Ontwikkelkader HVO

- een hart voor Oosterhout -

november 2021



Colofon

Opdrachtgever:
Gemeente Overbetuwe

opdrachtnemer:
Buro Ontwerp & Omgeving

projectnummer:
P3306.01
status:
Concept 2
datum:
26 november 2021
formaat:
A4 liggend













Inhoud

1. Inleiding *06*
Aanleiding 06
Plangebied 06
Burgerinitiatief 08
Haalbaarheidsonderzoek 09
Leeswijzer 09

2. Het plangebied *10*
Algemeen 10
Historie 10
Samenhangend dorpshart 12
Kansen en aandachtspunten 13

3. Ontwerpend onderzoek *14*
Algemeen 14
Denkrichtingen 14
Park als hart *16*
Het groene lint *18*
Rondje om de kerk *20*

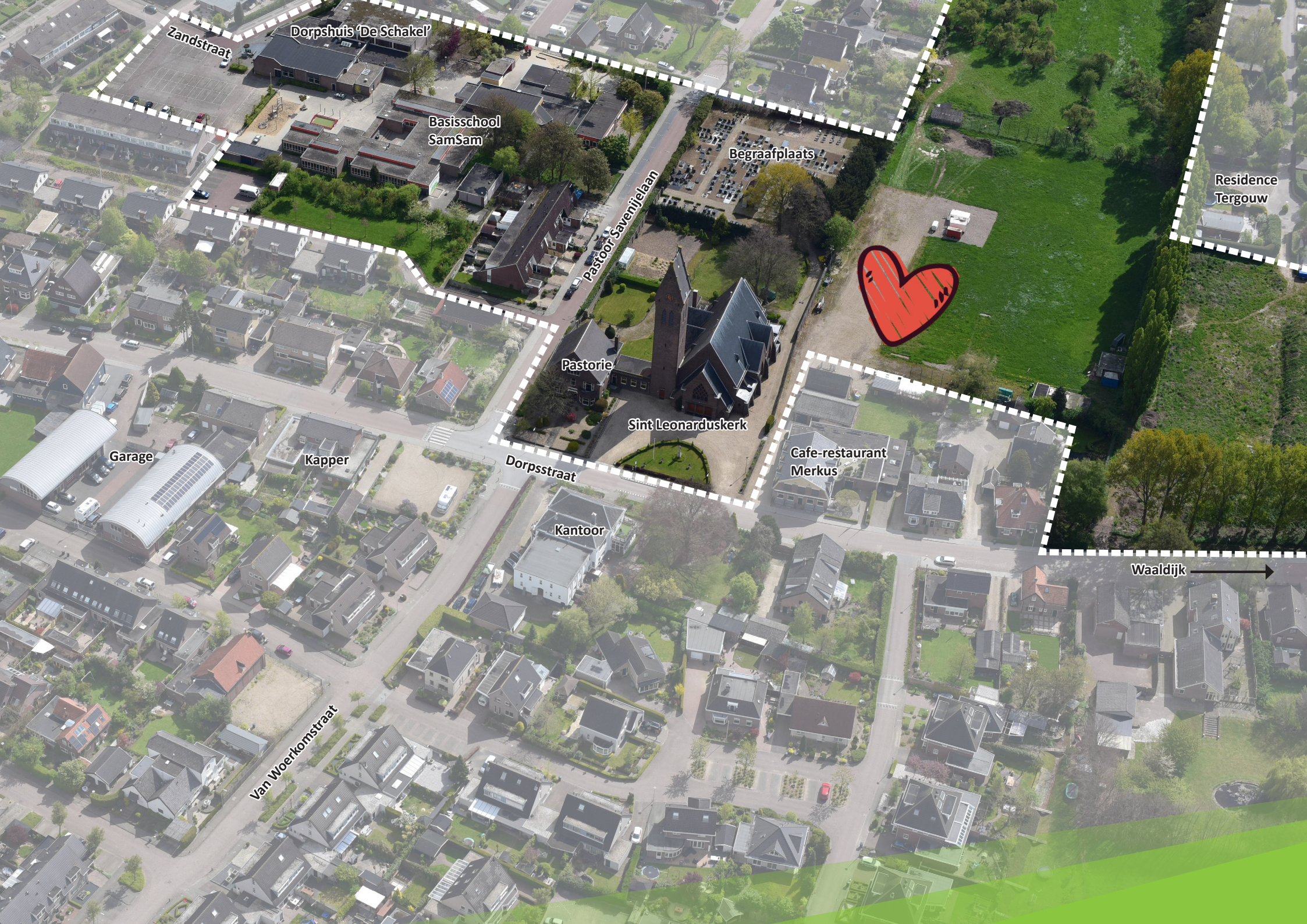
4. In gesprek met Oosterhout *22*
Gesprekken 22
Bewonersavond 22

5. Financiële haalbaarheid *24*
Algemeen 24
Scenario's en ontwikkelstrategie 24
Scenario 1a en b *24*
Scenario 2a en b *26*
Scenario 3a t/m d *29*
Resultaten scenario's 29
Scenario 1a en b *29*
Scenario 2a en b *29*
Scenario 3a t/m d *29*
Conclusie 29

6. Cultuurhistorisch onderzoek *30*
Algemeen 30

7. Ontwikkelkader *32*
Algemeen 32
Deelgebied 'Zandstraat-Pastoor Savenijelaan' 34
Deelgebied 'Sint Leonarduskerk' 38
Deelgebied 'Tussen Kerk en Waaldijk' 42

Bijlage *48*
1. Oogst digitale bewonersavond 48


Zandstraat
Dorpshuis 'De Schakel'
Basisschool SamSam
Begraafplaats
Pastoor Savenijelaan
Residence Tergouw
Pastorie
Sint Leonarduskerk
Garage
Kapper
Dorpsstraat
Kantoor
Cafe-restaurant Merkus
Waaldijk
Van Woerkomstraat

01//Inleiding

Aanleiding

De prachtige St. Leonarduskerk in Oosterhout heeft zijn religieuze functie verloren. In het dorp is een initiatief gegroeid om de kerk te transformeren tot het nieuwe dorpshuis. Aanvullend daaraan is de ambitie uitgesproken om deze ontwikkeling te benutten om in een breder perspectief naar het dorpshart van Oosterhout te kijken.

Verschillende wensen, ambities en knelpunten zouden in één integrale visie met elkaar verknoopt kunnen worden. Het gaat bijvoorbeeld om basisschool SamSam waarvan het gebouw tegen het einde van zijn levensduur aanloopt, over het evenemententerrein achter zaal Merkus dat een opwaardering kan gebruiken en over de wens om woningen toe te voegen voor starters en senioren in het hart van Oosterhout. Maar ook de realisatie van een dorpspark maakt onderdeel uit van de ambities.

Het doel is te komen tot een integrale visie op het hart van Oosterhout waarin bovengenoemde ambities ingepast kunnen worden, met respect voor historische waarden van Oosterhout en specifiek de kerk en zijn directe omgeving.

Plangebied

Het plangebied betreft globaal de gronden rondom de Pastoor Savenijelaan in Oosterhout. Het plangebied bestaat uit een aantal deelgebieden en deze betreffen de gronden rondom de kerk, de gronden van het huidige dorpshuis en basisschool SamSam en gronden gelegen langs de Dorpsstraat en de Waaldijk. In de figuur op nevenstaande pagina is de ligging, alsmede de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Prachtige en iconische St. Leonarduskerk


Garage
Kapper
Van Woerkomstraat
Dorpsstraat
Zandstraat
Dorpshuis
'De Schakel'
Basisschool
SamSam
Kantoor
Pastorie
Pastoor Savenijelaan
Sint Leonarduskerk
Begraafplaats
Cafe-restaurant
Merkus
Evenementen
Waaldijk
Residence Tergouw

Burgerinitiatief

Voor het plangebied is er vanuit een burgerinitiatief een visie ontstaan op de ontwikkeling van een ‘nieuw’ dorpshart. De visie behelst de verplaatsing van het bestaande dorpshuis naar de bestaande kerk en de bouw van een nieuwe gymzaal, de realisatie van een nieuwe bassischool achter zaal Merkus en de herontwikkeling van de bestaande locaties van het dorpshuis en bassischool naar woningbouw. Nabij de nieuwe school, zou ook additionele woningbouw moeten plaatsvinden, waardoor een nieuw plein (hart) van Oosterhout kan ontstaan.

Verder wordt voorzien in de realisatie van een nieuw park en een boomgaard. De visie op het nieuwe Hart van Oosterhout is door de initiatiefgroep gepresenteerd aan de gemeente, waarop vervolgens een positief bestuurlijk standpunt is genomen. Op basis van dit standpunt is besloten om een haalbaarheidsonderzoek naar het initiatief uit te voeren. Dit omdat een eerste doorrekening van de visie stuit op een sterk negatief resultaat en daarbij moet worden afgevraagd of alle elementen uit de visie wel realiseerbaar of noodzakelijk zijn.



Haalbaarheidsonderzoek

Het haalbaarheidsonderzoek moet een heldere ontwikkelingsvisie bevatten, van waaruit een ontwikkelstrategie kan worden gekozen. Eveneens kan de ontwikkelvisie ingezet worden voor de subsidie aanvraag in het kader van de Erfgoed Deal en Steengoed benutten. De ontwikkelvisie moet de te onderscheiden deelbesluiten helder maken en hiervoor mogelijke alternatieven bieden op basis waarvan een financiële doorrekening kan plaatsvinden.

De ontwikkelvisie omvat op deze wijze verschillende scenario's over de wijze waarop het nieuwe Hart van Oosterhout kan worden vormgegeven en welke rol een ieder hierin speelt. Hierbij is de verplaatsing van het bestaande dorpshuis naar de kerk en de ontwikkeling van een nieuw dorpshart (in welke vorm dan ook) een hard gegeven. De overige elementen uit de gepresenteerde visie zijn eventueel ook op andere manieren in te vullen.

Leeswijzer

Het onderzoek is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de ruimtelijke kenmerken van het plangebied beschreven, in hoofdstuk 3 wordt het ontwerpend onderzoek beschreven waarin drie denkrichtingen centraal staan. De denkrichtingen zijn mede bedoeld om de discussie over wat een hart is op gang te brengen. Hoofdstuk 4 vertelt over de gesprekken die gevoerd zijn met de inwoners van Oosterhout. In hoofdstuk 5 wordt beschreven wat de denkrichtingen voor invloed hebben op de haalbaarheid van de ontwikkeling. Vanuit hier zijn verschillende ontwikkelscenario's opgesteld en is de financiële haalbaarheid onderzocht. Dit wordt gevolgd door de belangrijkste conclusies het cultuurhistorisch onderzoek dat verricht is door Ferdinand van Hemmen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 beschrijven we het ontwikkelkader, de resultante van de verschillende onderzoeken (ruimtelijk, maatschappelijk, financieel-strategisch en cultuurhistorisch).

02//Het plangebied

Algemeen

Op bijgaande afbeelding zijn de grenzen van het plangebied aangeduid. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Zandstraat, aan de zuidzijde door park Ter Gouw en de Waaldijk. De Dorpsstraat begrenst het gebied aan de westzijde. Dwars door het plangebied loopt de Pastoor Savenijelaan. Centraal in het gebied ligt de prachtige Sint Leonarduskerk met bijbehorende pastorie, kerktuin en begraafplaats.

Dit gebied omvat gebouwen en terreinen waar een groot deel van het Oosterhoutse dorpsleven zich heeft af gespeeld. De Sint Leonarduskerk was het centrum van het kerkelijk leven, maar heeft door ontkerkelijking die rol verloren. Nu wacht een nieuwe toekomst als multifunctioneel dorpshuis. Het huidige dorpshuis 'De Schakel' ligt samen met basisschool SamSam tussen de Zandstraat en de Pastoor Savenijelaan. Ten zuiden van de kerk ligt het braakliggende stuk grond dat gebruikt wordt als evenemententerrein. Cafe-restaurant Merkus ligt tegen het plangebied aan heeft ook een belangrijke rol in het dorp als horeca gelegenheid met zaal.

Historie

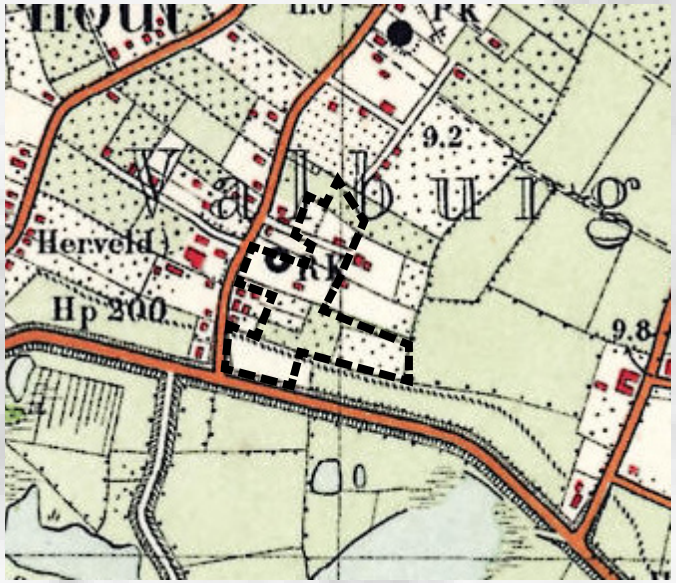
Dit 'nieuwe' centrale deel van het dorp Oosterhout is ontstaan nadat het oude dorp werd getroffen door dijkdoorbraken in 1809 en 1820. Het oude dorp lag een stuk zuidelijker, in de huidige uiterwaarden. De overstromingen vernielden de oude dijk en een groot deel van de toenmalige bebouwing en lieten een gebied achter met wielen en overslaggronden. De nieuw ontstane situatie werd opnieuw geschikt gemaakt voor menselijke bewoning door een nieuwe dijk aan te leggen en de panden aan de nieuwe Dorpsstraat werden verhoogd aangelegd met behulp van het zand dat de overstromingen achter hadden gelaten.

Oosterhout is een echt Betuws dorp. De hoger gelegen stroomruggen waarop het dorp en de dorpen in de omgeving zijn ontstaan zijn zeer vruchtbaar en uitstekend geschikt voor akkerbouw, weidebouw en fruitteelt. De lager gelegen komgronden werden gebruikt voor hooiland en weiland.



1920

Het dorpslint aan de Dorpsstraat en ook de Waaldijk zijn duidelijk zichtbaar. De dijk zorgt voor de bescherming tegen het water. Rondom de lintbebouwing is een concentratie van (fruit)boomgaarden te zien. Dit gekoppeld aan de hogere ligging ten opzichte van de omgeving.



1950

Wegenpatroon en concentratie aan bebouwing is nog niet veel veranderd. De groei is organisch. Het areaal (fruit)boomgaarden is wel toegenomen.

Historische kaarten (bron: topotijdreis.nl)



1950

Oosterhout groeit langzaam en kent de eerste planmatige uitbreidingen en de duidelijke cirkelvorm en bijhorende water van het recreatiepark Tergouw.



2020

Oosterhout is verder gegroeid en vooral in oostelijke richting. Door deze enorme groei grenst nu aan de N325 en Lent. Ook zijn de ruimtes tussen de wegen haaks op de dijk verder ingevuld met woningbouw. De nauwe samenhang met de (fruit)boomgaarden is verdwenen. De tweede lijn loopt parallel aan de Dorpsstraat (de eerste lijn), ten oosten hiervan.

Historische kaarten (bron: topotijdreis.nl)

In de 17e eeuw kwam de tabaksteelt op. Vele typische tabaksschuren sierden het landschap. Vanaf de 19e eeuw nam de fruitteelt het over. De fruitteelt is waar de Betuwe vermaard om is. De vele hoogstamboomgaarden hadden een beeldbepalende rol in het landschap.

De dorpen waren omkaderd met deze boomgaarden, hetgeen zorgde voor fraaie contrasten tussen de open komgebieden en de meer besloten stroomruggen. De fruitteelt zorgde ook voor industrie. Tegenover de kerk stond vroeger de jamfabriek van BATO.

In de huidige tijd zien we deze (woelige) geschiedenis nog terug. De Dorpsstraat is nog duidelijk herkenbaar als centrale as, de ontginningsas, met opstrekkende verkaveling haaks op deze Dorpsstraat. De bebouwing waaronder de kerk was exclusief gericht naar de Dorpsstraat. Erachter lag een mozaïek van akkers en bongerds. Achter de eerste lijn bebouwing langs de Dorpsstraat zijn, vooral na WO 2, nieuwe wijken en functies gebouwd. Ter plaatse van de kern van Oosterhout zien we in de tweede lijn dat daar de school, het dorpshuis en het evenemententerrein terecht zijn gekomen. De schoksgewijze groei is te zien aan de aanwezigheid van lege percelen, achterkanten en gemankeerde verbindingen.

In deze zogenaamde tweede lijn bevindt zich een groot deel van de functies waar het dorpse leven zich nu afspeelt. Door de oriëntatie in oost-west richting (van en naar de Dorpsstraat) ontbreekt samenhang in noord-zuid richting in de tweede lijn (van dorpshuis via kerkterrein, evenemententerrein naar de dijk). Zie hiervoor ook het kaartbeeld op volgende pagina.

Samenhangend dorpshart

De vraag hoe een samenhangend dorpshart te maken voor Oosterhout, hangt nauw samen met dit vraagstuk. Hoe zorg je voor samenhang in noord-zuid richting, grofweg van Zandstraat tot Waaldijk? En wat betekent dit voor het kerkelijk ensemble dat als schakelstuk in deze noord-zuid verbinding ligt? Dit is een ontwerp vraagstuk.

De invloed van de rivier (de dijk, meanderpatronen in de ondergrond, kweldam, kwelkom, waterproblematiek) is nadrukkelijk aanwezig. De dijk is een zeer in het oog springend structurerend element. Tegelijkertijd is het ook een barrière tussen Oosterhout en de uiterwaarden en rivier. Het maken van betere verbindingen met en over de dijk kan hier verandering in brengen.

Het kerkelijk ensemble laat het rijke roomse leven zien en vertegenwoordigd een periode in de geschiedenis, waarin de katholieke kerken een ongekende opleving hadden. Dit komt tot uiting in de architectuur van kerk en pastorie en de pracht en praal die vooral gericht is naar de voorzijde. Maar de beslotenheid en intimiteit van tuin en begraafplaats horen hier evengoed bij.

In de omgeving is naast religieus erfgoed ook agrarisch erfgoed (woontypen, landgebruik) en industrieel erfgoed. Het rijke dorpsleven met verschillende evenementen kan gezien worden als sociaal erfgoed.

Minder goed zichtbaar maar net zo belangrijk zijn de relicten van het prehistorisch meandersysteem en bewoningsresten uit de prehistorie, de romeinse tijd en de middeleeuwen.



Analyse dorpshart

Evenementen

- Kindervakantiedorp Oosterhout, oude voetbalvelden O.S.C.
- Vogeltentoonstelling Kantropa, Café Merkus
- Tentfeesten en kermis, terrein achter Café Merkus
- Carnavalsoptocht, door centrum Oosterhout
- Carnaval, Dorpshuis De Schakel
- Sinterklaasintocht, door centrum Oosterhout en bij Dorpshuis De Schakel
- Nijmeegse Vierdaagse en de Nacht van Oosterhout, door centrum Oosterhout, in Café Merkus en terrein achter Café Merkus
- Herdenkingsbijeenkomst, Vredesplein
- Dick's Picknick, Dijkstraat 13
- Wielerronde, door centrum Oosterhout
- Avondvierdaagse Nijmegen-Noord, 1 avond door Oosterhout
- Zomerspektakel, terrein achter Café Merkus
- Circus, terrein achter Café Merkus

Kansen en aandachtspunten

Bij het opstellen van een ontwikkelvisie voor het hart van Oosterhout spelen de volgende kansen en aandachtspunten een grote rol.

Kansen:

- Realiseren van een ruimtelijk en functioneel samenhangend nieuw dorpshart rond het nieuwe dorpshuis;
- Het verbeteren van de noord-zuid verbindingen in de zogenaamde 'tweede lijn' van Zandstraat tot Waaldijk, met respect voor het kerkelijk ensemble;
- Nog meer zichtbaar en beleefbaar maken van de (cultuur)historie van Oosterhout;
- Versterken van de identiteit van de kern van Oosterhout door typische Oosterhoutse kenmerken te benutten in de transformatie, denk daarbij aan de fruitcultuur, het natuurlandschap (meandergordel), kwelwater, kweldammen, de ligging aan en verbinding met de uiterwaarden en de rivier;
- Het toevoegen van woningen voor specifieke doelgroepen;
- Het realiseren van een nieuwe (duurzame) school;
- Het realiseren van een duurzame omgeving met veel aandacht voor water(berging en -beheersing) en groen;
- Het verbeteren van de verbindingen van de kern van Oosterhout met Park ter Gouwe en de nieuwe woonwijken;
- Het duurzaam vormgeven aan een multifunctionele dorpsweide voor evenementen in het centrum van het dorp;
- Het toevoegen van een multifunctionele sportvoorziening in de kern voor zowel onderwijs, sport en het verenigingsleven.

Aandachtspunten:

- De kwelproblematiek in de specifieke situatie vraagt om aandacht en veelal ophoging van gronden;
- De oriëntatie van de kerk is naar de Dorpsstraat gericht. De omringende functies (die een directe relatie hebben met het dorpshuis) liggen achter de kerk. Denk daarbij aan de gymzaal, de school en de dorpsweide voor evenementen. De huidige achterzijde van de kerk en de pastorietuin komen daardoor op een cruciale positie terecht. Hier zal onderzocht moeten worden hoe hier de gewenste verbindingen en entree te maken, met respect voor integriteit van het kerkelijk ensemble;
- In het plangebied is sprake van verschillende achterkant situaties, hier zal ontworpen moeten worden op een goede aansluiting cq overgang;
- Er is sprake van verschillende eigendommen in het plangebied, er zullen dan ook strategische keuzes gemaakt moeten worden om in ieder geval de cruciale functies zoals dorpshuis, gymzaal en school in een haalbare positie te plaatsen. Deze drie functies hangen met elkaar samen en er zal dus zowel qua betaalbaarheid als timing goed gekeken moeten worden of dit lukt.



Algemeen

In Oosterhout, rondom de kerk zijn er verschillende ontwikkelingen gaande die in onderlinge samenhang bezien moeten worden. Deze ontwikkelingen hangen samen met de wensen en ambities die zijn voortgekomen uit het burgerinitiatief en deze betreffen:

- Het dorpshuis verhuist naar St. Leonardus Kerk;
- De basisschool is verouderd en zal in de nabij toekomst een nieuw gebouw moeten krijgen;
- Een nieuwe gymzaal is nodig. Voorkeur is om dit tegen of bij het dorpshuis te plaatsen. Een andere optie is om gymzaal te koppelen aan nieuwe school. Ook wordt gedacht aan een grotere zaal die geschikt is voor meer sporten;
- Behoefte aan nieuwe woningbouw vooral voor ouderen en starters;
- Het evenemententerrein vervult een belangrijke rol in Oosterhout en de wens bestaat om dit terrein beter te ontsluiten en te verbinden met het Dorpshuis en andere dorpsfuncties.

Aanvullend

- Kwelwaterproblematiek
- Betere verbindingen naar Park ter Gouwe
- Dorpsgevoel, hart
- Dorpsidentiteit
- Park/boomgaard
- Door het dorp zijn al reeds voorstellen gedaan voor de inrichting van het gebied rondom de kerk (inclusief evenemententerrein achter zaal Merkus)
- Verschillende evenementen dienen een plek te hebben in het hart van Oosterhout. Deels vinden deze binnen plaats (dorpshuis) en deels buiten (terrein achter zaal Merkus).

Functies



SCHOOL, 2000 m2 IN 2 LAGEN
(25 X 40 m²)



SPEELRUIMTE BIJ SCHOOL, 600 m²
(20 X 30 m²)



GYMZAAL
(maat sportvloer 14 X 22 m²)



SPORTZAAL
(maat sportvloer 14 x 24 m² / 22 x 28 m²)



KERMISTENT, RUIMTE VOOR EVENEMENTEN
(15 X 22 m²)



WONEN
(IN EEN MIX VAN TYPEN, IN IEDER GEVAL LEVENSLOOPBESTENDIG)

Denkrichtingen

Om bovenstaande ontwikkelingen te kunnen onderzoeken is er een aantal denkrichtingen geformuleerd. Deze denkrichtingen onderzoeken daarbij de volgende thema's:

- Hoe schuiven met de bouwstenen? Dus op welke plek zouden de verschillende functies hun plek kunnen krijgen?
- Wat betekent dit voor het functioneren en de uitstraling van het dorpshart?
- Wat is een dorpshart? Hoe definiëren we dat? Is het een gebouw, een plek, plein, park, of een route?
- Wat zijn de sociale structuren en evenementen en welke ruimten horen daar bij?

Een aanvullende vraag die in het vorige hoofdstuk al aan de orde kwam is: hoe zorgen we voor meer samenhang in de tweede lijn (achter de Dorpsstraat) in noord--zuid richting?

Om inzicht te krijgen in de ontwikkelingsstrategie zijn drie denkrichtingen opgesteld die allen verschillende uitgangspunten hanteren. Hierdoor ontstaat inzicht in de gevolgen van uitgangspunten voor de verschillende deelgebieden. In nevenstaande tabel zijn de belangrijkste verschillen opgesomd.

Het onderzoek wordt gebruikt om met de betrokken partijen van gedachten te wisselen, om de inhoudelijke discussie scherp te krijgen. Door gebruik te maken van ontwerptechnieken en sfeerbeelden zijn de denkrichtingen meer dan alleen abstracte structuurmodellen. Ook zijn de tekeningen gebruikt om een globale financiële doorrekening te maken op de haalbaarheid van de denkrichtingen. De toekomstige locatie van een nieuwe school is daarbij een belangrijk vraagstuk dat grote invloed heeft op de haalbaarheid van plannen.

	Wat is het hart van Oosterhout?	Locatie school	Locatie gymzaal / sportzaal	Evenementen	Wonen
1: park als hart	Multifunctioneel park	Bij de kerk op het huidige ev. terrein	Bij de kerk en in het park	Kleine evenementen in het park, grote evenementen op het achterliggende veld.	Huidige locatie school en dorpshuis. Bij de dijk.
2: het groene lint	Verbindende groene route tussen dijk en school	2a/c: Huidige locatie Dorpshuis 2b: Het veld achter de kerk	2a/b: Bij de school 2c: Bij de kerk	Het veld tussen appartementengebouw en kerk. Verspreide locaties langs het lint.	Huidige locatie school, huidige ev. terrein en bij de dijk.
3: rondje om de kerk	In en om de kerk	Bij de kerk op het huidige ev. terrein	3a: Bij de school 3b: Tussen school en kerk in	Het veld tussen school en kerk, rondom de kerk, op het schoolplein. Afhankelijk vd grootte van het evenement.	Huidige locatie school en dorpshuis. Bij de dijk.







Ontwikkeling scenario's // scenario 1-2-3

Denkrichting 1: Park als hart

Denkrichting 1 gaat uit van een groene ruimte als verbindend element. Het zwaartepunt van het hart van Oosterhout ligt bij de kerk/dorpshuis, de aangrenzende multifunctionele ruimte (het park) en de school.

Aan het multifunctionele 'park' staan de centrale functies van het dorp, het dorpshuis in de kerk, de gymzaal, de basisschool en enkele woningen. Het park biedt tevens ruimte aan grote en kleine evenementen. Het terrein tussen Zandstraat en Pastoor Savenijelaan, waar nu het dorpshuis en de basisschool staan, wordt benut voor woningbouw ontwikkeling.

De kerk is een belangrijke schakel tussen de Dorpsstraat (het historische zwaartepunt van het dorpse leven) en de functies in de tweede lijn die nu het dorpse leven bepalen. In de inrichting van de kerk als dorpshuis is het dus belangrijk die ruimtelijke schakelrol te herkennen en te faciliteren. Door bijvoorbeeld een entree te maken aan de achterzijde. De gymzaal heeft een belangrijke functie voor het functioneren van het dorpshuis. Deze gymzaal wordt dan ook gekoppeld aan de kerk. Een ruimtelijk gevolg is dat het gebouw de noordzijde van de pastorietuin begrenst en daarmee een ruimtelijke barrière vormt tussen de Pastoor Savenijelaan en de dorpsweide voor evenementen. Dit maakt dat het zwaartepunt van het hart rond en ten zuiden van de kerk ligt in deze denkrichting.

De voorzijde van de kerk is en blijft de meest in het oog springende zijde en een beeldbepalend gebouw voor Oosterhout. Het voorterrein met daarin het Heilig Hart beeld behoud zijn uitstraling. Aanvullend daarop wordt het mogelijk gemaakt dat er terrasruimte komt voor de horeca (Merkus) ten zuiden van de kerk. Padenstructuren zorgen voor verbindingen tussen de Zandstraat, Pastoor Savenijelaan en door de kerktuin en het park richting de dijk en de uitwaarden. Haaks op deze padenstructuur staan paden en wegen in oost-west richting. Hiermee worden de verbindingen tussen Dorpsstraat en (o.a.) het park Tergouwe, de boomgaard en kwelvijvers gerealiseerd.

In het park is ruimte voor sport en spel (o.a. door de school) en verblijven en het is daarnaast geschikt om een groot deel van de dorps plaats te bieden. De nabijheid tot het dorpshuis (in de kerk) en de gymzaal is van groot belang.

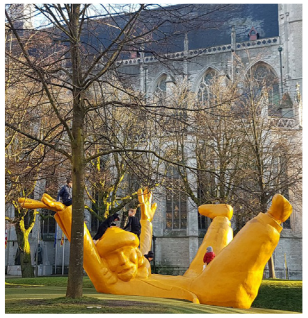
De school ligt op een sleutelplek tussen het multifunctionele park en de boomgaard ten oosten ervan. De groene ruimte rondom de school kan ingezet worden voor educatieve doeleinden (bongerd, moestuin, groen spelen, buitenles) en als dorpstuin.

Aan de Waaldijk, op enige afstand van de dijk, staat een aantal markante woongebouwen. De bovenste woningen kijken uit over de dijk naar de uiterwaarden en de rivier. De gebouwen staan met de voet in de drassige kwelzone.
De auto ontsluiting van school en aangrenzende woningen gebeurt vanuit het zuiden als insteek vanaf de Dorpsstraat. De ontsluiting eindigt bij het multifunctionele parkeerterrein bij de school. De aanwezigheid van infrastructuur is beperkt in het gebied rondom de nieuwe school. Een goed uitgangspunt in een dergelijk drassig gebied.

Het gebied tussen de Zandstraat en Past. Savenijelaan, waar het dorpshuis en de school verdwijnen kan worden ingericht met woningbouw. Het biedt mogelijkheden de stedenbouwkundige ensembles van bestaande woningen af te ronden. Ertussen is ruimte voor een groenzone met waterberging. Twee parkeerkoffers (ingepakt in het groen) zorgen voor parkeerruimte voor bewoners en bezoekers van de woningen maar ook voor het dorpshuis.







01




Dorpsstraat
Zandstraat
Past. Savenijelaan
Waaldijk
gymzaal
dorpshuis
school
wonen
wonen
P
P
P
P

Denkrichting 2: Het groene lint

Denkrichting 2 gaat uit van een route of lint dat als samenhangend element de verschillende functies met elkaar verbindt. Het hart van Oosterhout strekt zich in dit model uit van de Zandstraat in het noorden tot de dijk in het zuiden.

Dit lint is voor de voetganger en/of fietser en verbindt de Zandstraat met de dijk en de uiterwaarden. Het landschappelijk raamwerk bestaat uit oost-west gerichte groen- en waterstructuren. Het lint heeft bewust een andere vormgeving om daarmee een verbijzondering te zijn en een ruggegraat te vormen voor de functies die erlangs staan.

Het groene lint en de Dorpsstraat (beide in noord-zuid richting) zorgen samen met de oost-west verbindingen (Pastoor Savenijelaan, Waaldijk en nieuwe paden en wegen) in het gebied voor het raamwerk van het hart van Oosterhout.

Het groene lint begint bij de Zandstraat bij de nieuw gebouwde school en slingert langs de gymzaal, via de centrale parkeerplaats naar het dorpshuis en via de dorpsweide voor evenementen naar een nieuw woongebouw met functies in de plint en uiteindelijk de Waaldijk en de uiterwaarden.

Haaks op het groene lint zorgen paden en wegen, begeleid met bomenstructuren voor de dwarsverbindingen.

Langs het groene lint zijn verschillende publieke ruimtes, van verschillende afmetingen te vinden. Denk daarbij aan het schoolplein, de pastorietuin, een evenementenveld, een bongerd, speel- en fitnesstoestellen, educatie (bijvoorbeeld over de historie), waterberging, zit- en verblijfsplekken.

De kerk is ook in deze denkrichting een belangrijke schakel tussen de Dorpsstraat (het historische zwaartepunt van het dorpse leven) en de functies in de tweede lijn die nu het dorpse leven bepalen. In de inrichting van de kerk als dorpshuis is het dus belangrijk die ruimtelijke schakelrol te herkennen en te faciliteren. Door bijvoorbeeld een entree te maken aan de achterzijde.

De nieuwe school ligt in deze denkrichting op de locatie van het voormalige dorpshuis. Een prima plek om het halen en brengen op een veilige manier te organiseren. De zogenaamde kiss&ride kan de rest van de dag prima gebruikt worden als speelterrein bij de school. De gymzaal wordt in deze denkrichting gekoppeld aan de nieuw te bouwen school.

De woonfuncties in het zuidelijke plangebied worden ontsloten middels een u-vormige ontsluiting, vanaf de Dorpsstraat. Dit kan bijvoorbeeld in één richting worden gedacht, door erin te rijden nabij de Waaldijk en eruit tussen Dorpshuis/kerk en zaal Merkus.

Tegen de dijkrand wordt ruimte geboden aan het kwelwater. Hier wordt een nat/drassig gebied gerealiseerd. Op enige afstand van de dijk worden enkele woningen gerealiseerd, met de voorkant gericht op de dijk.







02




Dorpsstraat
Zandstraat
School
wonen
Sportzaal
P
dorpshuis
Past. Savenijelaan
wonen evt met
functies in de plint
wonen
Waaldijk

Denkrichting 3: Rondje om de kerk

Denkrichting 3 gaat uit van een verbijzonderde positie van de kerk met daarin het dorpshuis in de structuur van Oosterhout. De vormgeving van de openbare ruimte doorbreekt de gesloten structuur van het kerkelijk ensemble (kerk-pastorie-tuin-begraafplaats). Het doel hiervan is om het gebouw en zijn omgeving een meer alzijdige oriëntatie te geven zodat het een spilfunctie krijgt tussen de Dorpsstraat en de functies in de tweede lijn (school, gymzaal, woningen, dorpsweide voor evenementen).

Vanuit de kerk waaieren de routes uit richting de Pastoor Savenijelaan, de Zandstraat, de nieuwe school, de Waaldijk en Park ter Gouwe. Haaks op deze padenstructuur staan paden en wegen in oost-west richting. Hiermee worden de verbindingen tussen Dorpsstraat en (o.a.) het park Tergouwe, de boomgaard en kwelvijvers gerealiseerd.

De voorzijde van de kerk is en blijft de meest in het oog springende zijde en een beeldbepalend gebouw voor Oosterhout. Het voorterrein met daarin het Heilig Hart beeld behoud zijn uitstraling. Aanvullend daarop wordt het mogelijk gemaakt dat er terrasruimte komt voor de horeca (Merkus) ten zuiden van de kerk.

Tussen kerk en nieuwe school is ruimte voor sport en spel (o.a. door de school) en verblijven en daarnaast geschikt om een groot deel van de dorpsevenementen plaats te bieden. De nabijheid tot het dorpshuis (in de kerk) en de gymzaal is van groot belang.

De school ligt op een sleutelplek tussen het multifunctionele park en de boomgaard ten oosten ervan. De groene ruimte rondom de school kan ingezet worden voor educatieve doeleinden (bongerd, moestuin, groen spelen, buitenles) en als dorpstuin.

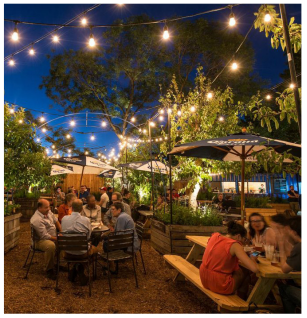
Aan de Waaldijk, op enige afstand van de dijk, staat een markant woongebouw. De bovenste woningen kijken uit over de dijk naar de uiterwaarden en de rivier. De gebouwen staan met de voet in de drassige kwelzone. Aan de Dorpsstraat wordt lintbebouwing toegevoegd.

De auto ontsluiting van school en aangrenzende woningen gebeurt vanuit het zuiden als insteek vanaf de Dorpsstraat. De ontsluiting eindigt bij het multifunctionele parkeerterrein bij de school. De aanwezigheid van infrastructuur is beperkt in het gebied rondom de nieuwe school. Een goed uitgangspunt in een dergelijk drassig gebied.

Het gebied tussen de Zandstraat en Past. Savenijelaan, waar het dorpshuis en de school verdwijnen kan worden ingericht met woningbouw. Het biedt mogelijkheden de stedenbouwkundige ensembles van bestaande woningen af te ronden. Ertussen is ruimte voor een groenzone met waterberging. Twee parkeerkoffers (ingepakt in het groen) zorgen voor parkeerruimte voor bewoners en bezoekers van de woningen maar ook voor het dorpshuis.







03




Dorpsstraat
Zandstraat
Past. Savenijelaan
Waaldijk
dorpshuis
school /
sportzaal
wonen
wonen
P

Gesprekken

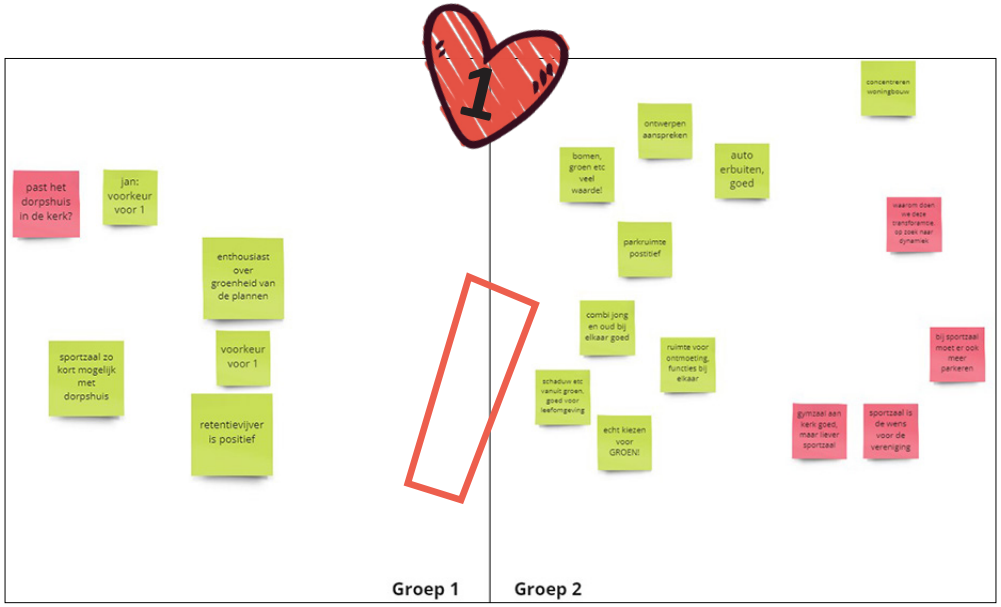
Op verschillende momenten is gesproken met belanghebbenden en bewoners. Zo is er in de aanloop naar het ontwerpende onderzoek gesproken met vertegenwoordigers van het dorp, bestaande uit mensen uit de werkgroep voor het dorpshuis en de historische kring. Gesproken is over de ontwikkelingen rondom het dorpshuis en het omringende terrein (kerkterrein en terrein achter zaal Merkus). Ook is er informatie over de geschiedenis van Oosterhout verstrekt. Deze gesprekken vonden plaats in november en december 2020.

Met de gemeente Overbetuwe is gesproken over het doel van de studie en de grens van het studiegebied is bepaald. Met de input uit deze gesprekken zijn drie denkrichtingen opgesteld en gepresenteerd aan de vertegenwoordigers en ambtenaren van de gemeente. De gesprekken leverden op hun beurt weer aanleiding om de denkrichtingen verder te verfijnen en/of aan te passen.

Bewonersavond

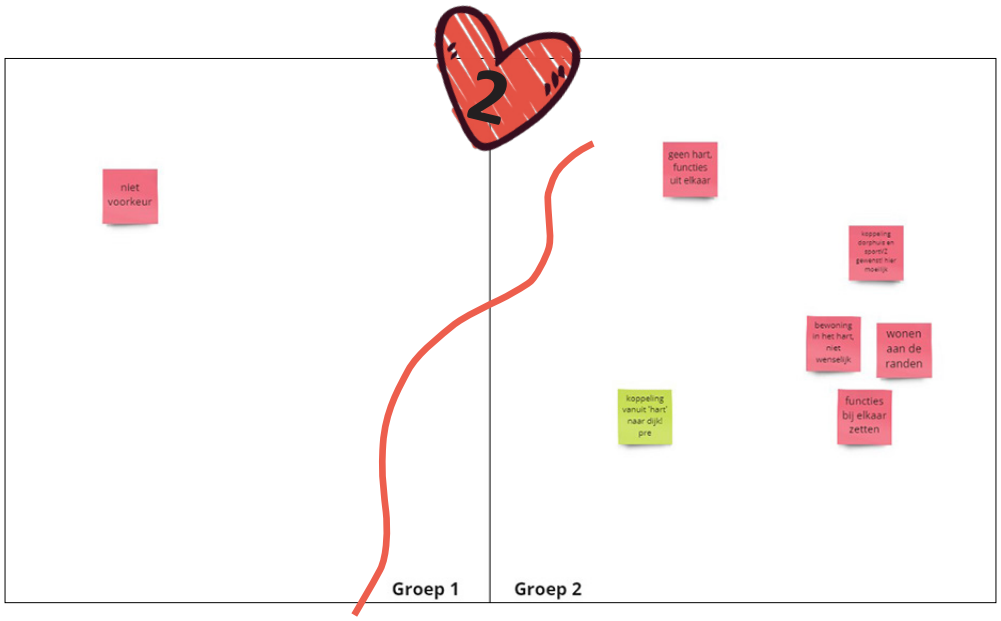
In maart 2021 is het ontwerpend onderzoek gepresenteerd aan de omwonenden en belanghebbenden. Deze bijeenkomst vond digitaal plaats op 18 maart 2021. Na een plenaire presentatie werd er in groepen uit een gegaan, waarbij de deelnemers konden reageren op de denkrichtingen. In de bijlage zijn de posters met daarop de virtueel geplakte post-its opgenomen. Hieronder vatten we de belangrijkste opmerkingen uit deze avond met omwonenden en/of belanghebbenden samen:

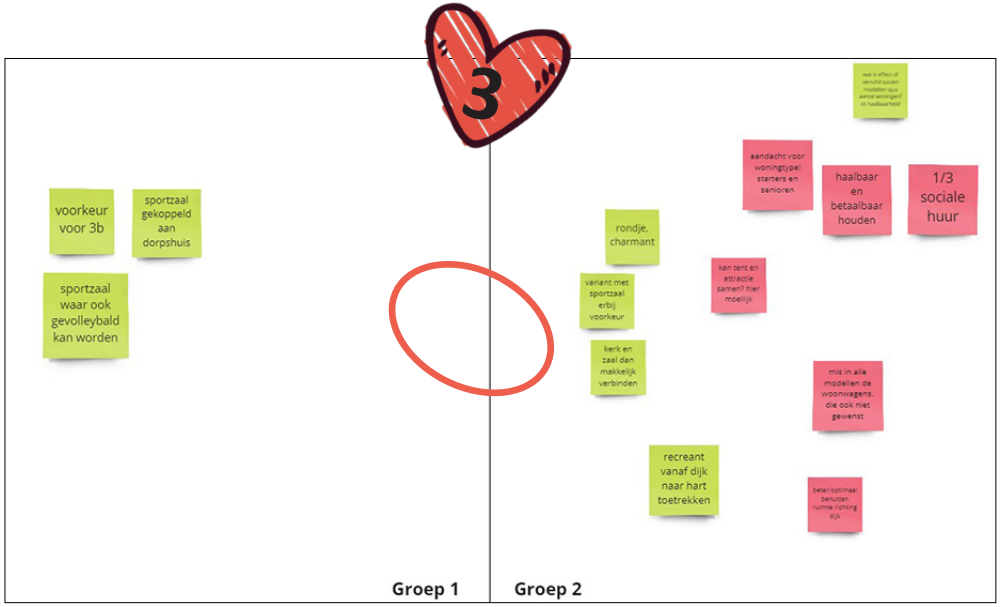
- De denkrichtingen en de ontwerp-ideeën die er in zitten konden rekenen op enthousiaste reacties, met name het groene karakter en de gelegde verbindingen;
- De gymzaal/sportzaal moet tegen het dorpshuis aangebouwd worden;
- De voorkeur gaat uit naar een zo groot mogelijke zaal om daarmee ook de functionaliteit voor de verschillende (sport)verenigingen te vergroten;
- Ook de verbinding met de horeca (in het dorpshuis) is daarbij van groot belang;
- Er wordt getwijfeld of alle functies in het nieuwe dorpshuis passen;
- Parkeren in de nabijheid van het dorpshuis is een belangrijk aandachtspunt, er wordt getwijfeld of dat voldoende is in de verschillende modellen;



Oogst digitale bewonersavond maart 2021

- Denkrichting 2 kan op het minste enthousiasme rekenen en dat vooral omdat in dit model dorpshuis en gymzaal (en in mindere mate de school) ver uit elkaar liggen;
- De verbindingen die richting de dijk en uiterwaarden lopen worden gewaardeerd;
- Het groen in de verschillende denkrichtingen wordt zeer gewaardeerd;
- Ook de ruimte voor (retentie)waarde wordt gewaardeerd, dit i.v.m. de kwelproblematiek;
- Over de woningbouw wordt benadrukt dat rekening gehouden moet worden met de gewenste doelgroepen (starters, senioren, sociaal).





is boomgaard openbaar

denkrichting 1 spreekt aan

optie 3b voorkeur, grotere zaal

kwelprobleematiek!! irt met ophoging

parkeren bij kapper?

zorgen over grootte dorpshuis

iets grotere zaal is wel fijn

let op afstand tussen school en gymzaal.

bijbouwen rondom de kerk, anders past het niet

woningbouw mogelijk?

geen woningbouw!

groen is van toegevoegde waarde

sfeerbeelden 1 en 2 spreken het meest aan

toegankelijkheid school in model 1 en 3?

bestaande groen zoveel mogelijk behouden

goede verbinding tussen school en overige voorzieningen/functies

peuterspeelzaal, huiskamer ook meenemen

directe verbinding met horeca is noodzakelijk (ttv)

afstand parkeren wellicht te groot?

verheugd met groen, optie 1 voorkeur

analyse nodig wat er in de kerk past

groene omgeving!

05//Financiële haalbaarheid en scenario's

Algemeen

Zoals in hoofdstuk 1 genoemd, is vanuit de denkrichtingen en de input uit de samenleving hierop, toegewerkt naar een drietal ontwikkelscenario's voor het Hart van Oosterhout. De scenario's variëren in omvang, waarbij de eigendomspositie en daarmee de wijze van de te voeren grondpolitiek van essentieel belang is. Uitgangspunt is om het gehele plangebied te herontwikkeling, echter de wijze van regie vanuit de gemeente kan hierbij per scenario verschillen.

Door de diverse stedenbouwkundige mogelijkheden uit de eerder genoemde denkrichtingen, ontstaat er een drietal scenario's die in ambitie verschillen en daarbij ook een verschil in aanpak van ontwikkelen met zich mee kunnen brengen. Maar hoever moeten die ambities gaan in verband met de investeringsbereidheid van de gemeente. En daarbij, elke ontwikkelstrategie kent zijn eigen risico's.

Aan de hand van een drietal ontwikkelscenario's is de te kiezen ontwikkelstrategie nader verkend en is de financiële haalbaarheid van deze strategieën onderzocht. Hierbij is het totale plangebied opgedeeld in een drietal scenario gebieden, het noordelijk perceel, het midden perceel en het zuidelijke perceel. Hieronder worden de scenario's beschreven met een analyse op ontwikkelstrategie en bijbehorende risico's en/of aandachtspunten.

Scenario's en ontwikkelstrategie

Scenario 1a en b

Het scenario omvat alleen herontwikkeling van de huidige percelen van de school en dorpshuis/gymzaal (ten noorden van Pastoor Savenijelaan). Scenario 1a betreft de nieuwbouw school plus een nieuwe grotere sportzaal op huidige locatie dorpshuis. In scenario 1b is de gymzaal gepositioneerd bij de kerk. Deze gymzaal is aanzienlijk kleiner dan de huidige vorm. Het vrijkomende terrein wordt heringericht met (sociale) woningbouw, verharding, parkeren en groen/water.



Gebieden scenario's



Noordelijk deel met school, sportzaal en woningbouw (1a)



Variant: noordelijk deel met school en woningbouw (1b)

Analyse ontwikkelstrategie
Belangrijk voordeel van dit scenario is dat de percelen in zijn geheel in (juridisch) eigendom zijn en dat de gemeente daarom de hoofdregie kan voeren over het gewenste ruimtegebruik en het bouwprogramma. De beleidseisen en -wensen kunnen worden verzameld en het programma van eisen van de school, plus de sportzaal kan worden vertaald in een ruimteclaim in dit deelgebied. De woningbouw zorgt voor een zeker opbrengend vermogen om de investeringen van deze herontwikkeling gedekt te krijgen. Hoe groot het opbrengend vermogen is en hoe volledig de dekking wordt, is afhankelijk van het gemeentelijk woonbeleid en de mogelijkheden om te variëren in het woningbouwprogramma.

Aangezien er sprake is van overdracht van gebouwen (met boekwaardes), sloop van gebouwen, verwijderen verharding, herinrichting van parkeren en risico's op ophoging door kwelgebied, uitbreiding/aanpassing riolering, bodem- en/of asbest-saneringen en planschade is sprake van een herstructureringslocatie. Zulke type locaties zijn meestal moeilijk financieel haalbaar, dus een negatief resultaat is geen verrassende uitkomst.



Scenario 2a en b
In scenario 2 zou de school en sportzaal gesitueerd kunnen worden op het te verwerven particuliere midden perceel ten zuidoosten van de kerk/nieuwe dorpshuis. Dat levert op het noordelijke gemeentelijke deelgebied meer ruimte voor woningbouw op. Ook hier wordt opgemerkt dat in de verplaatsing van het dorpshuis rekening is gehouden met een gymzaal aan de kerk. Scenario 2b is dus met gymzaal naast de kerk.

Analyse ontwikkelstrategie
Het opbrengend vermogen van extra woningbouw zou (een deel van) de kosten moeten dekken van de verwerving en herinrichting van het perceel met een school(plein), gymzaal en parkeerplein. Belangrijk nadeel is dat dit deelgebied kwelproblematiek kent en daarom flink moet worden opgehoogd: een relatief grote kostenpost. Aangezien op het perceel zelf alleen maar een school als programma gepland staat, is er maar een beperkt eigen opbrengend vermogen op dit midden perceel'. Daarbij wordt opgemerkt dat bij de invulling van het perceel, gelegen achter woonbebouwing, in zekere zin sprake moet zijn van een trekkende functie om op die manier een rol te vervullen voor het dorpshart. Sec woonbebouwing op een achterterrein is minder wenselijk. Daarnaast is nog onbekend hoe de ontsluiting naar de school zal worden geregeld.

Belangrijk gegeven is dat dit deelgebied, zonder de verwervingskosten en het extra opbrengend vermogen in noordelijk deel mee te rekenen, al een negatieve residuele waarde kent. De gemeente zal puur op basis van dit programma dan een verwerving moeten doen tegen een tarief van de huidige bestemming (Agrarisch). Dat biedt echter geen incentive om de grond te verkopen. Daarom is een indicatief verwervingstarief bepaald op basis van gemengde functies Wonen en Maatschappelijk. Pas dan is er een reële kans dat de grond verkocht wordt.

De gemeente kan als alternatief een faciliterende houding aannemen en eventuele bouwplaninitiatieven aan een particulier/ontwikkelaar overlaten. De gemeente verhaalt alleen (gedeeltelijk tot geheel) haar gemaakte kosten.



Noordelijk deel met woningbouw





Perceel Dorpsstraat 12 met school en sportzaal (2a)



Variant: perceel Dorpsstraat 12 met school (2b)



Zuidelijk deel met grondgebonden woningbouw (3a, 3c)



Variant: zuidelijk deel met appartementen (3b, 3d)

Resultaten nominaal	Scenario 1a	Scenario 1b	Scenario 2a	Scenario 2 b	Scenario 3a	Scenario 3b	Scenario 3c	Scenario 3d
Kostenraming (incl indicatie verwervingen)	€ 1.892.440	€ 1.902.040	€ 2.796.660	€ 2.815.445	€ 3.856.501	€ 3.875.286	€ 4.283.019	€ 4.301.804
Kosteninflatie	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Grondopbrengst wonen	€ 831.600	€ 1.047.000	€ 1.232.400	€ 1.232.400	€ 1.813.200	€ 1.813.200	€ 2.844.124	€ 2.844.124
Grondopbrengst school/sportzaal	€ 236.300	€ 178.000	€ 232.100	€ 171.600	€ 232.100	€ 171.600	€ 232.100	€ 171.600
Opbrengsteninflatie	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Rentesaldo	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Nominaal saldo afgerond	**€ -825.000**	**€ -677.000**	**€ -1.332.000**	**€ -1.411.000**	**€ -1.811.000**	**€ -1.890.000**	**€ -1.207.000**	**€ -1.286.000**

Nominale resultaten van de scenario's



Scenario 3 a t/m d
Aanvullend op het tweede scenario biedt het zuidelijke particuliere perceel kansen om de ontsluiting naar de schoollocatie te regelen. Aan deze ontsluitingsweg kan ook weer woningbouw worden gesitueerd. Hiermee ontstaat woningbouw aan de dijk en aan de entree van de kern. Scenario 3a en 3c is met gymzaal aan school maar met verschil in grondgebonden of gestapelde woningen op het zuidelijke perceel. Scenario 3b en 3d is met gymzaal aan kerk, maar met verschil in opbrengst door grondgebonden of gestapelde woningbouw op het zuidelijke perceel.

Analyse ontwikkelstrategie
Het zuidelijke perceel is op dit moment onbebouwd, en bevat alleen een bulk grond. Ook voor dit perceel geldt de kwelproblematiek en is forse ophoging benodigd. Daarnaast moet een verwervingsprijs worden bepaald die gebaseerd wordt op het verwachte bouwprogramma. Het bouwprogramma bepaalt het verwervingstarief en daarmee ook of een winst gecreëerd kan worden voor dit zuidelijke deelgebied ter dekking voor de negatieve deelresultaten van de andere deelgebieden.

Ook hier geldt dat de gemeente als alternatief een faciliterende houding kan aannemen en eventuele bouwplaninitiatieven aan een particulier/ontwikkelaar overlaten. De gemeente verhaalt alleen (gedeeltelijk tot geheel) haar gemaakte kosten.

Resultaten scenario's
Op basis van globale ramingen, grondprijsbrief gemeente en oppervlaktemetingen is een nominaal resultaat bepaald bij elk van de scenario's (dat wil zeggen nog geen rekening gehouden met inflatie ontwikkelingen en financieringslasten). Deze inflatie- en rentelasten zijn wel van toepassing aangezien de gebiedsontwikkeling zal namelijk nog heel wat jaren kosten om te realiseren, de hoogte ervan is nog onbekend. De nominale resultaten van de scenario's worden getoond in nevenstaande tabel.

Scenario 1a en 1b
Dit saldo is geraamd voor de herontwikkeling van alleen het noordelijk deel. Het risicoprofiel van dit scenario is hier het laagst. Gemeente is al juridisch eigenaar. Er zijn geen verwervingstrajecten, kwelproblematiek is relatief minder zwaar en hoge mate van eigen regie en sturing.

Scenario 2a en 2b
In dit scenario is het saldo berekend inclusief een grove indicatie van de verwervingskosten van het midden perceel (de hoogte is afhankelijk van programma en onderhandeling). Alleen het plannen van een school op deze locatie is sterk onrendabel. Daarnaast biedt het geen incentive om te verkopen. Daarom is een verwervingstarief gekozen waarbij er ook wonen mogelijk gemaakt zou kunnen worden.

Scenario 3a t/m d
Deze scenario's verschillen in programma (gymzaal bij school of kerk en grondgebonden of gestapelde woningen). Ook in dit scenario zijn grof ingeschatte verwervingskosten voor de 2 percelen inbegrepen. Het realiseren van grondgebonden woningen lijkt onrendabel in verband met kwelproblematiek en een reëel verwervingstarief. Indien flink aantal appartementen kunnen worden gepland, dan is er weer sprake van hoge verwervingsprijs dus blijft er maar een klein winstpotentieel over om de onrendabele deelgebieden te compenseren. Dit scenario is ambitieuzer en risicovoller dan scenario 1 of 2.

Conclusie
Aan de hand van bovenstaande scenario's, de beschreven ontwikkelstrategieën, bijbehorende risicoprofiel en de globale financiële haalbaarheidsstudie is af te leiden dat scenario 1 (1a of 1b is indifferent afhankelijk van gewenste positie gym-/sportzaal) beste soelaas biedt, indien de gemeente het minste risico wil lopen en de meeste regie om een (een deel van) Hart van Oosterhout te realiseren. De risico's en het resultaat drukken alleen maar zwaarder als de twee particuliere percelen erbij worden betrokken. Belangrijke keuze is dan ook waar de gemeente de positie van de school zal kiezen en daarbij de ontsluiting zal regelen.

Algemeen

Ten behoeve van de subsidie aanvraag in het kader van de Erfgoed Deal en Steengoed benutten is een uitvoerige cultuurhistorische analyse opgesteld. Deze analyse geeft inzicht in de cultuurhistorische waarden van de plek in de vorm van structuren, functies, ensembles, routes, maar ook de wijze waarop het gebied is gevormd als onderdeel van het riviersysteem. Het is van belang om bij de ontwikkeling van een nieuw hart van Oosterhout deze waarden opnieuw betekenis of plek te geven in een nieuw ontwerp.

Deze rapportage is nog in de maak door Ferdinand Hemmen, op basis van reeds bekende informatie hebben we vooruitlopend op deze rapportage enkele hoogtepunten beschreven:

- Oosterhout en omgeving maken deel uit van een gebied met een rijke geschiedenis. Het natuurlijke landschap, gevormd door rivieren, is al lange tijd een vruchtbare vestingplaats voor bewoning en landbouw, van de Romeinen tot nu;
- De Ressense meandergordel is nog steeds zichtbaar in het huidige landschap en kan gezien worden als inspiratie voor de duurzame ontwikkeling van Oosterhout;
    - Het erfgoed binnen het plangebied bestaat uit:
    - Aardkundig erfgoed, namelijk het natuurlandschap van de Oosterhoutse Meandergordel met zijn rijke archeologie en de hierop gelegen waaiers van overslag;
    - Woonerfgoed van ontginning en nederzetting; de Dorpsstraat als ontginnings- en woonas en hierop georiënteerde wegen en verkavelingen. Voordat de Dorpsstraat als lint van Oosterhout ontstond lag de kern een stuk zuidelijker. Door overstromingen is het oude Oosterhout verwoest en noordelijker en hoger opnieuw gebouwd. Deze geschiedenis maakt deel uit van het DNA van Oosterhout;
    - Watererfgoed: watersysteem, waterkering, kwelwater;
    - Religieus erfgoed: het terrein van de kerk, pastorie, tuin en begraafplaats. Daar hoort ook de voorgaande geschiedenis van het kerkelijk leven in Oosterhout bij;
    - Agrarisch erfgoed: woningtypen, historisch landgebruik zoals akkerbouw, tabaksbouw, tuinbouw, fruitcultuur;
    - Industrieel erfgoed: de fruitverwerkende industrie;
    - Middenstandserfgoed, winkels in het centrum;
    - Volkskundig erfgoed bestaande uit locale folklore en evenementen.

De meer recente geschiedenis verdient ook een plek in het verhaal. Dit betreft o.a. de ontwikkeling van het terrein dorpshuis de Schakel en basisschool SamSam achter de percelen van de Dorpsstraat, de ontwikkeling van Park ter Gouwe, de ontwikkeling van Oosterhout als groeikern nabij Nijmegen.

De afbeelding laat een veelheid aan informatie zien die vanuit de historie zijn stempel drukt op het huidige plangebied. Enkele belangrijke uitgangspunten:

- De relatie tot het oude (overstroomde) Oosterhout kan versterkt worden door het verbinden van het plangebied met de Waaldijk en de uitwaarden en het toevoegen van zichtbare verwijzingen hiernaar;
- Dwars door het gebied loopt een restgeul uit het meandersysteem van de rivieren. Deze restgeul heeft sterke invloed op het kwelsysteem. Het zichtbaar en beleefbaar maken van dit relict als water en groensysteem zorgt ervoor dat er meerdere vliegen in een klap geslagen worden. De historie van het natuurlijke landschap wordt zichtbaar gemaakt, het kwelwaterprobleem wordt opgelost op de plekken waar het meest nodig is en er wordt voorzien in een aantrekkelijke groenstructuur die de deelgebieden met elkaar verbindt;
- Het religieus erfgoedensemble van kerk, pastorie, tuin en begraafplaats wordt gerespecteerd;
- Het (voormalig) agrarisch landschap , met kavelstructuren en -richtingen, bongerds, houtsingels, heggen, kwelsloten en -dammen, geriefbosjes, kan dienen als inspiratie voor het ontwerp;
- De beleefbaarheid van de historie wordt onderdeel van ontwerp en proces.



Analysekaart - georeferentie

(bron: dorp in de branding van de Waal, Ferdinand van Hemmen)


postkantoor
verder noordwaarts: 'hervormde buurt op terp' (kerk, pastorie) en buurt terpboerderijtjes op overslag
afwatering richting Rietgraaf
: archeologie Ressense stroomgordel: relicten van prehistorisch meandersysteem Rijn en van bewoning prehistorie, Romeinse tijd en middeleeuwen
singelbeplanting langs kavels en kwelwatergang
monument boerderij dorpsstraat 37
carnaval in boerenbond gebouw, jaren na 1967
Kermis
Dorpshuis 1974, Wielewoalersnest
1873 graaf met singelbeplanting
1873 geboomte aan weerszijden van de weg
winkelbuurt
1873 bongerds en akkers
combinatieschool vanaf 1978, vanaf rond 1998 fusieschool
waterberging
kwelwatergang
van Woerkomstraat
park tergouw vanaf jaren zeventig (vanaf 1969)
voorheen Batoterrein rijksmonument
Terpboerderij Ceciliahof, directeurswoning Bato
bevrijdingsoptocht
pastoor Savenijelaan 1960
pastorie
1873
heilig hart beeld
bongerd
leonarduskerk
kerkhof
RELIGIEUS ERGOEDENSEMBLE
rijksmonument
Vierdaagse route
kwelwater gepompt naar de kwelwatergang
kwelplas?
Café Merkus
kermis, tentenfeest, carnaval
1873 akkers en bongerd
EVENEMENTENTERREIN
rabattenachtige o-w structuur; 1940 bongerd
monument meesterswoning
DORPSSTRAAT/ONTGINNINGAS
kweldam
kwelwatergang
brandweerkazerne; brandspuit bij dorpsschool
1960 school
kwelkom, in 1940 n-z akkertjes
overgang verkavelingsstructuur meandergordel Oosterhout op die van de meandergordel van de Waal (zie gele pijlen)
kwelkom deels ingepast?
opgehoogd terrein
laanbeplanting dorpsstraat 1870
inlaagdijk 1820
3D
dorpsweiden
1873 geboomte aan weerszijden weg
oudhoevig land van Oosterhout
rabatten
verburgtskolk 1820

07//Ontwikkelkader

Algemeen

Op basis van de analyse en onderzoeken is een ontwikkelkader opgesteld dat in hoofdlijnen de ontwikkelrichting beschrijft. Het is een globaal kader dat nader uitgewerkt moet worden in plannen en ontwerpen.

Op de hierna volgende pagina's is voor drie deelgebieden beschreven waar de aandachtspunten liggen. Nevenstaand kaartbeeld laat het totaalbeeld van het ontwikkelkader zien.








OOSTERHOUT
ONTWIKKELKADER
- een perspectief voor het dorpshart -
01 Wonen - nieuw grond gebonden
02 Wonen - nieuw gestapeld
03 Wonen - nieuw accent
04 Wonen/voorzieningen - monument
05 Voorzieningen - gymzaal (14x22m.)
06 Voorzieningen - nieuw school
07 Voorzieningen - nieuw/bestaand parkeerplaats
08 Ontsluiting - Dorpsstraat (lint)
09 Ontsluiting - verbinding voor calamiteiten
10 Ontsluiting - nieuw wonen
11 Ontmoeten - nieuw dorpshart
12 Ontmoeten - nieuw dorpsweide
13 Ontmoeten - nieuw dorpstuin met eco huisjes (indicatief)
14 Ontmoeten - nieuw dorpsgaard (mozaïek)
15 Natuur- contour historische dorpsweide
16 Ontmoeten - nieuw padenstructuur
17 Groenstructuur - nieuw water (historische restgeul)
18 Groenstructuur - nieuw bomenstructuur (historisch patroon)
19 Groenstructuur - nieuw kwelwater (kweldam)
20 Groenstructuur - nieuw rabatten (kweldam)
21 Kunst - landschapsvista (vlonder)
22 Kunst - verdwenen kerk
23 Kunst - kiss&ride combineren met sport&spel
24 Ensemble - kerk, begraafplaats, muur, beeld en pastorie
Dorpsstraat
Pastoor Sevenstraat
Kerkstraat
Waaldijk

Deelgebied 'Zandstraat-Pastoor Savenijelaan'

Algemeen

- Het streven is te komen tot een goede inpassing van een nieuwe basisschool in dit deelgebied;
- Daarnaast het inpassen van parkeervoorzieningen voor de school en het nieuwe dorpshuis;
- Nieuwe woningen worden toegevoegd voor benodigde doelgroepen (starters en senioren), aansluitend aan de bestaande woningen grenzend aan de Past. Savenijelaan;
- Door het gebied loopt een centrale verbindende groen- en waterstructuur die geïnspireerd is op de loop van de oude restgeul;
- De oude verkavelingsrichting haaks op de Dorpsstraat vormt de inspiratie voor de richting van groenstructuren en paden in oost-west richting.

Verbindingen

- In het verlengde van de Zandstraat wordt een langzaamverkeer ontsluiting ontworpen die een verbinding maakt met het nieuwe dorpshuis in de kerk. Dit betreft ook een visuele verbinding;
- Tussen Zandstraat en Past. Savenijelaan wordt het halen en brengen voor de nieuwe school georganiseerd. Bijvoorbeeld in de vorm van een zogenaamde kiss & ride. De K&R is multifunctioneel en kan de hele dag door gebruikt worden voor spelen, openbaar parkeren en halen en brengen;
- In oost-west richting worden verbindingen gerealiseerd die de straten en paden in noord-zuid richting (De Hofstede, nieuwe LV route, Zandstraat) met elkaar verbinden;
- Vanuit de Zandstraat wordt gezocht naar een mogelijke verbinding met Park Ter Gouwe;
- Het pad De Onderijen verbindt het hart van Oosterhout met Park Ter Gouwe en ook de nieuwe woonwijken ten oosten ervan. Het pad wordt indien mogelijk doorverbonden richting het deelgebied 'Tussen kerk en Waaldijk'.

Bebouwing

- Voor de nieuwbouw van de school wordt een beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan opgesteld;
- Daarin wordt rekening gehouden met de context ter plaatse en wordt inspiratie gezocht in de geschiedenis en natuurlijke ondergrond van Oosterhout;
- De maximale bouwhoogte van de nieuwe school bedraagt twee bouwlagen;
- Het gebouw heeft een alzijdige oriëntatie, de hoofdentree bevindt zich aan de nieuwe route naar het nieuwe dorpshuis;
- Nieuwe woningbouw is passend binnen de bestaande context en bestaat uit grondgebonden woningen met een hoogte van maximaal twee bouwlagen met een kap.

Openbare ruimte (o.a. groen en water, parkeren)

- Centraal in het deelgebied ligt een groenstructuur waarvan de ligging overeenkomt met een restgeul van het Ressense meandersysteem. Deze restgeul speelt een rol in het huidige kwelsysteem;
- Deze zone (noord-zuid gericht) zorgt voor een geleding van het gebied en opent het deelgebied om verbindingen te maken richting de kerk met daarin het nieuwe dorpshuis;
- Houtsingels en boomstructuren benadrukken de oost-west richting zijde de historische verkavelingsrichting in dit gebied;
- Tevens vervult het een rol in de waterberging van het gebied.





OOSTERHOUT
ONTWIKKELKADER
- een perspectief voor het dorpshart -

01 *Wonen - nieuw grond gebonden*

02 *Wonen - nieuw gestapeld*

03 *Wonen - nieuw accent*

04 *Wonen/voorzieningen - monument*

05 *Voorzieningen - gymzaal (14x22m.)*

06 *Voorzieningen - nieuw school*

07 *Voorzieningen - nieuw/bestaand parkeerplaats*

08 *Ontsluiting - Dorpsstraat (lint)*

09 *Ontsluiting - verbinding voor calamiteiten*

10 *Ontsluiting - nieuw wonen*

11 *Ontmoeten - nieuw dorpshart*

12 *Ontmoeten - nieuw dorpsweide*

13 *Ontmoeten - nieuw dorpstuin met eco huisjes (indicatief)*

14 *Ontmoeten - nieuw dorpsgaard (mozaïek)*

15 *Natuur- contour historische dorpsweide*

16 *Ontmoeten - nieuw padenstructuur*

17 *Groenstructuur - nieuw water (historische restgeul)*

18 *Groenstructuur - nieuw bomenstructuur (historisch patroon)*

19 *Groenstructuur - nieuw kwelwater (kweldam)*

20 *Groenstructuur - nieuw rabatten (kweldam)*

21 *Kunst - landschapsvista (vlonder)*

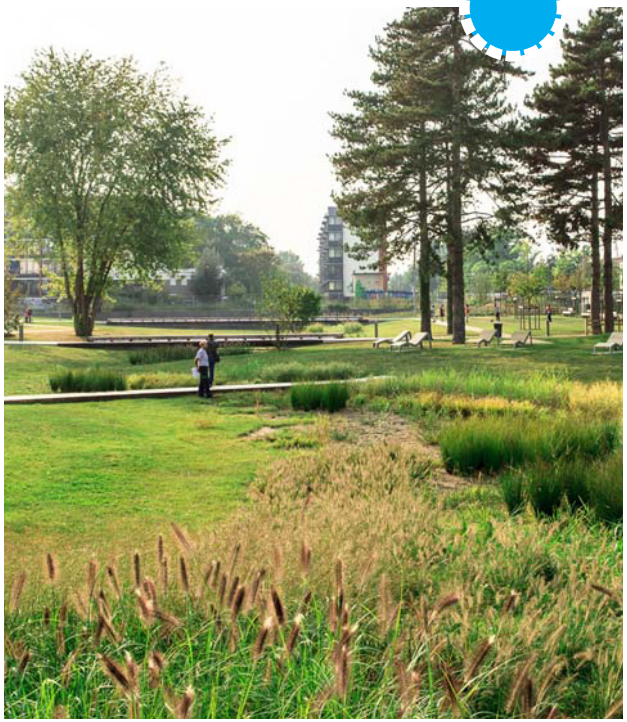
22 *Kunst - verdwenen kerk*

23 *Kunst - kiss&ride combineren met sport&spel*

24 *Ensemble - kerk, begraafplaats, muur, beeld en pastorie*















OOSTERHOUT
ONTWIKKELKADER
- een perspectief voor het dorpshart -

01 *Wonen - nieuw grond gebonden*

02 *Wonen - nieuw gestapeld*

03 *Wonen - nieuw accent*

04 *Wonen/voorzieningen - monument*

05 *Voorzieningen - gymzaal (14x22m.)*

06 *Voorzieningen - nieuw school*

07 *Voorzieningen - nieuw/bestaand parkeerplaats*

08 *Ontsluiting - Dorpsstraat (lint)*

09 *Ontsluiting - verbinding voor calamiteiten*

10 *Ontsluiting - nieuw wonen*

11 *Ontmoeten - nieuw dorpshart*

12 *Ontmoeten - nieuw dorpsweide*

13 *Ontmoeten - nieuw dorpstuin met eco huisjes (indicatief)*

14 *Ontmoeten - nieuw dorpsgaard (mozaïek)*

15 *Natuur- contour historische dorpsweide*

16 *Ontmoeten - nieuw padenstructuur*

17 *Groenstructuur - nieuw water (historische restgeul)*

18 *Groenstructuur - nieuw bomenstructuur (historisch patroon)*

19 *Groenstructuur - nieuw kwelwater (kweldam)*

20 *Groenstructuur - nieuw rabatten (kweldam)*

21 *Kunst - landschapsvista (vlonder)*

22 *Kunst - verdwenen kerk*

23 *Kunst - kiss&ride combineren met sport&spel*

24 *Ensemble - kerk, begraafplaats, muur, beeld en pastorie*

Deelgebied 'Sint Leonarduskerk'

Algemeen

- De St. Leonarduskerk, pastorie, tuin en begraafplaats vormen een religieus, monumentaal ensemble. De samenhang van dit ensemble moet ook in de toekomstige situatie bewaard blijven;
- Het ensemble ligt op een sleutelpositie tussen de Dorpsstraat (eerste lijn) en school, dorpsweide voor evenementen en nieuwe woningen in de tweede lijn;
- Om de sleutelpositie goed te kunnen vervullen is het van belang om van de achterzijde van de kerk samen met de nieuwe gymzaal een tweede voorkant te maken door bijvoorbeeld een extra entree te maken;
- De pastorietuin gaat een belangrijke rol spelen in het verbinden van deelgebied 'Zandstraat-Pastoor Savenijelaan' met deelgebied 'Tussen Kerk en Waaldijk'
- Aan de voorzijde kan de invloedssfeer van het kerkelijk ensemble vergroot worden door bijvoorbeeld de Dorpsstraat deels her in te richten in een integraal ontwerp met het voorterrein van de kerk.

Verbindingen

- De tuin is betreedbaar vanuit het noorden en zuiden en doorgaande routes gaan er doorheen;
- De attentiewaarde van de oost-west routes ten noorden en zuiden van de kerk dient groter gemaakt te worden door een aangepaste inrichting zodat deze meer opvallen;
- Tussen zaal Merkus en kerk wordt dit een route voor langzaam verkeer en indien nodig als noodverbinding;
- Voor de Past. Savenijelaan geldt als aandachtspunt de vele zijkanten en zijmuren die hieraan staan. De nieuw in te passen gymzaal komt hier nog bij. Er dient dus aandacht te zijn voor de samenhang en inrichting van deze straat. Daarbij moet gedacht worden aan aantrekkelijk begeleidend groen, gemetselde muren en poorten en een representatieve gevel voor de nieuwe gymzaal.

Bebouwing

- De gymzaal wordt op een evenwichtige wijze ingepast als uitbreiding van het dorpshuis;
- Dit met aandacht voor de samenhang met kerkelijk ensemble;
- De gevels van de gymzaal zijn alzijdig representatief;
- De gymzaal heeft ook een entree vanaf tuinzijde, niet alleen intern vanuit de kerk;
- De inrichting van pastorie en tuin wordt afgestemd binnen de inrichting van het totale ensemble.

Openbare ruimte (o.a. groen en water, parkeren)

- De muren rondom begraafplaats en tuin worden hersteld cq gerenoveerd en waar nodig uitgebreid. Hierbij wordt rekening gehouden met voldoende doorgangen (poorten) ten behoeve van de noord-zuid routes;
- De tuin krijgt een openbaar karakter waarbij de balans gezocht wordt tussen openbaar gebruik met doorgaande routes (noord-zuid) en de beslotenheid en sereniteit die hoort bij een (voormalige) pastorietuin;
- Rondom de kerk/het dorpshuis wordt ruimte gezocht voor (miva)parkeerplaatsen;
- Het Heilig Hartbeeld maakt deel uit van het religieus ensemble en blijft op zijn huidige positie staan.

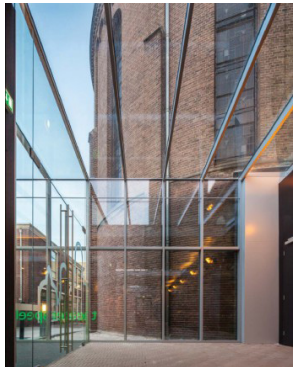




OOSTERHOUT
ONTWIKKELKADER
- een perspectief voor het dorpshart -

01 **Wonen** - nieuw grond gebonden
02 **Wonen** - nieuw gestapeld
03 **Wonen** - nieuw accent
04 **Wonen/voorzieningen** - monument
05 **Voorzieningen** - gymzaal (14x22m.)
06 **Voorzieningen** - nieuw school
07 **Voorzieningen** - nieuw/bestaand parkeerplaats
08 **Ontsluiting** - Dorpsstraat (lint)
09 **Ontsluiting** - verbinding voor calamiteiten
10 **Ontsluiting** - nieuw wonen
11 **Ontmoeten** - nieuw dorpshart
12 **Ontmoeten** - nieuw dorpsweide
13 **Ontmoeten** - nieuw dorpstuin met eco huisjes (indicatief)
14 **Ontmoeten** - nieuw dorpsgaard (mozaïek)
15 **Natuur**- contour historische dorpsweide
16 **Ontmoeten** - nieuw padenstructuur
17 **Groenstructuur** - nieuw water (historische restgeul)
18 **Groenstructuur** - nieuw bomenstructuur (historisch patroon)
19 **Groenstructuur** - nieuw kwelwater (kweldam)
20 **Groenstructuur** - nieuw rabatten (kweldam)
21 **Kunst** - landschapsvista (vlonder)
22 **Kunst** - verdwenen kerk
23 **Kunst** - kiss&ride combineren met sport&spel
24 **Ensemble** - kerk, begraafplaats, muur, beeld en pastorie





















OOSTERHOUT
ONTWIKKELKADER
- een perspectief voor het dorpshart -

01 Wonen - nieuw grond gebonden
02 Wonen - nieuw gestapeld
03 Wonen - nieuw accent
04 Wonen/voorzieningen - monument
05 Voorzieningen - gymzaal (14x22m.)
06 Voorzieningen - nieuw school
07 Voorzieningen - nieuw/bestaand parkeerplaats
08 Ontsluiting - Dorpsstraat (lint)
09 Ontsluiting - verbinding voor calamiteiten
10 Ontsluiting - nieuw wonen
11 Ontmoeten - nieuw dorpshart
12 Ontmoeten - nieuw dorpsweide
13 Ontmoeten - nieuw dorpstuin met eco huisjes (indicatief)
14 Ontmoeten - nieuw dorpsgaard (mozaïek)
15 Natuur- contour historische dorpsweide
16 Ontmoeten - nieuw padenstructuur
17 Groenstructuur - nieuw water (historische restgeul)
18 Groenstructuur - nieuw bomenstructuur (historisch patroon)
19 Groenstructuur - nieuw kwelwater (kweldam)
20 Groenstructuur - nieuw rabatten (kweldam)
21 Kunst - landschapsvista (vlonder)
22 Kunst - verdwenen kerk
23 Kunst - kiss&ride combineren met sport&spel
24 Ensemble - kerk, begraafplaats, muur, beeld en pastorie

Deelgebied 'Tussen Kerk en Waaldijk'

Algemeen

- In het deelgebied 'tussen kerk en waaldijk' is plaats voor een combinatie aan functies die elkaar versterken;
- Er is ruimte voor evenementen, een terrein wordt hiervoor vrijgehouden. Dit terrein krijgt een groene parkachtige inrichting dat het hele jaar door gebruikt kan worden voor een grote variatie aan activiteiten en functies, denk aan spelen, sporten, educatie, waterberging, parkeren;
- Aangrenzend is er plaats voor (gestapeld) wonen, met eventueel nog wat voorzieningen in de plint;
- Door het gebied loopt een centrale verbindende groen- en waterstructuur die geïnspireerd is op de loop van de oude restgeul;
- In het gebied is sprake van kwelwaterproblematiek, deze problematiek heeft samenhang met de aanwezige restgeul. Door het zichtbaar maken van deze restgeul en het gebruiken ervan voor waterberging worden meerderere vliegen in één klap geslagen, namelijk het zichtbaar maken van de ondergrond van Oosterhout en de geschiedenis ervan, waterberging en een aantrekkelijke centraal element in het park;
- In het oostelijk deel van dit gebied wordt de oude mozaïek verkaveling hersteld met verschillend gebruik zoals een bongerd, een dorpstuin mogelijk in combinatie met initiatieven voor enkele eco huisjes of een rabattenbosje;
- Aan de Dorpsstraat, bij de voet van de Waaldijk is plek voor een bijzonder gebouw als nieuwe entree voor het dorp en een markant punt aan de Waaldijk.

Verbindingen

- Een netwerk van paden en fietsroutes zorgt voor verbindingen tussen dorpshuis, Dorpstraat, Waaldijk en Park Ter Gouwe;
- Het gebied wordt ontsloten vanaf de Dorpsstraat, vanuit het zuiden. Een calamiteiten ontsluiting is mogelijk tussen de kerk en zaal Merkus;
- Het dorpshart wordt verbonden met de Waaldijk waar een landschapsvista uitzicht en informatie biedt;
- In de uiterwaarden liggen verschillende kansen om de geschiedenis van Oosterhout zichtbaar te maken. Zo zou de dorpsweide wordt weer zichtbaar gemaakt kunnen worden. Vanuit de dorpsweide kan een verbinding worden gemaakt naar Verburgtskolk waar een kunstwerk herinnert aan de verdwenen kerk;
- De pastorietuin en de dorpsweide voor evenementen zijn met elkaar verbonden en kunnen gebruikt worden als multifunctionele openbare ruimte waarin de verschillende evenementen van Oosterhout een plek kunnen krijgen.

Bebouwing

- In de parkachtige ruimte is plek voor enkele woongebouwen met appartementen en/of grondgebonden woningen voor starters en senioren, deze bevinden zich centraal in de ruimte achter zaal Merkus en bij de entree van het dorp, gericht naar de Dorpsstraat;
- De bebouwing achter zaal Merkus is maximaal drie bouwlagen met een kap hoog. De kap begint na twee bouwlagen. In de plint is eventueel ruimte voor voorzieningen;
- Aan de Dorpsstraat, bij de voet van de Waaldijk is plek voor een kleinschalig woonprogramma, in maximaal 3 bouwlagen met een kap. De kap begint na twee bouwlagen. Dit nieuwe complex vormt een nieuwe entree voor het dorp en een markant punt aan de Waaldijk.
- De bebouwing voegt zich naar het landschappelijke en natte karakter van het gebied, gewerkt wordt met materialen als hout en riet, aangevuld met andere materialen als baksteen en dakpannen.

Openbare ruimte (o.a. groen en water, parkeren)

- Door het gebied loopt een centrale verbindende groen- en waterstructuur die geïnspireerd is op de loop van de oude restgeul;
- Dit element doorsnijdt de oost-west gerichte (historische) verkavelingsstructuur;
- De inrichting heeft een parkachtig karakter, gebruik makend van typisch Oosterhoutse inrichtingselementen zoals een bongerd, rabattenbos, kwelvijver, houtsingels, heggen en dorpstuin mogelijk in combinatie met initiatieven voor enkele eco huisjes.



Ontwikkelkader HVO - een perspectief voor het dorpshart



OOSTERHOUT ONTWIKKELKADER

- een perspectief voor het dorpshart -

01 *Wonen - nieuw grond gebonden*
02 *Wonen - nieuw gestapeld*
03 *Wonen - nieuw accent*
04 *Wonen/voorzieningen - monument*
05 *Voorzieningen - gymzaal (14x22m.)*
06 *Voorzieningen - nieuw school*
07 *Voorzieningen - nieuw/bestaand parkeerplaats*
08 *Ontsluiting - Dorpsstraat (lint)*
09 *Ontsluiting - verbinding voor calamiteiten*
10 *Ontsluiting - nieuw wonen*
11 *Ontmoeten - nieuw dorpshart*
12 *Ontmoeten - nieuw dorpsweide*
13 *Ontmoeten - nieuw dorpstuin met eco huisjes (indicatief)*
14 *Ontmoeten - nieuw dorpsgaard (mozaïek)*
15 *Natuur- contour historische dorpsweide*
16 *Ontmoeten - nieuw padenstructuur*
17 *Groenstructuur - nieuw water (historische restgeul)*
18 *Groenstructuur - nieuw bomenstructuur (historisch patroon)*
19 *Groenstructuur - nieuw kwelwater (kweldam)*
20 *Groenstructuur - nieuw rabatten (kweldam)*
21 *Kunst - landschapsvista (vlonder)*
22 *Kunst - verdwenen kerk*
23 *Kunst - kiss&ride combineren met sport&spel*
24 *Ensemble - kerk, begraafplaats, muur, beeld en pastorie*































OOSTERHOUT ONTWIKKELKADER

- een perspectief voor het dorpshart -

01 *Wonen - nieuw grond gebonden*
02 *Wonen - nieuw gestapeld*
03 *Wonen - nieuw accent*
04 *Wonen/voorzieningen - monument*
05 *Voorzieningen - gymzaal (14x22m.)*
06 *Voorzieningen - nieuw school*
07 *Voorzieningen - nieuw/bestaand parkeerplaats*
08 *Ontsluiting - Dorpsstraat (lint)*
09 *Ontsluiting - verbinding voor calamiteiten*
10 *Ontsluiting - nieuw wonen*
11 *Ontmoeten - nieuw dorpshart*
12 *Ontmoeten - nieuw dorpsweide*
13 *Ontmoeten - nieuw dorpstuin met eco huisjes (indicatief)*
14 *Ontmoeten - nieuw dorpsgaard (mozaïek)*
15 *Natuur- contour historische dorpsweide*
16 *Ontmoeten - nieuw padenstructuur*
17 *Groenstructuur - nieuw water (historische restgeul)*
18 *Groenstructuur - nieuw bomenstructuur (historisch patroon)*
19 *Groenstructuur - nieuw kwelwater (kweldam)*
20 *Groenstructuur - nieuw rabatten (kweldam)*
21 *Kunst - landschapsvista (vlonder)*
22 *Kunst - verdwenen kerk*
23 *Kunst - kiss&ride combineren met sport&spel*
24 *Ensemble - kerk, begraafplaats, muur, beeld en pastorie*


Pastoor Savenijelaan
Dorpsstraat
Dorpsstraat
De Breeacker
Kweldam
Waaldijk
Fruithof
01
02
03
04
05
07
08
09
10
11
12
16
17
18
19
21
24

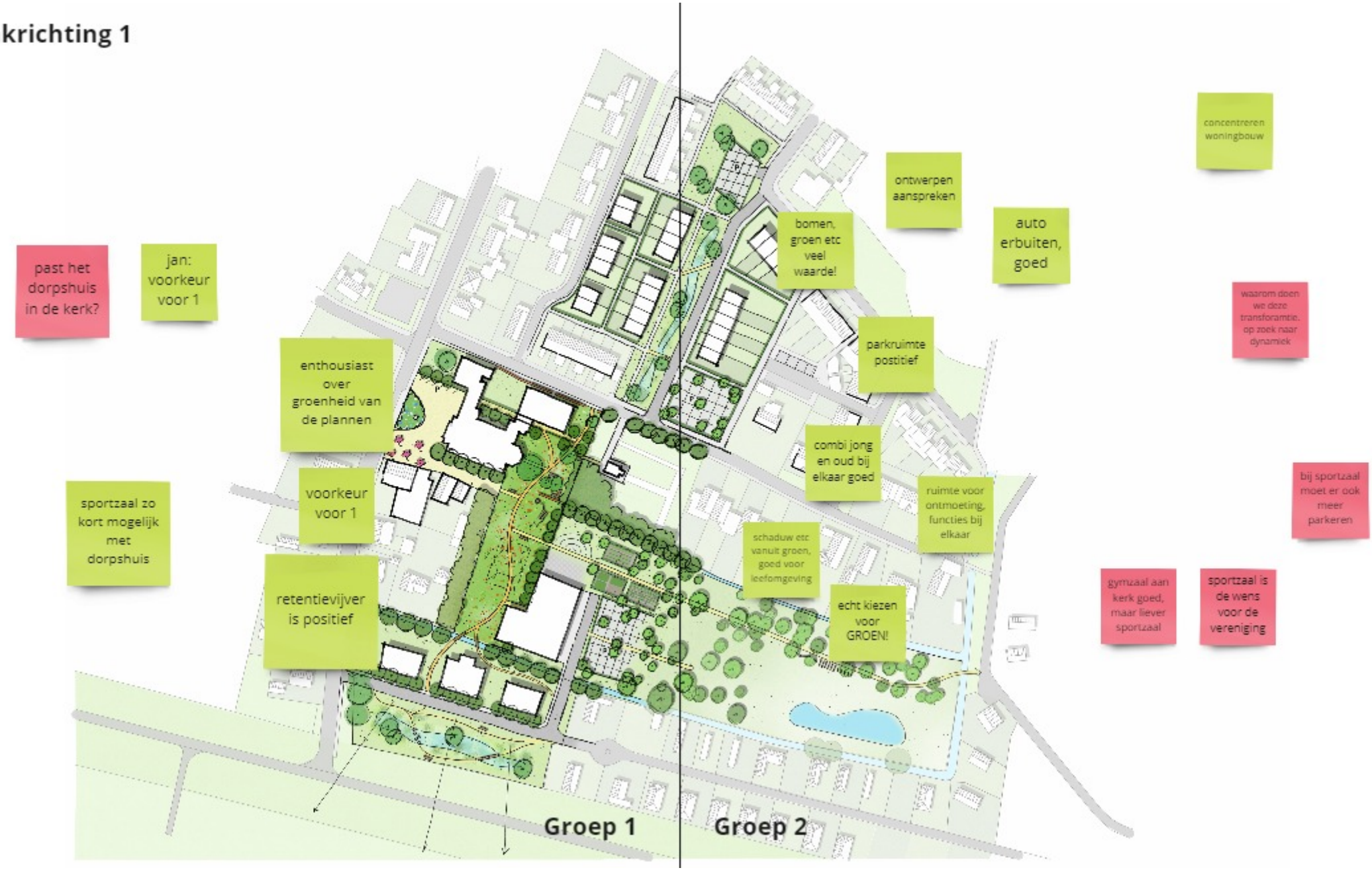


OOSTERHOUT ONTWIKKELKADER

- een perspectief voor het dorpshart -

01 *Wonen - nieuw grond gebonden*
02 *Wonen - nieuw gestapeld*
03 *Wonen - nieuw accent*
04 *Wonen/voorzieningen - monument*
05 *Voorzieningen - gymzaal (14x22m.)*
06 *Voorzieningen - nieuw school*
07 *Voorzieningen - nieuw/bestaand parkeerplaats*
08 *Ontsluiting - Dorpsstraat (lint)*
09 *Ontsluiting - verbinding voor calamiteiten*
10 *Ontsluiting - nieuw wonen*
11 *Ontmoeten - nieuw dorpshart*
12 *Ontmoeten - nieuw dorpsweide*
13 *Ontmoeten - nieuw dorpstuin met eco huisjes (indicatief)*
14 *Ontmoeten - nieuw dorpsgaard (mozaïek)*
15 *Natuur- contour historische dorpsweide*
16 *Ontmoeten - nieuw padenstructuur*
17 *Groenstructuur - nieuw water (historische restgeul)*
18 *Groenstructuur - nieuw bomenstructuur (historisch patroon)*
19 *Groenstructuur - nieuw kwelwater (kweldam)*
20 *Groenstructuur - nieuw rabatten (kweldam)*
21 *Kunst - landschapsvista (vlonder)*
22 *Kunst - verdwenen kerk*
23 *Kunst - kiss&ride combineren met sport&spel*
24 *Ensemble - kerk, begraafplaats, muur, beeld en pastorie*

Denkrichting 1



Denkrichting 2



Denkrichting 3



Alle denkrichtingen / algemeen

is boomgaard openbaar

denkrichting 1 spreekt aan

iets grotere zaal is wel fijn

optie 3b voorkeur, grotere zaal

zorgen over grootte dorpshuis

let op afstand tussen school en gymzaal.

bijbouwen rondom de kerk, anders past het niet

kwelproble matiek!! irt met ophoging

sfeerbeelden 1 en 2 spreken het meest aan

parkeren bij kapper?

woningbouw mogelijk?

geen woningbouw!

groen is van toegevoegde waarde

toegankelijkheid school in model 1 en 3?

bestaande groen zoveel mogelijk behouden

directe verbinding met horeca is noodzakelijk (ttv)

afstand parkeren wellicht te groot?

verheugd met groen, optie 1 voorkeur

goede verbinding tussen school en overige voorzieningen/fun cties

peuterspeelzaal, huiskamer ook meenemen

analyse nodig wat er in de kerk past

groene omgeving!





Groep 1 **Groep 2**

Ontwikkelkader HVO

- een hart voor Oosterhout -

november 2021



buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving