

H+N+
S+ +

WOONLANDSCHAP OOSTERHOUT

LANDSCHAPPELIJK WONEN IN DE BETUWE



Het plangebied tussen Park 15 en de noordrand van Oosterhout

INHOUD

1. INLEIDING	4
1.1 Participatie	5
1.2 Structuurvisie	8
1.3 Belemmeringen in het gebied:	9
2. INTEGRALE SCHETS	10
2.1 Opbouw van de integrale schets	12
2.3 Beplantingsvoorstel	15
3. LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK	16
3.1 Park op de wal	18
3.2 Park onder de hoogspanningsleiding	22
3.3 Waterstructuur	24
3.4 Perenlaantjes en houtsingels	26
3.5 ontsluiting	28
3.6 Groene erven	30
3.7 Werkkavels Noordzijde van het park	32
3.8 Landschappelijk parkeren	33
4. WONINGBIBLIOTHEEK	35
COLOFON	37

1. INLEIDING

Het plangebied omvat een gebied van ongeveer 25ha tussen bedrijventerrein Park15 en de Oosterhoutsestraat in Oosterhout.

Met de aanleg van het bedrijventerrein is het gebied indertijd ingericht als “bufferzone” met dijklichamen en groen. Inmiddels is het gebied daarmee afgerond en opgeleverd conform de afspraken met de Gemeente.

Rondom de dijklichamen in het gebied stonden oorspronkelijk enkele landgoederen met vrijstaande woningen gepland. In 2019 zijn met de gemeente afspraken gemaakt om dit om te zetten naar een dertigtal vrijstaande woningen verspreid over de hele lengte langs de Oosterhoutsestraat.

HET KAN BETER

De afgelopen periode is bekeken hoe deze plannen aangepast konden worden naar de actuele woonbehoefte en ambities en zijn ook de wensen en inspiratie van het dorp Oosterhout én Gemeente Overbetuwe hierbij meegenomen in de planvorming.

Hieruit is een nieuw plan ontstaan om een betere invulling te geven aan dit gebied. Over een kleiner gebied worden nu volgens de woonagenda bovenal betaalbare woningen gebouwd. Twee derde van de woningen zal sociaal en/of betaalbaar zijn. Hieronder vallen sociale huurwoningen, middenhuurwoningen evenals flexwoningen en koopwoningen. Hierbinnen liggen er ook nog kansen voor bijzondere woonvormen als tiny houses of kleinschalige zorgfuncties voor jongeren en/of ouderen

Als nieuwe gewijzigde scheiding tussen het woongebied en het bestaande bedrijventerrein wordt een breed lineair park aangelegd. De bestaande dijklichamen worden vergroot en met elkaar verbonden zodat een robuuste groene buffer ontstaat tussen de twee werelden. Doordat dit nieuwe walpark vele malen breder is kan de wal ook multifunctioneel worden. Zo ontstaat ruimte voor sport en recreatie, groene

routes en verbindingen en verrassende functies. Denk daarbij aan ruimte voor voedselbossen of pluktuinen zodat zowel oude als nieuwe Oosterhouters echt gebruik kunnen maken van het gebied.

Op verschillende plaatsen wordt het nieuwe walpark verbonden met de Oosterhoutsestraat en daarmee het dorp. Onder de hoogspanningslijn komt een waterrijk en groen park wat niet alleen de zichtbaarheid van de hoogspanning en daarachter het bedrijventerrein oplost maar vooral ook dienst doet als recreatief gebied. Daarnaast komen er verschillende verbindingen naar het park zodat zowel lange als korte ommetjes ontstaan. Vanuit het dorp is tijdens de uitwerking van de plannen volop meegedacht zodat veel van hun wensen en ideeën al een plek hebben gekregen in dit plan.

Met dit plan wordt op korte termijn ook invulling gegeven aan de actuele woonbehoefte. Voor de verschillende doelgroepen wordt een nieuw verrassend woongebied voor Oosterhout gemaakt. Daarmee wordt direct ook een impuls gegeven aan de groene kwaliteit en ontstaat een dichter robuust groen raamwerk dat van meerwaarde is voor het dorp. Een recreatief gebied dat direct ook het bedrijventerrein verder verstoort en de verschillende doorkijken hiernaar, zoals die nu bestaan, oplost. Niet alleen voor de nieuwe bewoners bereikbaar om te wonen maar juist ook voor het bestaande dorp wordt het gebied op deze wijze toegankelijk gemaakt en ontstaan kansen om de leefbaarheid van het dorp te verbeteren.

1.1 PARTICIPATIE

Over de afgelopen jaren is in nauwe samenspraak met de werkgroep Wonen en de dorpsraad nagedacht over invulling van het gebied. Daaruit zijn veel verschillende wensen en inspiraties naar voren gekomen. Zowel in dit ambitiedocument als in de latere uitwerking zal telkens gezocht worden naar een optimale manier om, binnen de mogelijkheden, een prettig gebied te maken voor zowel de nieuwe bewoners als huidige bewoners van Oosterhout.

Daarnaast zijn er nog diverse andere stakeholders welke betrokken worden bij de verdere planvorming. Denk daarbij aan omwonenden, het waterschap, (belangen) verenigingen en overheden. In samenspraak met de werkgroep werken we een op maat gesneden aanpak uit die ervoor zorgt dat vanuit ieder perspectief een bepaalde manier van betrokkenheid bij de planvorming mogelijk is gericht op het creëren van draagvlak.



EEN INTEGRALE BENADERING VAN WONEN EN BUFFERZONE EN DAARMEE HET BEDRIJVENTERREIN VERDER VERSTOPPEN.

De bufferzone wordt versterkt en omsluit de woonvelden op een natuurlijke dorpse manier. Door de robuuste groene walzone wordt het bedrijventerrein op afstand gehouden en verder ingepakt.

WONEN MOGELIJK MAKEN OP EEN DORPSE MANIER GERICHT OP DE LOKALE DOELGROEPEN VAN STARTERS EN SENIOREN.

Door aan de Oosterhousestraat compacte woonvelden te vormen en te werken met de verschillende typologieën kan voorzien worden in de behoefte van Oosterhout. Beschikbaar en bereikbaar maken voor mensen met een binding met Oosterhout. Door de open communicatie-aanpak en vroege betrokkenheid van het dorp krijgen mensen met een binding met Oosterhout vroegtijdig de kans om aan te haken op het plan en hier te komen wonen. Door de diversiteit aan woningtypen, startend vanaf flexwoningen en sociale huurwoningen en het grote aandeel betaalbare woningen is er ook voor iedere portemonnee een mogelijkheid.

HET GEBIED OPENEN VOOR SPORT, SPEL EN RECREATIE VOOR HET DORP

Door de verschillende verbindingen met het dorp en de ommetjes door het gebied ontstaat samen met het walpark een groot aantal kansen om de leefbaarheid van het dorp te vergroten.

AANDACHT VOOR NATUUR EN BIODIVERSITEIT

Hier laten wij het plan graag voor zichzelf spreken.

ONTWERPFILOSOFIE

In dit plan willen we verder gaan dan alleen maar klimaatadaptief of natuurinclusief ontwerpen. We zijn ervan overtuigd dat het juist van belang is te beginnen bij de toekomstige bewoners en breder en vooral integraal te kijken. Zo komen ook onderwerpen als CO₂, klimaat, mobiliteit, fijnstof en een gezonde leefomgeving in beeld. Ook maatschappelijke thema's als individualisering en vereenzaming kunnen zo beantwoord worden. We bekijken dit samenhangend vanuit verschillende invalshoeken.

BEVORDER VERBINDINGEN EN ONTMOETINGEN IN EEN GROENE OMGEVING.

Door in het walpark recreatieve paden en bestemmingen te maken en ruimte te bieden aan bijvoorbeeld collectieve pluktuinen of voedselbossen ontstaan toevallige ontmoetingen en cohesie en proberen we vereenzaming te voorkomen.

MAAK GROENE DOELEN EN AMBITIES KLEIN EN OVERZICHTELIJK DICHT BIJ DE BEWONERS EN CREËER ZO BEWUSTZIJN

Door bijvoorbeeld hemelwater niet weg te stopen onder tuinen of wegen maar bovengronds te laten vloeien maken we tastbaar en zichtbaar hoe we omgaan met dergelijke thema's. Zo ontstaat telkens bewustzijn en besef en gaan bewoners en bezoekers het concept steeds meer overnemen.

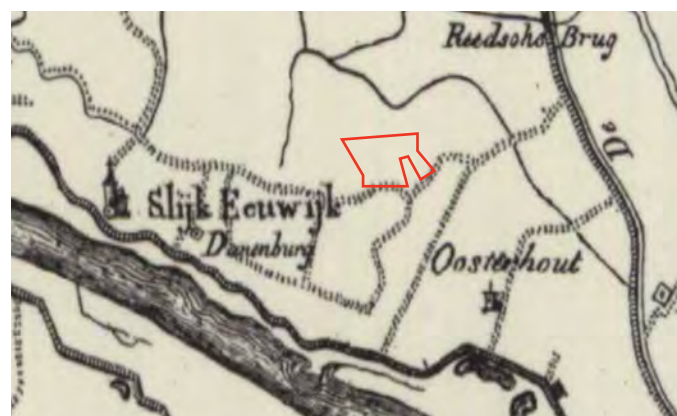
BRENG HET GROEN VAN HET OMLIGGENDE GROENE GEBIED OOK NAAR DE INDIVIDUELE TUINEN EN PERCELEN

Een groene woonomgeving begint al in de eigen tuin en door deze te verbinden met het collectieve openbare groen halen we dit de woningen in. Door bijvoorbeeld de overgangen van privé naar openbaar groen te omzomen en projectmatig te organiseren en in de uitwerking van de woningen ook te starten vanuit de omgeving ontstaat een natuurlijk groen en samenhangend beeld wat elkaar versterkt.

OPEN DE BODEM EN BEPERK VERHARDINGEN EN AFDEKKINGEN.

We voorkomen hittestress door zoveel als mogelijk de bodem onverhard te laten. Waar mogelijk gebruiken we halfopen verharding of struinpaden zonder verhardingen. Zo verminderen we het gebruik van grondstoffen en geven de we bodem de ruimte om te regenereren en te leven.

1815



1907



1950



2000



In de loop der jaren ontstaan vooral belangrijke verbindingen in oost - west richting parallel aan de Waal



Het plangebied, gezien vanuit het westen, ligt tussen Oosterhout en Park 15 parallel aan de Waal

1.2 STRUCTUURVISIE

Het plangebied ligt aan de noordzijde van het dorp Oosterhout en strekt zich uit langs het bestaande lint van de Oosterhoutsestraat. Een gebied dat op verschillende plaatsen al ingevuld is met bestaande lintbebouwing. Aan de noordzijde ligt het bedrijventerrein Park15. Het gebied omvat circa 25 hectare en is nu ingericht met verschillende dijklichamen, waterpartijen en enkele groenstructuren. Het grotere gebied wordt gekenmerkt door zowel historische als moderne oost-west verbindingen en sluit hier door zijn vorm en ligging sterk op aan.

Van oudsher was het gebied rondom Oosterhout ingedeeld als een fijnmazig landschap met kleine kavels en bongerds en de daarbij behorende singels, wegen en beplanting. Aan de westzijde van het bestaande dorp, tussen de Waaldijk en de Oosterhoutsestraat is dit nog terug te zien. Aan de noordzijde is dit na de oorlog verloren gegaan door de ruilverkaveling. Ook de kenmerkende paadjes en verbindingen, zoals we die vanaf het dorp richting de rivier en de aan de westzijde gelegen meer historische boomgaardstructuur zien, is met de ruilverkaveling in het plangebied komen te vervallen. Met de verdere invulling van het gebied zien we kansen om dit juist weer te herstellen.

Door versterking van het groene raamwerk wordt de functie als bufferzone richting het bedrijventerrein duidelijker en sterker aangezet en ontstaat ruimte voor een invulling middels passende woningbouw. Aansluitend op de behoefte, die we zowel in de regio zien, maar bovenal ook in het dorp Oosterhout.

PASSENDE AFRONDING MET VERSTERKING VAN DE DORPSE SCHAAL

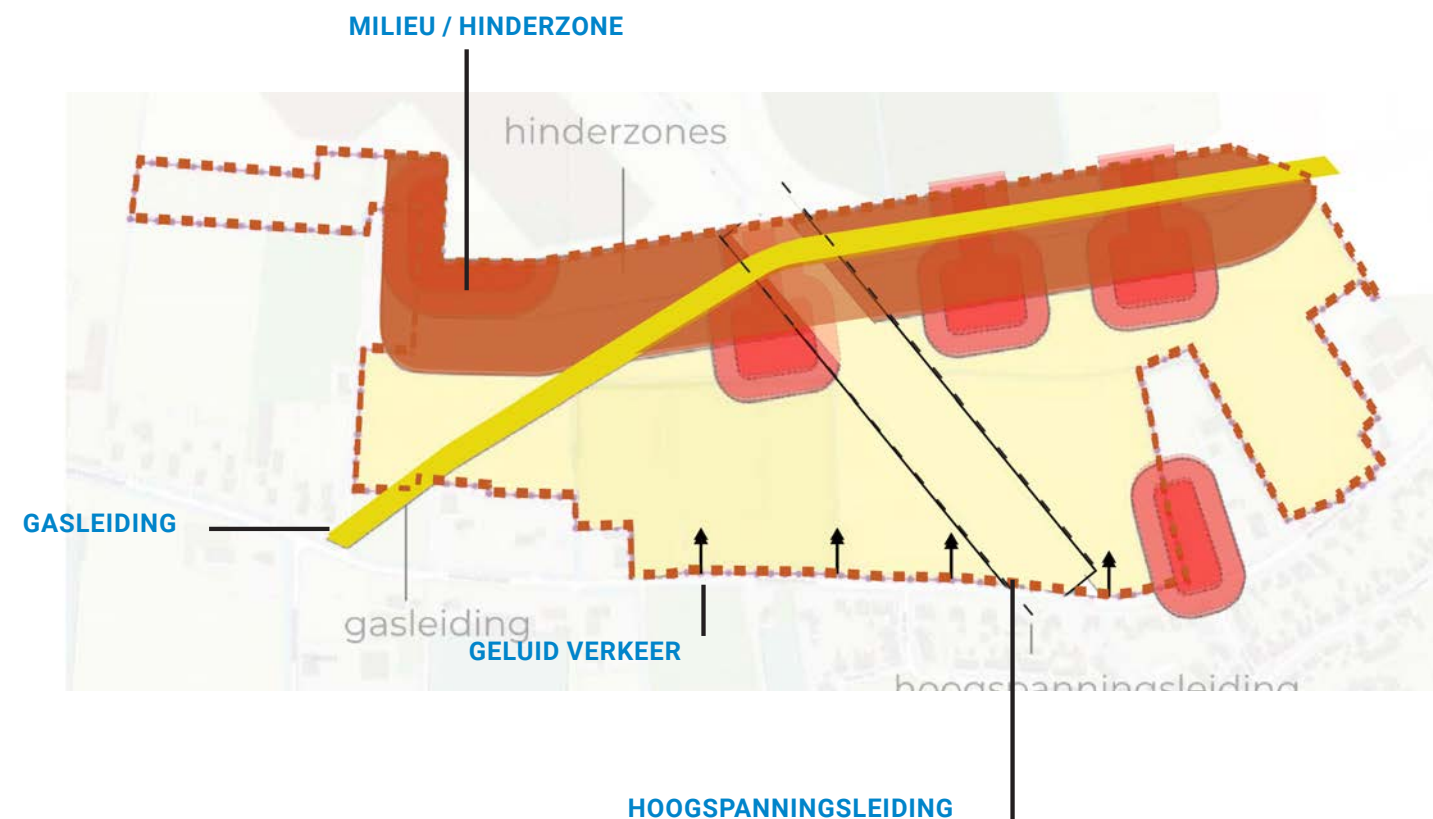
Door het sterker aanzetten van de oost-west lijnen in het gebied wordt op een passende samenhangende manier de noordzijde van het dorp afgerond en het bedrijventerrein verder ingepakt en daarmee het meer industriële gevoel, dat dit oproept, verminderd en teruggebracht tot een bij het dorp passende schaal van woonvelden of woerden.



Inzoom op het plangebied met de groene buffer tussen Oosterhout dorp en bedrijven

1.3 BELEMMERINGEN IN HET GEBIED:

- Milieu/hinderzone langs bedrijventerrein en werklandschappen: beperkingen voor wonen.
- Gasleiding: geen bouwwerken of diep wortelende beplanting.
- Hoogspanningsleiding uitgaande van 4 microtesia en afspraken Gemeente: geen bebouwing of hoog- opgaande beplanting
- Oosterhoutsestraat: weg verkeerslawaaï



Uitzicht onder de hoogspanningsleiding gezien vanuit de Oosterhoutsestraat

2. INTEGRALE SCHETS



De groene buffer tussen het dorp Oosterhout en het bedrijventerrein Park15 wordt versterkt en ontwikkeld, waarbinnen een stevige grondwal en de zone onder de hoogspanningszone zijn geïntegreerd. Samen met het bestaande dorpsveld en de groene scheg door het gebied biedt deze groenstructuur de ruimte om een drietal woonvelden op een landschappelijke manier te integreren. Zo ontstaat een verrassend raamwerk dat ruimte biedt aan natuur en groen en daarnaast op een informele manier inspireert tot recreatie, ontmoetingen en sport en spel.

UITNODIGEND GEBIED MET VERSCHILLENDE OMMETJES

Via noord-zuidgerichte kleinere groene wandelstructuren wordt het dorp op een prettige manier aangesloten op het nieuwe park en worden talloze ‘ommetjes’ mogelijk gemaakt. De waterstructuur vlecht zich hier als het ware doorheen en versterkt de ene keer het lint (Oosterhoutsestraat) en begeleidt de andere keer weer één van de wandelpaden.

VERBETERING VERKEERSVEILIGHEID OOSTERHOUTSESTRAAT

De woonvelden worden ieder met een eigen auto-ontsluiting ontsloten vanaf de Oosterhoutsestraat, op een locatie die zo min mogelijk overlast bezorgd voor de bestaande woningen en op een manier die de snelheid op de Oosterhoutsestraat kan beperken en zo de verkeersveiligheid kan verbeteren (bijv. verhoogde kruisingen). De entrees van deze woonvelden worden gemarkeerd door de oversteek over het water door (duiker)bruggen. De woonvelden worden vervolgens aaneengeregen door een uitnodigende doorgaande wandel- en fietsroute die, evenals de andere landschappelijke hoofdstructuren, van oost naar west door het gebied loopt.

KLEINSCHALIGE WOONVELDEN VOORZIEN IN DE ACTUELE BEHOEFTE

Alle woonvelden krijgen een mix van verschillende woningtypologieën, met behoud van de dorpse schaal en Betuwse karakteristiek. Bijzondere typologieën met een karakteristieke vorm bepalen mede de identiteit van het gebied en worden

gepositioneerd op strategische en zichtbare plekken in/aan het park. Ze dragen daarmee bij aan de oriëntatie in het gebied.

GROEN OMGEVEN PARKEERVOORZIENINGEN

Bij de duurdere woningen vindt parkeren zoveel mogelijk plaats op de eigen kavel. Verspreid over het gebied worden parkeerbongers gemaakt waarin het gros van het parkeren wordt opgelost. Verspreid langs de hoofdroutes bevinden zich langspaarkeerplaatsen zodat ook de bezorger en de incidentele bezoeker makkelijk een parkeerplaats kan vinden.

EXTRA BUFFER NOORDELIJK VAN HET PARK OP DE WAL

De zone achter (noordelijk van) de grondwal wordt eveneens op een zo groen mogelijke manier ingericht. Deze zone is op plaatsen additioneel circa 100m breed vanaf de bestaande logistieke bebouwing. Hier zal in de toekomst plaats blijven voor een aantal werkkavels in een groene setting, waar ook het bestaande water en de bestaande grondwal deel van uitmaken. De beoogde ontwikkeling van de benodigde huisvesting voor internationale medewerkers sluit hier naadloos op aan.

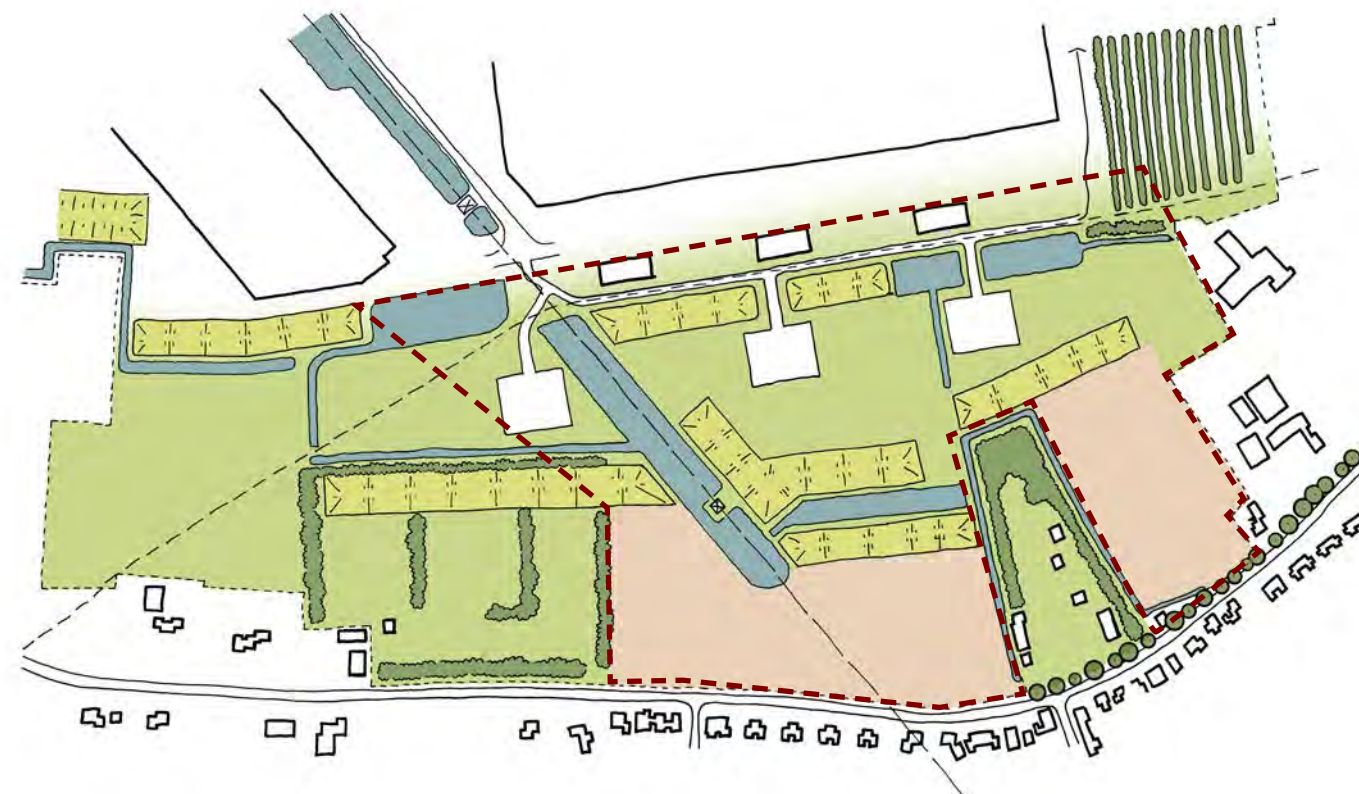
VERSTERKEN BUFFERFUNCTIE EN MINDER ZICHTBAARHEID BEDRIJVENTERREIN

Het park op de grondwal zorgt er samen met de toekomstige woningen voor dat de grote logistieke hallen van het bedrijventerrein beter aan het zicht van het dorp worden onttrokken. Ook ten aanzien van licht- en geluidshinder is het van toegevoegde waarde. De combinatie van grondwal, beplanting en woningen bieden niet alleen een directe zichtbelemmering, maar creëren samen op een structurele manier ook meer afstand tot het bedrijventerrein. Zowel voor de nieuwe bewoners in het gebied als voor het huidige dorp.

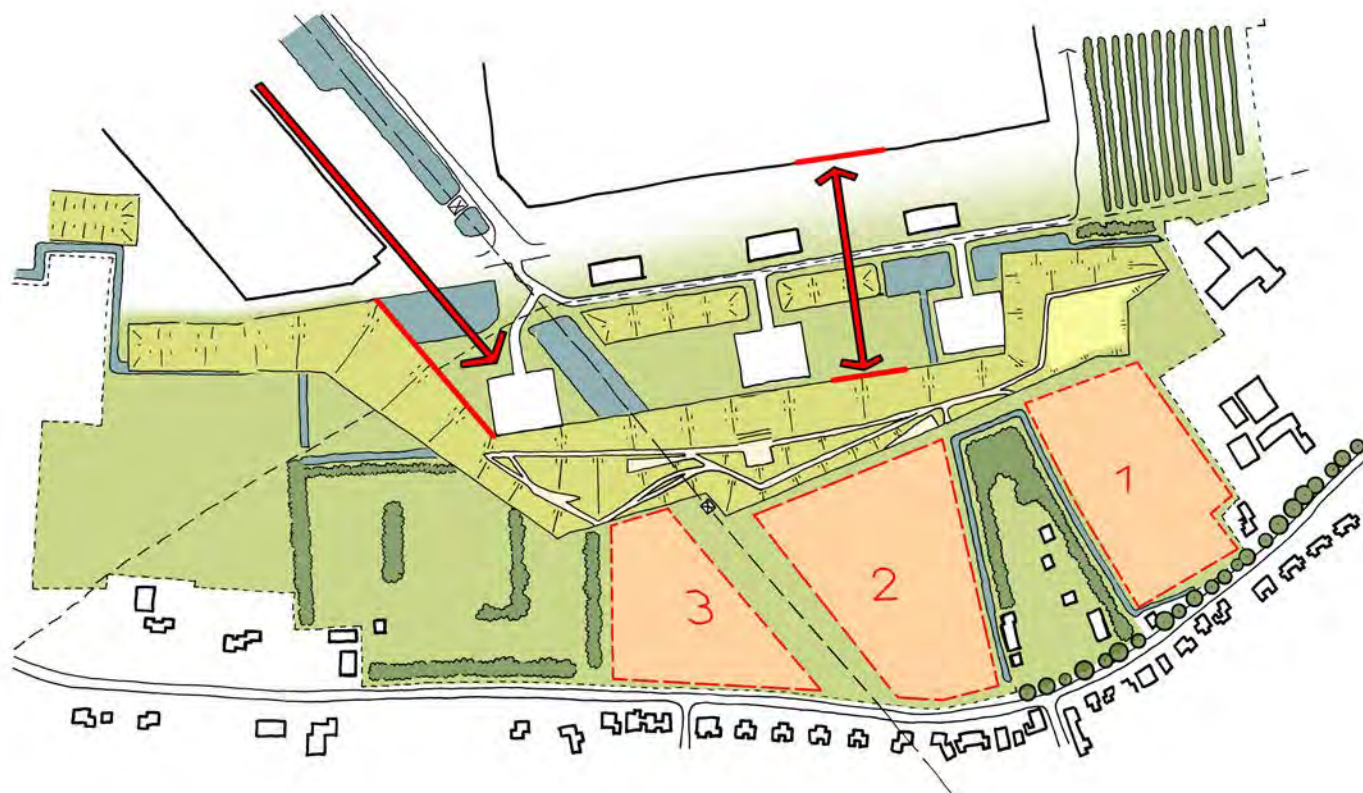


2.1 OPBOUW VAN DE INTEGRALE SCHETS

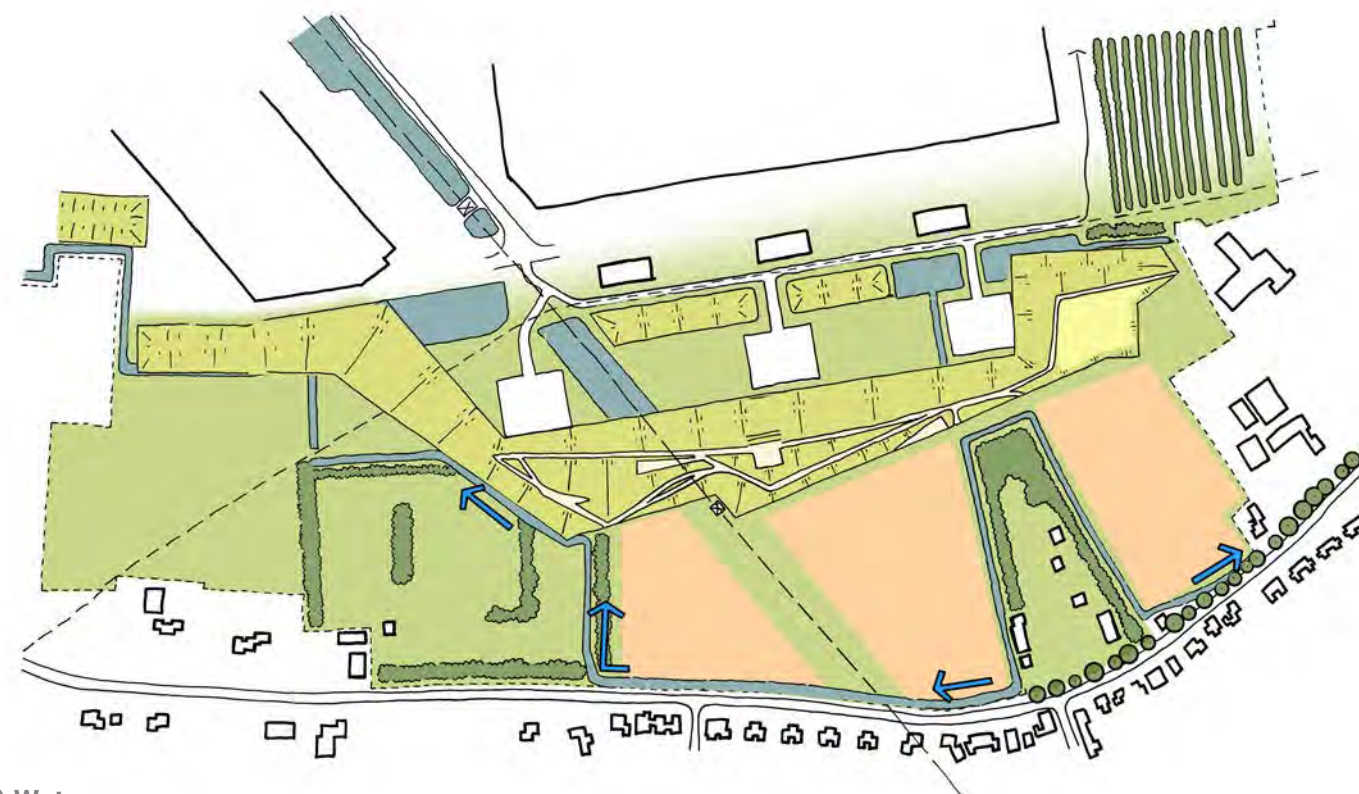
- 1.) In de huidige situatie is het gebied ingericht met verschillende verspringende dijklichamen, waterpartijen en gras- en akkerbouwgronden. De hoogspanningsverbinding doorsnijdt het gebied en is door het ondergelegen retentiewater een doorkijk richting het bedrijventerrein.
- 2.) Drager voor de inrichting van de invulling van de groene buffer wordt een nieuw grondlichaam. Aan de noordzijde vouwt het grondlichaam zich strak om de werkkavels een en volgt het de gevellijnen van de distributiecentra. Het gebied, westelijk van veld 3, gelegen buiten het plangebied, blijft ongewijzigd.
- 3.) Parallel aan de Oosterhoutsestraat komt een nieuwe watergang [figuur 12]. Deze wordt verbonden met de watergang die momenteel om de kavel van de groene scheg loopt.



1.) Huidige situatie met plangebied aangeduid



2.) Grondlichaam

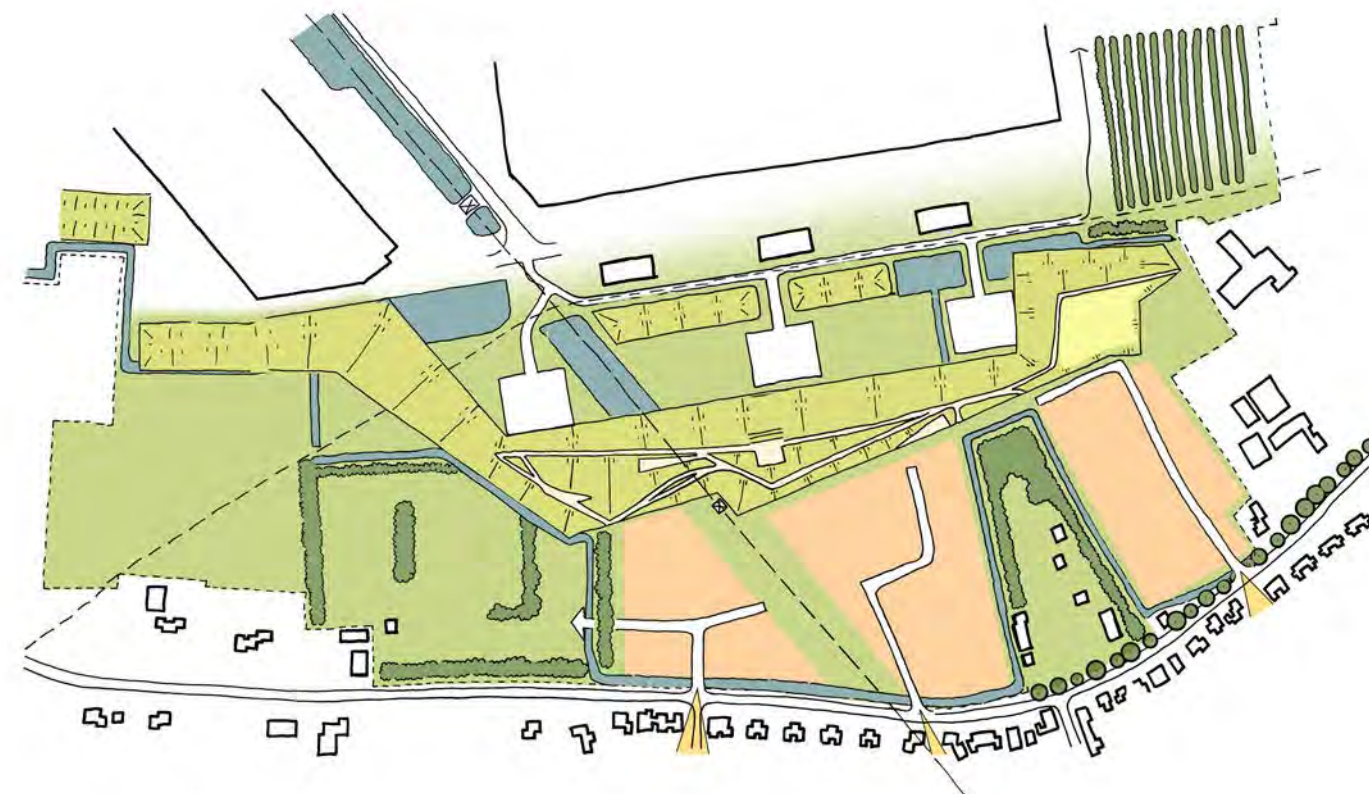


3.) Watergangen

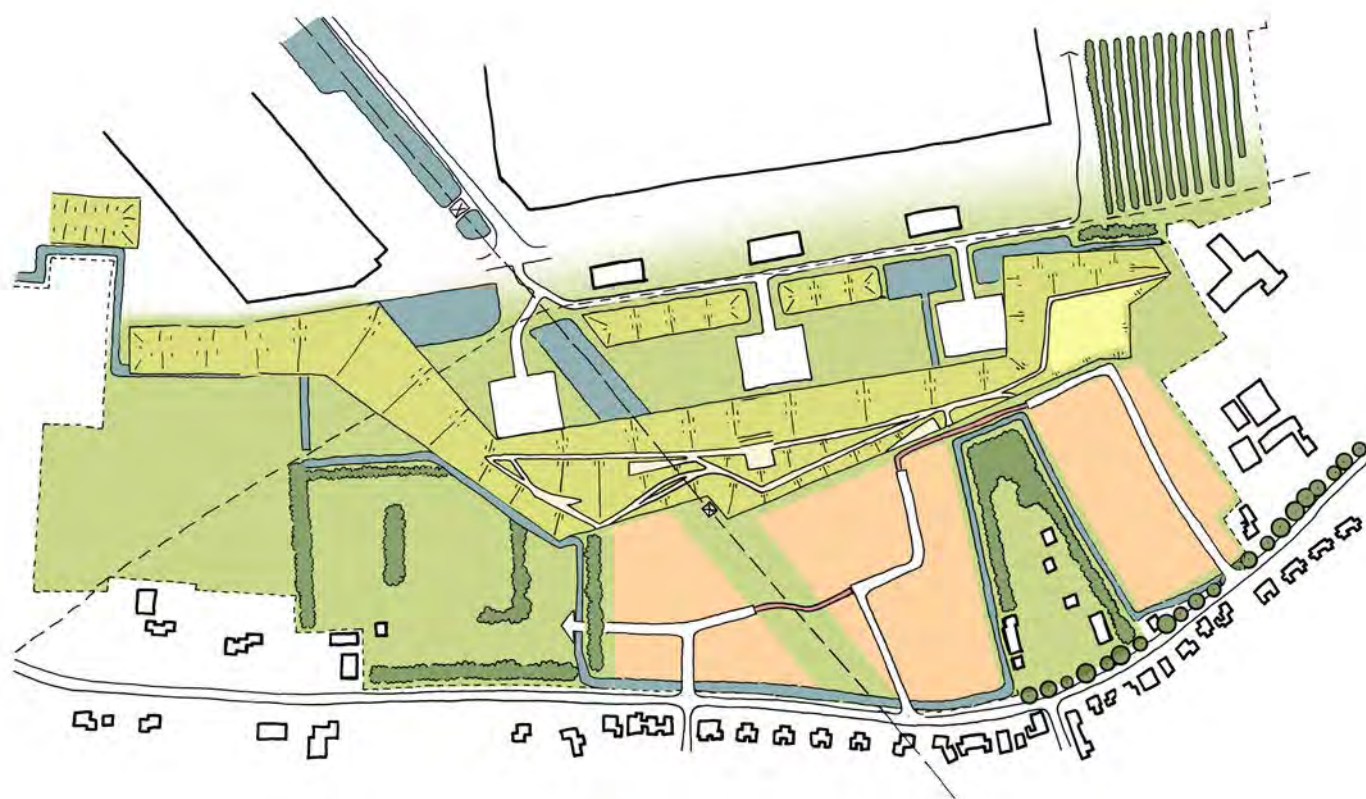
4.) Elke vlek krijgt zijn eigen ontsluiting aan de Oosterhoutsestraat voor auto's. Autoverkeer wordt zo efficiënt mogelijk naar de plek van bestemming geleid. De westelijke ontsluiting is tevens aanzet voor toekomstige ontwikkelingen in een eventuele volgende fase aan de westzijde.

5.) Tussen de ontsluitingen voor de auto komen fiets- en voetgangersverbindingen, in tegenstelling tot het autoverkeer krijgt fietsverkeer zo wel een doorgaande fietsroute.

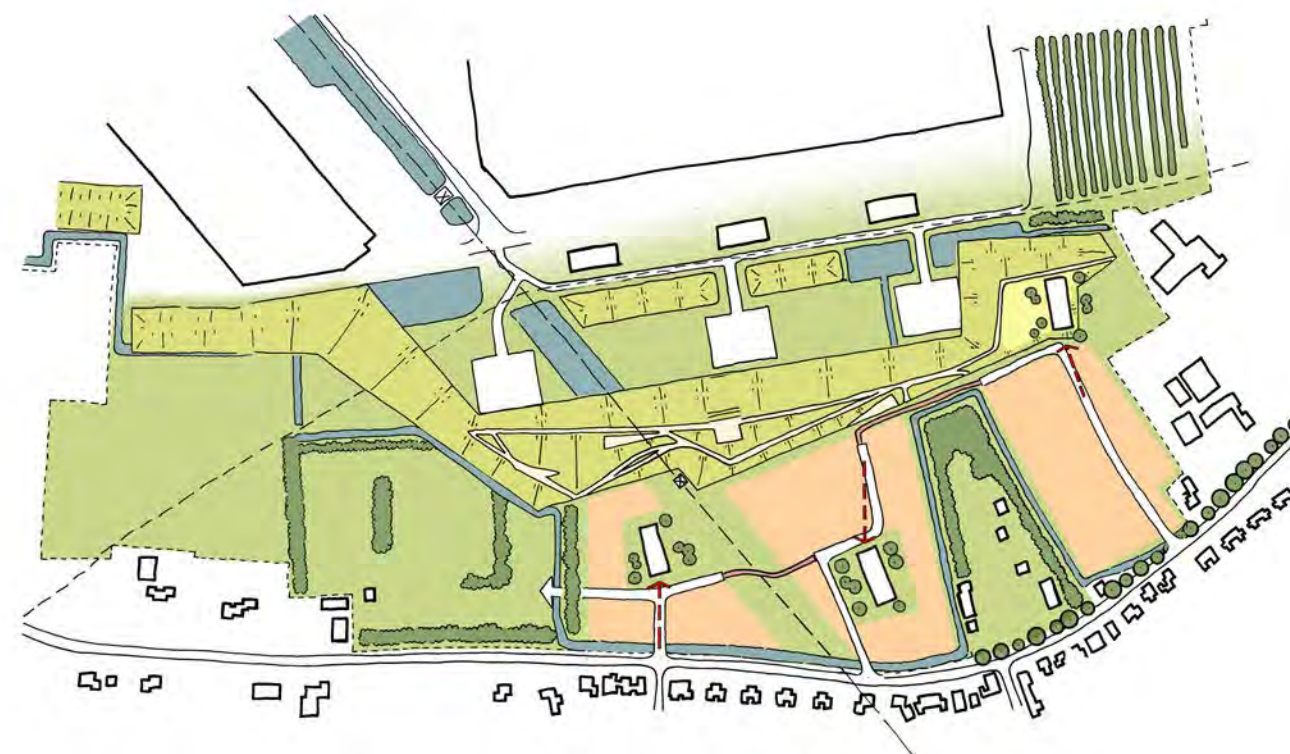
6.) Aan het einde van routes komen bijzondere woonvormen te staan. Ze staan ruim in het groen en springen in het oog omdat ze op zichtlijnen staan van de hoofdroute. Aan de zuidkant van het plan komt bebouwing die het lint van de Oosterhoutsestraat een gepast antwoord geven.



4.) Ontsluiting van bouwvlekken



5.) Doorgaande fietsroute

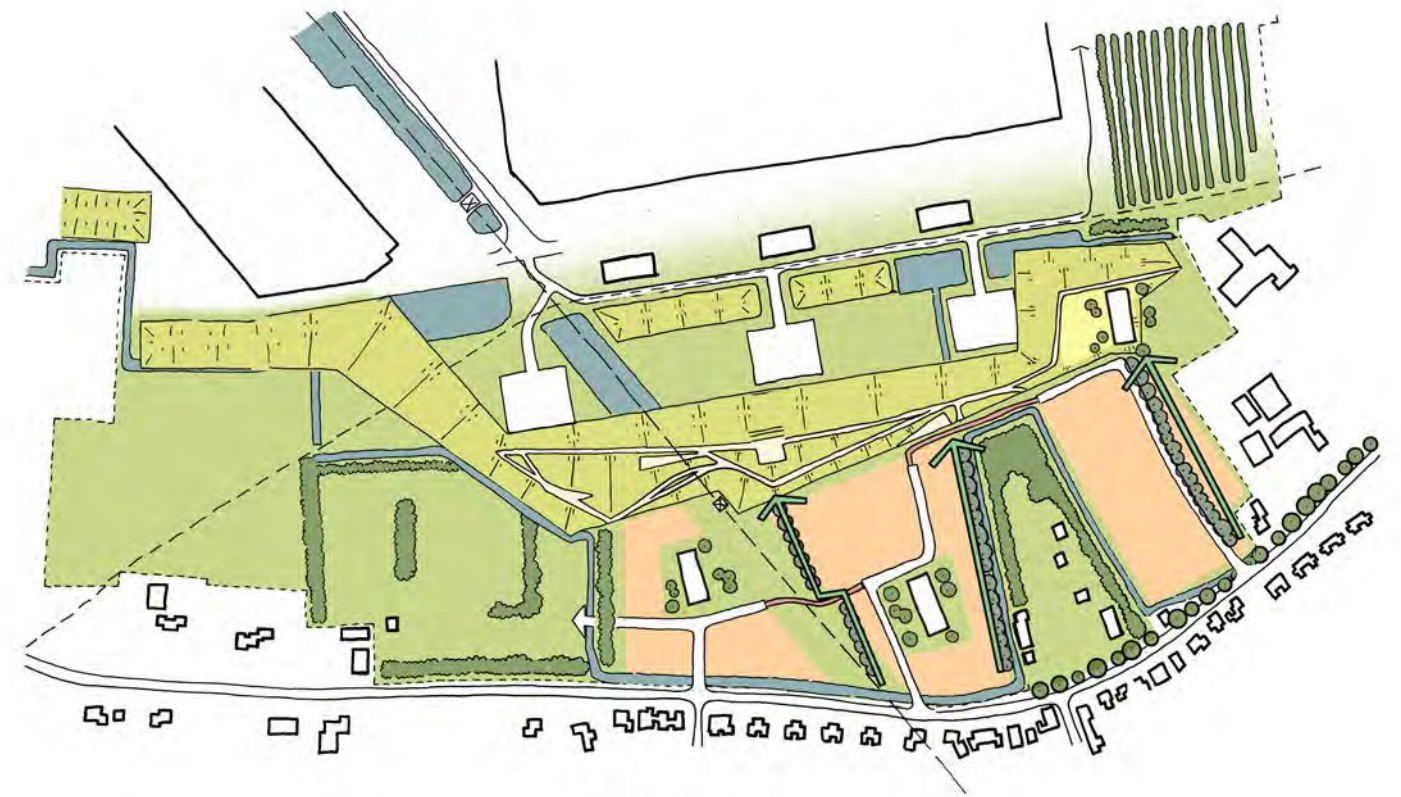


6.) Bijzondere woonvormen

7.) Tussen de Oosterhoutsestraat en het park op het nieuwe grondlichaam worden laantjes opgespannen die worden begeleid door bomen. Aan de overkant van het water komt een looproute waar de huidige en toekomstige bewoners van Oosterhout op enige afstand kunnen lopen van het doorgaande autoverkeer.

8.) Het bestaande lint van de Oosterhoutsestraat wordt versterkt door een nieuwe begeleiding met verschillende vrijstaande en/of geschakelde woningen, op enige afstand maar wel het lint duidelijk begeleidend met enkel de watergang daartussen.

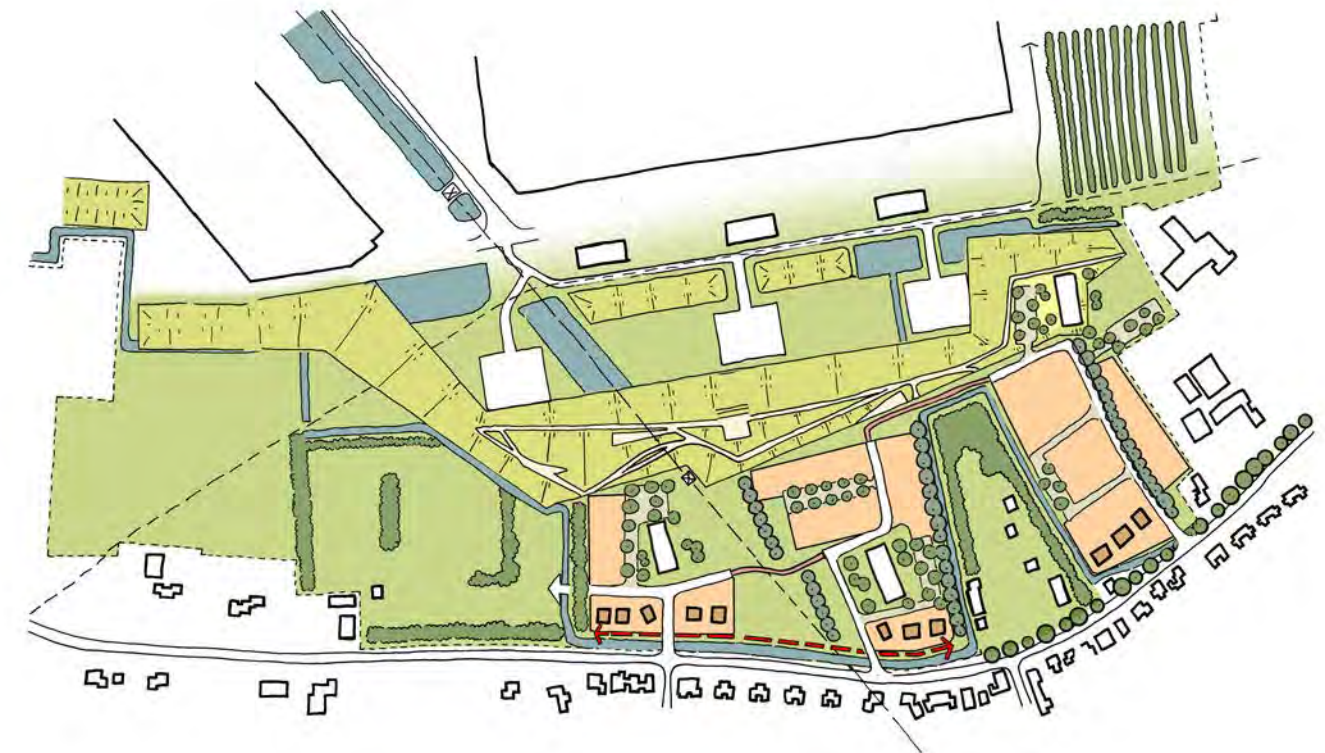
9.) Verspreid door het plan komen parkeerbongersds. Ze liggen tussen de bouwvelden en voorzien in parkeerplaatsen voor de woningen in het betaalbare segment.



7.) Laantjes



8.) Afmaken lint



9.) Parkeerbongersds met bouwvelden

2.3 BEPLANTINGSVOORSTEL WOONLANDSCHAP OOSTERHOUT

Voor het groene raamwerk wordt aan onderstaande soorten gedacht

VOORSTEL MENGSEL BOOMVORMERS, O.A.:

- Fladderiep (*Ulmus laevis*)
- Es (*Fraxinus excelsior*) - kwetsbaar
- Eenstijlige meidoorn - (*Crataegus monogyna*) - kwetsbaar
- Zomereik (*Quercus robur*)
- Gewone. Esdoorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Beuk (*Fagus sylvatica*)
- Zwarte els (*Alnus glutinosa*)

VOORSTEL MENGSEL STRUIKEN, O.A.

- Hondсроos (*Rosa canina*)
- Wilde kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*)
- Sleedoorn (*Prunus spinosa*)
- Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*)
- Hazelaar (*Corylus avellana*)
- Aalbes (*Ribes rubrum*)
- Gewone vlier (*Sambucus nigra*)

VRUCHTEN EN NOTEN

Daarnaast willen we vruchten- en notendragende soorten toepassen, naast de vruchten- en notendragende soorten die al in de natuurlijke mengsels voorkomen. We denken hierbij aan de notenboom, bessenstruiken, streekeigen fruitrassen etc.



Fladderiep



Es



Eenstijlige meidoorn



Zomereik



Gewone esdoorn



Beuk



Zwarte els



Hondсроos (*Rosa canina*)



Wilde kardinaalsmuts



Sleedoorn



rode cornoelje



hazelaar

3. LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Het park op de grondwal en onder de hoogspanningsleiding vormt de drager van het nieuw te ontwikkelen landschappelijk raamwerk. Deze robuuste drager van oost naar west wordt versterkt door een aantal kleinere landschappelijke structuren, die tezamen bijdragen aan het landschappelijke karakter en de groenblauwe dooradering van de woonvelden.

In dit hoofdstuk worden de verschillende onderdelen van het landschappelijk raamwerk langsgelopen. Het gaat om de volgende onderdelen:

- Park op de wal
- Park onder de hoogspanningsleiding
- Waterstructuur
- Perenlaantjes en houtsingels
- Langs straten en fietsroute
- Groene erven
- Landschappelijk parkeren





3.1 PARK OP DE WAL

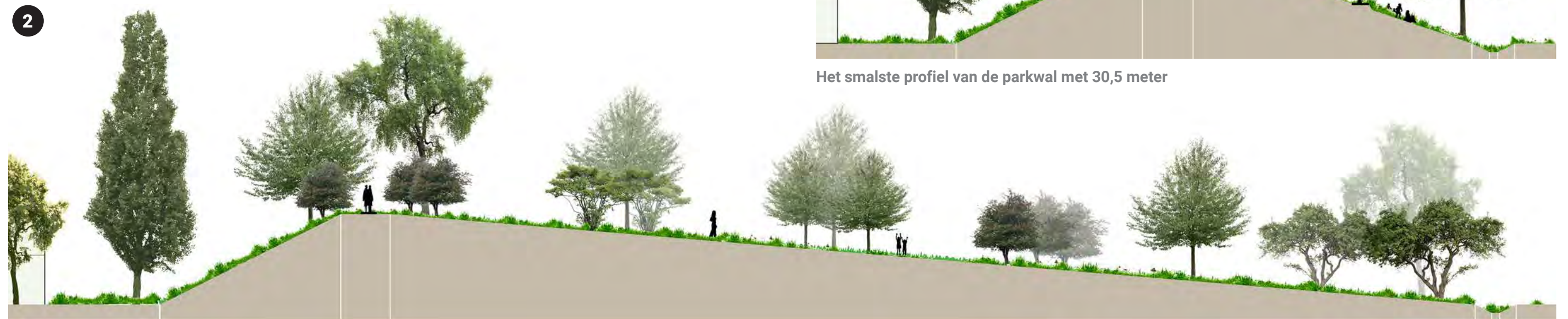
PARK OP DE WAL ALS VERBINDEND MULTIFUNCTIONEEL ELEMENT

De parkwal is direct ten zuiden van de geprojecteerde werkkavels gesitueerd. Het is een tenminste 5,5m. hoge grondwal die in breedte varieert tussen de 30-80m. De grondwal heeft een grillige grondvorm, die als het ware van oost naar west door het gebied slingert. Door het verschil in breedte heeft de grondwal soms steilere en soms flauwere hellingen en pleksgewijs terrassen.

De flauwe hellingen en terrassen zijn geschikt voor verschillende vormen van gebruik, zoals een trapveldje met zitelementen, een speelplek of een klein voedselbos. Daarmee neemt de parkwal ook de functies van het huidige dorpsveld op het voormalige OSC terrein op verschillende manieren over. De padenstructuur op de wal bestaat uit in ieder geval een hoge en een lage route, die op enkele plekken met elkaar verbonden zijn. Door de hoogte van de wal zijn er op een aantal plekken kansen voor uitzichtpunten. De paden sluiten naadloos aan op overige paden in het gebied. Zo ontstaat een zone waar, in samenspraak met bewoners en het dorp, in de verdere uitwerking ruimte gevonden kan worden voor verschillende nieuwe functies en kwaliteiten. Het gebied voor zover geen onderdeel uitmakend van toekomstige woningbouw wordt daarmee onderdeel van de openbare ruimte van het woongebied en vervult een collectieve functie zodat beheer, eigendom en exploitatie van de mogelijke invullingen door verschillende initiatiefnemers met en naast de gemeente ingevuld kunnen worden.

De beplanting op de parkwal is strategisch gepositioneerd om het directe zicht op de achterliggende bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk te blokkeren en bestaat uit boomgroepen en struweel in gras en dichtere bosschages, afgewisseld met kruidenrijke grasvelden. De beplanting is overwegend inheems, draagt bij aan de biodiversiteit en is bestand tegen droogte (voornamelijk de beplanting hoger op de helling). Bij fruitbomen maken we gebruik van streekeigen rassen.

Aan de westzijde sluit deze parkwal aan op de bestaande grondwal, aan de oostzijde krijgt de wal een bijzondere beëindiging. Hier wordt één van de groene erven deels geïntegreerd in de grondwal met een groter bouwvolume op een plateau aan de voet van het park.



Het breedste walprofiel tussen 70 en 80 meter



Het smalste profiel van de parkwal met 30,5 meter



Schetsontwerp park op de wal en onder hoogspanningspark



Principedoorsnede van het hoogspannings- en walpark als groene buffer tussen oosterhoutsestraat en Park15



Referentie: Helling beplant met bomen in het park op de wal



Referentie: Park op de wal met ruimte voor divers gebruik (foto: Hans van der Meer)



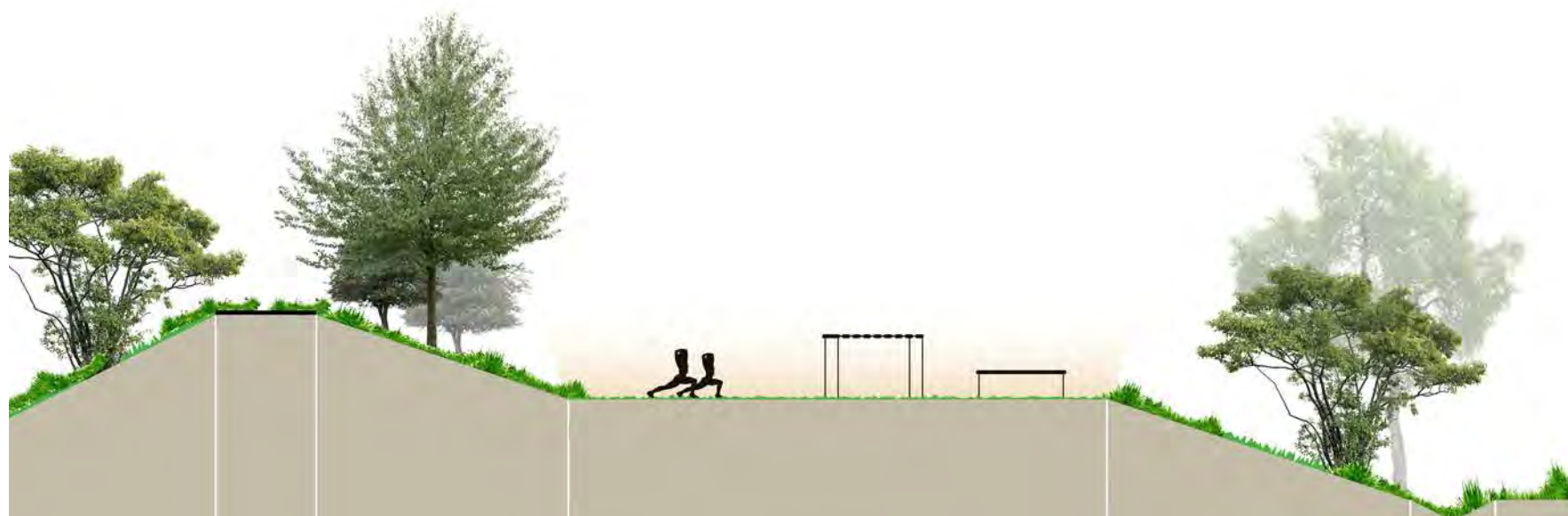
Referentie: Greppel aan de walvoet met waterbergingsfunctie en loopbruggetjes



Referentie speeltuin op/in de wal, spelen met hoogteverschillen



Principeprofiel met met trapveldje en tribune



Principeprofiel met buitensportveldje



Ruimte voor jaarlijkse kindervakantieweek



Principeprofiel met smal getrapt profiel met speeltuin



Principeprofiel met breder getrapt profiel met speeltuin

3.2 PARK ONDER DE HOOGSPANNINGSLEIDING

WATERRIJK PARK ONDER DE HOOGSPANNINGSLEIDING ALS VERBINDING MET HET DORP

Aansluitend op de parkwal wordt de zone onder de hoogspanningsleiding ook als parkzone ingericht. De inrichtingsprincipes zijn erop gericht de aandacht van de doorlopende hoogspanningsleiding en –mast af te leiden en de zichtbaarheid te verminderen. De grondwal plooit zich rondom de hoogspanningsmast en deze zal deels wegvallen achter beperkt opgaande beplanting. De verkaveling is in de basis orthogonaal van opzet en steeds per vlek uitgelijnd op de Oosterhoutsestraat. Binnen de orthogonaliteit wordt op welgemikte plekken een speelse hoekverdraaiing toegepast. Zo ontstaat er binnen de verkaveling een lijnenspel. Dat lijnenspel volgt nooit de richting van de hoogspanningsleiding. De vrije zone eronder wordt zo losgetrokken van de hoogspanningsmast. De parkzone zal in verband met de bovenliggende leidingen gedeeltelijk ingericht worden met beperkt opgaande beplanting, zoals hakhout, fruitbomen en heesters. De verdere uitwerking en detaillering vindt in nauwe samenspraak met TenneT plaats en zal voldoen aan de geldende Europese regelgeving ter plaatse.

Beide zijden van het park krijgen een eigen invulling/begrenzing. Aan de oostzijde wordt de bebouwing begrensd door een pad met perenlaantje, aan de westzijde vormt de doorlopende waterstructuur een afwisselende rand met water en riet en een flauwe natuurlijke oever met water- en oeverplanten. Het middengedeelte blijft relatief open en kan ruimte bieden aan een sportveldje, zitplekken, een pluktuin, skatevoorziening etc. Vervolgens wordt het park ook de woonvelden ingetrokken.

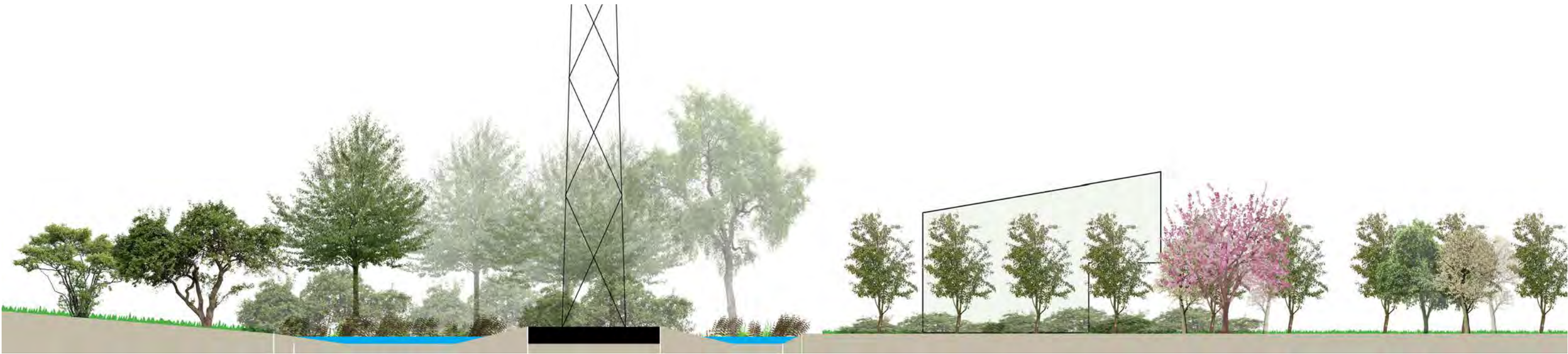


DIERSOORTEN UITNODIGEN OM HET GEBIED TE BEWONEN

In de verschillende groenstructuren en onderdelen van het park is aandacht voor vestigingskansen van verschillende diersoorten. Bij de soortenkeuze en het ontwerp van de groene structuren wordt hiermee rekening gehouden. Bijvoorbeeld in de houtsingels, langs het water of in graslanden. Daarbij zetten we in op natuurlijke nest- en verblijfplaatsen en zo min mogelijk door de mens gecreëerde bouwwerken zoals insectenhôtels. We richten ons op het bredere spectrum van diersoorten.



Ligging hoogspanningspark



Principedoorsnede van de natte voet van het walpark



RIETKRAAG



PERENLAAN



FRUITBOMEN



BLOEMRIJK GRASLAND

3.3 WATERSTRUCTUUR

WATERSTRUCTUUR MET FUNCTIONELE EN RECREATIEVE MEERWAARDE

De waterstructuur slingert door het gebied en sluit aan op de bestaande waterstructuren of neemt deze in zich op. Afhankelijk van de positie zal het water breder of smaller zijn en dus een afwisselend profiel kennen. Aan de Oosterhoutsestraat is het water breed om de lintstructuur te versterken en een prettige afstand te creëren tot de bestaande bebouwing. Ook in de parkzone onder de hoogspanningsleiding krijgt het water de ruimte en een natuurlijk karakter met flauwe oevers. De overige waterlopen in de noord-zuidrichting zijn smaller en manifesteren zich eerder als sloten die refereren aan het agrarische gebruik in de huidige situatie.

De waterstructuur voorziet in permanent water, maar leent zich ook voor de opvang en buffering van regenwater in tijden van hevige regenval. Het beschikbare wateroppervlak moet het door de ontwikkeling te verwijderen water compenseren en tevens voorzien in de wateropgave die volgt uit de nieuwe ontwikkeling (toegevoegd verhard oppervlak).



De waterstructuur



Referentie brede watergang langs Oosterhoutsestraat met bloemrijk oever



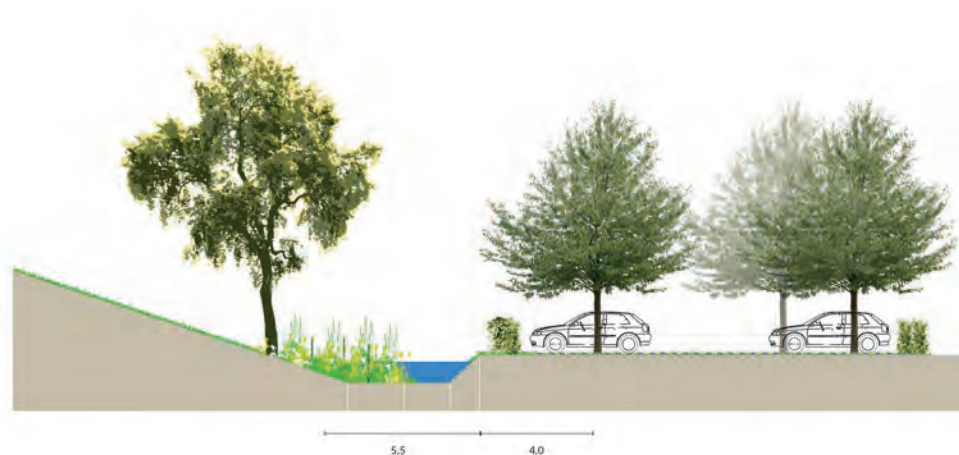
Referentie: De droge greppel langs de wal wordt ook onderdeel van het park

5



Principeprofiel van de brede watergang langsde Oosterhoutstraat met ecologische oever op het zuiden

6



Profiel watergang langs parkwal en parkeerbongerd

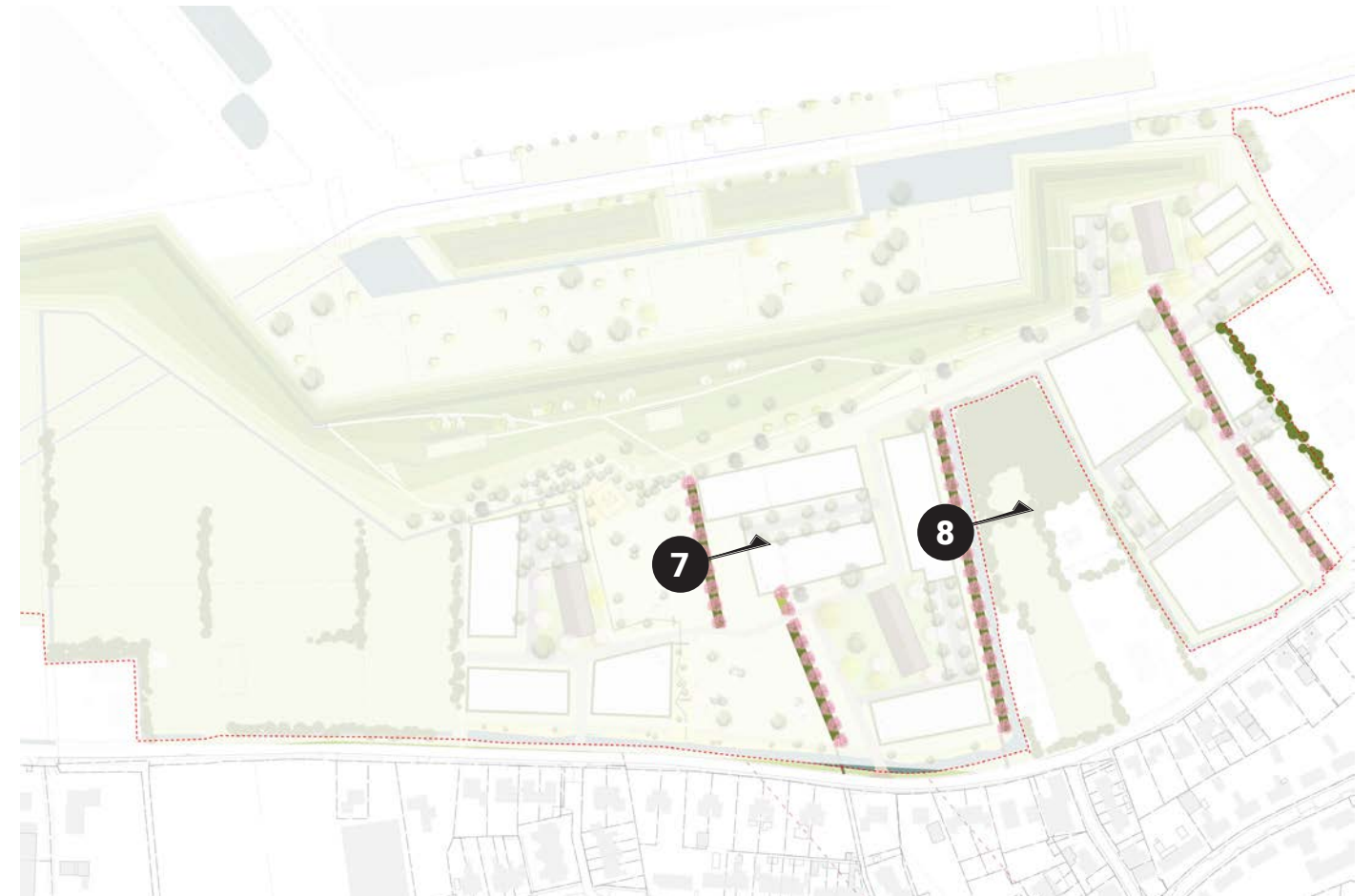


3.4 PERENLAANTJES EN HOUTSINGELS

PERENLAANTJES EN HOUTSINGELS ALS BETUWSE VERBINDINGSROUTE

Met een knipoog naar het verleden worden fruitbomen, boomgaarden en vruchtdragende hagen ingezet bij de groene inrichting van het gebied. Voor de noord-zuidpaden, die het dorp verbinden met het park, introduceren we de typologie van het perenlaantje. De paden zijn vrijliggend of minimaal van een rijweg gescheiden door een brede bloemenrijke berm, waarmee ruimte ontstaat voor een bloeiende (sier) fruitsoort.

De tweede groenstructuur die we willen toepassen in de noord-zuidrichting is geïnspireerd op de houtsingeltypologie in de bestaande situatie. Rondom de (voormalige) sportvelden (dorpsveld) zijn deze singels al toegepast en volgroeid. De houtsingel heeft een afschermende werking en is, met de toepassing van inheemse soorten, ook ecologisch van belang. Vooral aan de oostzijde is deze typologie interessant, omdat daarmee voldoende afscherming geboden kan worden naar de bestaande aangrenzende bebouwde percelen.



Perenlaantjes en houtsingels in het plangebied werken als groene verbindingen voor het park



Referentie: Perenlaantje



Referentie: Voetgangerspad langs water

7



Principeprofiel van een eenzijdig perenlaantje



Referentie: Toegangsweg woonstraten voor auto met hagen

8



Perenlaantje langs watergang

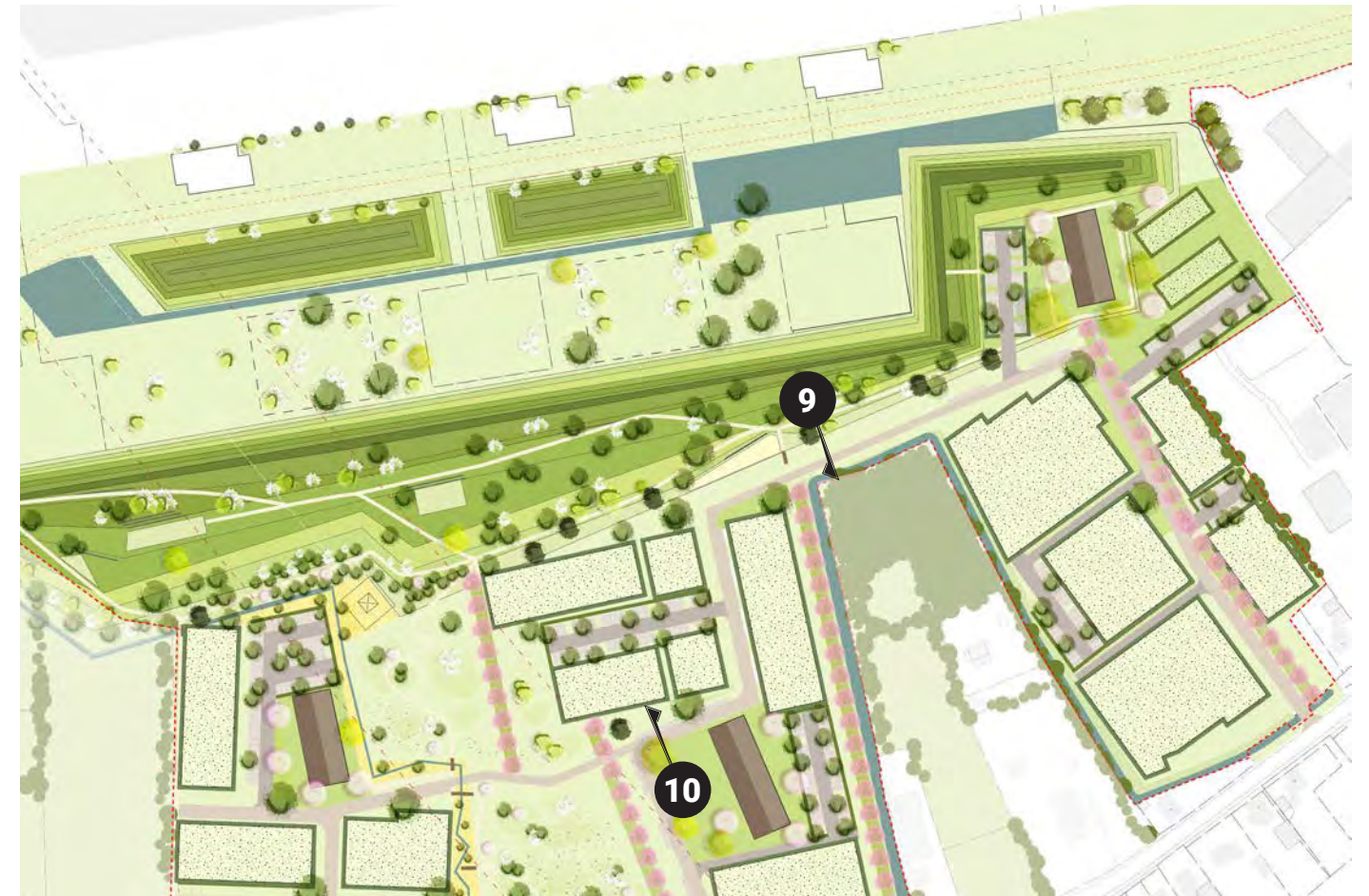
3.5 ONTSLUITING

LANGS STRATEN EN FIETSRUTE MET GROEN EN VERRASSENDE ZICHTEN

De ontsluitingsstraten van de woonvelden en de doorgaande fiets-/ wandelroute krijgen een informele bomenstructuur, die past bij het dorpse karakter van de nieuwe buurt. De hoofdontsluitingsweg volgt soms de orthogonaliteit van de verkaveling en maakt zich er, door een bocht of knik, vervolgens weer los van. Vanuit verkeerskundig oogpunt wordt hard rijden zo ontmoedigt. Ruimtelijk verandert de breedte van het profiel voortdurend. Hierdoor ontstaan ‘overhoekjes’ die worden ingezet voor ecologische doeleinden en een groene beleving. Deze plekken worden ingericht met boomgroepen in bloemrijk gras, bestaand uit verschillende inheemse soorten.

In het algemeen wordt de verharding langs straten en fietsroute zo minimaal mogelijk gehouden met het oog op de klimaatopgave (koelte, waterinfiltratie etc.). Langsparkeren langs de weg gebeurt op half- of open verharding en met nooit meer dan 2 à 3 parkeerplaatsen aaneengeschaald, waarna er weer ruimte is voor groen. Voetpaden worden bij voorkeur in halfverharding of, waar mogelijk, onverhard aangelegd.

Op de erfscheiding tussen private tuinen en openbare ruimte wordt een inheemse gemengde haag aangeplant in openbaar gebied, die een bijdrage kan leveren aan de ecologische kwaliteit (o.a. insecten, schuilgelegenheid kleine zoogdieren en vogels).

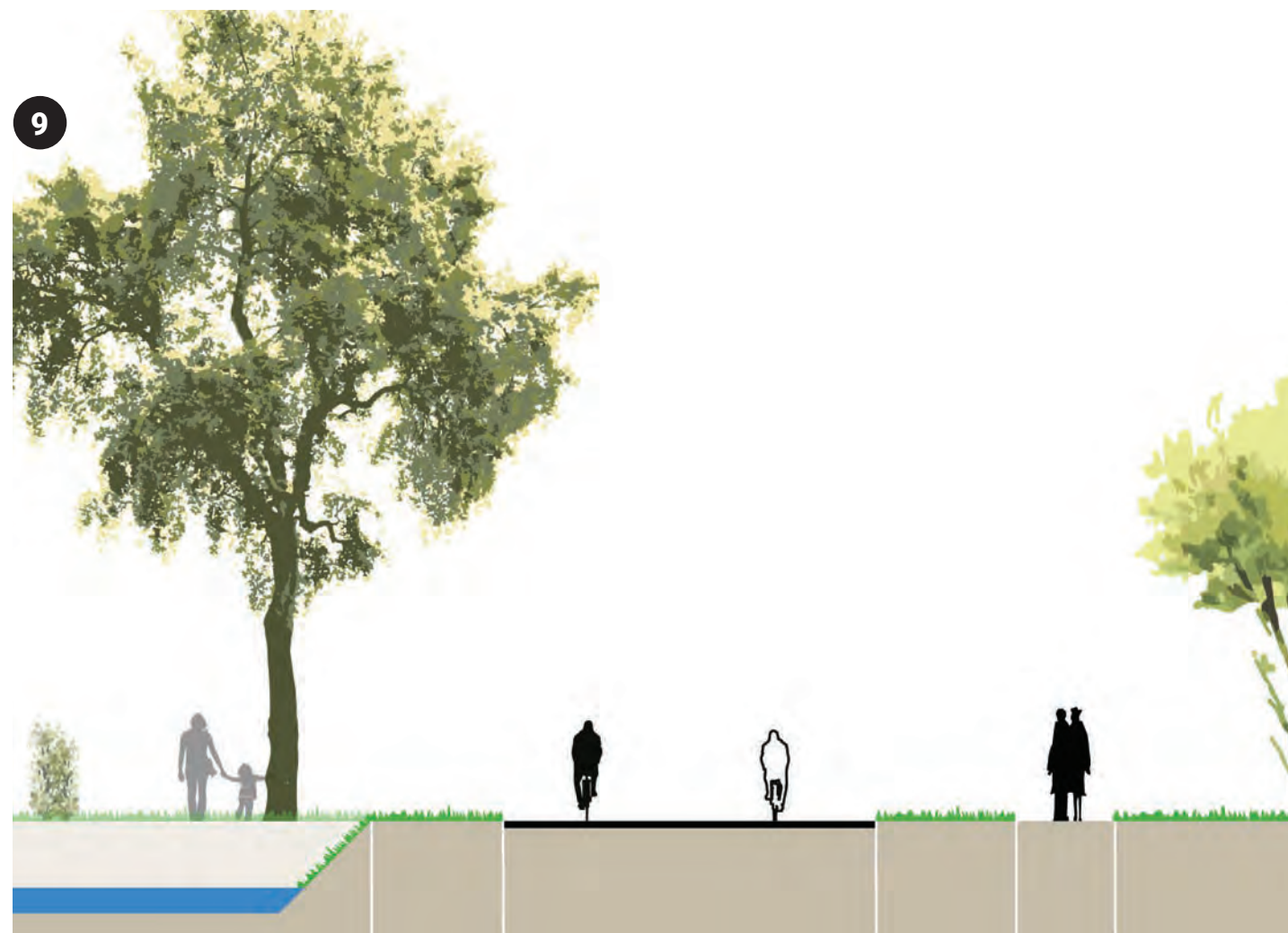


Een doorgaand fietspad ontsluit het nieuwe woonlandschap



Referentie: fietspad in het groen (Park Lingezen)

9



Fietspad langs noordkant de groene scheg

10



Principedoorsnede met toegangsweg voor auto met overhoek

3.6 GROENE ERVEN

GROENE ERVEN BRENGEN HET OMLIGGENDE PARK TOT IN DE WOONVELDEN

Op een drietal plekken in het plangebied is ruimte voor een meer bijzondere woonvorm (bijv. rug aan rug onder één dak, flexwoningen). Aan de oostkop van de parkwal en aan weerszijden van het park in de hoogspanningszone. De bijzondere bouwvolumes zijn allen gesitueerd op een groen erf, een collectieve landschappelijke plek in het raamwerk met betekenis voor zowel directe bewoners als ook voor omwonenden. Over het erf kunnen paden lopen, het krijgt een groene inrichting, er is ruimte voor (fruit- en noten)bomen en evt. een kleine speelvoorziening.

Binnen dit ruimtelijke concept kunnen de voorgestelde rug aan rug woningen als sociale huurwoningen een plek krijgen maar kan eventueel ook een concept ingepast worden zoals een knarrenhof of een andere bijzondere woonvorm met bijvoorbeeld een zorgfunctie.



Schetsontwerp groen erf

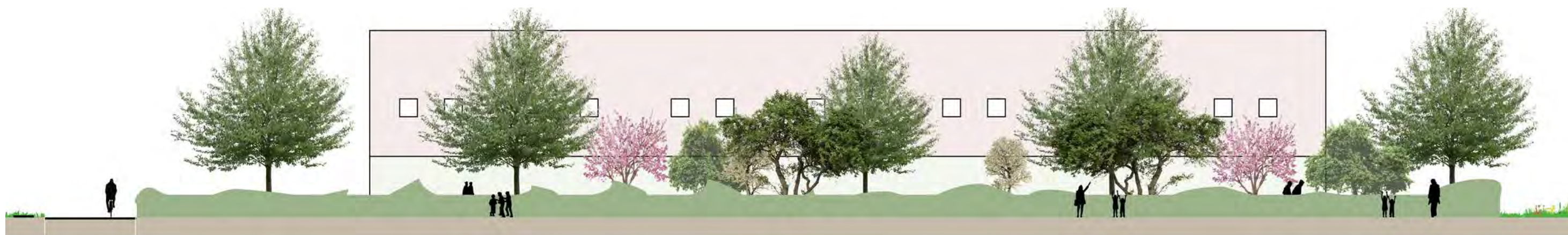


- Referentie sfeer van bouwvormen



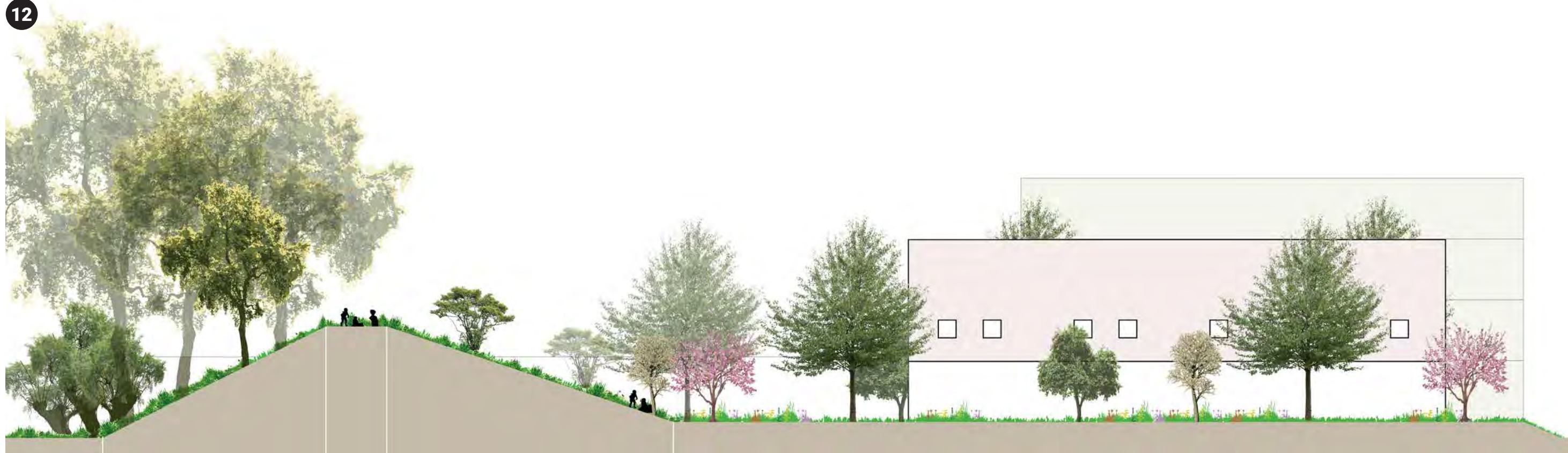
- Referentie boomgaarden op groene erven

11



Een groen eiland vormt het erf in het midden van het plangebied

12



De bebouwing op het oostelijk erf staat 80 cm verhoogd t.o.v. het maaiveld, met de voeten in het walpark

3.7 WERKKAVELS NOORDZIJDE VAN HET PARK

WERKERVEN IN BOMENWEIDE MET POPULIEREN, HAKHOUT EN FRUITBOMEN

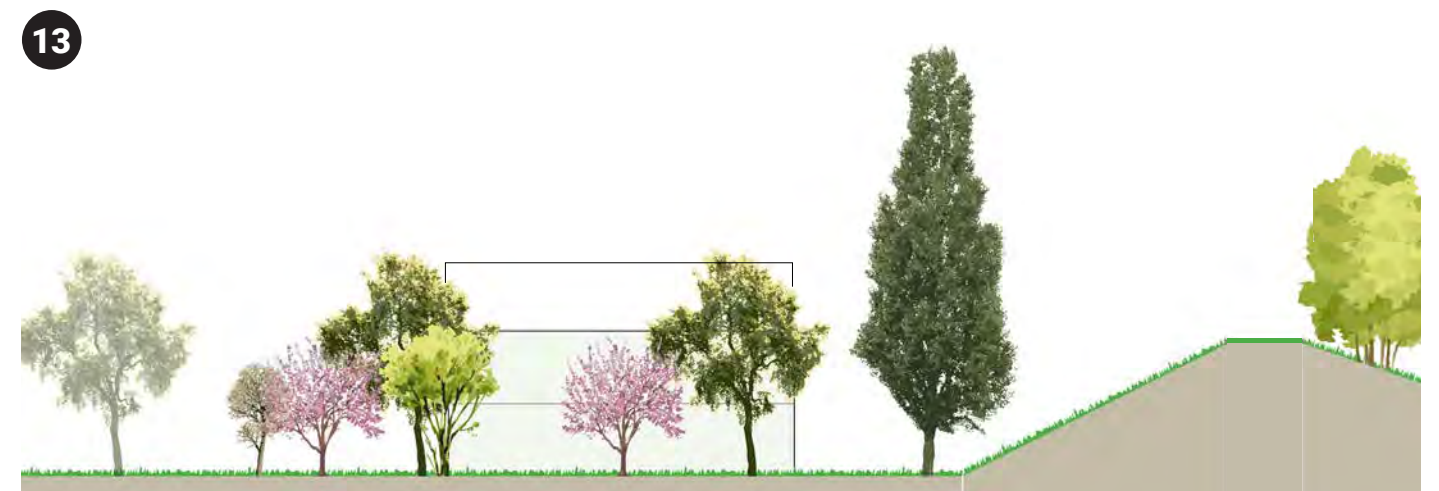
Aan de noordzijde van de park bevinden zich de bestaande werkerven / werklandschap kavels en wordt daarnaast de huisvesting voor internationale medewerkers ontwikkeld. Daarmee ontstaat ook daar een groen omsloten gebied met een eigen identiteit en kwaliteit die vanaf deze zijde nadrukkelijk ervaren kan worden. Binnen de bestaande kavels voor de werklandschappen is ruimte voor een eventuele toevoeging van twee extra kavels. Deze bieden ruimte aan bedrijven die dienstbaar en ondersteunend kunnen zijn aan het profiel van de al aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein. Door deze combinatie ontstaat een prettig en groen gebied waarin ook de huisvesting voor internationale medewerkers op een prettige manier ingepast kan worden. hiervoor wordt separaat een plan uitgewerkt.



Schetsontwerp met beplanting tussen de werkerven aan de noordkant van de wal



Referentie beplanting tussen de werkkavels

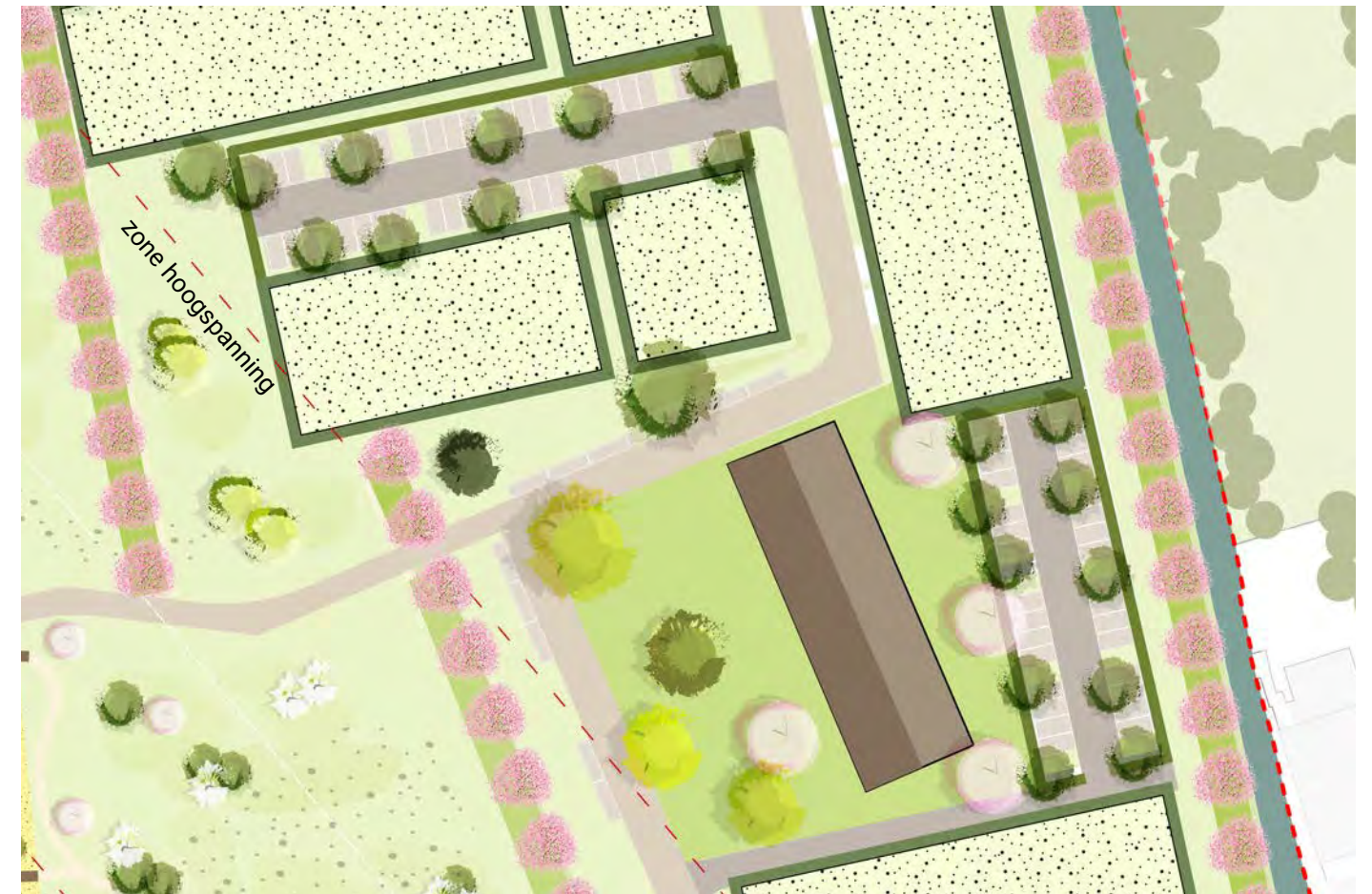


Doorsnede tussen de werkerven aan de noordkant van de wal

3.8 LANDSCHAPPELIJK PARKEREN

LANDSCHAPPELIJK PARKEREN ZORGT VOOR MEER GROEN EN MINIMALE VERHARDINGEN

Naast de informele manier van langsparkeren in de straten ('parkeren in de berm') zal parkeren op eigen erf plaatsvinden en tevens geconcentreerd in parkeerbongerd, verspreid over de woonvelden. De parkeerbongerds krijgen een landschappelijke inrichting met een inheemse gemengde haag rondom, die ecologische waarde heeft. Tussen de halfverharde parkeervakken is ruimte gehouden voor de plaatsing van bomen in verschillende soorten, die aansluiten bij het assortiment van de 'overhoeken' langs de straten. Op deze manier kan op een prettige en ecologische manier voldaan worden aan de parkeernorm in combinatie met betaalbare woningen die voor parkeren toch op de openbare ruimte aangewezen zijn.



Inpassing van 2 parkeerbongerds onder bomen tussen hagen in het landschappelijkeaamwerk

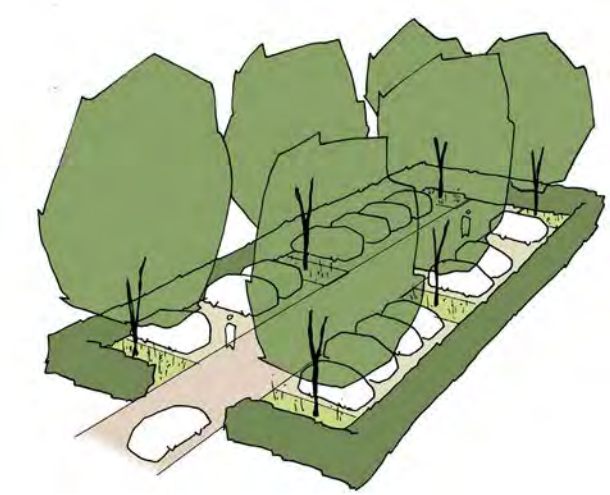


Referentie: Groene parkeervakken met grassteen

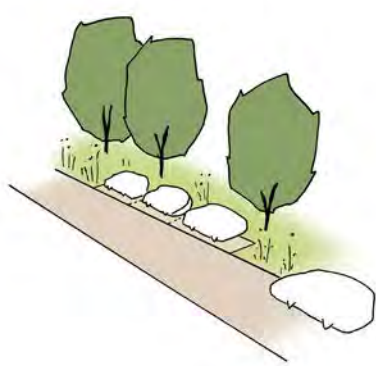


Referentie: Parkeren tussen hagen onder bomendak

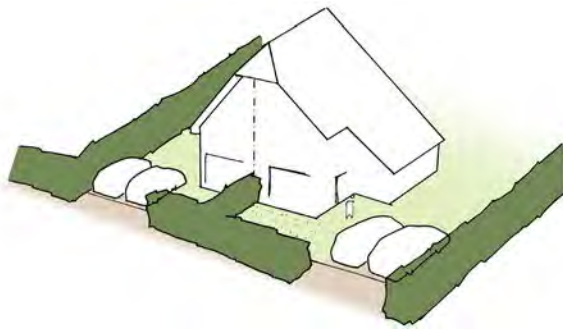
PARKEERPRINCIPES



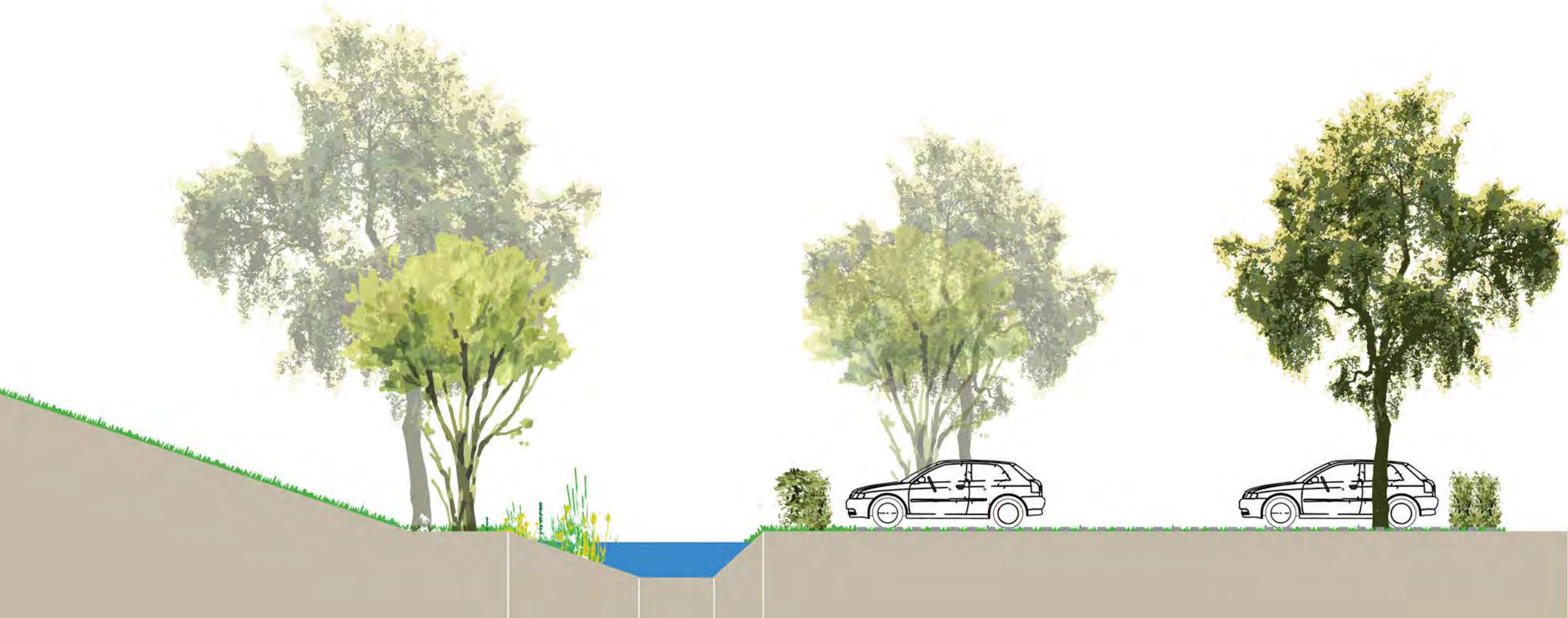
Parkeerbongerd



Parkeren langs hoofdweg



Dubbele oprit vrijstaande/geschakelde woningen



Principedoorsnede van een parkeerbongerd met bomen en haag rondom, aan de voet van de wal

4. WONINGBIBLIOTHEEK

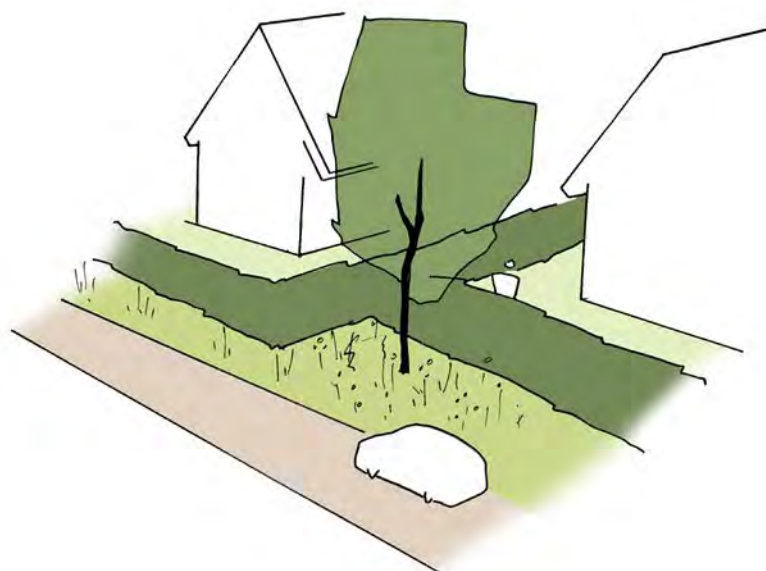
GERICHT OP BETAALBAAR WONEN VOOR DE ACTUELE BEHOEFTE

Verdeeld over de verschillende woningenvelden zal telkens een gevarieerde verdeling van woningtypes terugkomen. Zo kan voorzien worden in wensen die nadrukkelijk de doelgroepen als jongeren, starters en senioren hebben, maar is ook ruimte voor de wensen die gezinnen of eenpersoonshuishoudens op dit moment hebben.

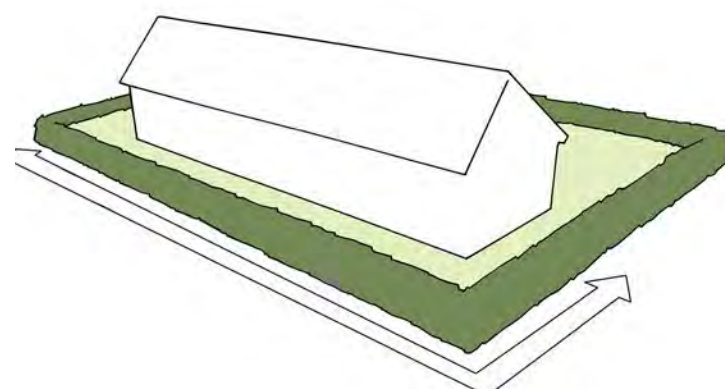
Het plan sluit aan op het landelijke beleid en de lokale woonagenda. Dat wil zeggen dat 2/3 van de woningen betaalbaar wordt en daarbinnen ten opzichte van het totale plan 30% van de woningen als sociale huurwoningen aangeboden wordt. Ook is binnen deze betaalbare woningen ruimte gevonden om in te spelen op de zoektocht naar ruimte voor zogenaamde flexwoningen. In de noord-oosthoek van het oostelijke woonveld is een erf ontworpen waar deze flexwoningen een plek kunnen vinden. Door deze te clusteren ontstaat een mogelijkheid om dit type desgewenst met voorrang te kunnen realiseren lopende de verdere planvorming en realisatie van het gebied.

In de huidige ontwerpen is uitgegaan van een verkaveling met circa 140 reguliere woningen. Verdeeld in 40 sociale huurwoningen, 40 betaalbare woningen en 60 overige woningen. Daarnaast zijn ook 40 flexwoningen opgenomen zodat 2/3 van de woningen in het betaalbare segment vallen. Dit zijn zowel huur (sociaal- en middenhuur) als koopwoningen. Hiermee voorziet het plan in de behoefte van Oosterhout en speelt het in op de autonome groei van het dorp. Het woningtekort wordt ingelopen en het plan volgt de woondeal en actuele prognoses. Binnen de gekozen opzet en typologieën is eveneens ruimte om eventueel in te spelen op de toenemende behoefte aan extramurale zorg die samengaat met de groeiende groep senioren. Zo kan ook zorg vanuit de Wlz op een goede manier thuis aangeboden worden.

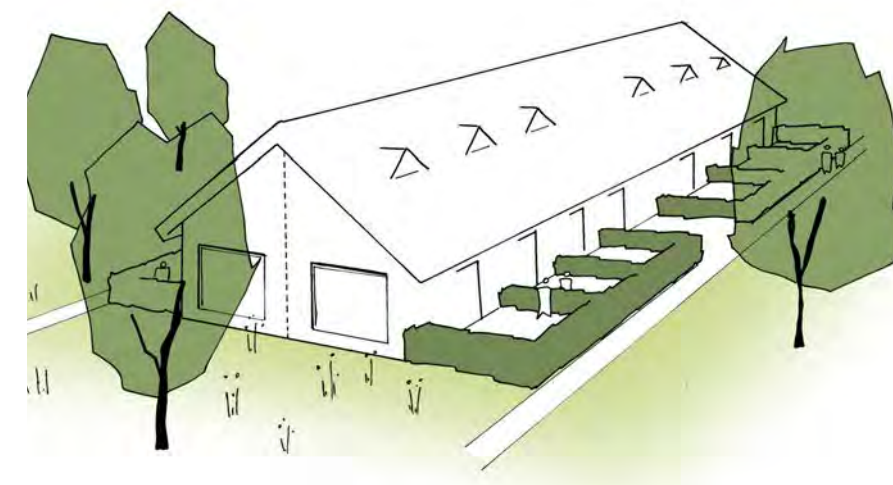
Aanvullend hierop is verspreid door het gebied, in of aangrenzend aan de woonvelden, plek voor bijzondere woonvormen. Zo zijn 'tiny houses' mogelijk en ook meer op zorg gerichte bebouwing voor specifieke doelgroepen. Denk bijvoorbeeld aan senioren of juist jeugd en jongeren met een specifieke woonbehoefte, wanneer deze niet gebonden zijn aan de nabijheid van winkelvoorzieningen maar juist de natuur wensen op te zoeken.



Groene overhoeken scheppen ruimte voor grote bomen



Inheemse hagen rondom woonerven verhogen de ecologische waarde



Bijzondere woonvormen los in het groen

Door het dorp te blijven betrekken bij de planvorming kan ingespeeld worden op hun wensen en krijgen mensen met een binding met Oosterhout, bijvoorbeeld starters, vroegtijdig de gelegenheid een plek te vinden in het plan.

Niet alleen bij de inrichting van het gebied maar ook bij de ontwerpen van de woningen wordt langs de principes van natuur-inclusief ontwerpen en het bevorderen van biodiversiteit gewerkt. Zo wordt de natuur en omgeving, bijvoorbeeld met nestkasten, letterlijk naar binnen gehaald. De woningen zijn vanzelfsprekend duurzaam en gasloos en beperken hun impact op het omliggende gebied. Door gebruik te maken van zorgvuldige detaillering en hoogwaardige isolatie wordt energieverbruik verminderd en kan met eigen opwekking hierin ook zoveel mogelijk voorzien worden. Daarnaast wordt bijvoorbeeld hemelwater binnen het gebied geïnfiltreerd.



COLOFON

Dit onderzoek is uitgevoerd door H+N+S Landschapsarchitecten.

Projectteam

H+N+S | Nikol Dietz | Jutta Raith | Jurriënne Heijnen
Palmbout | Jeroen Ruitenbeek | Rob Koningen | Owen Simons

Initiatiefnemer

Park 15 Logistics B.V. | Bart Franssen | Joost Loeffen

Vormgeving en lay-out

H+N+S Landschapsarchitecten

Foto's en afbeeldingen

H+N+S Landschapsarchitecten, tenzij anders vermeld

Datum

06-07-2023

Projectnummer

2784



H+N+
S+ +

H+N+S
Landschapsarchitecten

Bezoekadres
Soesterweg 300
3812 BH
Amersfoort

Postadres
Postbus 1603
3800 BP
Amersfoort