

**Uitgangspuntennotitie
herontwikkeling Lievenshove**

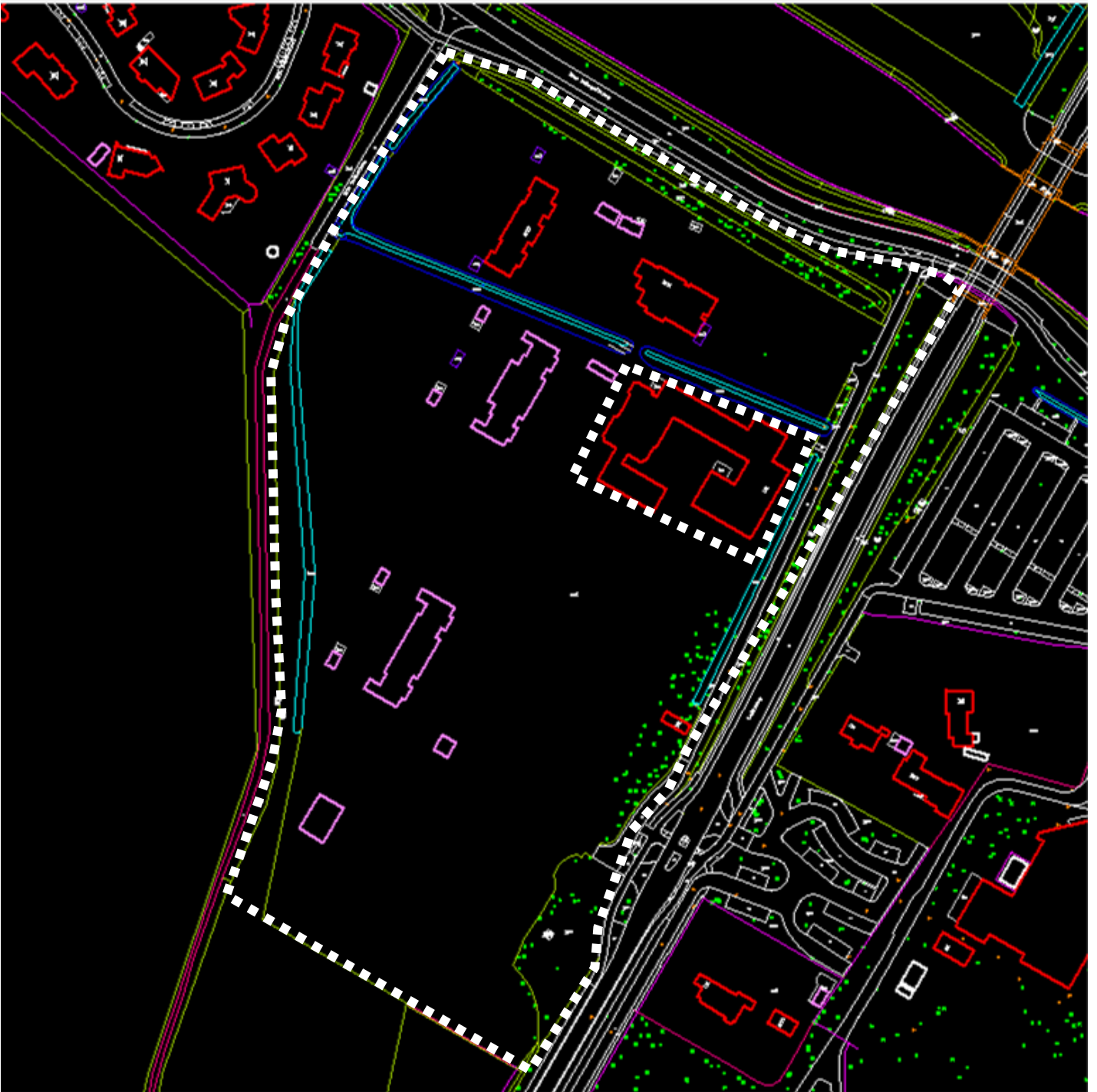


Denkrichting Lievenshove

Aanleiding

Op 11 september 2024 is bovenstaande denkrichting voor de ontwikkeling van Lievenshove gepresenteerd aan de gemeenteraad van Oosterhout. De ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling met circa 110 woningen. Daarnaast is er ruimte voor een hospice en een ruimtereservering voor een verbindingsweg tussen de Lage Molenpolderweg en de Bredaseweg. Waardevolle bomen worden zoveel mogelijk ingepast in de nieuwe ontwikkeling en de openbare ruimte wordt ingericht conform het karakter van de Vrachelse Heide.

Naar aanleiding van de presentatie zijn vragen ontstaan bij de gemeenteraad over de gehanteerde uitgangspunten. Bijgaand document is een bundeling van de verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de gepresenteerde denkrichting. Dit document vormde de basis voor de debatraad op 10 december 2024. Na de debatraad heeft de omgevingsdialog plaatsgevonden. Nu liggen de uitgangspunten ter besluitvorming door de raad voor.

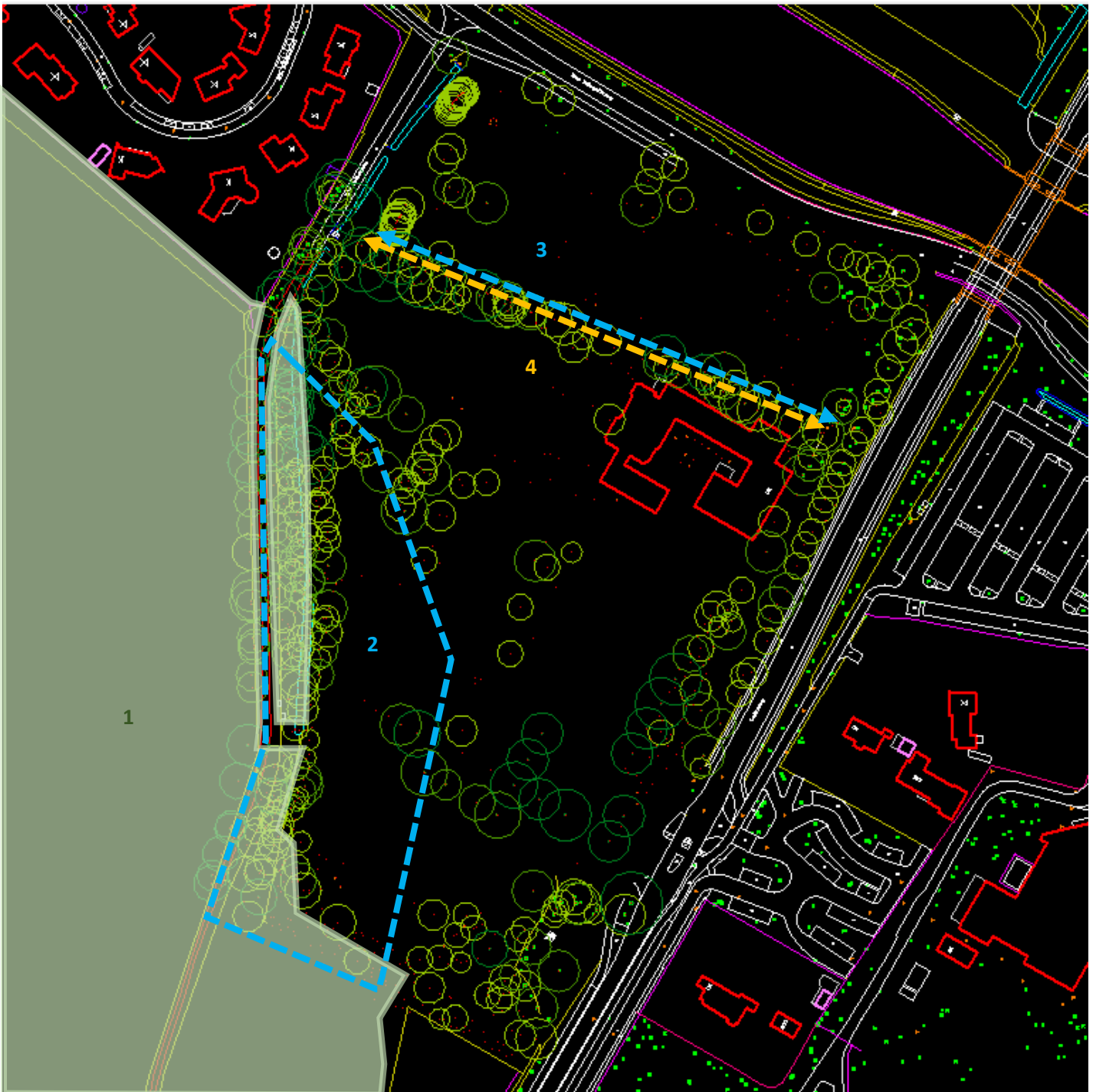


Plangebied

Het plangebied betreft het voormalig terrein van JUZT aan de Bredaseweg in Oosterhout. Globaal wordt het gebied begrenst door de Lage Molenpolderweg aan de noordzijde, de Bredaseweg aan de oostzijde, een privéterrein aan de zuidzijde en de Oude Bredasebaan aan de westzijde.

De school Plein3 (voormalig Warandecollege) valt buiten het plangebied en wordt ingepast in de nieuwe ontwikkeling. Wel is gekeken of de locatie van de school kan worden herontwikkeld binnen het gedachtengoed van de planontwikkeling, mocht de school ooit vertrekken uit Lievenshove.

Het terrein van JUZT is in 2020 aangekocht door de gemeente Oosterhout. *WVG is gevestigd om de realisering van de toegedachte bestemming "Wonen, verkeer, groen en recreatie" zeker te stellen (raadsbesluit 12 december 2018, BI.0180516)*



Randvoorwaarden

De volgende randvoorwaarden gelden bij de herontwikkeling van het terrein.

1. Natuurnetwerk Brabant (NNB) In deze zone mag geen aantasting van natuurwaarden optreden. Dit betreft een deel van de zuid- en westzijde van het plangebied.
2. Waterwingebied: in deze zone mag geen bebouwing of verharding worden geplaatst. Bestaande bebouwing in deze zone mag niet worden herbouwd. Dit betreft het zuidwestelijke deel van het plangebied.
3. A-watgang. Deze watgang vormt een belangrijke watervoerende sloot vanaf de Warande vanuit westelijke richting. De waardevolle bomen die vergroeid zijn in deze sloot vormen een onlosmakelijk geheel. Deze verbinding dient te worden ingepast.
4. Hogedruk gasleiding. Parallel aan de a-watgang loopt een hogedruk gasleiding. Deze gasleiding dient te worden ingepast in de planvorming en kent een zonerings.

Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij de totstandkoming van een denkrichting voor Lievenshove. Op de volgende pagina's wordt per pagina ingegaan op de uitgangspunten.

1. Duurzaamheid
2. Landschap
3. Groen
4. Water
5. Stedenbouw en bouwhoogten
6. Verkeer woonwijk
7. Verkeer stadsniveau
8. Bouwvelden
9. Programma
10. Financiën



Uitgangspunt 1: DUURZAAMHEID

Bij de ontwikkeling wordt ingespeeld op de aanwezigheid van natuurlijke gebiedskenmerken en kwaliteiten. Het robuuste groen en watersysteem vormt de drager van het gebied.

Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke materialen die horen bij het gebied en bijdragen aan het verminderen van de ecologische afdruk. Indien mogelijk worden bouwmaterialen en natuurlijke elementen uit het gebied circulair hergebruikt.

Woningen worden minimaal bijna energieneutraal opgeleverd en dragen bij aan biodiversiteit, retentie en een groen aanzicht.

Er wordt gewoond in compacte clusters met gemeenschappelijke ruimten zodat gezamenlijkheid wordt bevorderd en eenzaamheid wordt teruggedrongen.

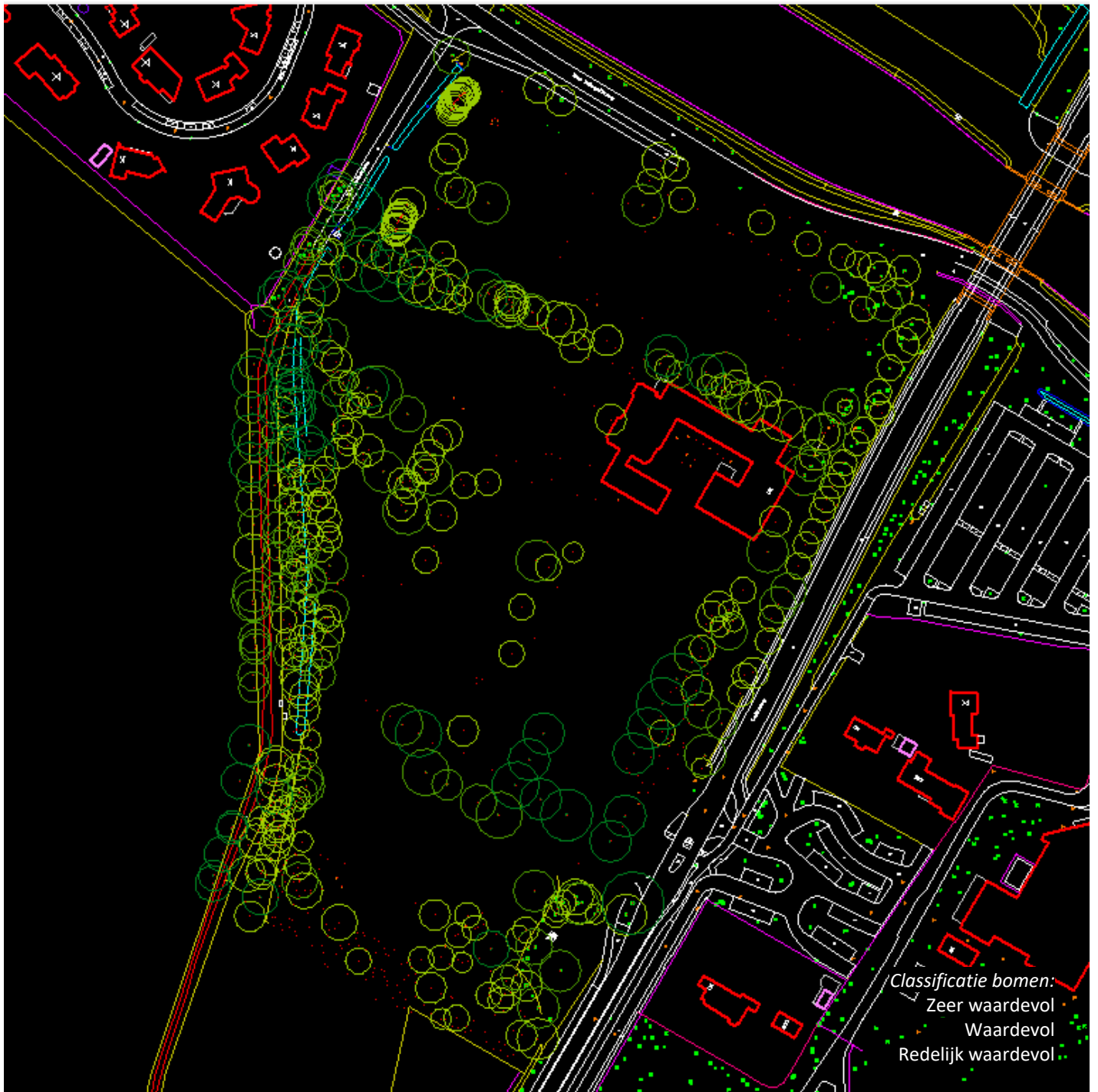


Uitgangspunt 2: LANDSCHAP

Het gebied vormt een uitloper van de Vrachelse Heide. Dit betreft een stuifzandgebied met loof- en naaldbossen en open ruimtes. Het terrein kent een gevarieerde nivellering.

Met het toevoegen van nieuwe woningen wordt gezocht naar compacte woonvormen om zodoende zoveel mogelijk ruimte te geven aan het herkenbare landschap. Inrichting van de ruimte sluit aan op het natuurlijk karakter van de Vrachelse Heide.

Het landschap is de drager en er wordt gewoond in het groen.

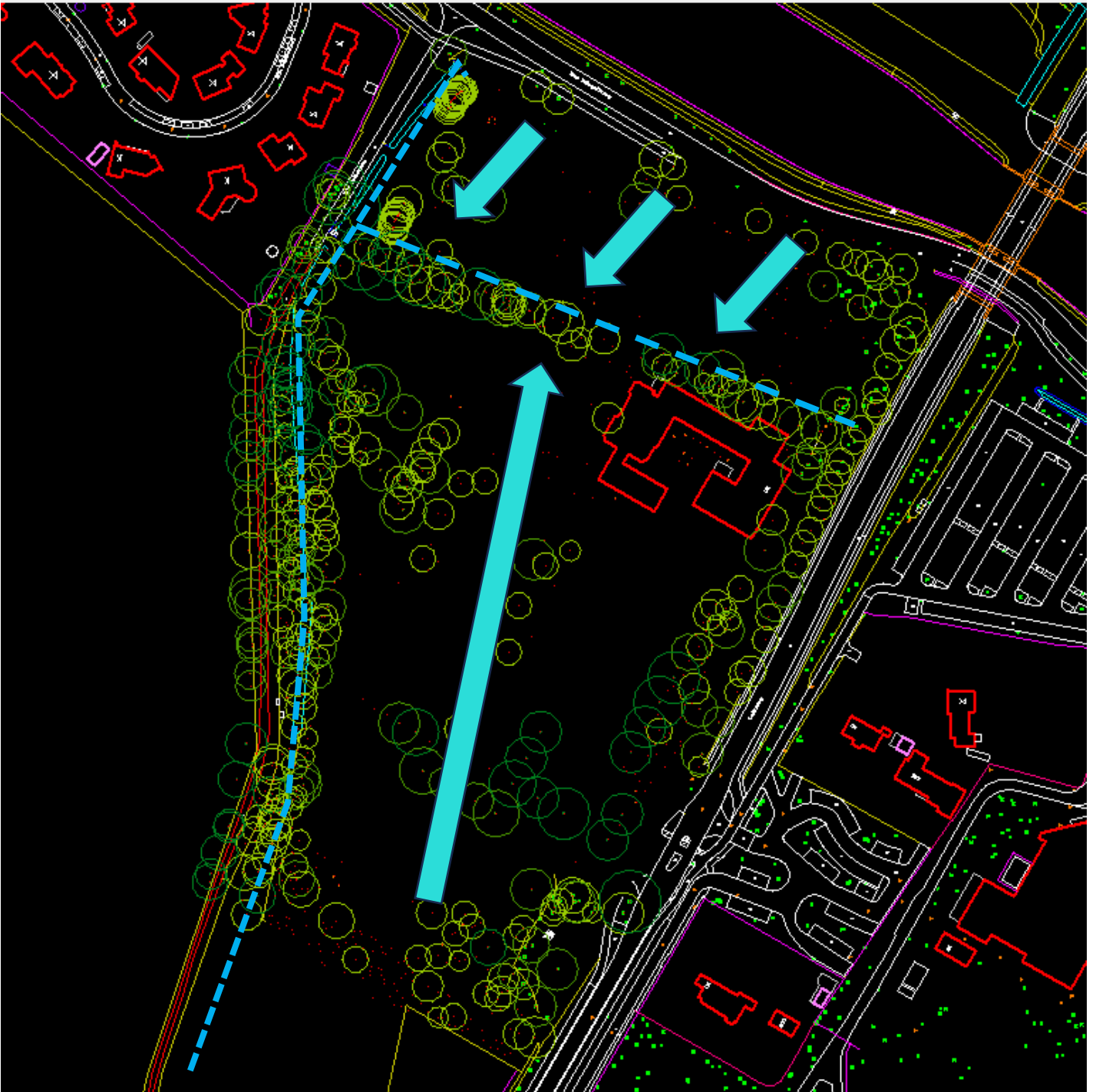


Uitgangspunt 3: GROEN

In de planvorming gelden de bomen met de classificatie zeer waardevol, waardevol en redelijk waardevol als uitgangspunt voor de ontwikkeling. Dat betekent dat we proberen om deze bomen zoveel mogelijk te behouden, dat voldoende afstand wordt gehouden tot nieuwe bebouwing en verharding en dat uitzonderingen alleen gemotiveerd kunnen worden gemaakt.

Achtergrond: het plangebied kent een groot aantal bomen. Een deel van deze bomen is zeer beeldbepalend en heeft natuurwaarde voor mens, dier en plant. Alle bomen in het gebied zijn ingemeten en geïdentificeerd in 6 categorieën: zeer waardevol, waardevol, redelijk waardevol, matig waardevol, zeer matig waardevol en slecht. Aangegeven is de huidige boomkroon en de toekomstige te verwachten boomkroon. De laatste 3 categorieën zijn qua natuurwaarde en te verwachten levensduur niet noemenswaardig om te behouden.

In de bijlage zijn afbeeldingen opgenomen van de verschillende classificaties.

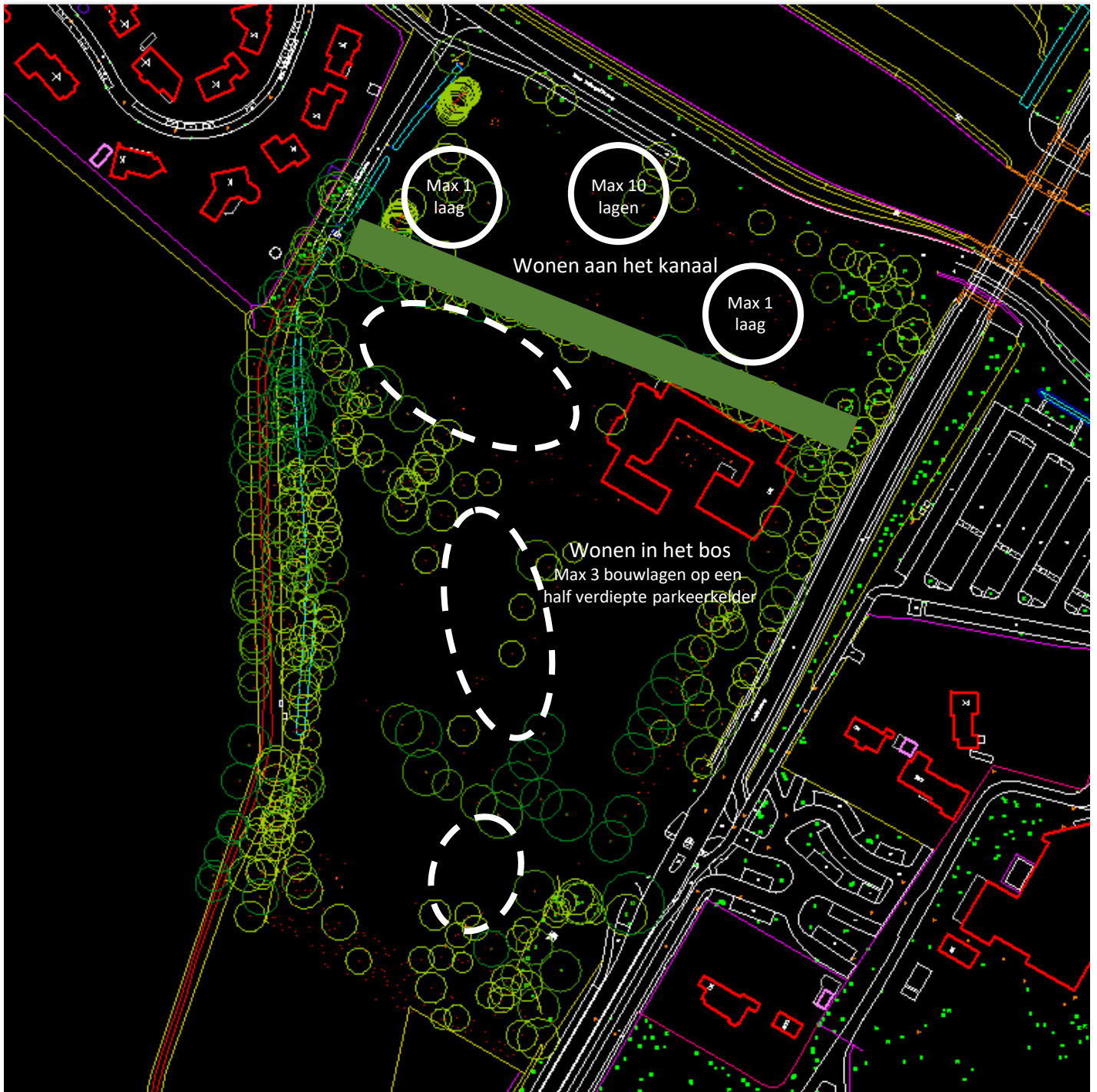


Uitgangspunt 4: WATER

In het gebied loopt een a-watergang. In het waterwingebied is deze gelegd in een buis om het grondwater niet te vervuilen. De a-watergang blijft gehandhaafd in de planvorming.

Regenwater van toekomstige bebouwing wordt opgevangen op groene daken en vertraagd afgevoerd richting wadi's in het gebied (niet in het waterwingebied). Hier zijn het regenwater in de bodem en overvloedig regenwater wordt afgevoerd richting de a-watergang.

Het gebied is berekend op een piekbelasting regenwater van 70 mm/uur waarbij geen wateroverlast optreedt in de woningen of andere gebouwen.



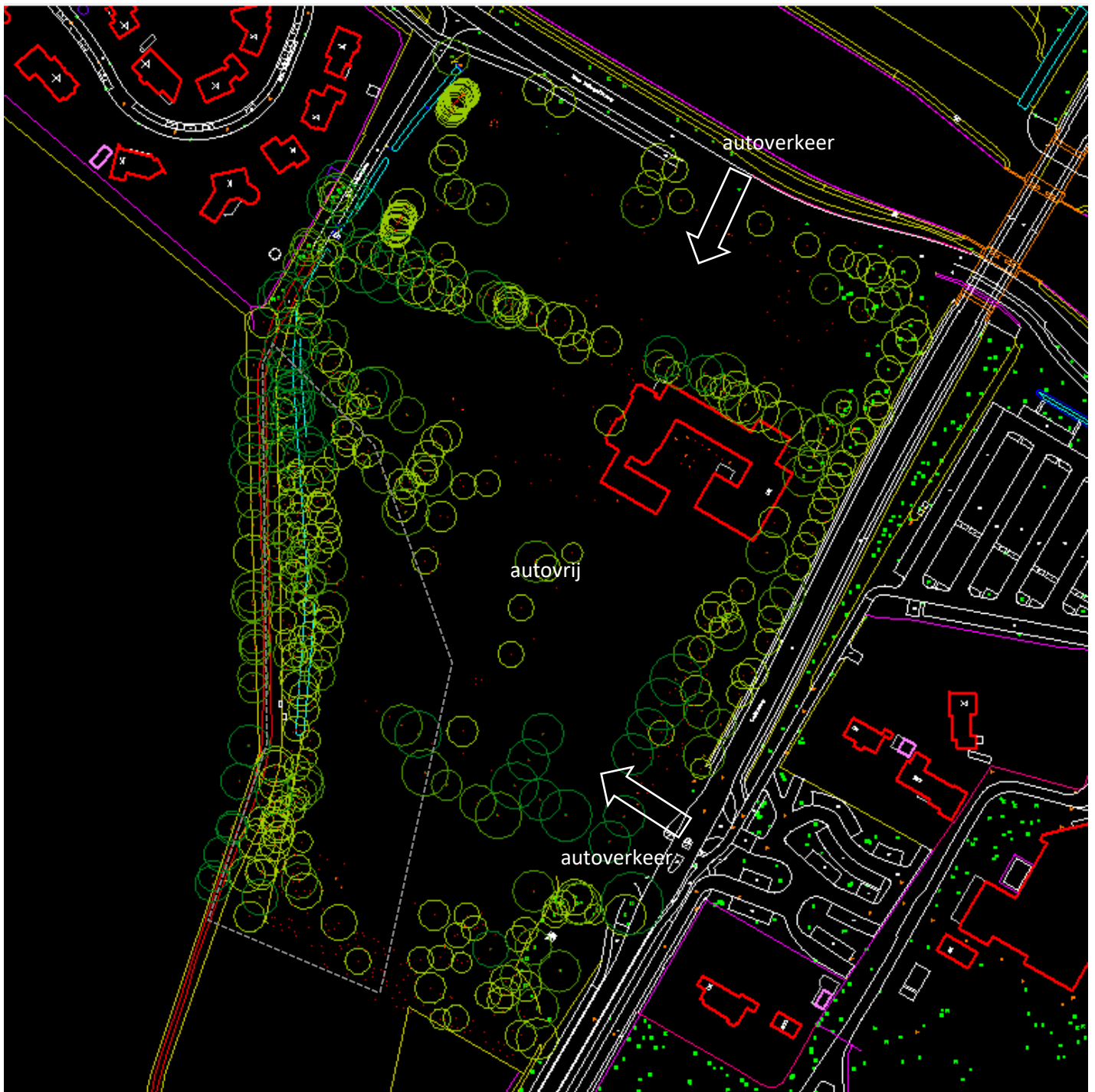
Uitgangspunt 5: STEDENBOUW en BOUWHOOGTEN

Het landschappelijk raamwerk vormt de identiteit en basis voor de woonwijk. Verharding wordt tot een minimum beperkt. Wonen gebeurt in compacte clusters en bewonersparkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht opgelost.

De houtsingel vormt een sterk scheidend landschappelijk element in het plangebied tussen noord en zuid. Aan de noordzijde wordt aangesloten op het open karakter van het kanaal met hoogbouwaccenten. De bestaande bouwaccenten in de nabijheid zijn 8 bouwlagen (Kanaleneiland), 12 bouwlagen (Wilhelminahaven) en 9 bouwlagen (Slotjes-West). In deze openheid is tevens ruimte voor parkeervoorzieningen.

Aan de zuidzijde is het boskarakter dominant en worden gebouwen opgericht die niet boven de bomen uitkomen (max 3 bouwlagen op een halfverdiepte parkeerkelder). Om het boskarakter dominant te laten zijn is hier een hoger prijssegment nodig om gebouwd parkeren betaalbaar te maken en dus het parkeren uit het zicht te halen.

Het schoolgebouw van Plein3 blijft gehandhaafd in de nieuwe ontwikkeling en bij een mogelijk toekomstige herontwikkeling zal de nieuwbouw aansluiten bij het karakter van de woonclusters ten zuiden van de houtsingel.



Uitgangspunt 6: VERKEER WOONWIJK

De ontsluiting voor autoverkeer wordt zo efficiënt mogelijk vormgegeven. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt ontsloten voor autoverkeer vanaf de Bredaseweg en het noordelijk deel vanaf de Lage Molenpolderweg.

Het middengebied is alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers.

Tussen de aanduidingen "autoverkeer" en via "autovrij" komt een fietsverbinding.

In het waterwingebied kan worden gewandeld op niet verharde paden.



Uitgangspunt 7: VERKEER STADSNIVEAU

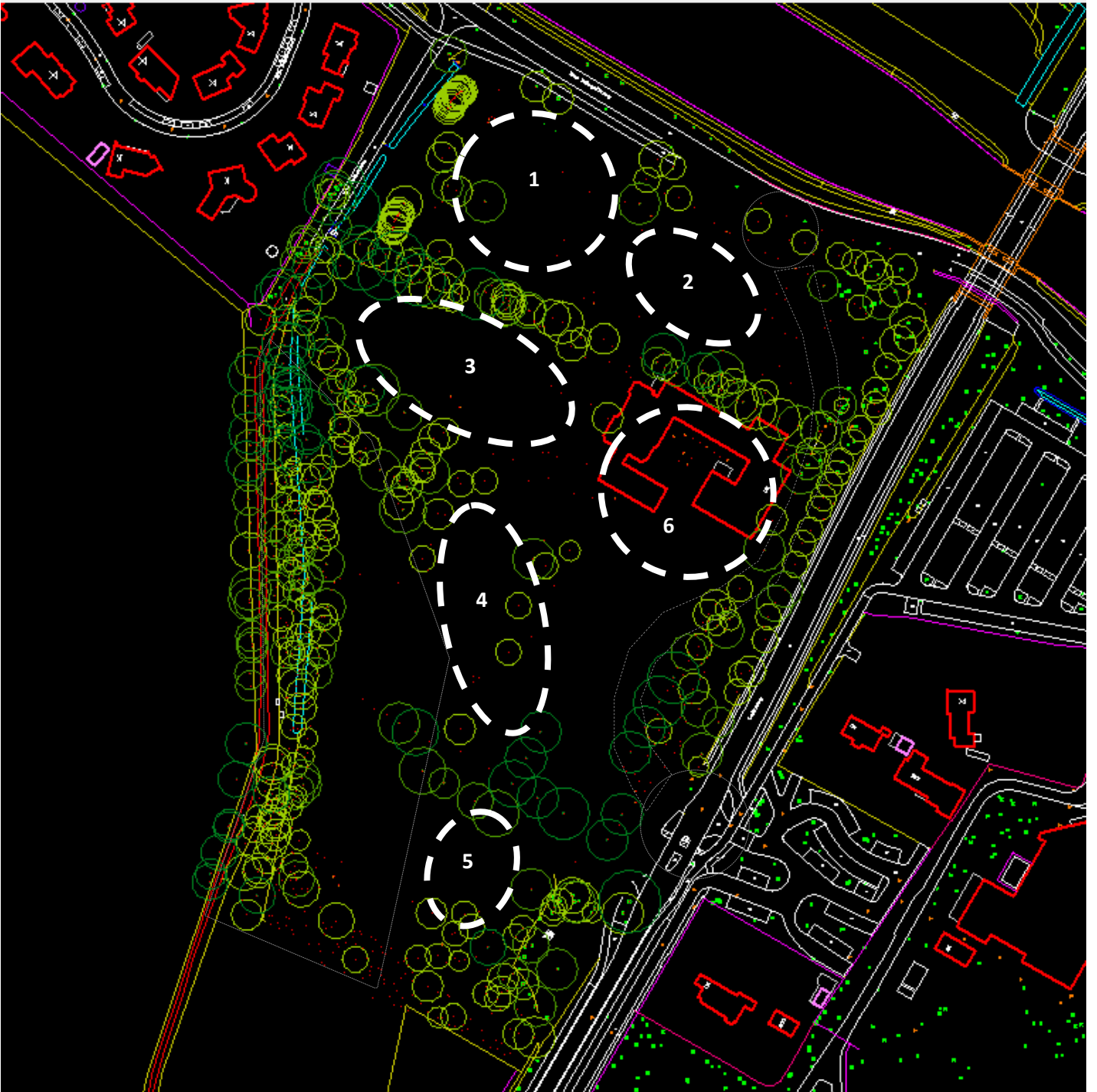
In het bestuursakkoord is een ruimtereservering opgenomen voor een verbindingsweg tussen de Lage Molenpolderweg en de Bredaseweg.

Er zijn 2 trajecten onderzocht.

- 1: ten westen van het schoolgebouw
- 2. Ten oosten van het schoolgebouw

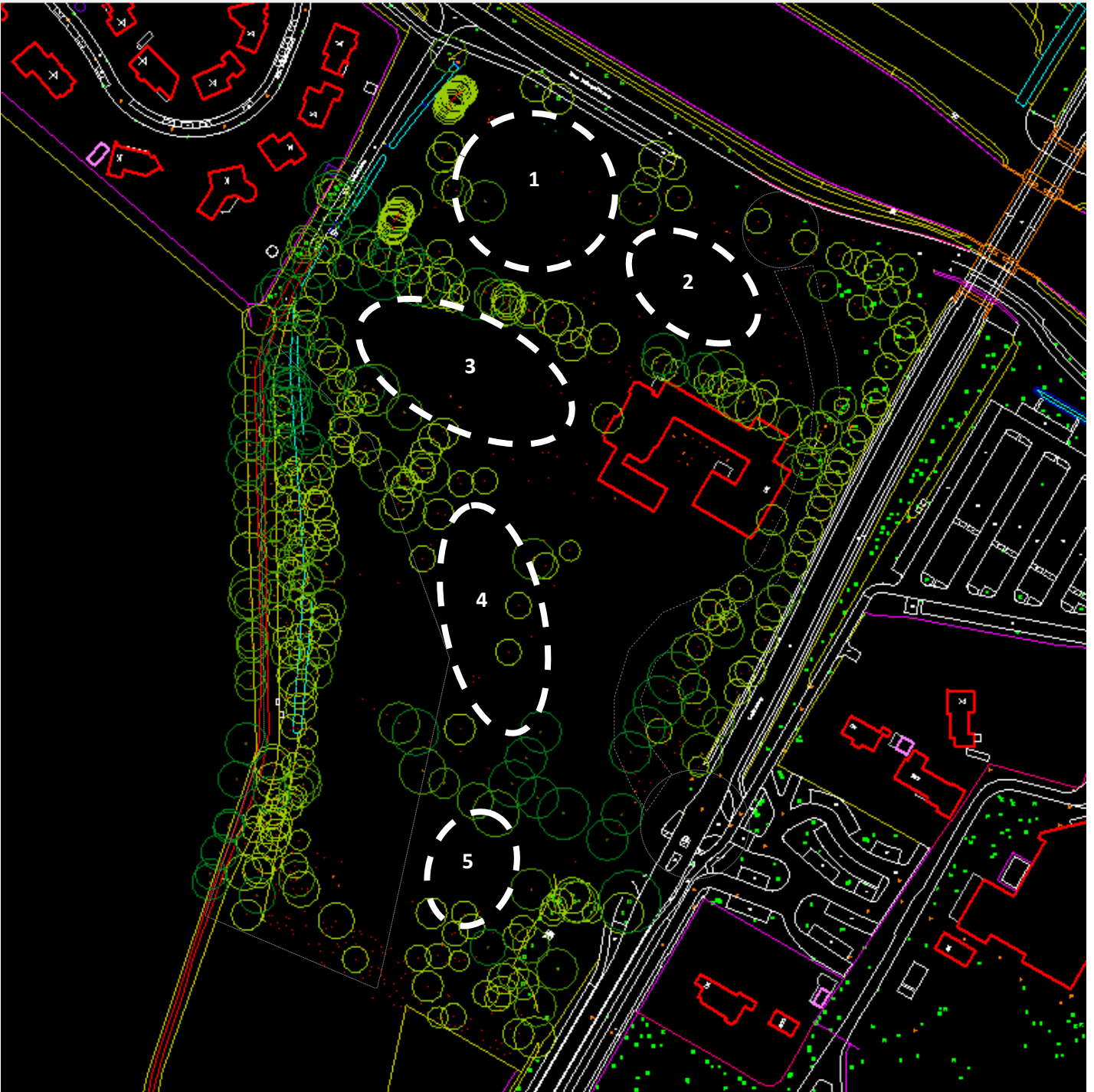
Gekozen uitgangspunt is traject 2: het bundelen van de verbindingsweg met de bestaande infra (Bredaseweg) om het groene woonkarakter van het plangebied zo min mogelijk aan te tasten. Tevens wordt het plangebied in variant 2 niet afgesneden van de Vrachelse Heide. Technisch is het mogelijk om de rijbaan (50 km/u) in te passen tussen het talud van de Bredaseweg (met behoud van bomen in dit talud) en de school. Een vrijliggend fietspad past niet en zal in de woonwijk moeten worden aangelegd. De bestaande gymzaal aan de oostkant van het gebouw vormt een akoestische buffer met de klaslokalen.

Om een veilige verkeersafwikkeling te garanderen is het noodzakelijk om een rotonde of kruispunt met verkeerslichten aan te leggen bij de Bredaseweg en de Lage Molenpolderweg. Gezien het iets beperktere ruimtebeslag van een rotonde is gekozen voor een rotonde. Bovendien vormen rotondes te allen tijden snelheidsremmers.



Uitgangspunt 8: BOUWVELDEN

De mal van bestaande waardevolle bomen geeft ruimte aan een vijftal bouwvelden.
De school zou bij herontwikkeling bouwveld 6 vormen.



Uitgangspunt 9: PROGRAMMA

Woningbouw: Uitgangspunt: 50% sociaal; 20% middelduur; 30% duur. Indien financieel haalbaar zal een hoger percentage betaalbaar worden gerealiseerd.

Nb. Het sociaal programma is niet mogelijk met gebouwd parkeren en heeft daarom een plek gekregen in de woontoren.

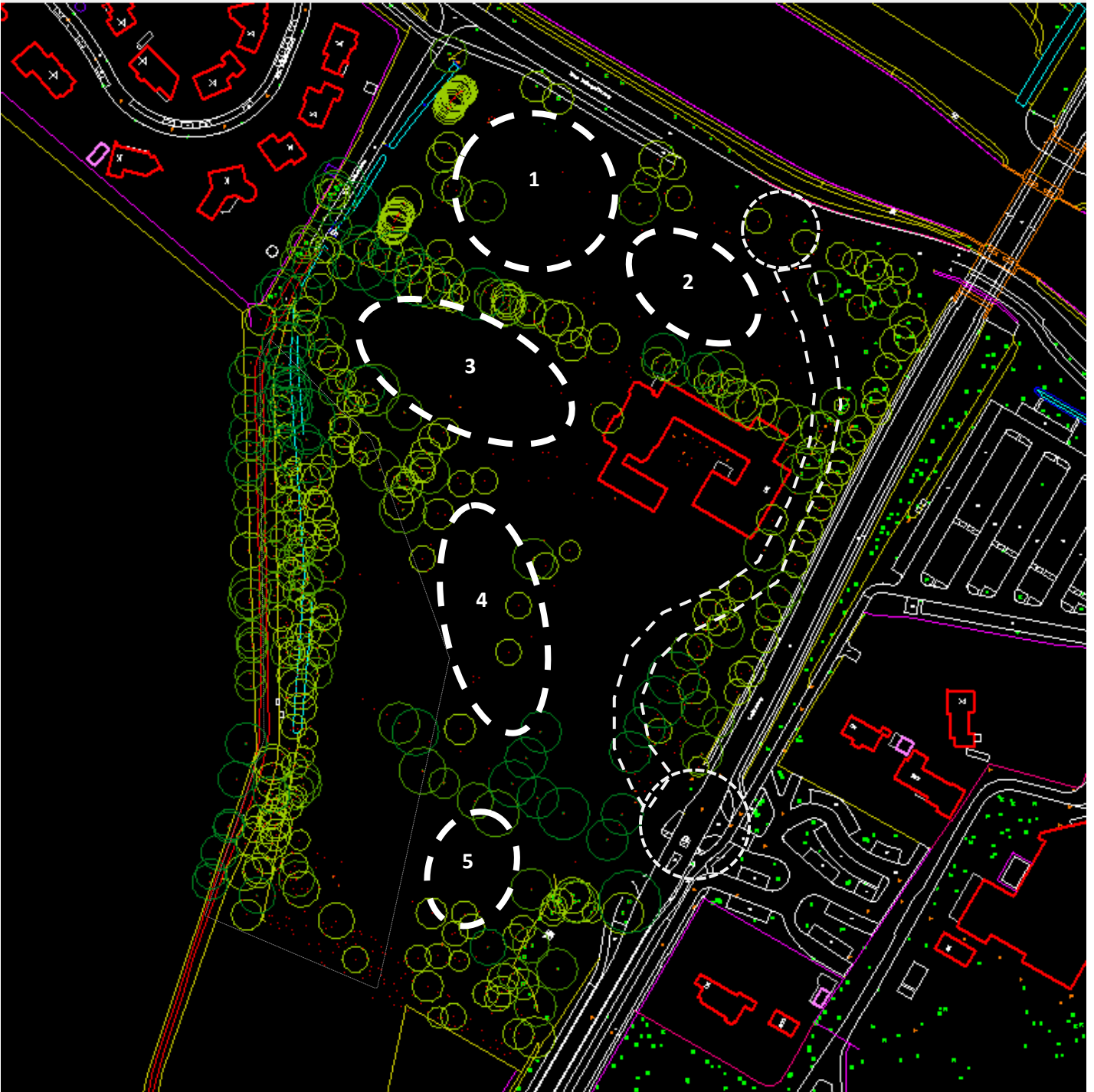
Hospice (bijna thuis-huis): Start met 6 bedden, met doorgroei tot 10 bedden.

Verdeling:

Het toevoegen van een hoogteaccent aan de reeks bestaande accenten aan het Wilhelminakanaal geeft de kans om een appartemententoren te realiseren met een sociaal programma. Het parkeren dient op maaiveld te worden opgelost gegeven de prijscategorie. Parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast. Aan de zuidwestzijde is een groene bedding voor de huisvesting van een hospice (1 laag paviljoen onder de bomen) (bouwveld 1).

Bouwveld 2 ligt circa 1,5 meter lager dan de Lage Molenpolderweg. Door de realisatie van een rotonde en de aanwezige houtwal is een zeer beperkte ruimte voor een woningbouwontwikkeling. Op grond van gemeentelijk beleid en op verzoek van Thuisvester kan op deze locatie woningbouw voor een aandachtsgroep komen. Door slim om te gaan met de verdiepte ligging en beperkte ruimte kan een 1laags wooncluster worden ingepast. Een aarden wal met landschappelijk talud haalt dit hofje uit het zicht van de omgeving. Het hofje is besloten en prikkelvrij en daarmee ook geschikt voor een aandachtsgroep. Aanvullend worden strenge beheerseisen opgenomen bij een grondverkoop. Mocht deze doelgroep niet blijvend kunnen worden gevestigd dan zijn kunnen deze woningen als reguliere grondgebonden sociale huurwoning worden ingezet.

Gezien de beperkte gewenste bouwhoogte in het zuidelijk deel komen hier dure en middeldure eengezinswoningen met een gebouwde parkeergarage onder de woningen (bouwveld 3, 4 en 5).



Uitgangspunt 10: FINANCIEN

Woningbouw

Uitgangspunt: grondexploitatie minimaal budgettair neutraal

Hospice (bijna thuis-huis; 6 bedden; beslispunten voor de raad):

- € 100.000, eenmalige impulssubsidie. Uitgangspunt: te zijner tijd een bijdrage uit de Vrije reserve welke een bijdrage ontvangt uit de grondexploitatie.
- € 45.000, jaarlijkse vaste bijdrage (in plaats van individuele bijdragen vanuit 'Wmo hulp bij het huishouden' die geschat worden op €25.000). Uitgangspunt: opnemen in de begroting.
- Garantstelling van gemeente Oosterhout, ten behoeve van financiering

