

# Otterlo Weversteeg & Onderlangs



**Informatieavond bestemmingsplan  
Otterlo Weversteeg en Onderlangs  
2022**

# Programma

1. Opening, voorstellen
2. Historie
3. Stedenbouwkundig plan Weversteeg
4. Beeldkwaliteitsplan Weversteeg
5. Natuurontwikkeling Onderlangs
6. Maatregelen voor de natuur
7. Vervolg proces en planning
8. Toelichting huidige gymzaal en dorpshuis
9. Toelichting op het Gebiedsproces Otterlo
10. Pauze
11. Vragen bij de standjes

# Opening



# Historie: planproces

- In 2018 heeft het bestemmingsplan en vergunning wet natuurbescherming (wnb) ter inzage gelegen
- Bestemmingsplan en het proces tot verlening Wnb-vergunning gestopt door vernietiging PAS
- Intentieovereenkomst met partijen
- Extern salderen stikstof
- Stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteitsplan aangepast

# Historie: afspraken intentieovereenkomst

## **Intentieovereenkomst uit 2021 met dorpsraad/Otterlo's Belang en Natuurlijk Otterlo:**

- Wijziging van bestemmingsplan
- Aanpassingen in stedenbouwkundig plan/beeldkwaliteitsplan:
  - meer betaalbare woningen
  - meer groen
  - minder verharding
- Locaties huidige dorpshuis/gymzaal (na sloop) gebruiken voor woningbouw
- Locatie Onderlangs wordt bestemd tot natuur
- Opstarten Gebiedsproces Otterlo
- Procesafspraken

# Oud stedenbouwkundig plan Weversteeg



# Nieuw stedenbouwkundig plan



# Wijzigingen in stedenbouwkundig plan

- Verschillende woningtypen
- Multifunctioneel Dorpshuis (MFD) en parkeerplaats omgedraaid. Dit i.v.m. verkeersveiligheid, sociale veiligheid en betere verbinding met bestaand speelveld
- Minder verharding, meer groen.
- Groene zone verder het plangebied ingetrokken, waardoor verbinding met de natuur al vanaf entree begint.
- Bij de appartementen half verdiept parkeren

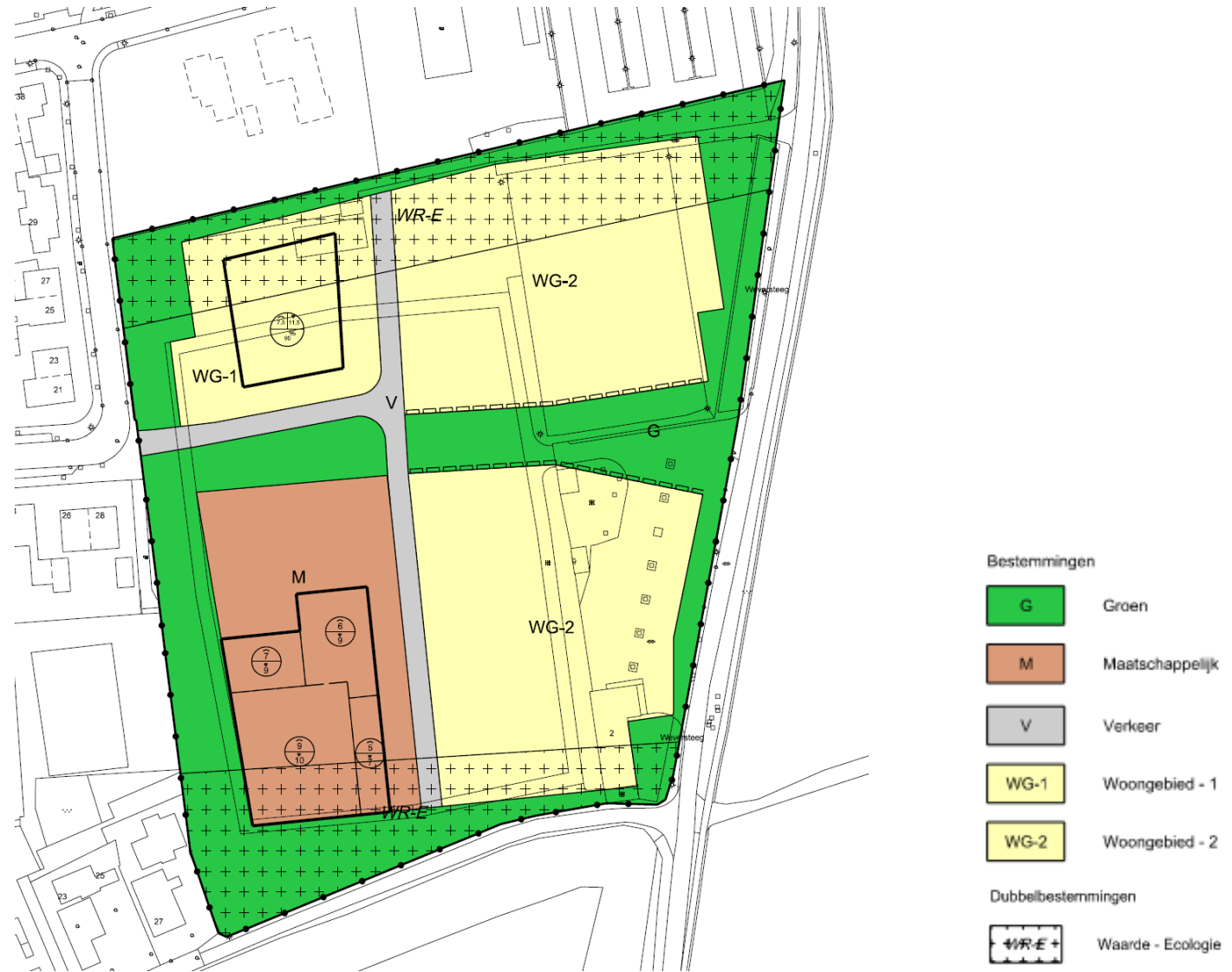




# Stedenbouwkundige uitgangspunten



# Verbeelding Weversteeg



# Beeldkwaliteitsplan Weversteeg / Onderlang

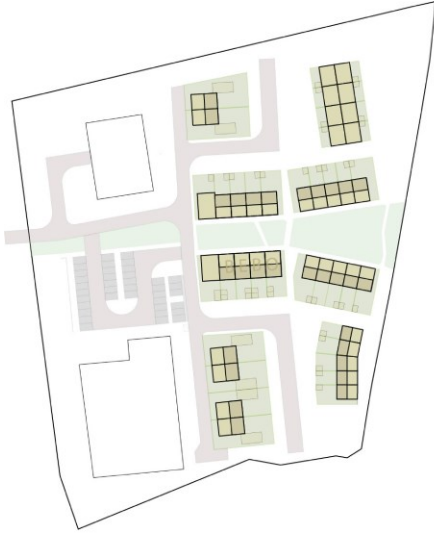


**BEELDKWALITEITSPLAN**  
CONCEPT

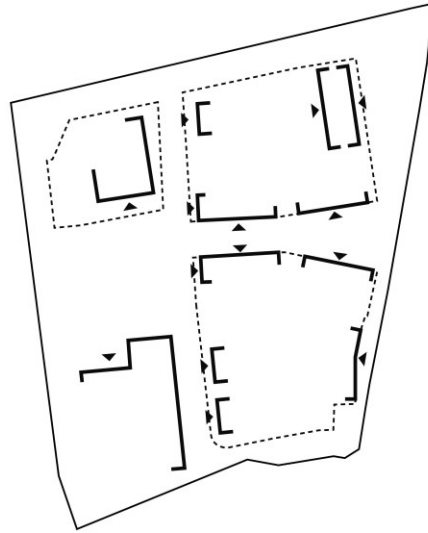
Mei 2022



# Beeldkwaliteitsplan: grondgebonden woningen



Grondgebonden woningen in het plangebied



Oriëntatie en voorkanten grondgebonden woningen



Voorbeelduitwerking grondgebonden woningen



Referentie: met woning mee ontworpen gevelbankjes



Referentie: tweekapper met lage goot en kapaccent



Referentie: rug aan rug woningen met lage goot

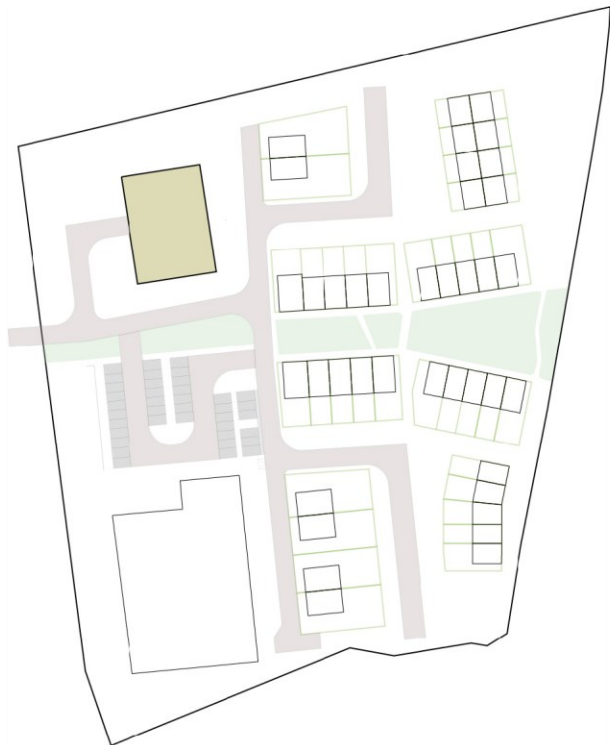


Referentie: verspringing in goothoogte zorgt voor accenten en dorps uitstraling



Referentie: woningen opgaand in natuurlijke omgeving

# Beeldkwaliteitsplan: appartementen



Ligging appartementengebouw in het plangebied



Voorbeelduitwerking appartementengebouw



Referentie: dorpse appartementen met kapvorm



Referentie: dorpse appartementen met kapvorm

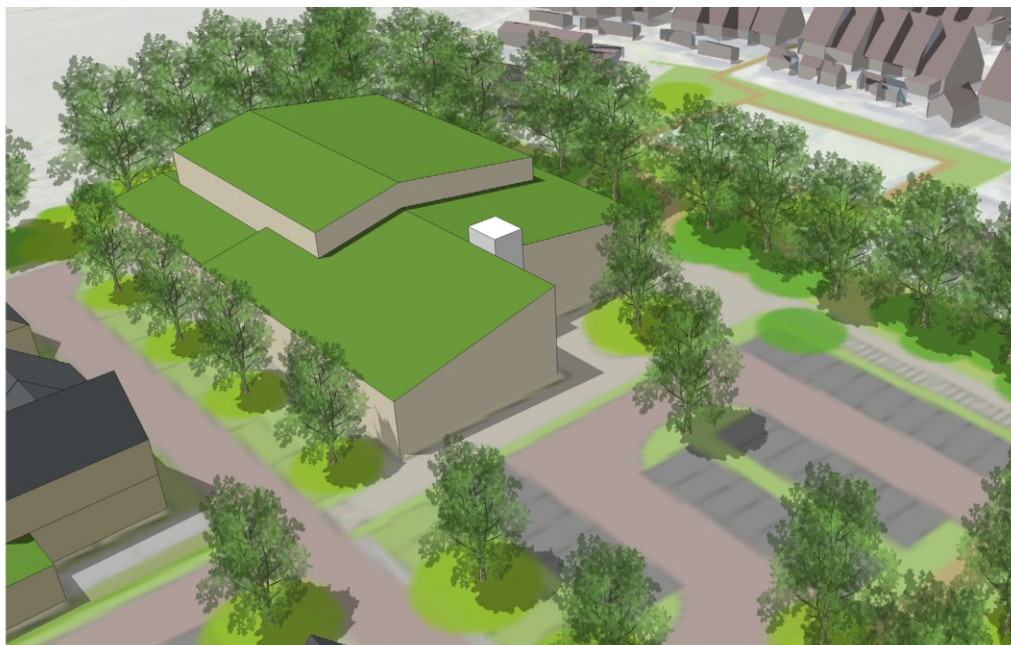


Referentie: inpandige balkons en geïntegreerde entree parkeergarage

# Beeldkwaliteitsplan: multifunctioneel dorpshuis (MFD)



Ligging appartementengebouw in het plangebied



Voorbeelduitwerking: gebouwen met in elkaar geschoven volumes en hoogteverschillen zorgt voor gelaagdheid en representatieve uitstraling die aansluit bij de omgeving

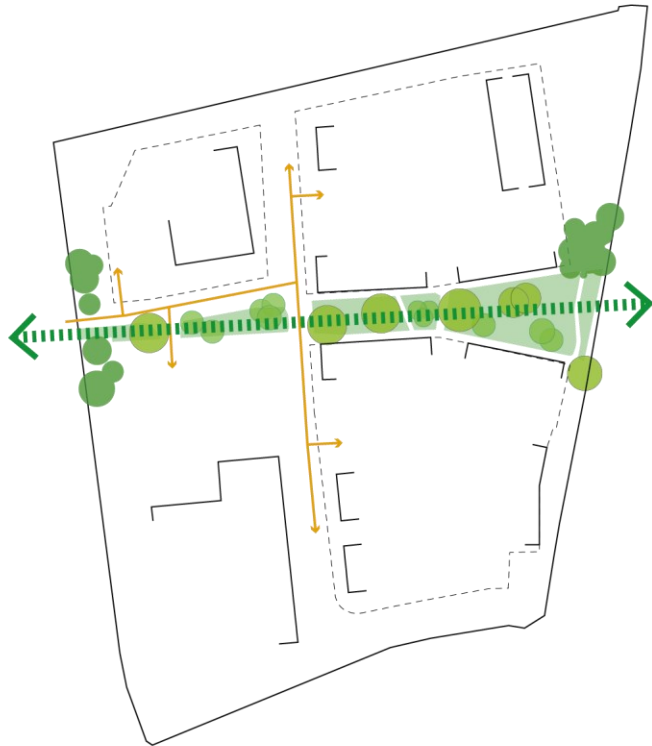


Referentie: schuine kappen zoeken aansluiting bij omgeving



Referentie: transparante en actieve plint geven sporthal een levendig karakter (De Streepen, Sint-Oedenrode)

# Beeldkwaliteitsplan: openbare ruimte



Natuurlijke tussenruimte verbindt en haalt de beleving van de Veluwe het plangebied in



Tussenruimte met natuurlijke beplanting en ruimte voor natuurlijk spelen



Referentie: wateropvang en natuurlijk spelen



Bestaand speelveld wordt verbonden met de wijk



Referentie: halfgroen parkeren

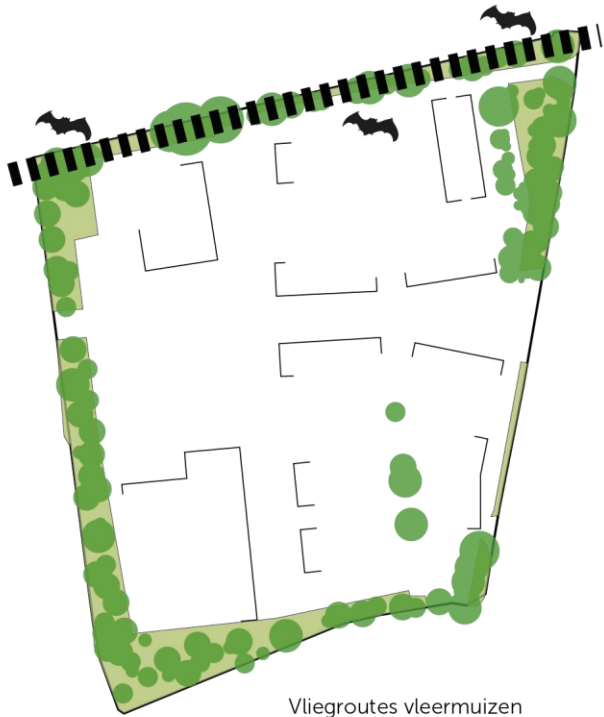


Referentie: bomen met onderbeplanting op parkeerterrein



Referentie: zitrand met groene invulling voor MFD

# Natuurinclusief ontwerpen en bouwen



Vliegroutes vleermuizen  
Weversteeg



Vogelvide: nestgelegenheid voor huismussen



In gevel geïntegreerde nestgelegenheid voor huismussen



Toegankelijke spouwmuurkast voor vleermuizen



In gevel geïntegreerde nestgelegenheid voor gierzwaluw



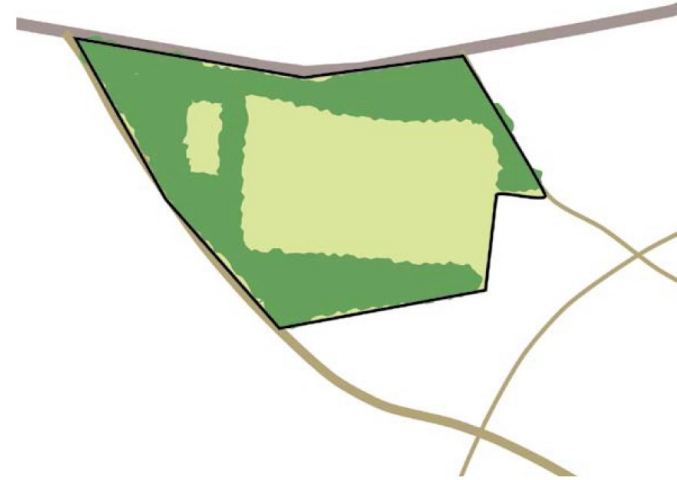
Haag of hek ideaal voor huismussen



Geïntegreerde nestkasten vleermuizen



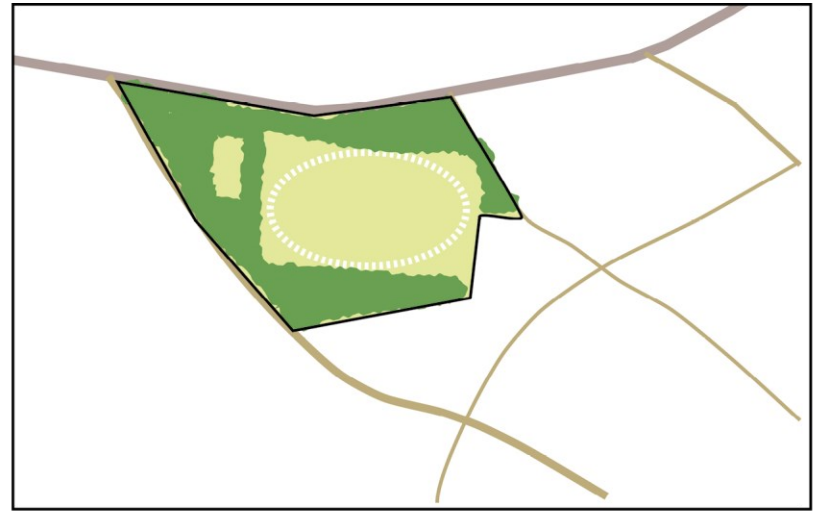
# Oud en nieuw: Onderlangs



# Beeldkwaliteitsplan: Onderlangs



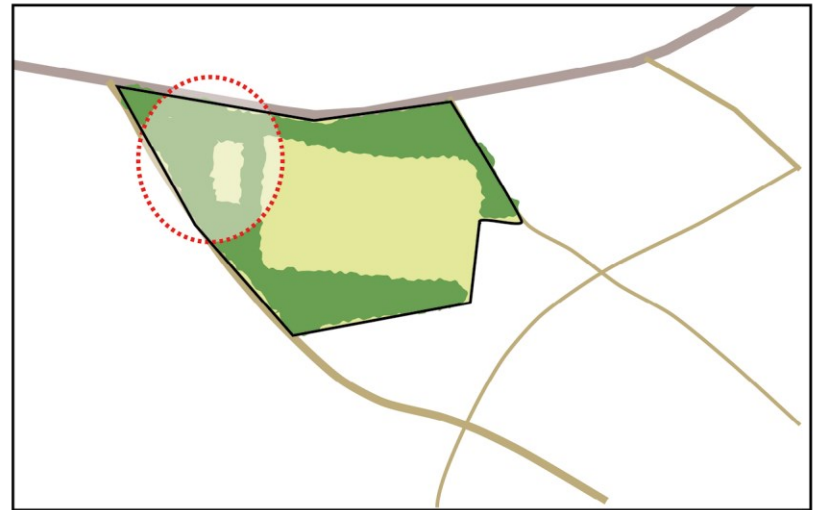
Behoud robuust groen raamwerk



Behoud bestaande openheid



Aanleggen recreatieve verbindingen (indicatief)



Zoekzone natuurlijk spelen en educatie

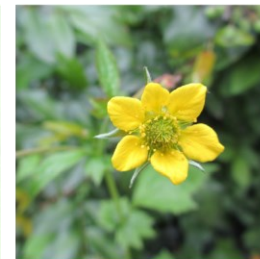
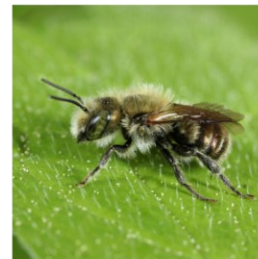
# Beeldkwaliteitsplan: Onderlangs



Strategische ligging van Onderlangs met te maken verbindingen



De Zanding



- **Verbinding met de Zanding**
- **Bestemming Natuur**
- **Educatief**

# Verbeelding Onderlangs



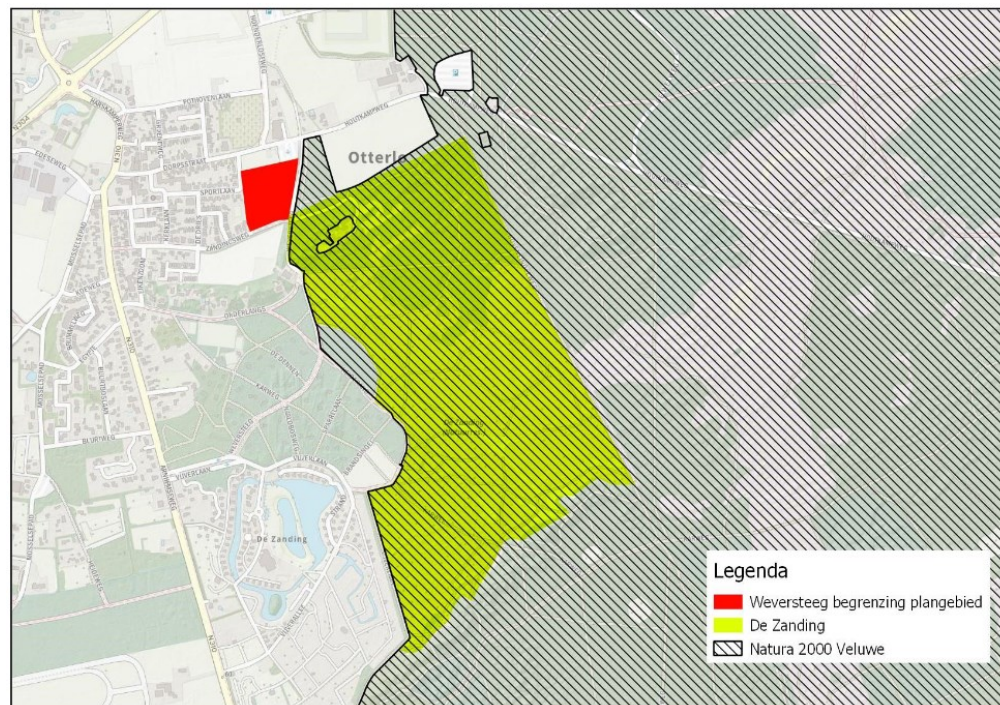
# Maatregelen voor de natuur

## Voorlichting en handhaving

1. Voorlichting (gericht op verminderen loslopende honden en hondenpoep).
2. Handhaving in het gebied.

## Bronmaatregel

3. Extern salderen stikstof.



# Maatregelen voor de natuur

## Beheermaatregelen

4. Herstelbeheer Paasvuurveld t.b.v. realisatie heischraal grasland.
5. 'Gerommel' in de bodem om in de heidevegetaties vers zand aan het oppervlak te krijgen.
6. Erosie toestaan van stuifzandwal/zand wat is opgebracht afgraven om de mineralenbalans te herstellen.
7. Invasieve soorten in toom houden.
8. Beheersmaatregelen Zwarte Specht door actief dood hout te laten staan.
9. Onderlangs toevoegen als natuurgebied.

# Maatregelen voor de natuur

## **Vergroten de Zanding inclusief recreatiedrukspreiding**

- 10. Verbindingszone realiseren tussen Onderlangs
- 11. Ontmoedigen parkeren bij De Zanding t.b.v. recreatiedrukspreiding en reductie (loslopende) honden.

## **Verkleinen effecten recreatiedruk**

- 12. Afsluiten olifantenpaden en enkele paden De Zanding t.b.v. beschermen kwetsbare vegetatie en grondbroedende soorten.
- 13. Tegengaan olifantenpaden bos bij de Heidewachter.
- 14. Versmallen toegangspad De Zanding t.b.v. voorkomen te intensieve betreding en verdichting van zandige delen.

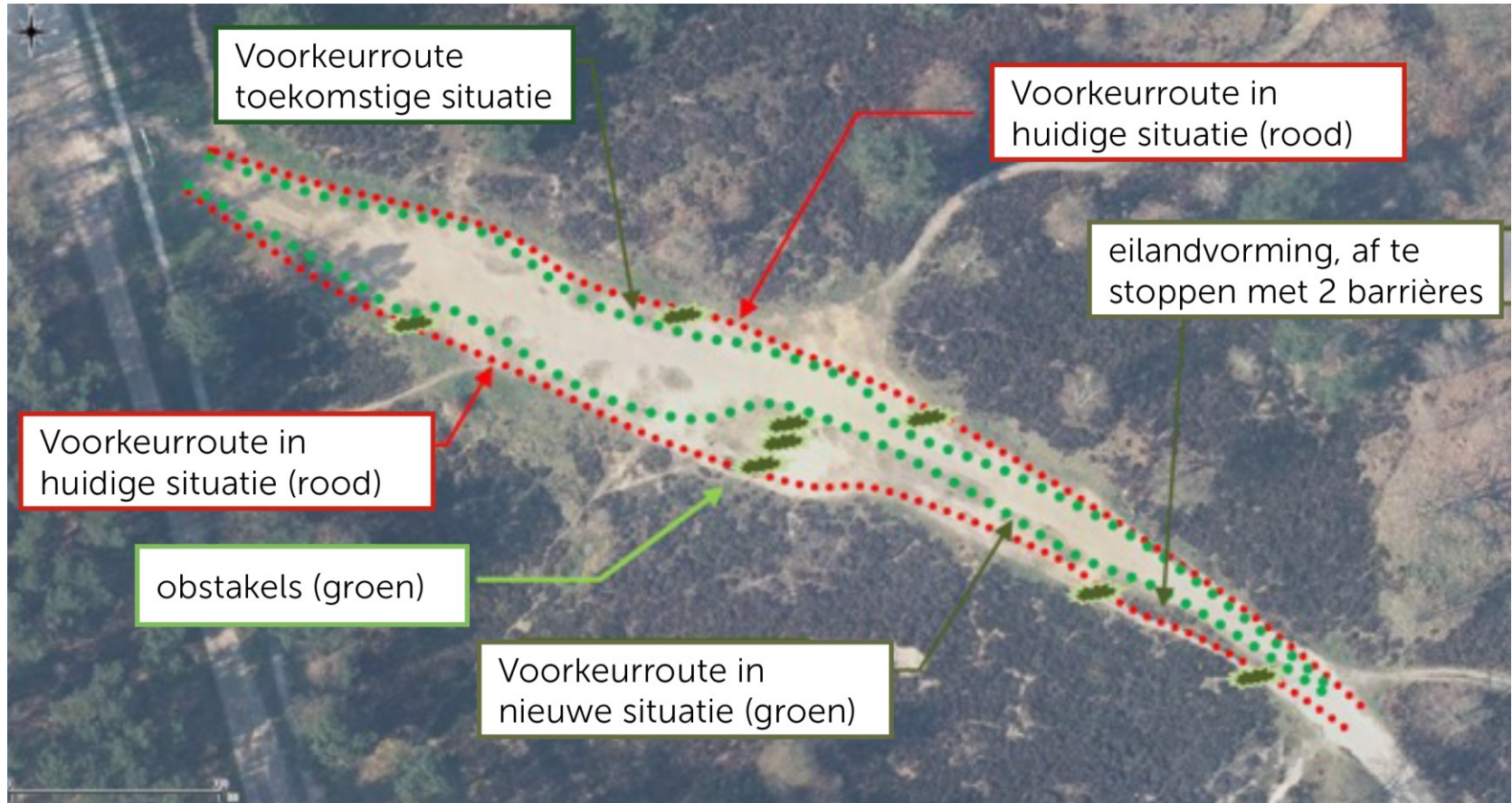
# Maatregelen voor de natuur

## **Zachte maatregelen in de onderzoeksfase**

15. Doorlopen gebiedsproces Otterlo gericht op integrale verbetermaatregelen ter versterking van natuur en leefbaarheid.
16. Onderzoek afwaarderen Weversteeg tot halfverharding.

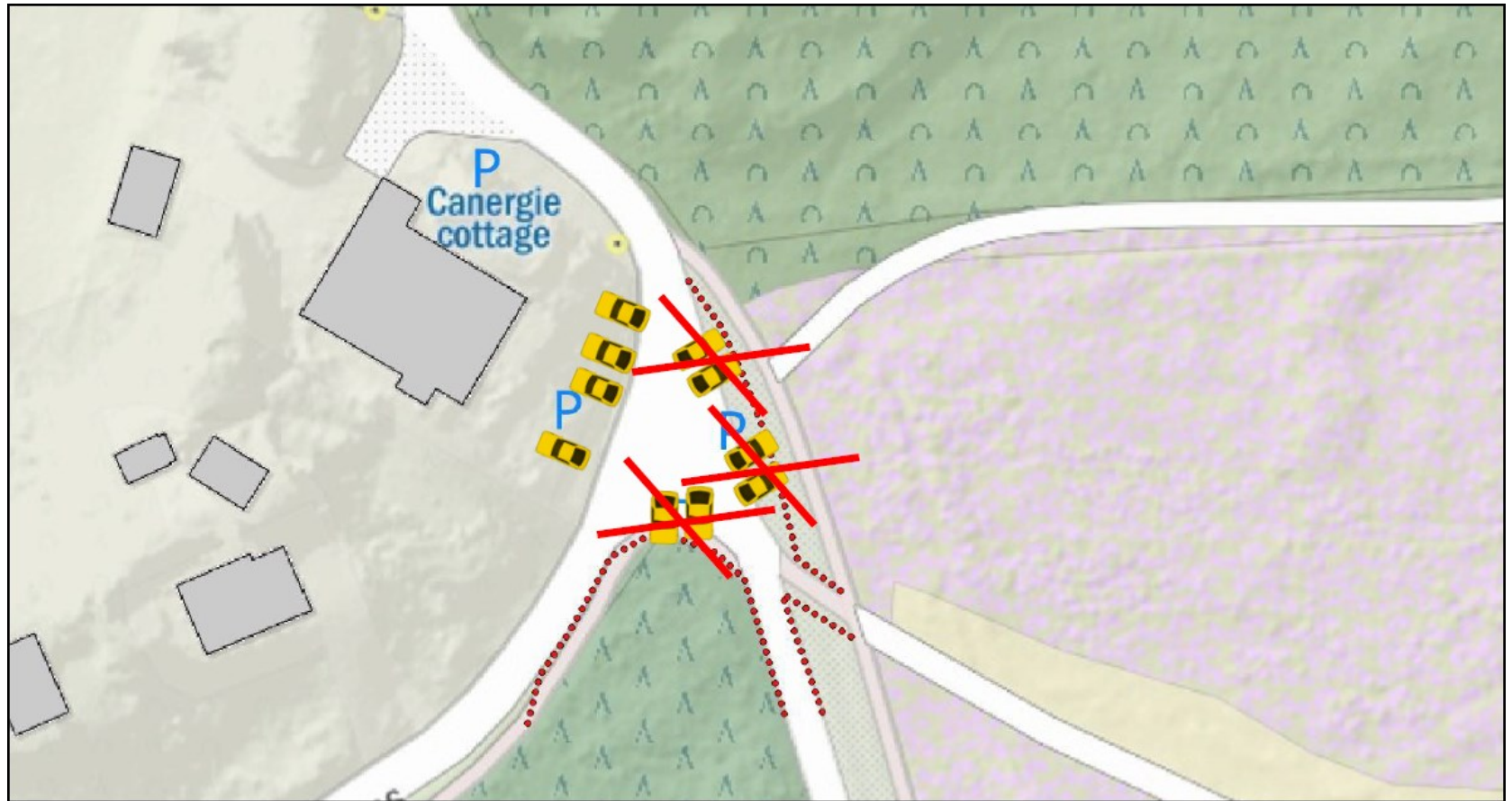


# Toegangspad de Zanding versmallen

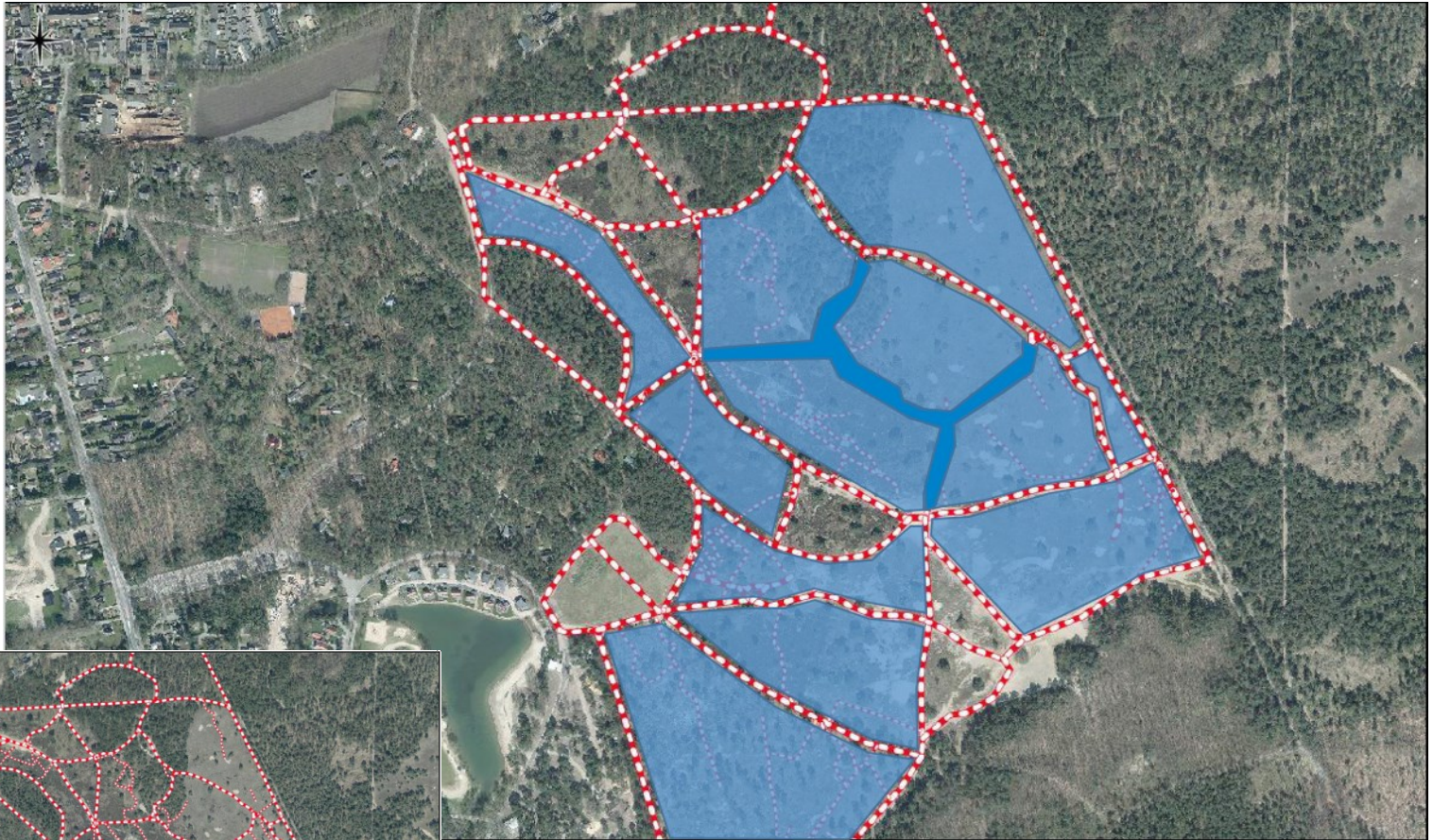


Plaatsen van natuurlijke barrières (takken, stobben en dergelijke) zal er voor zorgen dat verbreding van de meest intensief belopen paden wordt teruggedrongen. Op sommige plekken ontstaat meer dynamiek, zodat open zanderige gedeeltes blijven bestaan. De natuurlijke barrières vormen tevens schuil mogelijkheden voor diverse soorten.

# Niet parkeren voor ingang Zanding



# Olifantenpaden afsluiten



# Proces en Planning/prognose

31 mei 2022	College akkoord met de ter inzage legging
8 juni 2022	Start periode ter inzagelegging 6 weken
20 juli 2022	Einde inzagetermijn
Juni 2022	Wet natuurbescherming vergunningsaanvraag
Nov 2022	Wet natuurbescherming vergunningverlening
Jul-okt 2022	Verdere onderzoeken/uitwerkingen
Aug-sept 2022	Zienswijzen bestemmingsplan
November 2022	Vaststelling Bestemmingsplan en BKP
1 <sup>e</sup> kwartaal 2023	Selectie Ontwikkelaar/bouwer
4 <sup>e</sup> kwartaal 2023	Realisatie grondgebonden woningen
4 <sup>e</sup> kwartaal 2024	Realisatie appartementen

# Toelichting huidige gymzaal en dorpshuis

- Afspraak intentieovereenkomst
- Stand van zaken
- Beoogde ontwikkeling
- Opgenomen in huidige Wnb-vergunningsaanvraag

# Gebiedsproces Otterlo



1. Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen



2. Duurzame mobiliteit en energie



3. De natuur als basis en de Veluwe centraal



4. Werk maken van Foodvalley



5. Compacte groei vanuit eigenheid van Ede

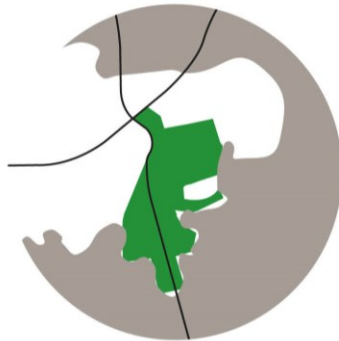
# Gebiedsproces Otterlo

## Doel gebiedsproces

### Proces:

- Integraal
- Interactief, middels meerdere gebiedsdialogen en werkgroepen

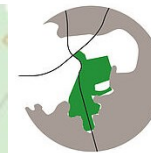
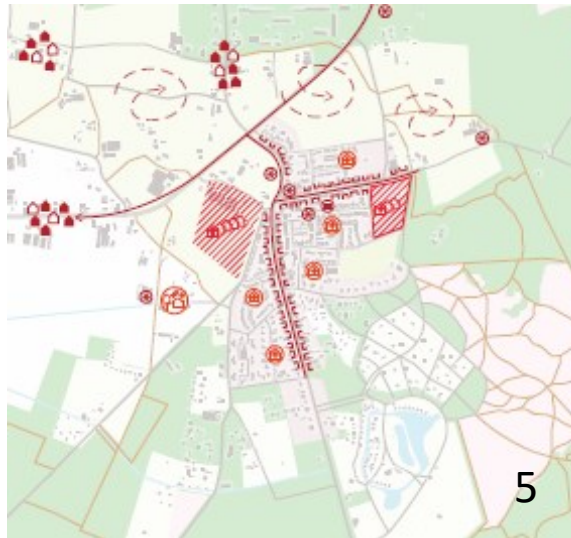
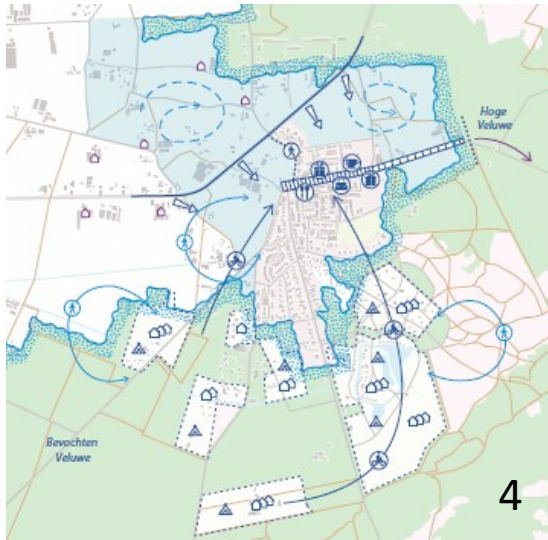
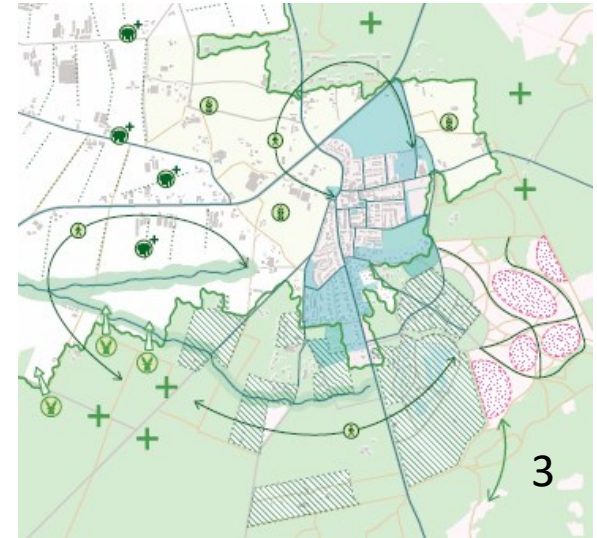
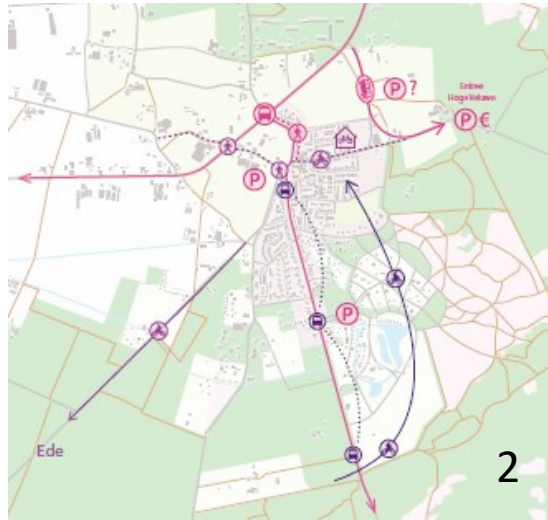
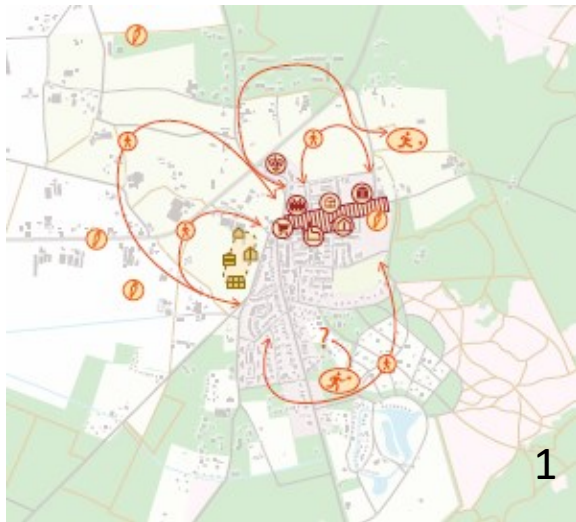
14 juni eerste gebiedsdialoog



## Gebiedsproces Otterlo



# Gebiedsproces Otterlo



Gebiedsproces Otterlo



**1 Leefbaarheid**

**2 Mobiliteit**

**3 Natuur**

**4 Recreatie**

**5 Wonen**



# **Pauze**

**Pauze + drankje**

**Vragen in de andere ruimte**

**Diverse stands met de verschillende onderwerpen**

**Einde**