

PARK TERGOUW

Stedenbouwkundige Analyse

Februari 2011

OOSTZEE
stedenbouw





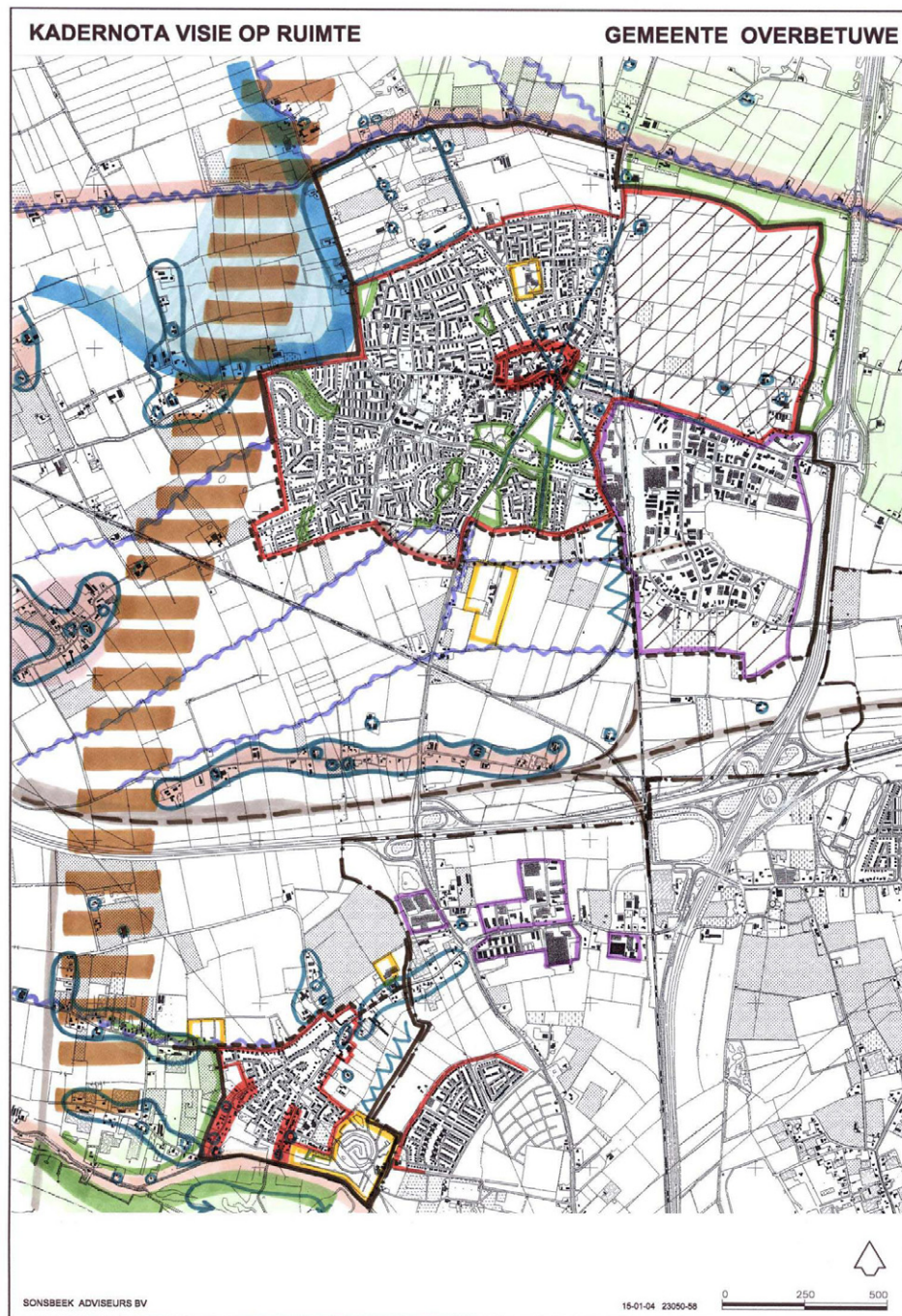
Inhoud

H1 Ruimtelijke Beleidskaders	5
1.1 Kadernota Visie op Ruimte	7
1.2 Welstandsnota	7
H2 Park Tergouw in de Stedelijke Zone	9
2.1 Ontwikkelingen en Infrastructuur	9
2.2 Landschap en Landschapsontwikkeling	11
2.3 Openheid en Doorzichten	13
H3 Park Tergouw in Oosterhout en omgeving	15
3.1 Structuur	15
3.2 Karakteristieken van het Park	15
3.3 Verbindingsmogelijkheden	19
H4 Advies	21
4.1 Algemeen	21
4.2 Overwegingen	23

Inleiding

Het recreatiepark Tergouw ligt in Oosterhout, ingeklemd tussen het 'oude' dorp Oosterhout en het 'nieuwe' Oosterhout van de grootschalige uitbreidingswijk Waalsprong. Het park heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming verblijfsrecreatie, maar dit bestemmingsplan moet, volgens de wettelijke richtlijn, geactualiseerd worden. De gemeente is voornemens om het park een woonbestemming te geven. Het gros van de chalets op het park worden al tientallen permanent bewoond en er zijn geen recreatiefaciliteiten op het park aanwezig. Daarnaast is er nieuw beleid vanuit het Rijk en de Provincie om permanente bewoning van recreatieverblijven, buiten de waardevolle en kwetsbare gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en natuurbeschermingswetgebiedende, te legaliseren.

De gemeente Overbetuwe heeft een werkatelier samengesteld om te onderzoeken of een woonbestemming mogelijk is. Doel van het werkatelier is om te komen tot een set randvoorwaarden voor het toekennen van deze bestemming aan het park. Deze notitie moet gezien worden als een onderdeel van de gehele set. De notitie beschrijft de huidige stedenbouwkundige en landschappelijke situatie en geeft aanbevelingen hoe hier mee omgegaan zou moeten worden.



1

Ruimtelijke Beleidskaders

1.1 Kadernota Visie op Ruimte

KAN-regio

In de kadernota Visie op Ruimte wordt gewezen op de positie van Elst en Oosterhout binnen de stedelijke zone. Er wordt gesteld dat door deze ligging er rond Oosterhout ruimte aanwezig is voor stedelijke en regionale ontwikkelingen, maar dat tegelijkertijd de eigen identiteit van Oosterhout zoveel mogelijk behouden moet worden. Het is de bedoeling om de kern als zelfstandig dorp herkenbaar te laten blijven

Om deze reden is het ongewenst dat Oosterhout aan de Waalsprong van de gemeente Nijmegen vastgroeit. Aan de rand van de Waalsprong is hierom een bufferzone opgenomen, zoals die al volgens de afspraken tussen beide gemeenten was vastgelegd. Het verblijfsrecreatieterrein Park Tergouw (gele omkadering) grenst aan deze bufferzone.

De oude, historische bebouwingslinten, en de karakteristieke kleinschalige bebouwing zijn ook belangrijk voor de identiteit van Oosterhout en zijn

op de kaart (zie kaart uitwerking landschappelijk kader Oosterhout) aangegeven. De landschappelijk waardevolle elementen zoals de verhoogde woongronden, woerden en de kasteelruïne zijn eveneens op de kaart aangegeven.

Oosterhout

In de Kadernota 'Visie op Ruimte' wordt ook de ruimtelijke opbouw en de landschappelijke ligging van Oosterhout zelf getypeerd.

De oude dorpskern van Oosterhout bestaat uit bebouwingslinten (Dorpsstraat, Peperstraat en Oosterhoutsestraat), die een kleinschalige opbouw kennen met vrijstaande vaak oudere bebouwing. Deze zijn grofweg noord-zuid gelegen tussen de oost-west lopende dijk en de Oosterhoutsestraat. De linten zijn ontstaan op hoger gelegen oeverwal- en overslaggronden. In de loop van de vorige eeuw zijn de bebouwingslinten langzaam verdicht met woon- en bedrijfsgebouwen. De buurten



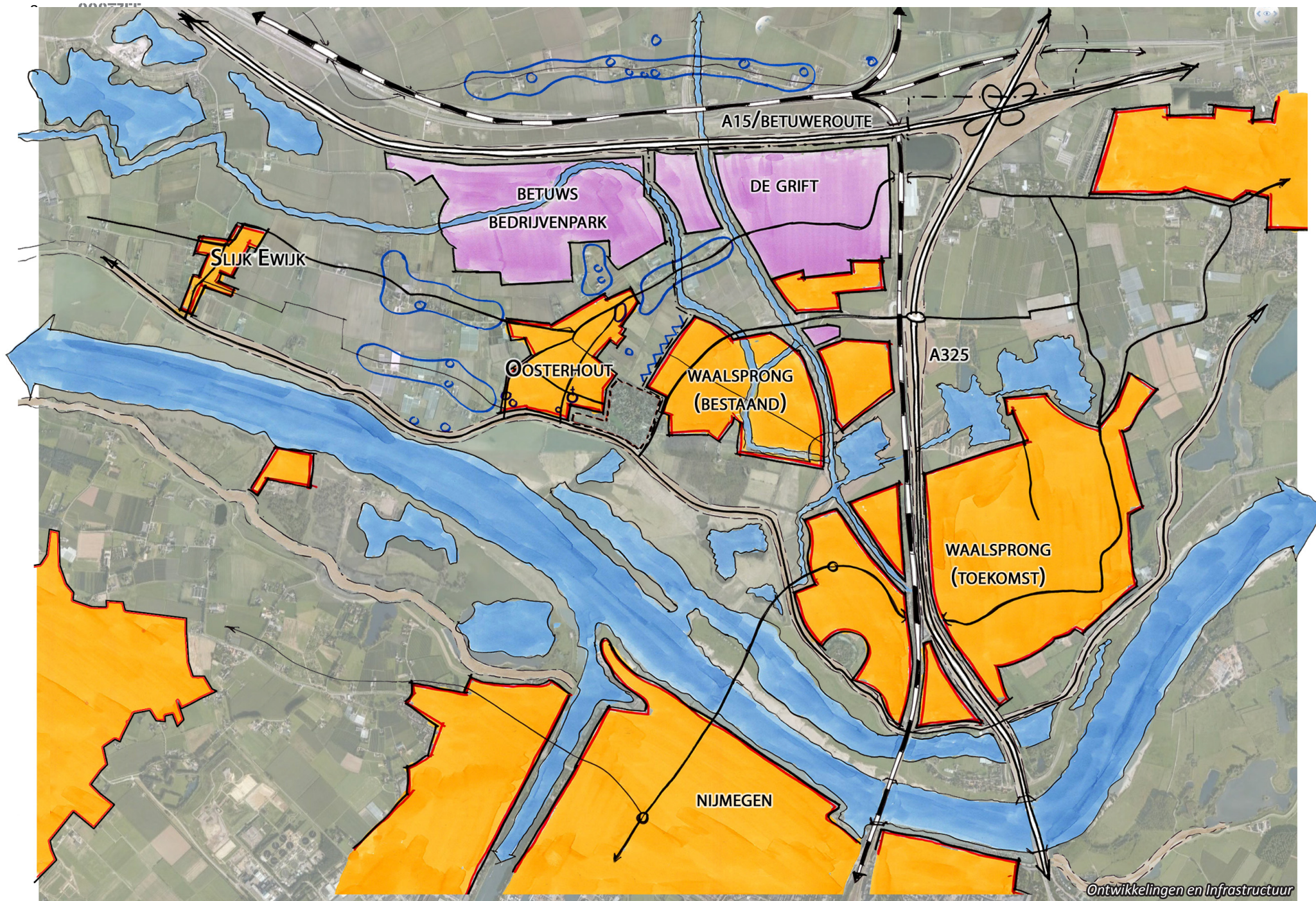
hebben zich hiertussen vrij willekeurig ontwikkeld, waardoor een duidelijk samenhangende structuur ontbreekt. Ten westen van Oosterhout ligt waardevol, kleinschalig oeverwalgebied dat als agrarisch gebied tussen Oosterhout en de geprojecteerde en mogelijk toekomstige A73 behouden moet blijven.

1.2 Welstandsnota

De Welstandsnota gaat kort in op de verschillende recreatiegebieden in Overbetuwe. Gesteld wordt dat de gebieden in hun totaliteit een ruimtelijke eenheid vormen, die zich duidelijk onderscheidt van zijn omgeving in zowel functie als bebouwingstypologie. De terreinen liggen meestal aan een invalsweg of doorgaande weg in of net buiten de bebouwde kom. Er is in het algemeen slechts één entree.

De recreatieterreinen worden gezien als een wereld op zich en alleen aan de randen is soms rekening gehouden met de meestal landelijke omgeving. Vaak worden ze omheind door groen (hagen), door een hekwerk of door water.

De eenheid in bebouwingstypologie van Park Tergouw wordt als afwijkend gezien tenopzichte van andere recreatiegebieden, waar de groene buitenruimte vaak het (enige) verbindende element vormt. Bouwplannen dienen getoetst te worden aan de bestaande karakteristieken op de terreinen en indien van toepassing aan de bebouwing in de landelijke omgeving.



2

Park Tergouw in de Stedelijke Zone



Plankaart De Waalsprong

2.1 Ontwikkelingen en Infrastructuur

Ontwikkelingen

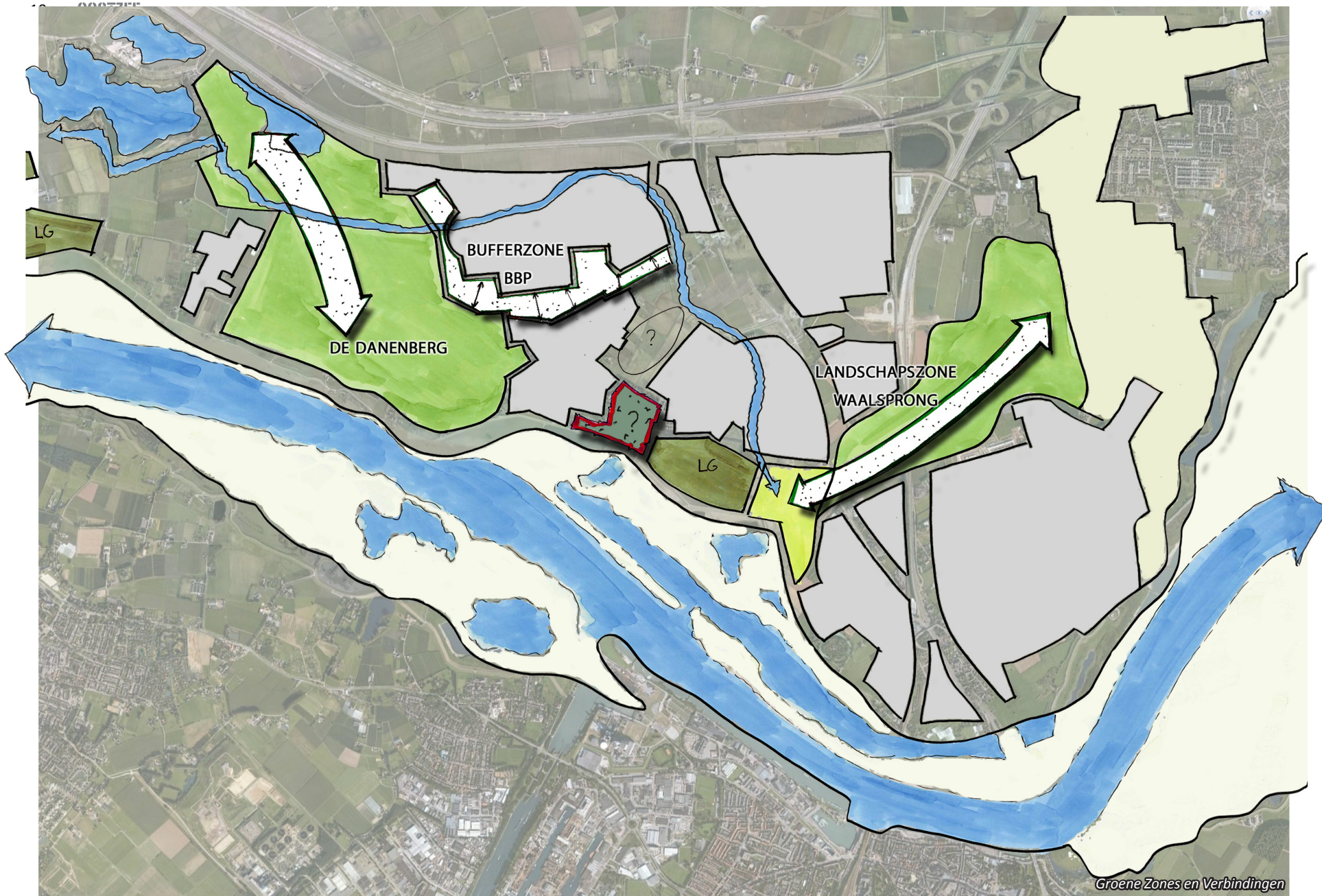
Park Tergouw ligt in een gebied waar volop ontwikkelingen gaande zijn. Zoals reeds aangegeven maakt het gebied onderdeel uit van de stedelijke zone Knooppunt Arnhem-Nijmegen. Binnen deze zone zijn, buiten het komgebied en met behoud van de kleinschalige buurtschappen, ruime mogelijkheden voor grootschalige woningbouw en regionale bedrijventerreinen.

De meest in het oogspringende ontwikkeling in dit gebied is die van de Waalsprong. Dit nieuwe stadsdeel van Nijmegen moet het een deel van de woningbehoefte in het KAN-gebied beantwoorden. Een aantal delen van dit nieuwe stadsdeel zijn reeds gebouwd; ook het deel dat tegen het dorp Oosterhout aanligt is reeds volop in ontwikkeling. Deze nieuwe wijk, met de naam Oosterhout, ligt praktisch tegen Park Tergouw aan. Vanaf de entree van het recreatiepark (oostzijde) is deze wijk, met de daarbij horende voorzieningen, sneller bereikbaar dan het centrum van het dorp. Naast de bouw van vele woningen in de omgeving, zijn er ook een aantal bedrijventerreinen in ontwikkeling in dit gebied. Op de eerste plaats is

dat het regionale bedrijventerreinen 'Betuws Bedrijvenpark'. Dit terrein, tussen de A15 en het dorp Oosterhout, heeft een functie voor de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Direct naast het regionale bedrijventerrein is ruimte ingeruimd voor bedrijventerrein De Grift. Dit terrein is een herstructurering van bestaande bedrijventerreinen (industrieterrein Oosterhout, De Rietgraaf en de strook aan weerszijden van de Stationsstraat), maar zal ook naar de A15 worden uitgebreid. In totaal zal er aan de A15 een strook van 3,5 km lengte bedrijventerrein ontstaan.

Infrastructuur

Naast de vele nieuwbouw vinden we in het gebied ook een aantal belangrijke infrastructurele werken. We hebben het dan over de snelwegen A15 en A325, maar ook de spoorverbinding tussen Arnhem en Nijmegen en de Betuweroute. Simpel gesteld is er sprake van een dubbel infrastructureel kruis. Dit gehele kruis ligt enigszins opgetild in het landschap en heeft daarom een sterk scheidende werking.



2.2 Landschap en Landschapsontwikkeling

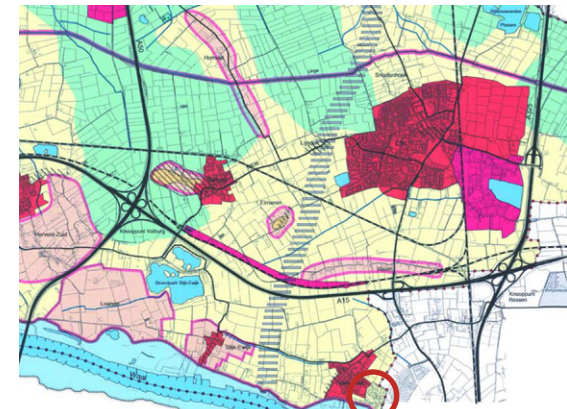
Het landschap van Overbetuwe bestaat in hoofdzaak uit oeverwallen, komgronden en uiterwaarden. Zowel de dorpen als de kleine buurtschappen bevinden zich voornamelijk op de hogere en drogere oeverwallen. De lagere komgronden zijn opener en bieden weidse doorzichten over het landschap. De uiterwaarden zijn uiteraard nog lager en natter. Ook het dorp Oosterhout ligt op een brede, noord-zuid-gerichte oeverwal en heeft een druk bebouwde omgeving. Direct aan het dorp, achter de Waaldijk, vinden we de Waal met zijn uiterwaarden.

Tussen de vele bebouwing door vinden we echter een aantal robuuste groene gebieden (EHS of Natura 2000) of verbindingzones. Een drietal zones lichten wij eruit;

Op de eerste plaats is dat de groene verbinding die door de Waalsprong heen snijdt. Deze zone verbindt EHS structuur aan de noordoostzijde (met oa. Park Lingezegen) met het rivierengebied van de Waal en landgoed Oosterhout. De omgeving Resen wordt om die reden open gehouden.

Aan de westzijde van Oosterhout vinden we het gebied De Danenberg met het bijbehorende Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Dit gebied kan gezien worden als de groene tegenhanger van het Betuws Bedrijvenpark. In de landschapsvisie De Danenberg wordt gesteld dat het gebied een verdere verstedelijking, vanuit De Waalsprong naar het westen, moet tegengaan. De ontwikkeling van De Danenberg zal plaatsvinden op basis van een robuust raamwerk dat aansluit op de lange lijnen van het bestaande landschap. Deze lange lijnen zijn in de afbeelding hiernaast weergegeven. Deze lijnen zijn ook bepalend voor onze visie op de ontwikkeling van Park Tergouw.

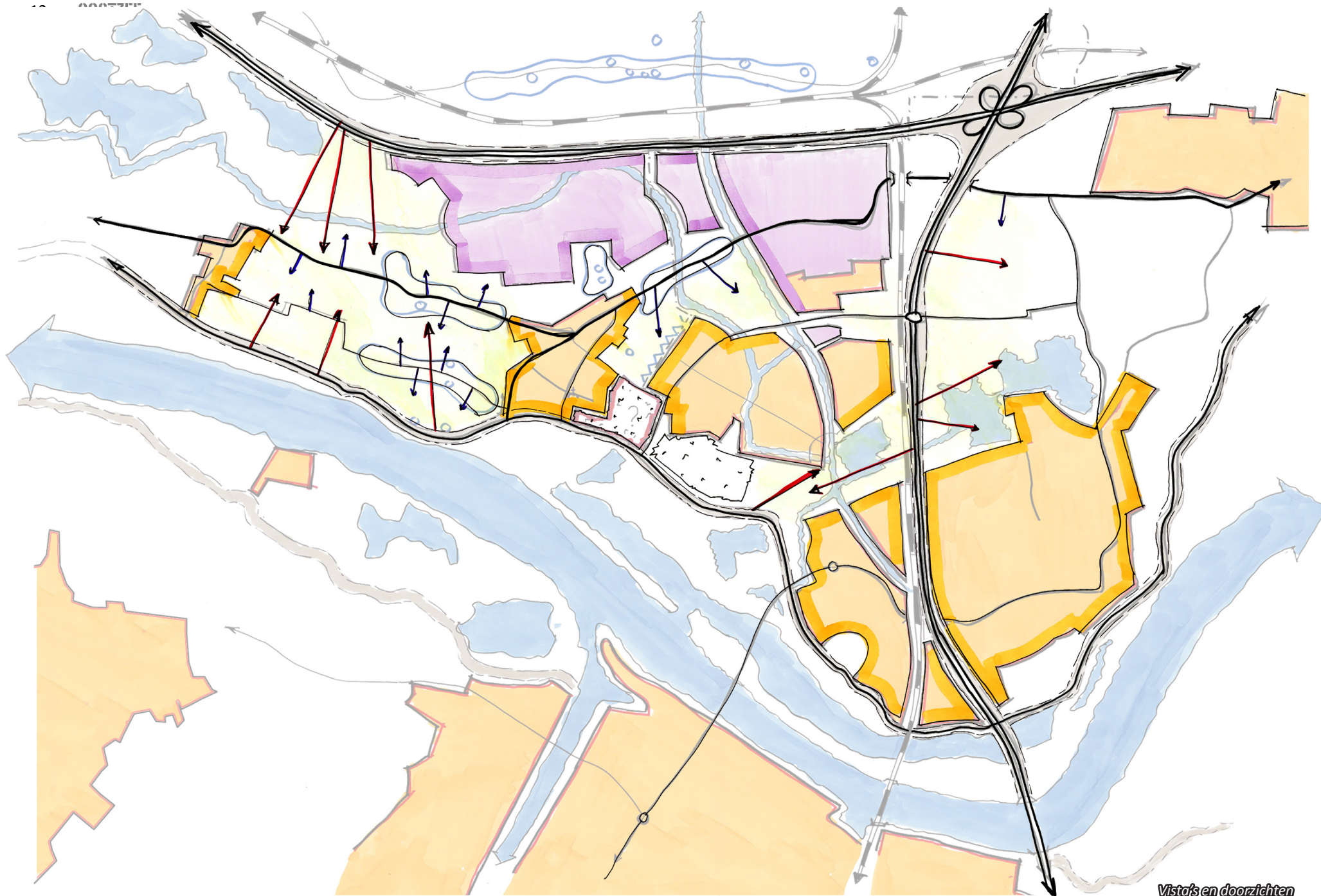
In aansluiting op De Danenberg vinden we een groene bufferzone tussen het Betuws Bedrijvenpark en Oosterhout. Deze bufferzone minimaliseert de geluidhinder en zichtbaarheid van het bedrijventerrein en zorgt ervoor Oosterhout en het bedrijventerrein niet samensmelten. Daarnaast beschermt deze zone de karakteristieken van het kleinschalige bebouwingslint Oosterhoutsestraat. Het doortrekken van (het karakter van) deze buf-



Locatie op een oeverwal (geel)



De 4 landschappelijke lijnen



Vista's en doorzichten

ferzone om het dorp heen lijkt voor de hand te liggen. De zone tussen Oosterhout en de Waalsprong wordt in de Kadernota reeds als buffer genoemd, maar er is geen landschapsonwikkelingsplan voor.

2.3 Openheid en Doorzichten

In paragraaf 2.1 is geconcludeerd dat het dubbele infrastructurele kruis een sterk scheidende werking heeft. We moeten echter ook concluderen dat vanaf deze verhoogde lijnen de beste doorzichten over het landschap zijn te verkrijgen. In de toekomst zullen deze doorzichten, door de toename aan bebouwingsfronten, schaarser worden.

Naast de doorzichten vanaf de grote infrastructurele werken, zijn er ook waardevolle vista's vanaf kleinere doorgaande wegen zoals de Oosterhoutsestraat en de Stationsstraat. De kleinschalige bebouwingsclusters aan deze wegen (blauw omlijnd) bevatten voldoende ruimte om de passant af en toe een doorzicht op het landschap te bieden op het landschap.

Park Tergouw en de gebieden daar omheen liggen niet prominent in het zicht vanaf de grote infrastructurele werken. Vanaf de Stationsstraat is echter wel goed zicht op de bufferzone tussen Oosterhout en de Waalsprong. De betekenis van dit gebied moet daarom gezocht worden op dit niveau; het gebied is geen waardevol snelwegpanorama, maar wel van belang als open gebied tussen het dorp Oosterhout en de Waalsprong.



3

Park Tergouw in Oosterhout en Omgeving

3.1 Park Tergouw in de directe omgeving

Wanneer we Park Tergouw op een kleiner schaal-niveau onder loep nemen kunnen we zien hoe het park aansluit op de directe omgeving. Op de naast-gelegen kaart is te zien dat de structuur van het park duidelijk afwijkt van zowel de oude structuur van het dorp Oosterhout als van de nieuwe struc-turen van de wijken van de Waalsprong. Het park heeft een autonome structuur met een eigen voor-zieningencluster.

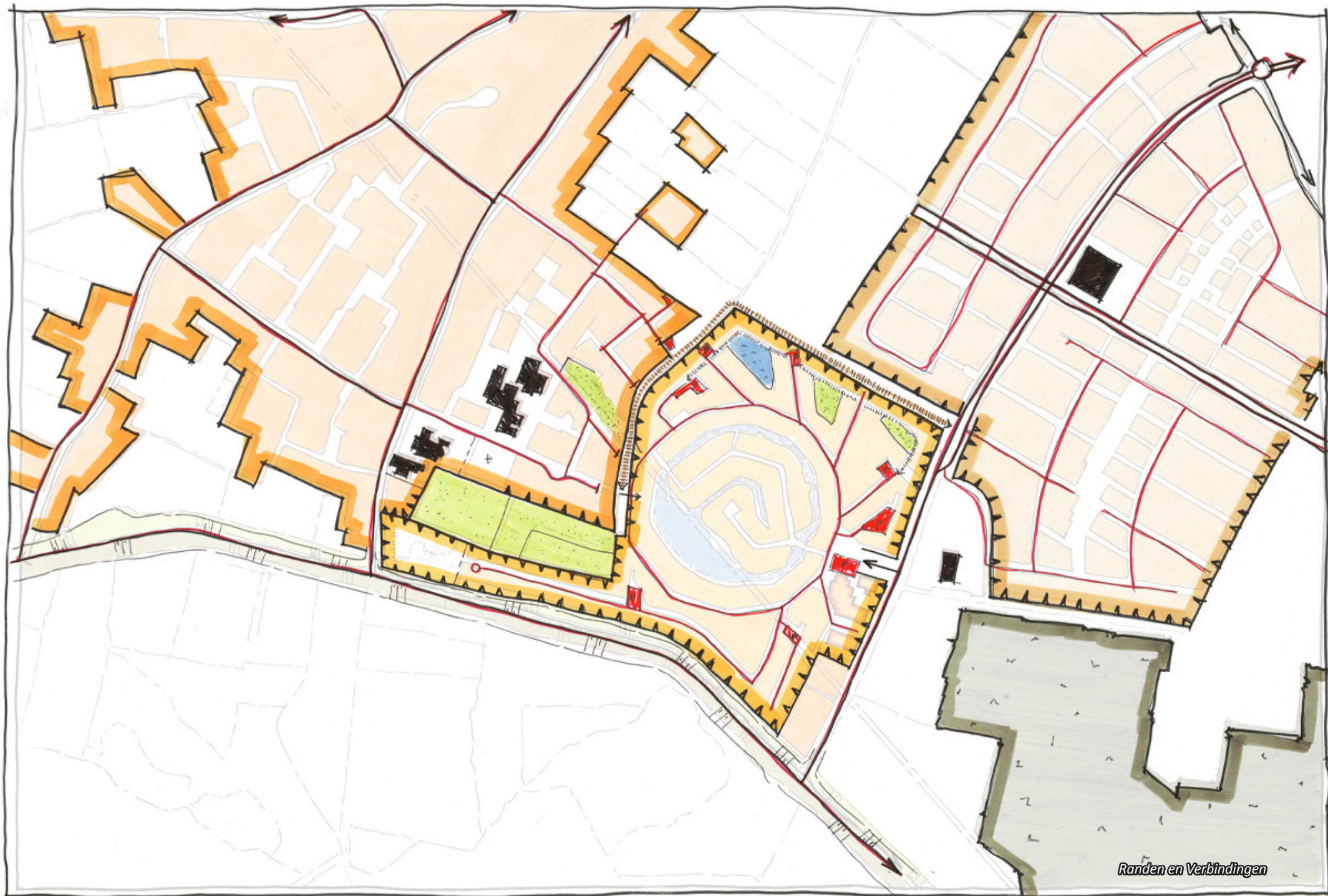
Op de kaart 'Randen en verbindingen' is nog beter te zien dat Park Tergouw een sterk intern gericht geheel is. De diverse wegen en paden zijn nau-welijks aangesloten op de omgeving. Het zijn gro-tendeels losse eindjes die vaak worden beëindigd door een parkeervoorziening. Het recreatiepark is alleen aan de oostzijde (bij de receptie) te verlaten met de auto, aan de westzijde ligt één in het groen verscholen paadje dat zorgt voor een snelle voet-verbinding naar het centrum van het dorp. Aan de noordzijde, direct tegen het park aan, ligt een veel-gebruikte fietsverbinding (De Onderijen) tussen

het dorp en de Waalsprong.

De diverse randen van het geheel zijn te zien als 'harde randen'. Deze randen hebben een duidelijke afschermende werking en fungeren dus niet als ge-zicht naar de omgeving. We hebben het hier over hekwerken en dichte bosschages.

3.2 Karakteristiek van het Park

De bezoeker van Park Tergouw zal het park ervaren als een wereld op zich. Zoals aangegeven zoekt het park nauwelijks contact met zijn omgeving, maar daarnaast is het park ook duidelijk afwijkende van karakter ten op zicht van de omliggende gebieden. Op de eerste plaats heeft dit te maken met het sterke groene karakter van het park. Door de vele dichte bosschages en de grote volwassen bomen is het gebied ook direct herkenbaar op de luchtfoto. Het gebied heeft nog een aantal sterke beeldkwali-teitkenmerken. Dit zijn de volgende kenmerken:





Het park duidelijk herkenbaar op de luchtfoto

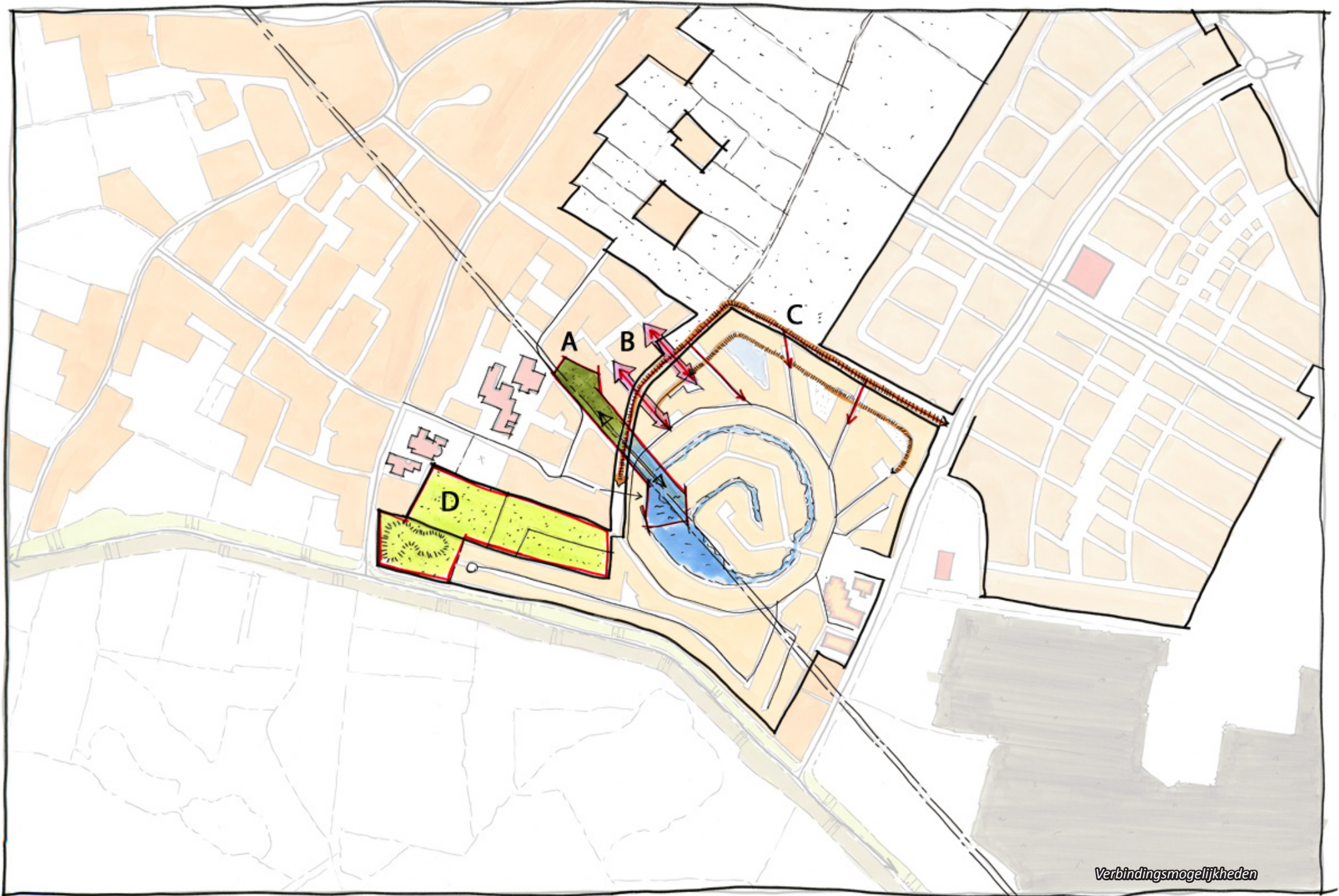
Interne Structuur

Het park kent een duidelijke concentrische structuur aan grindwegen. Er is één herkenbare 'ringweg' in het park die om de centrale plas heen ligt en als hoofdontsluiting fungeert. Aan deze ring zijn een aantal korte inprikkers en één lange uitloper gemaakt. De inprikkers zijn meestal beëindigd met een parkeervoorziening. Aan de noordzijde worden de inprikkers onderling verbonden door het 'Haze-pad'. Dit smallere pad biedt toegang tot de chalets in de buitenste schil en voert langs een aantal open plekken. Deze open plekken bieden ruimte aan water, speelvoorzieningen en een hertenkamp.

Bebouwing

De bebouwing vertoont een zeer sterke samenhang doordat alle (tijdelijke) woningen bestaan uit chalets die zijn opgebouwd uit 'Red Cedar'. Dit is een eis die door het park zelf wordt opgelegd. Naast deze eis genieten de eigenaren een grote vrijheid in de dimensionering en positionering van hun chalets. De chalets wisselen sterk in hun afmetingen, maar de bouwhoogte blijft beperkt. Enkele

chalets kennen een verdiepingvloer. In deze gevallen worden de chalets voorzien van een ruime kap. De chalets zijn vaak kort op de weg gepositioneerd. Aan de voorzijde worden de erven vaak begrensd door een lage haag, maar aan deze zijde wordt meestal geen tuin gemaakt. De chalets worden vaak met de rug (een dichte gevel) naar de weg gekeerd, zodat de tuin enigszins wordt afgeschermd. De recreatiewoningen aan het water hebben allen een tuin en terras aan het water.



3.3 Verbindingsmogelijkheden

Wanneer de wens bestaat om Park Tergouw meer te verbinden met haar omgeving dan zijn daar een aantal mogelijkheden voor. Deze mogelijkheden zijn op de kaart Verbindingsmogelijkheden weergegeven;

A. Hoogspanningszone

Onder de hoogspanningsleiding bevinden zich zowel in als buiten het park open plekken. Deze groene en blauwe ruimten zouden (visueel) verbonden kunnen worden door het verwijderen van enkele recreatiewoningen en bosschages.

B. Verbinden van wegen en paden

Op een aantal plaatsen is het mogelijk, om met relatief weinig inspanning, een te maken tussen interne en externe wegen.

C. Verbindingen met omliggende pad

Op een aantal plaatsen kan een verbinding worden gemaakt tussen de interne padenstructuur en het omliggende fietspad (De Onderijen).

D. Benutten van aanliggende groenvoorziening

Aan de zuidwestelijke zijde van Park Tergouw ligt een ruime groenvoorziening die doorloopt tot aan de kerk. Aan deze zijde zou, middels een uitbreiding van het park, een gezicht gemaakt kunnen worden naar het dorp.

4

Aanbevelingen

4.1 Algemeen

In het werkatelier van Park Tergouw is de stedenbouwkundige situatie van het recreatiepark meerdere malen ter sprake geweest. Op basis van de stedenbouwkundige en landschappelijke analyse is geconcludeerd dat de huidige karakteristieken van het park als kwaliteit beschouwd kunnen worden. Het park behoeft weliswaar enige fysieke aanpassingen om in het nieuwe bestemmingsplan de woonbestemming te kunnen dragen, maar deze aanpassingen mogen niet leiden tot een aantasting van deze kwaliteiten. Kortweg komt dit neer op de volgende aanbevelingen;

- Het doortrekken van (het karakter van) de bufferzone om het dorp Oosterhout heen is wenselijk. Een dergelijke bufferzone behoudt niet alleen de afzonderlijke herkenbaarheid van het dorp Oosterhout en de nieuwbouwwijk Waalsprong, maar zorgt er ook voor dat Park Tergouw herkenbaar blijft als afzonderlijke entiteit.

- De huidige beeldkwaliteit van de woonbebouwing (chalets) moet als uitgangspunt worden gezien voor nieuwbouw en verbouw van woningen.

- De harde randen en interne gerichtheid van het park dient zoveel mogelijk gerespecteerd te worden. Een terughoudende opstelling ten aanzien van het verbinden van het park met de omgeving is vereist.

In de werkgroep is gekozen voor een nadere uitwerking van een enkele verbinding tussen de interne op de externe wegenstructuur. De uitwerking van deze verbinding wordt in de volgende paragraaf beschreven.

4.2 Overwegingen

De aansluiting van het Park Tergouw met het dorp Oosterhout is gebrekkig. Middels een kleine doorgang is het nu mogelijk, aan de westzijde van het park, het dorp met voorzieningen te bereiken. Alleen fietsers en wandelaars, die bekend zijn met de situatie, kunnen via deze doorgang.

In geval van nood dient al het verkeer de hoofden-
tree van het park te gebruiken. Dit geeft een ontoe-
laatbaar risico. Zeker in het licht van een toekom-
stig bestemmingsplan herziening, waarbij in het
park permanent wonen wordt toegestaan, is een
ter plaatse een beter ontsluiting noodzakelijk.

Het is hierdoor noodzakelijk een functionele ver-
binding te realiseren, maar een sterke, structure-
le verbinding is eigenlijk ook niet wenselijk. Daarbij
spelen de volgende overwegingen een rol:

- Een volwaardige toegang voor calamiteitenverkeer betekent dat er geen hindernissen voor gemotoriseerd verkeer in de doorgang mogen zitten. Dit kan tot gevolg hebben dat ook ander verkeer van de toegang gebruik maakt. Dit is ongewenst. Een oplossing zou zijn een afsluiting die bij nood wegvalt, zoals een bollard, rising step of slagboom. Eigenlijk is dan ook cameratoezicht wenselijk.
- Een dynamische afsluiting kan forse financiële consequenties hebben. Vooral in een bosrijke omgeving zijn dergelijke systemen storingsgevoelig. Er is nauwelijks toezicht dat vandalisme kan voorkomen.
- Het is niet wenselijk dat aan de westzijde een volwaardige nieuwe entree komt receptie, slagboom en parkeergelegenheid. Een voorkeur lijkt te bestaan voor de informele “geheime” doorgang.
- In overleg met de hulpdiensten kan een inschatting gemaakt worden van de nut- en noodzaak van een volwaardige nieuwe aansluiting. Wellicht kan volstaan worden met een beperkte parkeerplaats en een verbeterde

voetgangersdoorgang? Als de doorgang geschikt dient te zijn voor de grootste brandbluswagens heeft dit veel consequenties. De profielen en boogstralen op het Park Tergouw zijn ook niet ruim.

- Het Park kent nu een grote rust en eenheid, als geheel. Rond het Park ligt een brede groenzone en een waterloop. Doormiddel van een “achteruitgang” verandert het karakter van het gebied flink.
- Vanuit het Park dient een afweging gemaakt te worden of en hoe groots de verbinding naar de voorzieningen van het dorp vormgegeven dient te worden. Wil men ook graag mensen uit het dorp door deze ingang ontvangen?
- Eendoorgangvoorgemotoriseerd(nood)verkeer betekent ook het nodige voor het aanzien van de nieuw-ste woonwijk van Oosterhout. Men woont niet meer aan een rustige doodlopende route, maar aan een doorgang naar een recreatiepark. De bosschages en bomen op het park dienen voor flink deel verwijderd te worden.

Optie 1



Optie 2



Optie 3



Optie 1:

Een directe koppeling tussen de Pastoor Savenijelaan en de ringvormige route over het Park Tergouw.

- Door de huidige eigendomssituatie is de koppeling slechts mogelijk door een asverspringing van de route.
- Een volwaardige nieuwe route betekent een forse reconstructie van een nieuwe situatie met jonge bomen en een wadi.
- Het oostelijk deel van de Pastoor Savenijelaan heeft, door de nieuwe inrichting, geen doorgaand karakter (meer).
- Wel kent het westelijk deel van de straat een koppeling met het centrale gebied van het dorp. Dit is met name voor voetgangers en fietsers aantrekkelijk.

Optie 2:

Het doortrekken van De Schoefel over de groenstrook rond het Park Tergouw.

- Een rustige oplossing door een verlenging van de nieuwe woonstraat met parkzone.
- Het doortrekken van de route betekent dat er veel groen in het Park Tergouw verwijderd dient te worden.
- Door de beschikbare ruimte ontstaan er mogelijkheden voor andere oplossingen. Te denken valt aan een volwaardige achterentree van het park, inclusies een kleine parkeergelegenheid.
- De ruimte maakt het mogelijk een goede oplossing te bieden voor het scheiden van de verkeersoorten en het eventueel plaatsen (en beheren) van een dynamische afsluiting.
- De nieuwe doorgang betekent wel dat de andere (oude) toegang gesloten dient te worden, in het kader van de beheersbaarheid.

Optie 3:

Ontsluiting via De Schoefel naar de bestaande doorgang van het Park Tergouw.

- Na een reconstructie van het voetpad langs de waterloop is het voor gemotoriseerd verkeer mogelijk bij de huidige achteringang binnen te komen.
- Een dergelijke verbinding is moeilijk toegankelijk te maken voor zwaar verkeer.
- De autoverbinding is door de verscholen ligging en bochten niet aantrekkelijk voor regulier verkeer.
- Het blijft voor voetgangers en fietsers mogelijk op een eenvoudige wijze het dorp te bereiken.

Optie 3 krijgt de voorkeur. Met relatief simpele ingrepen is een nieuwe, informele entree te maken. De bewoners van de nieuwbouw hoeven weinig hinder van de route te ondervinden. Daarnaast blijft het mogelijk voor voetgangers en fietsers rechtstreeks naar het dorp te bewegen. Het overleg met de hulpdiensten is cruciaal.

Opdrachtgever	gemeente Overbetuwe
Titel	Stedenbouwkundige Analyse Park Tergouw
Projectcode	GOB105
Datum	08 - 02 - 2011
	Tivolilaan 205 6800 AA ARNHEM tel. 026 4423342 fax 026 4458512 e-mail info@oostzee.nl