsgrens. Tussen de nieuwbouw en bestaande monumentale boerderij komt een hoogstam boomgaard, tot aan de weg. Dit zal de nodige afstand scheppen tussen de monumentale boerderij en de nieuwbouw.

VERKAVELINGSSCHETS toelichting





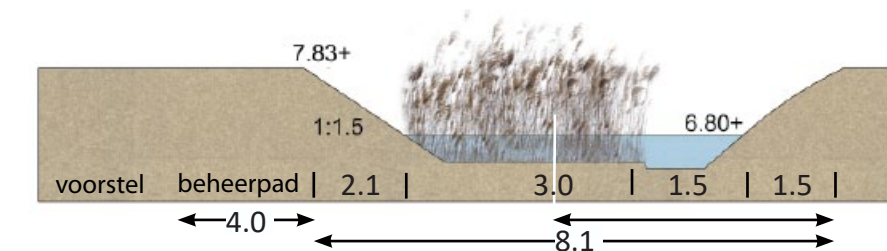
NB de bestaande bomen zijn niet ingemeten maar ingetekend op basis van een luchtfoto. Ook de Rietgraaf is niet ingemeten (ligt in gemeente Nijmegen) maar gebaseerd op een luchtfoto.

Het inrichtingsplan is globaal omdat het hier een vrij kavel betreft. De tuininrichting is aan de eigenaar zelf. Het beplantingsplan (zie de vorige pagina's) is wel gedetailleerd en bindend voor de verdere inrichting van de kavels. Met de positionering van de erftoegangen (1x) is rekening gehouden met de bestaande bomen.

Het beheerpad voor de Rietgraaf is niet als dusdanig zichtbaar: het is net als het omliggend terrein extensief gemaaid grasland en zal incidenteel gebruikt worden door het Waterschap.



Meidoornhaag rondom het perceel



Bestaande bomen langs de Stationsstraat behouden

INRICHTINGSPLAN

toelichting planologische randvoorwaarden



Als stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn gehanteerd:

1. Het betreft een vrijstaand woonhuis (ca 750m³) en een vrijstaande garage;
2. De open ruimte aan de Rietgraaf en buiten de kavel wordt zodanig ingericht dat het een agrarische uitstraling heeft en dat de zichtlijn duurzaam open blijft.
3. De woning wordt georiënteerd op de weg en op de Rietgraaf.
4. Het parkeren bij de woning vindt plaats op eigen terrein.
5. er is één erftoegang
6. De architectuur van de woning en garage is bescheiden, terughoudend, passend bij de landelijke context. (Zie hiervoor de richtlijnen verderop in dit document).
7. Voor de nieuwbouw geldt een goothoogte van 3,5m.
8. Schuttingen zijn niet toegestaan.
9. De Rietgraaf is een A- watergang en zal waar mogelijk (in afstemming met het Waterschap en Liander worden voorzien van natuurvriendelijke oevers en een beheerpad. (Hiervoor zijn we al in overleg met beide partijen)

BEPLANTINGSPLAN toelichting



- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen

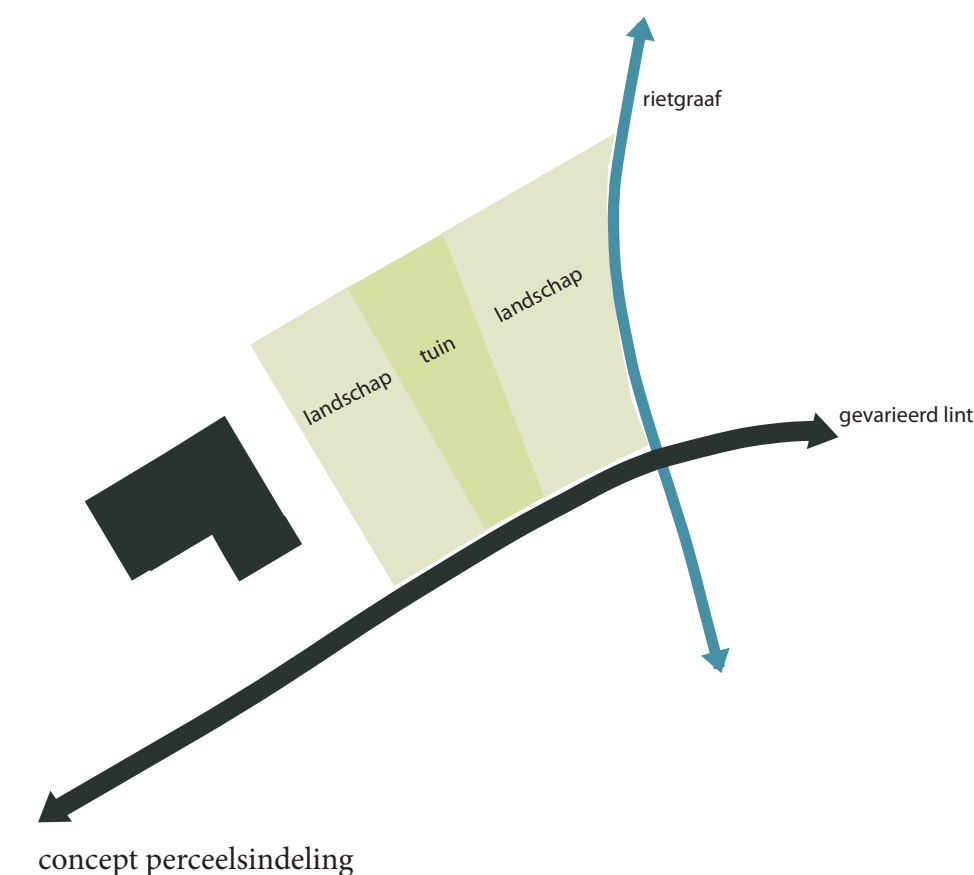
Het perceel is opgedeeld in twee landschappelijke delen en 1 tuinkavel. Zie hieronder.

De tuinkavel wordt omzoomd door hagen. Lage hagen (1.2m) aan de voorzijde en hoge hagen daar waar gewenst voor privacy (achter de woning, zie toelichting verderop). Op de kavel staan twee solitaire bomen. Ze staan los verspreid en ogenschijnlijk willekeurig.

De Hoogstaamboomgaard wordt grotendeels omzoomd door een haag en indien mogelijk begraasd door schapen.

Het landschappelijk deel nabij de Rietgraaf wordt vooral open: extensief te maaien grasland. In verband met de gewenste natuurlijke oever dienen er ca 5 niet vergunningsplichtige bomen (elsen) gekapt te worden nabij het transformatorgebouwte.

De houtwal buiten het perceel wordt aangelegd tbv. de gewenste kleinschaligheid van het landschap en om het zicht op de grote lichte speelhal wat te verzachten. Bij de nooduitgang komt een opening van 5m breed.



BOMEN

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
1	Crataegus monogyna	eenstijlige meidoorn	16-18
1	Quercus robur	zomereik	18-20
2	Alnus Glutinosa	zwarte els	16-18

BOOMGAARD (HOOGSTAM)

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
19	soortkeuze nader te bepalen (oude rassen, bijvoorbeeld: De Koningszuur of Engelse Bellefleur en de Notarisappel)	peer/appel/pruim/kers	10-12

Aanplant: drie rijen, verschoven verband, afstand: 6.5 m. Eenvoudige afrastering rondom. Bij evt. beweiding boomkorven toepassen.

HOUTSINGEL

Oppervlakte te realiseren houtsingel 200 m2, voor de gehele zuidoostgevel, rekening houdend met de daar aanwezige nooduitgang. Aanplant vanaf 1 meter van de gevel. Struiklaag is 50% van de 200 m2 en heeft een randafstand van 0.50 m

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
3	Alnus glutinosa	zwarte els	18-20
4	Fraxinus excelsior	gewone es	18-20
50%	Prunus spinosa	sleedoorn	100-120
4	Salix alba	schietwilg	18-20

HAGEN

Aanplant: 2 rijig, verschoven verband, 7 stuks per m1
Plantafstand in de rij 30 cm
Plantafstand tussen de rij 40 cm

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
2822	Crataegus monogyna	eenstijlige meidoorn	60-100
294	Crataegus monogyna	eenstijlige meidoorn	100-125



Zomereik



Meidoorn



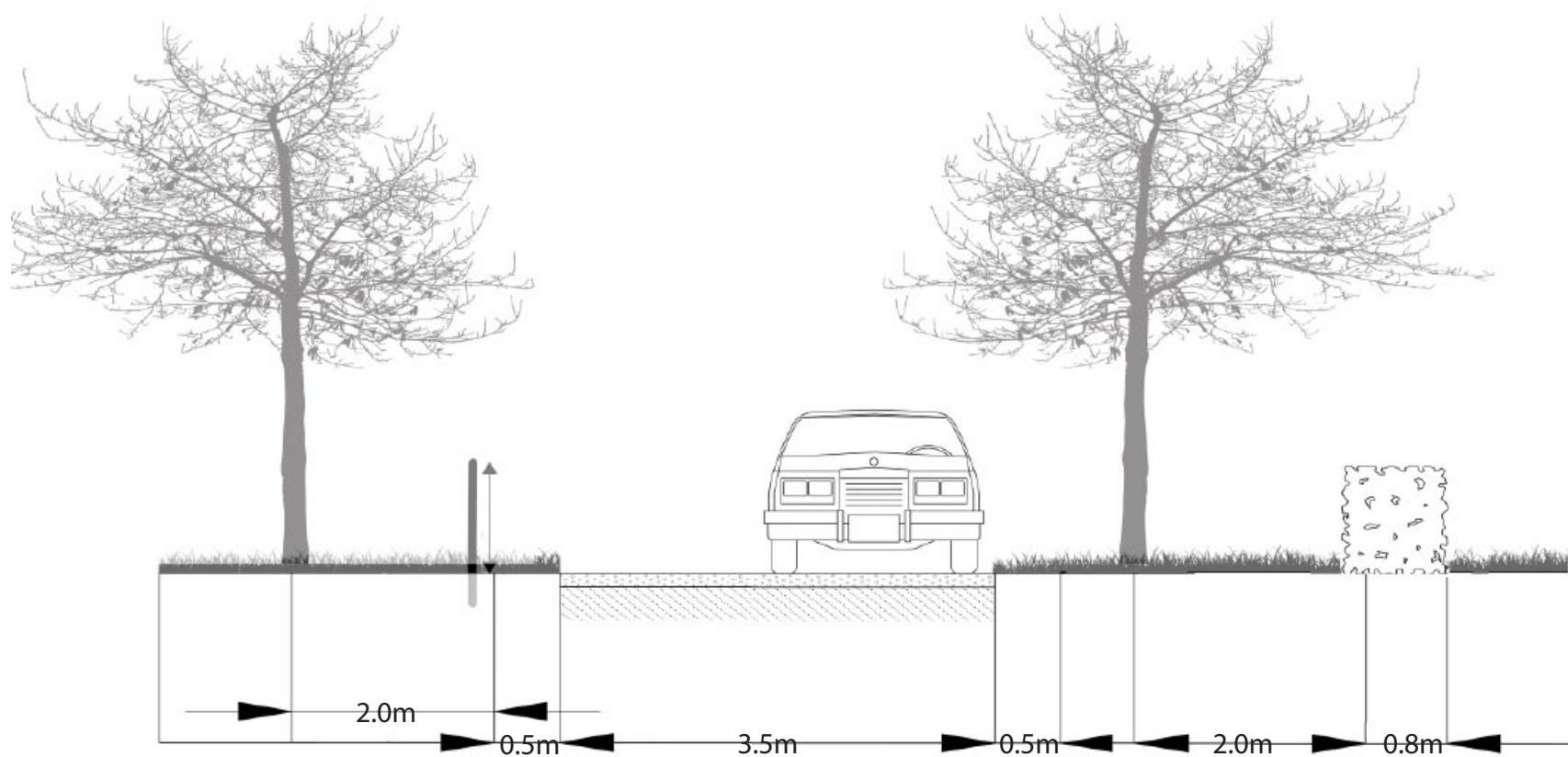
nabij de entree: een stevige houten poort. Robuust met landelijke uitstraling



het terrein dat grenst aan de Rietgraaf blijft extensief gemaaid grasland.



entreevlak/oprit - gebakken klinkers: rood of paarsbruin



bij begrazing: eenvoudig
rasterhekwerk
grasberm, eventueel
verstevigd met Ritterplaten

maasgrind, eventueel
verstevigd met Ritterplaten

grasberm, eventueel
verstevigd met Ritterplaten

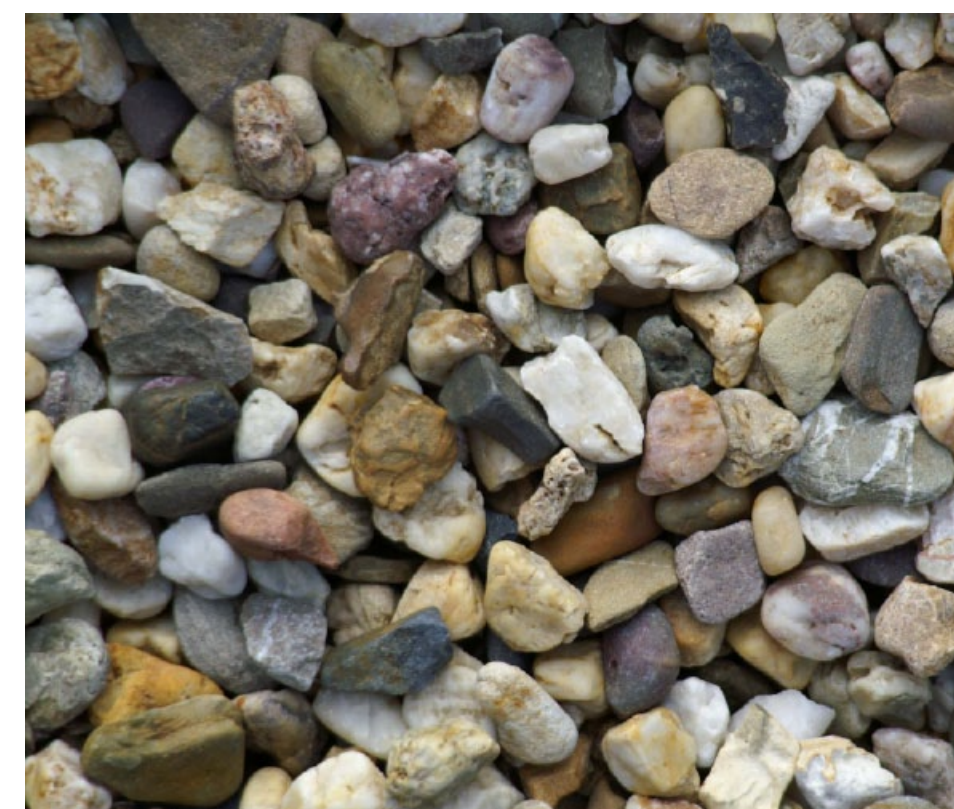
ruimte achter fruitbomen
voor maaien

lage haag

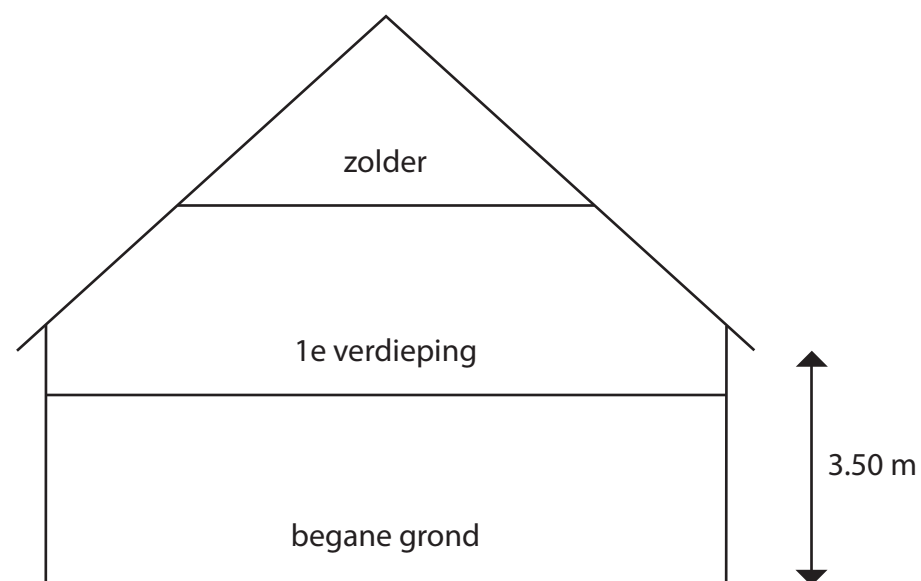
profiel entreeweg



entreeweg en parkeren - halfverharding (grind/split),



Entreeweg/parkeren - Maasgrind/split 8-16mm



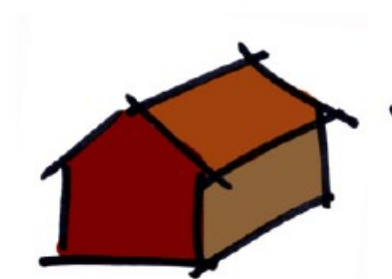
Schematische doorsnede



Massief volume



Zadeldak



Aardse kleuren



Gaten in de gevel



Bijzondere detaillering van functionele elementen

Als voornaamste richtlijn voor de architectuur geldt dat het geheel een bescheiden uitstraling moet krijgen. De monumentale boerderij is en blijft de eye-catcher en het hoofdvolume waaraan deze woning ondergeschikt moet blijven. De nieuwbouw is nevens geschikt aan de monumentale boerderij. Dus geen opvallend aandachttrekkend gebouw. Ook geen letterlijke referenties aan boerderijen; met landelijk wordt hier geen boerderiettes bedoeld maar eenvoudige, vrij neutrale, bouwwerken.

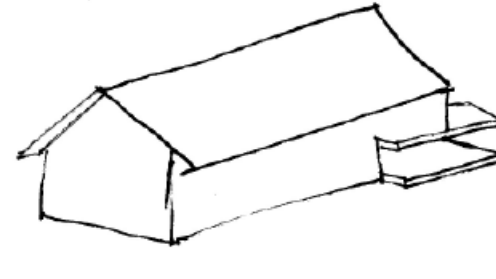
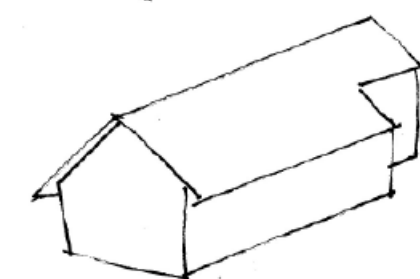
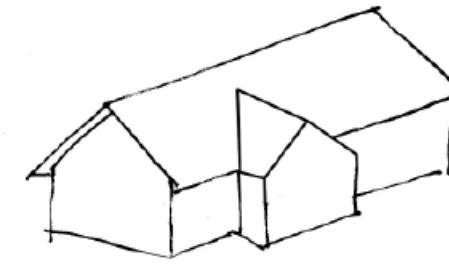
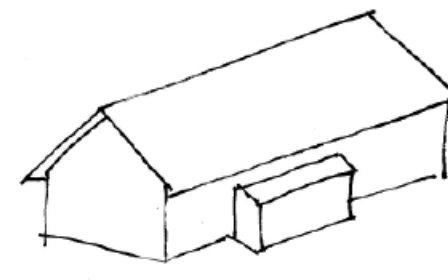
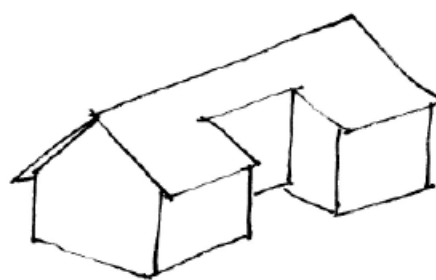
Het gebouw krijgt een kloeki hoofdvorm, massieve gevels met 'gaten' erin voor de raamopeningen, detaillering van functionele elementen als schoorstenen, voordeuren, dakkappen en bijzonder metselwerk of houtwerk. Een dergelijk gebouw oogt massief.

De garage (eveneens enkelvoudig hoofdvolume) dienen te ogen als landelijke schuur en van een kap te worden voorzien en de gevels dienen van metselwerk danwel van hout (liggende planken) te worden gemaakt. Het heeft de voorkeur dat dit juist afwijkt van het gebouw. Daarmee wordt de kleinschaligheid aan het lint bevorderd.

De oriëntatie van de woning is op de Rietgraaf en op de Stationsstraat (het lint). Middels een hap uit het volume danwel een uitbouw/ veranda/ erker kan dit worden benadrukt richting de Rietgraaf.



mogelijke loggia georiënteerd op de Rietgraaf



mogelijke bewerkingen van het hoofdvolume.



Eigentijdse uitstraling



Lage gootlijn

Uitgangspunten architectuur:

- Landelijk
- Manifest dak
- Eigentijds
- Relatief eenvoudig
- Aardse kleuren, evt. gecombineerd met wit (zie afbeelding hieronder)
- Natuurlijke materialen
- Enkelvoudig volume, eventueel met afwijkende 'accenten'
- Gootlijn tot 3.5 m



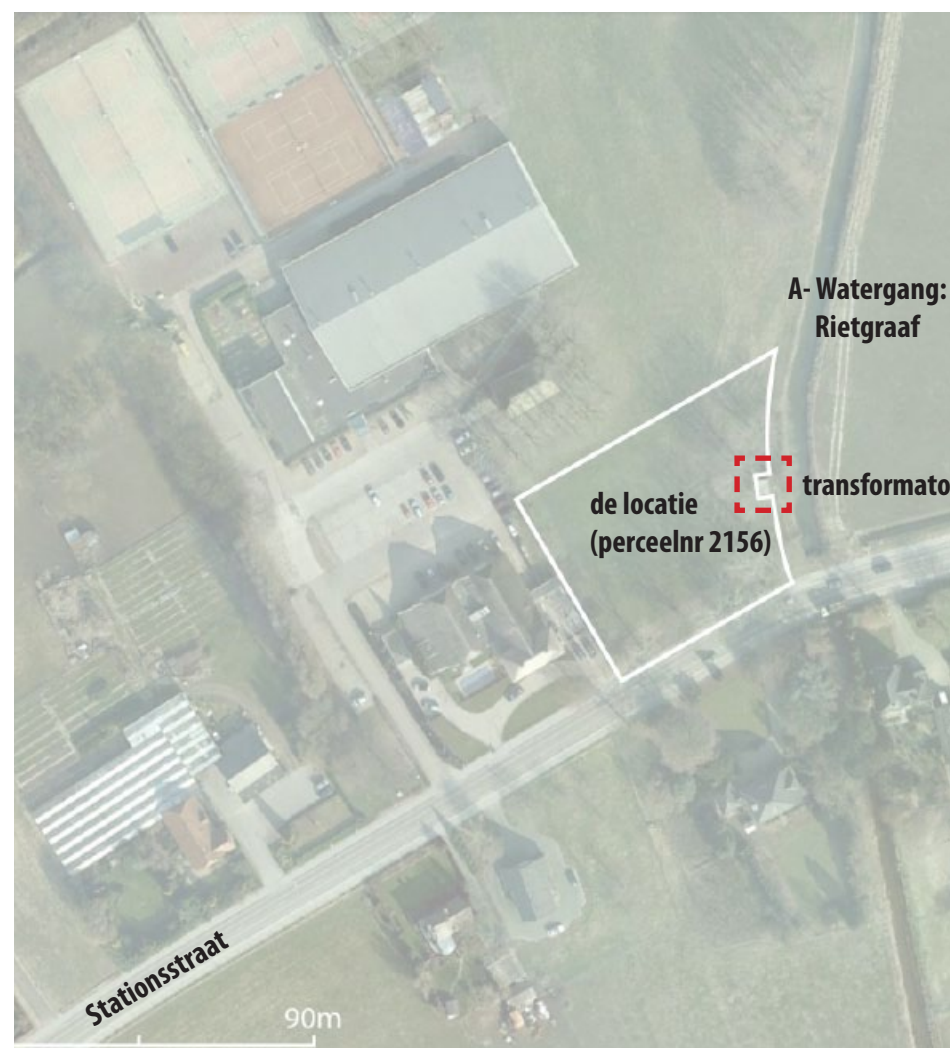
Landelijke uitstraling met aardse kleuren



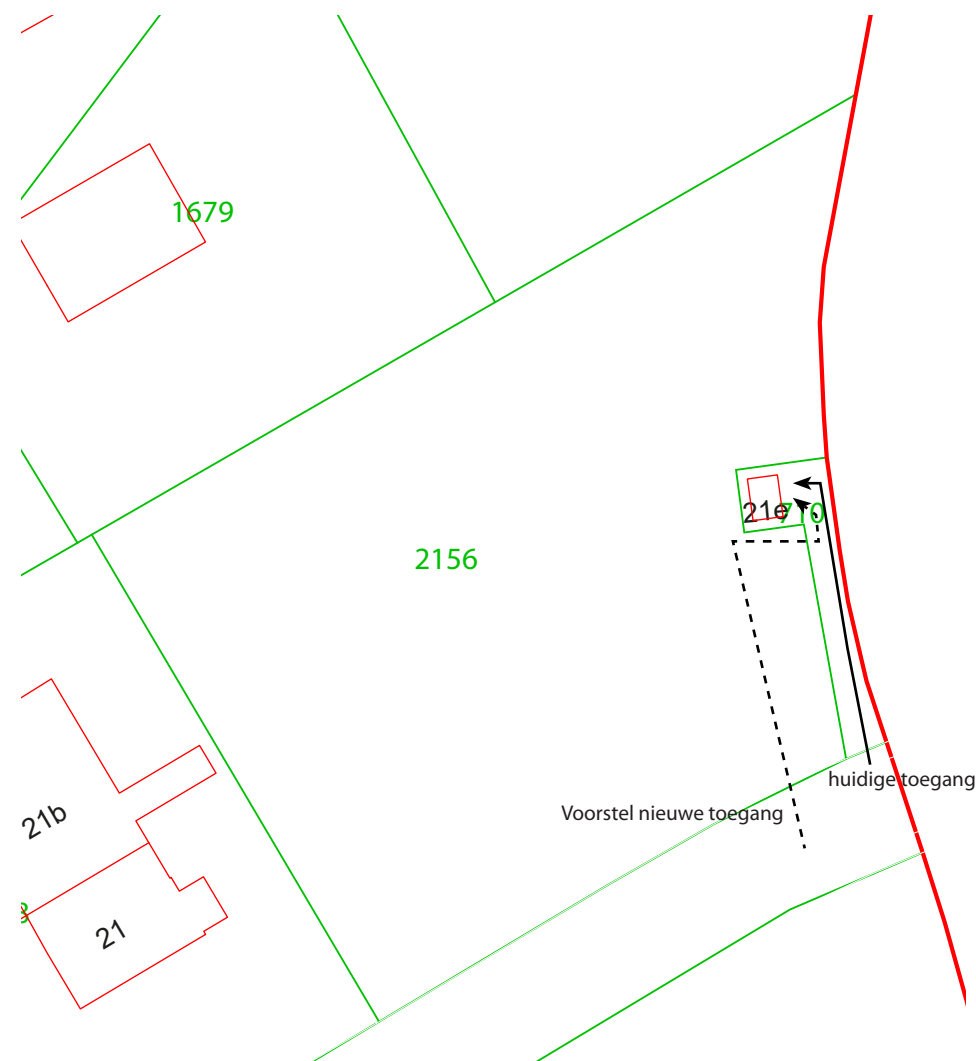
Enkelvoudig hoofdvolume



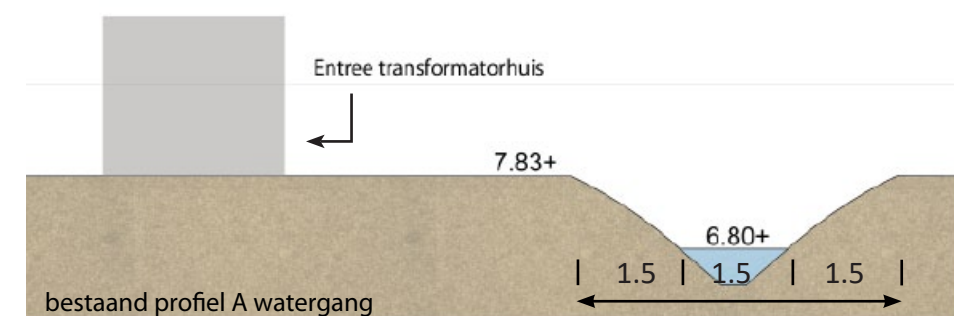
accenten ten opzichte van hoofdvolume



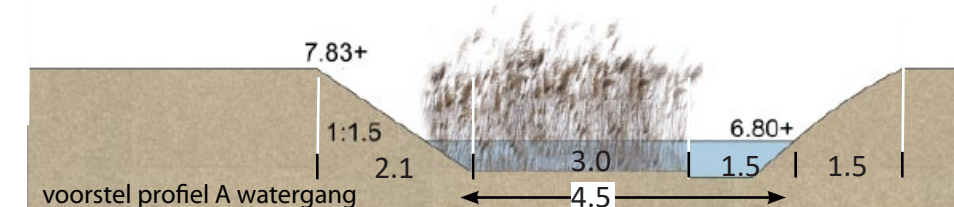
De locatie op een (gedateerde) luchtfoto



Kadastrale kaart Stationsstraat Oosterhout



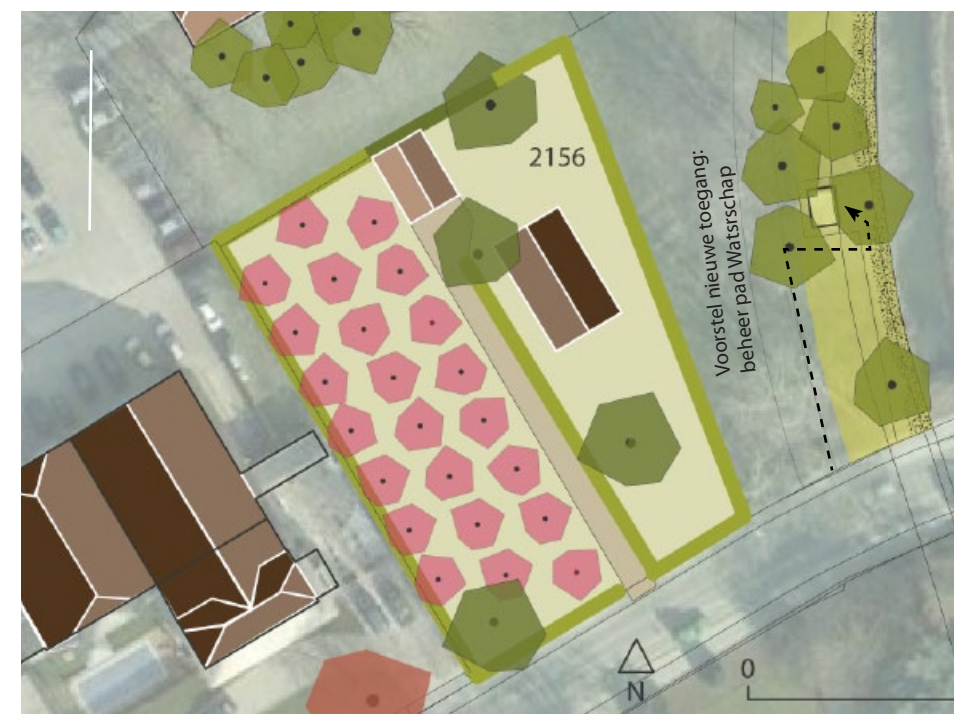
Huidige situatie Transformatorhuis:
De toegang van het transformatorhuis bevindt zich aan de Rietgraaf zijde. Zie ook kavelgrens op de kadastrale kaart.



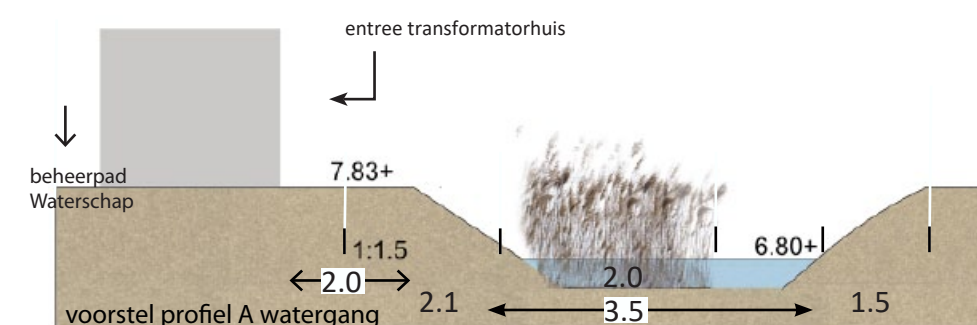
principeprofiel voorstel voor natuurvriendelijke oevers



Transformatorhuis gezien vanaf de Stationsstraat, Oosterhout



Schetsontwerp kavel 2156

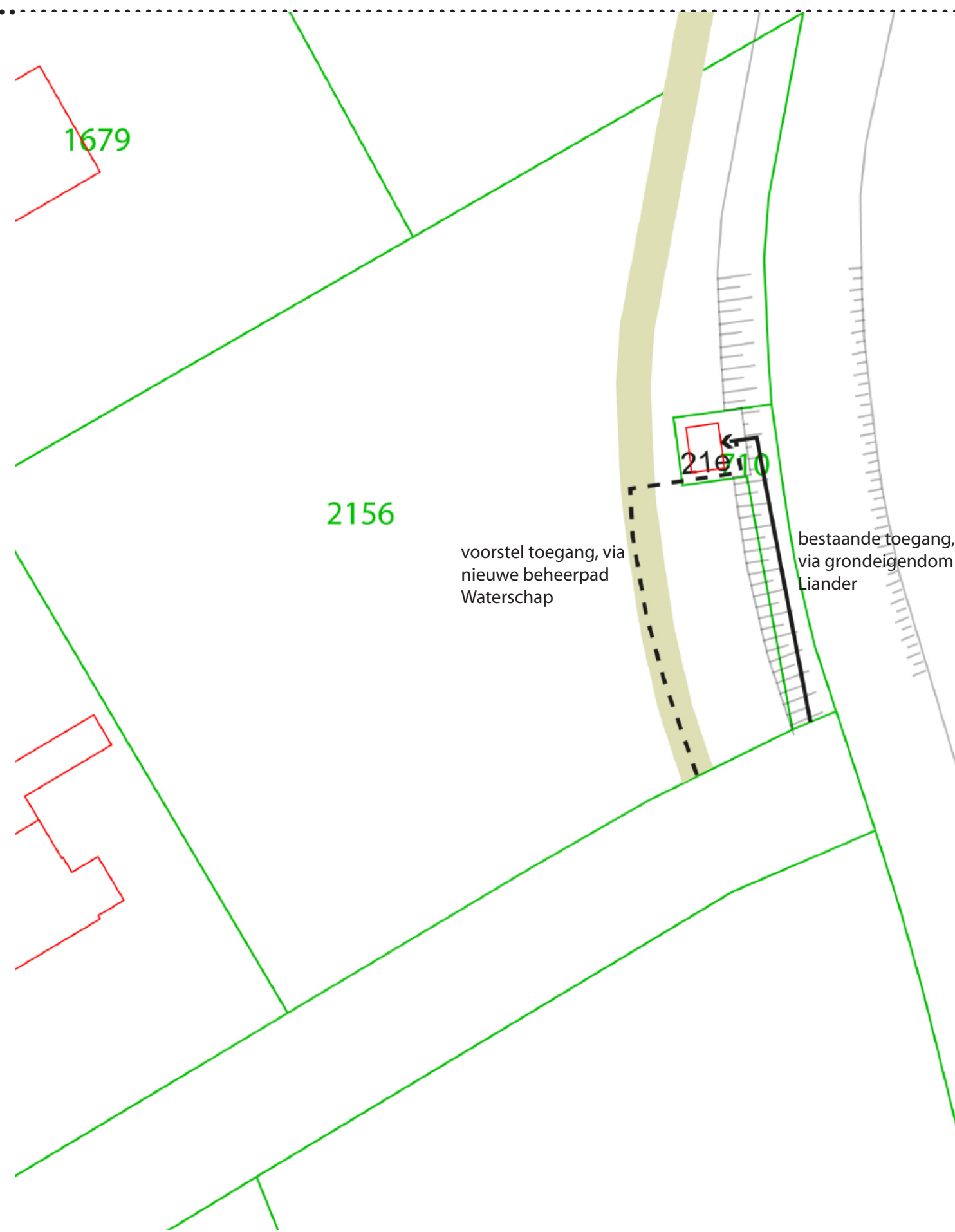


Voorstel nieuwe situatie Transformatorhuis:
Verleggen van de toegangspad naar het transformatorhuisje. De ruimte tussen het transformatorhuis en de Rietgraaf wordt ingericht als natuurvriendelijke oever. Voor het onderhoud van de natuurvriendelijke oever is er een beheerpad nodig voor het Waterschap. Dit beheerpad loopt ten westen van het transformator huis. De toegang van het transformatorhuis blijft op dezelfde plek liggen.

Voorstel natuurvriendelijke oever Rietgraaf



ontwerp oostzijde kavel 2156



voorstel oostzijde kavel 2156, met kadastrale eigendommen

Correspondentie met Liander dd. do 13-10-2016 11:19

Hoi Rob,
Hierbij de bevindingen:
We hebben hier sinds 1980 85 m² in eigendom met daarop een transformatorruimte type B230.
Indien je de toegang wilt verleggen naar Valburg L 2156 dan zal er een nieuwe erfdienstbaarheid gevestigd moeten worden met de grondeigenaar. Zie bijlagen..

ILIAS ZGL52252911	6 002 487	514008700	Elektra In Bedrijf	10 kV	1980	Nee	Eigendom	L 710	85,00 m2	250	Ja	3	NEIJEGAARD	Van Balverenlaan	16	6678 PA
OOSTERHOUT	GLD B230 PREFAB [B]	PGEM OUD	Voedingsstation		185885	433141										

Met vriendelijke groet,

Hans Langeveld

Bouwkundig Engineer | Liander Netcare OD Bouwkunde

M 06 54 22 27 28
E hans.langeveld@alliander.com
Liander N.V. . Postbus 50, 6920 AB Duiven, Nederland . Locatiecode: 2AD6810 . Bezoekadres Spaklerweg 20 Amsterdam. KvK 09104351 Arnhem . www.liander.nl

De inhoud van deze e-mail, inclusief bijlagen, is persoonlijk en vertrouwelijk. Mocht dit bericht niet voor u bedoeld zijn, informeer dan per omgaande de afzender en verwijder dit bericht. Gelieve deze e-mail, inclusief eventuele bijlagen, niet te gebruiken, kopiëren of door te sturen aan derden.

Van: Langeveld, Hans
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2016 8:47
Aan: Herder, Jacques den; Bastiaan, Gerrit
Onderwerp: MSR 6 002 487, Stationsstraat 16 Oosterhout / Overbetuwe.

Hoi Jacques en Gerrit,

Ik heb vragen ontvangen die betrekking hebben op MSR 6 002 487, Stationsstraat 16 Oosterhout / Overbetuwe.
Ten 1ste:
Onze vraag betreft de toegang tot de transformatorruimte.(Te weten MSR 6 002 487, Stationsstraat 16 Overbetuwe). Onze opdrachtgever wil in de hier aangrenzende kavel een woning realiseren. Aangezien de woning in het buitengebied staat gelden hier hoge eisen voor de terreininrichting. Een van de wensen van gemeente en Waterschap is het realiseren van natuurvriendelijke oevers aan de Rietgraaf (een A watergang). Om dit goed te kunnen realiseren zouden we jullie willen voorstellen om het entreepad te verleggen (zie bijgaand document). Het gebouwtje en de entree van het gebouwtje kunnen gehandhaafd blijven.

Hebben wij eigen grond vanaf de openbare weg naar de MSR of hebben wij recht van overpad over het perceel van derden (waterschap, gemeente, particulier)?

Ten 2de:
De tweede daaropvolgende vraag is of jullie eventueel bereid zijn om de grond die in jullie eigendom is (door ons) om te laten zetten naar natuur (oevers)? Wij willen afstemmen met het Waterschap dat de kast altijd bereikbaar zal blijven (via hun beheerpad). Dit zal formeel geregeld moeten worden.

Hier heb ik zelf geen problemen mee, als de fundering van de MSR maar voldoende gronddekking behoud.

Groet,

Hans.