

## Toelichting plan Hoge Wei, Oosterhout

Wei



Ligging Hoge  
te Oosterhout

## Stedenbouwkundig plan Hoge Wei, Oosterhout



**K3** architectuur en stedenbouw bv bna

K3O Vastgoedontwikkeling  
Druif  
Oosterhout - Hoge Wei

**SITUATIE**  
bestemming  
LBO

datum  
05-10-2010

opgesteld  
08-09-2010

gecorrigeerd  
10-02-2010

gecorrigeerd  
21-08-2010

gecorrigeerd  
08-07-2011

**VO 01**

Projectnummer 01  
Plannummer 01  
Oosterhout, 21-08-2010  
architectuur en stedenbouw bv bna

## Toelichting stedenbouwkundig plan Hoge Wei, Oosterhout

- Het plangebied is erg grillig qua vorm en geheel omsloten met bebouwing en een dijk.
- Allereerst is er gekeken naar de bestaande wegenstructuur voor aanknopingspunten:
  - o De primaire ontsluiting van het plangebied loopt via de Peperstraat, de Hoge Hofstraat en de Stationsstraat.
  - o De secundaire ontsluiting loopt via de Peperstraat en de Waaldijk .
  - o De tertiaire ontsluiting loopt via De Breeacker en de Van Woerkomstraat aan de noordzijde.
  - o De kwartaire ontsluiting loopt via De Breeacker en de Dorpsstraat aan de oostzijde (alleen voor langzaam verkeer).
- Ten tweede is er gekeken naar bestaande waterstructuren:
  - o De beide waterstructuren lopen van oost naar west.
- Ten derde is gekeken naar voorkomende richtingen:
  - o De zuidelijkste primaire richting loopt evenwijdig aan de dijk.
  - o De middelste primaire richting loopt evenwijdig aan de sloot en verkaveling.
  - o De noordelijkste primaire richting loopt evenwijdig aan de Van Woerkomstraat.
  - o Deze primaire richtingen convergeren in een gemeenschappelijk snijpunt .
- Dit gemeenschappelijke snijpunt kan als middelpunt dienst doen voor secundaire richtingen, die daardoor altijd gebogen zijn en haaks op de primaire richtingen staan. Één van deze richtingen kan gebruikt worden voor een voetgangersverbinding met de dijk.
- De primaire en secundaire richtingen zijn de basis voor de wegen in het plangebied.
- De waterstructuur wordt aangepast aan de primaire richtingen, maar wel zo dicht mogelijk bij het bestaande in de buurt blijvend.
- De nieuwe groenstructuur met bomenrijen daarentegen volgt de secundaire richtingen.
- De meeste bebouwing volgt de gebogen secundaire richting met het openbare groen waardoor vriendelijke straten ontstaan (geen lange rechte blokken), deze noordelijke bebouwing sluit prima aan bij de bestaande omliggende bebouwing, door het donkergrijze zadeldak en de bruinrode gevels met lichte kozijnen.
- De zuidzijde vraagt een wat andere benadering omdat hier een dijk ligt, de bebouwing ligt dus op een zichtlocatie en moet wat meer inspelen op de grote schaal van de rivierzone d.m.v. hogere urban villa's met uitzicht over de Waal in het middengebied, aan de west en oostzijde wat minder hoge grondgebonden bebouwing als overgang naar de bestaande bebouwing. Deze zuidelijke bebouwing onderscheidt zich door een lichte gevel met horizontale donkere kozijnen en platte daken en een hoge architectonische kwaliteit. De urban villa's liggen in de zichtlijn van beide richtingen van de Waaldijk.
- Het openbaar parkeren is zo geregeld dat het parkeren daar gebeurt waar het nodig is, dus geen lange loopafstanden. Er is met name sprake van langsparkeren aan de doorgaande weg. Bij de appartementen zijn parkeervelden omzoomd door hagen.
- De openbare groenzones bieden plaats aan verschillende speelplekken voor verschillende doelgroepen verspreid over het plangebied.

- Het aantal van 100 woningen is in principe als volgt onder te verdelen:

<b>Woningen:</b>	aantal
rijenwoning	39
hoekwoning dwarskap	8
appartementen ( <i>naw betaalbare huur</i> )	13
appartementen ( <i>naw vrije sector koop</i> )	15
twee-onder-een kap	12
half-vrijstaand	9
semi-bungalow	4
totaal	100

## Waterhuishoudkundigplan Hoge Wei, Oosterhout



### Toelichting waterhuishoudkundigplan Hoge Wei, Oosterhout

Op de ontwikkellocatie "Hoge Wei" aan de zuidkant van Oosterhout zullen maximaal 100 woningen worden gebouwd. Wat water betreft is de locatie bijzonder. Niet alleen moet rekening worden gehouden met neerslag, ook is er kwel. Kwel is het grondwater dat bij hoge rivierstanden uit de grond treedt. Volgens een enquête hebben sommige bestaande woningen in de omgeving van Hoge Wei bij hoge rivierwaterstanden nu grondwateroverlast. Dit komt vooral tot uiting in natte tuinen en kelders. In het nog te ontwikkelen gebied staan dan grote plassen op het maaiveld. De sloot die door de Hoge Wei loopt heeft een belangrijke functie in het afvangen van kwel.

### De randvoorwaarden die water oplegt aan Hoge Wei

Op het gebied van water werden door Waterschap Rivierenland vier eisen gesteld:

1. Er mag geen grondwateroverlast zijn in het te ontwikkelen gebied.
2. Er mag geen toename zijn van grondwateroverlast voor omwonenden.
3. De afvoer van regenwater en kwelwater uit het gebied mag niet toenemen.

4. De dijk moet stabiel blijven, en in de toekomst kunnen worden versterkt als rivierstanden daarom vragen.

### **Regenwater in de nieuwe wijk**

Om de afvoer van water niet te hoog te laten worden, moet hemelwater in het gebied worden opgevangen en vastgehouden. De regen van daken en straten wordt via goten en buizen afgevoerd naar de groenzones. Hier zijn laagtes van ongeveer 80 cm diep. Als het zo veel regent dat er meer dan 30 cm in deze laagtes komt te staan, loopt het water over naar een nog lager groengebied tussen de dijk, de nieuwe wijk en de woningen aan de Peperstraat. Hier kan het water bij de meest extreme neerslag kortstondig stijgen tot maximaal 1 m boven de slootbodembodem. De slootbodembodem ligt 1,5 m onder de huidige aangrenzende tuinen. Vanuit de laagtes in de groengebieden loopt het water langzaam via een drainageleiding naar een sloot langs de Peperstraat. Omdat het water hierbij door de bodembodem zakt, wordt het gefilterd en is het schoon.

### **Kwelwater in de nieuwe wijk**

Het gebied wordt voldoende opgehoogd om overlast bij een hoge rivierwaterstand te voorkomen. De gemiddelde stijging van de grondwaterstand is 15 cm. Vlak bij de dijk kan dit maximaal 75 cm zijn. Er is daarom gekozen de nieuwe wijk op te hogen variërend van ongeveer 1,5 m op de laaggelegen plekken tot 20 cm langs de noordelijke gebiedsgrenzen.

De functie van het opvangen en afvoeren van kwelwater van de huidige sloten zal worden overgenomen door een drainageleiding, die op dezelfde hoogte ligt als nu de slootbodembodem. Het kwelwater wordt zo afgevoerd naar de sloot langs de Peperstraat.

### **Kwelwater in de omgeving**

De grondwaterstandsverhoging in Hoge Wei zou zonder aanvullende maatregelen in zeer extreme omstandigheden een kleine uitstraling naar de omgeving kunnen hebben. Om dit tegen te gaan, wordt gekeken om langs de grens van het plangebied een drainageleiding aan te leggen die de uitstraling volledig wegneemt.

Het college van burgemeester en wethouders moet nog beslissen over het beschikbaar stellen van de financiën hiervoor.

Het voorstel is om tijdens de aanleg van Hoge Wei door de gemeente een drainageleiding aan te leggen tussen de Dorpstraat en de Peperstraat, lopend langs De Breeacker en het westelijke deel van de Van Woerkomstraat. Deze is bedoeld om de bestaande problemen weg te nemen. Woningen die nu overlast hebben en langs de route van de drainageleiding liggen, kunnen een eigen drainageleiding rond de woning leggen en deze op de leiding langs de weg aansluiten.

### **Een stabiele dijk**

Het hele projectgebied valt binnen de beschermingszones van de waterkering. De hele ontwikkeling is daarom getoetst op veiligheid. De zone direct langs de dijk wordt vrijgehouden om versterking van de dijk mogelijk te maken als dat vanwege klimaatsveranderingen in de toekomst nodig is. Doordat langs de dijk fors wordt opgehoogd, hoeft in de beschermingszone niet gegraven te worden waar dat niet mag. De dijkstabiliteit komt dus niet in gevaar.