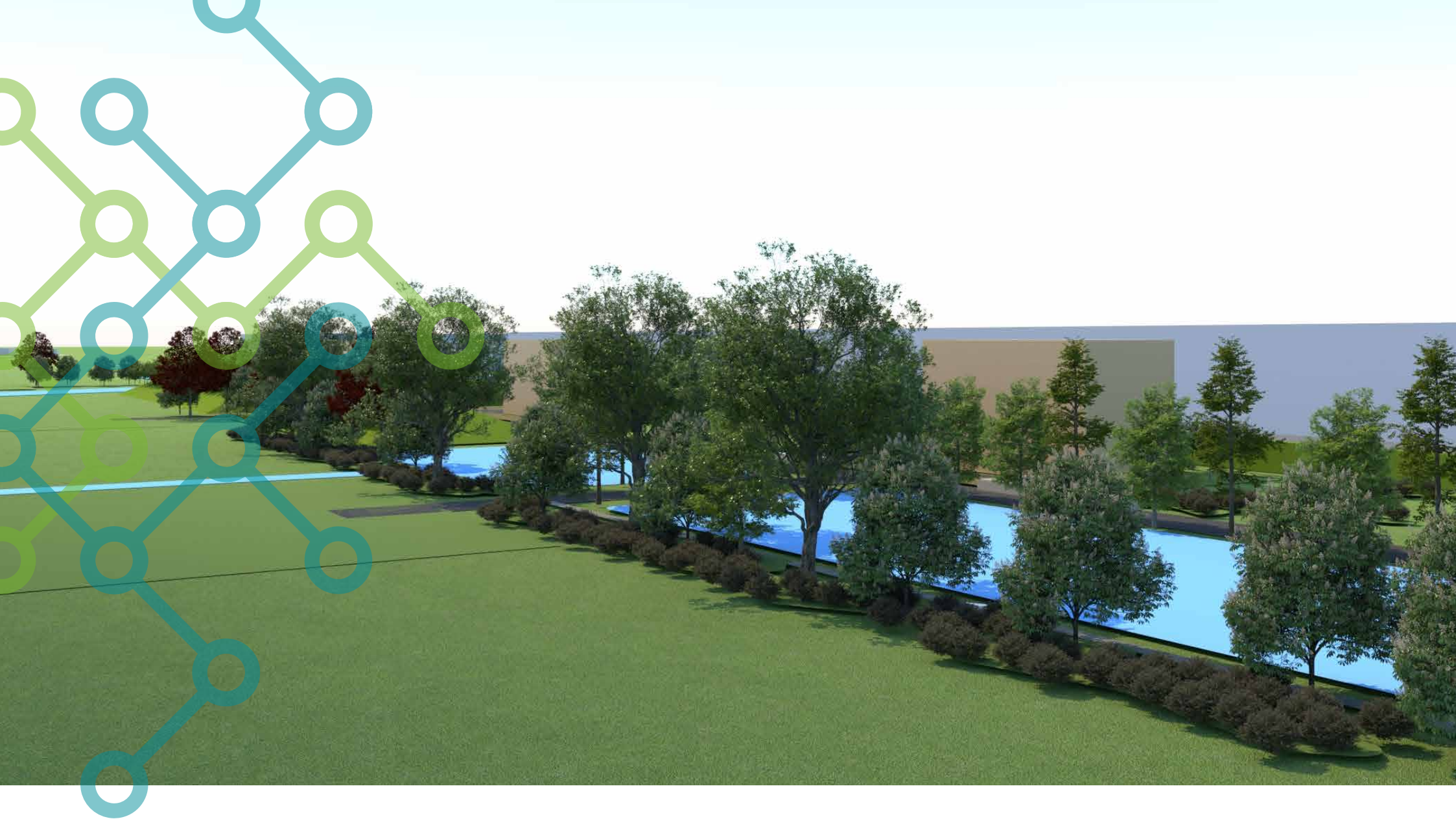
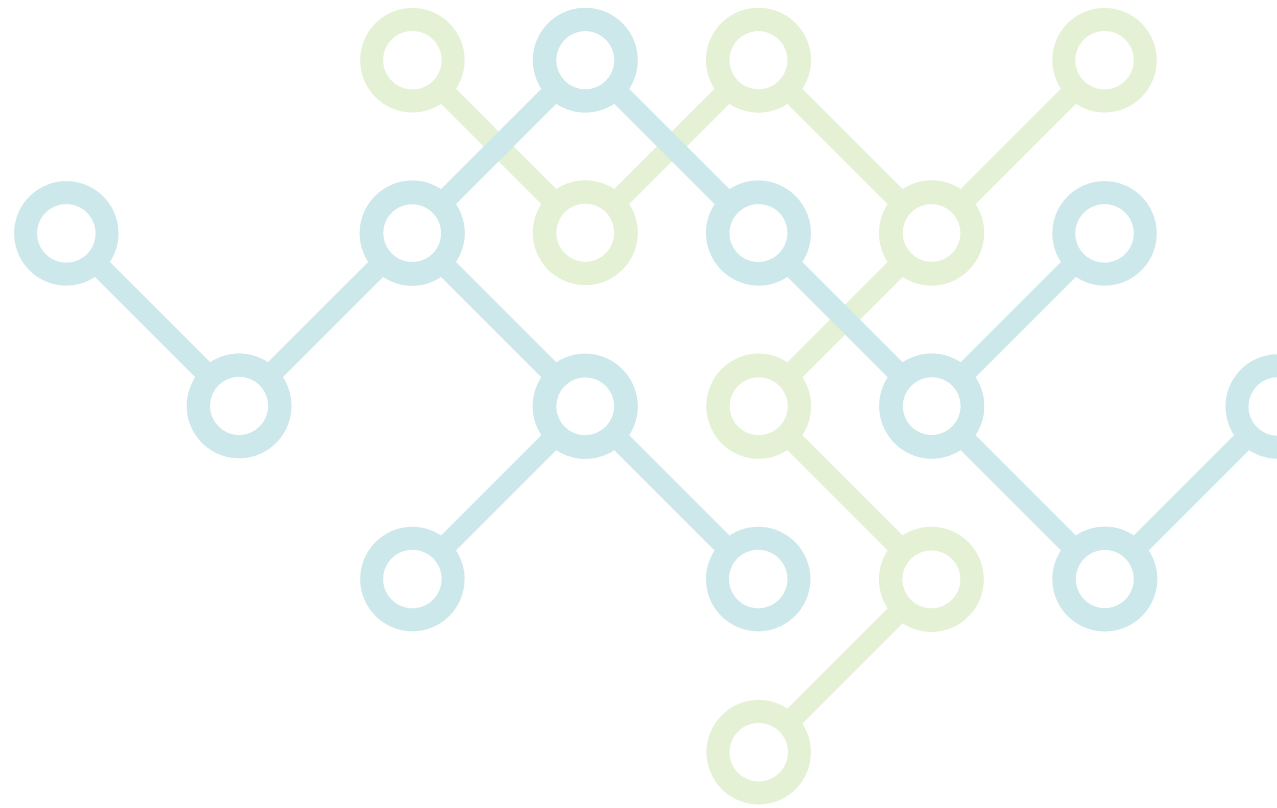




Masterplan huisvesting voor internationale medewerkers Park 15

P219807 | 12 september 2023





Masterplan huisvesting voor internationale medewerkers Park 15

P219807 | 12 september 2023

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	6
1.1.	Aanleiding	6
1.2.	Plangebied met drie locaties	6
1.3.	Leeswijzer	6
2.	Analyse	8
2.1.	Bestaande situatie	8
2.2.	Analyse Omgeving	10
2.3.	Analyse nieuwe ontsluiting	11
3.	Uitgangspunten en belemmeringen	12
3.1.	Uitgangspunten	12
3.2.	Belemmeringen	13
4.	Ruimtelijk concept	14
5.	Ontwerp	17
5.1.	Toelichting	20
5.2.	Fasering	20
5.3.	Detail	23
5.4.	Landschappelijke inpassing	31

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In voorliggend masterplan is de landschappelijke- en ruimtelijke uitwerking van drie initiatieven van de huisvesting voor internationale medewerkers opgenomen. Het betreft drie afzonderlijke initiatieven welke middels separate omgevingsvergunningsaanvragen worden ingediend. Gezien de ligging van de drie initiatieven en de ruimtelijke samenhang hiervan worden ze in dit masterplan gezamenlijk gepresenteerd.

Er is een dringende behoefte aan voldoende en vooral ook kwalitatief goede huisvesting voor internationale medewerkers op Park15. Met dit initiatief geven we hier invulling aan binnen het beleid zoals de gemeente dit hiervoor heeft vastgesteld.

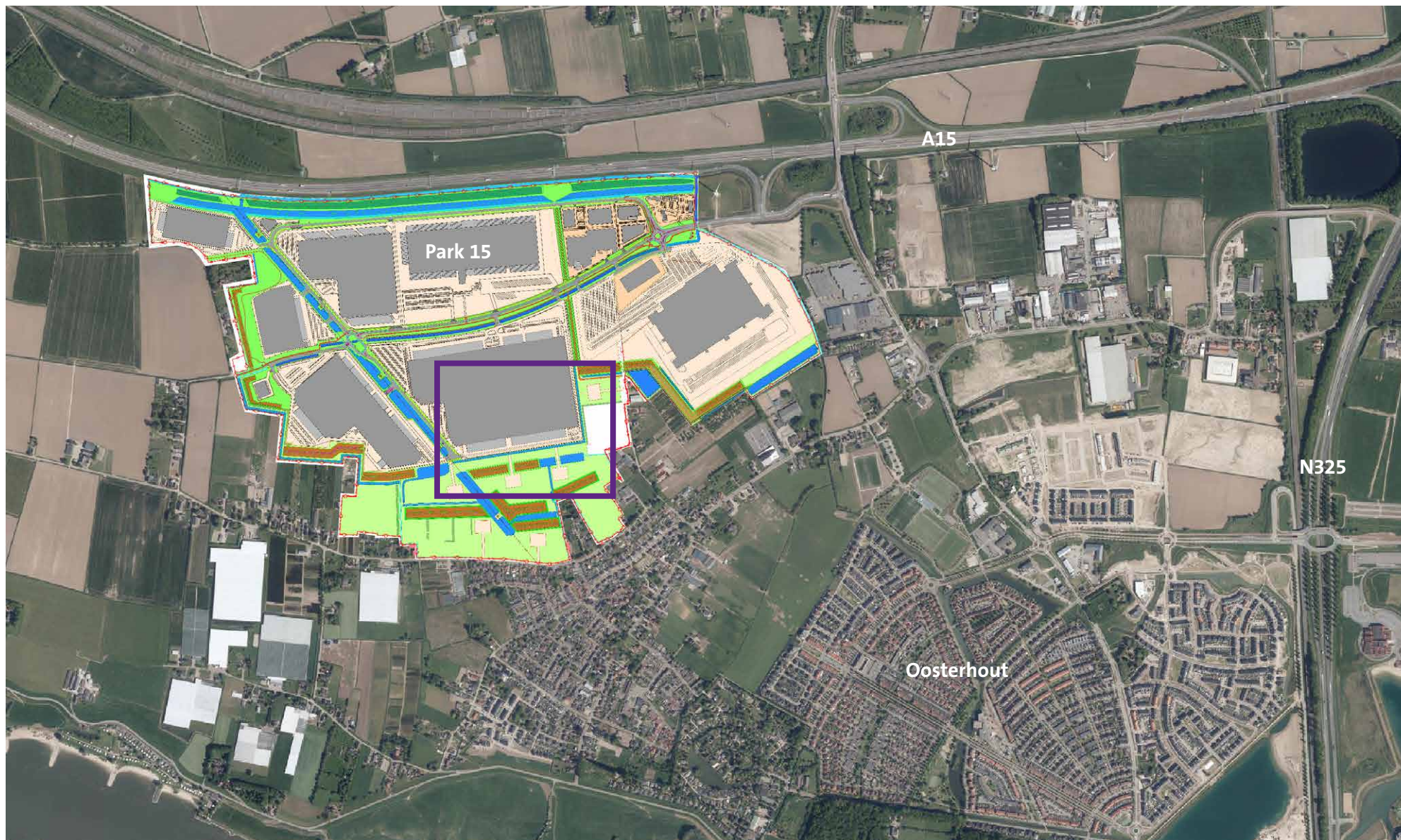
1.2. Plangebied met drie locaties

De locaties waar voorliggende uitwerking betrekking op heeft, liggen allen in het plangebied aan de zuidrand van bedrijventerrein Park15. Dit bedrijventerrein ligt ten zuiden langs de A15 en grenst aan het dorp Oosterhout. Door de ontwikkeling van het deelgebied "kavel IV" ligt er tussen de zuidelijke bestemmingsgrens van het bedrijventerrein en de aangelegde landschapswallen van ongeveer 5 meter hoog nu een grasstrook van ongeveer 34 meter in de breedte en 430 meter in de lengte (ca. 1,45 ha.). Deze grasstrook heeft op dit moment landschappelijk gezien weinig toegevoegde waarde. Omdat de strook achter de wal ligt fungeert deze niet meer als afschermd buffer richting de woningen ten zuiden en doordat het een groene restructuur betreft met een lage ecologische waarde ligt het hier voor de hand om deze strook functioneel in te gaan richten en tegelijkertijd landschappelijk op te waarderen. Ook liggen er kansen om de ontsluiting richting de werklandschappen op een verantwoorde manier vormt te geven. De ontwikkeling wordt dan ook gecombineerd met de volgende functies:

- Parkeerplaatsen van de huisvesting voor internationale medewerkers;
- Ontsluiting van de locaties en de aansluiting op de Linie;
- Buiteninrichting behorende bij de huisvesting;
- Ontsluiting van de werklandschappen;
- Extra ontsluiting voor langzaam verkeer richting Oosterhout ter verbetering c.q. minimalisering loop- en fietsafstand bewoners tot essentiële voorzieningen.

1.3. Leeswijzer

Om tot een goed plan te komen is eerst de bestaande situatie in kaart gebracht met diens omgevingsaspecten. Hoofdstuk 3 zet alle uitgangspunten en randvoorwaarden op een rij en in hoofdstuk 4 wordt het voorgestelde ontwerp toegelicht. Hier wordt ook in detail op de verschillende onderdelen en de bijbehorende functies in gegaan.

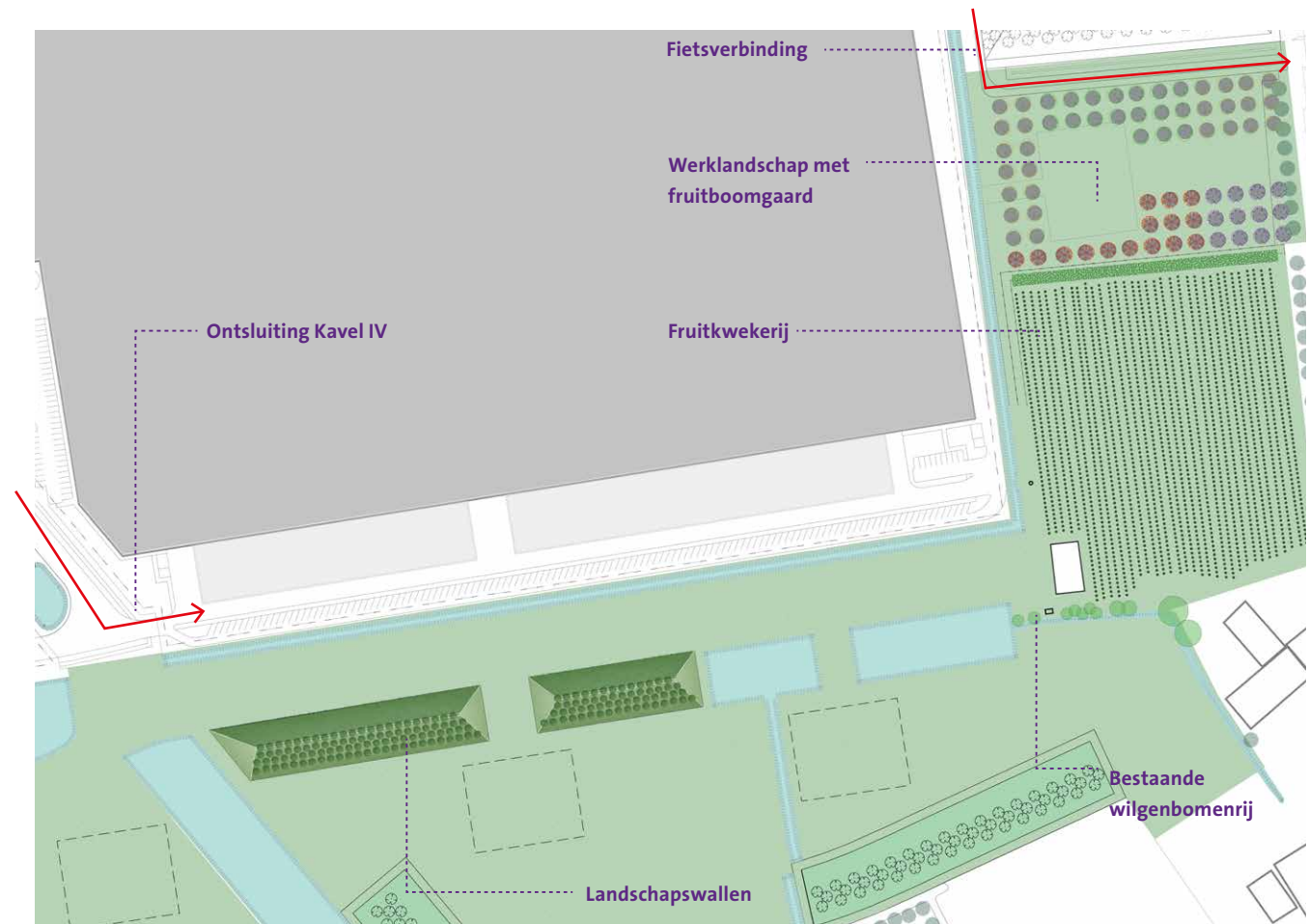


Ligging planlocatie in de omgeving

2. Analyse

2.1. Bestaande situatie

De drie locaties liggen in het plangebied tegen het bedrijventerrein Park15 met aan de noordzijde kavel IV en aan de zuidzijde de 5 meter hoge landschapswallen ofwel waterpartijen. Ten noordwesten eindigt de huidige situatie in de ontsluiting van het bedrijvenpark. Aan de oostzijde grenst de huidige situatie aan een fruitkwekerij. Aan de noordzijde van deze fruitkwekerij is een werklandschap voorzien welke is geïntegreerd in een fruitboomgaard.



Planlocatie langs de zuidzijde van kavel IV



Luchtfoto met zicht op het plangebied



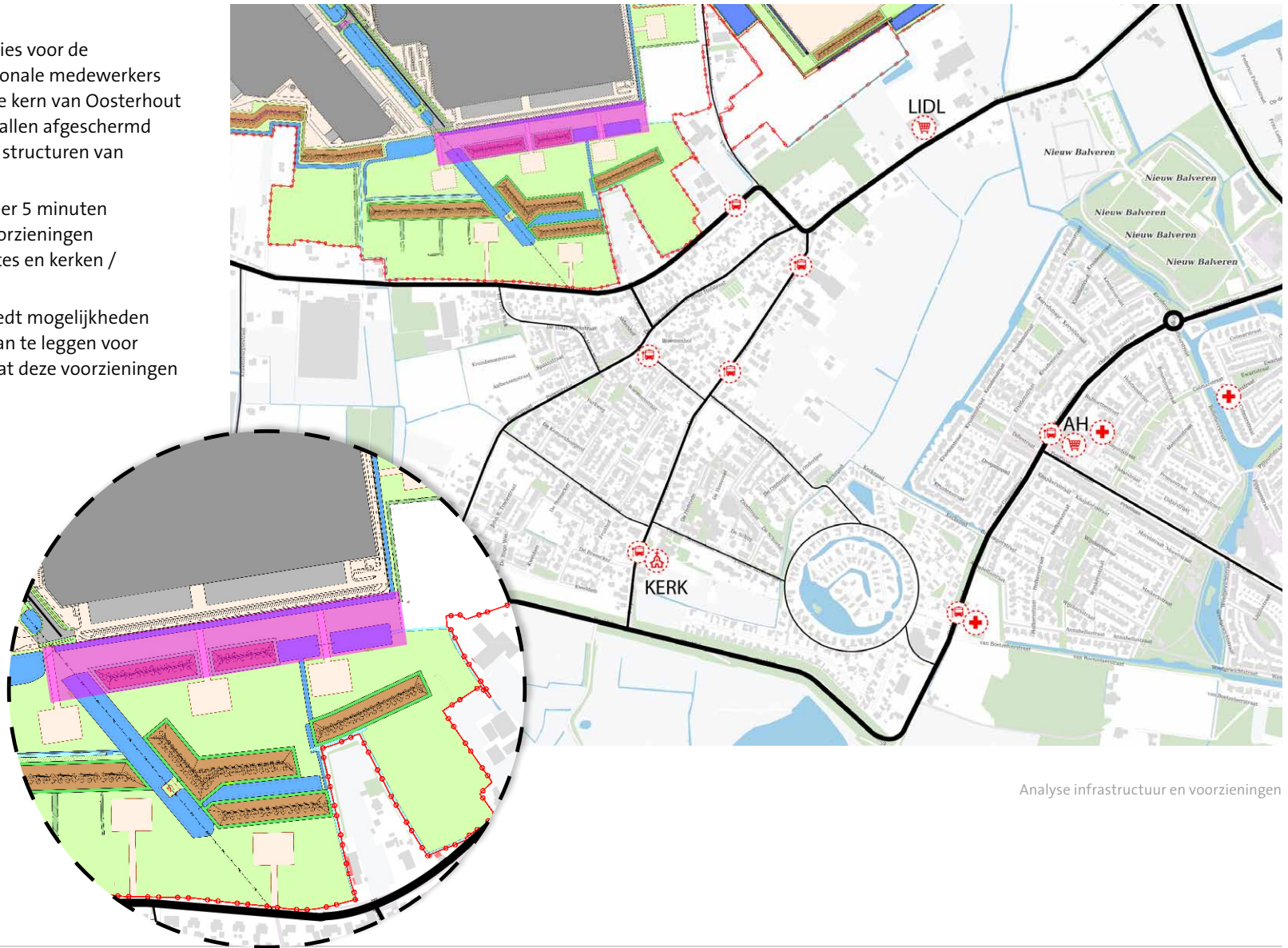
Luchtfoto met zicht op het plangebied vanuit het oosten



Luchtfoto met zicht op het plangebied met de drie locaties

2.2. Analyse Omgeving

- Het plangebied met de locaties voor de huisvesting van de internationale medewerkers ligt aan de noordzijde van de kern van Oosterhout en wordt door landschapswallen afgeschermd van de bestaande stedelijke structuren van Oosterhout.
- De locaties liggen op ongeveer 5 minuten fietsen van de dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, bushaltes en kerken / gebedshuizen.
- De huidige infrastructuur biedt mogelijkheden om een goede ontsluiting aan te leggen voor voetgangers en fietsers zodat deze voorzieningen goed bereikbaar worden.



Analyse infrastructuur en voorzieningen

2.3. Analyse nieuwe ontsluiting

- De ontsluiting voor auto- en vrachtverkeer binnen het plangebied sluit aan op de bestaande infrastructuur van het bedrijvenpark (in zwart weergegeven op kaartbeeld).
- Voor de aansluiting van langzaam verkeer op de bestaande infrastructuur hebben we diverse mogelijkheden onderzocht.
- De weergegeven optie (rode gestippelde lijn op het kaartbeeld) is voor fietsers en voetgangers de meest efficiënte ontsluiting voor de locaties.
- De huisvesting voor de internationale medewerkers is zodanig binnen het plangebied geprojecteerd waardoor:
 - Deze aansluit bij de infrastructuur middels een nieuwe wandel- en fietsverbinding richting Oosterhout en de voorzieningen.
 - Deze in / nabij de open ruimte wordt gesitueerd en zo een aantrekkelijke leefomgeving kan worden gevormd.
 - Er optimaal gebruik gemaakt kan worden van de aanwezige landschapselementen om een goede landschappelijke inpassing te realiseren



Analyse ontsluitingsoptie planlocatie

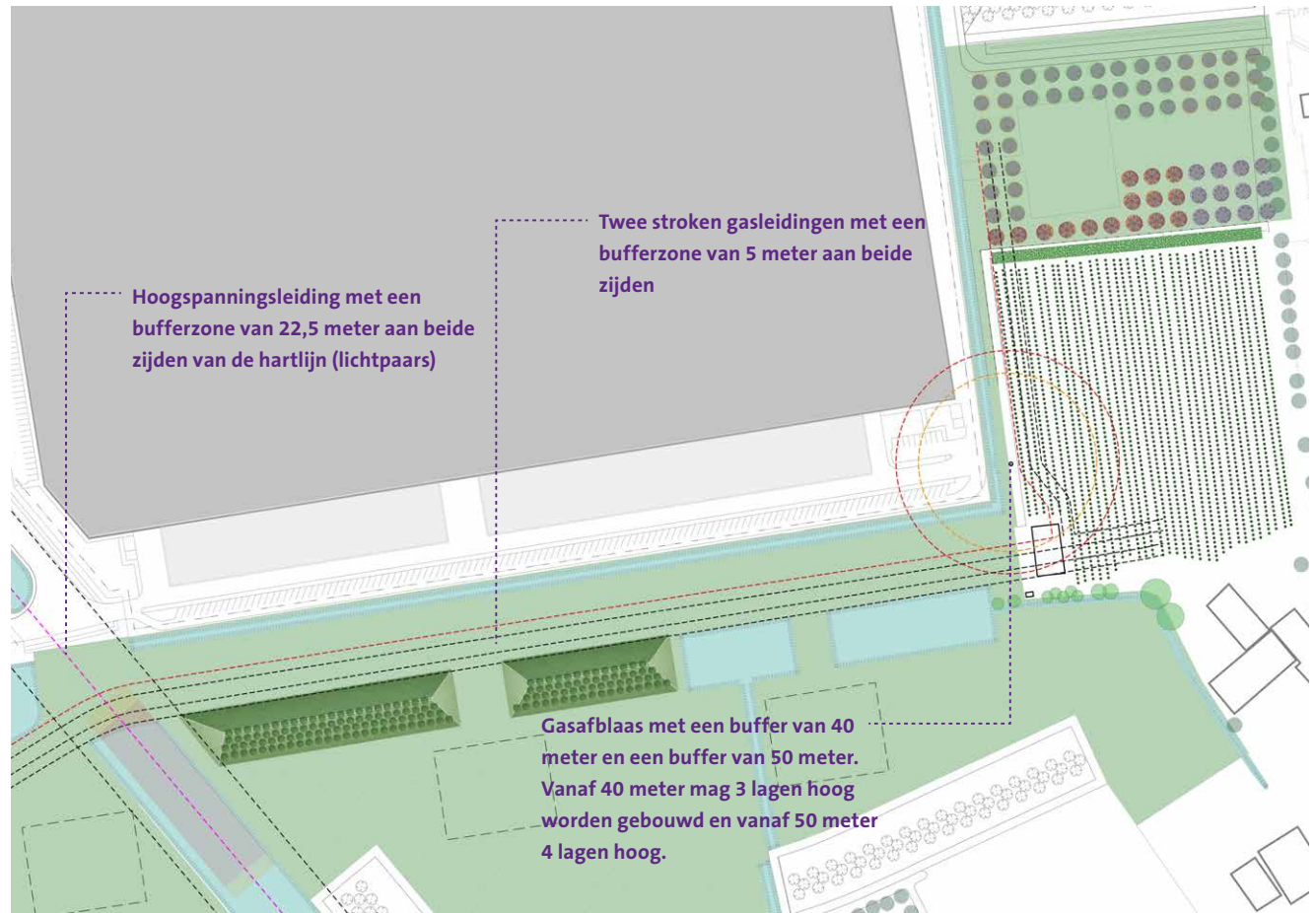
3. Uitgangspunten en belemmeringen

3.1. Uitgangspunten

- Alle belemmeringen zoals gasleidingen en hoogspanningsleidingen blijven gehandhaafd, waarbij de watergang d.m.v. een duikerconstructie, gedeeltelijk ondergronds wordt gebracht om voldoende ruimte te verkrijgen voor de huisvesting voor de internationale medewerkers.
- De toegangen tot de werklandschappen ten zuiden van het plangebied worden meegenomen in het ontwerp en middels de infrastructuur van de huisvesting voor de internationale medewerkers waarna dit aansluit op de bestaande (private) infrastructuur van Park15.
- De huisvesting voor de internationale medewerkers wordt op een aantrekkelijke manier in de omgeving ingepast. De aanwezige buitenruimte wordt multifunctioneel ingericht. Enerzijds als aantrekkelijke verblijfs- en wandelgebied voor de gebruikers / bewoners en anderzijds als natuur- en ecologische verbinding tussen de aanwezige landschapselementen.
- Het plangebied wordt ontsloten voor auto's en vrachtwagens en sluit aan de westzijde aan op de daar aanwezige infrastructuur.
- Realiseren van een waardevolle buitenruimte voor de huisvesting waarbij de buitenruimte multifunctioneel ingericht wordt, wandelen, sport en spel, recreëren, natuur, etc.
- Inpassen van een nieuwe ontsluitingsroute voor langzaam verkeer tussen Oosterhout en het plangebied door de aanplant van begeleidende groenstructuren. Daarbij wordt rekening gehouden met de sociale veiligheid door het aanbrengen van goede verlichting.

3.2. Belemmeringen

- Door het plangebied lopen parallel langs de landschapswallen twee stroken gasleidingen met een onderlinge afstand van ca. 6 meter. En een bufferzone van 5 meter aan beide kanten. Binnen deze strook van ongeveer 16 meter breed mag niet worden gebouwd, wel is er de mogelijkheid voor een open verharding (elementverharding) binnen deze 16m zone. De initiatieven zijn reeds voorgelegd aan de Gasunie welke haar akkoord hierop heeft gegeven.
- Het westelijke deel van het plangebied loopt tot onder een hoogspanningsverbinding, die van noord naar zuid loopt en een bufferzone van 22,5 meter aan de west en oostzijde heeft (45 meter in totaal). Binnen deze bufferzone mag niet worden gebouwd en mag er geen diepwortelende of robuust uitgroeiende beplanting worden toegepast. Het is wel mogelijk om hier te verharderen, te parkeren, een groene afscheiding aan te leggen en groen volgens de gewenste maatregelen toe te passen. Daarnaast is aanvullend de zogenaamde 0,4 microtesla zone bepaald. Deze loopt tot 35 meter uit het hart van de leiding en ligt derhalve ook buiten de toekomstige bebouwing.
- Ten oosten van de planlocatie is een gasafblaas geplaatst. Rond om de gasafblaas mag maar tot een bepaalde hoogte worden gebouwd afhankelijk van de afstand tot genoemde gasafblaas.



Planlocatie met belemmeringen

4. Ruimtelijk concept

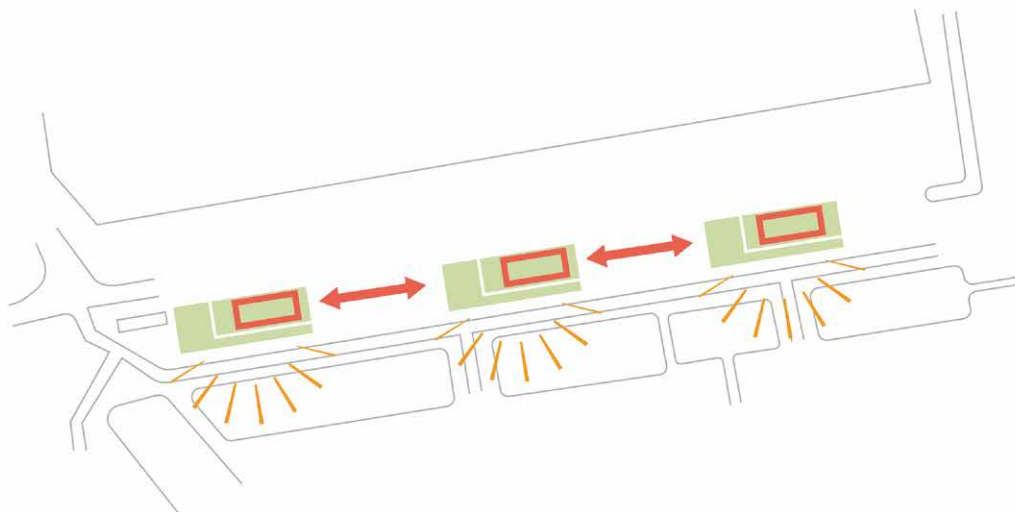
In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten en belemmeringen voor de huisvesting van internationale medewerkers op Park15 uitgebreid besproken. Echter, een essentieel element dat meer aandacht verdient, is het woon-leefklimaat. Dit hoofdstuk introduceert de drie hoofdontwerpprincipes die als leidraad dienen voor het realiseren van een huisvesting die niet alleen functioneel is, maar ook bijdraagt aan een hoogwaardig woon- en leefklimaat.

Bouvvolumes huisvesting

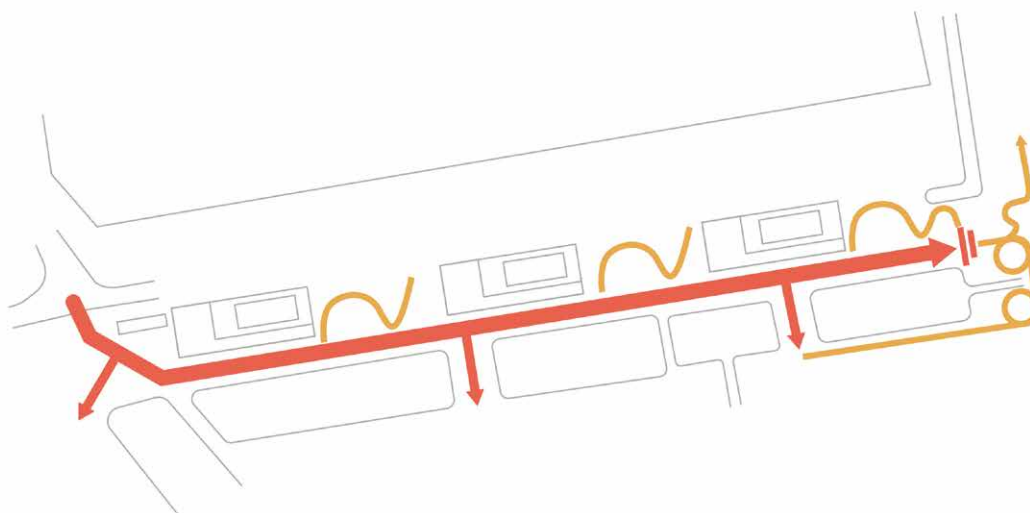
De bouwvolumes zijn zorgvuldig georiënteerd naar het landschap om een harmonieuze relatie met de omgeving te waarborgen. De drie volumes zijn op ruime afstand van elkaar geplaatst om voldoende privacy en rust te garanderen. Elk volume beschikt over een eigen buitenruimte, wat bijdraagt aan een aangenaam woonklimaat.

Duurzame ontsluiting

Veiligheid en toegankelijkheid staan centraal in het ontwerp van de ontsluiting. Een hoofdas vormt de ruggengraat van het verkeersplan, waarop diverse wandelpaden aansluiten. Het ontwerp zorgt ervoor dat er geen doorgaand verkeer is, wat bijdraagt aan een rustige en veilige woonomgeving.



Concept bouwvolumes huisvesting

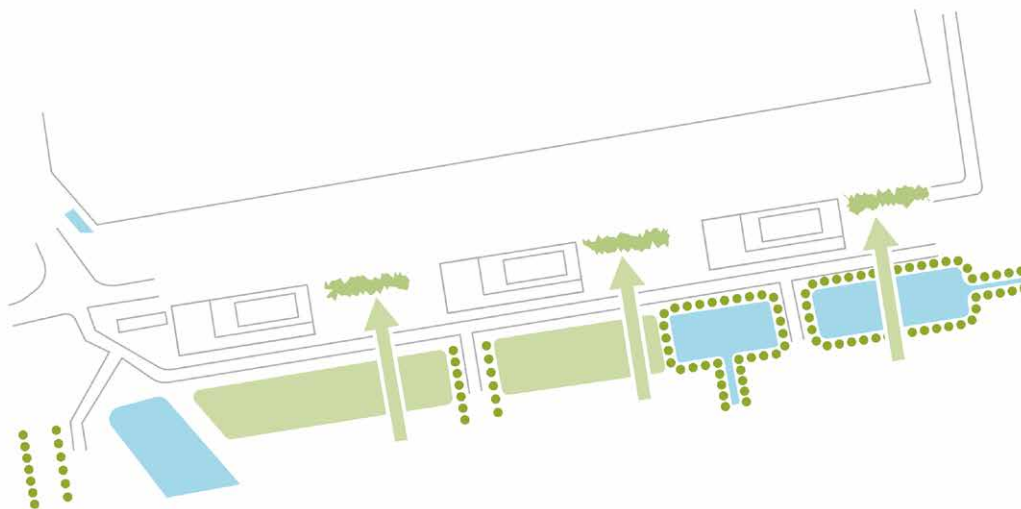


Concept duurzame ontsluiting

Zorgvuldige landschappelijke inpassing

Het bestaande groenblauwe kader dient als uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing. De groeninrichting wordt zodanig ontworpen dat deze zich verhoudt tot de bestaande elementen in het landschap. Het landschap wordt organisch tussen de volumes doorgetrokken, wat zorgt voor een naadloze integratie met de omgeving.

Als "voortuin" van de huisvesting wordt een groenblauwe inrichting gecreëerd die optimaal inspeelt op de ruimtelijke kenmerken van het plangebied. Deze inrichting draagt bij aan een verhoogd woon- en leefklimaat en vormt een natuurlijke overgang tussen de bebouwde en onbebouwde omgeving. De besloten buitenruimte en ruime parkeermogelijkheden per bouwvolume zorgen voor onderlinge functionele onafhankelijkheid, wat bijdraagt aan een gevoel van privacy en eigenheid. Tenslotte maken de bestaande landschapswallen en waterpartijen de ruimtebeleving dynamisch en interessant, en versterken ze de cohesie tussen de natuurlijke en gebouwde omgeving.



Concept zorgvuldige landschappelijke inpassing



5. Ontwerp

Nieuwe ontsluiting voor langzaam
verkeer richting Oosterhout

Extra zone als buitengebied
voor de huisvesting voor
internationale medewerkers

Huisvesting voor
internationale
medewerkers



Nieuwe ontsluiting
naar huisvesting en
werklandschappen



Dichtbij de nieuwe huisvesting
is ruimte gereserveerd
voor fietsenstalling en
afvalcontainers



Parkeercoffers met hagen
aan de achterkanten

Ontsluiting richting
werklandschap begeleid
door bomen

Ontsluiting richting
werklandschap begeleid
door bomen

Begroeide landschapswal
met bloemrijk grasland
aan de noordzijde



Nieuwe ontsluiting richting Oosterhout begeleid door een lage elzenhaag, verder ten zuiden gaat deze haag over naar een hoge elzenhaag

Achter de nieuwe huisvesting een begroeid element/coulisse langs de grens met kavel IV

Ontsluiting richting werklandschap begeleid door knotwilgen

Wandel- en recreatiegebied inclusief een half basketbalveld t.b.v. nieuwe huisvesting

Knotwilgen zetten de bestaande knotwilgenrij ten oosten voort en begeleiden de waterpartijen aan de noordkant

Gemengde struweelaanplant met afwisselend hoog opgaande bomen langs de zuidkant van de waterpartijen



5.1. Toelichting

De drie huisvestingsinitiatieven worden binnen het plangebied gepositioneerd. Vanuit elke afzonderlijke locatie:

- Heeft de huisvesting een goede aansluiting op de bestaande infrastructuur en de loop-fietsafstanden naar de kern van Oosterhout blijven beperkt.
- Kan gebruik worden gemaakt van de aanwezige landschappelijke elementen om een goede landschappelijke inpassing te verkrijgen.
- Bestaat de mogelijkheid om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te creëren binnen het werklandschap.

5.2. Fasering

Het plan is faseerbaar en uitbreidbaar. Hiernaast is in een beeldenreeks opgenomen hoe deze fasering eruit zou kunnen komen te zien. Over het algemeen geschiedt de ontwikkeling gelijkmatig van west naar oost. In de fase nul wordt na het bouwrijp maken van de gronden de landschappelijke inpassing gerealiseerd. Daarna kan in fase 1 de huisvesting worden gerealiseerd. Ook wordt in deze fase de nieuwe verkeersroute voor fietsers en voetgangers aangelegd. In een tweede fase is dan nog de ruimte om te voorzien in de verdere behoefte met extra volumes. Het gehele plangebied is modulair opgebouwd en kan naar rato en opgedane ervaring groeien en/of desgewenst worden aangepast.



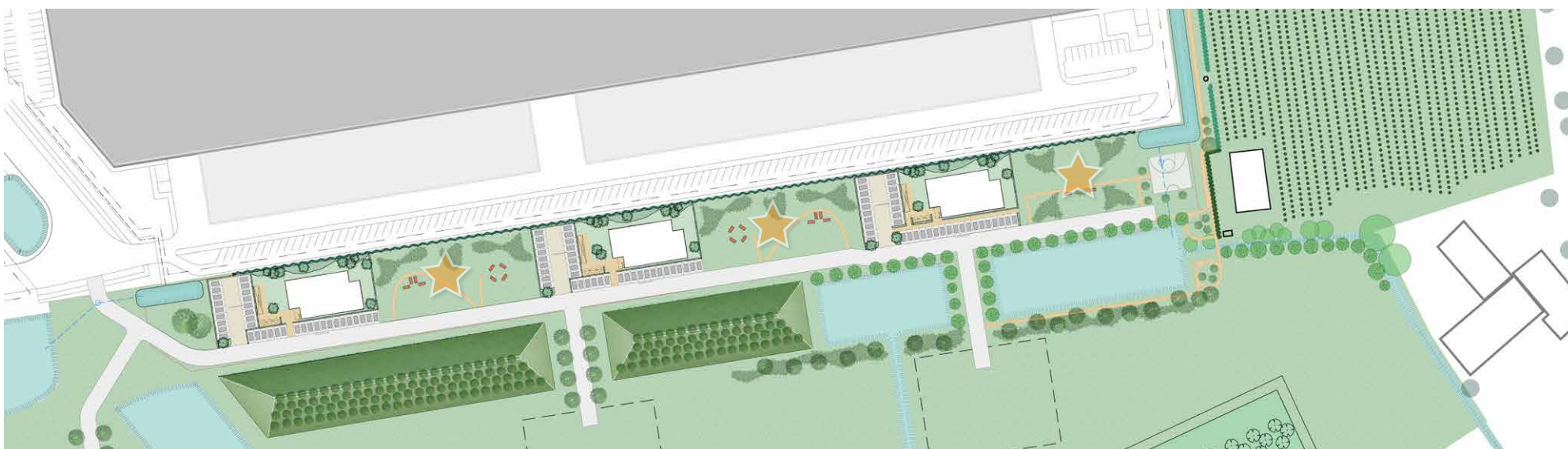
Huidige situatie plangebied



Fase 0: verleggen watergang en aanleggen landschappelijke inpassing



Fase 1 : realisatie 3 initiatieven



Fase 2: zoeklocatie verdichting huisvesting bij toekomstige uitbreiding

Fase 1



5.3. Detail

Voor deze inrichting is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt door de architect waarbij is gekeken naar een goede ruimtelijke opzet met voldoende buitenruimte en een bijbehorende landschappelijke inpassing.

Stedenbouwkundige opzet

Er is gekozen voor een repeterende, efficiënte bebouwing waarbij de bouwblokken op grote afstand van elkaar staan en de ruimte tussen de bouwblokken tijdelijk kan worden ingericht als extra buitenruimte voor de toekomstige bewoners. De drie initiatieven hebben een hoogte van ca. 12 meter. Het parkeren wordt rond de gebouwen op 'eigen terrein' opgelost en de parkeerplaatsen worden begeleid met lage hagen. De hoofd verblijfsruimte wordt aan de oostzijde vormgegeven. Per locatie kunnen 92 personen worden gehuisvest. Alle drie locaties bij elkaar zijn geschikt voor 276 personen. Per locatie is ruimte voor 36 parkeerplaatsen, de gehanteerde parkeernorm is hier 0.385 conform de parkeernorm voor huisvestingslocaties voor internationale medewerkers zoals ontwikkeld door BRO (Dit wordt separaat nader onderbouwd). Elk initiatief beschikt over 46 studio's.



3D diagram fase 1 huisvesting

Parkeren langs de hoofdontsluiting
aan de zuidzijde van de nieuwe
bebouwing met 2 * 19 en 1 * 18
parkeervakken, aan de achterkant
omzoomd door hagen

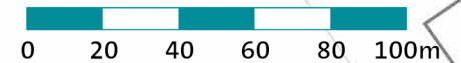
Parkeercoffer tussen de nieuwe
bebouwing met 2 * 17 en 1 * 18
parkeervakken, aan de achterkant
omzoomd door hagen

Nieuw bebouwingscluster met
de hoofdingang richting de
ontsluiting

Nieuwe huisvesting ontsloten vanuit
het westen voor autoverkeer en een
extra ontsluiting ten oosten voor
langzaam verkeer

Reservering toekomstige
initiatieven + tijdelijke extra
buitenruimte. Kan tijdelijk worden
ingericht met groepen struikwelen.

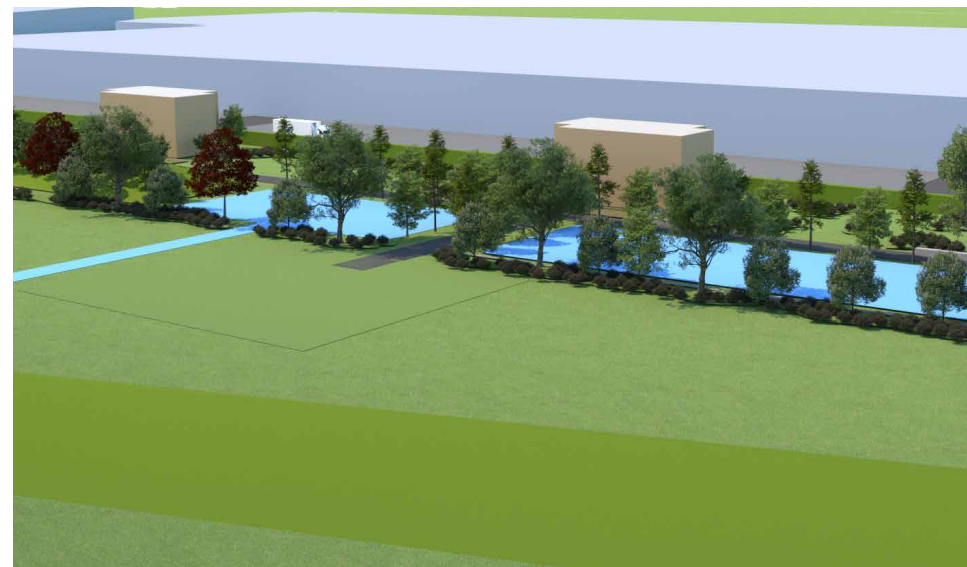
Fase 1: 3 initiatieven
92 bewoners per locatie
108 parkeerplekken



Bepantingslijst Fase 1 Huisvesting

Groenelement	Omvang		Lat. Naam	Ned Naam	Procent	Plantafstand	Plantmaat	Verband
Hagen	v	m1	Fagus sylvatica	Gewone beuk	-	1 per 0,25 m1	100/150	enkele rij
keuze uit	Bomen	v	Quercus robur	Zomereik	-	Zie tekening	v	evenredig verspreid, zie tekening
	Bomen	v	Alnus incana	Witte els	-	Zie tekening	v	evenredig verspreid, zie tekening
	Bomen	v	Prunus avium	Zoete kers	-	Zie tekening	v	evenredig verspreid, zie tekening
	Bomen	v	Betula pendula	Ruwe berk	-	Zie tekening	v	evenredig verspreid, zie tekening
	Bomen	v	Crataegus laevigata	Tweestijlige meidoorn	-	Zie tekening	v	evenredig verspreid, zie tekening
	Bomen	v	Viburnum opulus	Gelderse roos	-	Zie tekening	v	evenredig verspreid, zie tekening

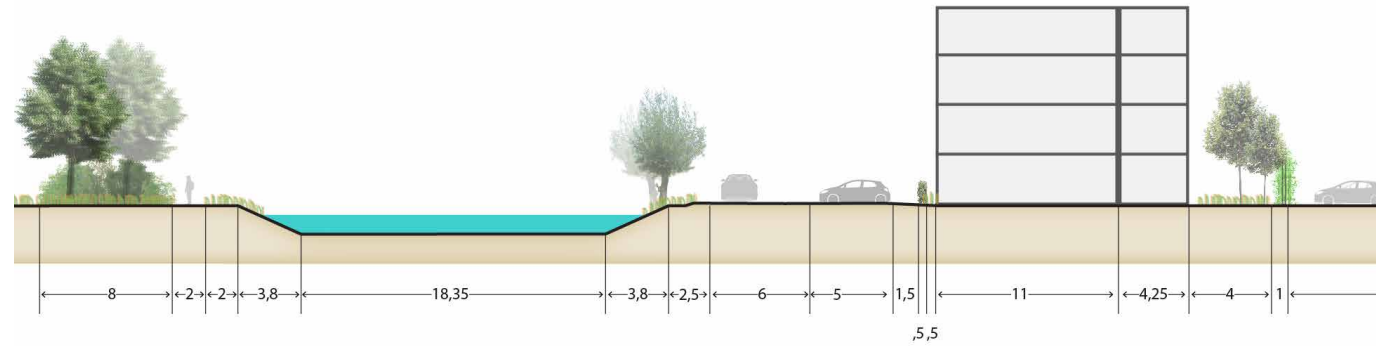
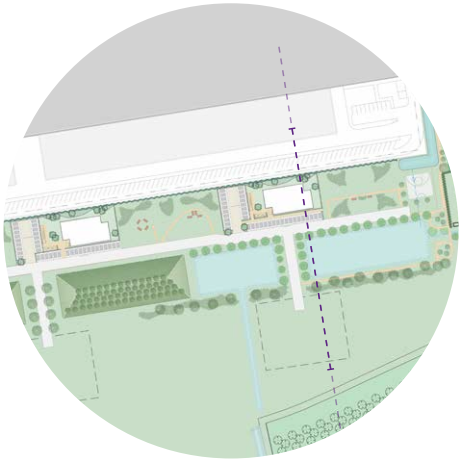
v=variabel



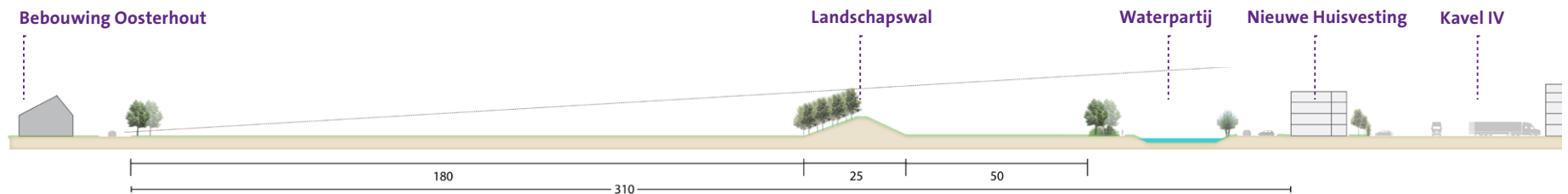
Impressie



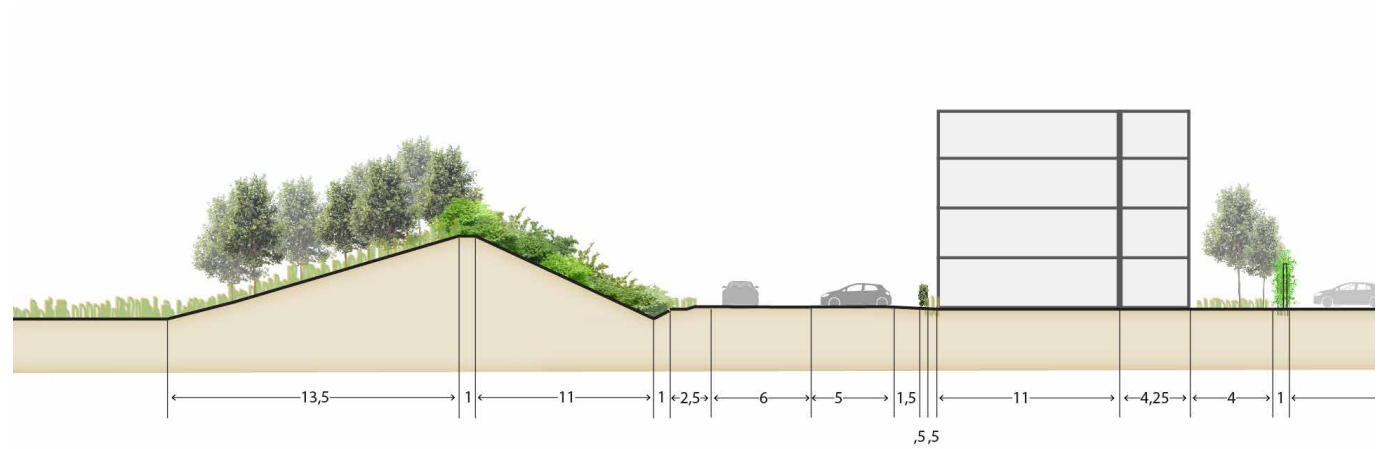
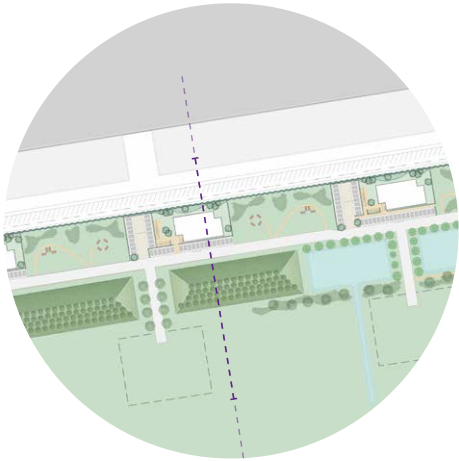
Impressie



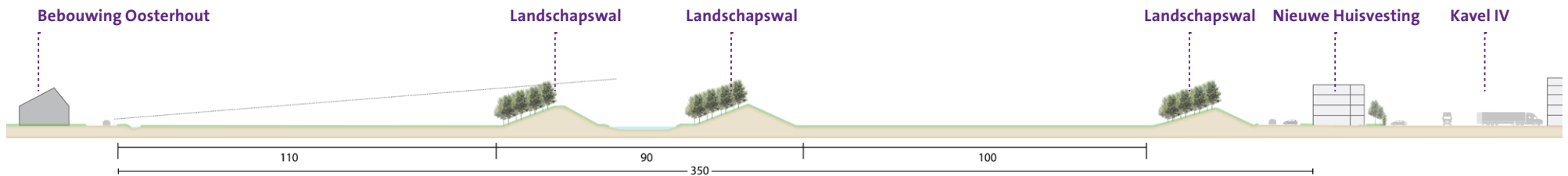
Detailprofiel verhouding inrichting tot waterpartij



Principeprofiel overzicht van bebouwing Oosterhout naar plangebied



Detailprofiel verhouding inrichting tot landschapswal

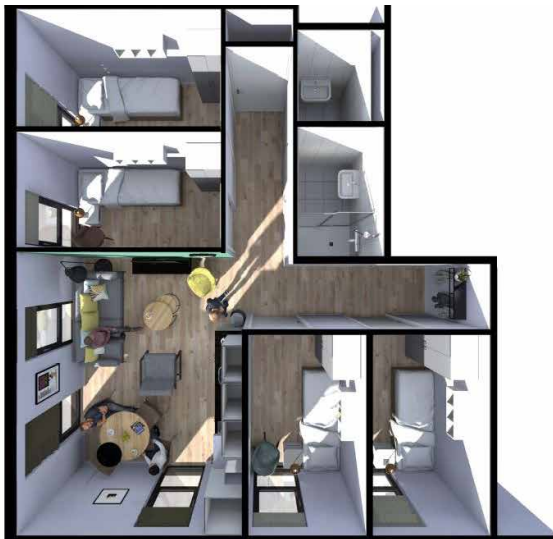


Principeprofiel overzicht van bebouwing Oosterhout naar plangebied

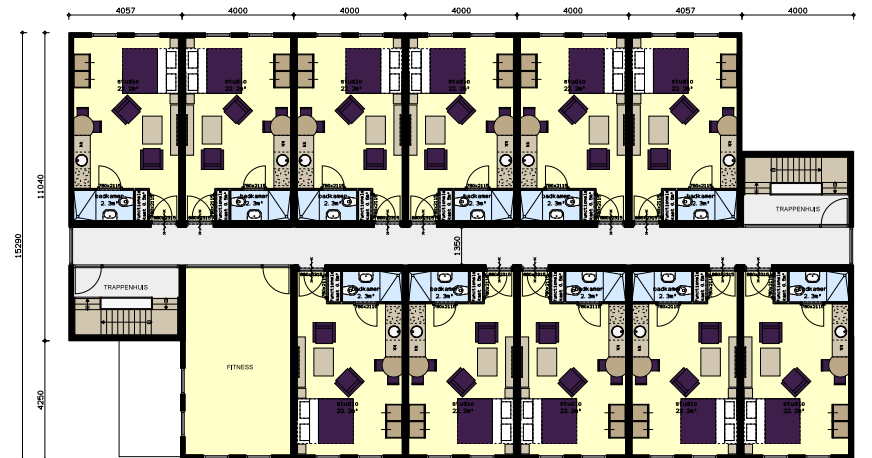
Indelingsprincipes van 2 persoons studio en 4 persoons appartement met principeplattegronden



Indelingsprincipe begane grond



Indelingsprincipe van 2 persoons studio en 4 persoons appartement



Indelingsprincipe verdiepingen (1e, 2e, 3e)



Opgaand groen tegen de gevels



5.4. Landschappelijke inpassing

Algemeen:

Ter plaatse van de ontsluiting routes naar de diverse werkeilanden worden bomen toegevoegd. Hiermee ontstaat een repeterende inrichtingssystematiek die de herkenbaarheid van de toegangen naar de kleinschalige werkeilanden versterkt.

Huisvestingsinitiatieven:

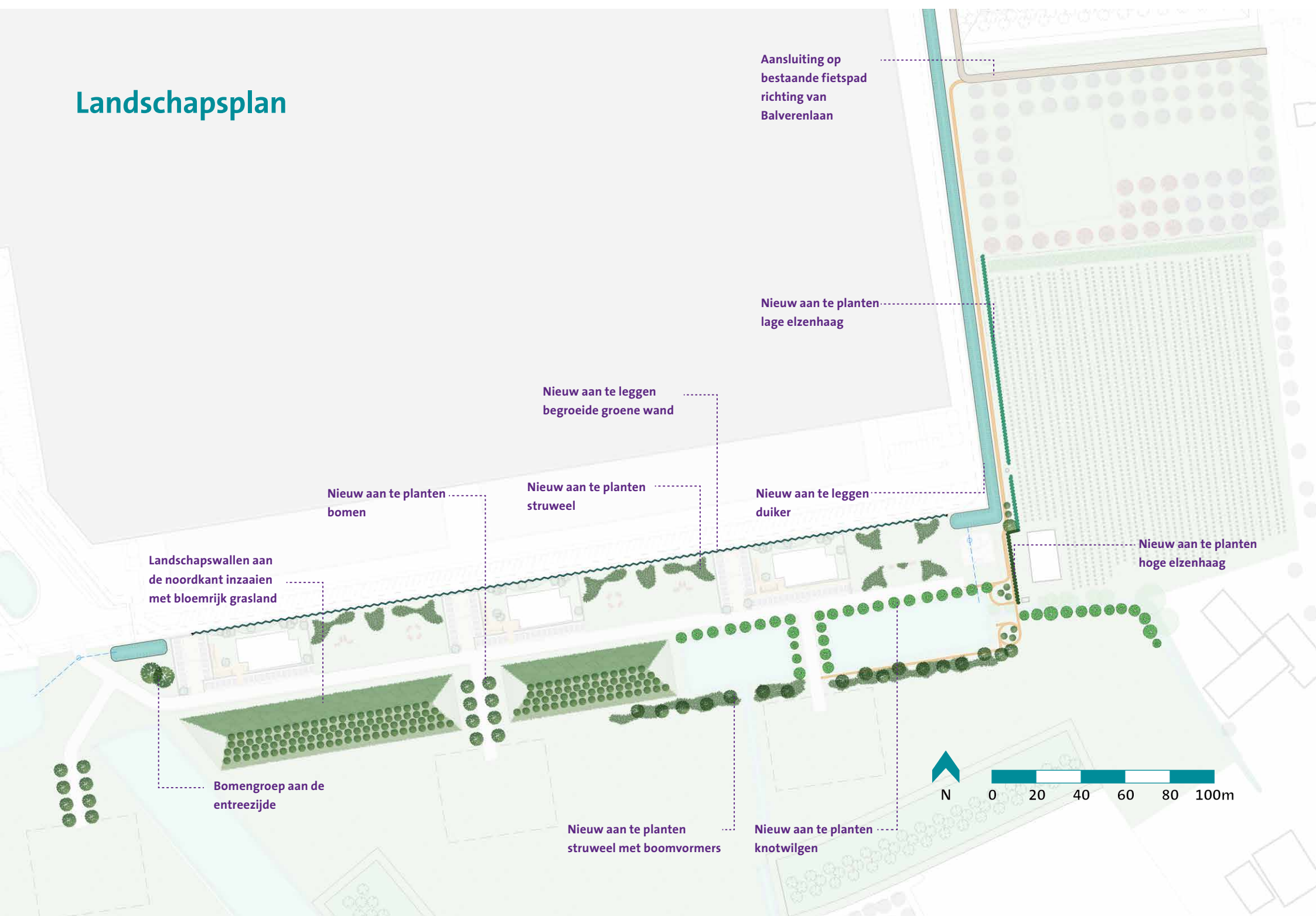
De landschappelijk inpassing van de huisvestingsinitiatieven (en de nabije omgeving) bestaat uit het aanbrengen van struweel zones die de waterpartijen aan de zuidzijde begrenzen. Hiermee wordt het werkeiland visueel en functioneel afgescheiden van de internationale werknemers woningen. In deze struweelranden worden tevens opgaande bomen ingeplant. Langs de inrit naar het werkeiland worden bomen, knotwilgen, aangeplant als herkenbaar element,

en aan de noordzijde worden deze knotwilgen doorgezet. Hiermee wordt de relatie met de knotwilgen opstanden in de nabije omgeving gerealiseerd. Tussen de gebouwen worden groepen van struweelbeplanting aangeplant en zitplekken gefaciliteerd. Langs de bestaande waterpartijen worden bomen aangeplant. Aan de oostzijde wordt bij beide varianten een royaal verblijfs- en wandelgebied ingericht als buitengebied voor de bewoners van het terrein.

	Groenelement	Omvang		Lat. Naam	Ned Naam	Procent	Plantafstand	Plantmaat	Verband	Aantal
keuze uit	Struweel	v	m1	Prunus spinosa	Sleedorn	-	1.25 in de rij, 1.25 tussen de rij	v	vershoven groepen van 8	v
	Struweel	v	m1	Corylus avalana	Hazelaar	-	1.25 in de rij, 1.25 tussen de rij	v	vershoven groepen van 8	v
	Struweel	v	m1	Cornus sanguinea	Kornoelje	-	1.25 in de rij, 1.25 tussen de rij	v	vershoven groepen van 8	v
	Struweel	v	m1	Acer campestre	spaanse aak	-	1.25 in de rij, 1.25 tussen de rij	v	vershoven groepen van 8	v
	Struweel	v	m1	Salix cinerea	Grauwe wilg	-	1.25 in de rij, 1.25 tussen de rij	v	vershoven groepen van 8	v
keuze uit	Bomen	v		Quercus robur	Zomereik	-	Zie tekening	v	evenredig verspreid, zie tekening	v
	Bomen	v		Alnus incana	Witte els	-	Zie tekening	v	evenredig verspreid, zie tekening	v
	Bomen	v		Prunus avium	Zoete kers	-	Zie tekening	v	evenredig verspreid, zie tekening	v
	Bomen	v		Betula pendula	Ruwe berk	-	Zie tekening	v	evenredig verspreid, zie tekening	v
	Bomen	v		Crataegus laevigata	Tweestijlige meidoorn	-	Zie tekening	v	evenredig verspreid, zie tekening	v
	Bomen	v		Viburnum opulus	Gelderse roos	-	Zie tekening	v	evenredig verspreid, zie tekening	v
	B.R.Grasland	2500	m2	Bloemrijk grasland: cruydthoeck Bloemenmengsel M5		-	200 g per are	zaden	evenredig verspreid	5000g
	Bomen			Salix alba	Knotwilg	-	Zie tekening	16-18	Ca 8.00 m H.o.h., zie tekening	41
	Elzenhaag			Alnus glutinosa	Zwarte els	-	Zie tekening	200/240	Ca 1.00 m H.o.h., zie tekening	40
	Elzenhaag			Alnus glutinosa	Zwarte els	-	Zie tekening	100/150	Ca 1.00 m H.o.h., zie tekening	125

Tabel beplantingslijst (v= variabeel)

Landschapsplan





Impressie



Impressie

www.pouderoyentonnaer.nl

