

Slotjesveld

Oosterhout
ontwikkelingsvisie
10 april 2020

mecanoo



gemeente

Oosterhout

Inhoud	
Opgave	5
Historische verkenning	6
Analyse	10
Conclusies Analyse	16
Programma	17
Scenario overzicht	19
Ontwerp voorkeurscenario	25
Bijlage A Historische verkenning	38
Bijlage B Analyse	48
Bijlage C Scenario's	72
Bijlage D Uitwerking scenario A	114
Bijlage E Parkeerstudie	122
Bijlage F Fasering	130
Bijlage G Inpassing Slotjesveste	138
Bijlage H Studie uitbreiding programma	146

Opgave

Ontwikkelingsvisie Slotjesveld



Opgave

Ontwikkelingsvisie Slotjesveld

De aanleiding

Er zijn vele ontwikkelingen in en rond de locatie Slotjesveld in de gemeente Oosterhout. Het gebied vormt een unieke groene kwaliteit in het hart van de stad. Om de potentie van deze bijzondere locatie volledig te benutten, vraagt het gebied echter om meer samenhang. De gemeente heeft Mecanoo geselecteerd om gezamenlijk tot een ontwikkelingsvisie te komen. Thema's die daarbij worden verkend en van concrete ontwerpvoorstellen worden voorzien zijn onder meer: de groene kwaliteit, duurzaamheid, mobiliteit, de situering van een nieuw stadhuis, de mogelijkheid voor het ontwikkelen van een cluster met verschillende functies waaronder gymzaal, activiteitscentrum en mogelijk onderwijs en de mogelijkheid tot het toevoegen van woonprogramma.

Opgave

Het uitvoeren van een stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning naar een passende locatie voor de nieuwbouw van het stadhuis op het Slotjesveld. Hierbij dient eveneens onderzocht te worden welke opties er zijn voor het activiteitscentrum, de gymzaal en of het toevoegen van woningbouw mogelijk is. De stedenbouwkundige verkenning mondt uit in een ontwikkelvisie die grondslag biedt voor het opstellen van een bestemmingsplan en in de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locaties.

De hoofdvraag van de opgave is het vinden van een geschikte plek voor het toekomstig stadhuis van maximaal 10.000 m² binnen het Slotjesveld. Deze zoektocht gaat samen met de potentie voor het inpassen van een nieuwe gymzaal van 500m² en een nieuw activiteitscentrum van 1000m². De scholen 'De Wissel' en 'De Kameleon' dienen behouden te blijven. Het gebouw van de basisschool de Biencorf (1.917 m²), inclusief functie, komt te vervallen. Bij het maken van de analyse en de visie werd duidelijk dat het meenemen van het gebouw van SKO (kinderopvang) en de basisschool De Kameleon tot een grote kwaliteitsslag zou leiden. Daarop is de opgave aangepast en is besloten om wel de functies te behouden (nader te bezien waar) maar het gebouw mee te nemen in de ontwikkelingsvisie. Thema's bij dit programma zijn open, duurzaam, transparant en verbindend.

De ontwikkelingsvisie dient daarnaast aan te sluiten op de visie van Oosterhout. Slotjesveld heeft in samenhang met Slotpark een enorme potentie om de stad een groen hart te geven wat goed aansluit bij de visie Oosterhout 2030. Een plek waar recreatie, sporten en spelen zo dicht bij het centrum kan plaats vinden, is een kans waar menig stad jaloers op kan zijn.

Deze vraag biedt de kans om het Slotjesveld te ontwikkelen tot het stadspark van Oosterhout in samenhang met het Slotpark en de Slotjes. Cultuurhistorie wordt beter beleefbaar en verbonden met stad en woonwijken. In de verschillende

scenario's wordt onderzocht hoe het programma van het stadhuis, activiteitscentrum, gym en het eventueel toevoegen van woningen en school een nieuw raamwerk voor het park kan vormen. Het raamwerk dient helder van opzet te zijn, zodat ontwikkelingen in de toekomst duurzaam zijn en het park zijn heldere, verbindende en transparante opzet behoudt. In de

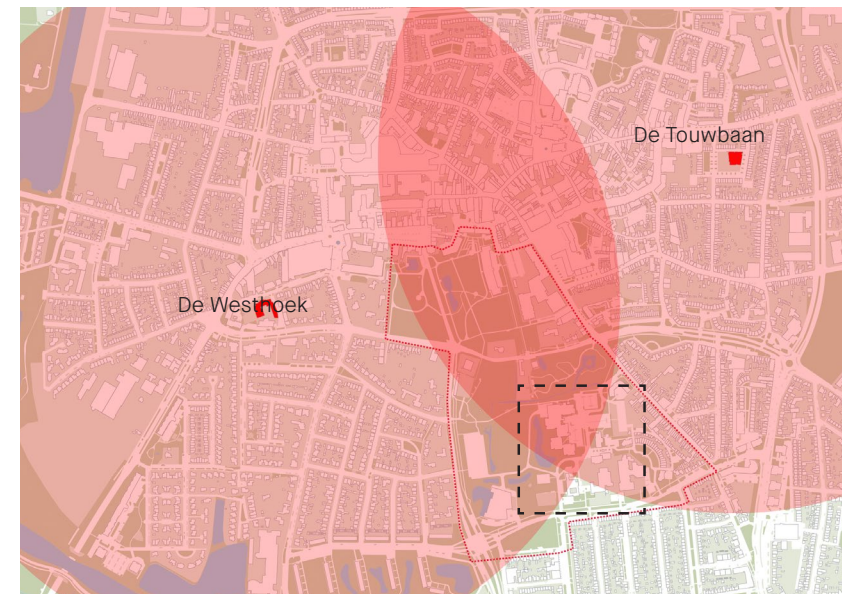
scenario's wordt onderzocht of programma's samengevoegd kunnen worden, of de plaatsbepaling iets zegt over het gebruik en architectonische uitstraling en wat de inpassing voor effect heeft op de omgeving.

De ambitie

De ambitie voor deze opgave is het Slotjesveld te ontwerpen als onderdeel van het Slotpark en de Slotjeszone. Oosterhout krijgt een groen stadshart, waarin de bijzondere identiteit van de Slotjes opnieuw goed tot zijn recht zal komen. De huidige groenkwaliteit en cultuurhistorie zijn in het Slotjesveld ondergesneeuwd geraakt door infrastructuur en parkeren, terwijl deze grote openbare groene ruimte, zo dicht bij het centrum, met een lange nog deels aanwezig zijnde cultuurhistorie, juist een bijzondere betekenis kan hebben voor de identiteit van Oosterhout. Wat deze plek nodig heeft is een groot aaneengesloten groengebied, dat een verbinding legt met de omliggende buurten en een grote diversiteit aan activiteiten mogelijk maakt zoals spelen, verblijven, sporten, recreëren, maar ook cultuur en evenementen. Dit raamwerk vormt met het geformuleerde programma de basis voor een toekomstbestendig park. Een plan waarin ook helder is geformuleerd hoe ontwikkelingen in de toekomst kunnen plaats vinden in het park. (Zie voor een meer specifieke toelichting de geformuleerde uitgangspunten op bladzijde 37)

Toekomstvisie Oosterhout 2030

De toekomstvisie Oosterhout richt zich op wat de identiteit van Oosterhout is, wat de huidige uitdagingen zijn en waar de stad zich op wil richten in de toekomst. Belangrijke kenmerken waar Oosterhout zich in de toekomst op wil richten zijn: Een groene en ruime leefomgeving, waarbij het aanwezige groen in en rond de stad wordt gekoesterd en versterkt. Dit vanuit het oogpunt van leefbaarheid en om tegenwicht te bieden aan de gevolgen van klimaatverandering; Een stad waar +/- 2.700 woningen zijn bijgebouwd. Deze opgave is gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied op diverse locaties verspreid over de stad. Een belangrijke doelgroep voor de nieuwe woningen vormen jongeren en gezinnen, daar zij essentieel zijn om het voorzieningenniveau op pijl te houden; Een gezonde en duurzame gemeente, waar lopen en fietsen actief gestimuleerd wordt. Het netwerk van fietspaden en wandelpaden is aanzienlijk uitgebreid waardoor verplaatsingen binnen Oosterhout veel meer dan nu per (elektrische) fiets worden gemaakt. Mede daardoor is ook de overlast van het gemotoriseerd verkeer in de woonomgeving afgenomen.



Scholen die gebruik maken van de terug te plaatsen gymzaal. De gymzaal dient binnen een afstand van ongeveer 1 kilometer te liggen over veilige en begaanbare wegen voor deze scholen.



programma Slotjesveld

 te vervangen stadhuis	 te verwijderen bebouwing
 potentieel te vervangen programma	 nieuwbouw (Zie bijlage)

Historische verkenning

Overzicht

Situatie 1700



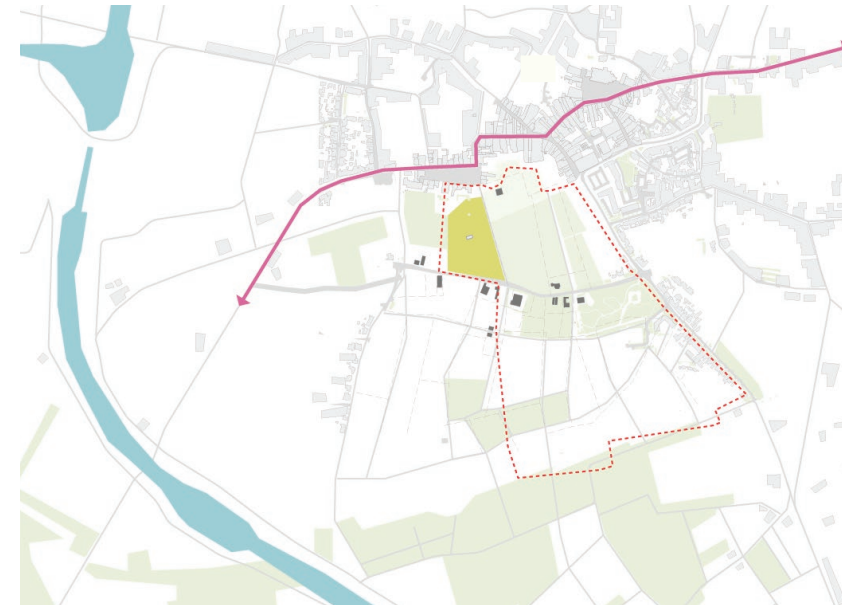
- Oosterhout gegroeit vanuit twee dorpen.
- Kern de heuvel en kern de markt dateren tussen 8ste en 11de eeuw.

Situatie 1860

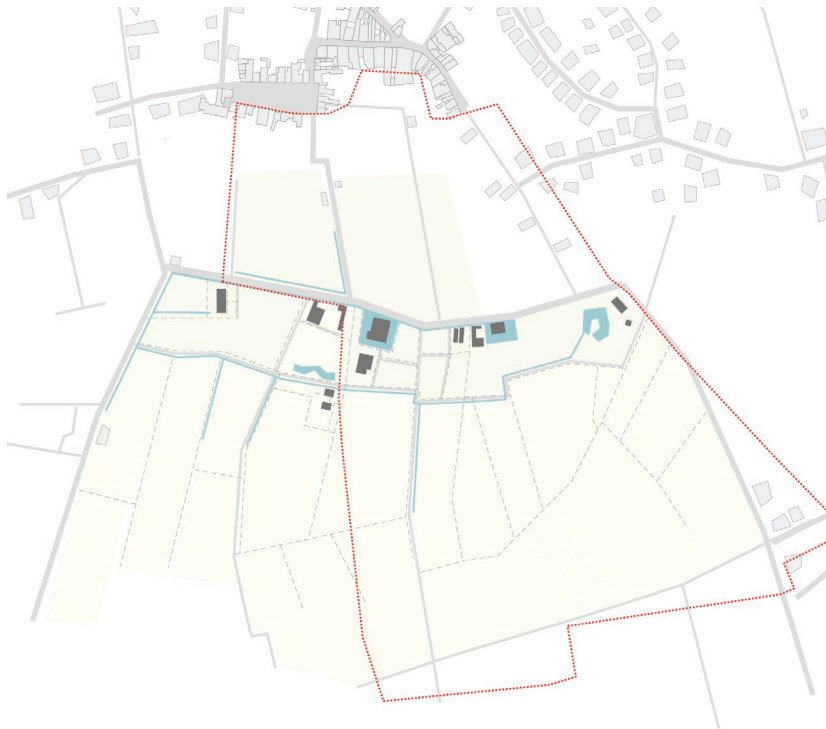


- Flinke uitbreiding wegennetwerk.

Situatie 1930



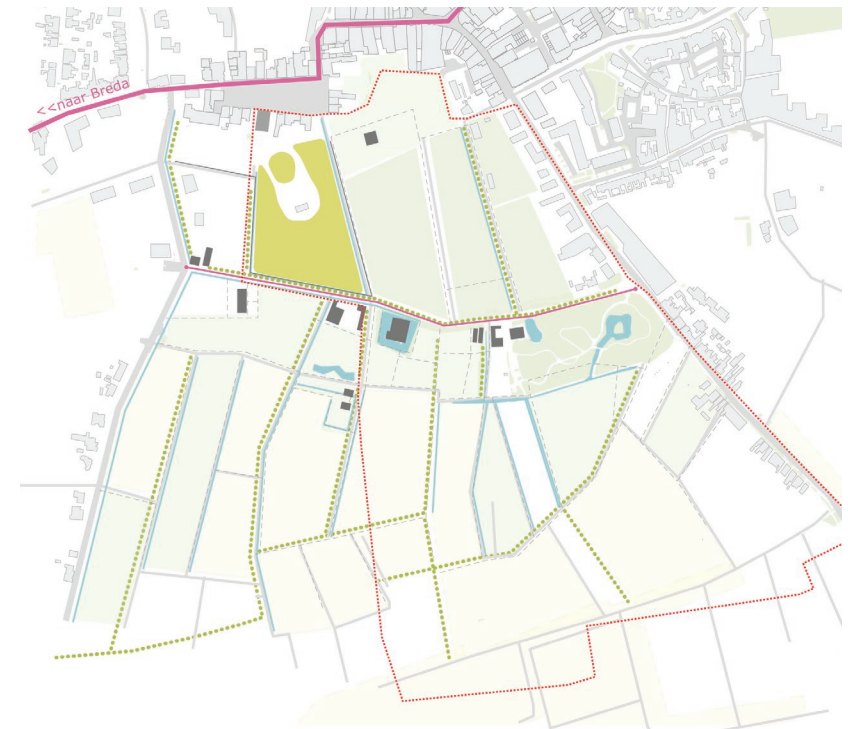
- 1890 Tramlijn Breda-Raamsdonkveer.
- 1920 Aanleg Wilhelminakanaal.



- Hoeves transformeren naar Slotjes rond 1700.
- Gebied noorden Slotjes als stadsakkers/tuinen. Ten zuiden weidegronden.



- Lanen van Lindes geplant rond Slotjes.
- Slotje Spijtenburg gesloopt rond 1820, tuin wordt verkocht aan Brakestein.



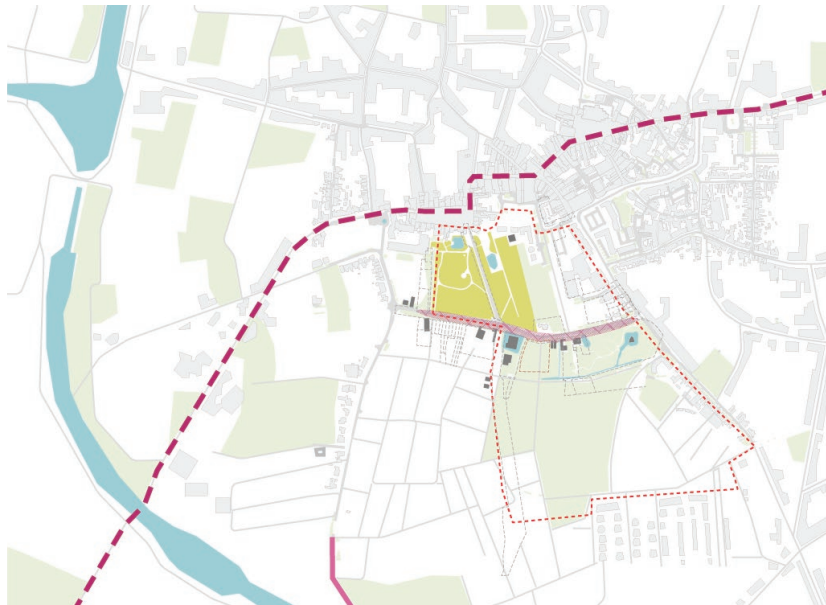
- 1917 Aankoop Westelijk Slotpark gemeente.

* Uitgebreide historische verkenning zie bijlage A blz 38

Historische verkenning

Overzicht

Situatie 1959



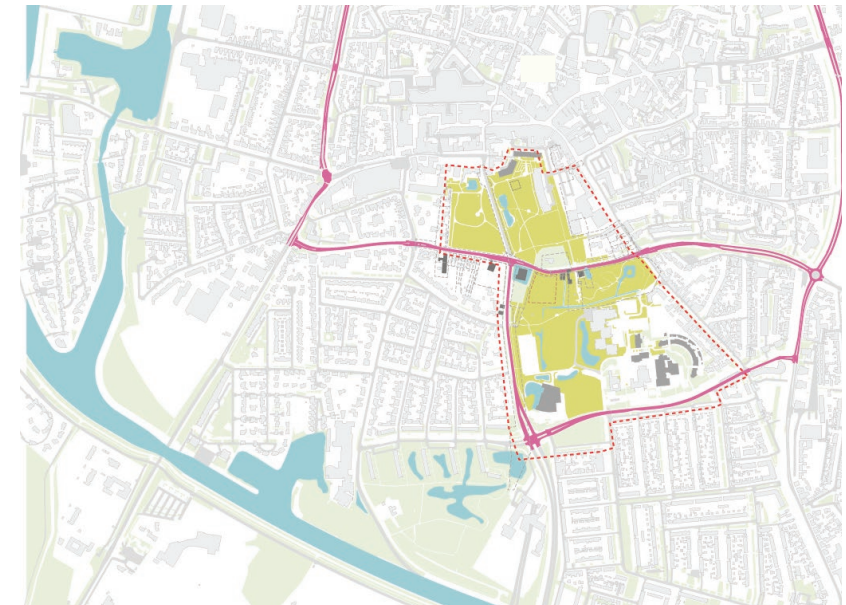
- 1936 tramlijn gesloten, meer focus op auto.
- Aanleg brug over Wilhelminakanaal.
- Grote groei woningbouw.

Situatie 1970

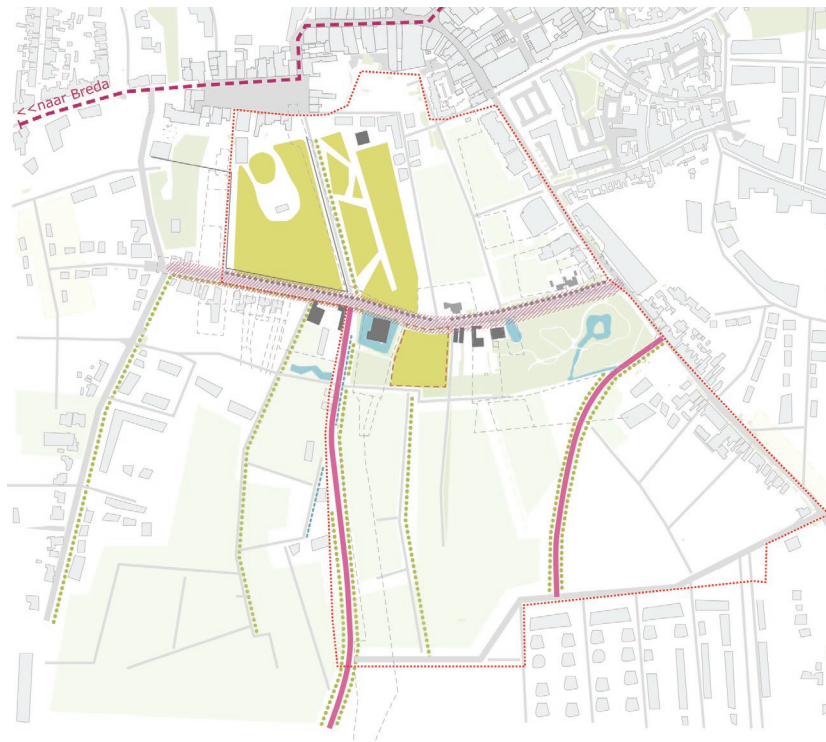


- 1890 Tramlijn Breda-Raamsdonkveer.
- 1920 Aanleg Wilhelminakanaal.

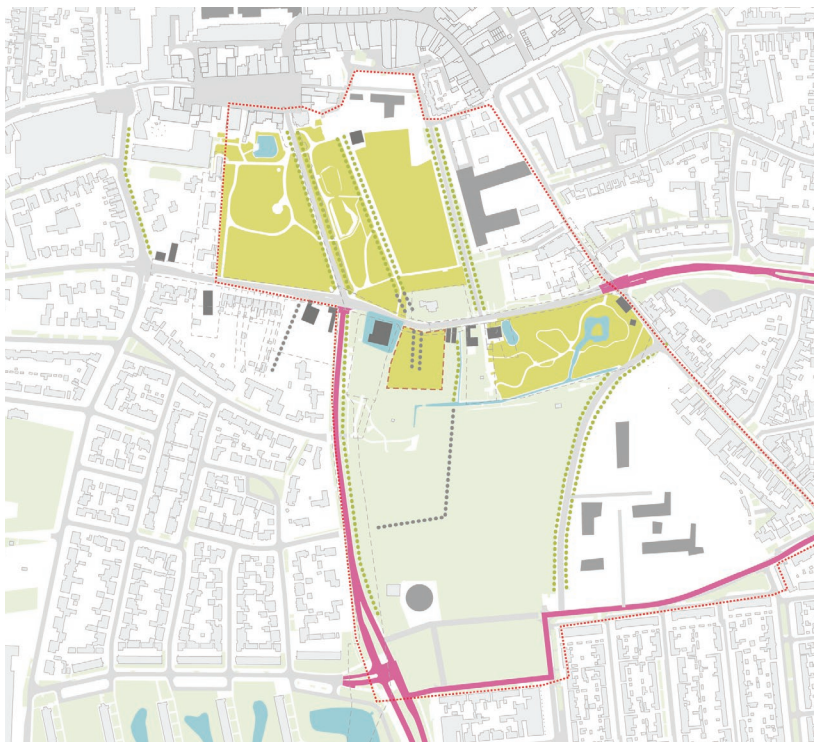
Situatie huidig



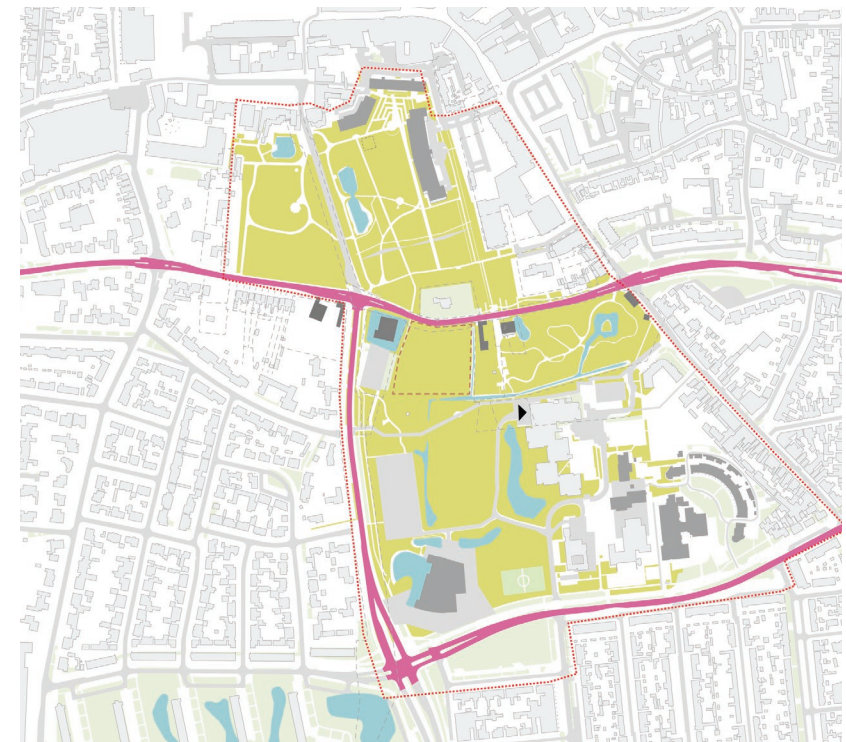
- Ridderstraat onderdeel van ring rond het centrum.
- Veel verandering in infrastructuur.



- Slotlaan verlegd + toevoegen woningen.
- Aanleg woonwijk Slotjes midden incl infra.
- Grote transformatie Ridderstraat.



- Doortrekken Ridderstraat.
- Kerkje zuidwestelijke hoek Slotjesveld.
- Aanleg gebouwen Braak en Slotjesveld.



- 1989 Aanleg stadhuis, scholen en activiteitscentrum, tijdelijk parkeerterrein inclusief infrastructuur, verzorgingshuis Slotjesveste.
- Toevoeging oppervlaktewater.

* Uitgebreide historische verkenning zie bijlage A blz 38

Historische verkenning

conclusies - verrommeling van het Slotjesveld

Verrommeling van het Slotjesveld

- Het Slotpark en mindere mate het Slotjesveld, vormen nog altijd de groene long in het inmiddels sterk door bebouwing verdichte Oosterhout.
- Met name de stedenbouwkundige vernieuwingen die vanaf de jaren 60 plaatsvonden hebben, hebben veel schade aangericht aan de historische structuren. De bomenlaan in de zuidoostelijke hoek van het Slotjesveld is aanleiding geweest voor het bebouwen van deze oostelijke hoek. Vanaf de jaren 60 is goed te zien dat er telkens bebouwing wordt toegevoegd, met als grootste verrommeling van de buitenruimte; de uitbreiding van het stadhuis met het tijdelijk parkeerterrein en alle benodigde infrastructuur in het Slotjesveld.
- In kleinere mate geldt hetzelfde voor de zuidwestelijke hoek, waar eerst een kerkje heeft gestaan wat later plaats heeft moeten maken voor een groot verzorgingshuis. De komst van een kleine ingreep geeft aanleiding tot het maken van steeds grotere ingrepen waardoor de kwaliteit van de groene openbare ruimte steeds meer onder druk is komen te staan.
- De eens zo sterke noord-zuid structuren van bomenlanen en watergangen zijn grotendeels weggevaagd. De infrastructuur heeft oost-westelijke verbindingen geïntroduceerd.



LEGENDA

- | | | | |
|---|---------------------------------|---|--|
|  | bebouwing op het Slotjesveld |  | historische dreef |
|  | historische grens van het groen |  | historische dreef (niet fysiek aanwezig) |
|  | huidige grens van 'park-gevoel' |  | beindiging van bomenlaan |
|  | boomrijen |  | verbreden en aanleggen nieuwe waterpartijen in historische slotenstructuur |



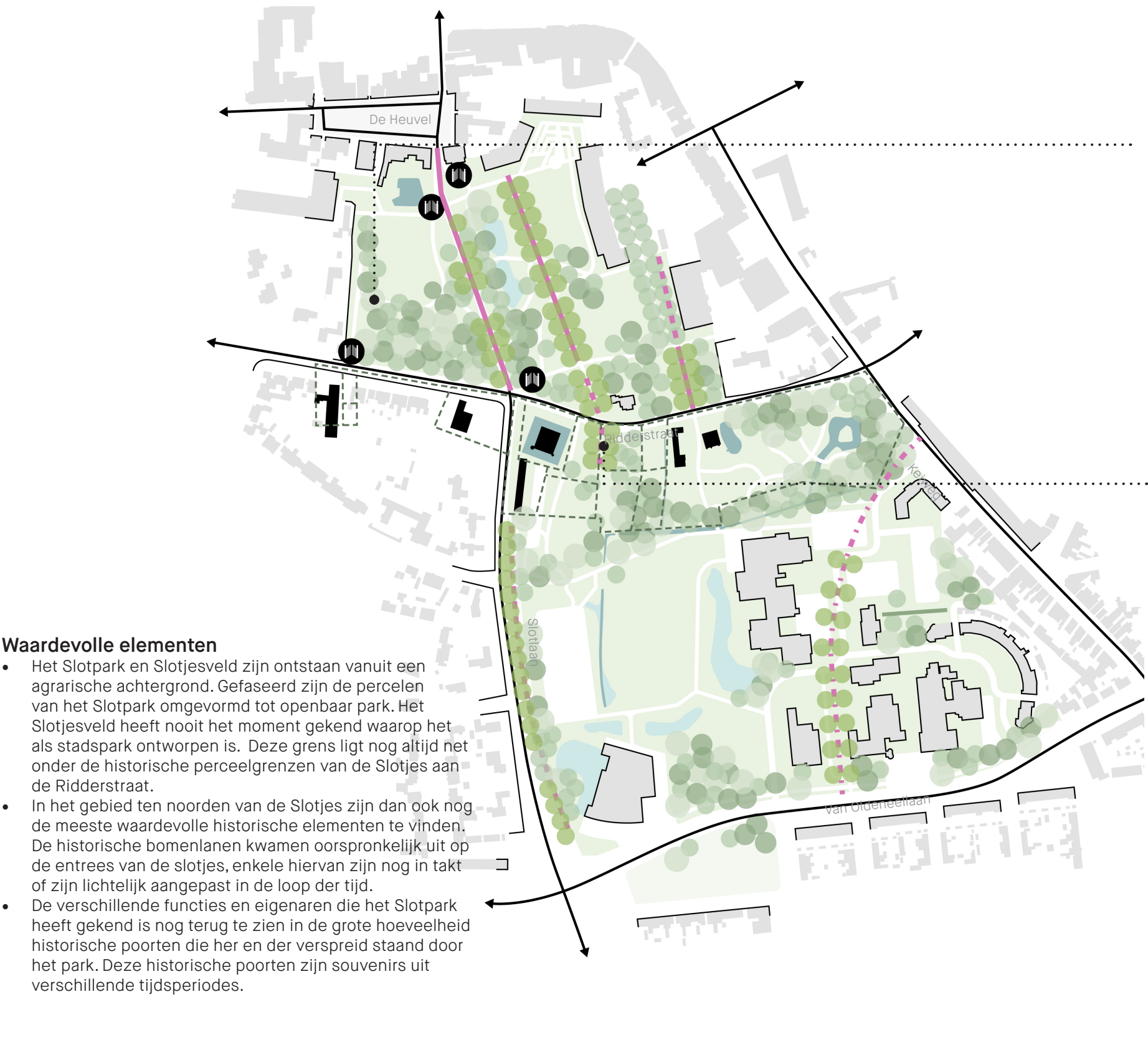
historische lanen kennen geen begin-, of eindpunt meer



De toevoeging van bebouwing op het Slotjesveld heeft geresulteerd in een aanzienlijke verkleining van het groene hart van de stad

Historische verkenning

conclusies - waardevolle elementen



De vele historische poorten herinneren aan de vele eigenaren rond het Slotjesveld



Historische dreef volgde oorspronkelijk de slotenstructuur

LEGENDA

- | | | | |
|--|--|--|--------------------------------------|
| | historische poorten | | historische slotenstructuur |
| | boomrijen | | percelen Slotjes als eigen wereldjes |
| | historische dreef | | |
| | historische dreef (niet fysiek aanwezig) | | |
| | bomenlaan uit jaren '50 | | |

Analyse

Groen netwerk Oosterhout

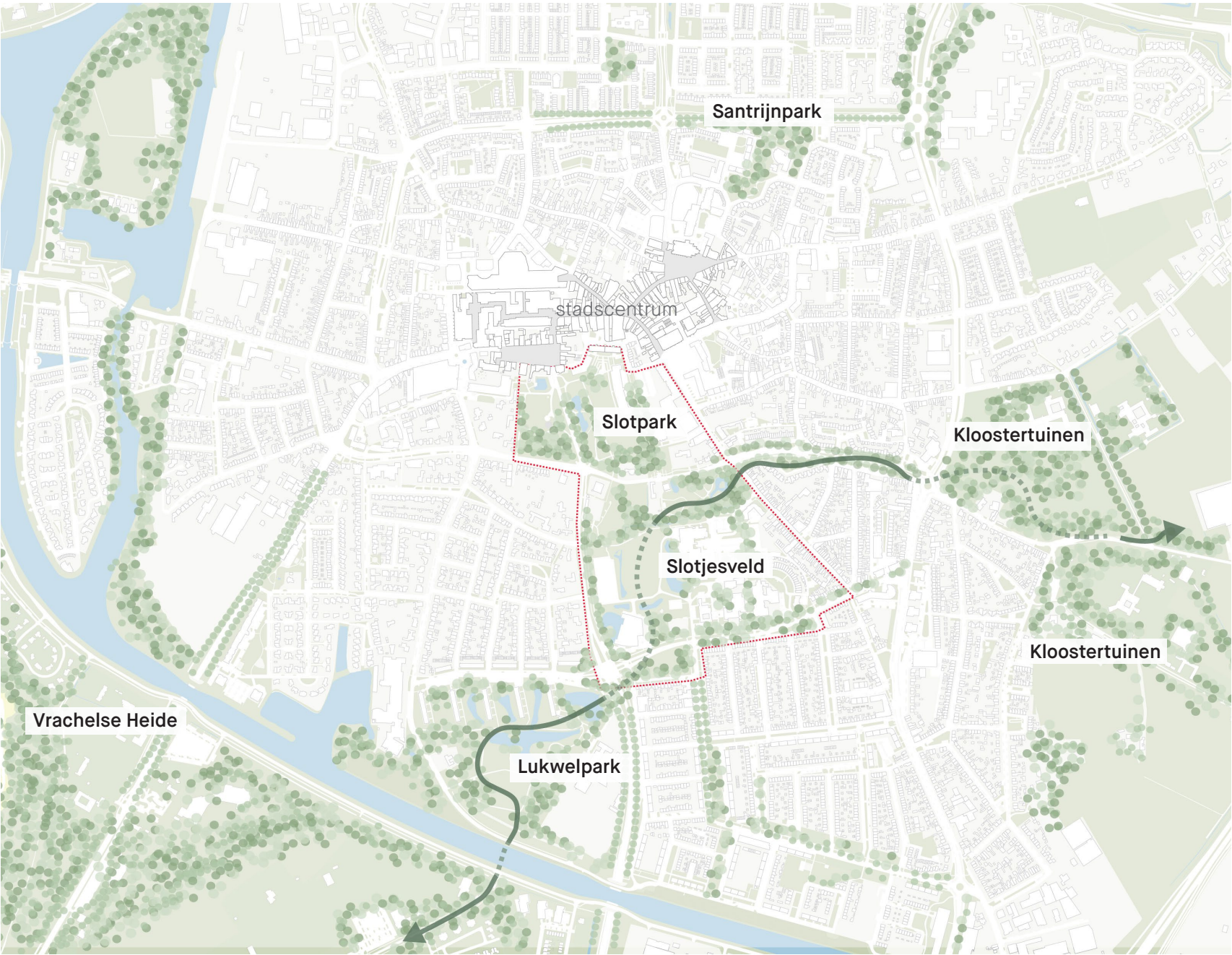
- Het Slotjespark en het Slotjesveld dichtbij centrum.
- Aanvullen van kwalitatief (recreatief) groen.
- Groene verbindings in de toekomst van een nog groter belang.
- Een groen netwerk.

Groenstructuren en parken

Oosterhout is omgeven door diverse groengebieden. Via het Lukwelpark met het Slotjesveld en Slotpark en via de Kloostertuinen reikt de groene buitenruimte bijna tot het centrum. Het groene karakter met parken en bossen is typerend voor Oosterhout. In de toekomst zal het bewonersaantal groeien, waardoor de druk op het binnenstedelijk groen zal toenemen. Daarnaast moet Oosterhout gaan anticiperen op een veranderend klimaat met meer neerslag en meer hitte.

Conclusie

- Het Slotjespark en het Slotjesveld liggen dicht tegen het centrum aan en hebben daardoor een bijzondere positie in het stedelijk grid.
- Behoud van kwalitatief (recreatief) groen en de daarbij behorende groene verbindings vanuit de omgeving worden in de toekomst van nog groter belang.
- Op een aantal plekken ontbreken goede groenverbindingen naar de omgeving.



LEGENDA

	groenstructuur		bossages
 	groenstructuur onderling niet goed verbonden		boomlanen
			zandverstuivingen

* Uitgebreide analyse zie bijlage b blz 50

Analyse

Mobiliteit

- Ridderstraat is niet duurzaam veilig.
- Ridderstraat barrière tussen Slotpark en Slotjesveld door veel verkeer.
- Ridderstraat maakt deel uit van de busroute.
- De Ridderstraat maakt deel uit van fietsverbinding o.a. naar scholen. Er is behoefte aan meer veiligheid voor fietsers.
- Knooppunten fietsroute niet aangehaakt op Slotjesveld en Slotpark.

Oosterhout in de regio

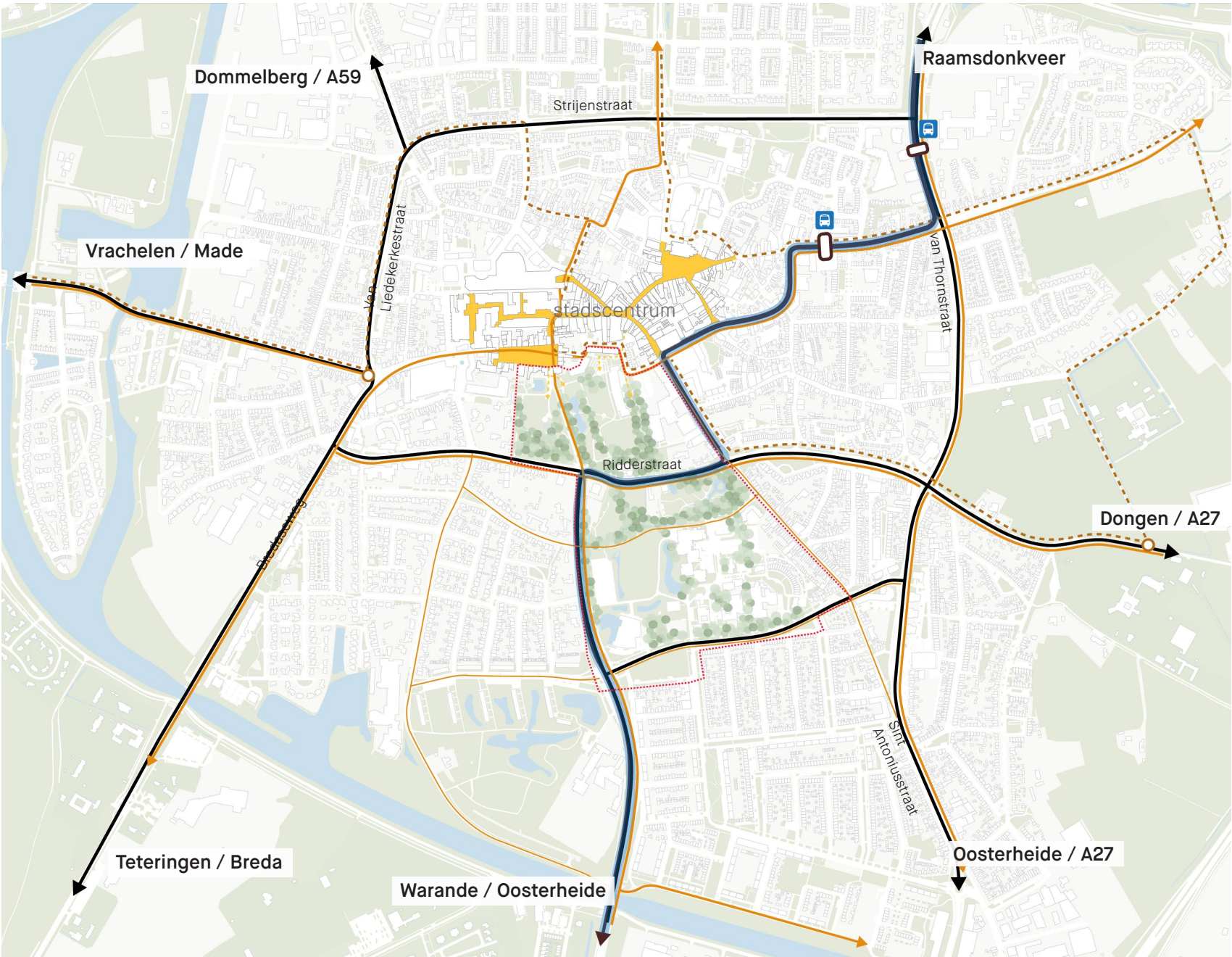
Oosterhout is op regionaal niveau alleen middels autowegen verbonden met de omringende steden en dorpen. Het ontbreken van een treinverbinding speelt hier een grote rol in. De auto is het voornaamste vervoersmiddel, met de bus als enig (gemotoriseerd) alternatief.

Op stedelijk niveau wordt in het vervoersplan voor Oosterhout een opvallende centrumring gedefinieerd, die voor een deel langs en door het Slotjesveld loopt. In datzelfde plan wordt een overzicht getoond met problemen waar de ring, op veiligheidsgebied, mee te maken heeft. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen wegen met veel ongevallen, niet duurzaam veilige wegen en wegen waarbij de scheiding tussen fiets en gemotoriseerd verkeer als probleem wordt beschouwd.

(bron: mobiliteitsvisie Oosterhout)

Conclusie

- De Ridderstraat is aangeduid als niet duurzaam veilig.
- De Ridderstraat heeft veel verkeer te verwerken waardoor Slotjesveld niet goed met Slotpark verbonden is.



LEGENDA

	snelweg		Veiligheid wegen (bron: mobiliteitsvisie Oosterhout)
	centrum ring		veel ongevallen
	secundaire wegen		niet duurzaam veilig
	parkeervoorziening		fiets en mvt niet gescheiden

* Uitgebreide analyse zie bijlage b blz 50

Analyse

Overzicht schaal Slotjesveld



Infrastructuur

- De Van Oldeneellaan is aangewezen als toekomstig 30km gebied en moet nog als dusdanig worden ingericht. Het wegprofiel wordt gewijzigd naar een profiel van 30km. In het wegprofiel wordt wel rekening gehouden dat de bus er eventueel doorheen komt te rijden.
- De Ridderstraat heeft de uitstraling van een 30km weg. Het gebruik is echter anders. Deze misleiding creëert een onveilige situatie.



Zichtlijnen

- De grote vergezichten van het open veld (Slotjesveld) zijn niet van kwalitatieve waarde, de vergezichten omlijsten geen bijzonder uitzicht.
- De prachtige laanstructuren bieden goede ankerpunten om meer structuur aan het Slotjesveld en Slotpark te geven.



Randen

- De rand van Slotpark oost past niet bij de structuur van het park en heeft geen actieve plint.
- De losse gebouwen in het Slotjesveld inclusief infrastructuur definiëren geen parkrand. Het park ebt weg in de ruimte.
- De Slotlaan en de randen van het Slotpark west zijn van kwaliteit en historisch waardevol.
- De Ridderstraat voelt als een rand voor het Slotjesveld en Slotpark, waar het de ruimten juist kan verbinden.

* Uitgebreide analyse zie bijlage b blz 50

Analyse

Overzicht schaal Slotjesveld



Open - gesloten

- De ruimte tussen het tijdelijk parkeren en het stadhuis heeft geen identiteit.
- Het hoekpunt Ridderstraat-Slotlaan, ten noordwesten van de kruising, is een muur aan groen, waardoor dit deel van het Slotpark niet als onderdeel voelt van het Slotjesveld.
- Met name Park Brakestein, de dichte bebossing Slotpark langs de Ridderstraat en de massa in het hertenkamp maken dat de Slotjeszone in het donker onveilig aanvoelen.

Water

- Er is op dit moment geen uitgesproken behoefte aan meer of minder oppervlaktewater.
- De sloten en plassen liggen als losse elementen in het park.

Kermis

- Er vinden grootschalige evenementen plaats in het grondwaterbeschermingsgebied. De logistiek, die wel over het gras plaats vindt, levert problemen op doordat motoren lekken. Grootschalige evenementen met veel gemotoriseerde logistieke bewegingen horen niet thuis in het grondwaterbeschermingsgebied.
- Er is een tijdelijk of permanent niet waterdoorlatend oppervlak ter grootte van alle logistieke bewegingen nodig om de kermis in het Slotjesveld te kunnen plaatsen.
- Andere mogelijkheid is het deel van de kermis in het Slotjesveld te verplaatsen buiten het grondwaterbeschermingsgebied.

* Uitgebreide analyse zie bijlage b blz 50

Analyse

Overzicht schaal Slotjesveld



Funcities en elementen

- De poorten markeren een parkgebied, waarvan als bezoeker niet helder is wat precies het gebied is, wat gedefinieerd wordt door de poorten.
- Cruijff Court en andere sport- en speelactiviteiten zijn een belangrijke plek voor kinderen en jongeren om te spelen. De locatie is goed toegankelijk voor kinderen uit de omgeving en de scholen.

Sferen

- Het parkeren tussen slotje Brakestein en Beveren blokkeert de ruimtelijke relatie met het park en verrommelt het beeld.
- Het park Brakestein (het rudiment van slotje Spijtenburg) is een autonoom park in het park en maar op een paar plekken toegankelijk.
- Park Brakestein in combinatie met het hertenkamp en de slotjes vormen een lange barrière langs de Ridderstraat en belemmeren hierdoor de verbinding tussen Slotpark en het Slotjesveld.
- Het Hertenkamp is niet goed beleefbaar, alleen langs de zuid- en westzijde zijn de herten te bezoeken.
- Het evenementenveld is verrommeld met parkeren en infrastructuur. De ruimte mist identiteit.
- Het park kent verschillende sterke identiteiten.
- De slotjes hebben een hoogwaardige en historische uitstraling die op dit moment onvoldoende tot hun recht komen.

Voet en fietspaden

- Het parkeren tussen slotje Brakestein en Beveren blokkeert de ruimtelijke relatie met het park en verrommelt het beeld.
- Het Slotjesveld is in de afgelopen tientallen jaren verrommeld geraakt. De tijdelijke parkeerplaats en de bijbehorende infrastructuur snijden dwars door het park.
- Het appartementencomplex op de hoek van Oldeneellaan en Slotlaan heeft het laden en lossen aan de kant van het park zitten met een niet actieve plint.
- De Slotjesveste bemoeilijkt, samen met het grote kruispunt, de oversteek naar het Lukwelpark.
- Het Slotpark kent vele voetpaden die goed gebruikt worden, het Slotjesveld ten zuiden van de Slotjes is daarentegen spaarzaam voorzien van voetpaden en wordt ook niet als park gebruikt.
- Er zijn verschillende verkeerszones aangegeven in materialisatie. Deze zijn niet duidelijk leesbaar met name doordat er veel diversiteit is in materialisatie en het principe van het profiel.

Analyse

Overzicht schaal Slotjesveld



Kabels, leidingen en riolering

- De leidingen vormen geen belemmering voor de ontwikkelingen; alle leidingen zijn, indien nodig, te verleggen.



Huidige situatie

- Met het komen te vervallen van het stadhuis, het parkeerterrein, de gymzaal, het activiteitencentrum en Basisschool de Biencorf, ontstaat een grote vrijheid in infrastructuur en ruimte om het Slotjesveld als een goed park te laten functioneren.
- Het laden en lossen van de Slotjesveste vindt plaats via de infrastructuur in het Slotjesveld.

* Uitgebreide analyse zie bijlage b blz 50

Conclusie analyse

Overzicht ambities Slotjesveld

Slotjesveld met Slotjespark als één park ontwerpen.

Het verbinden van de twee parken is van belang voor een goed recreatief netwerk en de doorstroming van woonwijken naar groen en naar het centrum.

De Slotjeszone transparanter en toegankelijk maken.

De zone met Slotjes inclusief park Brakestein en hertenkamp vormen een lange barrière langs de Ridderstraat. De cultuurhistorie van de Slotjes mag meer zichtbaar en beleefbaar worden. De slotjes hebben een mooie esthetische uitstraling en kunnen als sterke elementen in het park dienen.

Het park (Slotjesveld en Slotpark) heldere randen geven.

Indien de gebouwen van het stadhuis, de gymzaal, het activiteitencentrum, basisschool de Biencorf en het tijdelijke parkeerterrein komen te vervallen ontstaat er een grote vrijheid om de oostelijke rand van Slotjesveld goed te definiëren. De Kastanjedreef heeft de potentie om het Slotpark te verbinden met het centrum. Er ligt hier de uitdaging om een heldere veilige noordoost rand van de Braak te maken.

Gebruikspark voor iedereen.

Met het terugplaatsen van het programma is er de mogelijkheid om Slotjesveste beter te verankeren in het park.

Heldere padenstructuur die parkfuncties en omgeving met elkaar verbindt.

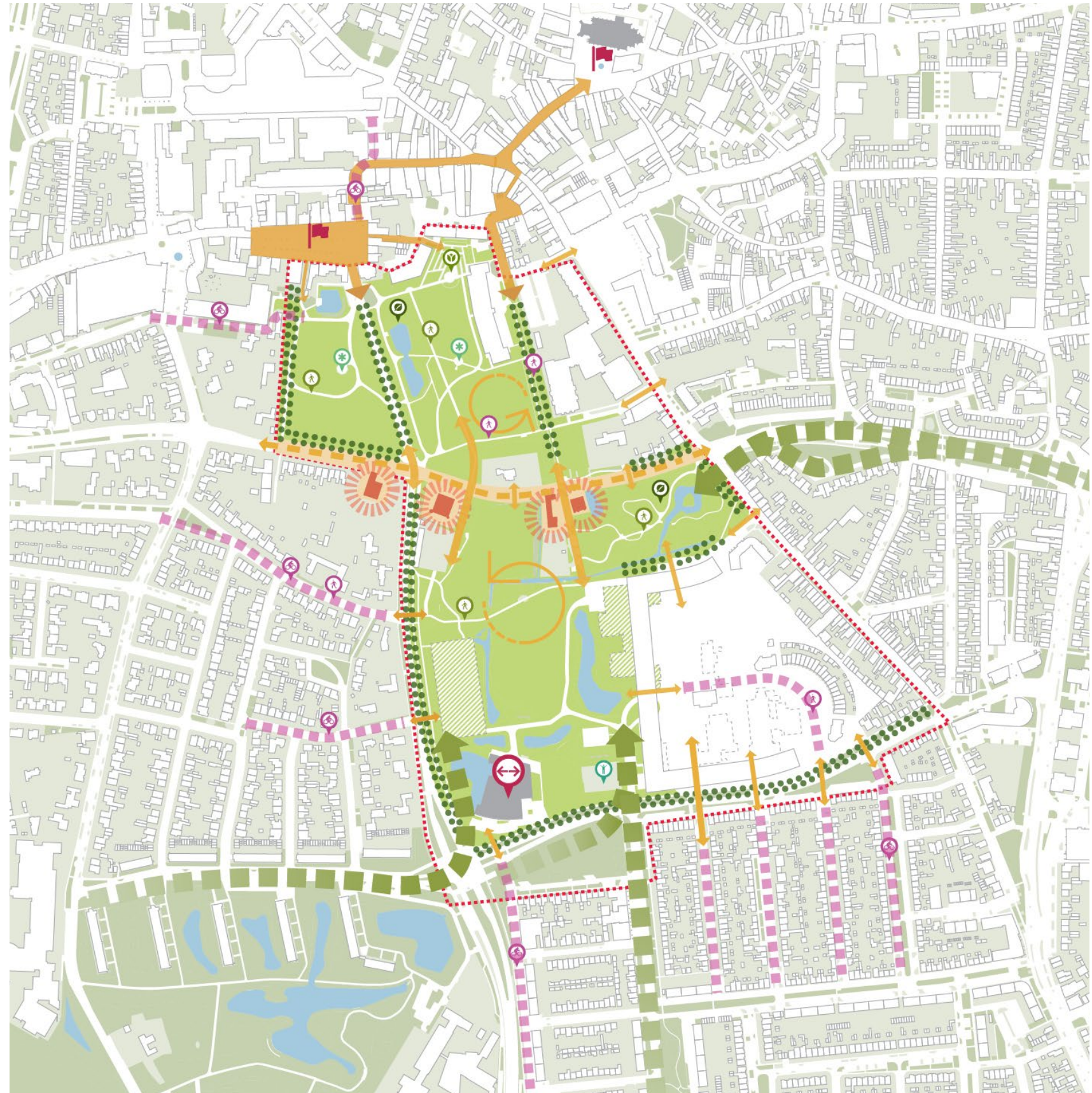
Diverse straten van de omliggende woonwijken (zoals Tempelierstraat, Brabantlaan en Huize Limburgstraat) bieden goede aanknopingspunten voor het verankeren van voet en fietspaden in het Slotjesveld. Het park zelf dient een heldere structuur te hebben waarin de functies van het park zelf goed bereikbaar zijn vanuit de omgeving.

De dreven respecteren.

De prachtige laanstructuren van het Slotpark bieden goede ankerpunten om meer structuur aan het Slotjesveld te geven. De dreven kunnen een verbindende positie vervullen waarbij de dreven weer een begint en einde hebben.

Parkeren niet zichtbaar aanwezig.

De parkbeleving en recreatieve functie van het park gaat niet samen met het inpassen van een groot aantal parkeerplaatsen op maaiveld. Parkeren niet groen ingepast te worden waardoor het geen stempel drukt op de publieke ruimte.



Conclusie analyse

Overzicht ambities bebouwing in het Slotjesveld

Essentie opgave

Het Slotjesveld en in mindere mate het Slotpark hebben behoefte aan een helder gedefinieerd raamwerk waar het geformuleerde programma goed in verankerd ligt en waarbij met veel respect omgegaan wordt met de cultuurhistorie. Het raamwerk vormt de basis voor een toekomstbestendig park, waarvan de ruimten binnen het park en de randen helder gedefinieerd zijn. Het raamwerk heeft als uitgangspunt een goed gebruikerspark te faciliteren. Dit kan betekenen dat er functies en/of voorzieningen zijn die niet langer meer in het park thuis horen. De grote hoeveelheid verhard oppervlak voor parkeervoorzieningen en kermis drukken nu een grote stempel op het Slotjesveld en maken dat de ruimte niet als park functioneert.

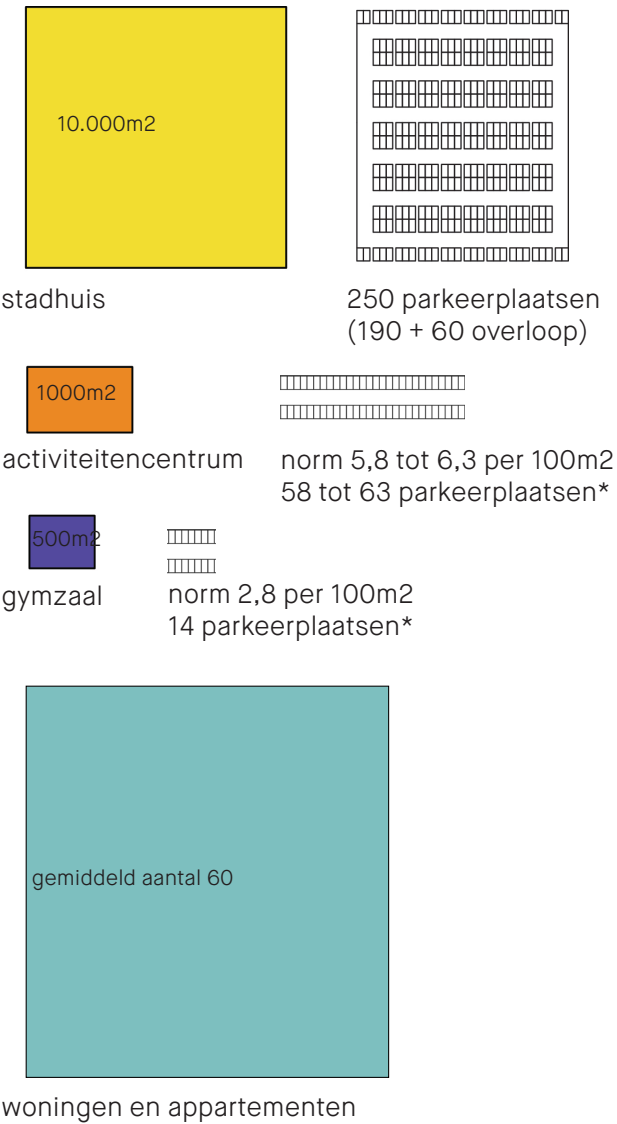
Slotjesveld mag in vormgeving en gebruik een park worden wat goed aansluit op het Slotpark. De Slotjes mogen hierbij duidelijke autonome elementen zijn die hun kwaliteit uitstralen naar het park. Fiets- en voetpaden vormen een helder netwerk van Slotpark naar Slotjesveld en verbinden het park met de aangrenzende woonwijken en groenstructuren. Nog aanwezige oude landschapsstructuren dienen behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden. De groene ruimte is de tuin van de stad en de tuin van de wijken om het Slotjesveld.

Uitgangspunten

Belangrijkste uitgangspunt is het ontwikkelen van een gebruikerspark voor iedereen waarbij parkeren niet zichtbaar aanwezig is. De verrommeling van de oostrand dient opgelost te worden, waarbij goede verbindingen ontstaan vanuit de woonwijken en centrum naar het park.

- Slotjesveld en Slotpark samen opwaarderen tot het groene hart van Oosterhout. Toevoegen van kwalitatief groen voor een groene, duurzame en hittebestendige stad met ruimte voor recreatie, sport en (passende) evenementen.
- Een helder raamwerk creëren wat het programma (Stadhuis, activiteitencentrum, gymzaal, woningbouw en evt. school) inzet om de openbare ruimte goed te structureren en te verbinden met de context (de binnenstad, bestaande groen- en recreatiestructuren, omliggende woonwijken).
- De optimale ruimtelijke kwaliteit afwegen versus het toevoegen van het maximaal aantal woningen.
- Cultuurhistorie van de Slotjes zichtbaar en beleefbaar maken. Bestaande structuren respecteren, versterken en eventueel toegankelijker maken.
- De geformuleerde thema's voor het stadhuis; open, duurzaam, transparant en verbindend in acht nemen bij de positionering van het stadhuis en de vormgeving van het Slotjesveld.
- Onderbouwen waarom programma's samengevoegd zijn of juist gescheiden.
- De hoogtes en massa's van de bebouwing passend definiëren voor Slotjeveld en Oosterhout.
- Er dient een goede onderlinge relatie van het nieuwe programma te zijn en een goede relatie tot de bestaande context.
- Parkeren dient te voldoen aan de gestelde normen maar is niet meer zichtbaar aanwezig in het Slotjesveld.
- Het programma dient goed bereikbaar te zijn voor iedereen, te voet, te fiets, met openbaar vervoer en met de auto, waarbij de auto ondergeschikte is.
- Het hertenkamp kan verplaatst worden of buiten de plangrens een plek krijgen wanneer daar een goede onderbouwing voor is.
- Bestaande sport- en speelvoorzieningen en evenemententerrein mogen verplaatst worden of komen te vervallen wanneer daar een goede onderbouwing voor is.
- De hoeveelheid oppervlaktewater dient behouden te blijven, mag in oppervlak iets krimpen of vergroot worden. De aaneenschakeling van Lukwelpark naar centrum dient behouden te blijven.
- Een gegeven is de bouw van 46 huurappartementen op de plek van de voormalige brandweerkazerne (bestemmingsplan in raad voorjaar 2020).
- Ruimte voor een evenemententerrein met uitsluiting van veel gemotoriseerd verkeer.

programma



* dubbelgebruik met parkeren stadhuis mogelijk wanneer functies dicht bij elkaar liggen.



Scenario overzicht

Voorkeursscenario A



Stedenbouwkundige opzet

Door het afmaken van het bouwblok ontstaat een nieuwe rand langs het Slotjesveld. Hierin kan een variatie van verschillende woning typologieën een plek krijgen. Zo is er ruimte voor statige herenhuizen die met hun voeten in het groen staan of kleinschalige appartementencomplexen met woonruimtes variërend in grootte. Door het afmaken van het bouwblok ontstaat een binnenruimte die zich afzondert van het park, hetgeen ruimte biedt voor auto ontsluitingen, waardoor de zijde aan het park kan worden ingericht als autovrij woon-, en leefklimaat.

Te midden van de nieuwe bouwblokken wordt het stadhuis gesitueerd als eigen identiteit in dit ensemble. Het publieke gebouw verheft zich op een ingetogen manier boven de rest van de bebouwingsrand uit, in zowel architecturale uitstraling en hoogte (1 of 2 extra bouwlagen). Aan beide zijden geven de tussenruimtes tussen de bouwvolumes het stadhuis genoeg lucht. Het activiteitscentrum en gymzaal worden ondergebracht in het bouwblok langs de Van Oldeneellaan. Aangevuld met woningprogramma vormen deze samen met de aanwezige scholen 'De Kameleon' en 'De Wissel' een nieuwe openbare ruimte met direct toegang tot het Slotjesveld. *

Parkstructuur

Het hoofdpad vormt een wandelronde door het Slotjesveld en het Slotpark met als centraal punt het stadhuis. Het pad verbindt de twee parken aan elkaar middels oude en nieuwe parkstructuren. Vanuit de hoofdroute lopen aftakkingen naar het centrum, de Heuvel, de zuidelijk gelegen woonwijk en het Lukwelpark. Secundaire paden maken onderlinge verbindingen in het park en naar de parkranden toe.

* In de vervolgfase is ervoor gekozen om de Obs de Kameleon mee te nemen in de fasering om de ontwerpmogelijkheden te vergroten.

* Uitwerking studie scenario's zie bijlage c blz 74



Scenario overzicht

Studiescenario B



Stedenbouwkundige opzet

Met het voortborduren op de vormgeving en positionering van het Slotjesveste, ontstaat een ensemble waarbij ieder blok gedraaid staat ten opzichte van de ander. Een kleine link naar de historische slotjes die dit in mindere mate en schaal ook doen. De twee middelste woonblokken creëren een momentum aan het einde van de centrale as door het park. Er ontstaat hier een openbare ruimte die toegang biedt tot het stadhuis.

Voor het woonprogramma wordt ook in dit scenario uitgegaan van een combinatie tussen appartementen en grondgebonden woningen, variërend in grootte en voor verschillende doelgroepen. In de plint van deze blokken liggen buitenruimtes van bewoners in en aan het park, afgewisseld met paden die soms vlak langs de bebouwing meandert. In het oostelijk volume wordt het activiteitscentrum opgenomen in de plint van het bouwblok. In alle drie de blokken wordt de binnenplaats voorzien van een dek over het parkeren. In het geval van het stadhuis kan dit ingericht worden als informele vergader / ontspan plek. In de woonblokken biedt dit de mogelijkheid collectieve ruimte te creëren, die naast het park een tweede voorziening aan de blokken toevoegt.

Parkstructuur

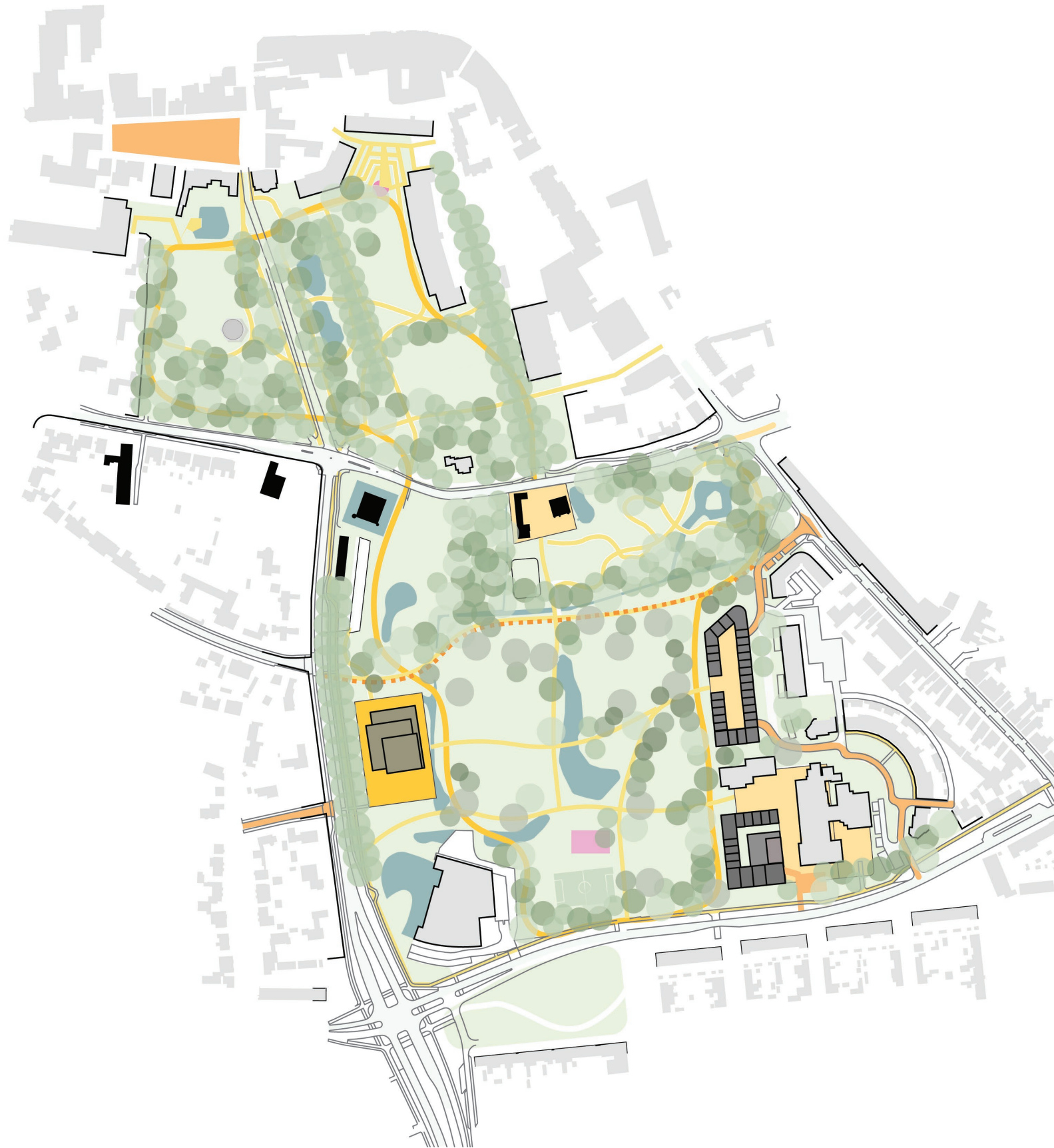
Het hoofdpad vormt een wandelronde door het Slotjesveld en het Slotpark met als centraal punt het stadhuis. Het pad verbindt de twee parken aan elkaar middels oude en nieuwe parkstructuren. Vanuit de hoofdroute lopen aftakkingen naar het centrum, de Heuvel, de zuidelijk gelegen woonwijk en het Lukwelpark. Secundaire paden maken onderlinge verbindingen in het park en naar de parkranden toe.

** Uitwerking studie scenario's zie bijlage c blz 74*



Scenario overzicht

Studiescenario C



Stedenbouwkundige opzet

In scenario c is zowel gekozen voor het afmaken van het bouwblok aan de oostzijde van het Slotjespark als het studeren op een eventueel volume langs de Slotlaan aan de westzijde. Aan de oostzijde worden twee kleinere bouwblokken toegevoegd waarin voor zowel ruimte is voor appartementen als grondgebonden woningen. De nieuwe bouwblokken vormen een eigen ensemble, maar maken tegelijkertijd een verbinding met de ontwikkellocatie op de voormalige brandweerkazerne.

Binnenin de blokken is ruimte voor zowel collectieve als privé buitenruimtes op het dek. Het volume langs de Van Oldeneellaan biedt in de plint ruimte aan het activiteitencentrum, waardoor het gebouw (in combinatie met woningen) nagenoeg rondom een actieve plint kan krijgen. De studie voor het positioneren van het stadhuis langs de Slotlaan laat zien dat hier een enorme schaa sprong wordt gecreëerd die niet wenselijk is. De 10.000m² wordt over een zo klein mogelijke ruimte geplaatst om het vrije zicht naar het Slotjesveld niet te verliezen. Dit resulteert in een volume van maximaal 8 lagen hoog en heeft daarmee een grote impact op de omringende schaal en typologieën van de bebouwing.

Parkstructuur

Het hoofdpad omrand de twee parken, waardoor het de parken bij elkaar brengt. Het hoofdpad gaat door het Brakesteinpark, waardoor het park niet langer als autonoom element in het park ligt. Het foodpad volgt bewust niet de dreven, maar het is een extra toegevoegde laag, die oud en nieuw met elkaar verbindt. De secundaire paden verbinden de omliggende woonwijken met het park en maken een interessante padenstructuur om in het Slotjesveld te verblijven

** Uitwerking studie scenario's zie bijlage c blz 74*

Scenario's

Afweging

Voorkeursscenario A



- Heldere parkranden.
- Goede verbindingen naar het park.
- Het park is goed te ervaren vanaf de randen.
- Goede bezonning stadhuis.

Aandachtspunt is de logistiek van Slotjesveste. Slotjesveste wordt nu bevoorrad via de bestaande wegenstructuur op Slotjesveld. In scenario A vervalt deze wegenstructuur en moet een andere oplossing gezocht worden. Er zijn verschillende mogelijkheden om de logistiek van Slotjesveste in te passen. Deze zijn geïllustreerd in Bijlage F.

Werkscenario B



- Blokkeerd zicht park vanaf de Van Oldeneellaan.
- Het groen voor de Commandeursstraat wordt restgroen.
- Slechte bezonning stadhuis.
- Oostrand blijft rommelig.

Werkscenario C



- Afbreuk kwaliteit Slotlaan als parkrand.
- Los autonoom blok is geen kwaliteit voor de ruimte.
- Slechte bezonning voor het Stadhuis.
- Verlies oppervlakte park.

* Uitwerking studie scenario's zie bijlage c blz 74

Uitwerking voorkeurscenario

Programma

Programmaoverzicht		
	oppervlak (aant.)	parkeernorm
Stadhuis	10.000 m2	190 + 60
Activiteitscentrum	1.000 m2	5.8-6.3 per 100 m2
Gymzaal	500 m2	2.8 per 100 m2

Bouwveld 1		
Appartementen*	1.600 m2 (12)	1.9-2.1 per woning
Grond gebonden woningen	3.600 m2 (21)	2.1 per woning

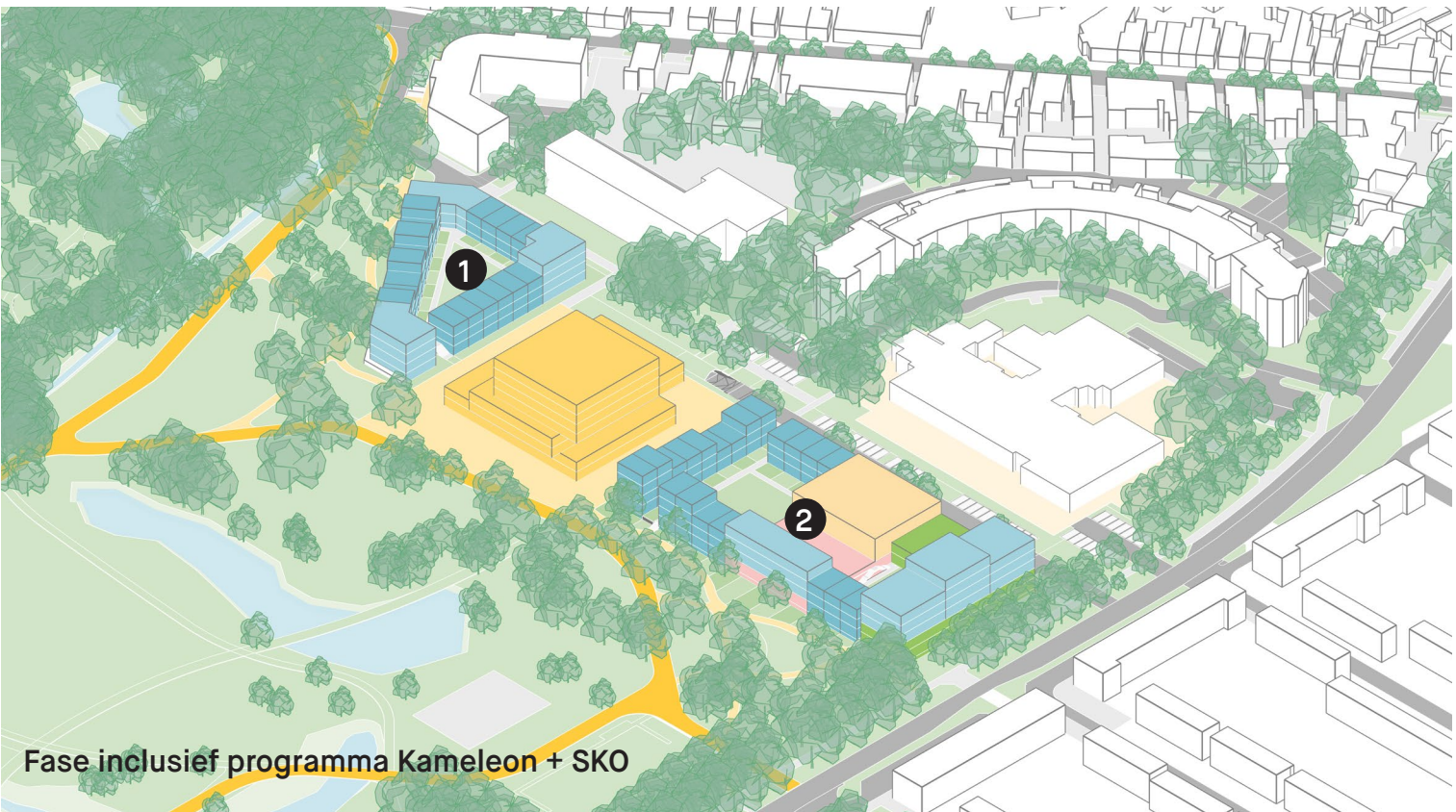
Bouwveld 2		
Appartementen*	4.500 m2 (32)	1.9-2.1 per woning
Grond gebonden woningen	3.500 m2 (20)	2.1 per woning

* aantal appartementen op basis van gem. 100 m2 GBO en grondgebonden woningen op basis van gem. 150 m2.

Mogelijk additioneel programma
Om de parkrand langs het Slotjesveld goed in te kunnen richten, adviseren wij om de Kameleon te verhuizen of op te nemen in het zuidelijk gelegen bouwblok. Bij behoud van het programma van de Kameleon en SKO dient er rekening te worden gehouden met extra publiek programma van 900 m2 school en 900 m2 kinderopvang. Het programma neemt ongeveer de ruimte in van 18 woningen (allen 100m2). Bij deze keuze dient parkeren nader te worden bepaald.

	oppervlak	parkeernorm
SKO kinderopvang	900 m²	0,8 per arbeidersplaats.
Kameleon basisschool	900 m²	1 per leslokaal .

Fietsparkeren
Fietsenstallingen zijn opgenomen in de parkeergarages en dienen goed toegankelijk te zijn. Korte loopafstand van woningen en makkelijk stallen, stimuleren het gebruik van de fiets. In het openbare gebied dient voldoende ruimte opgenomen te worden voor het snel en makkelijk, tijdelijk stallen van (bezoekers) fietsen. Vanuit de garages zijn de aangrenzende fietspaden goed bereikbaar.



Raamwerk parkrand Slotjesveld Slotjesveld

programmering

publiek programma

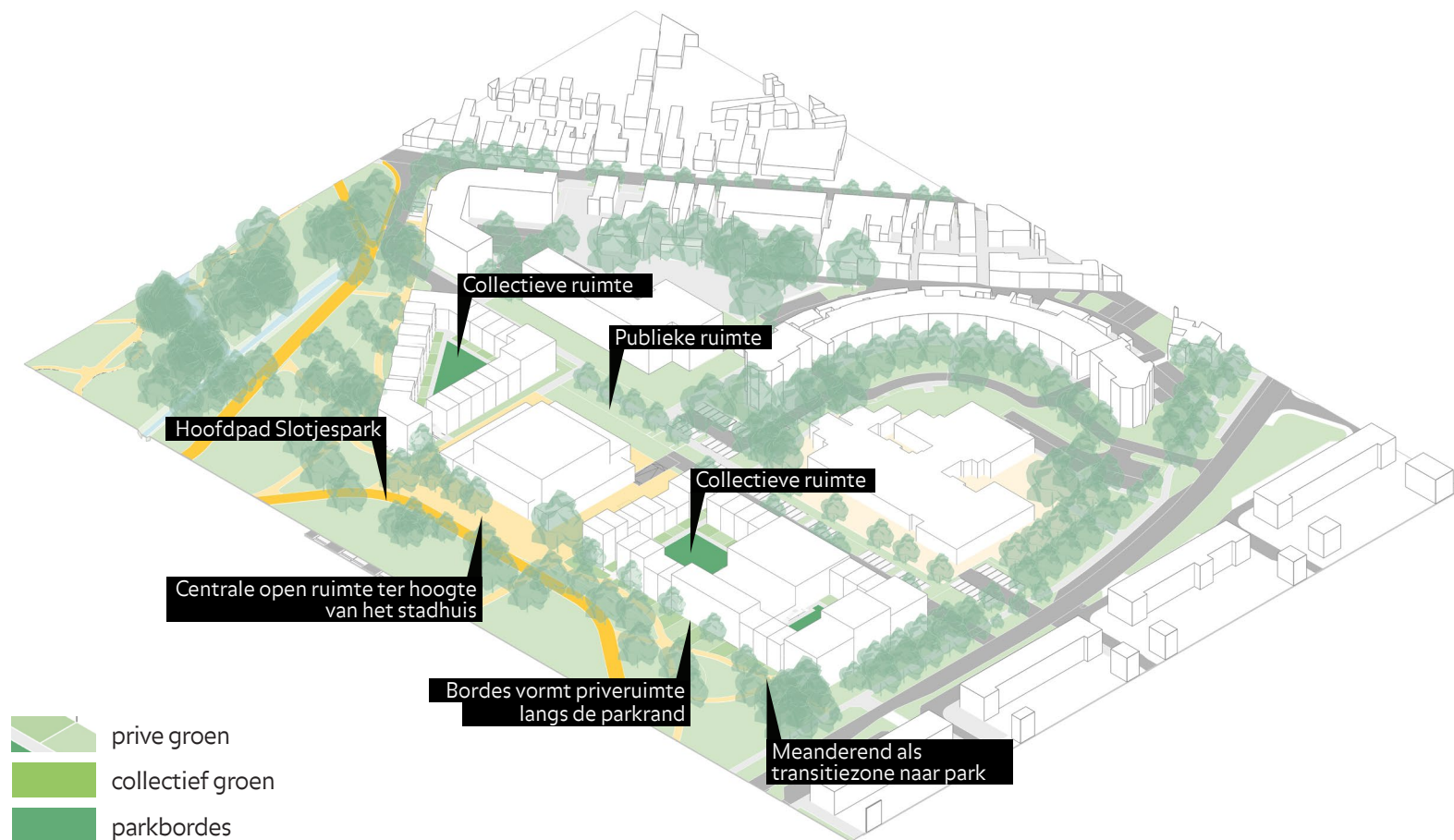
Het publiek programma bestaat uit het stadhuis, een activiteitscentrum en gymzaal. De gymzaal en activiteitscentrum kunnen eventueel gecombineerd worden met het programma van de school de Kameleon. De gymzaal en activiteitscentrum dienen zich aan te passen aan de woonsfeer van het blok. Gevels zijn vriendelijk van uitstraling, eventueel groen aangekleed en geven een prettig uitzicht voor de woningen.



buitenruimten

De woningbouwblokken hebben aan de binnenzijde collectieve buitenruimten. De eerste meters langs de woningen kunnen ingericht worden als privé-terrassen voor de woningen. De stijpunten van de parkeergarage komen uit in de collectieve ruimte.

Aan de buitenzijde van de woningbouwblokken ligt aan de parkzijde een verhoogde priveruimte; het bordes. De verhoging zorgt voor een prettige afstand tot de openbare ruimte met de ontsluiting van het park. De woonblokken hebben langs de overige zijden een zogenaamde "Delfse stoep". Dit is een zone van minimaal één meter, 20-30 cm verhoogd of toegepast in een ander materiaal, vormgegeven als privé zone van de woningen.



Raamwerk parkrand Slotjesveld Slotjesveld

programmering

woningen

Appartementen

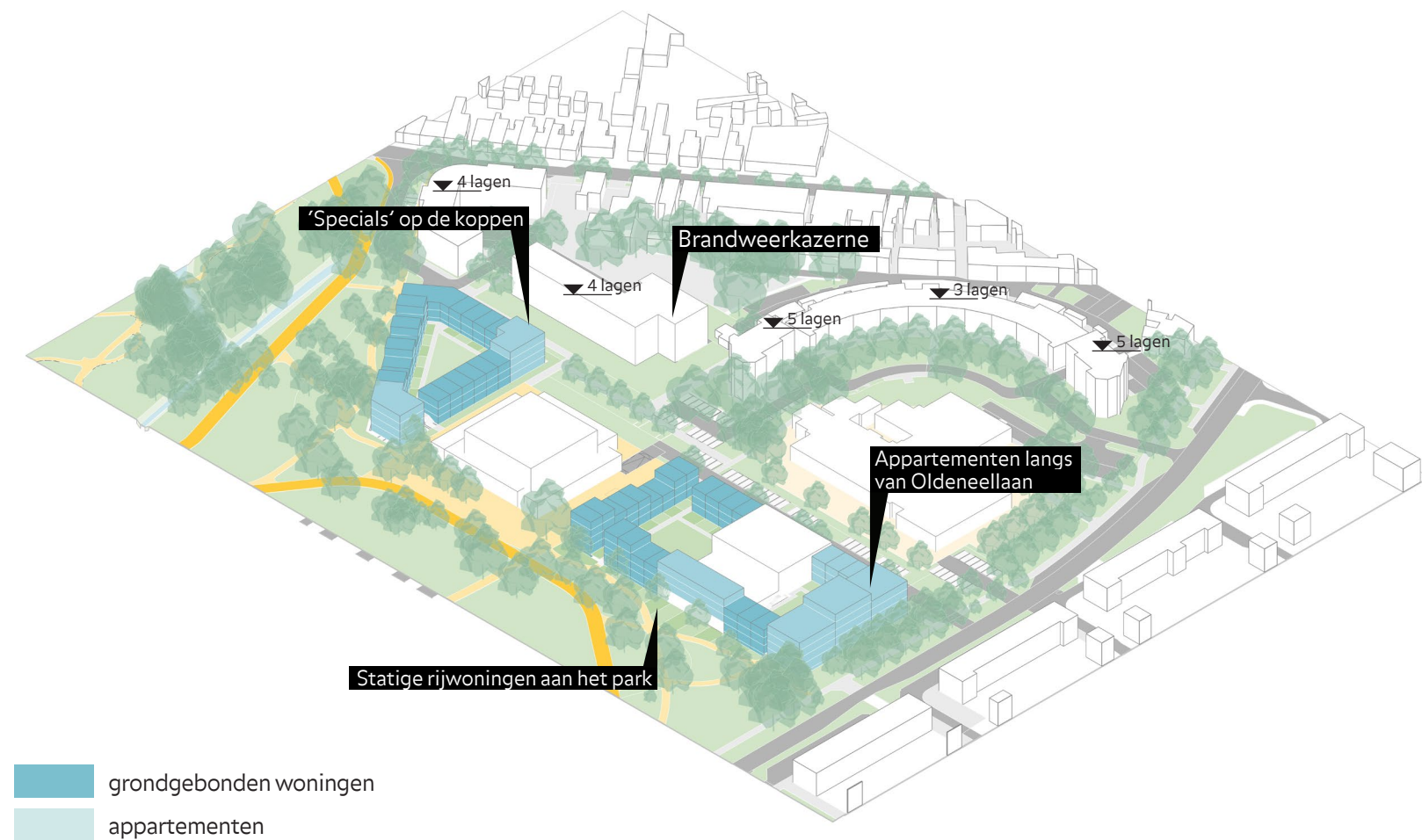
Vanwege de huidige woonvraag in Oosterhout, zal een deel van het toe te voegen woningbouwprogramma bestaan uit appartementen. Daarbij is differentiatie van kleine tot grotere appartementen (bijv. minimaal 50 m² tot maximaal 130 m²) wenselijk.

Grondgebonden woningen

Naast appartementen dienen er voldoende grondgebonden woningen te worden gemaakt. Dit komt de sociale veiligheid en leefbaarheid van het gebied ten goede. Grondgebonden woningen zorgen door de entree aan de straat of het park voor toezicht en levendigheid in de openbare ruimte. Dit type woningen trekt vaak gezinnen met (jonge) kinderen die zorgen voor leven op straat en in het park. De combinatie met eventuele sport & spel-voorzieningen en korte afstand tot voorzieningen zorgt voor een ideale woonsituatie voor deze doelgroep.

Nieuwbouw brandweerkazerne

De nieuwe bebouwing op het terrein van de brandweerkazerne is ingetekend volgens huidige inzichten. Het raamwerk biedt daarnaast de mogelijkheid het blok gelijk te trekken met appartementengebouw Slotjesveld 58. Hier is in ruimtereservering en fasering rekening mee gehouden.



Raamwerk parkrand Slotjesveld

Kavel richtlijnen

Algemeen

Het stedenbouwkundig raamwerk geeft aan wat de maximale speelruimte langs de parkrand is voor het inpassen van het gegeven programma. Binnen het raamwerk is er speelruimte om de woningblokken anders te laten knikken of hoeken af te snijden. Het raamwerk geeft de mogelijkheid om in het stedenbouwkundig vlak op zoek te gaan naar een optimale relatie tussen openbare ruimte en bebouwing.

Uitlijnen

- 1 blok noord uitgelijnd op bestaande bebouwing
- 2 blok noord, Stadhuis en blok zuid dienen een rand te vormen, stadhuis kan maximaal 5.0 meter uit deze rand naar voren verspringen in fase 1, na fase 2 uitbreiding mogelijk
- 3 Doorzicht vanuit de Bijsterveld respecteren en en verbinding voetgangers realiseren
- 4 Gepaste afstand vanaf Van Oldeneellaan voor behoud van bomen. 7,5 meter afstand aanhouden gerekend vanaf kern boomstam.

Minimale afstand

- 1 minimaal 15 meter afstand tussen 'noord blok' en plot brandweerkazerne
- 2 minimaal 15 meter afstand tussen 'noord blok' en Stadhuis
- 3 minimaal 4 meter afstand van huidige stadhuis t.o.v nieuwbouw fase 1, speelruimte van 12m na fase 1
- 4 minimaal 15 meter afstand tussen 'zuid blok' en Stadhuis
- 5 minimaal 22 meter afstand tussen 'zuid blok' en de Wissel
- 6 maximale rooilijn tot waar bebouwing mag lopen is 75m vanaf erfgrans de Wissel, optimale rooilijn 70m

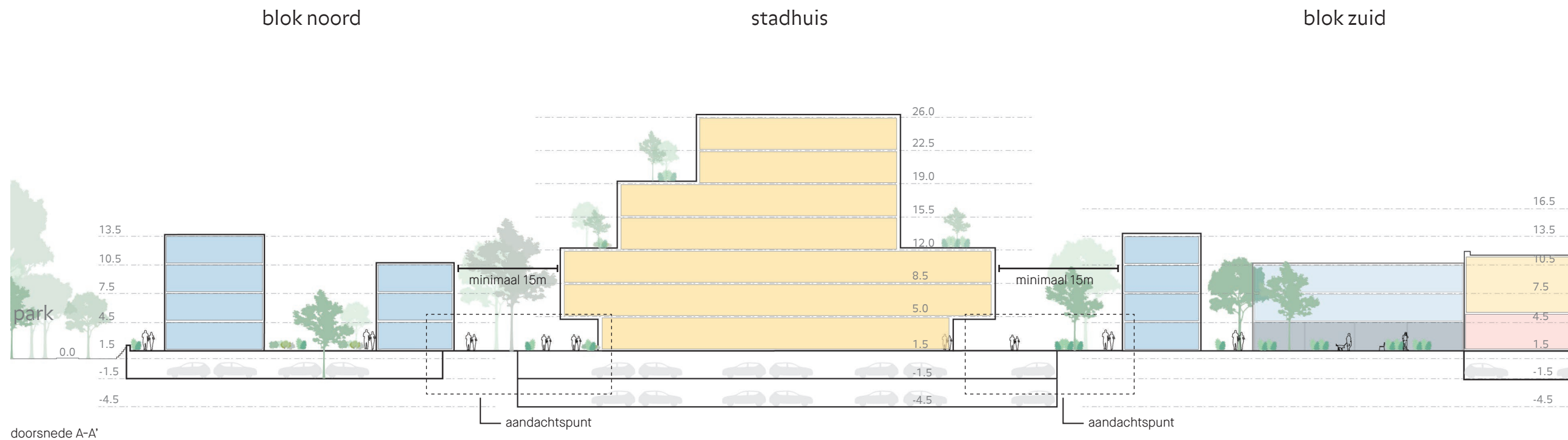
Overige kenmerken

-  te behouden zendmast (eventuele mogelijkheid tot opnemen in ontwerp van nieuwe stadhuis)
-  ondergrondse reservering voor kabeltrace van minimaal 10m breed. Vrij van ondergrondse obstructies en boomwortels
-  transitiezone tussen bebouwing en park
-  schuifruimte bouwblok



Raamwerk parkrand Slotjesveld

Algemeen

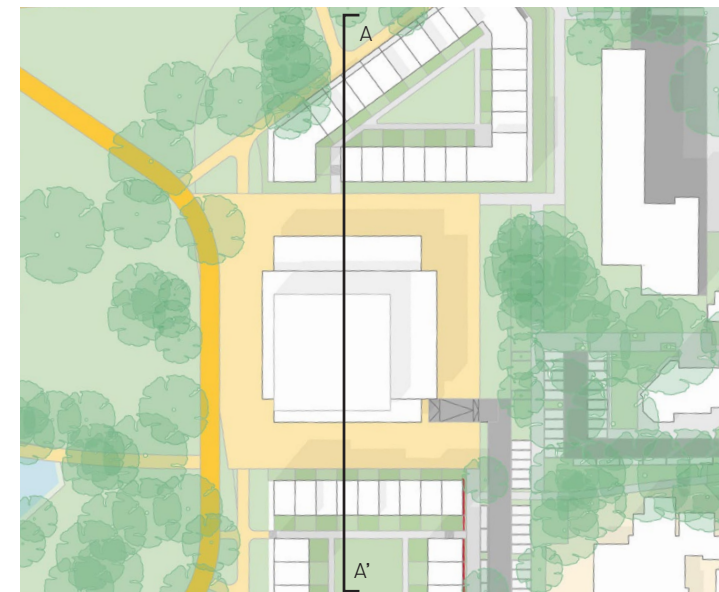


Tussenruimtes

- afstand tussen blokken minimaal 15 meter ten behoeve van goede doorstroom naar het park vanuit bestaande woningbouw;
- Tussen de bouwvolumes dient een strook van minimaal 4 meter vrije grond te worden gereserveerd voor aanleg van kabels en leidingen;
- ruimtes tussen de blokken vormen een aandachtspunt in uitwerking, in programmering, openbaar / prive en aanluiting op maaiveld in relatie tot parkeergarages;
- deze tussenruimtes op hetzelfde niveau als het nieuwe maaiveld van het stadhuis of vanaf het niveau stadhuis een zachte overgang richting natuurlijk maaiveld.



referentie tussenruimte stadhuis en woningen; privezone afgeschermd met transparante strook groen. Funenpark, Amsterdam



locatie doorsnede A-A'

Raamwerk parkrand Slotjesveld

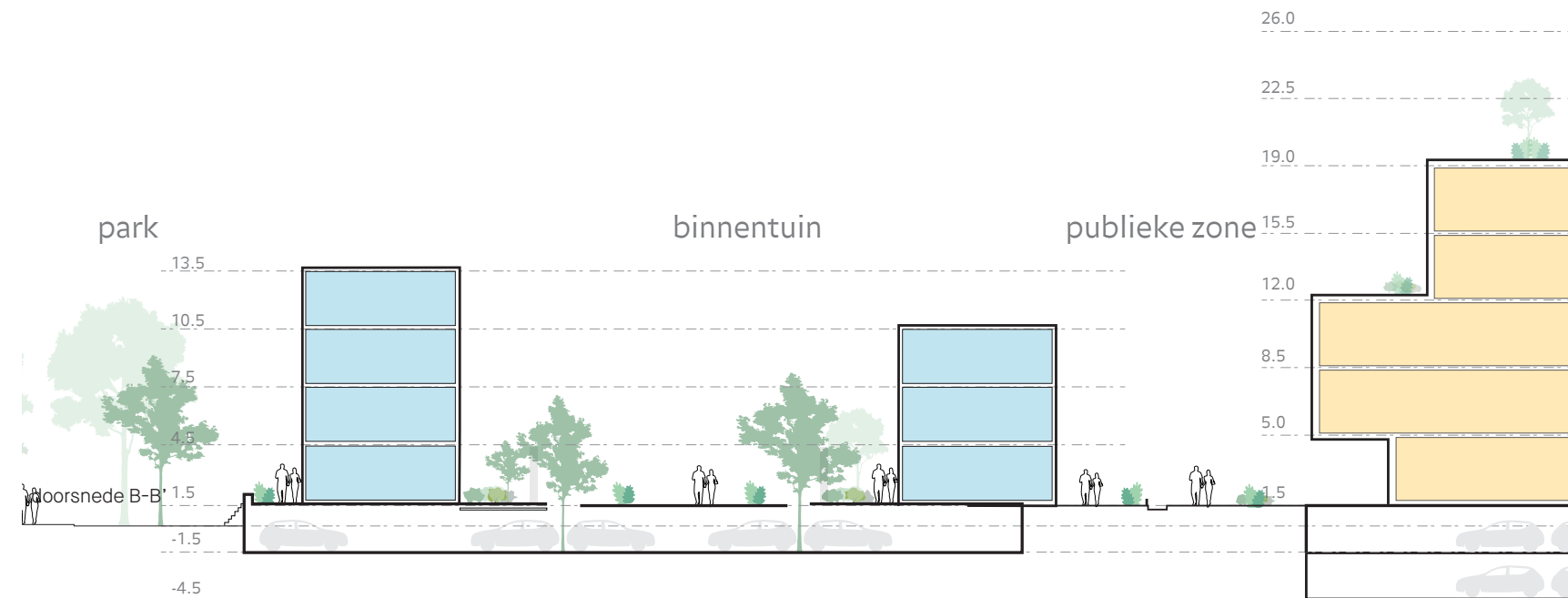
Blok Noord

Blok noord bebouwing

- parkeren half verdiept, max 1.20 boven maaiveld;
- parkeren toegankelijk vanaf Keiweg en Slotjesveld;
- in parkeergarage wordt bezoekersparkeren opgenomen;
- fietsen dienen in de parkeergarage te worden ingepast. Fietsen van bezoekers worden op maaiveld en voor entrees van appartementen ingepast;
- mix van grondgebonden en appartementen;
- maximaal 4 bouwlagen, met uitzonderingen van de speciale koppen, waarbij 5 bouwlagen mogelijk zijn;
- minimale afstand bestaand en nieuwe bouwblokken 15m;
- bouwblok uitgelijnd op Slotjesveld 58;
- parcellering van gevel, warme uitstraling van woningbouw.
-

Blok noord buitenruimte

- actieve plint naar het park. Bordes met toegang naar park;
- binnenzijde bouwblok een combinatie tussen collectieve en private buitenruimte, aantrekkelijk ingericht met minimaal 30% groen, eventueel bomen aangeplant vanuit parkeergarage;
- voor een groene uitstraling van de binnentuin en minimaal invloed op draaggewicht van het dek, worden bomen in de parkeergarage geplant. Hierdoor steekt de kroon boven het dek uit.



Eenduidige materialisatie met steeds een andere uitwerking maakt een interessant en speels aanblik. *Leidse schans, Leiden*



Bordes langs parkrand, Lonnekerspoorlaan Enschede



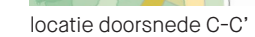
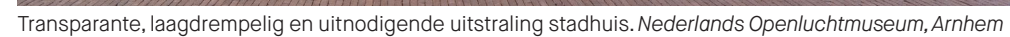
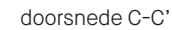
Woningen entree op straatniveau aan ene zijde en een collectieve tuin bovenop een parkeergarage in binnengebied. *Louis Davidscarré, Zandvoort*



locatie doorsnede B-B'

Stadhuis

- gevels alzijdig en uitnodigend;
- Uitstraling stadskantoor is transparant, uitnodigend en laagdrempelig;
- Vormgeving en/of materialisatie van het stadskantoor is duidelijk onderscheidend van woningbouw;
- interactie tussen park-plein en stadhuis bevorderen d.m.v sturen in routing, locatie liften, programmering plein e.d.
- afstand bouwblokken minimaal 15m (inclusief overstek);
- vanaf 15m hoogte minimale afstand bouwblok 20m;
- plein goed verbonden met hoofdroute park;
- oostzijde stadhuis inzetten op groene inpassing;
- ruimten tussen stadhuis en bouwblokken voor ontsluiting woningen, transparante groene inrichting;
- Zowel laden en lossen als trouwauto's hebben toegang tot het plein, waarbij het laden en lossen zo onzichtbaar mogelijk ingepast dient te worden;
- parkeren twee laags, eerste laag half verdiept, max. 1.20 boven maaiveld;
- parkeergarage dient flexibel te zijn in gebruik waardoor buiten kantooruren omliggende functies, zoals activiteitscentrum en gymzaal, gebruik kunnen maken van parkeerfaciliteiten;
- fietsparkeren voor medewerkers wordt gepositioneerd in de parkeergarage;
- toegang parkeergarage via nieuw aan te leggen weg ten noorden van blok zuid bereikbaar via Van Oldeneellaan. Hierbij dient rekening te worden gehouden met sociale veiligheid in en rondom de inrit van de garage.



|31

Raamwerk parkrand Slotjesveld

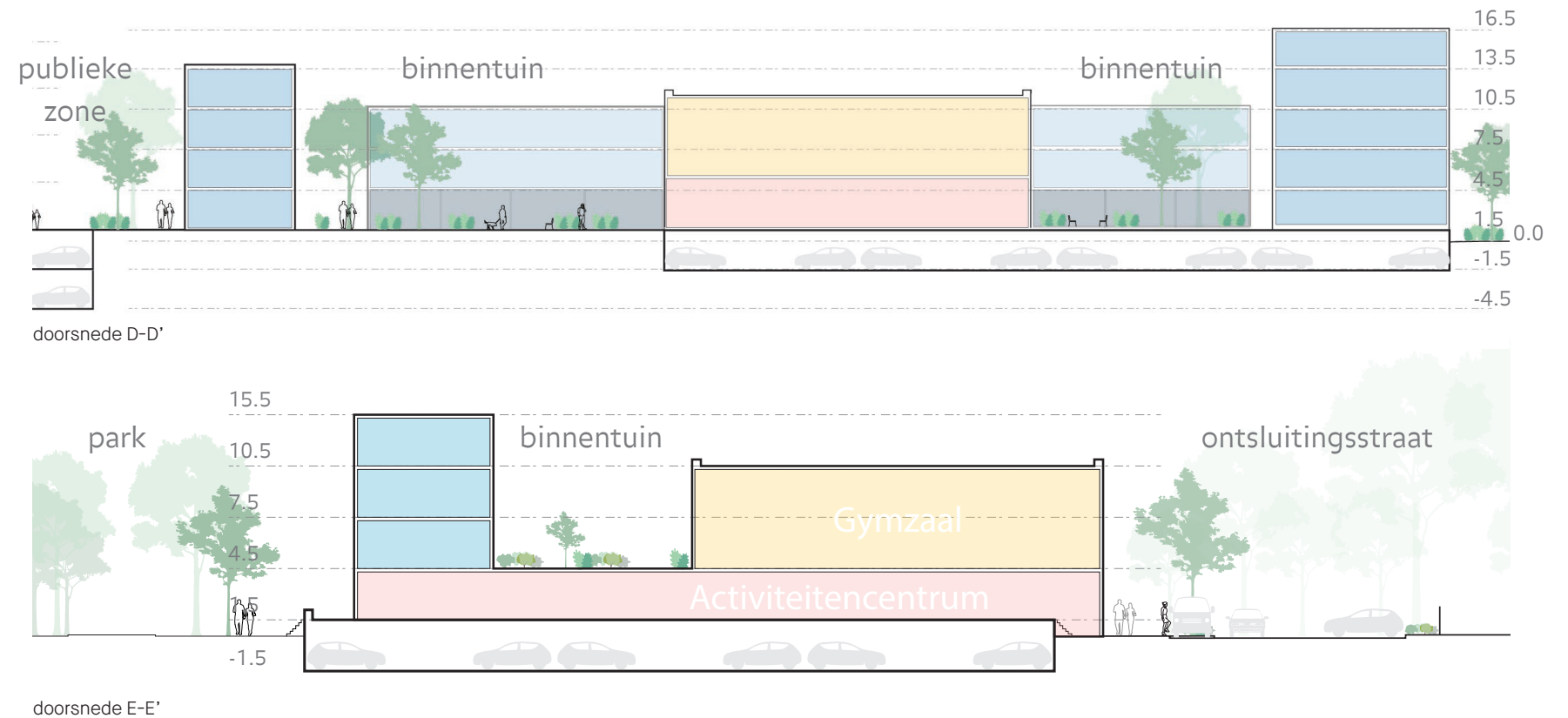
Blok Zuid

Blok Zuid

- parkeren half verdiept, max. 1.20 boven maaiveld;
- in parkeergarage wordt bezoekersparkeren opgenomen;
- fietsen dienen in de parkeergarage te worden ingepast. Fietsen van bezoekers worden op maaiveld en voor entrees van appartementen ingepast;
- alzijdig actieve gevel begane grond;
- parkeren toegankelijk vanaf nieuwe toerit vanaf de van Oldeneellaan;
- gymzaal zodanig ingepast dat de gevels in materiaal en vormgeving passen in het bouwblok;
- mix van grondgebonden en appartementen;
- maximaal 4 bouwlagen, met uitzondering van de rand langs de Van Oldeneellaan waar maximaal 5 lagen kunnen worden gerealiseerd;
- parcellering van gevel, warme uitstraling van woningbouw.

Blok noord buitenruimte

- actieve plint naar het park. Bordes met toegang naar park;
- binnenzijde bouwblok een combinatie tussen collectieve en private buitenruimte, aantrekkelijk ingericht met minimaal 30% groen, eventueel aangeplant vanuit parkeergarage.



Rand langs de Van Oldeneellaan (maximaal 5 lagen hoog) vormt een 'special' in het blok



Gymzaal geïntegreerd in het woonblok door materiaalgebruik en actieve plint



Gedeelde private binnenruimte met daaronder parkeren.



locatie doorsnede D-D' en E-E'

Infrastructuur & parkeren

Overzicht - maaiveld

Parkeren maaiveld

- nieuwe straat vanaf de Van Oldeneellaan vormt ontsluiting voor parkeergarage Blok Zuid en gemeentehuis;
- Blok noord wordt ontsloten vanaf de Keiweg en takt af naar het te ontwikkelen plot van de Brandweerkazerne en Slotjesveld 58;
- plein goed verbonden met hoofdroute park;
- oostzijde stadhuis inzetten op groene inpassing;
- ruimten tussen stadhuis en bouwblokken voor ontsluiting woningen, transparante groene inrichting;
- in nieuwe straat ruimte voor bezoekersparkeren Blok Zuid en activiteitencentrum/gymzaal;
- profiel dient 19-22m breed te zijn en rekening te houden met een ondergrondse ruimtereservering van 10 m breed voor toekomstige kabel en leidingen;
- vergunningsparkeren rondom het appartementencomplex aan de Bijsterveld wordt opnieuw ingericht, een gelijk aantal parkeerplaatsen keert terug.

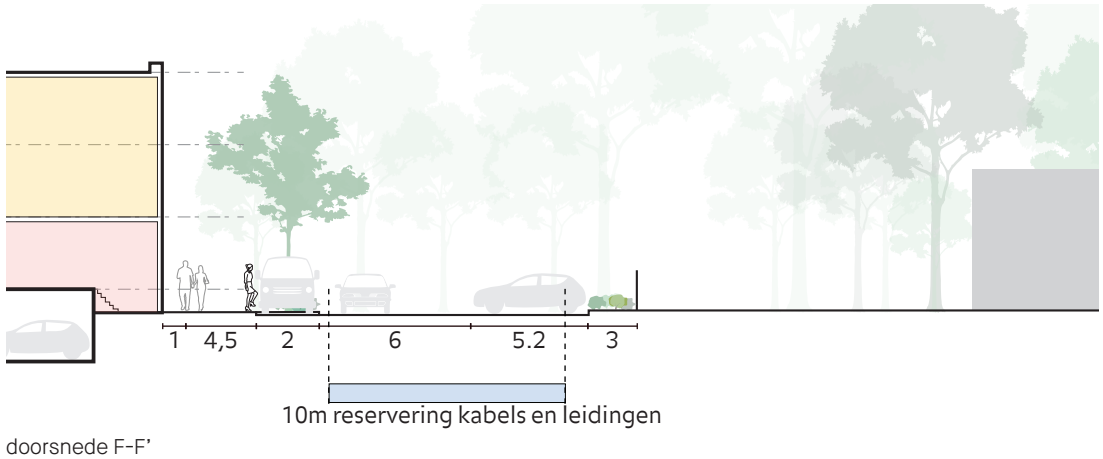
Interne ontsluiting en toegangsweg tot parkeergarages

- Delftse stoep langs woningbouw;
- aan weersijden van de weg behoort groene aankleding meegenomen te worden;
- Straatzijde langs blok zuid dient te worden uitgevoerd met bomenrij;
- onder het wegdek dient een strook van minimaal 10m breed te worden gereserveerd voor toekomstige kabels en leidingen;
- profiel toegangsweg tussen 19 en 22m.

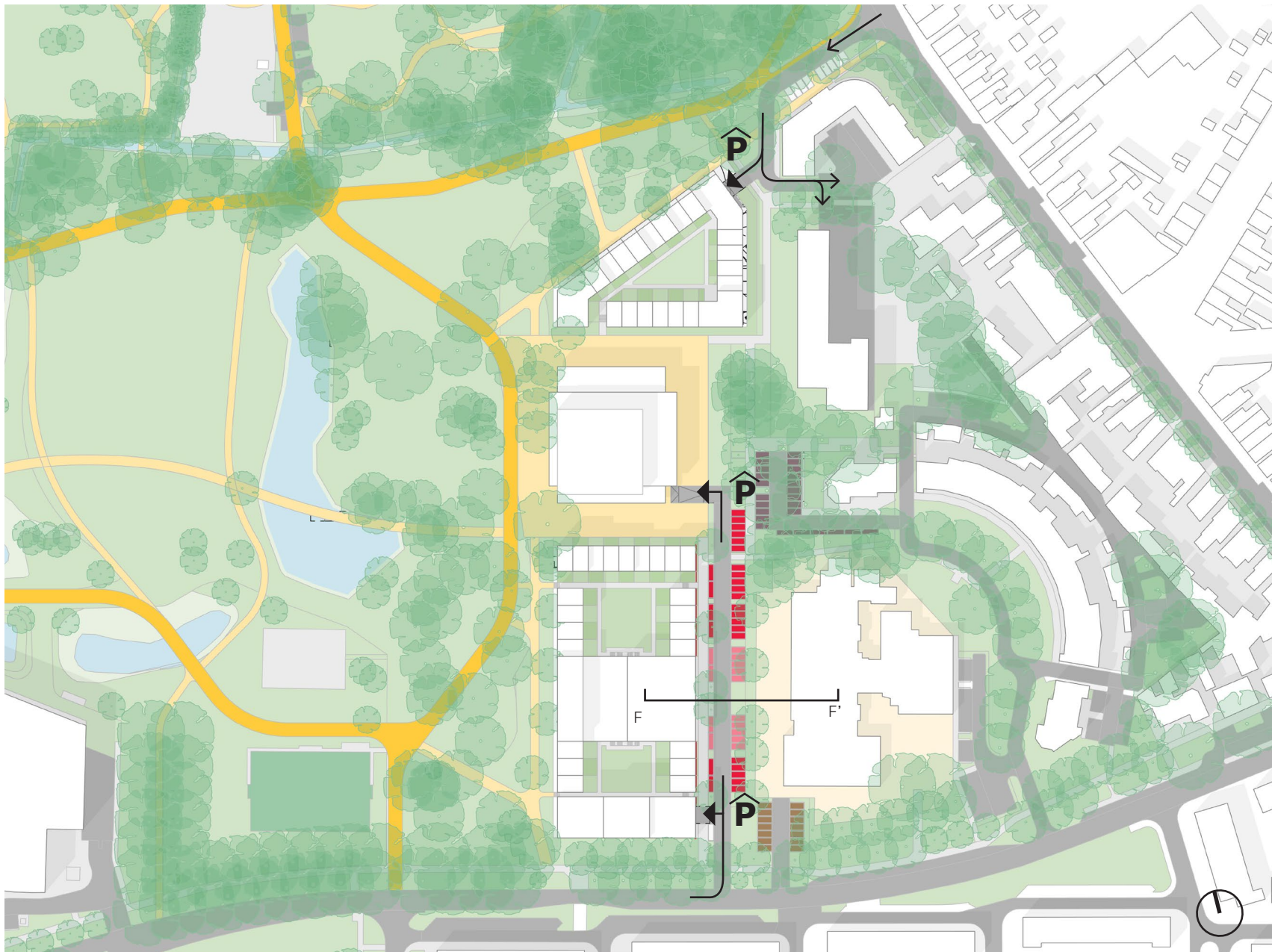
Overzicht maaiveld parkeren

	bezoekers parkeren woningen	27
	activiteitencentrum en parkeren gymzaal	22*
	vergunningshouders Bijsterveld nieuwe configuratie	25
	parkeren voormalige Biencorf	14

*uitgegaan wordt van dubbelgebruik tussen functies



Overgang openbaar / prive door toepassen van Delfts stoepje langs gevel en brede groenvakken tussen rijweg en stoep

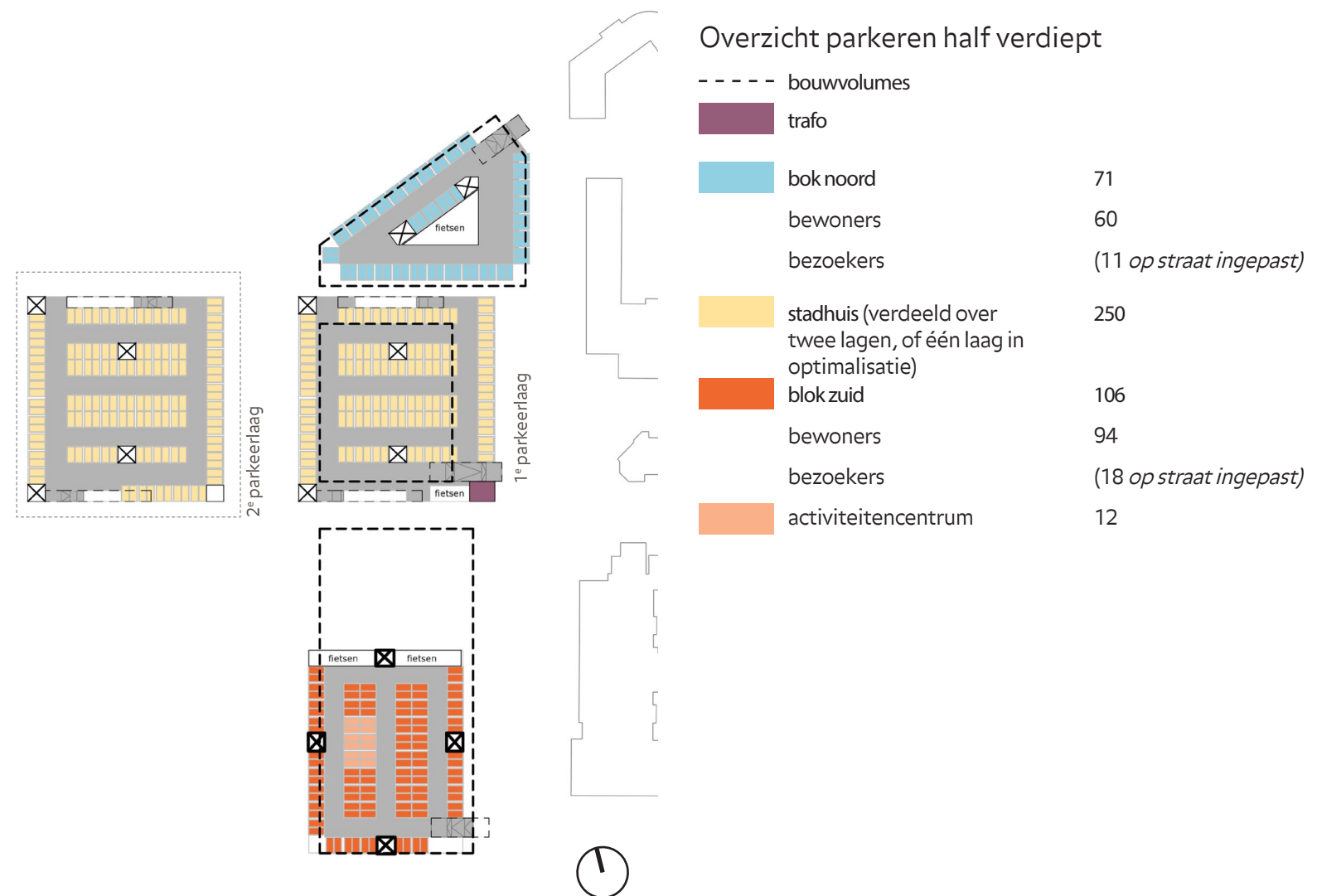


Infrastructuur & parkeren

Overzicht - halfverdiept parkeren, stadhuis 2 lagen

Parkeren ondergronds gefaseerd (zie bijlage E en F)

- parkeren twee laags, eerste laag half verdiept, max. 1.20 boven maaiveld. Er zijn ook andere oplossingen voor het parkeren mogelijk, zie bijlage E parkeerstudie;
- toegang parkeergarage via nieuw aan te leggen weg ten noorden van blok zuid bereikbaar via Van Oldeneellaan;
- interactie tussen park-plein en Stadhuis bevorden d.m.v sturen in routing, locatie liften, programmering plein e.d.
- afstand bouwblokken minimaal 15m (inclusief overstek);
- parkeergarage van het stadhuis wordt uitgevoerd in twee lagen ;
- in de garage wordt de bestaande trafo opgenomen die momenteel op maaiveld staat;
- parkeren activiteitscentrum gaat uit van 28 gedeelde parkeerplaatsen (12 gereserveerde plaatsen);
- In alle parkeergarages dient rekening te worden gehouden met inpassen van fietsparkeerplekken, deze worden bij voorkeur dicht bij stijgpunten gerealiseerd.



Slotjesveld en Slotpark

Zonering in sferen en programma

zonering

De cultuurhistorisch verkenning laat een logische indeling in grofweg drie verschillende zones zien:

1. Slotpark met kunst en muziektent
2. Slotjeszone met cultureel erfgoed en natuur
3. Slotjesveld met een programma voor alle leeftijden en evenemententerrein.

Iedere zone kent zijn eigen sfeer en identiteit. Vaste en wisselende programmering dienen hierop te worden afgestemd.

Slotpark Kunst en cultuurpark: Behouden van oude dreven en deze beter verankeren in padenstructuur. In de loop der tijd zijn de dreven als rudimenten achtergebleven zonder begin of einde. Met name de Kastanjedreef heeft de potentie om weer een verbindende rol naar het centrum te gaan spelen.

Slotjeszone: Meer doorwaadbaarheid, transparantie en veiligheidsgevoel van de Slotjeszone is gewenst. Het park Brakestein is nu een verborgen parel. Er is geen doorgaande route door het park en de huidige entrees zijn slecht vindbaar of voelen niet aan als entree. Het is wenselijk voor de doorwaadbaarheid om het park toegankelijk maken vanaf de zuiden westzijde, waarbij de paden onderdeel zijn van de gehele padenstructuur van het Slotpark en Slotjeszone. Meer transparantie in groen is wenselijk waarbij rekening gehouden wordt met de ecologische kwetsbaarheid van het groen.

Op de huidige locatie van het hertenkamp kan de tuin van Slotje Limburg terug gebracht worden. Dit vergroot de doorwaadbaarheid van de zone en versterkt de “Slotjes” identiteit. Het hertenkamp kan evt. in het Slotjesveld, langs de Slotlaan, worden ingepast waardoor het alzijdig beleefd kan worden. Tuin Limburg wordt de tweede schakel tussen Slotpark en Slotjesveld, waardoor het rondje stadspark compleet wordt.

Slotjesveld: Breed gebruikspark voor alle leeftijden. In deze zone is veel mogelijk qua inrichting; hoogteverschillen in het terrein en toevoegen van gelaagd groen zijn goed denkbaar om meer plekken te definiëren zolang zichtbaarheid en veiligheid gewaarborgd zijn.

Programma

De programmering dient afgestemd te worden op de identiteit van de drie verschillende parkzones. De omliggende woonwijken met de bijbehorende doelgroepen krijgen een plek in het park. Het programma voor de jongsten biedt potentie om gecombineerd te worden met horeca en/of een ontmoetingsplek voor ouders. Voor evenementen dient er rekening mee te worden gehouden dat een groot deel van het stadspark zich op grondwaterbeschermingsgebied bevindt en voorkomen moet worden dat voertuigvloeistoffen in de grond kunnen infiltreren. Dit houdt in dat er enkel verkeersbewegingen over de verharde paden en het Stadhuisplein gemaakt mogen worden, mits hier de afwatering via riolering plaats vindt. Zie Bijlage B blz. 61 voor meer informatie over het grondwaterbeschermingsgebied.



* Uitwerking programma zie bijlage d blz 121

Slotjesveld en Slotpark

Paden-, en waterstructuren

Gebruiksvriendelijkheid

De padenstructuur dient herkenbaar, goed toegankelijk en eenduidig te zijn in vormgeving. Er dient onderscheid te zijn tussen hoofdpaden en secundaire paden, waarbij de hoofdpaden ruimte bieden aan multifunctioneel gebruik voor bijv. voetgangers, skaters, fietsers, of kleine kinderen die steppen/fietsen. De fietsverbindingen ter hoogte van Huize Limburgstraat naar Slotjesveld en vanuit de Tempelierstraat naar het centrum, zijn cruciale verbindingen voor de omliggende woonwijken.

Hoofdpadenstructuur: omzoomt de drie parkzones en verbindt de belangrijke programma-onderdelen. Verbindt de omliggende woonwijken en stadscentrum met het park. Minimale breedte 3,5 meter.

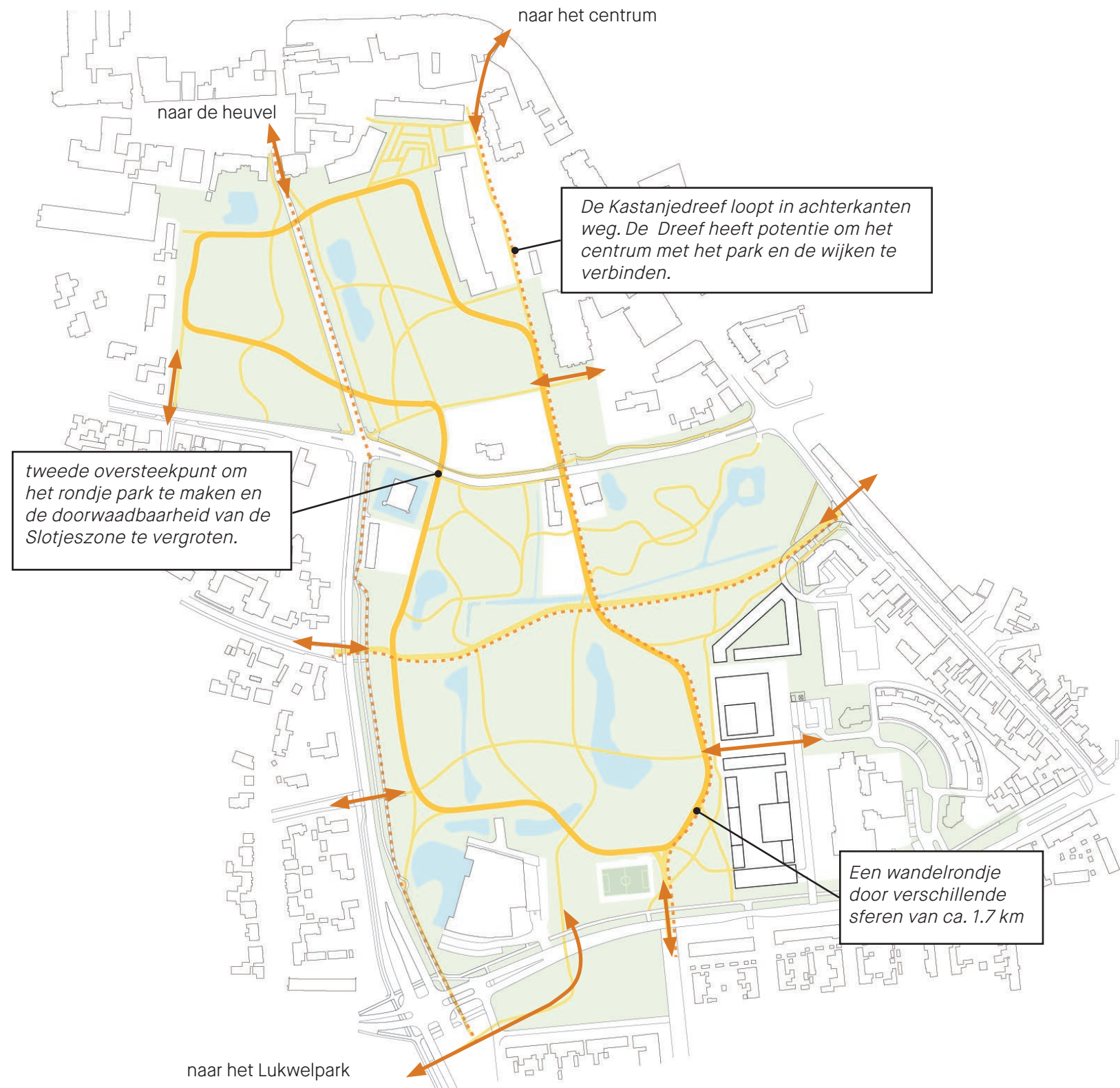
Secundaire paden: onderlinge verbindingen van programma onderdelen. Het verbinden van nieuwe woningbouw met hoofdpad (zone van privacy). Minimale breedte 2 meter.

Het stadhuis dient goed vindbaar en zichtbaar te zijn in het park; dus er dienen geen grote, dichte (groen) massa's in de zichtlijnen van de hoofdpaden naar het stadhuis te worden geplaatst. Het entreeplein van het stadhuis vervult zowel in gebruik als ruimtelijke vormgeving een belangrijke functie in het park; het is het zwaartepunt van het park. Deze functie kan versterkt worden door bijvoorbeeld horecagebruik te faciliteren bij of in het stadhuis, gecombineerd met vast parkprogramma inrichting.

Waterstructuur

De huidige vormgeving van de waterstructuur mag worden aangepast waarbij het van belang is dat de hoeveelheid oppervlaktewater niet afneemt. Een kleine toename is mogelijk. Het benadrukken van de noord-zuidrichting is een pre vanuit de cultuurhistorie. De huidige afwatering loopt ook in noord-zuidrichting en is goed op de padenstructuur aan te passen. Er dient voldoende ruimte over te blijven voor een evenemententerrein waarvan het programma in een volgend traject afgestemd dient te worden.

-  primaire padenstructuur
-  secundaire padenstructuur
-  verbindt park met omgeving
-  publieke ruimtes
-  fietspad



* Uitwerking programma zie bijlage d blz 121

Slotjesveld en Slotpark

Veiligheid en groenstructuur

Veiligheid

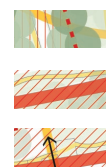
De gebouwen en het park dienen toegankelijk te zijn voor hulpdiensten. Hier dient met het programmeren van evenementen rekening mee te worden gehouden. Het veiligheidsgevoel in het zuidelijk deel van het Slotpark is laag doordat de beplanting zich ontwikkeld heeft tot een donker bos. Door meer gelaagdheid en licht toe te laten in West Slotpark/hoek Slotlaan met de Ridderstraat wordt het veiligheidsgevoel vergroot. Van origine had dit deel van het stadspark een veel opener en parkachtig karakter, zie bijlage A bladzijde 43.

Bij het ontwerpen van het Stadspark zijn zichtlijnen vanaf de randen tot in het park en tot aan speelplekken van belang voor het creëren van een veilig verblijfsgevoel. De verlichting speelt hier ook een belangrijk rol in, waarbij alleen doorgaande routes goed verlicht moeten zijn. Met verlichting op sensoren kan zorgvuldig worden omgegaan met de aanwezige natuurwaarden.

Het is de wens om de Ridderstraat terug te brengen naar een 30km zone, waardoor de veiligheid van de weg vergroot wordt en de oversteekplaatsen goed ingericht kunnen worden. De route heeft potentie om opgenomen te worden in het recreatieve fietsnetwerk.

Groenstructuur

De biodiversiteit dient vergroot te worden door middel van het toevoegen van meer kruid- en plantlagen en struikenlagen in de beplanting, waarbij beplanting wordt geselecteerd met een meerwaarde voor vogels, insecten of flora (inheemse beplanting, onderlinge symbiose beplanting). Denk hierbij ook aan het eventueel aanwijzen van rustgebieden waar diersoorten uit de omgeving behoefte aan hebben. Dit hoeven geen omheinde gebieden te zijn maar door middel van beplanting in combinatie met bloemweide zaaimengsels kan hier goed in gestuurd worden.



Donkere zones in het park terug vormen naar meer transparantie en gelaagdheid.

Ridderstraat nu onderdeel van ringweg en onveilige oversteekzone. Voorkeur tot omvormen naar 30km weg

oversteekplaatsen



* Uitwerking programma zie bijlage d blz 121

Bijlage

A

Historische verkenning

Historie

Tijdlijn

Ontwikkeling van het Slotpark en Slotjesveld

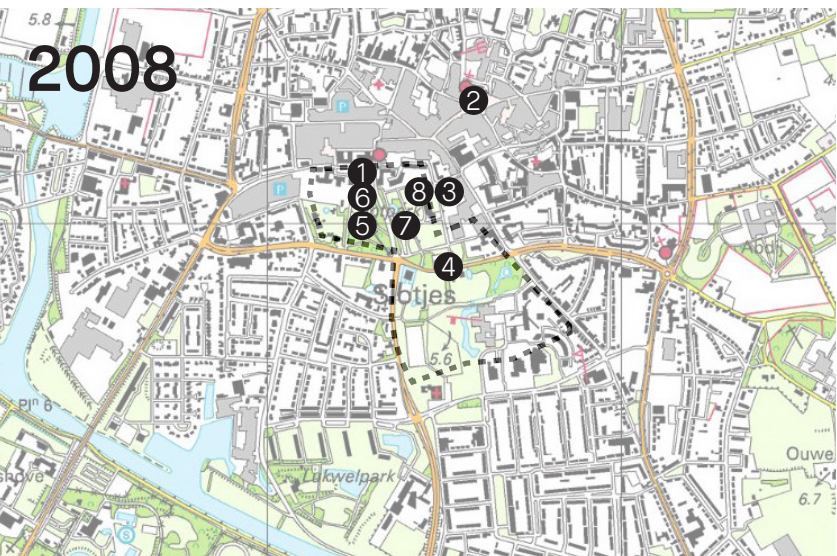
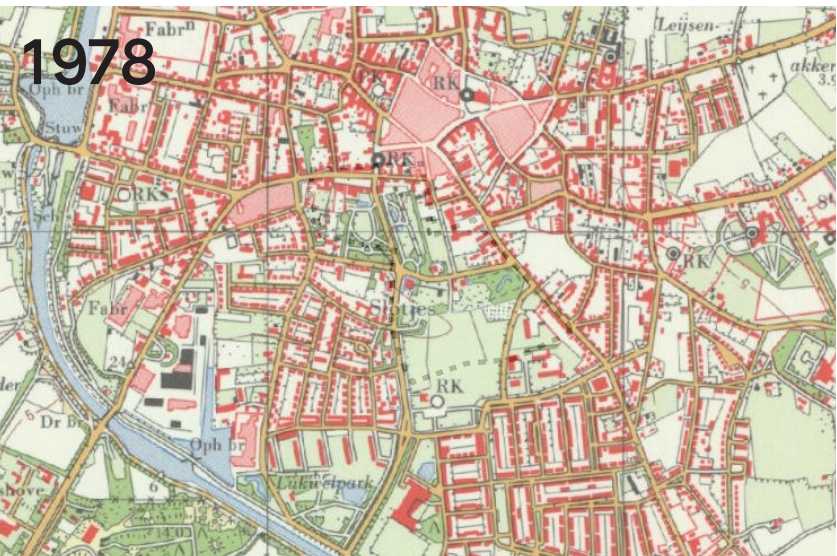
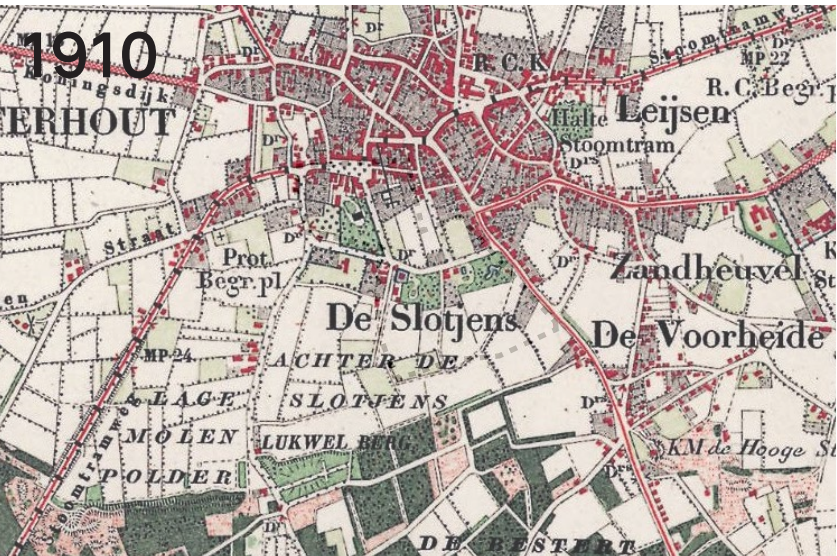
Oosterhout is een eeuwenoude stad die voor het eerst in de historie genoemd wordt in 1277. Feitelijk is de stad nog veel ouder: al in de prehistorie lag hier aan de noordkant van de Brabantse zandgronden, een aantal nederzettingen waaruit Oosterhout is voortgekomen. Oosterhout betreft een samenvoeging van twee oude akkerdorpjes, ontstaan rondom zowel Markt (1) als de Heuvel (2), die in een later stadium via de huidige Kerkstraat en Arendstraat zijn verbonden. Het gebied de Braak (3) fungeerde als open bouwland. Rond de 13de/14de eeuw krijgt de Heuvel een meer stedelijk karakter en raakt het bouwland zijn functie kwijt: het komt braak te liggen, vandaar de naam. Met de bouw van het vrijheidshuis in 1621 werd de heuvel het bestuurlijk centrum van Oosterhout.

Behalve de woonhuizen op de Heuvel werden er enkele boerderijen ten zuiden van de toenmalige dorpsrand gebouwd, langs de huidige Ridderstraat (4). Vanaf de 15de eeuw werden deze boerderijen door welgestelde adellijke lieden verbouwd tot hofsteden en ridderlijke landhuizen, die ook werden omgracht. Pas vanaf de 17de eeuw zijn er gegevens bekend waarin melding wordt gemaakt van ‘slotjes’. Langs de Ridderstraat zijn uiteindelijk vijf slotjes gebouwd: Spijtenburg, Brakestein, Limburg, Beveren en Borsselen.

Met de komst van Johannieters op de Heuvel (13de of 14de eeuw), wordt het landbouwkundig gebruik in het parkgebied verschoven richting de Ridderstraat. Direct achter de Heuvel is het waarschijnlijk dat parkachtige tuinen worden aangelegd, met name in het deel van het westelijk Slotpark (5). Het pand Heuvel 19 (6) omvatte eind 19e en begin 20ste eeuw bijna het gehele westelijk Slotpark wat als privétuin met veel bos en moestuin was ingericht. Het park wordt door de gemeente aangekocht en in 1920 voor publiek opengesteld.

Het oostelijk Slotpark (7) behoorde tot het eigendom van de slotjes Brakestein en Limburg en waren in gebruik als overtuin, plantage, akker en weiland. In 1830 is de dreef (laan met bomen) van slotje Brakestein in westelijke richting verplaatst, conform de huidige Kastanjedreef. Of deze leidde naar een koetshuis is onduidelijk. Bij de dreef van slotje Limburg was dit wel het geval. Deze dreven zijn nog steeds aanwezig. Vanaf 1936 tot aan 1961 worden stukje bij beetje alle percelen van het oostelijk slotpark verkocht, ten dele voor woningbouw. Begin jaren 90 wordt de aangrenzende woonwijk van de Kleine en de Grote Braak gesloopt. Ondanks de grote protesten verrees hier het huidige appartementencomplex (8). Het weelderige groen wat er stond heeft plaats moeten maken voor rozenperken en coniferen.

(Bron: Historisch document Heemkunde)



Historische verkenning

situatie 1700

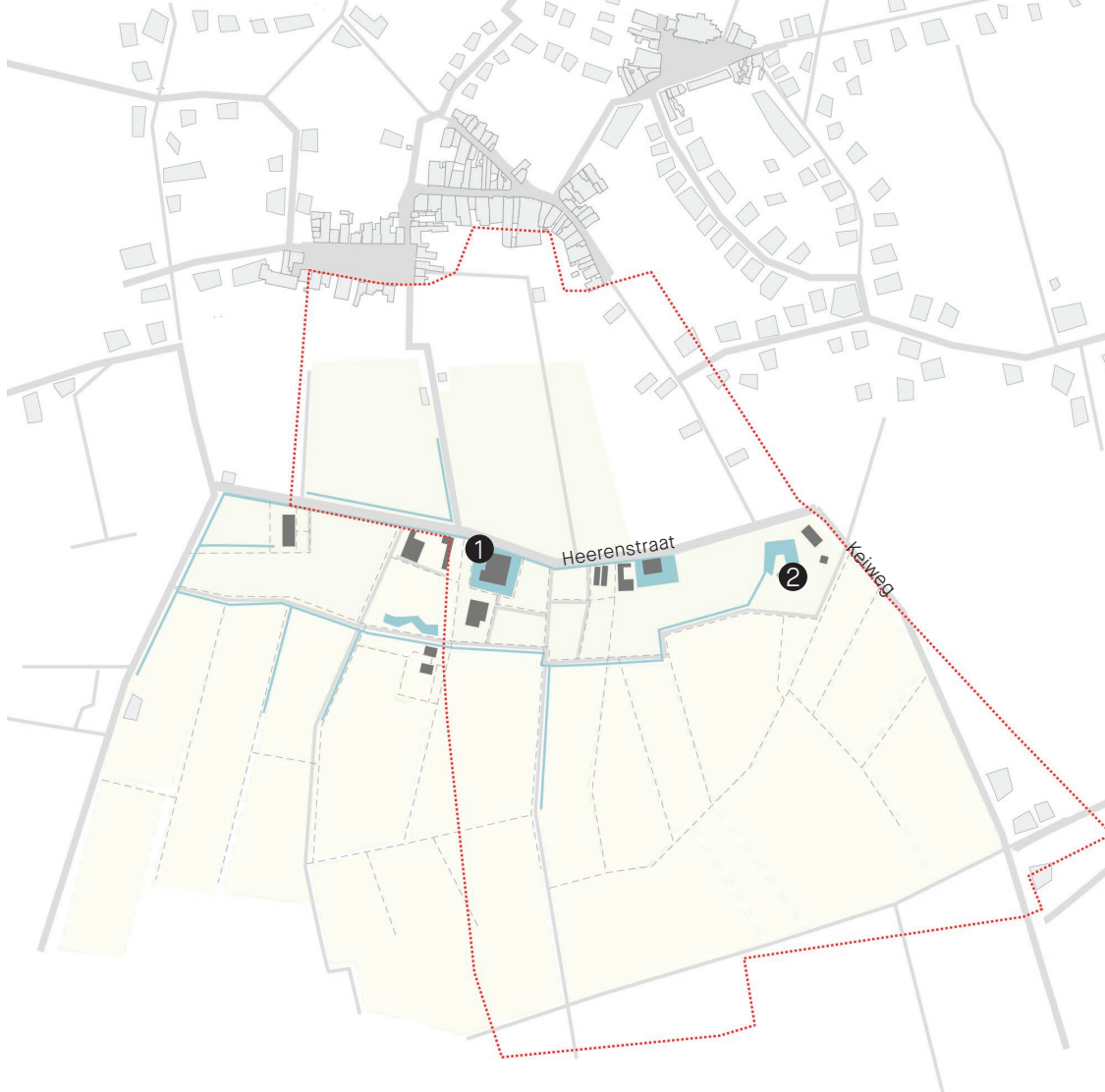
Oosterhout



Oosterhout in 1700
Het dorp Oosterhout is opgebouwd vanuit twee bewoningskernen, de Markt en de Heuvel. De kernen stammen uit de periode tussen de 8e en 11e eeuw. Ten zuiden van het dorp bevond zich de stadsakker. Hier werd voor het dorp voedsel verbouwd.

Slotjesveld in 1700
Ten zuiden van de stadsakker lagen langs een zandpad (tegenwoordig de Ridderstraat) een aantal Hoeves, allen bestaande uit een evenredige hoeveelheid land. De hoeves waren vermoedelijk eigendom van één familie, stammend uit de hoge middenklasse. Vanaf de 11de eeuw tot aan 1700 maken de hoeves een grote transformatie door naar Slotjes.

Slotjesveld



LEGENDA

	bebouwing		boomrijen
	omliggende landerijen		nieuwe infrastructuur
	private gronden slotjes		bestaande infrastructuur
			plangrens



Prent van Slotje Limburg



Slotje Spijtenburg rond 1730

Historische verkenning

situatie 1860

Oosterhout



Oosterhout in 1860
Oosterhout is inmiddels in omvang flink toegenomen. Het wegennetwerk is uitgebreid en verbindt Oosterhout met de omliggende dorpen en steden.

Slotjesveld in 1860
In de transformatie tot meer elegantere Slotjes, werden er een aantal fysieke ingrepen in het landschap gedaan. Zo worden er lanen van lindes aangeplant langs de toegangswegen en eigendomsgrenzen van de Slotjes. Waterwegen en grachten worden rondom de gebouwen aangelegd.

Langs de Ridderstraat ontstaan langzaam de karakteristieke Slotjes zoals ze nu zichtbaar zijn. Het Slotje Spijtenburg wordt rond 1820 gesloopt en het terrein wordt opgekocht door Slotje Brakestein.

Slotjesveld

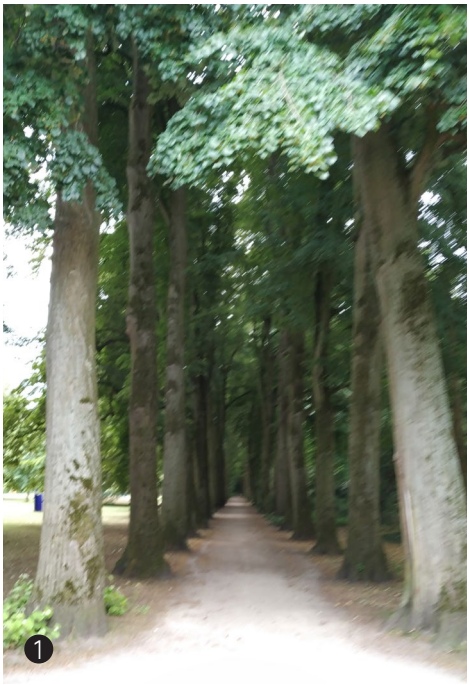


LEGENDA

	bebouwing		kadastrale lijnen
	omliggende landerijen		nieuwe infrastructuur
	private gronden slotjes		bestaande infrastructuur
	boomrijen		verdwenen infrastructuur
			plangrens



Percelen van de Slotjes Borsselle, Beveren en Limburg rond 1832



Historische lanenstructuur nog altijd fysiek beeldbepalend

Historische verkenning

situatie 1930



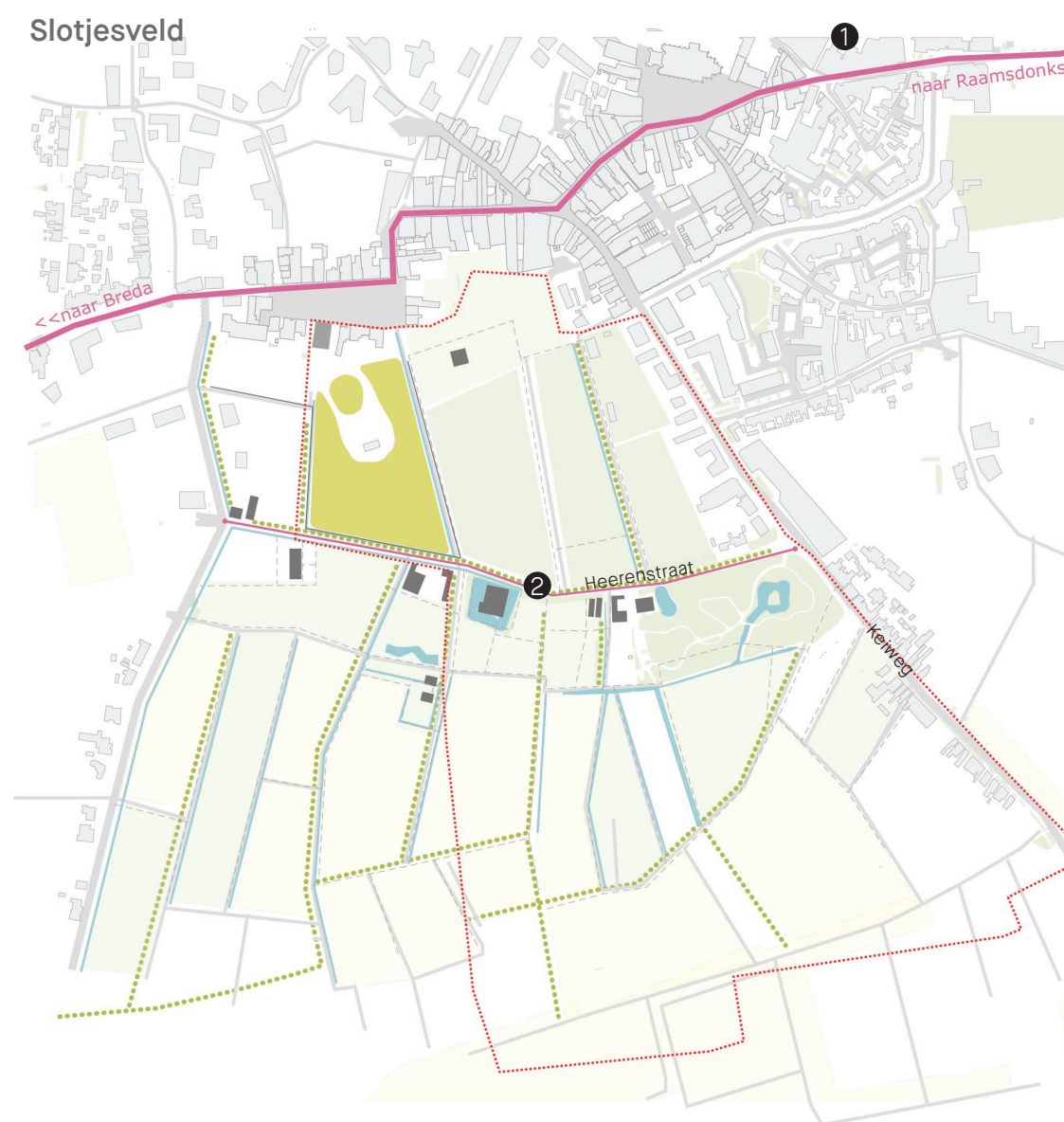
Oosterhout in 1930

In 1890 wordt de tramlijn tussen Breda en Raamsdonksveer aangelegd. Deze loopt dwars door het historische deel van Oosterhout.

Dertig jaar later wordt de aanleg van het Wilhelminakanaal, iets ten zuiden van de stad, voltooid. De aanleg was vooral bedoeld voor de invoer van kolen en uitvoer van producten uit de textielfabrieken van Tilburg en Eindhoven. Bij de opening bleek het kanaal al achterhaald door de opkomst van vrachtauto's.

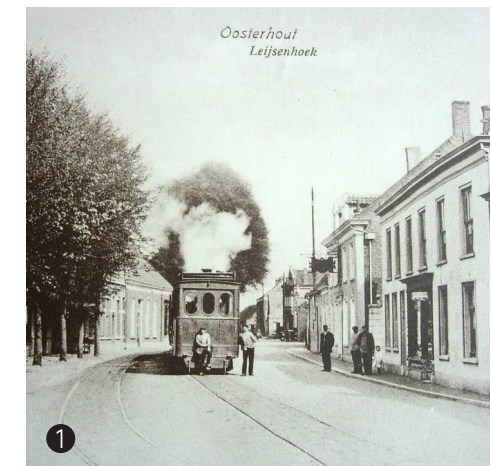
Slotjesveld in 1930

Het westelijk deel van Slotpark wordt in 1917 aangekocht door de gemeente en wordt publiek toegankelijk. Het plan, in gardeneske stijl, ging uit van zichtlijnen naar de slotjes Borssele en Beveren. De beplanting bestond oorspronkelijk uit sierheesters en solitaire exoten, maar is tegenwoordig dichtgegroeid, waardoor er een zeer donker bosgedeelte is ontstaan. De toegangspoorten van dit park zijn nog steeds zichtbaar.

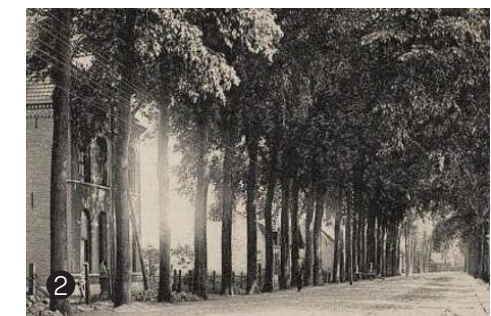


LEGENDA

	bebouwing		kadastrale lijnen
	omliggende landerijen		nieuwe infrastructuur
	private gronden slotjes		bestaande infrastructuur
	publiek toegankelijk groen		verdwenen infrastructuur
	boomrijen		plangrens



Tram passeert door centrum Oosterhout



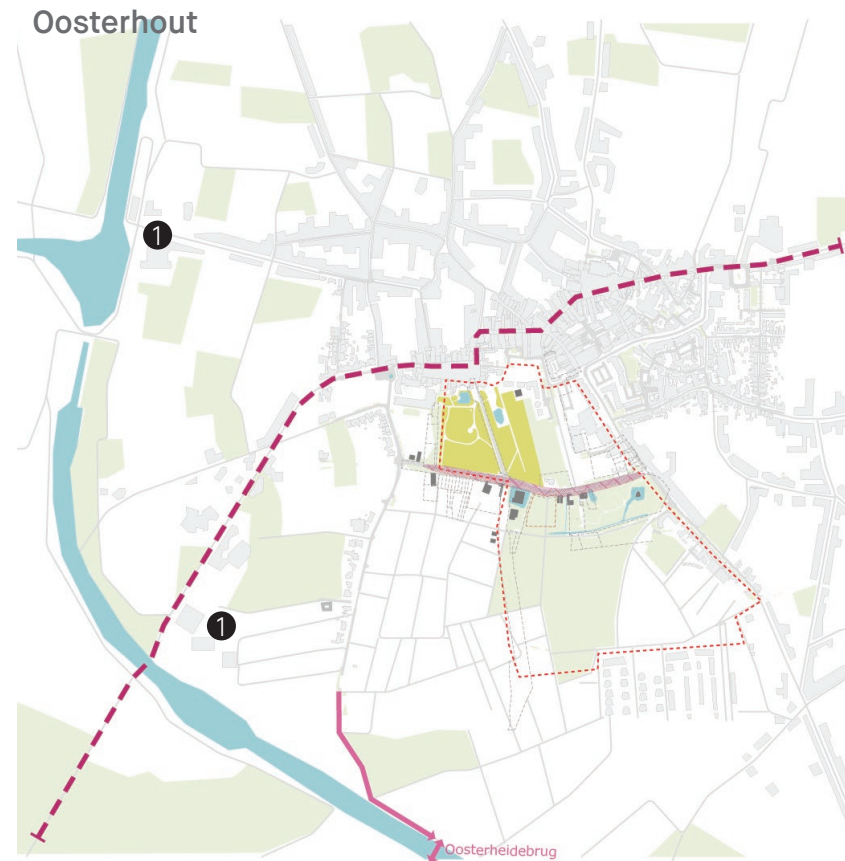
Ridderstraat omstreeks 1930



Ontwerp openbaar park voor Slotpark west 1918 door Johannes T. B. Juchem

Historische verkenning

situatie 1959

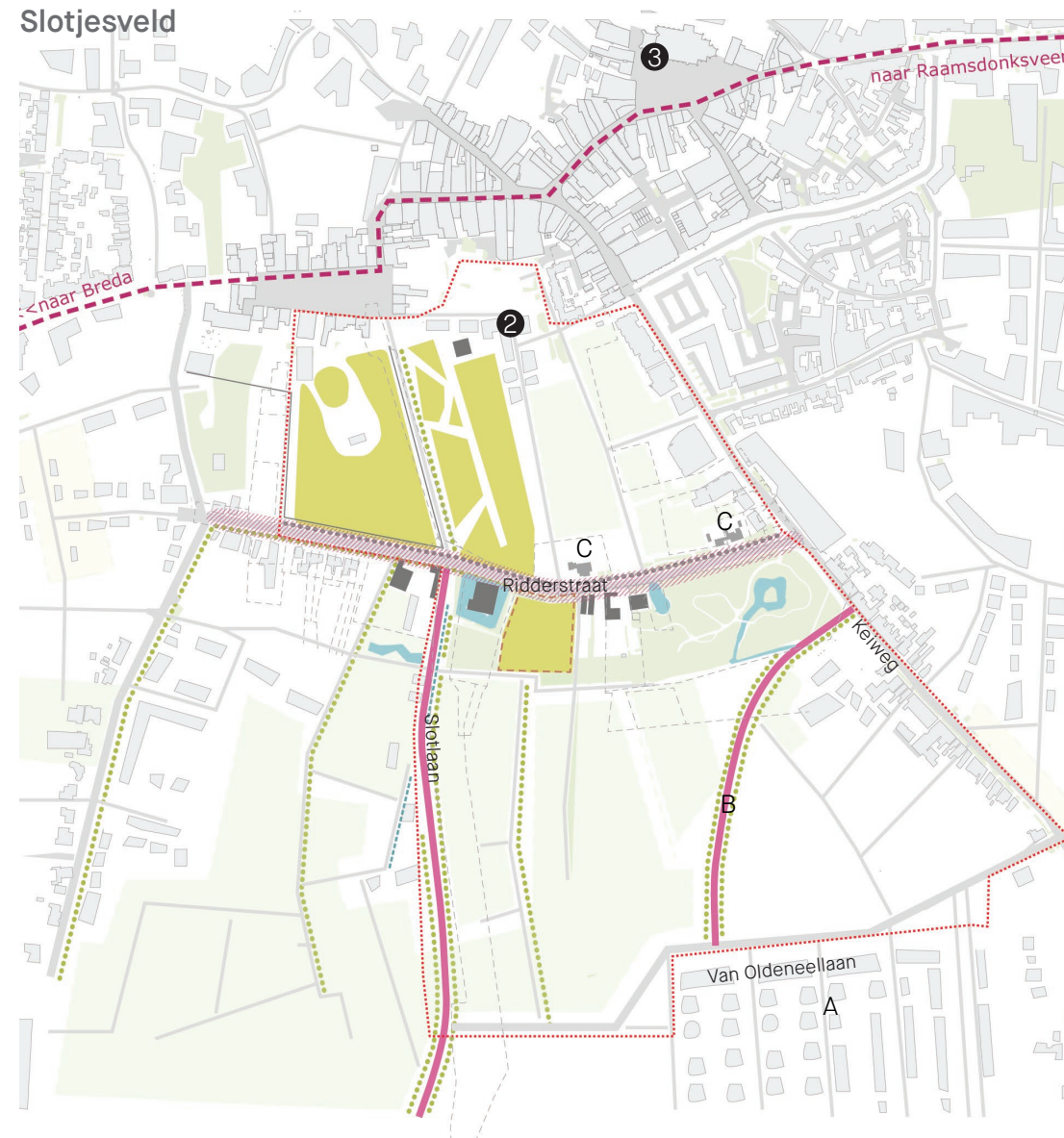


Oosterhout in 1959

In 1936 wordt de tramlijn tussen Breda en Raamsdonksveer gesloten. Vanaf dat moment komt de nadruk steeds meer op gemotoriseerd autoverkeer te liggen. In de zelfde periode wordt de Oosterheidebrug gebouwd over het Wilhelminakanaal, waarmee Oosterhout, via de Bouwlingstraat een extra verbinding richting Breda krijgt.

Slotjesveld in 1959

Rond 1959 verandert er veel rond het Slotpark en Slotjesveld. Aan de oostzijde van het Slotjesveld worden nieuwe woningen gebouwd langs de Keiweg. Langzaam ontstaat er lintbebouwing langs de Slotlaan. Tijdens de Wederopbouw ontstaat langs de nieuwe Van Oldeneellaan in het zuiden een eerste orthogonale woonwijk (A). De nieuwe woonwijk krijgt een extra verbindingroute met laanbomen dwars door het Slotjesveld (B). Het Rulleke (watertje) langs de Ridderstraat verdwijnt ondergronds, een bomerij wordt gekapt en er worden twee woonhuizen langs de weg gebouwd; nummer 33 in 1936 en nummer 37 in 1954 (C). De zuidelijke tuin van slotje Limburg wordt in 1939 aangekocht door de gemeente. In 1954 wordt het ingericht als hertenkamp.



LEGENDA

	bebouwing		kadastrale lijnen
	omliggende landerijen		nieuwe infrastructuur
	private gronden slotjes		bestaande infrastructuur
	publiek toegankelijk groen		verdwenen infrastructuur
	boomrijen		plangrens
			straatprofiel Ridderstraat gewijzigd



1 Industrialisatie langs het Wilhelminakanaal



2 Nieuwbouw langs oostelijk deel Slotpark



3 Auto's parkeren op de Markt

Historische verkenning

situatie 1970

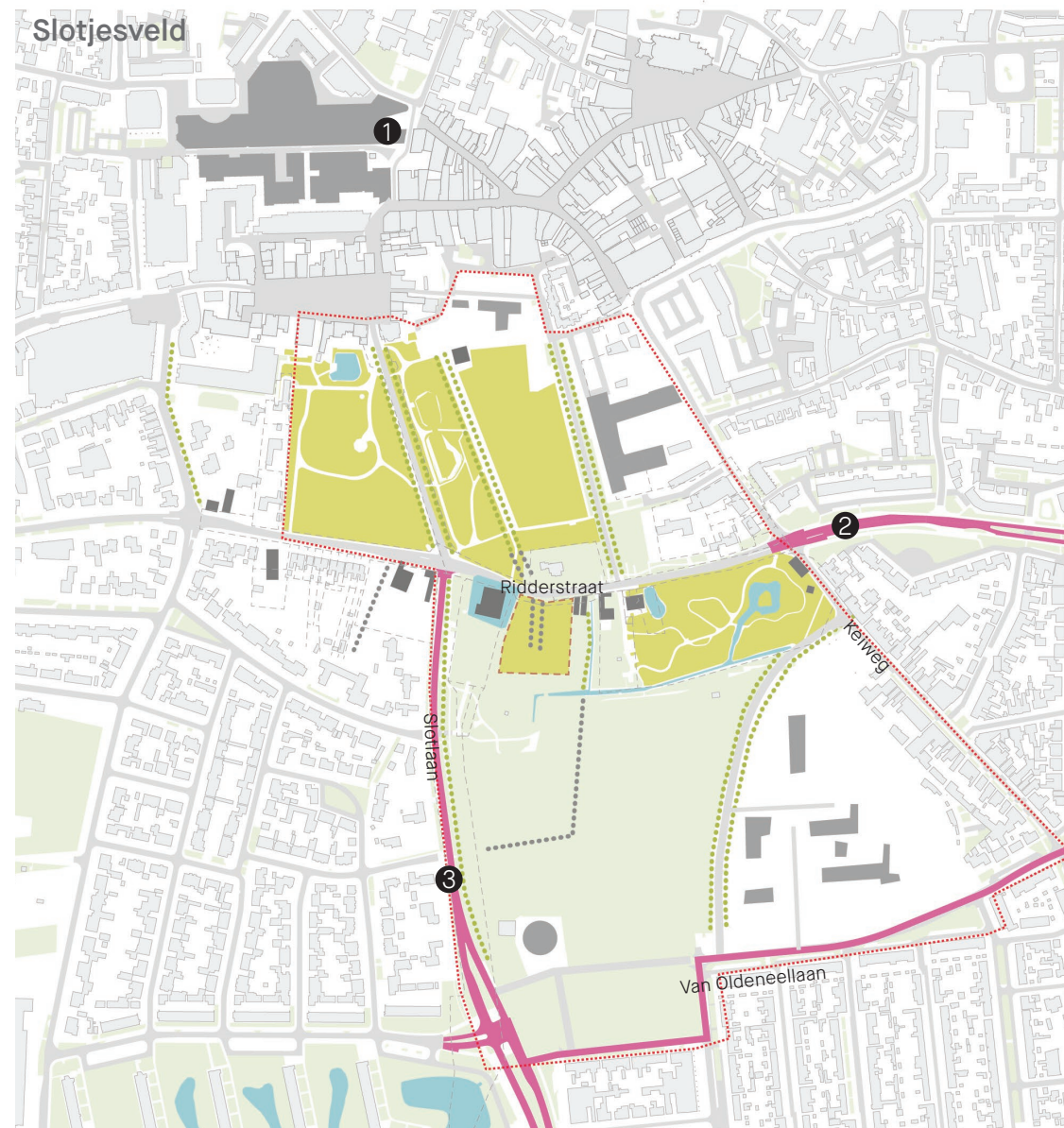


Oosterhout in 1970

Door de aantrekkende industrieën is er een grote vraag naar woningen waardoor Oosterhout enorm groeit. Hiermee wordt ook de eerste hand gelegd aan een ringweg, die dwars door het oude stedelijk weefsel heen gaat. Hiermee verschuift de belangrijkste noord-zuid verbinding over het Wilhelminakanaal naar de Slotlaan. Ook de Ridderstraat wordt onderdeel van de belangrijke autoweg.

Slotjesveld in 1970

In het zuidoostelijk deel van het Slotjesveld ontstaat een cluster van publieke voorzieningen in de karakteristieke 50'er-60'er jaren stijl. In 1961 wordt het overige deel van de Braak en de Doelen verkocht. Rond 1970 vereist hier het bejaardentehuis de Doelen. In het oostelijk deel van het Slotjesveld ontstaat de eerste verrommeling aan gebouwen. Verspreid worden er gebouwen in het park gebouwd.



LEGENDA

	bebouwing		kadastrale lijnen
	omliggende landerijen		nieuwe infrastructuur
	private gronden slotjes		bestaande infrastructuur
	publiek toegankelijk groen		verdwenen infrastructuur
	boomrijen		plangrens



Winkelcentrum de Arendshof verandert het winkelen in het centrum van Oosterhout



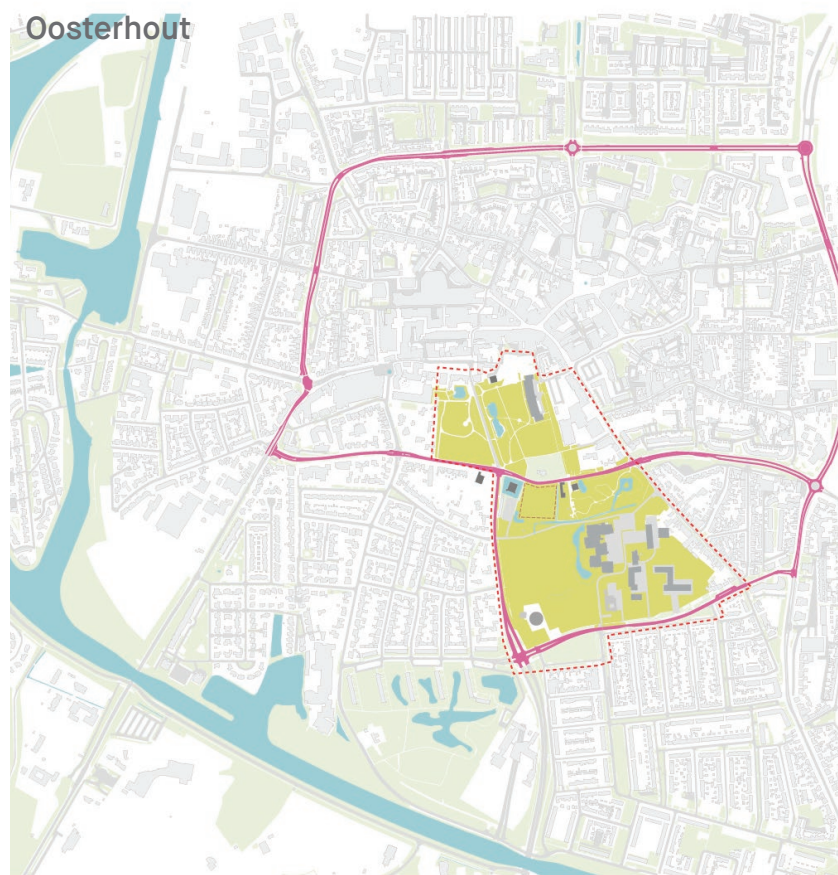
Auto's worden het belangrijkste vervoersmiddel



Zicht op de Slotlaan

Historische verkenning

situatie 1989

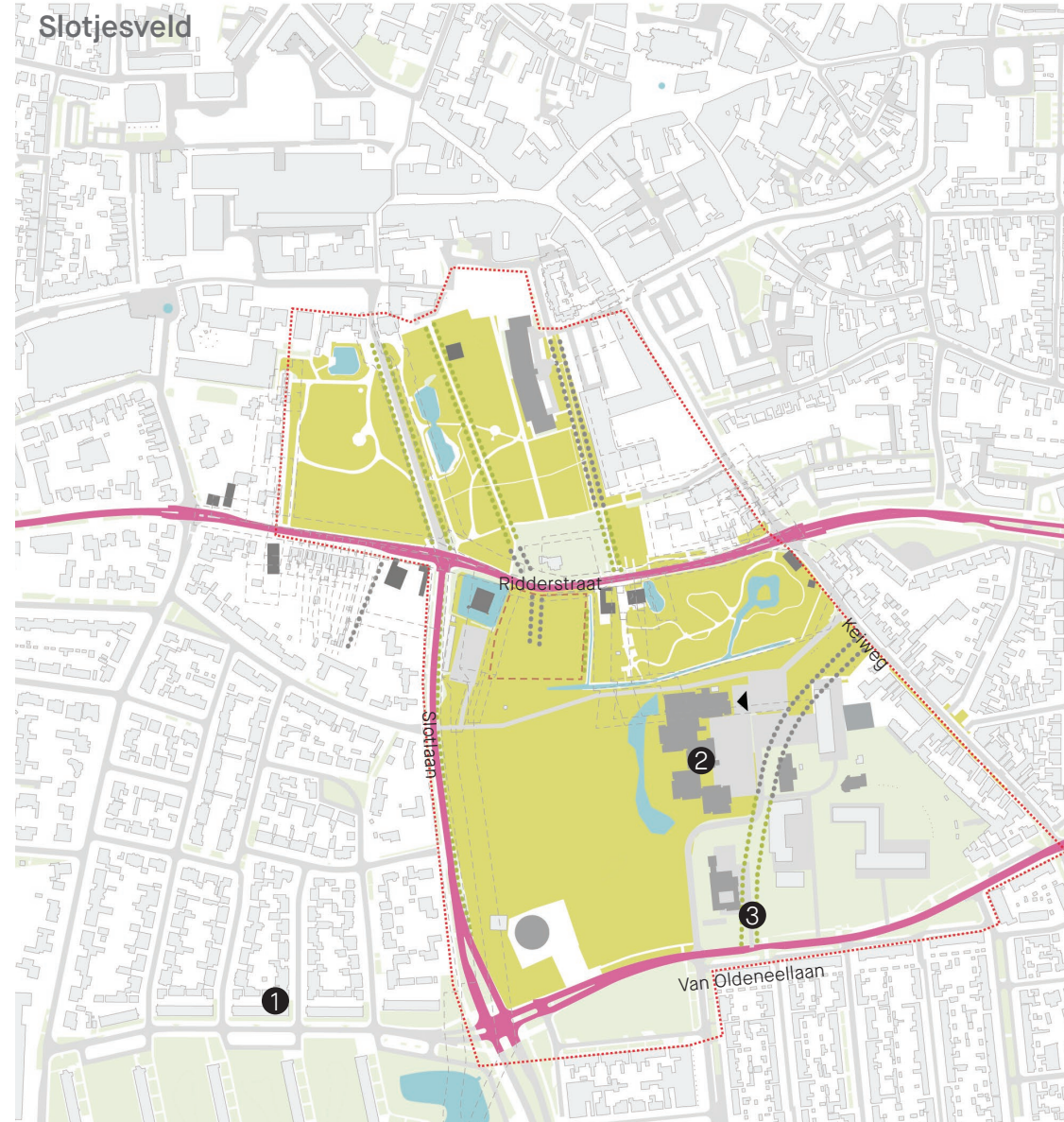


Oosterhout in 1989

Het nieuwe stadhuis wordt in de jaren '80 gebouwd. Het gebied wordt steeds beter bereikbaar voor de auto en ook de parkeervoorzieningen verbeteren.

Slotjesveld in 1989

De gebogen weg die de eerste interventie door het Slotjesveld betekende wordt ontmanteld. De bomen die de weg begeleiden blijven echter wel behouden in het nieuwe weefsel. De verrommeling van losse gebouwen wordt voortgezet met de bouw van het stadhuis.



LEGENDA

	bebouwing		kadastrale lijnen
	omliggende landerijen		nieuwe infrastructuur
	private gronden slotjes		bestaande infrastructuur
	publiek toegankelijk groen		verdwenen infrastructuur
	boomrijen		plangrens



Door industrialisatie komt woningbouw sterk op gang



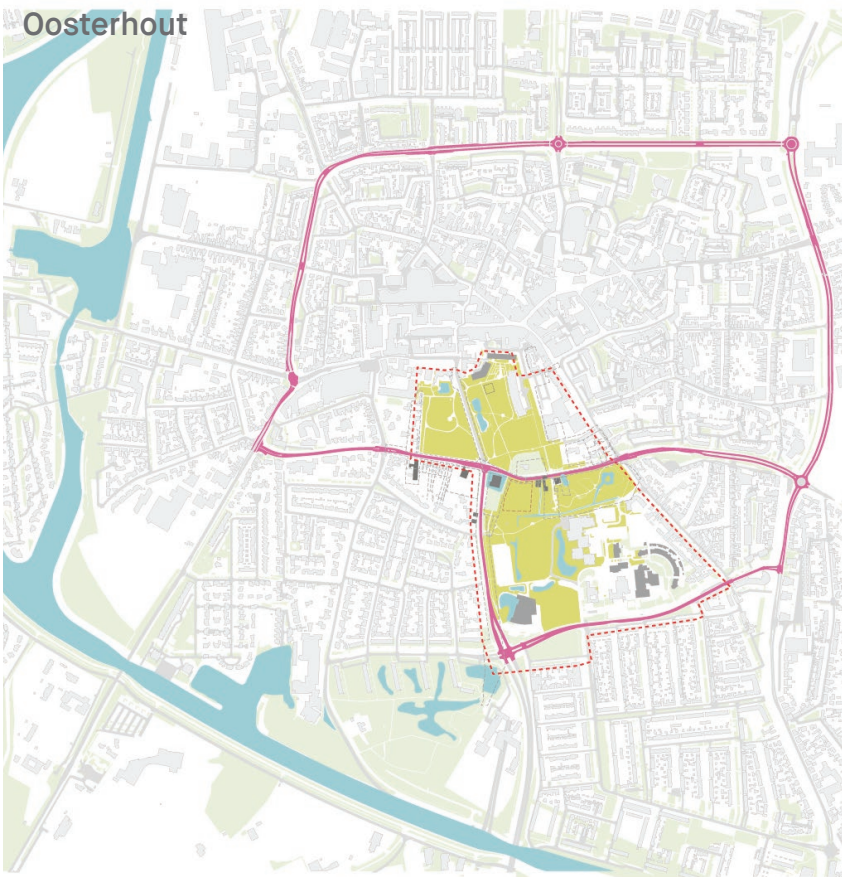
Gemeentehuis van Oosterhout wordt in de jaren '80 in het Slotjesveld gerealiseerd



Bomenrij langs voormalige weg uit 1950 zijn opgegaan in nieuwe ontwikkelingen

Historische verkenning

huidige situatie

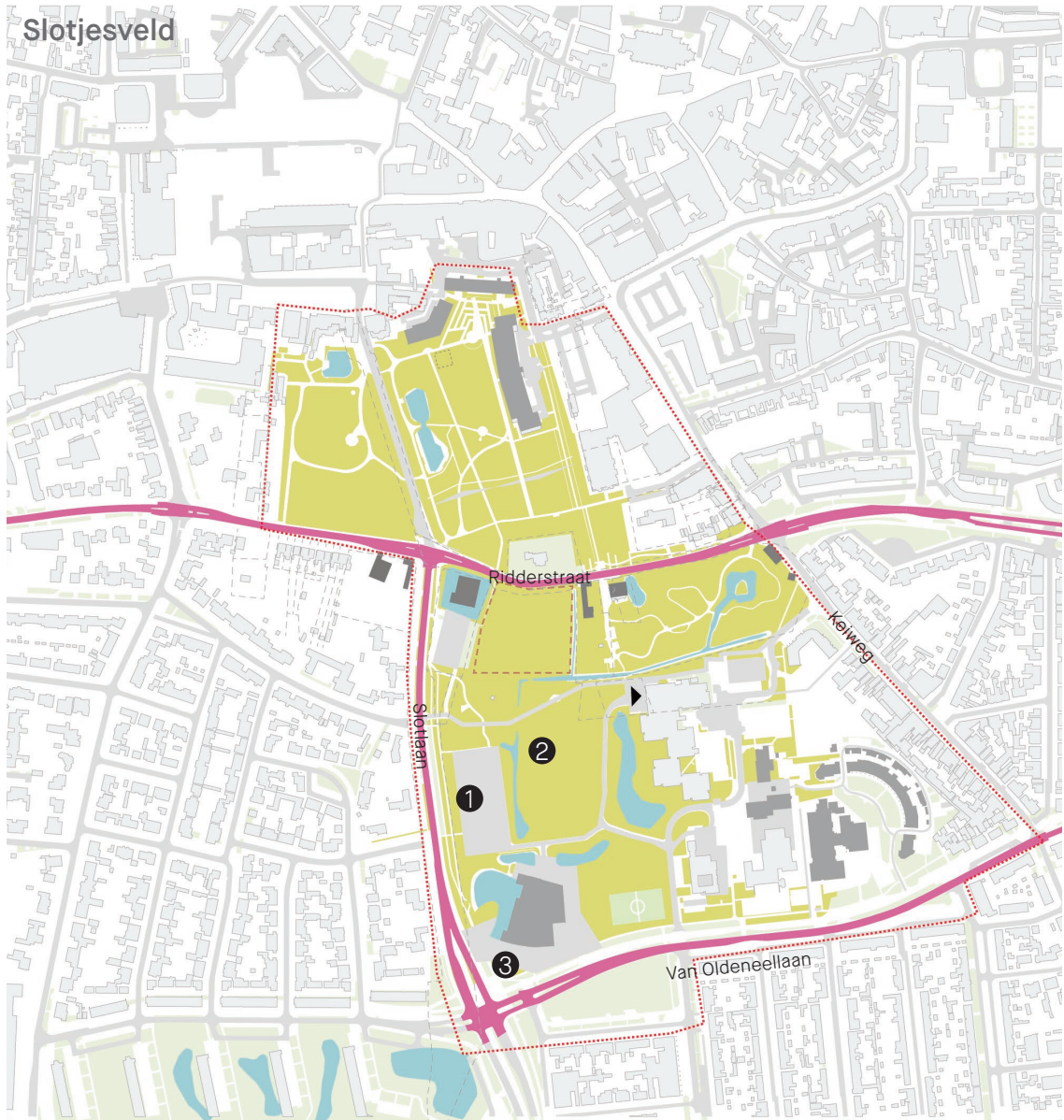


Oosterhout hedendaags

De Ridderstraat maakt deel uit van de ringweg rond Oosterhout. De weg is in 60 jaar tijd van een zandweg met laanbomen begeleid door het Rulleke, veranderd in één van de belangrijkste verkeersaders.

Slotjesveld hedendaags

In het Slotjesveld zijn de laatste jaren nog veel ingrepen gepleegd. School De Wissel is uitgebreid, school De Kameleon en Stichting kinderopvang zijn gebouwd en er is een tijdelijk parkeerveld aangelegd. Met het verplaatsen van de hoofdentree van het stadhuis is er veel infrastructuur aangelegd in het park. Het verzorgingstehuis Slotjesveste drukt een grote stempel op het park. Water is toegevoegd, voortbordurend op de laatste veranderingen.



LEGENDA

	bebouwing		kadastrale lijnen
	omliggende landerijen		nieuwe infrastructuur
	private gronden slotjes		bestaande infrastructuur
	publiek toegankelijk groen		verdwenen infrastructuur
	boomrijen		plangrens



Tijdelijk parkeerterrein Slotjesveld



uitbreiding slootjes tot plassen voor betere waterhuishouding



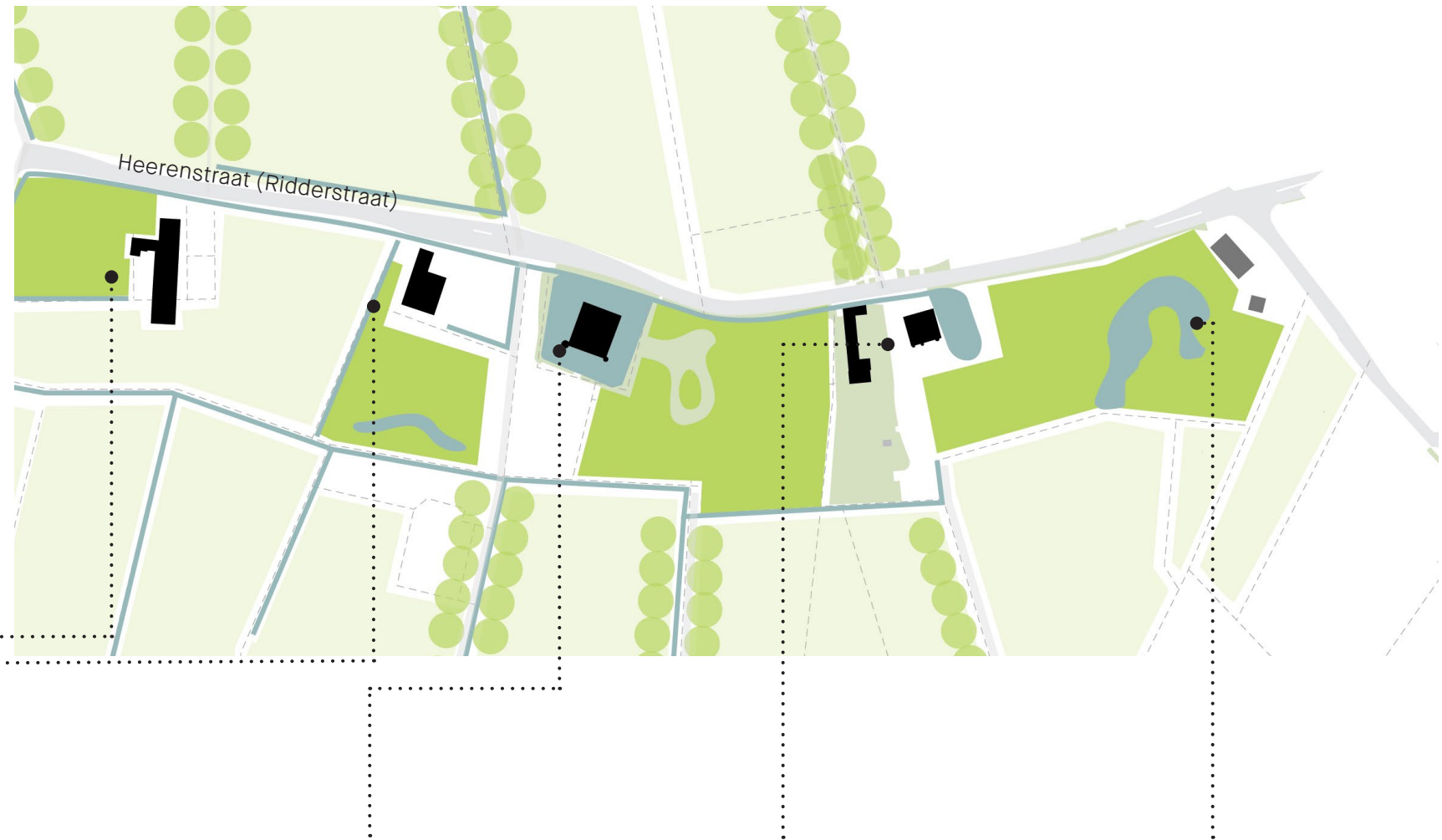
bouw zorgcentrum Slotjesveste in hoek van het Slotjesveld

Historische verkenning

Historie Slotjes langs de Ridderstraat (1750-1850)

Rond de 13de/14de eeuw werden er enkele boerderijen zuidelijk van de toenmalige dorpsrand gebouwd, langs de huidige Ridderstraat. Vermoedelijk lagen deze boerderijen dicht bij elkaar en wel op drie locaties; ten plaatse van Slotje Brakestein, slotje Limburg en slotje Borsselen. De boerderij van het huidige slotje Beveren is pas later ontstaan, rond 1450. Ten zuiden van deze boerderijen lagen kleinschalige akkertjes, weiltes met hagen en houtwallen. Dit past bij de natuurlijke landschappelijke situatie: droge gronden rond de Heuvel, afwisselend droge tot vochtige gronden rond de boerderijen en nattere gronden ten zuiden van de boerderijen. Niet vergeten moet worden dat destijds de grondwaterstanden aanzienlijk hoger lagen.

Langs de Ridderstraat liep het Rulleke, een vermoedelijk gegraven waterloop afkomstig uit het noordwestelijk gelegen landbouwontginningsgebied Seters. Met de vrij hoge waterstanden lagen er meerdere gegraven slootjes in noordzuidelijke richting voor de aan en afvoer van water. Vanaf de 15de eeuw werden deze boerderijen door welgestelde adellijke lieden verbouwd tot hofsteden en ridderlijke landhuizen, die ook werden omgracht. Pas vanaf de 17de eeuw zijn er gegevens bekend waarin melding wordt gemaakt van 'slotjes'. Langs de Ridderstraat zijn uiteindelijk vijf slotjes gebouwd: Spijtenburg, Brakestein, Limburg, Beveren en Borsselen.



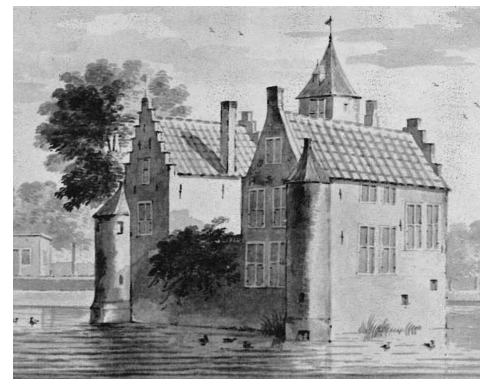
Slotje Borsselle

Borsselle is het oudste en het kleinste van de Oosterhoutse slotjes. De eerste vermelding stamt uit 1285. Het zal toen een omgrachte hoeve zijn geweest. Geleidelijk evolueerde het tot een kleine omgrachte edelmanswoning die geflankeerd werd door trapgevels. In de 19e eeuw werd er een boerderij tegenaan gebouwd en oogde het slotje als groot huis.



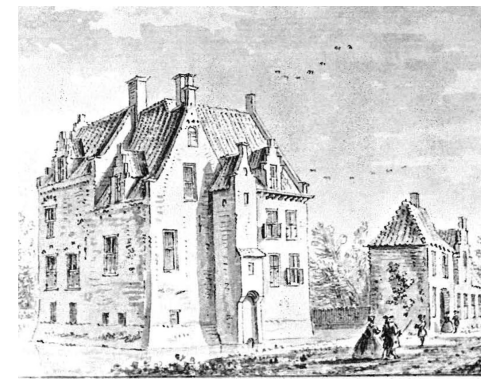
Slotje Beveren

Het slotje begon als boerenhoeve en stamt uit de tijd rond 1450. Het huis kreeg de naam van een adellijk geslacht Van Beveren, dat het huis bewoonde. Omstreeks 1740 werd het verhoogd en breder gemaakt. Het gebouw is de pastorie geweest van de Sint Jans parochie van Oosterhout. Na 1850 werd het weer door particulieren bewoond.



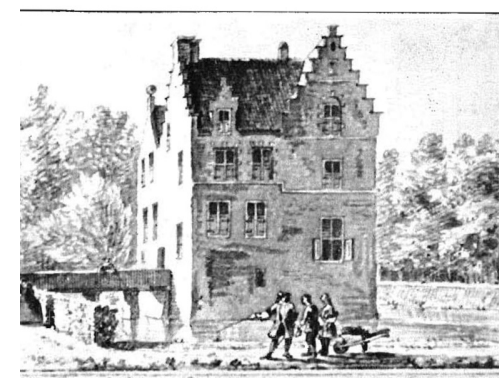
Slotje Limburg

In de veertiende eeuw stond op deze plaats een boerderij, waarvan men zegt dat deze een vroenhof zou zijn geweest van de tempeliers, een middeleeuwse ridderorde, die was ontstaan in de tijd van de kruistochten. Sinds 1312 behoorde deze boerderij toe aan de ridderorde van Sint Jan.



Slotje Brakestein

In 1422 stond er al een huis op het perceel. In 1483 horen we ook van een poortgebouw en in 1571 van een gracht. De naam 'Huis van der Brake' zien we voor het eerst in 1569. Het dankt zijn naam aan het noordelijk van het huis gelegen braak terrein. De naam Brakestein wordt pas vanaf het eind van de 18e eeuw gebruikt.



Slotje Spijtenburg

Rond 1550 bouwde Jan Oomen het slotje Spijtenburg. Zijn vader was als rijke boer rond 1440 naar Oosterhout gekomen. Jan Oomen had eerder geprobeerd een bestaand slotje te kopen, maar dat was hem niet gelukt. Het verhaal wil dat hij daarom zijn slotje met de rug naar de bestaande slotjes bouwde en het de naam Spijtenburg meegaf. Spijtenburg is rond 1840 afgebroken.

Historische verkenning

Huidige situatie slotjes langs Ridderstraat

Alle slotjes hadden een boomgaard en moestuin. Sommige, zoals Slotje Brakestein en Limburg, hadden bovendien een siertuin, park of bos. Tot de grondeigendommen van Slotje Brakestein behoorden ook de Kleine en Grote Braak en de Doelen, die gedeeltelijk als akkers in gebruik waren. Ook Slotje Limburg bezat een overtuin in het gebied van De Braak, in het huidige oostelijke Slotpark. Slotje Limburg, Brakestein en het voormalige slotje Spijtenburg werden direct door grachten omgeven, de overige slotjes kenden wel een gracht, maar deze omsloot tevens de erven, tuinen en stallen.

De Ridderstraat stond in de 16de eeuw bekend als 's Heerenstrate. Deze weg is tot 1950 een zandpad geweest. Hetgeen altijd bij heeft gedragen aan het fraaie landschappelijke karakter. Dit karakter werd versterkt door de aanwezigheid van sloten en de waterloop het Rulleke. De huizen langs de Ridderstraat waren alleen te bereiken middels bruggetjes.

Pas in de jaren 50 is de Ridderstraat voorzien van bestrating, waarbij het Rulleke is opgenomen in de aangelegde riolering. De oude iepenlaan was al sinds 1924 verdwenen door stormschade en iepenziekte. De iepenziekte bracht in de jaren 70 nogmaals grote schade aan in het Slotjesveld en Slotpark.

“Zoals de Slotjes onderhevig waren aan de verschillende stijlperiodes, zo wisselde ook de tuin- en parkaanleg naar de mode van de tijd. Niet alleen werden boomgaarden omgehakt om plaats te maken voor siertuinen, ook werden grachten gedempt en vergraven. Oude, rechtlijnige structuren werden op ten duur vervangen door een landschappelijke aanleg en dikwels werden stukken grond ondeling verkocht of verruild. Zo verranderde de terreinindeling voortdurend.”

citaat uit het boek: "Gids voor de Nederlandse tuin- en Landschapsarchitectuur"



Slotje Borssele

Huidig gebruik:
leegstaand



Slotje Beveren

Huidig gebruik:
Slotje - Bedrijfsverzamelgebouw



Slotje Limburg

Huidig gebruik:
Slotje & Koetshuis - Bedrijfsverzamelgebouw



Slotje Brakestein

Huidig gebruik:
Slotje - Bedrijfsverzamelgebouw
Koetshuis - Restaurant



Slotje Spijtenburg

Huidig gebruik:
Onderdeel van Oosterhoutse Stadspark;
slotgracht nog zichtbaar

Bijlage

B

Analyse

Analyse

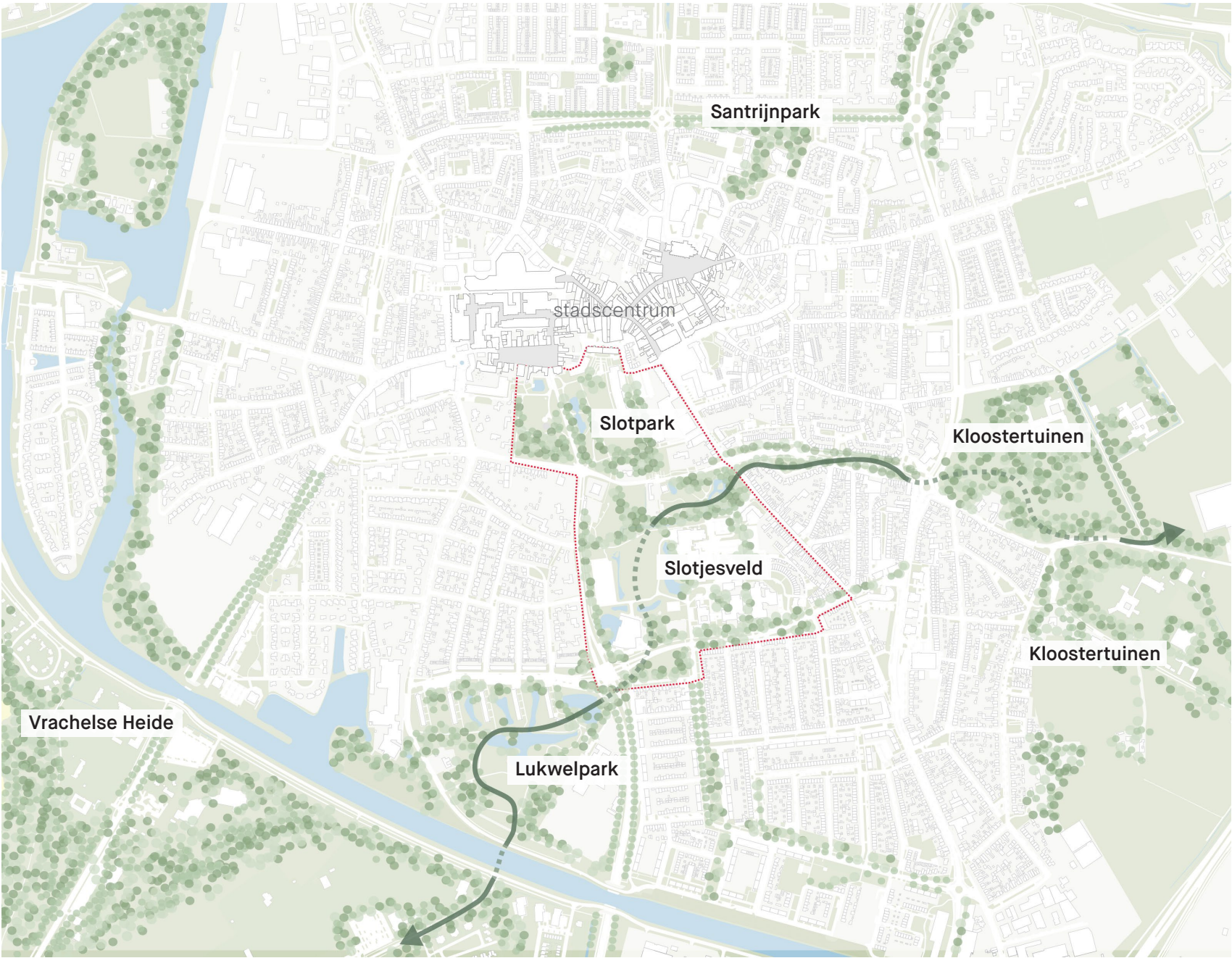
groen netwerk Oosterhout

groenstructuren en parken

Oosterhout is omgeven door diverse groengebieden. Via het Lukwelpark met het Slotjesveld en Slotpark en via de Kloostertuinen reikt de groene buitenruimte bijna tot het centrum. Het groene karakter met parken en bossen is typerend voor Oosterhout. In de toekomst zal het bewonersaantal groeien, waardoor de druk op het binnenstedelijk groen zal toenemen. Daarnaast moet Oosterhout gaan anticiperen op een veranderend klimaat met meer neerslag en meer hitte.

Conclusie

- Het Slotjespark en het Slotjesveld liggen dicht tegen het centrum aan en hebben daardoor een bijzondere positie in het stedelijk grid.
- Behoud van kwalitatief (recreatief) groen en de daarbij behorende groene verbindingen vanuit de omgeving worden in de toekomst van nog groter belang.
- Op een aantal plekken ontbreken goede groenverbindingen naar de omgeving.



LEGENDA

	groenstructuur		bossages
	groenstructuur onderling niet goed verbonden		boomlanen
			zandverstuivingen

Analyse

Mobiliteit - infrastructuur Oosterhout

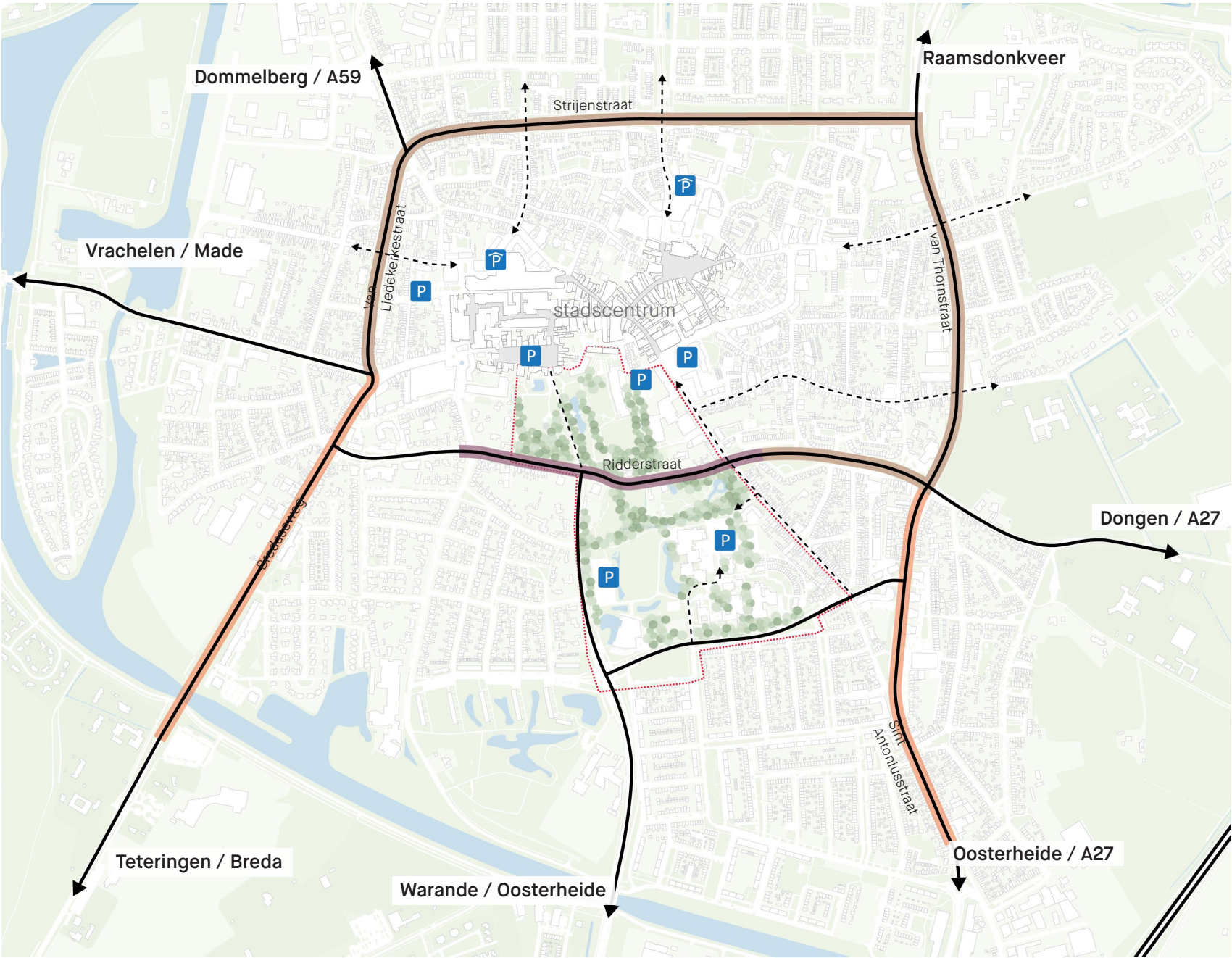


Oosterhout in de regio
Oosterhout is op regionaal niveau alleen middels autowegen verbonden met de omringende steden en dorpen. Het ontbreken van een treinverbinding speelt hier een grote rol in. De auto is het voornaamste vervoersmiddel, met de bus als enig (gemotoriseerd) alternatief.

Op stedelijk niveau wordt in het vervoersplan voor Oosterhout een opvallende centrumring gedefinieerd, die voor een deel langs en door het Slotjesveld loopt. In datzelfde plan wordt een overzicht getoond met problemen waar de ring, op veiligheidsgebied, mee te maken heeft. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen wegen met veel ongevallen, niet duurzaam veilige wegen en wegen waarbij de scheiding tussen fiets en gemotoriseerd verkeer als probleem wordt beschouwd.

(bron: mobiliteitsvisie Oosterhout)

- Conclusie**
- De Ridderstraat is aangeduid als niet duurzaam veilig.
 - De Ridderstraat heeft veel verkeer te verwerken waardoor Slotjesveld niet goed met Slotpark verbonden is.



LEGENDA		Veiligheid wegen (bron: mobiliteitsvisie Oosterhout)	
	snelweg		veel ongevallen
	centrum ring		niet duurzaam veilig
	secundaire wegen		fiets en mvt niet gescheiden
	parkeervoorziening		

Analyse

Mobiliteit - fiets en voetgangersnetwerk

Fietsnetwerk in Oosterhout

De Ridderstraat wordt gezien als onderdeel van het hoofdfietsnetwerk, echter wordt deze straat gedeeld met gemotoriseerd verkeer, waartussen geen fysieke scheiding ligt.

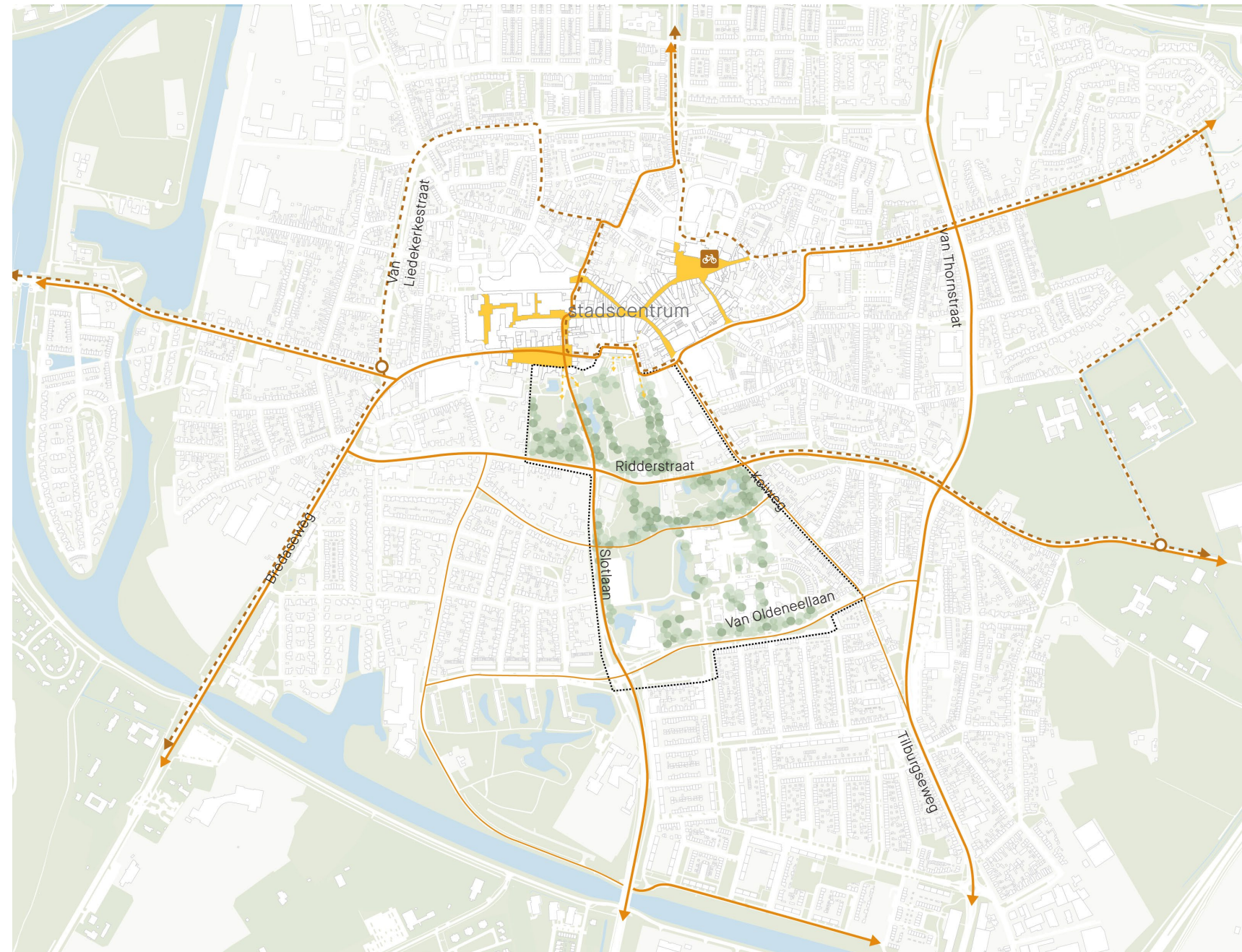
De recreatieve fietsknooppuntenroute door Oosterhout loopt via de Keiweg en maakt gebruik van een door de gemeente aangewezen hoofdfietsroute. De primaire noord-zuid fietsverbindingen lopen beide langs de randen van het Slotjesveld, over de slotlaan in aan de westzijde en over de Keiweg aan de oostzijde.

Het gehele winkelgebied van Oosterhout wordt beschouwd als voetgangersgebied. Op een aantal plekken wordt hierbij een verbinding gezocht met het Slotjesveld

Veel naar school gaande kinderen maken gebruik van het voetpad door het Slotjesveld (in het verlengde van de Huize Limburgstraat). Deze is niet ontworpen als fietspad, maar biedt duidelijk een veilig initiatief ten opzichte van de Ridderstraat.

Conclusies

- Voor de naar school gaande kinderen is er behoefte aan een goede, veilige fietsverbinding naar de scholen toe.
- De knooppunten fietsroute is niet goed aangehaakt op het Slotjesveld en Slotjespark



LEGENDA

	hoofdfietsnetwerk		fietsknooppunt
	secundaire fietsroute		fietsparkeergarage
	knooppunten fietsroute		
	voetgangersgebied		

Analyse

Mobiliteit - openbaar vervoer

Busgebruik in Oosterhout

Er zijn een aantal doorgaande buslijnen naar onder andere Breda, Tilburg, Utrecht en Geertruidenberg. Het fijnmazige netwerk van de buurtbus ontsluit vooral de wijken ten westen van het centrum.

De voornaamste noord-zuid buscorridor verbindt Oosterhout met Breda en Utrecht, Geertruidenberg en Gorinchem. Deze corridor loopt over de Ridderstraat en gaat daarmee dwars door het Slotjesveld.

Oosterhouts voornaamste bushaltes liggen beide ten oosten van het centrum. 'Oosterhout busstation', iets ten oosten van de Markt, dient als zowel doorgaande halte als eindhalte. De bushalte bij het Amphia ziekenhuis dient met name de doorgaande routes.

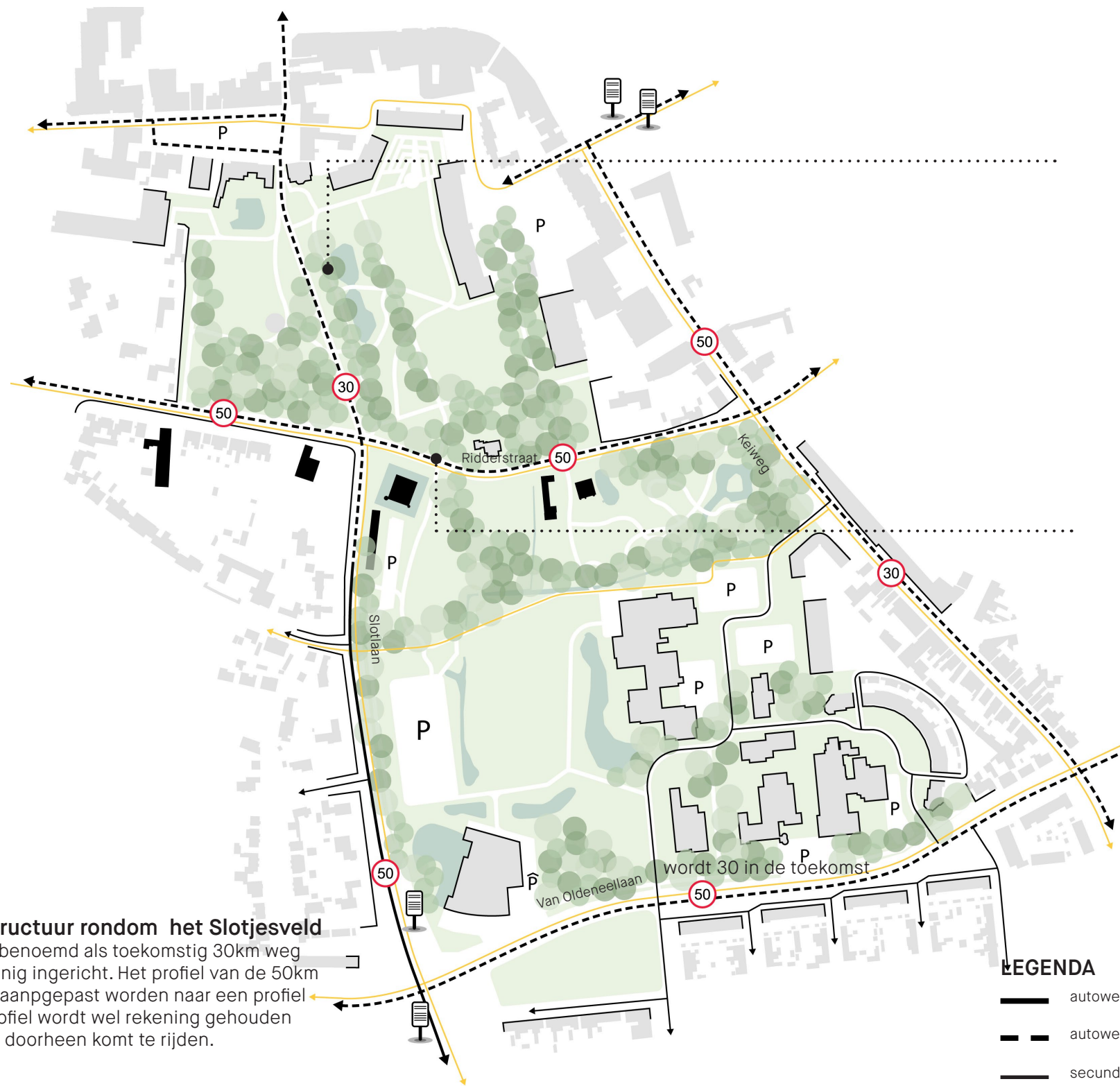
Conclusies

- De Ridderstraat heeft een zware infrastructurele bezetting in het mobiliteitsplan.
- De verkeersdrukte op de Ridderstraat werpt een barrière op tussen Slotjesveld en Slotjespark.



Analyse

Mobiliteit - infrastructuur Slotjesveld



Mobiliteit en infrastructuur rondom het Slotjesveld

De Van Oldeneellaan is benoemd als toekomstig 30km weg maar nog niet als dusdanig ingericht. Het profiel van de 50km weg zal in de toekomst aangepast worden naar een profiel van 30km. In het wegprofiel wordt wel rekening gehouden dat de bus er eventueel doorheen komt te rijden.

Conclusie

- De Ridderstraat heeft de uitstraling van een 30km weg. Het gebruik is echter anders. Dit creëert een onduidelijke en daarmee potentieel onveilige situatie.



Slotlaan, kijkend richting Slotje Limburg



Zicht op Ridderstraat t.h.v. hertenkamp

LEGENDA

- | | | | |
|--|--------------------|--|--------------------|
| | autoweg (asfalt) | | maximale snelheden |
| | autoweg (klinkers) | | bushalte |
| | secundaire autoweg | | parkeerplaatsen |
| | fietspad | | |

Analyse

Slotjesveld - zichtlijnen



Zichtlijnen

De historische dreven (bomenlanen) geven prachtige gekaderde zichtlijnen binnen het Slotjespark. De randen van de bomenlanen definiëren de open ruimtes, samen met de bebouwingsranden en hoog opgaande bossages. De grootste open ruimte met vele vergezichten bevindt zich in het Slotjesveld.

Conclusies

- De grote vergezichten van het open veld zijn niet van kwalitatieve waarde, de vergezichten omlijsten geen bijzonder uitzicht.
- De prachtige laanstructuren bieden goede ankerpunten om meer structuur aan het Slotjesveld en Slotpark te geven.



De grote monumentale bomen maken aangename gekaderde ruimtes



De historische bomenlanen definiëren ruimtes en geven karakter



De Slotlaan, parallel aan de oude lanenstructuur biedt nog altijd zicht op het grote open veld voor het stadhuis

Analyse

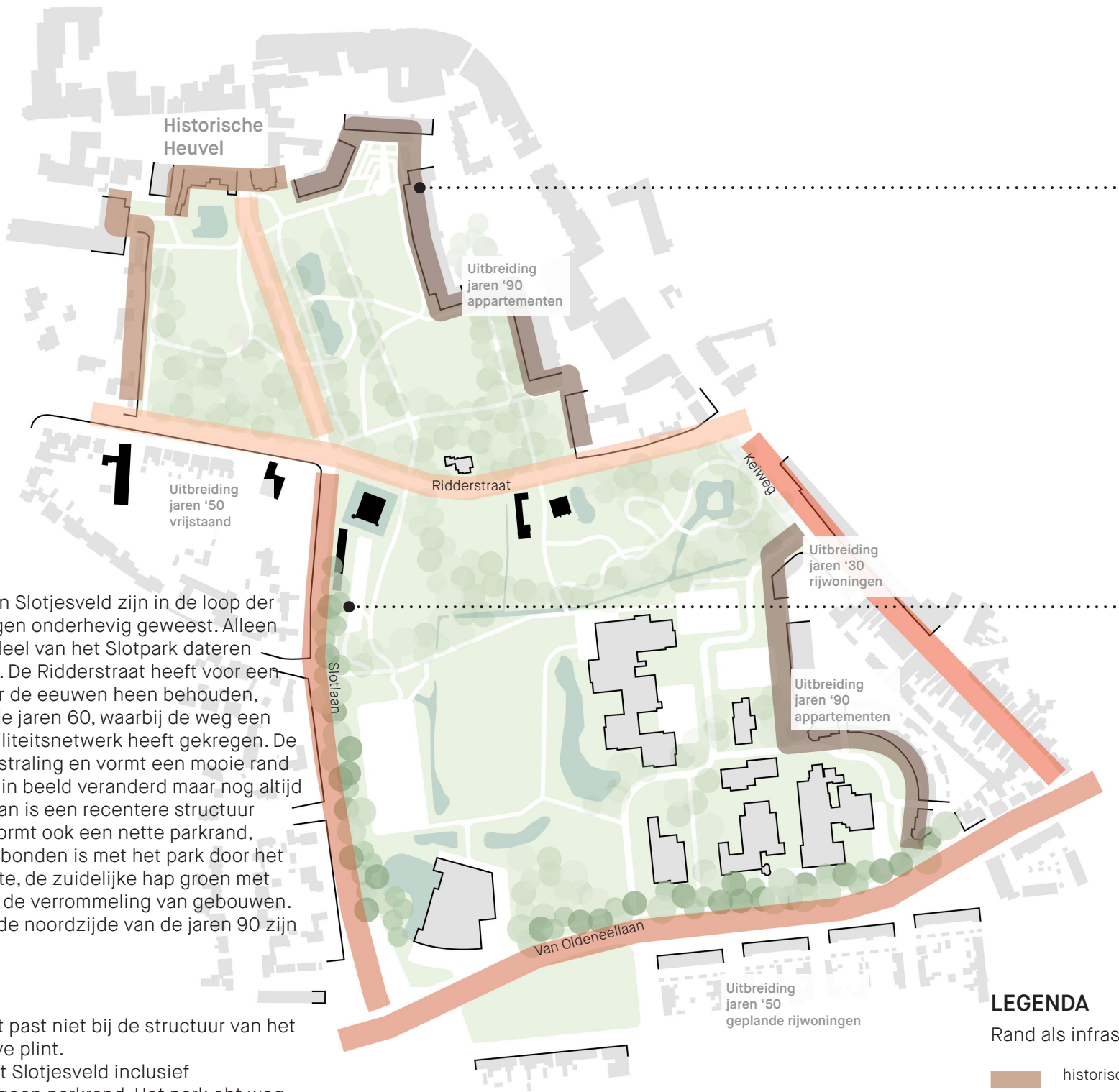
Slotjesveld - randen

Randen

De randen van het Slotpark en Slotjesveld zijn in de loop der eeuwen aan veel veranderingen onderhevig geweest. Alleen de randen van het westelijk deel van het Slotpark dateren van een aantal eeuwen terug. De Ridderstraat heeft voor een deel ook zijn oude glorie door de eeuwen heen behouden, ondanks de herinrichting in de jaren 60, waarbij de weg een geheel andere rol in het mobiliteitsnetwerk heeft gekregen. De Slotlaan heeft een statige uitstraling en vormt een mooie rand naar het park toe. De dreef is in beeld veranderd maar nog altijd aanwezig. De Van Oldeneellaan is een recentere structuur in het stratenpatroon, maar vormt ook een nette parkrand, hoewel deze rand minder verbonden is met het park door het verzorgingstehuis Slotjesveste, de zuidelijke hap groen met terugliggende bebouwing en de verrommeling van gebouwen. De laatste uitbreidingen aan de noordzijde van de jaren 90 zijn echte pijnpunten in het park.

Conclusies

- De rand van Slotpark oost past niet bij de structuur van het park en heeft geen actieve plint.
- De losse gebouwen in het Slotjesveld inclusief infrastructuur definiëren geen parkrand. Het park ebt weg in de ruimte.
- De Slotlaan en de randen van het Slotpark West zijn van kwaliteit en historisch waardevol.
- De Ridderstraat voelt als een rand voor het Slotjesveld en Slotpark, terwijl het de ruimten juist kan verbinden.



LEGENDA

Rand als infrastructuur

- historische bebouwing
- bebouwing jaren '90

Rand als bebouwing

- hoofdweg met bomenlaan
- historische weg in klinkers
- historische dorpsweg



Rand langs noordoost zijde met appartementencomplexen uit de jaren '90



Zicht op Slotlaan t.h.v. Slotje Limburg

Analyse

Slotjesveld - open en gesloten ruimtes



Open en gesloten

Het oostelijk Slotpark kent een sterke afwisseling tussen gesloten en open plekken. In dit deel lagen van oudsher veel verschillende kavels met tuinen, groentetuinen, weides en stallen(1). Het westelijk Slotpark kent een stuk bos, wat in de loop der eeuwen van heesterbeplanting met bomen uitgegroeid is tot dichte bebossing (2). Het Slotjesveld is daarentegen een grote open ruimte (3), waarvan de randen niet helder gedefinieerd zijn, met uitzondering van de strook met de Slotjes langs de Ridderstraat. De Slotjeszone en het zuidelijk deel van Slotpark (4) kennen erg veel massa waardoor deze gebieden erg donker aanvoelen.

Conclusies

- De ruimte tussen het tijdelijk parkeren en het stadhuis (evenemententerrein) heeft geen identiteit.
- Het hoekpunt Ridderstraat-Slotlaan, ten noordwesten van de kruising, is een muur aan groen waardoor het Slotpark niet als onderdeel voelt van het Slotjesveld.
- Met name Park Brakestein, de dichte bebossing Slotpark langs de Ridderstraat en de massa in het hertenkamp maken dat de Slotjeszone in het donker onveilig aanvoelen.



Het contrast tussen dichte en open plekken



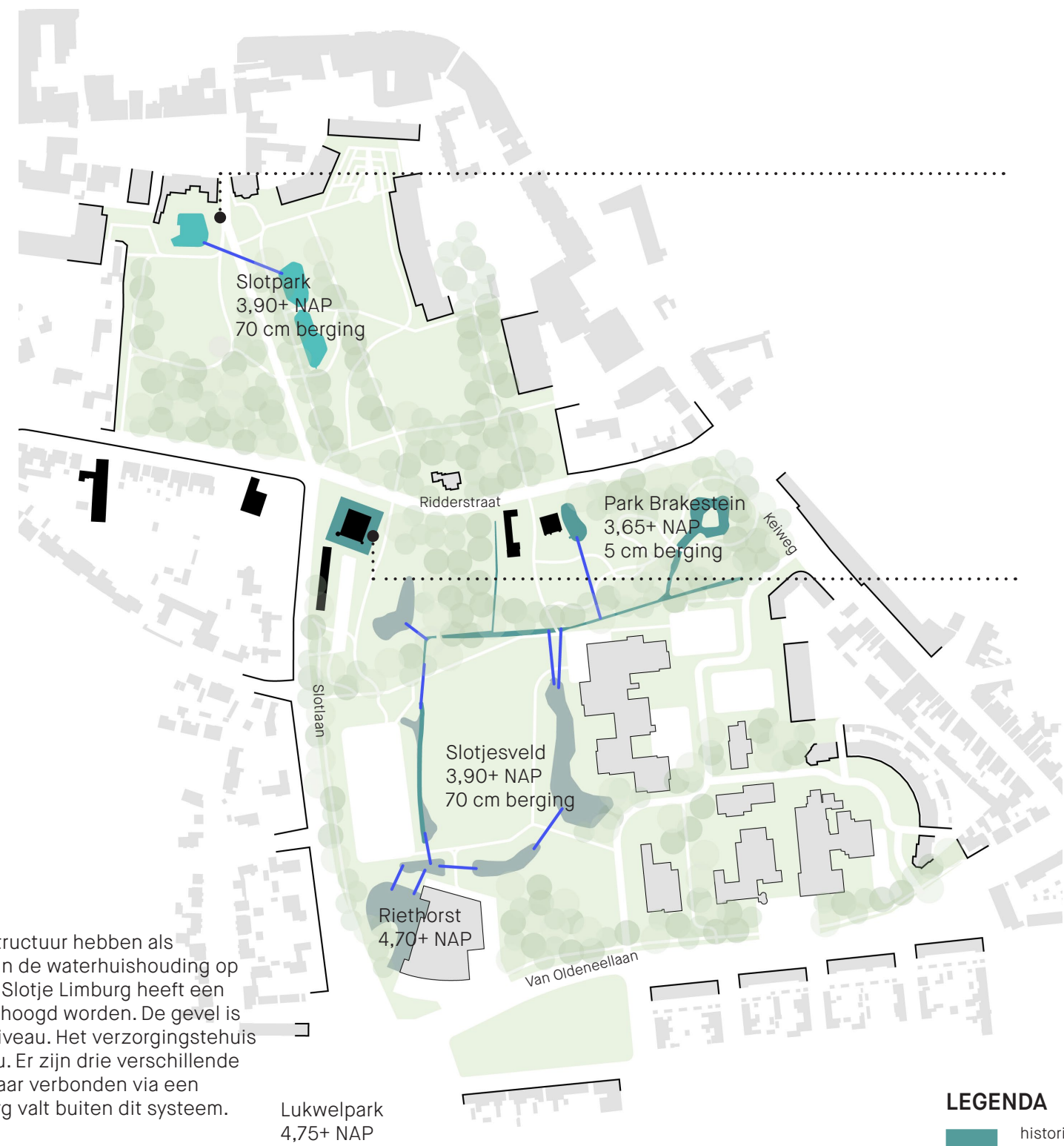
Het grote open veld in het Westelijk deel Slotpark



In het zuidelijk deel is plek voor sport, met oa een voetbalveld en skatepark

Analyse

Slotjesveld - waterstructuur



Waterstructuren

Recente uitbreidingen aan de waterstructuur hebben als voornaamste reden het verbeteren van de waterhuishouding op het gehele Slotjesveld. Het water van Slotje Limburg heeft een eigen waterpeilniveau en kan niet verhoogd worden. De gevel is niet bestand tegen een hoger waterniveau. Het verzorgingstehuis Slotjesveste heeft een vast peilniveau. Er zijn drie verschillende peilniveaus in het park. Allen met elkaar verbonden via een pompput of overstorten. Slotje Limburg valt buiten dit systeem.

Conclusies

- Er is geen uitgesproken behoefte aan meer of minder oppervlaktewater.
- De sloten en plassen liggen als losse elementen in het park.



In de jaren '70 zijn een aantal vijvers aangelegd in de historische landschapstuinen.



De gracht van Slotje Limburg werd vroeger gevoed door het Rulleke. De gracht staat los van het watersysteem in het park.



Verdwenen gegraven waterloop het Rulleke wat de grachten van de slotjes voorzag van water.

LEGENDA

- historische waterstructuren en slotgrachten
- uitbreiding waterstructuur rond 1970
- recente uitbreiding waterstructuur
- peilbuizen in gebruik

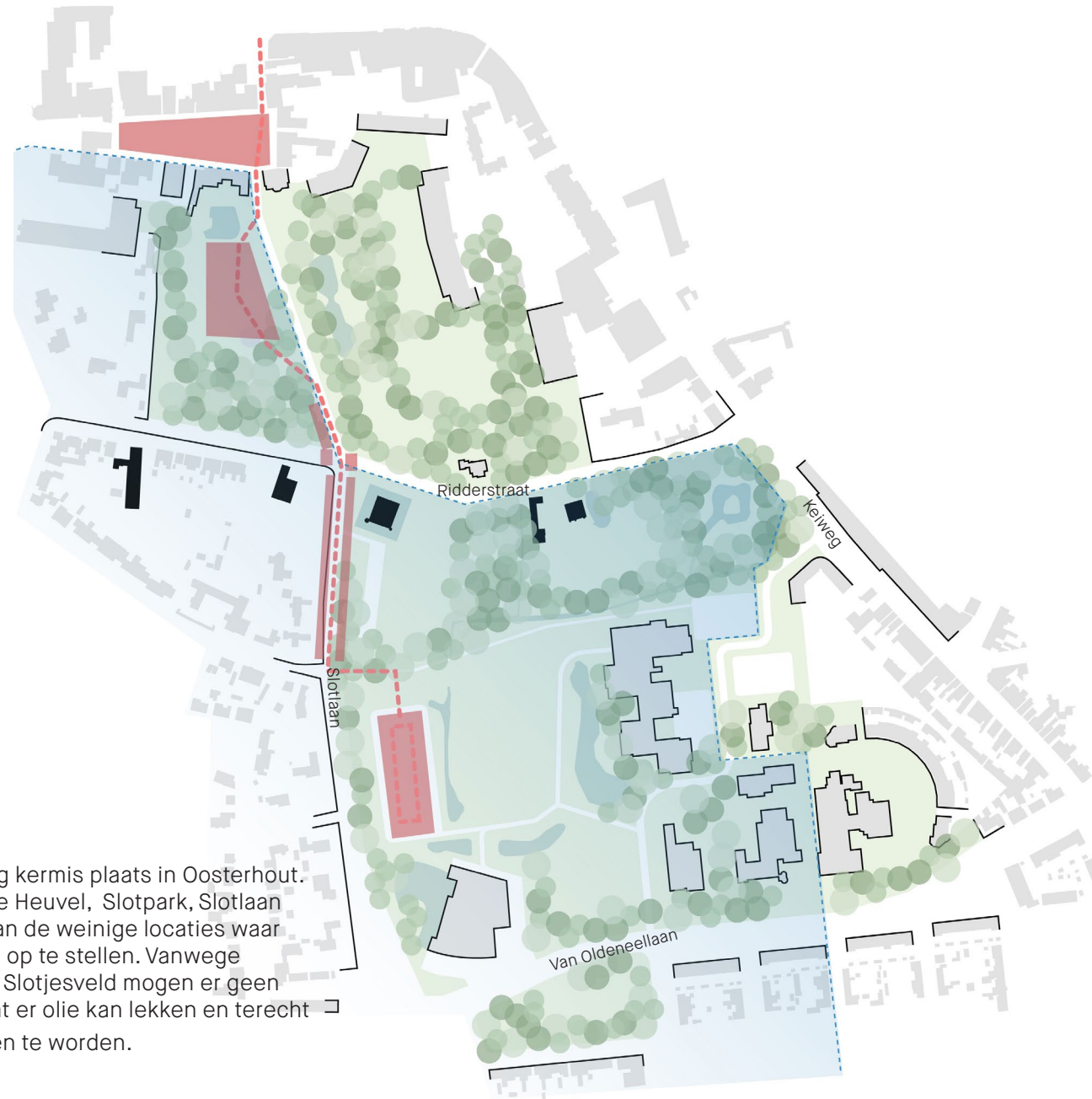
Analyse

Slotjesveld - kermis

Attracties van 2019 op het Slotjesveld*:

- Suikerspin/popcornkraam
- Italiaans schepijs
- Temple of food (snacks, friet e.d.)
- It's your lucky day (grijpkraam)
- Big One (grijpkraam)
- Mini-Cars
- Booster G-Max
- Luna Park
- Poffertjeskraam met terras
- Mad Mill
- Botsauto's
- Spin
- Buggy's
- Flying Jumbo
- Hangover
- Spookhuis (Ghost Villa)
- Bobox

** Dit overzicht is ter indicatie, het type attractie en locatie van de attracties is ieder jaar verschillend.*



Kermis

Eén keer per jaar vindt er een week lang kermis plaats in Oosterhout. De Kermis is verspreid over de Markt, de Heuvel, Slotpark, Slotlaan en Slotjesveld. Het Slotjesveld is één van de weinige locaties waar voldoende ruimte is om grote attracties op te stellen. Vanwege het grondwaterbeschermingsgebied in Slotjesveld mogen er geen attracties op het gras staan. De kans dat er olie kan lekken en terecht komt in het grondwater dient uitgesloten te worden.

Conclusies

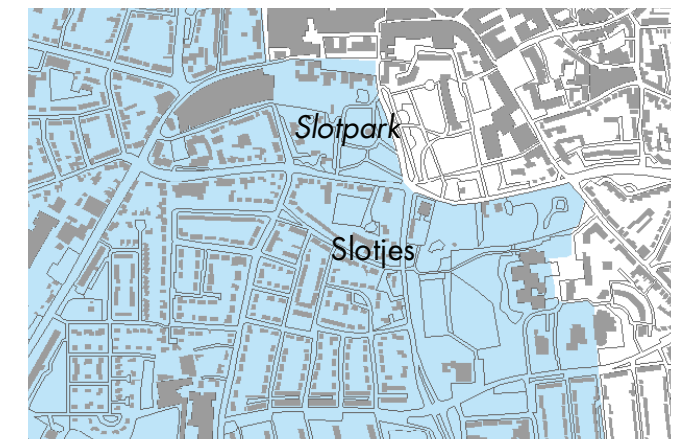
- Er vinden grootschalige evenementen plaats in het grondwaterbeschermingsgebied. De logistieke aan- en afvoer van evenementen gaat wel via het gras, met de kans op problematiek ten gevolge van lekkende motoren. Grootschalige evenementen met veel gemotoriseerde logistieke bewegingen horen niet thuis in het waterbeschermingsgebied.
- Er is een tijdelijk of permanent niet waterdoorlatend oppervlak ter grootte van alle logistieke bewegingen nodig om de kermis in het Slotjesveld te kunnen plaatsen.
- Een andere mogelijkheid is het deel van de kermis in het Slotjesveld te verplaatsen buiten het grondwaterbeschermingsgebied.



kermis op de tijdelijke parkeerplaats



attractie de Booster G-Max



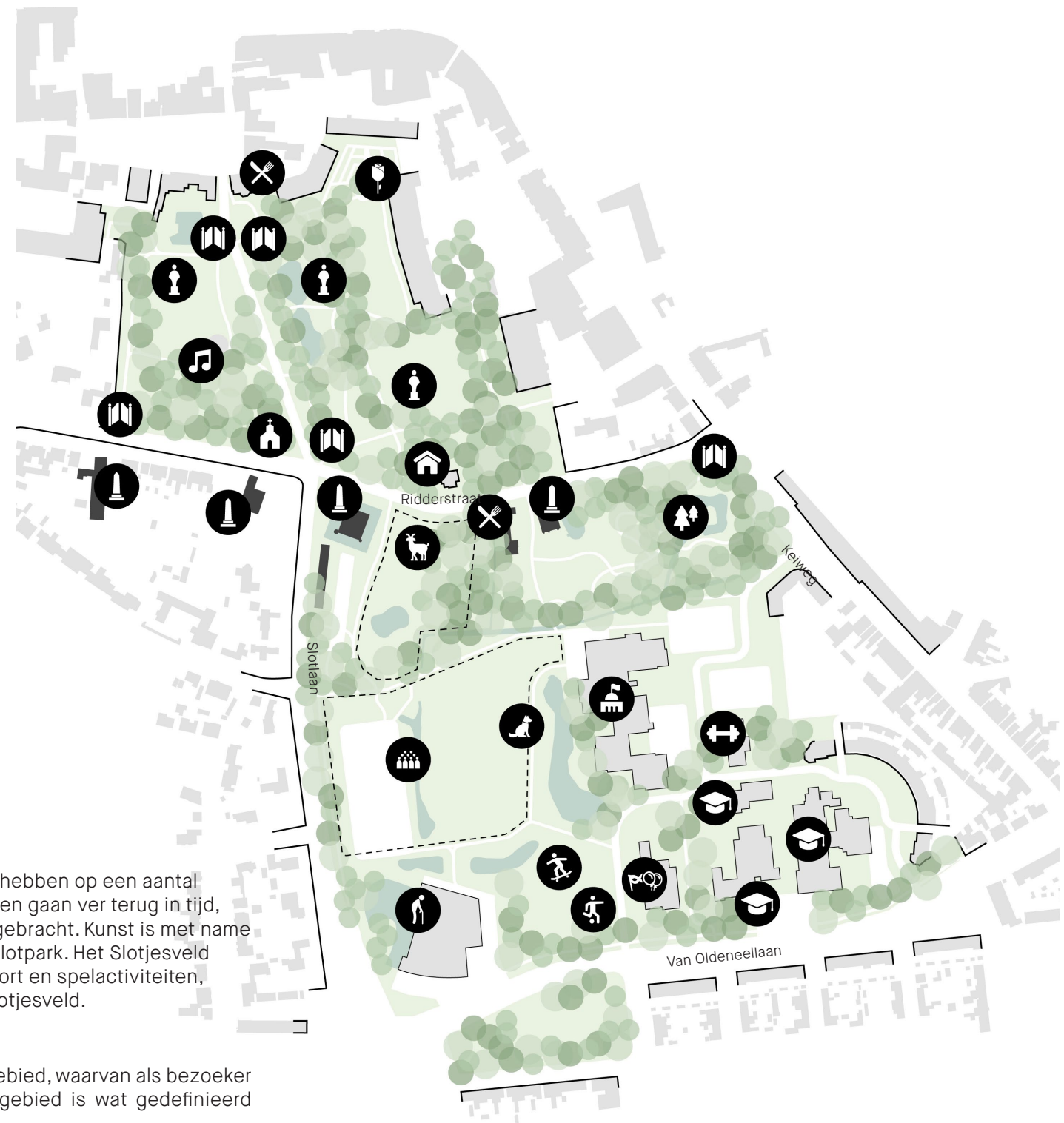
contour waterwingebied (: provincie Noord-Brabant)

LEGENDA

- kraampjes en attracties
- looproute

Analyse

Slotjesveld - functies en elementen



Functies en elementen

Het Slotpark en park Brakestein hebben op een aantal plekken entreepoorten. Sommigen gaan ver terug in tijd, anderen zijn verplaatst of teruggebracht. Kunst is met name goed vertegenwoordigd in het Slotpark. Het Slotjesveld is duidelijk meer ingericht op sport en spelactiviteiten, passend bij de scholen in het Slotjesveld.

Conclusies

De poorten markeren een parkgebied, waarvan als bezoeker niet helder is wat precies het gebied is wat gedefinieerd wordt door de poorten.

- Cruijff Court en andere sport- en speelactiviteiten vervullen een belangrijke plek voor kinderen om te spelen. De locatie is goed toegankelijk voor kinderen uit de omgeving en de scholen.



entreepoort Slotpark

LEGENDA

	rozentuin		historisch park
	kunst in park		stadhuis
	muziekkoepeel		skatepark
	Mariakapel		school
	park entrees		woningen
	slotjes		voetbalveld
	gymzaal		woon/zorg centrum
	restaurant		evenementenveld
	hertenkamp		activiteitscentrum
	hondenuitlaatzone		

Analyse

Slotjesveld - sferen

Sferen op het Slotjesveld

De groene openbare ruimte uit zich in verschillende groensferen. Het westelijk Slotpark kent al vele eeuwen eenzelfde opzet waarbij het van een gecultiveerd deel bij de Heuvel langzaam transformeert naar bossages. Het Oostelijk Slotpark wordt gekenmerkt door de cultuurhistorische lanen van de Slotjes. De slotjes zelf zijn uitgesproken aanwezig en maken van de Ridderstraat een straat met allure. In lijn met de slotjes liggen het hertenkamp en het stadspark. Het introverte stadspark is een gekoesterde historische parel. Het veld ten zuiden van de Slotjes wordt gebruikt voor evenementen en ligt er verder onbegrepen bij. Tegen de Van Oldeneellaan aan ligt een klein sportcluster wat goed gebruikt wordt door de jeugd.

Conclusies

- Het parkeren tussen slotje Brakestein en Beveren blokkeert de ruimtelijke relatie met het park en verrommelt het beeld.
- Het park Brakestein (het rudiment van slotje Spijtenburg) is een autonoom park in het park en maar op een paar plekken toegankelijk.
- Park Brakestein in combinatie met het hertenkamp en de slotjes vormen een lange barrière langs de Ridderstraat en belemmeren hierdoor de verbinding tussen Slotpark en het Slotjesveld.
- Het Hertenkamp is niet goed beleefbaar, alleen langs de zuid- en westzijde zijn de herten te bezoeken. Het hekwerk werpt een barrière op.
- Het evenementenveld is verrommeld met parkeren en infrastructuur. De ruimte mist identiteit.
- De Slotjes hebben een hoogwaardige en historische uitstraling en vormen een sterke identiteit. Op dit moment komen de Slotjes onvoldoende tot hun recht.



Strak vormgegeven rozentuin



Kunstobjecten tussen monumentale bomen



Sportfaciliteiten aan zuidzijde Slotjesveld

Analyse

Slotjesveld - voet- en fietspaden en langzaam verkeer

Voet-, fietspaden en langzaam verkeer

In het Slotpark lopen vele voetpaden die zowel dienen als een mooie recreatieve route als voor het verbinden van de omliggende bebouwing met het park. Voor voetgangers is er één oversteekpunt van Slotpark naar het Slotjesveld (1). De route eindigt op de oost - west verbinding. Dit pad (2), ingericht als voetpad, dient inmiddels ook als fietsverbinding. In het Slotjesveld ligt de focus niet op voetpaden maar op het parkeren met de daarbij behorende infrastructuur. De ruimte achter het stadhuis bestaat voornamelijk uit parkeren (3). De vele parkeerpockets leveren een onoverzichtelijke en onveilige ruimte op.

Conclusies

- Het parkeren tussen slotje Brakestein en Beveren blokkeert de ruimtelijke relatie met het park en verrommeld het beeld.
- Het Slotjesveld is in de afgelopen tientallen jaren verrommeld geraakt. De tijdelijke parkeerplaats en de bijbehorende infrastructuur snijden dwars door het park.
- Het appartementencomplex op de hoek van Oldeneellaan en Slotlaan heeft het laden en lossen aan de kant van het park zitten met een niet actieve plint.
- De Slotjesveste bemoeilijkt, samen met het grote kruispunt, de oversteek naar het Lukwelpark.
- Het Slotpark kent vele voetpaden die goed gebruikt worden, het Slotjesveld ten zuiden van de Slotjes is daarentegen spaarzaam voorzien van voetpaden en wordt ook niet als park gebruikt.
- Er zijn verschillende verkeerszones aangegeven in materialisatie. Deze zijn niet duidelijk leesbaar doordat er veel diversiteit is in materialisatie en het principe van het profiel.



Oost-west verbinding onderdeel van secundaire fietsnetwerk Oosterhout



Wegennetwerk in zuidelijk deel Slotjesveld fungeert als zijn shared space

Analyse

Slotjesveld - kabels, leidingen en riolering



Kabels, leidingen en riolering

Het Stadhuis, de scholen, activiteitencentrum, gymzaal, stichting kinderopvang en woningen in de noordoostelijke hoek van Slotjesveld zijn allen verbonden aan het bestaande rioleringsnetwerk onder de schuine lijn van laanbomen.

Conclusie

- De kabels en leidingen lijken geen belemmering te vormen voor de ontwikkelingen. Op het moment wordt nader onderzocht hoe de kabels en leidingen zich verhouden ten opzichte van het faseren.

LEGENDA

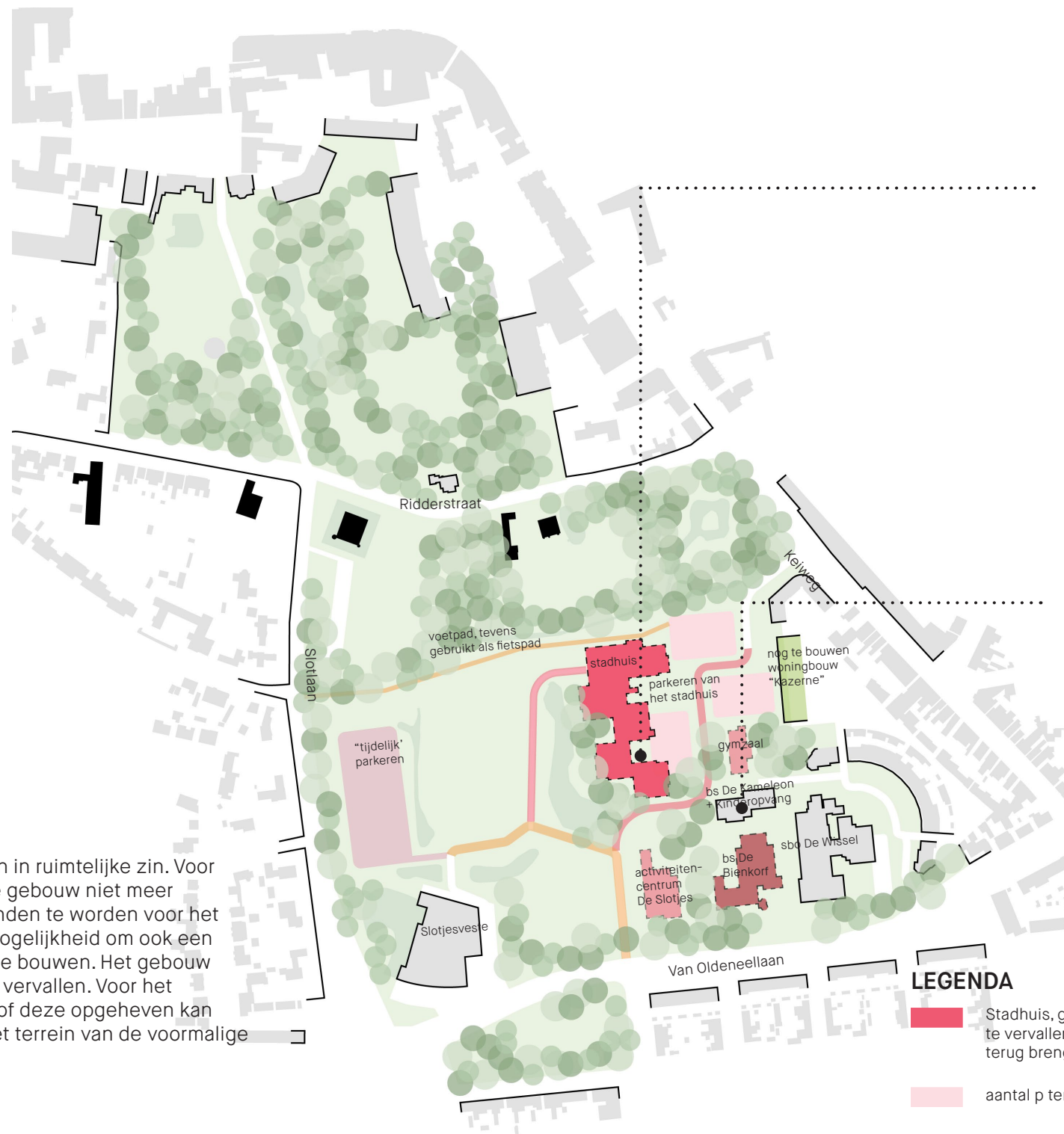
- gasleiding
- riolering



Kabels- en Leidingen tracé onder of naast de laanbomen.

Programma

gebouwen die komen te vervallen en speelruimte



Programma
In het Slotjesveld staat veel te gebeuren in ruimtelijke zin. Voor het stadhuis is besloten dat het huidige gebouw niet meer voldoet. Er dient een nieuwe plek gevonden te worden voor het stadhuis. Deze ontwikkeling geeft de mogelijkheid om ook een nieuw activiteitencentrum en gymzaal te bouwen. Het gebouw van de basisschool de Bienkorf komt te vervallen. Voor het tijdelijke parkeerveld wordt uitgezocht of deze opgeheven kan worden. Er is nieuwbouw gepland op het terrein van de voormalige brandweerkazerne.

- Conclusie**
- Met het komen te vervallen van het stadhuis, het parkeerterrein, de gymzaal, het activiteitencentrum en Basisschool de Bienkorf, ontstaat een grote vrijheid in infrastructuur en ruimte om het Slotjesveld als een goed park te laten functioneren.
 - Het laden en lossen van de Slotjesveste vindt plaats via de infrastructuur in het Slotjesveld.



Activiteitencentrum de Slotjes



Basisschool de Bienkorf

Conclusies analyse

overzicht conclusies

Groenstructuur

- Het Slotjespark en het Slotjesveld liggen dicht tegen het centrum aan en hebben daardoor een bijzondere positie in het stedelijk grid.
- Behoud van kwalitatief (recreatief) groen en de daarbij behorende groene verbindingen vanuit de omgeving worden in de toekomst van nog groter belang.
- Op een aantal plekken ontbreken goede groenverbindingen naar de omgeving.

Mobiliteit

- De Ridderstraat is in het mobiliteitsplan aangeduid als niet duurzaam veilig.
- Voor de naar school gaande kinderen is er behoefte aan een goede, veilige fietsverbinding.
- De knooppunten fietsroute is niet goed aangehaakt op het Slotjesveld en Slotjespark.
- De verkeersdrukke op de Ridderstraat werpt een barrière op tussen Slotjesveld en Slotjespark.
- De Ridderstraat heeft de uitstraling van een 30km weg. Het gebruik is echter anders. Dit creëert een onduidelijke en daarmee potentieel onveilige situatie.

Zichtlijnen

- De grote vergezichten van het open veld (Slotjesveld) zijn niet van kwalitatieve waarde, de vergezichten omlijsten geen bijzonder uitzicht.
- De prachtige laanstructuren bieden goede ankerpunten om meer structuur aan het slotjesveld en Slotpark te geven.

Randen

- De rand van Slotpark oost past niet bij de structuur van het park en heeft geen actieve plint.
- De losse gebouwen in het Slotjesveld inclusief infrastructuur definiëren geen parkrand. Het park ebt weg in de ruimte.
- De Slotlaan en de randen van het Slotpark west zijn van kwaliteit en historisch waardevol.
- De Ridderstraat voelt als een rand voor het Slotjesveld en Slotpark, waar het de ruimten juist kan verbinden.

Open - gesloten

- De ruimte tussen het tijdelijk parkeren en het stadhuis heeft geen identiteit.
- Het hoekpunt Ridderstraat-Slotlaan, ten noordwesten van de kruising, is een muur aan groen, waardoor dit deel van het Slotpark niet als onderdeel voelt van het Slotjesveld.

- Met name Park Brakestein, de dichte bebossing Slotpark langs de Ridderstraat en de massa in het hertenkamp maken dat de Slotjeszone in het donker onveilig aanvoelt.

Water

- Er is op dit moment geen uitgesproken behoefte aan meer of minder oppervlaktewater.
- De sloten en plassen liggen als losse elementen in het park.
- Er dient rekening gehouden te worden met maatregelen voor klimaatadaptatie.

Kermis

- Er vinden grootschalige evenementen plaats in het grondwaterbeschermingsgebied. De logistiek, die wel over het gras plaats vindt, levert problemen op doordat motoren kunnen lekken. Grootschalige evenementen met veel gemotoriseerde logistieke bewegingen horen niet thuis in het grondwaterbeschermingsgebied.
- Er is een tijdelijk of permanent niet waterdoorlatend oppervlak ter grootte van alle logistieke bewegingen nodig om de kermis in het Slotjesveld te kunnen plaatsen.
- Andere mogelijkheid is het deel van de kermis in het Slotjesveld te verplaatsen buiten het grondwaterbeschermingsgebied.

Functies en elementen

- De poorten markeren een parkgebied, waarvan als bezoeker niet helder is wat precies het gebied is, wat gedefinieerd wordt door de poorten.
- Cruijff Court en andere sport- en speelactiviteiten zijn een belangrijke plek voor kinderen om te spelen. De locatie is goed toegankelijk voor kinderen uit de omgeving en de scholen.

Sferen

- Het parkeren tussen slotje Brakestein en Beveren blokkeert de ruimtelijke relatie met het park en verrommeld het beeld.
- Het park Brakestein (het rudiment van slotje Spijtenburg) is een autonoom park in het park en maar op een paar plekken toegankelijk.
- Park Brakestein in combinatie met het hertenkamp en de slotjes vormen een lange barrière langs de Ridderstraat en belemmeren hierdoor de verbinding tussen Slotpark en het Slotjesveld.
- Het Hertenkamp is niet goed beleefbaar, alleen langs de zuid- en westzijde zijn de herten te bezoeken. Het hekwerk werpt

een barrière op.

- Het evenementenveld is verrommeld met parkeren en infrastructuur. De ruimte mist identiteit.
- De Slotjes hebben een hoogwaardige en historische uitstraling en vormen een sterke identiteit. Op dit moment komen de Slotjes onvoldoende tot hun recht.

Voet en fietspaden

- Het parkeren tussen slotje Brakestein en Beveren blokkeert de ruimtelijke relatie met het park en verrommeld het beeld.
- Het Slotjesveld is in de afgelopen tientallen jaren verrommeld geraakt. De tijdelijke parkeerplaats en de bijbehorende infrastructuur snijden dwars door het park.
- Het appartementencomplex op de hoek van Oldeneellaan en Slotlaan heeft het laden en lossen aan de kant van het park zitten met een niet actieve plint.
- De Slotjesveste bemoeilijkt, samen met het grote kruispunt, de oversteek naar het Lukwelpark.
- Het Slotpark kent vele voetpaden die goed gebruikt worden, het Slotjesveld ten zuiden van de Slotjes is daarentegen spaarzaam voorzien van voetpaden en wordt ook niet als park gebruikt.
- Er zijn verschillende verkeerszones aangegeven in materialisatie. Deze zijn niet duidelijk leesbaar met name doordat er veel diversiteit is in materialisatie en het principe van het profiel.

Kabels, leidingen en riolering

- De leidingen vormen geen belemmering voor de ontwikkelingen; alle leidingen zijn, indien nodig, te verleggen.

Huidige situatie

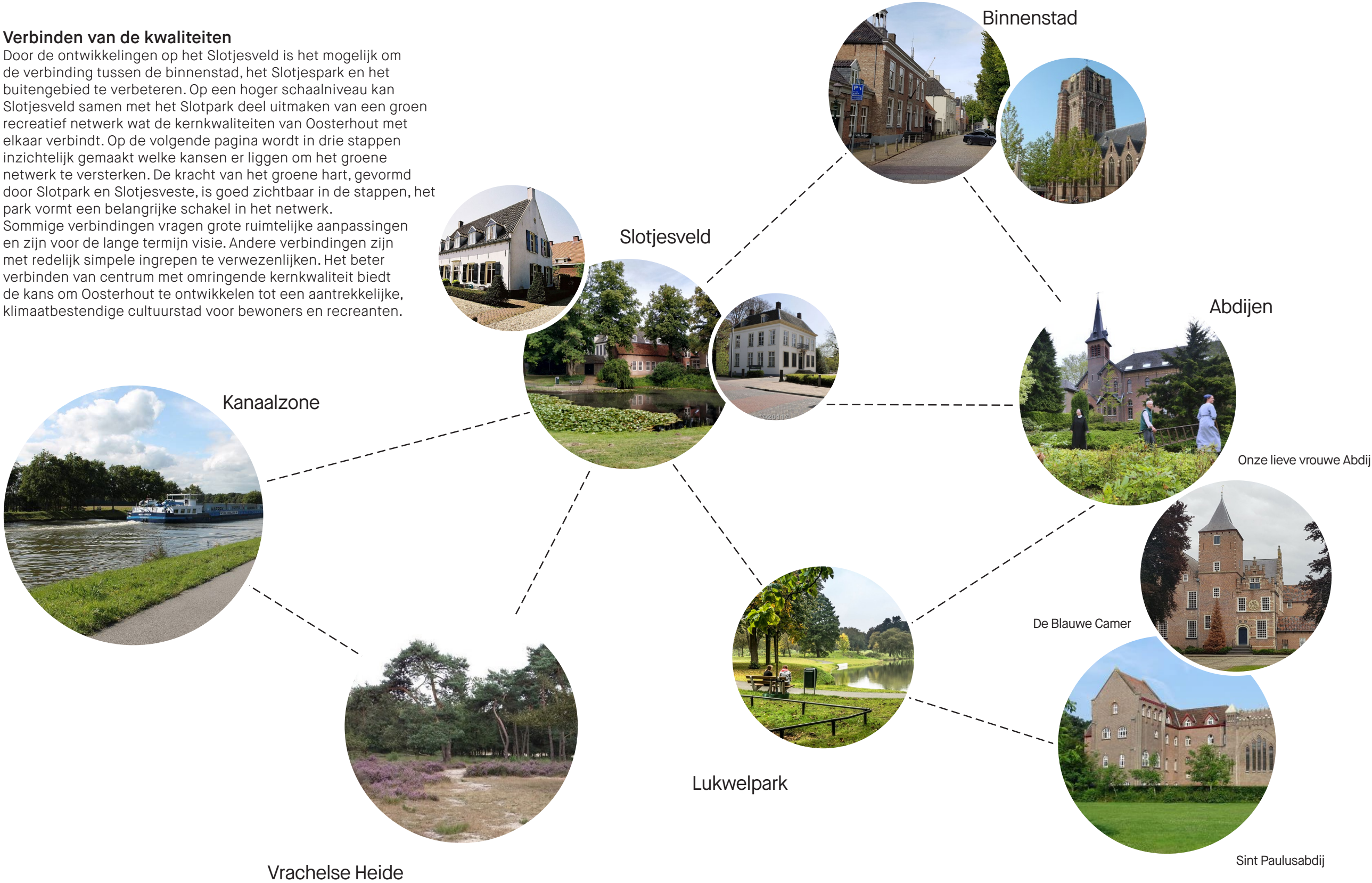
- Met het komen te vervallen van het stadhuis, het parkeerterrein, de gymzaal, het activiteitencentrum en Basisschool de Bienkorf, ontstaat een grote vrijheid in infrastructuur en ruimte om het Slotjesveld als een goed park te laten functioneren.
- Het laden en lossen van de Slotjesveste vindt plaats via de infrastructuur in het Slotjesveld.

Conclusies analyse

De Oosterhoutse kernkwaliteiten

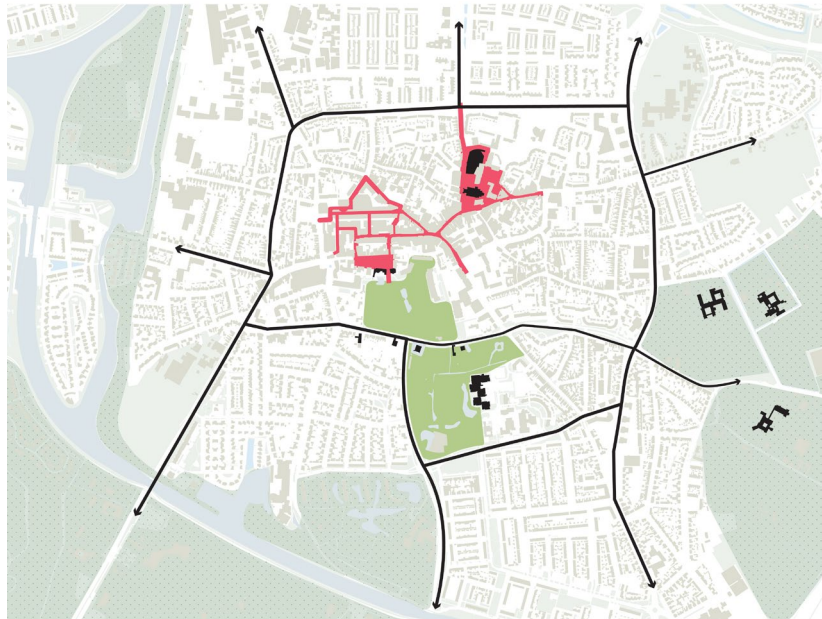
Verbinden van de kwaliteiten

Door de ontwikkelingen op het Slotjesveld is het mogelijk om de verbinding tussen de binnenstad, het Slotjespark en het buitengebied te verbeteren. Op een hoger schaalniveau kan Slotjesveld samen met het Slotpark deel uitmaken van een groen recreatief netwerk wat de kernkwaliteiten van Oosterhout met elkaar verbindt. Op de volgende pagina wordt in drie stappen inzichtelijk gemaakt welke kansen er liggen om het groene netwerk te versterken. De kracht van het groene hart, gevormd door Slotpark en Slotjesveste, is goed zichtbaar in de stappen, het park vormt een belangrijke schakel in het netwerk. Sommige verbindingen vragen grote ruimtelijke aanpassingen en zijn voor de lange termijn visie. Andere verbindingen zijn met redelijk simpele ingrepen te verwezenlijken. Het beter verbinden van centrum met omringende kernkwaliteit biedt de kans om Oosterhout te ontwikkelen tot een aantrekkelijke, klimaatbestendige cultuurstad voor bewoners en recreanten.



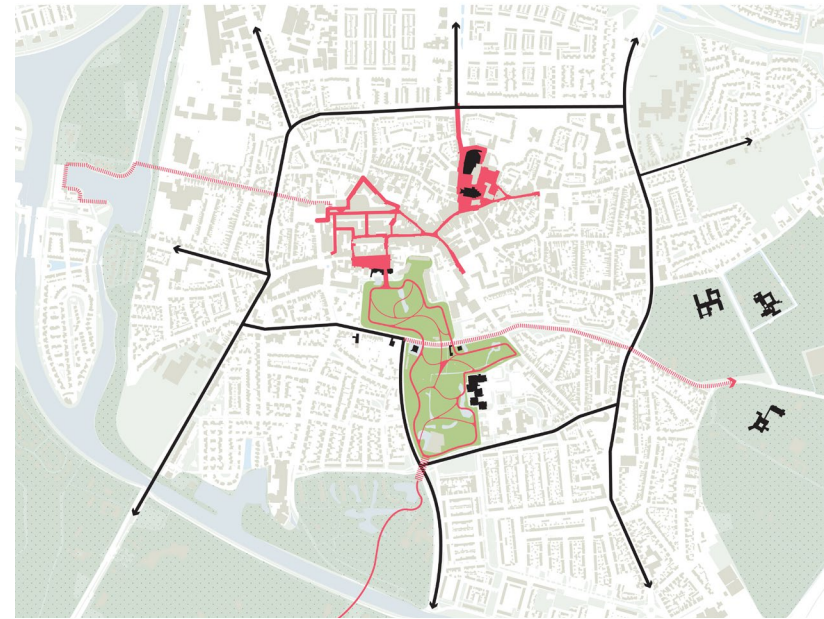
Conclusies analyse

Kansen voor verbinden van kernkwaliteiten



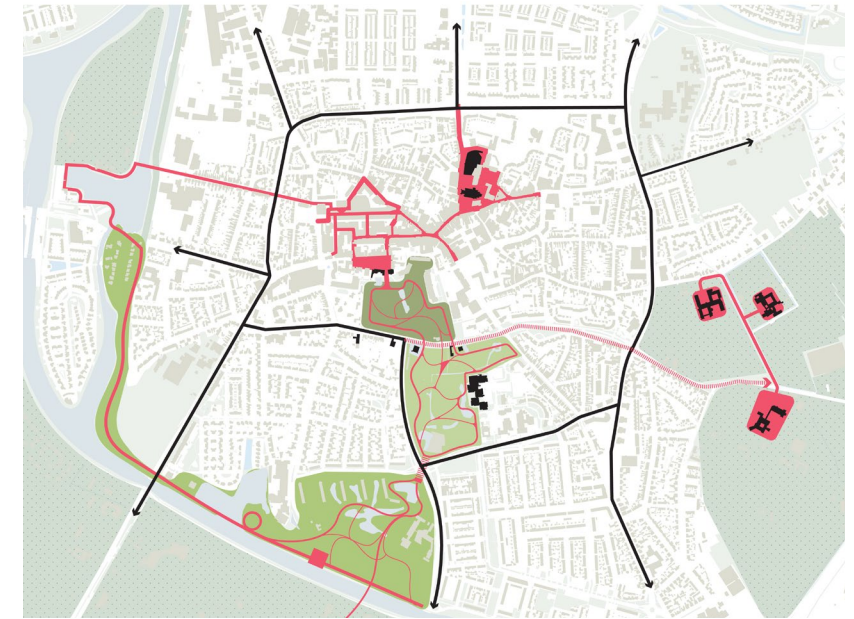
1) De binnenstad en het Slotjesveld

In de loop der tijd heeft de binnenstad steeds meer haar rug naar het park toe gekeerd. Momenteel bieden smalle, ongedefinieerde routes (met uitzondering van de Heuvel) toegang tot het groene hart van de stad. Wanneer de kans zich voordoet om de parkrand van het gebied de Braak aan te pakken, kan de Kastanjedreef weer in zijn geheel onderdeel worden van het park. Het appartementencomplex Kastanjaburg vertroebelt de parkrand en blokkeert de doorgang naar de steeg De wijnsteker. De buitenruimte tussen Park en woningen inclusief de Wijnsteker heeft de nodige herinrichting nodig om een goede verbinding te worden de Keiweg en Kerkstraat. Met deze ingrepen kunnen het Slotjesveld en de binnenstad meer naar elkaar toe groeien en ontstaat een rijk gebied met een grote afwisseling tussen stad en groen.



2) Van het centrum naar het buitengebied

In een volgende stap is er de ruimte om het Slotjesveld en de binnenstad van Oosterhout te verbinden met het buitengebied. De rijke cultuurhistorie van de Abdijen en recreatiegebieden zoals de Vrachelse Heide liggen op respectievelijk 2 minuten fietsen en 15 tot 25 minuten wandelen van het centrum. Via de verlengde Ridderstraat biedt een groene as toegang tot het gebied rond de drie kloosters van Oosterhout. Een gebied met een rijke historie en wandel mogelijkheden. Aan de westzijde kan via het centrum een rechte verbinding worden gemaakt met het recreatiegebied tussen het Zwaaike en het Wilhelminakanaal. Via het Lukwelpark kan met een nieuwe brugverbinding het centrum verbonden worden met de Warandelaan en Vrachelse Heide. Hierdoor ontstaat een sterkere verbinding met het buitengebied, wat voor bewoners en (dag)recreanten de beleving van Oosterhout vergroot.



3) Recreatie rondje langs het kanaal

Met de ambitie om een hoogwaardige recreatieverbinding langs het Wilhelminakanaal aan te leggen ontstaat er de mogelijkheid om langs de westzijde van Oosterhout een recreatierondje aan te leggen. Via het Lukwelpark kan van langs het Wilhelminakanaal een doorsteek worden gemaakt naar het Slotjesveld. Ook is het mogelijk een afslag te maken over de Bredasebrug om een sterkere verbinding te leggen met de rijkdommen van de Vrachelse Heide, die vlak onder de rook van Oosterhout liggen, maar voor voetgangers en fietsers nu niet goed bereikbaar zijn.

Uitdagingen en kansen

Slotjesveld met Slotjespark als één park ontwerpen.

Het verbinden van de twee parken is van belang voor een goed recreatief netwerk en de doorstroming van woonwijken naar groen en naar het centrum.

De Slotjeszone transparanter en toegankelijk maken.

De zone met Slotjes inclusief park Brakestein en hertenkamp vormen een lange barrière langs de Ridderstraat. De cultuurhistorie van de Slotjes mag meer zichtbaar en beleefbaar worden. De slotjes hebben een mooie esthetische uitstraling en kunnen als sterke elementen in het park dienen.

Het park (Slotjesveld en Slotpark) heldere randen geven.

Indien de gebouwen van het stadhuis, de gymzaal, het activiteitscentrum, basisschool de Biencorf en het tijdelijke parkeerterrein komen te vervallen ontstaat er een grote vrijheid om de oostelijke rand van Slotjesveld goed te definiëren. De Kastanjedreef heeft de potentie om het Slotpark te verbinden met het centrum. Er ligt hier de uitdaging om een heldere veilige noordoost rand van de Braak te maken.

Gebruikspark voor iedereen.

Het park stimuleert ontmoeten en verbindt de woonwijken en centrum met elkaar. Met het implementeren van een nieuw parkprogramma kunnen verschillende gebruikersgroepen (jong en oud) een plek in het park krijgen.

Heldere padenstructuur die parkfuncties en omgeving met elkaar verbindt.

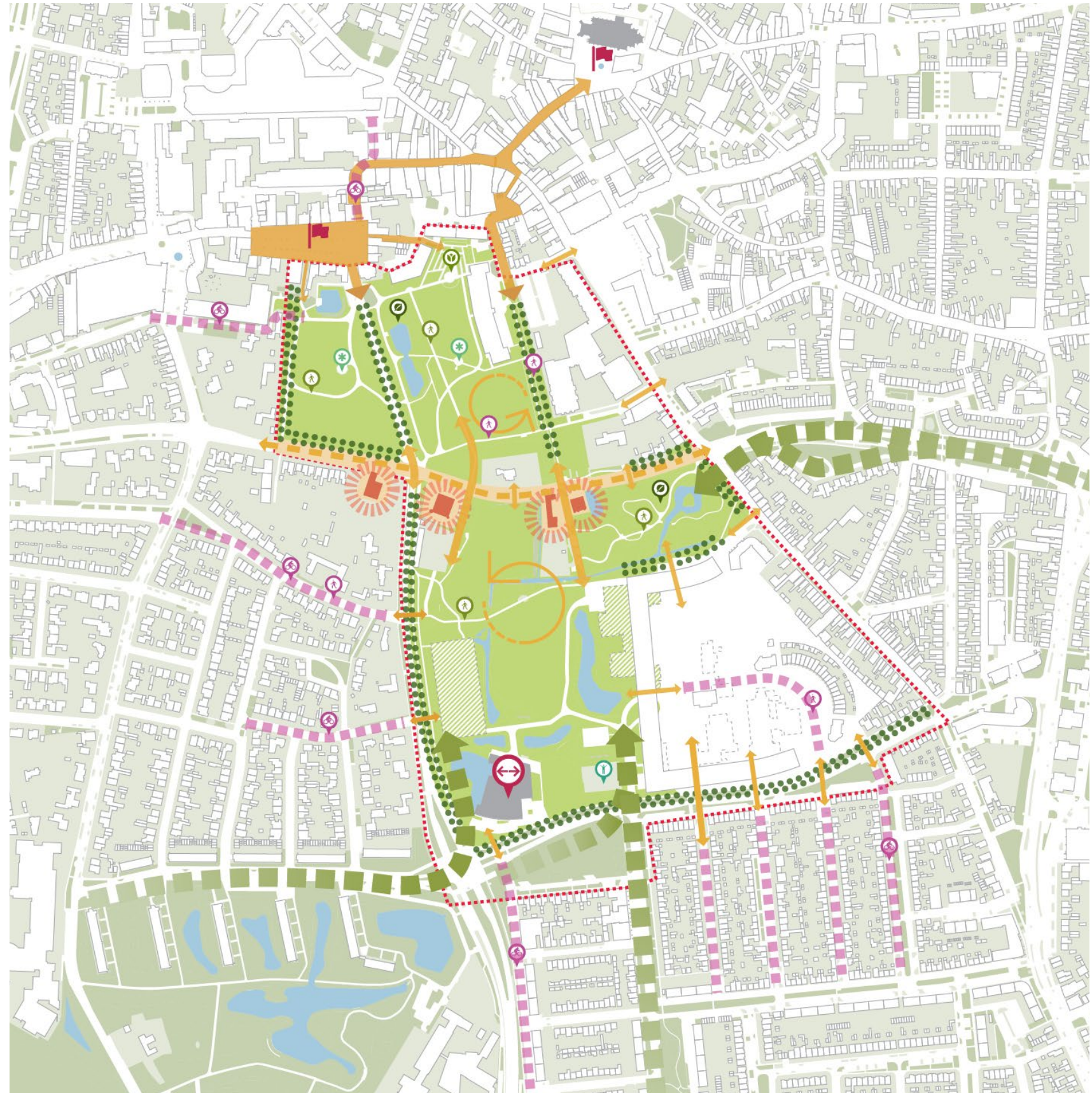
Diverse straten van de omliggende woonwijken (zoals Tempelierstraat, Brabantlaan en Huize Limburgstraat) bieden goede aanknopingspunten voor het verankeren van voet en fietspaden in het Slotjesveld. Het park zelf dient een heldere structuur te hebben waarin de functies van het park zelf goed bereikbaar zijn vanuit de omgeving.

De dreven respecteren.

De prachtige laanstructuren van het Slotpark bieden goede ankerpunten om meer structuur aan het Slotjesveld te geven. De dreven kunnen een verbindende positie vervullen waarbij de dreven weer een begint en einde hebben.

Parkeren niet zichtbaar aanwezig.

De parkbeleving en recreatieve functie van het park gaat niet samen met het inpassen van een groot aantal parkeerplaatsen op maaiveld. Parkeren niet groen ingepast te worden waardoor het geen stempel drukt op de publieke ruimte.



Ontwerpuitgangspunten

doelstellingen geformuleerd vanuit de conclusies

Samenvatting

Het Slotpark en Slotjesveld hebben nooit een moment in de geschiedenis gekend waarop de groene ruimten als stadspark ontworpen zijn zoals bij vele andere stadsparken wel het geval is geweest. Rond de 19de eeuw hebben de meeste stadsparken een transformatie ondergaan naar park in Engelse landschapsstijl, veelal door de Zochersfamilie, Copijn of Springer ontworpen. Dit maakt dat de groene ruimte nog historische kenmerken heeft van vele eeuwen terug. Het nadeel is dat de ruimte nooit helder gedefinieerd is waardoor er in de laatste eeuw steeds groene ruimten vanaf gesnoept zijn. Met name vanaf de jaren 60, wanneer Oosterhout in omvang flink toe neemt, neemt ook de druk op de groene openbare ruimte toe. Er wordt steeds gebouwd en verbouwd aan de randen van de parken en langzaam neemt de groene ruimte in oppervlak af. Er lijkt geen helder plan aan de verbouwingen ten grondslag te liggen waardoor er, met name in de laatste 30 jaar, steeds verder voortgeborduurd wordt op al eerder ontstane verrommeling. Het Slotjesveld verliest zijn agrarische identiteit aan infrastructuur, parkeerterreinen en gebouwen. De druk op de openbare, groene stadsruimten zal in de toekomst door toename van inwoners nog meer toenemen. De druk om te bouwen en uit te breiden, maar juist ook de vraag naar groene, openbare ruimte om te recreëren en te ontspannen zal toenemen. Zoals Oosterhout in de toekomstvisie 2030 omschrijft, is het juist van belang het bestaande groen te koesteren, te versterken en bij te dragen aan koele gebieden in de stad. Om in te zetten op het uitbreiden van het fietsnetwerk en wandelpaden voor een gezonde en duurzame gemeente, waarbij de overlast van gemotoriseerd verkeer in de woonomgeving wordt afgenomen. Met name voor deze bijzondere ruimte, zo dicht bij het stadshart waar de cultuurhistorie van de stad zo sterk voelbaar en beleefbaar is, kan Oosterhout actief aan zijn duurzame, recreatieve en groene imago werken.

Essentie opgave

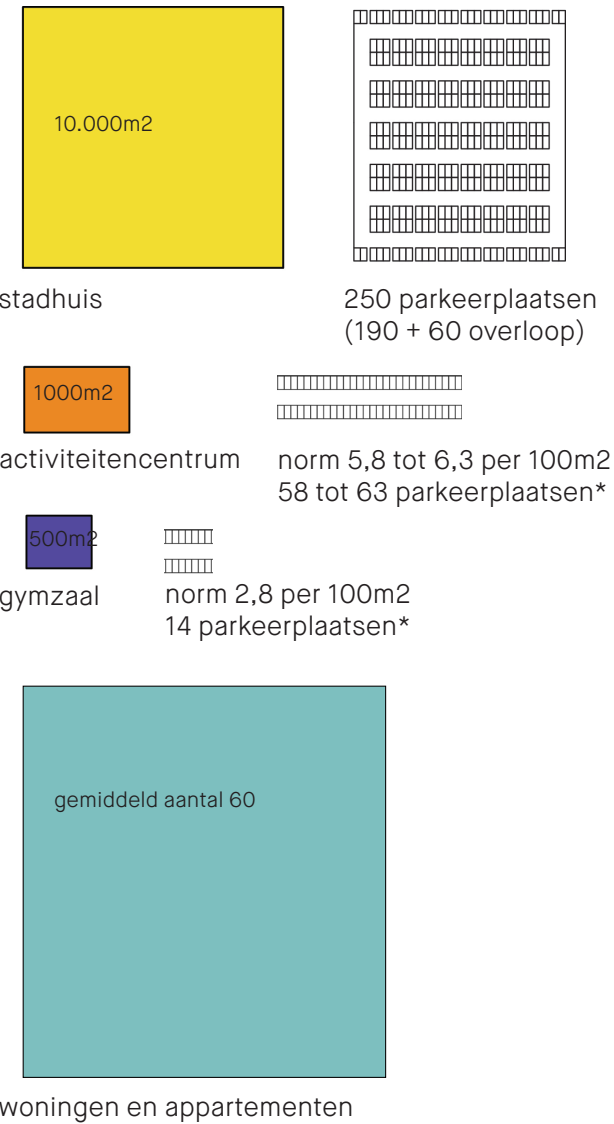
Het Slotjesveld en in mindere mate het Slotpark hebben behoefte aan een helder gedefinieerd raamwerk waar het geformuleerde programma goed in verankerd ligt en waarbij met veel respect omgegaan wordt met de cultuurhistorie. Het raamwerk vormt de basis voor een toekomstbestendig park, waarvan de ruimten binnen het park en de randen helder gedefinieerd zijn. Het raamwerk heeft als uitgangspunt een goed gebruikerspark te faciliteren. Dit kan betekenen dat er functies en/of voorzieningen zijn die niet langer meer in het park thuis horen. De grote hoeveelheid verhard oppervlak voor parkeervoorzieningen en kermis drukken nu een grote stempel op het Slotjesveld en maken dat de ruimte niet als park functioneert. Slotjesveld mag in vormgeving en gebruik een park worden wat goed aansluit op het Slotpark. De Slotjes mogen hierbij duidelijke autonome elementen zijn die hun kwaliteit uitstralen naar het park. Fiets- en voetpaden vormen een helder netwerk van Slotpark naar Slotjesveld en verbinden het park met de

aangrenzende woonwijken en groenstructuren. Nog aanwezige oude landschapsstructuren dienen behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden. De groene ruimte is de tuin van de stad en de tuin van de wijken om het Slotjesveld.

Uitgangspunten

- Slotjesveld en Slotpark samen opwaarderen tot het groene hart van Oosterhout. Toevoegen van kwalitatief groen voor een groene, duurzame en hittebestendige stad met ruimte voor recreatie, sport en (passende) evenementen.
- Een helder raamwerk creëren wat het programma (Stadhuis, activiteitscentrum, gymzaal, woningbouw en evt. school) inzet om de openbare ruimte goed te structureren en te verbinden met de context (de binnenstad, bestaande groen- en recreatiestructuren, omliggende woonwijken).
- De optimale ruimtelijke kwaliteit afwegen versus het toevoegen van het maximaal aantal woningen.
- Cultuurhistorie van de Slotjes zichtbaar en beleefbaar maken. Bestaande structuren respecteren, versterken en eventueel toegankelijker maken.
- De geformuleerde thema's voor het stadhuis; open, duurzaam, transparant en verbindend in acht nemen bij de positionering van het stadhuis en de vormgeving van het Slotjesveld.
- Onderbouwen waarom programma's samengevoegd zijn of juist gescheiden.
- De hoogtes en massa's van de bebouwing passend definiëren voor Slotjesveld en Oosterhout.
- Er dient een goede onderlinge relatie van het nieuwe programma te zijn en een goede relatie tot de bestaande context.
- Parkeren dient te voldoen aan de gestelde normen maar is niet meer zichtbaar aanwezig in het Slotjesveld.
- Het programma dient goed bereikbaar te zijn voor iedereen, te voet, te fiets, met openbaar vervoer en met de auto, waarbij de auto ondergeschikte is.
- Het hertenkamp kan verplaatst worden of buiten de plangrens een plek krijgen wanneer daar een goede onderbouwing voor is.
- Bestaande sport- en speelvoorzieningen en evenemententerrein mogen verplaatst worden of komen te vervallen wanneer daar een goede onderbouwing voor is.
- De hoeveelheid oppervlaktewater dient behouden te blijven, mag in oppervlak iets krimpen of vergroot worden. De aaneenschakeling van Lukwelpark naar centrum dient behouden te blijven.
- Een gegeven is de bouw van 46 huurappartementen op de plek van de voormalige brandweerkazerne (bestemmingsplan in raad najaar 2019).
- Ruimte voor een evenemententerrein waar eventueel de kermis kan plaats vinden, met uitsluiting van veel gemotoriseerd verkeer.

programma



* dubbelgebruik met parkeren stadhuis mogelijk wanneer functies dicht bij elkaar liggen.

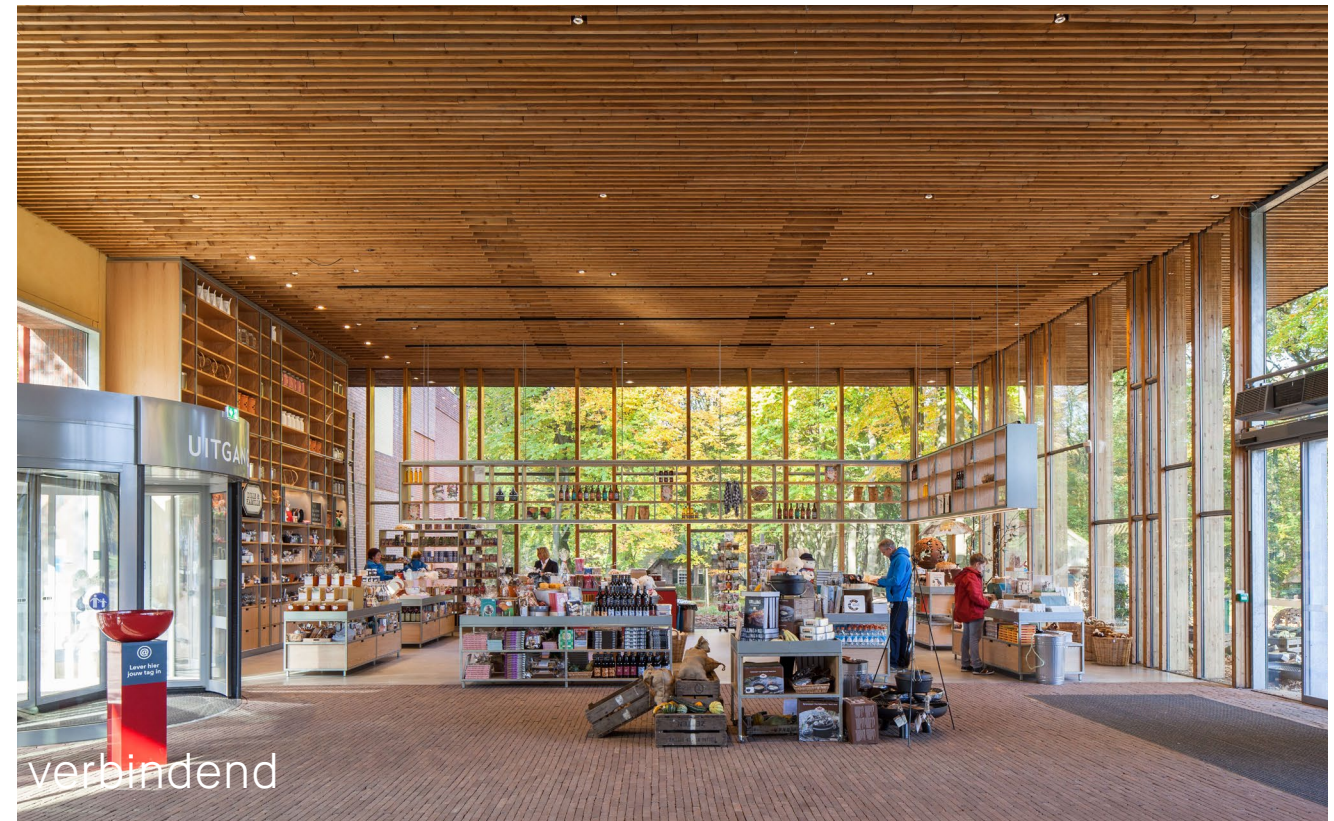
Ontwerpuitgangspunten

park wat verbindt en ontmoeten stimuleert; een gebruikerspark voor iedereen



Ontwerpuitgangspunten

Stadhuis is open, transparant en verbindend



Bijlage

C

Scenario's

Studie voorafgaand aan de uitwerking van het voorkeursscenario.
Hierdoor kunnen plattegronden en doorsnedes van deze studie
afwijken van de uitwerkingen.

Voorkeursscenario A



Voorkeursscenario A

studie verkaveling

Stedenbouwkundige opzet

Door het afmaken van het bouwblok ontstaat een nieuwe rand langs het Slotjesveld. Hierin kan een variatie van verschillende woning typologieën een plek krijgen. Zo is er ruimte voor statige herenhuizen die met hun voeten in het groen staan of kleinschalige appartementencomplexen met woonruimtes variërend in grootte. Door het afmaken van het bouwblok ontstaat een binnenruimte die zich afzondert van het park, hetgeen ruimte biedt voor auto ontsluitingen, waardoor de zijde aan het park kan worden ingericht als autovrij woon-, en leefklimaat.

Te midden van de nieuwe bouwblokken wordt het stadhuis gesitueerd als eigen identiteit in dit ensemble. Het publieke gebouw verheft zich op een ingetogen manier boven de rest van de bebouwingsrand uit, in zowel architecturale uitstraling en hoogte (1 of 2 extra bouwlagen). Aan beide zijden geven de tussenruimtes tussen de bouwvolumes het stadhuis genoeg lucht. Het activiteitscentrum en gymzaal worden ondergebracht in het bouwblok langs de Van Oldeneellaan. Aangevuld met woningprogramma vormen deze samen met de aanwezige scholen 'De Kameleon' en 'De Wissel' een nieuwe openbare ruimte met direct toegang tot het Slotjesveld.



Voorkeursscenario A

vlekkenplan

Slotlaan vormgegeven als voetpad in plaats van rijweg

Hoofdpad, rondwandeling die het Slotpark, de Slotjeszone en Slotjesveld met elkaar verbindt. Vanuit deze rondloop verbindt het voetpad het park met zijn omgeving.

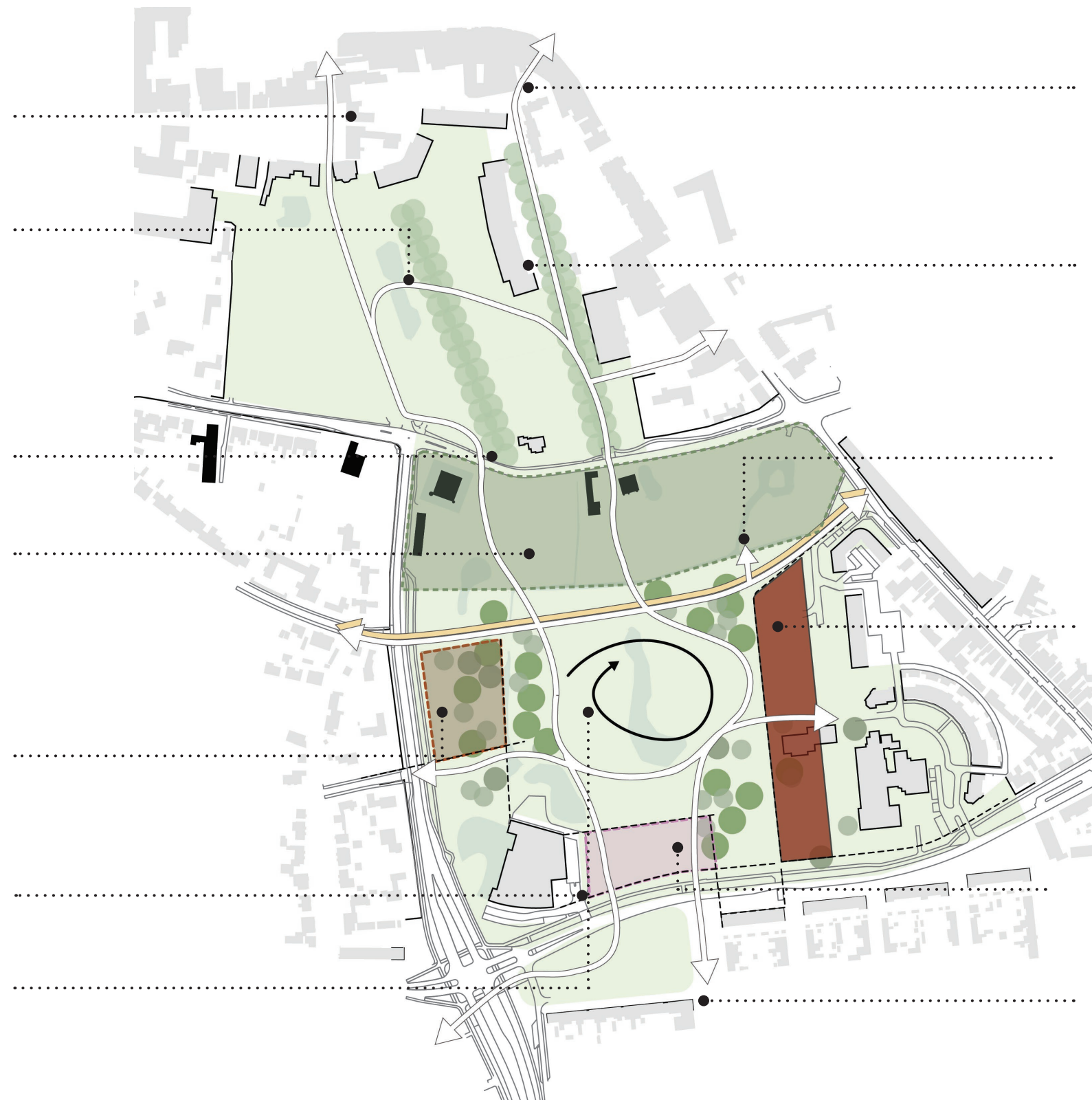
Afbouwen van de verkeersfunctie Ridderstraat.

Het hertenkamp maakt ruimte voor het terugbrengen van de tuin van Limburg, een openbaar parkje passend in de slotjeszone. Een tweede oversteek over de Ridderstraat.

Mogelijke plek voor het hertenkamp, van alle zijden goed te bezoeken. Meer bomen in deze zone om het open evenemententerrein in te lijsten.

Laden en lossen voor Slotjesveste, bereikbaar via eigen entree.

Evenementenveld, centrale open veld van het park



Verbinding naar het centrum. Om deze verbinding goed vorm te geven zijn er een aantal ruimtelijke ingrepen nodig om van de achterkanten voorkanten te maken.

Deze rand van het Slotpark vraagt om een inrichting waarbij de parkrand helder gedefinieerd wordt met een groene of actieve plint.

Toegankelijkheid park Brakestein vergroten.

De rand van het bouwblok afmaken met het nieuwe programma. uitgelijnd op omliggende bebouwing en Slotjesveld.

Behouden van sport- en speelveld.

Groene recreatieve verbinding naar de Tempelierstraat

Voorkeursscenario A

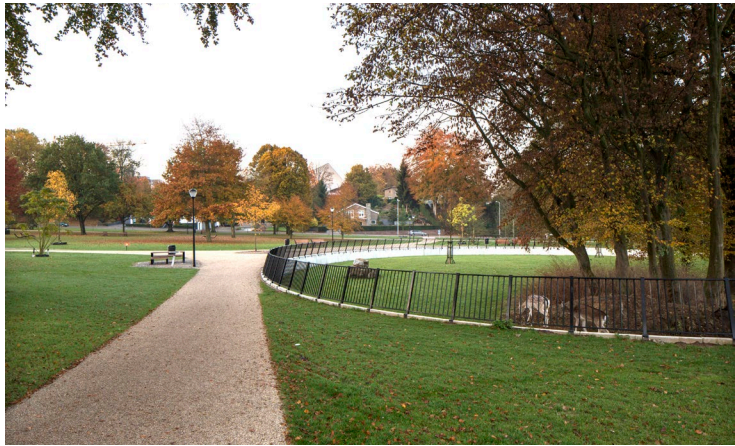
park referenties



Padenstructuur, Bijlmerpark



Raadhuisplein, Emmen overgang tussen plein en groen



Hertenkamp in stadspark Kerkrade



Helder en eenduidig gedefinieerde voetpaden



Park als interactieve ruimte met sportelementen



Multifunctioneel gebruik stimuleren, met ruimte voor verschillende doelgroepen



Veel ruimte voor wandelen en beleving van het groen



Gevarieerde functies voor verschillende doelgroepen

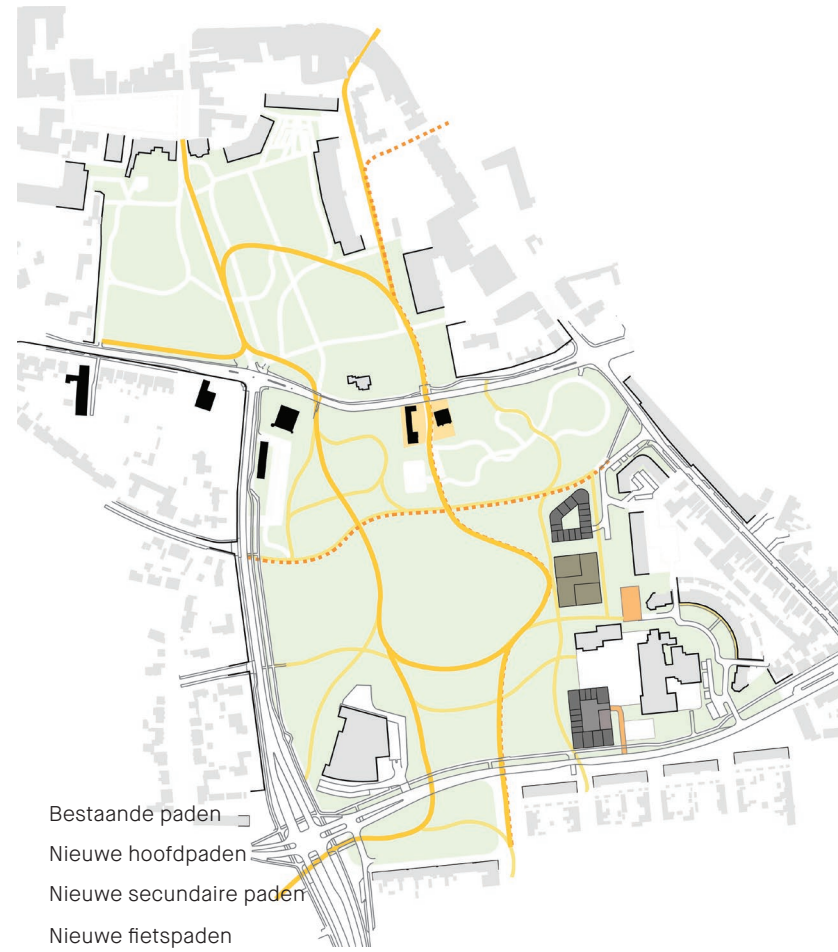
Voorkeursscenario A

opbouw



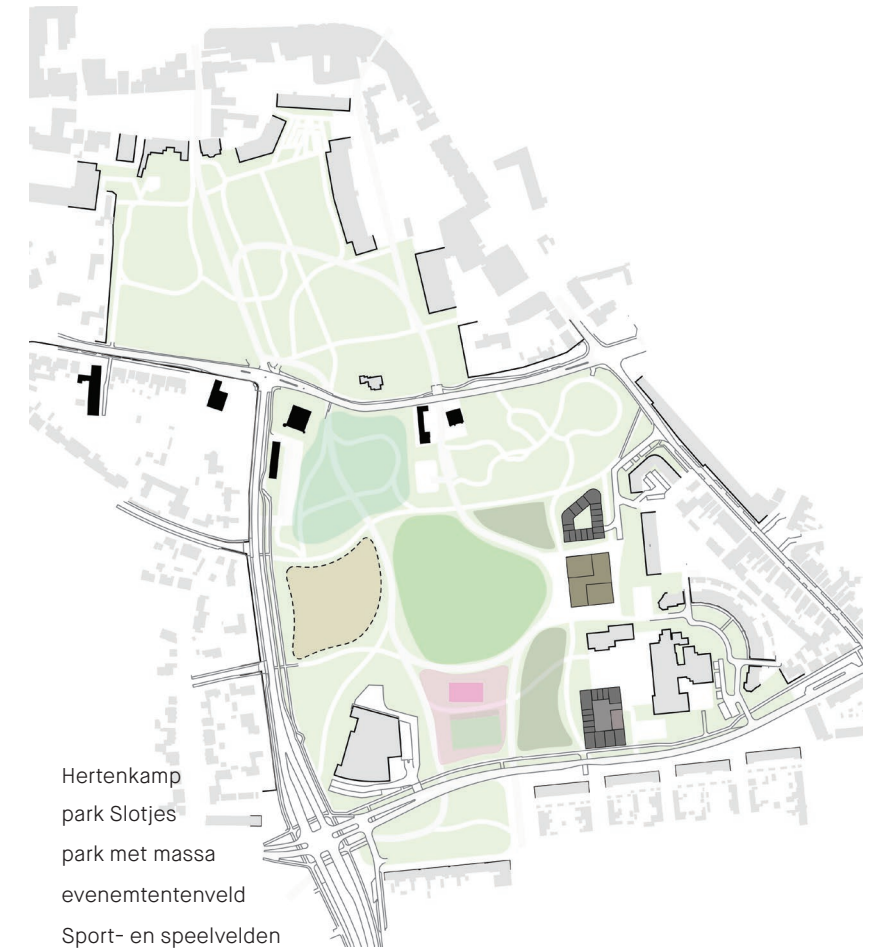
Programma

De bebouwing in het oostelijk deel van het Slotjesveld wordt afgemaakt met een nieuwe alzijdige rand waarin het gevraagde programma samen met woningbouw is opgenomen. De Woningbouw vormt een nette beeindiging in de hoeken, het stadhuis staat als het belangrijkste element in het midden. Het blok langs de Van Oldeneellaan is een gecombineerd blok waar woningen de parkrand vormen en activiteitscentrum, school en gymzaal aan de andere zijdes zijn opgenomen.



Padenstructuren

Het hoofdpad vormt een wandelronde door het Slotjesveld en het Slotpark met als centraal punt het stadhuis. Het pad verbindt de twee parken aan elkaar middels oude en nieuwe parkstructuren. Vanuit de hoofdroute lopen aftakkingen naar het centrum, de Heuvel, de zuidelijk gelegen woonwijk en het Lukwelpark. Secundaire paden maken onderlinge verbindingen in het park en naar de parkranden toe.

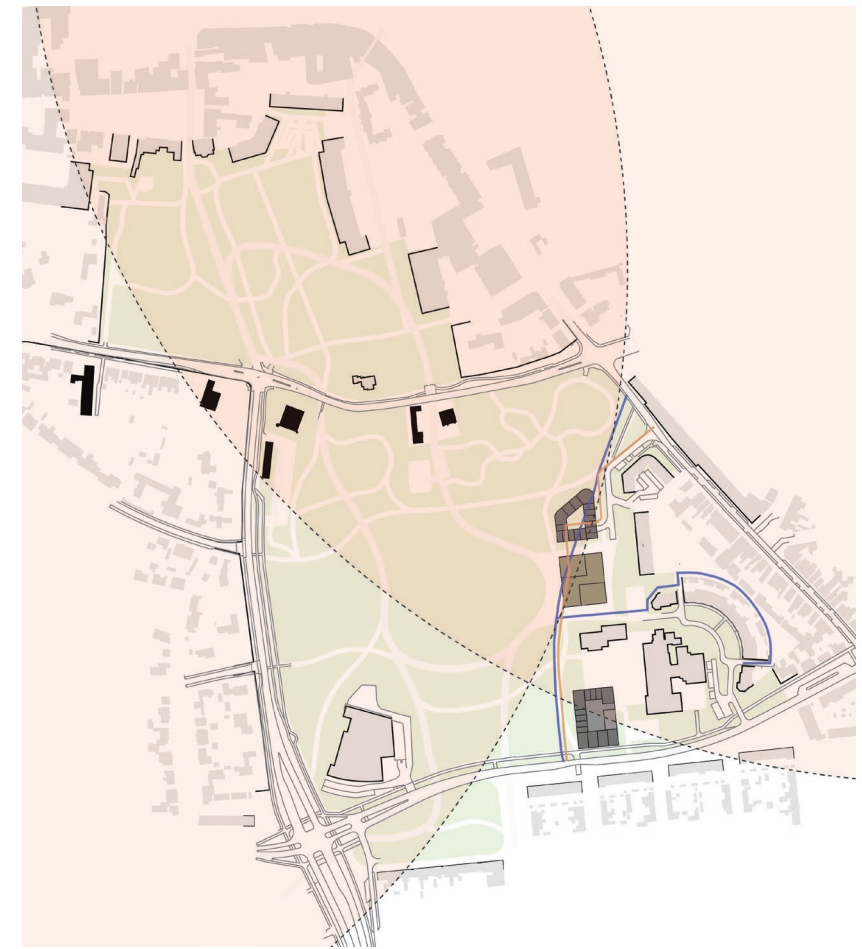
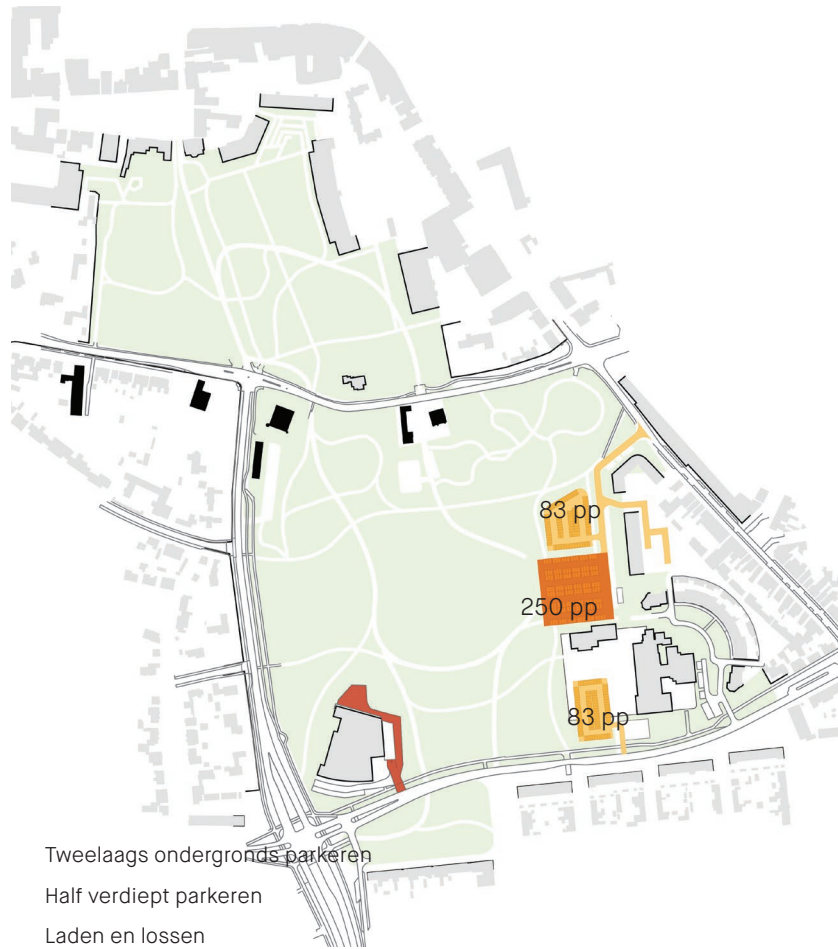


Functionies

Het hertenkamp is verplaatst naar de zijde van de Slotlaan waardoor de zone met de Slotjes een helder gedefinieerde zone wordt gericht op de Slotjes. De vrijgekomen ruimte wordt ingericht als park, geïnspireerd op park Brakestein. Het stadhuis kijkt uit over het evenemententerrein, het plein omhelst de ruimte. De speelplek met voetbalveld kan op de huidige locatie behouden blijven. de delen park langs de nieuwe bebouwing kennen variatie in open dicht, lage en hoge beplanting, waardoor er een mooie overgang is tussen de maat van de appartementen en het park.

Voorkeursscenario A

opbouw



Logistiek en parkeren

Het stadhuis en noordelijk gelegen woningbouwblok zijn bereikbaar via de Keiweg en vervolgens Slotjesveld. De Weg eindigt in de ondergronds parkeergarage van het stadhuis waarbij voor het laden en lossen een weg doorloopt tot aan het entreeplein. In verdere uitwerkingen wordt gekeken om de ontsluiting via de van Oldeneellaan te laten verlopen. De noordelijk gelegen woningbouw heeft parkeren half verdiept onder de appartementen waarbij een kleine binnentuin groen ingericht kan worden.

Het zuidelijk gelegen blok is bereikbaar via de Van Oldeneellaan en heeft eveneens voor een deel parkeren half verdiept onder het gebouwenblok. Het laden en lossen van de Slotjesveste is gewijzigd naar een toegang op eigen terrein waarbij om het gebouw heen gereden kan worden met een laad- en los plein aan de parkzijde. Dit plein kan eventueel in groen ingepakt worden.

Projectie bestaande situatie

De nieuwe bebouwingsrand komt achter de huidige bebouwing te staan, op de parkeerterreinen, de gymzaal en de locatie van de Biencorf. Het nieuwe stadhuis kan dus gebouwd worden, terwijl het huidige stadhuis in functie blijft. Voor het parkeren zal een tijdelijke plek gezocht moeten worden in het park.

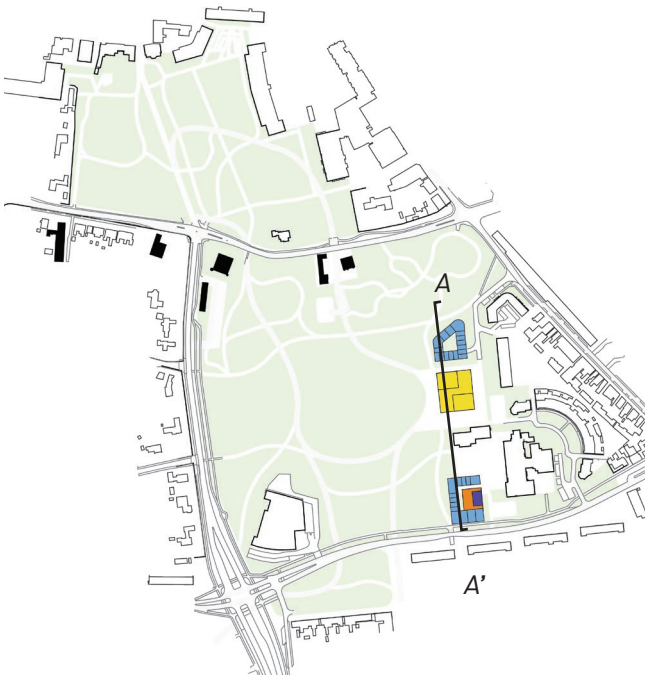
Er staan veel bomen op de huidige parkeerterreinen achter het stadhuis. Een deel van deze bomen verkeerd in matige conditie. Geinventariseerd zal moeten worden welke bomen rond het huidige stadhuis behouden kunnen worden in relatie tot de nieuwbouw.

Randvoorwaarden

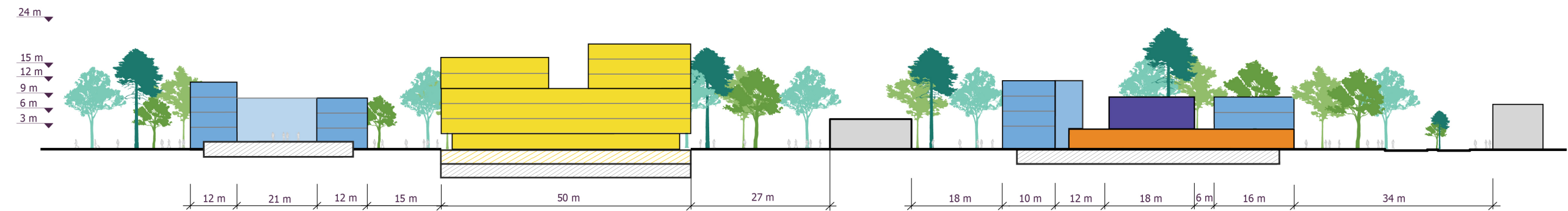
Door het zo compact mogelijk houden van de nieuw te plaatsen bebouwingsrand, gaat een deel van de bebouwing over de bestaande riolering en gasleiding heen. De gymzaal valt net buiten de 1km zone van school de Westhoek.

Voorkeursscenario A

doorsneden



doorsnede overzicht



doorsnede A-A' langs ooststrand Slotjesveld

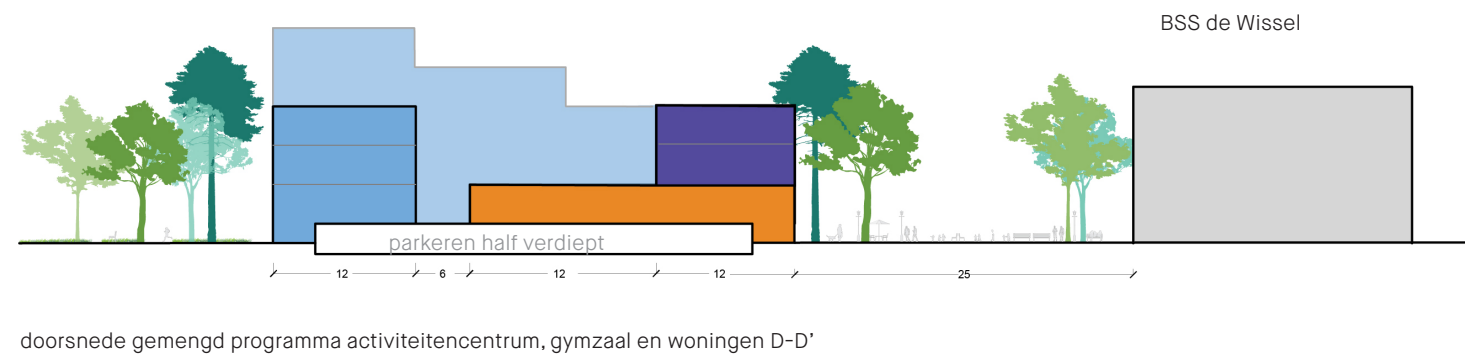
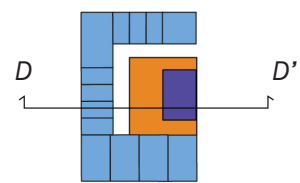
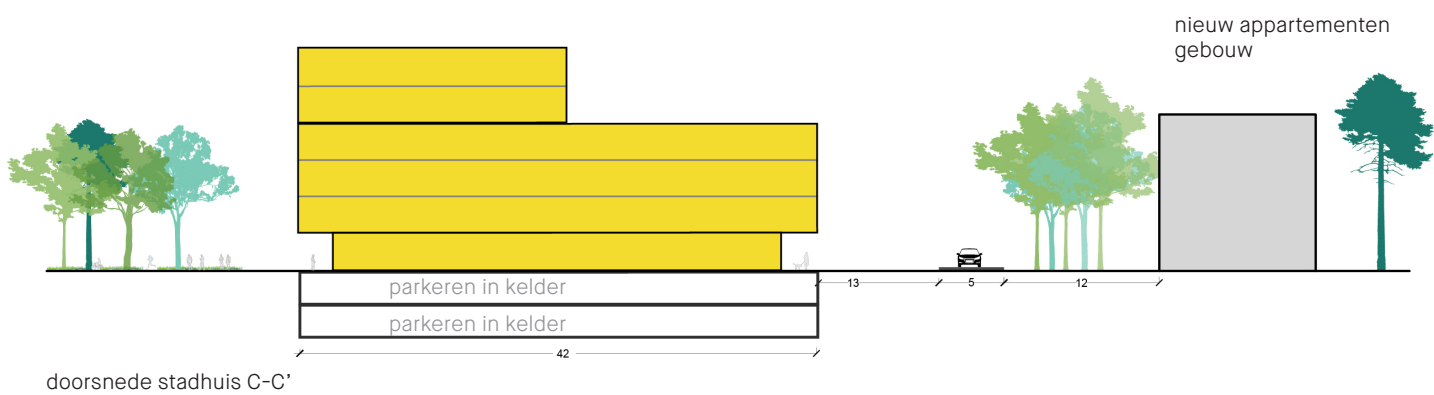
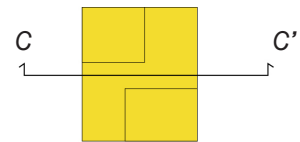
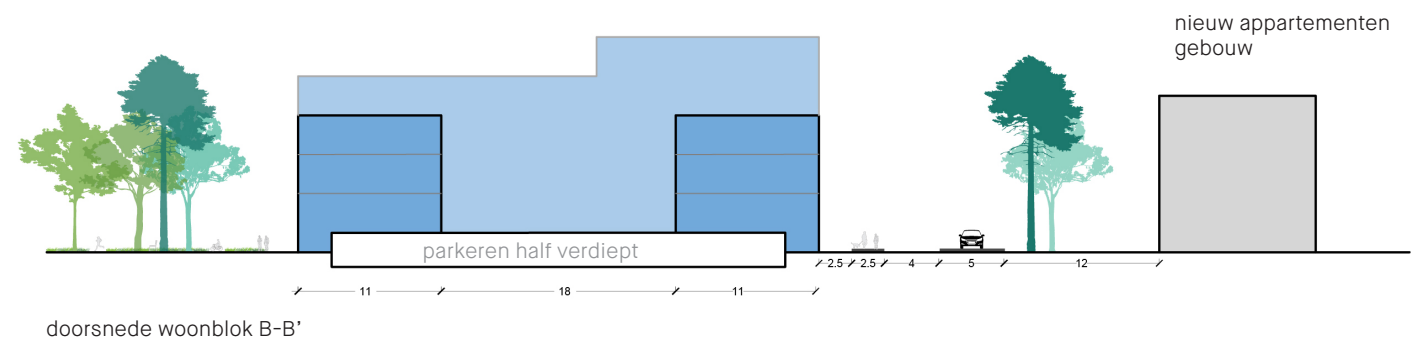
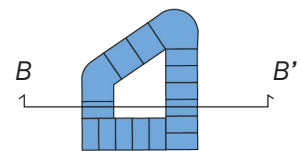
Section A-A'

- woningen/apartementen
- stadhuis
- activiteitscentrum
- gymzaal

CONCEPT

Voorkeursscenario A

doorsneden volumes



Voorkeursscenario A

architectuur en uitstraling



Mullerpier, Rotterdam; Herenhuizen met ieder een eigen uitstraling, maar eenduidig in materiaalgebruik



Openluchtmuseum, Arnhem; transparant en warm



Leidse Schans, Leiden; gesegmenteerde appartementen



Villa industria, Hilversum; integratie sporthal en woningbouw

Architectonische uitstraling

Om de bebouwing aan te laten sluiten op de overige randen zal gekeken kunnen worden naar de overige randen van het Slotjesveld. Wanneer men kijkt naar de bestaande randen van het Slotjesveld valt op dat elke rand een eigen architectonische uitstraling heeft. De villa's aan de Slotlaan vormen, ondanks de verschillende architectuur, een redelijk consistente rand. Aan de Van Oldeneellaan vormen de moderne rijwoningen ook een eenduidige rand. De nieuw toe te voegen bebouwing moet daarom zowel verschillen van de bestaande randen, maar als rand wel helder zijn. (Referenties woningbouw: CPO Hoodrift Rotterdam, Leidse Schans, Leiden)

Ondanks dat het stadhuis onderdeel wordt van een rij, dient het gebouw wel een zwaartepunt in het park te zijn en verdient het gebouw extra aandacht. Dit zou kunnen door het gebouw qua korrelmaat los te koppelen van de woningbouw en door te kiezen voor een andere vormtaal. Doormiddel van materiaalgebruik kan verbinding worden gezocht met de naastgelegen nieuwbouw. (Referenties Stadhuis Deventer)

Voorkeursscenario A

uitgangspunten en verkavelingsstudie

Uitgangspunten

- Slotjesveld en Slotpark samen als het groene hart van Oosterhout.
- Een helder raamwerk wat park verbindt met omgeving.
- Afwegen ruimtelijke kwaliteit versus aantal woningen.
- Cultuurhistorie van de Slotjes zichtbaar en beleefbaar maken.
- De geformuleerde thema's voor het stadhuis; open, duurzaam, transparant en verbindend in acht nemen.
- Onderbouwing waarom programma's samengevoegd zijn of juist gescheiden.
- De hoogtes en massa's van de bebouwing zijn passend voor Slotjeveld en Oosterhout.
- Goede onderlinge relatie van het nieuwe programma t.o.v. bestaande context.
- Parkeren dient te voldoen aan de gestelde normen maar is niet meer zichtbaar aanwezig in het Slotjesveld.
- Goede bereikbaarheid te voet en fiets, auto is ondergeschikt.
- Oppervlaktewater rond deze hoeveelheid behouden.
- Bouw van 46 huurappartementen oud kazerneterrein.
- Ruimte voor een evenemententerrein.

Verkavelingsstudie



Programma	BVO	GO	aantal	Parkeren
Stadhuis	ca. 10.000 m ²	ca. 8.500 m ²	-	Stadhuis 250 p.plaatsen
Activiteitscentrum	ca. 1.200 m ²	ca. 1000 m ²	-	Parkeren woningblok 134 p.plaatsen
Gymzaal	ca. 700 m ²	ca. 600 m ²	-	Parkeren gemengd blok 83 p.plaatsen
Woningen	ca. 9.500 m ²	ca. 7.000 m ²	ca. 70 woningen	
Totaal	ca. 21.800 m²	ca. 17.500 m²		

Voorkeursscenario A

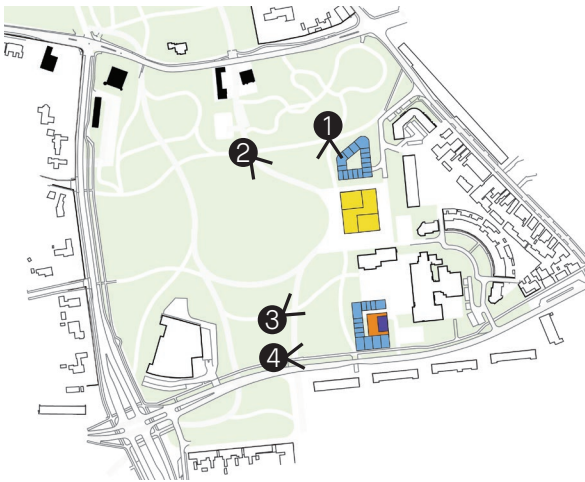
3D beeld



Zicht langs nieuwe parkrand aan oostzijde



Zicht vanuit het park



overzicht standpunten

Voorkeursscenario A

3D beeld



Zicht vanuit het park



Zicht vanaf het voetpad aan de Van Oldeneellaan

Werkszenario B



Werkscenario B

ruimtelijk principe

Stedenbouwkundige opzet

Met het voortborduren op de vormgeving en positionering van het Slotjesveste, ontstaat een ensemble waarbij ieder blok gedraaid staat ten opzichte van de ander. Een kleine link naar de historische slotjes die dit in mindere mate en schaal ook doen. De twee middelste woonblokken creëren een momentum aan het einde van de centrale as door het park. Er ontstaat hier een openbare ruimte die toegang biedt tot het stadhuis.

Voor het woonprogramma wordt ook in dit scenario uitgegaan van een combinatie tussen appartementen en grondgebonden woningen, variërend in grootte en voor verschillende doelgroepen. In de plint van deze blokken liggen buitenruimtes van bewoners in en aan het park, afgewisseld met paden die soms vlak langs de bebouwing meandert. In het oostelijk volume wordt het activiteitencentrum opgenomen in de plint van het bouwblok. In alle drie de blokken wordt de binnenplaats voorzien van een dek over het parkeren. In het geval van het stadhuis kan dit ingericht worden als informele vergader / ontspan plek. In de woonblokken biedt dit de mogelijkheid collectieve ruimte te creëren, die naast het park een tweede voorziening aan de blokken toevoegt.



Werkscenario B

vlekkenplan

Verbinding naar het centrum. Om deze verbinding goed vorm te geven zijn er een aantal ruimtelijke ingrepen nodig om van de achterkanten voorkanten te maken.

Nieuwe oversteekplek aan Ridderstraat sluit aan op het hoofdpad dat leidt naar de Heuvel

Afbouwen van de verkeersfunctie Ridderstraat.

Het hertenkamp maakt ruimte voor het terugbrengen van de tuin van Limburg, een openbaar parkje passend in de slotjeszone. Een tweede oversteek over de Ridderstraat.

Centrale deel van het Slotjesveld dient als evenemententerrein

Rondom het hart van het Slotjesveld zijn plekken voor sport beschikbaar

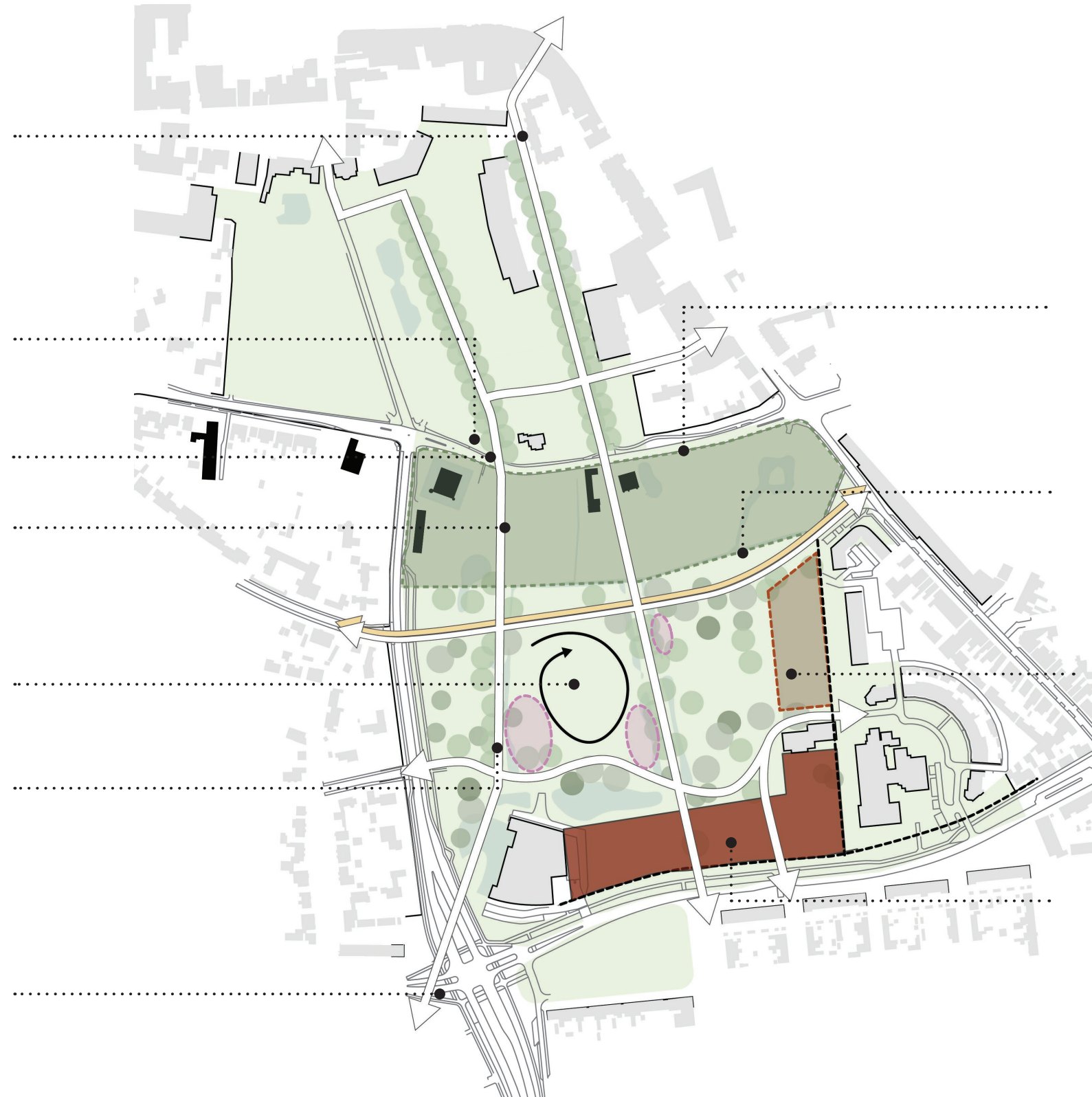
Groene verbinding leggen met het Lukwelpark

In deze zone wordt ingezet op de identiteit van de Slotjes.

As door het midden van het park wordt versterkt en een volwaardige voet- en fietsverbinding tussen oost en west

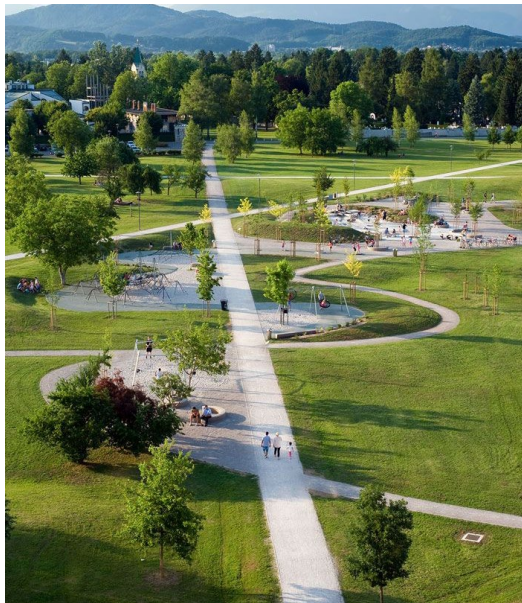
Het Hertenkamp krijgt een nieuwe locatie aan de oostzijde van het Slotjesveld en maakt hierdoor onderdeel uit van de rand van het park

Met het nieuwe bouwprogramma wordt de rand langs de Van Oldeneellaan afgemaakt. Wandelpaden verbinden het park met de zuidelijke wijken

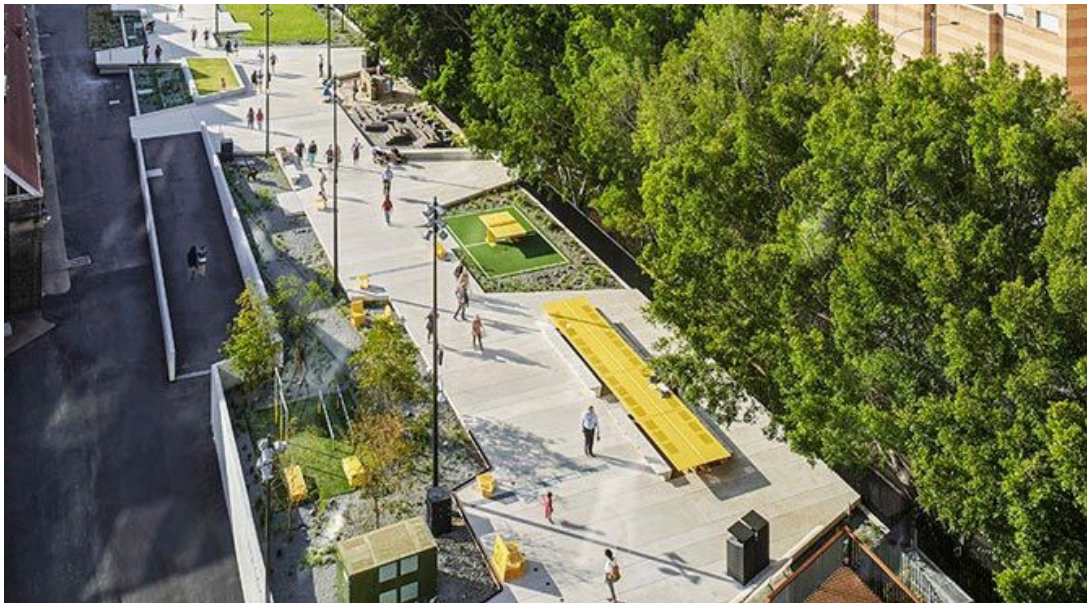


Werkscenario B

park referenties



Primaire & secundaire padenstructuur



Voorbeeldinrichting hoofdas als multifunctionele zone



Paden voor zowel fietsers als wandelaars



Langs padenstructuur liggen parkfuncties verspreid



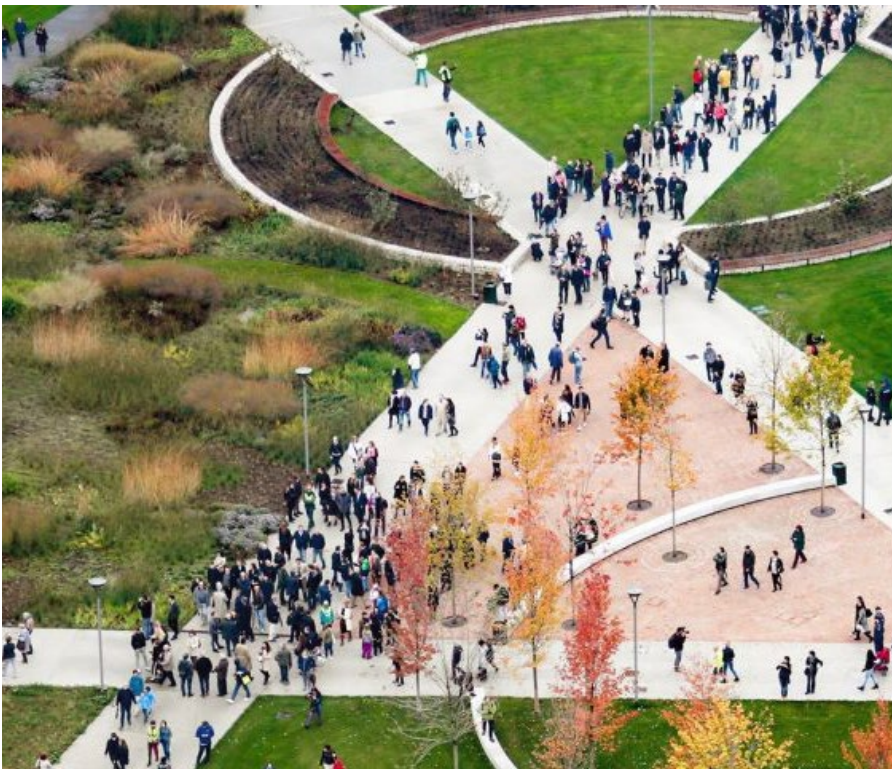
Voorbeeld inrichting langs padenstructuur



Sport en spel bestaan naast elkaar



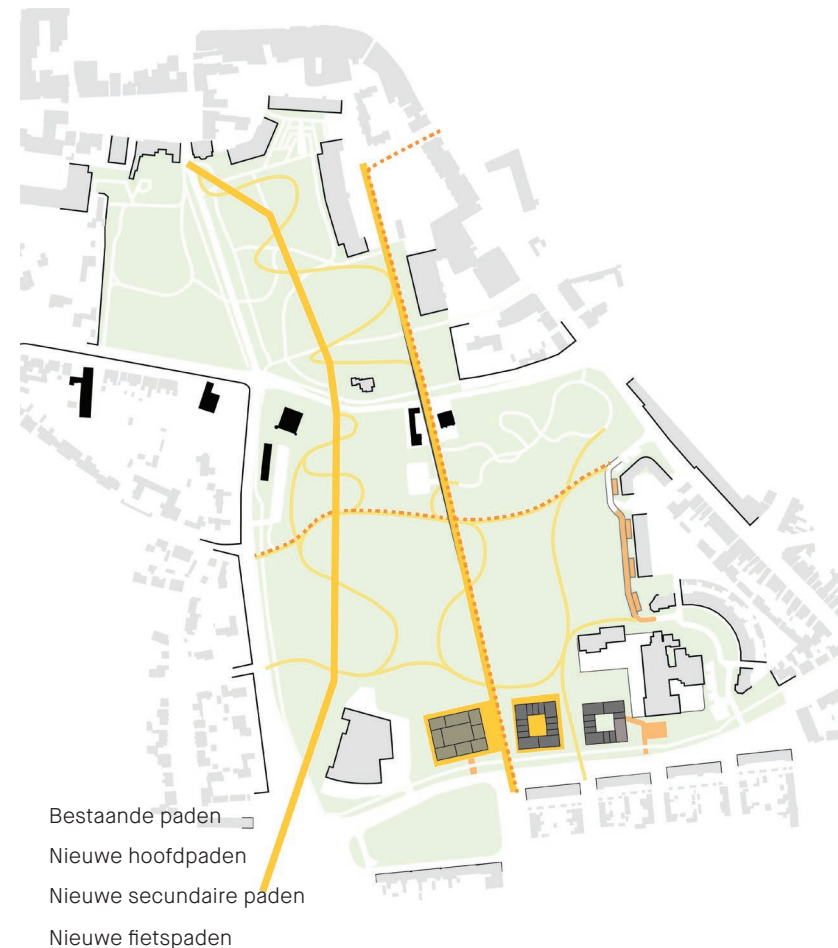
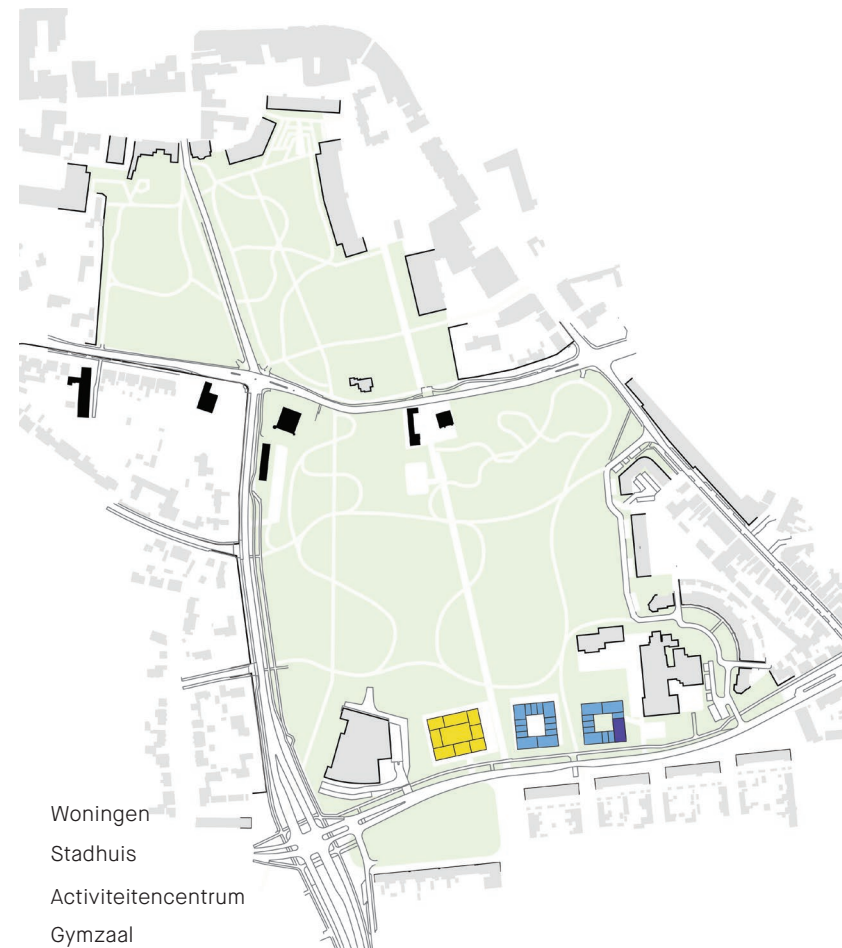
Natuurlijke en ontworpen speelfaciliteiten wisselen zich af



Overgang tussen wilderige begroeiing enLineaire padenstructuur

Werkscenario B

opbouw



Programma

Het bestaande Slotjesveste wordt onderdeel van de nieuwe parkrand door het plaatsen van losstaande bouwblokken langs de Van Oldeneellaan. De Bouwblokken passen zich in hoogte aan aan de ruimte en tegenoverliggende bebouwing; ze lopen op in hoogte richting het park. De bouwblokken zijn als losse, alzijdige elementen geplaatst, referend naar de slotjes. Het stadhuis, grootste blok in de rij, heeft een dakverbinding met het blok waar het activiteiten-centrum, school en gymzaal in huisvest. Het blok naast de SBO de Wissel bestaat uit enkel woningbouw.

Padenstructuren

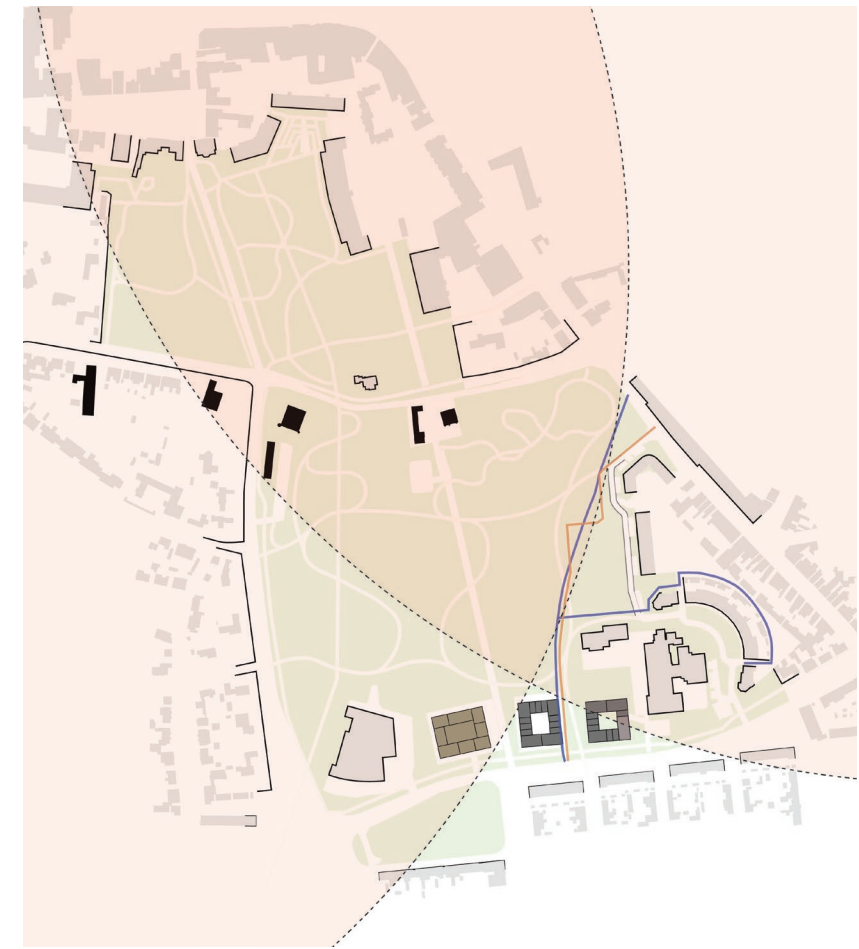
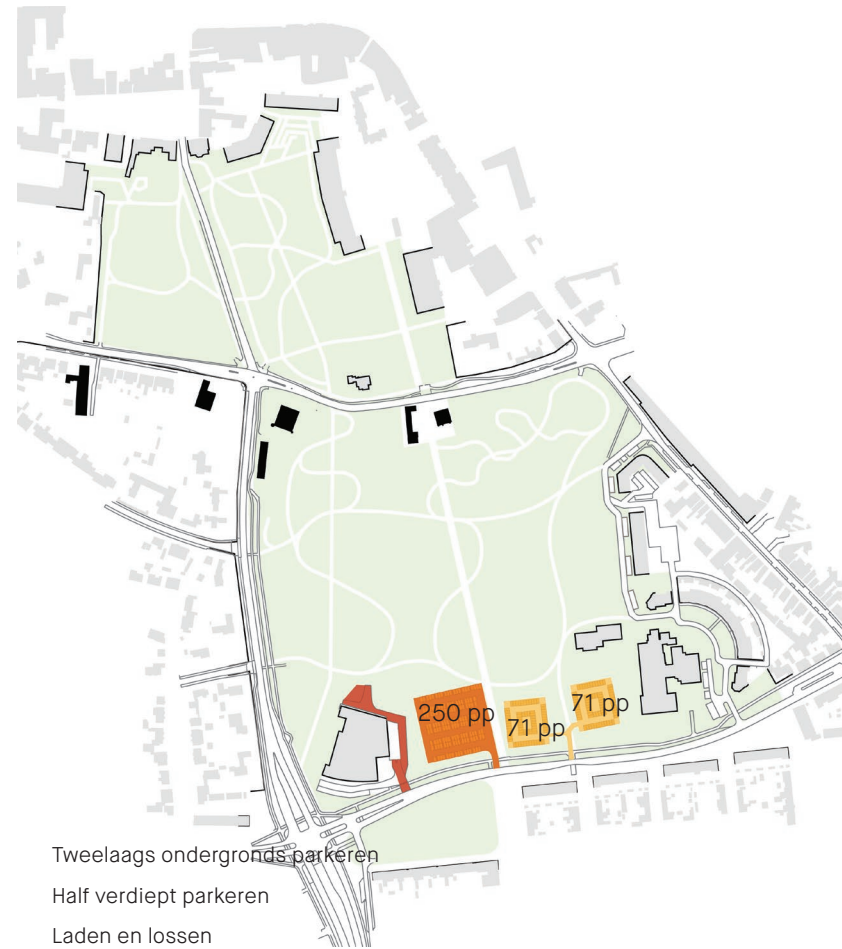
De Kastanjedreef wordt doorgetrokken als een centrale as in het park. Het verbindt het stadhuis met Slotje Brakestein en vervolgens met De Braak en het centrum. De as is breed vorm gegeven en kan prima gebruikt worden door zowel fietsers als voetgangers. De andere dreef van het Slotpark wordt ook doorgetrokken maar is in hiërarchie ondergeschikt aan de as. Door de twee dreven slingeren secundaire paden die plekken definiëren langs de dreven en onderling verschillende wandelroutes maken.

Functies

Langs de twee assen zijn er verschillende verblijfsplekken variërend van speelplekken tot moestuinen, siertuinen. De Bestaande sport- en spelplek is opgenomen in de speelplekken langs de assen. Het hertenkamp is verplaatst naar de oostzijde van Slotjesveld, waar het een mooi overgang maakt van bouwrand naar park. Slotje Limburg krijgt weer een tuin in de stijl van park Brakestein, waardoor de Slotjeszone duidelijker gedefinieerd wordt. Het evenemententerrein is de centrale plek tussen de twee assen in.

Werkscenario B

opbouw



Logistiek

Het parkeren voor het stadhuis, de school en activiteitencentrum is ingepast onder de voetprint van de twee gebouwblokken met een entree aan de Van Oldeneellaan. Het woningbouwblok heeft de entree gecombineerd met het bestaande parkeerterrein van de SBO De Wissel. Het parkeren is als split level onder de gebouwen. Het laden en lossen van de Slotjesveste is gecombineerd met het laden en lossen van het stadhuis. Het kan een gezamenlijke oprit zijn of een oprit gecombineerd met de entree van Slotjesveste.

Projectie bestaande situatie

De nieuwe bebouwingsrand komt op de positie van de de Biencorf en het activiteitencentrum te staan. Het nieuwe stadhuis kan dus gebouwd worden, terwijl het huidige stadhuis in functie blijft. Voor het activiteitencentrum zal tijdelijk een andere ruimte gezocht moeten worden.

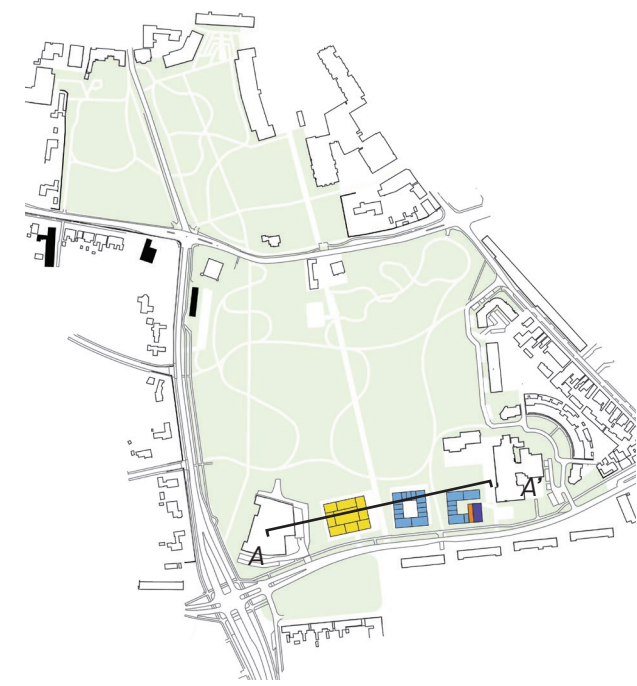
Op de locatie van de nieuwe bebouwingsrand staan weinig bomen. Wel zal voor de bouw en aanleg parkeerkelder meer ruimte nodig zijn dan alleen de gevelprojectie.

Randvoorwaarden

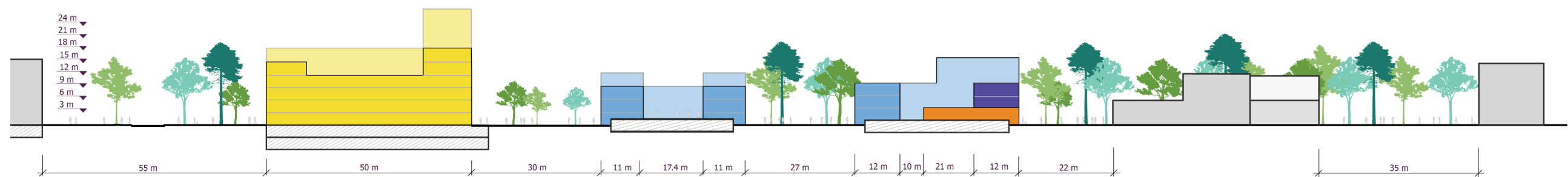
Het huidige kabels, leidingen en riolering trace valt buiten de bouwblokken en kan in de ze situatie behouden blijven. De nieuwe locatie van de gymzaal valt net buiten de twee randen van de 1km straal voor basisschool de Westhoek en de Touwbaan.

Werkscenario B

doorsneden



doorsnede overzicht

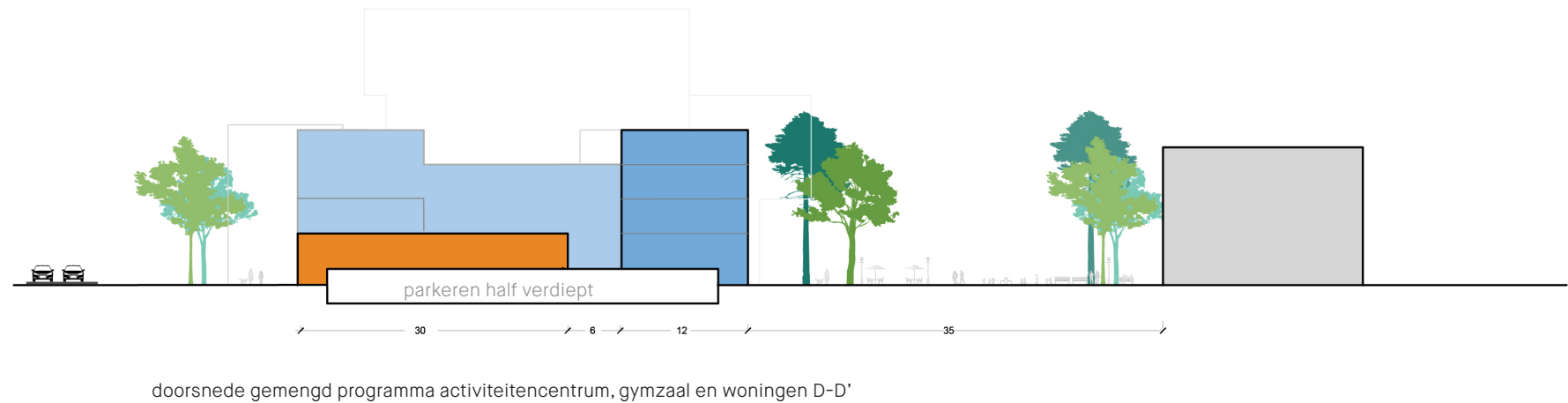
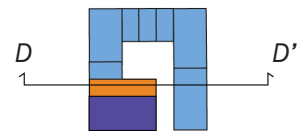
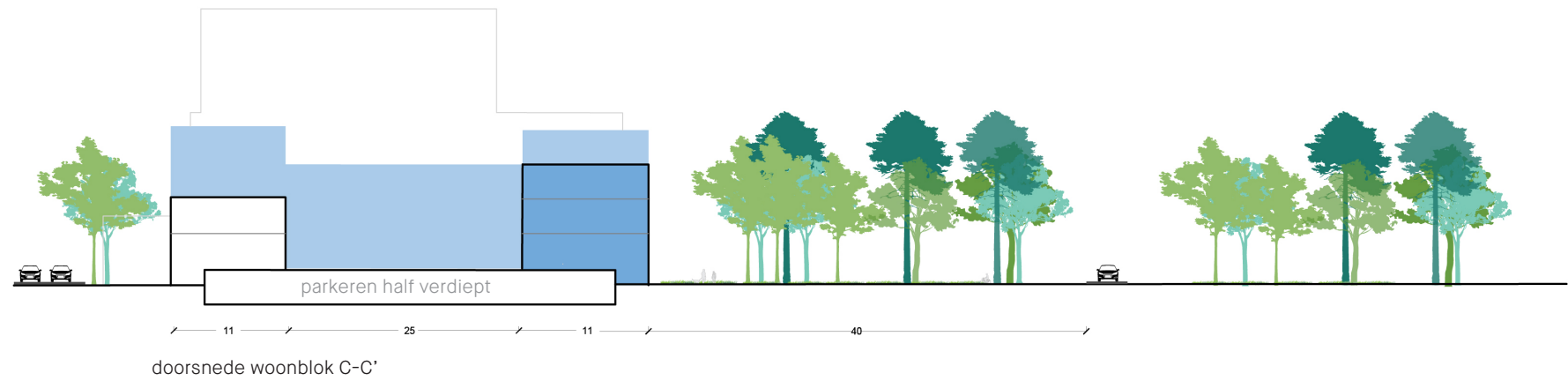
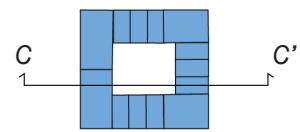
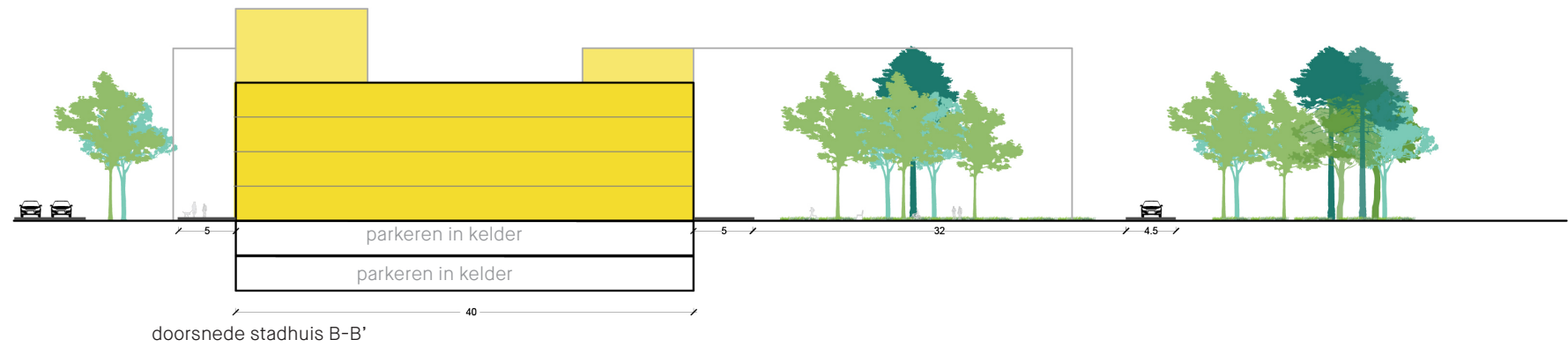
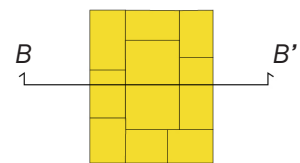


doorsnede A-A' langs zuidrand Slotjesveld

- woningen/apartementen
- stadhuis
- activiteitscentrum
- gymzaal

Werkscenario B

doorsneden volumes



Werkscenario B

architectuur en uitstraling



Funenpark, Amsterdam; privedomein gaat over in openbare ruimte



Vondelparc, Utrecht; autonoom blok wat in materialisatie aansluit op woningbouw



Fontys, Eindhoven; Transparante publieke plint als verlengstuk van het park

Architectonische uitstraling

Met het voortborduren op de vormgeving en positionering van het Slotjesveste, ontstaat een ensemble waarbij ieder blok ligt gedraaid staat ten opzichte van de ander. Voor het woonprogramma wordt ook in dit scenario uitgegaan van een combinatie tussen appartementen en grond gebonden woningen. Variërend in grootte en voor verschillende doelgroepen. Langs de plint van deze blokken liggen buitenruimtes van bewoners in en aan het park, afgewisseld met paden die soms vlak langs de bebouwing meandert.

Specifiek in dit scenario is dat ieder blok een losse intiteit vormt in het park. Dit kan zich uitdrukken in een eigen architectonisch karakter en vormgeving, hetgeen het aanzicht op de blokken interessanter en speelser maakt. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van verschillende type materialisatie in ieder blok of

het variëren in open en gesloten geveldelen.

Het stadhuis vormt een onderdeel van de rij en manifesteert zich door een transparante en toegankelijke plint. Daarnaast zal het volume door het verschil in functie een andere uitstraling hebben als de woonclusters. Dit kan zich uiten in ander materiaalgebruik en een transparanter gevelontwerp.

Werkscenario B

uitgangspunten en verkavelingsstudie

Uitgangspunten

- Slotjesveld en Slotpark samen als het groene hart van Oosterhout.
- Een helder raamwerk wat park verbindt met omgeving.
- Afwegen ruimtelijke kwaliteit versus aantal woningen.
- Cultuurhistorie van de Slotjes zichtbaar en beleefbaar maken.
- De geformuleerde thema's voor het stadhuis; open, duurzaam, transparant en verbindend in acht nemen.
- Onderbouwing waarom programma's samengevoegd zijn of juist gescheiden.
- De hoogtes en massa's van de bebouwing zijn passend voor Slotjesveld en Oosterhout.
- Goede onderlinge relatie van het nieuwe programma t.o.v. bestaande context.
- Parkeren dient te voldoen aan de gestelde normen maar is niet meer zichtbaar aanwezig in het Slotjesveld.
- Goede bereikbaarheid te voet en fiets, auto is ondergeschikt.
- Oppervlaktewater rond deze hoeveelheid behouden.
- Bouw van 46 huurappartementen oud kazerneterrein.
- Ruimte voor een evenemententerrein.

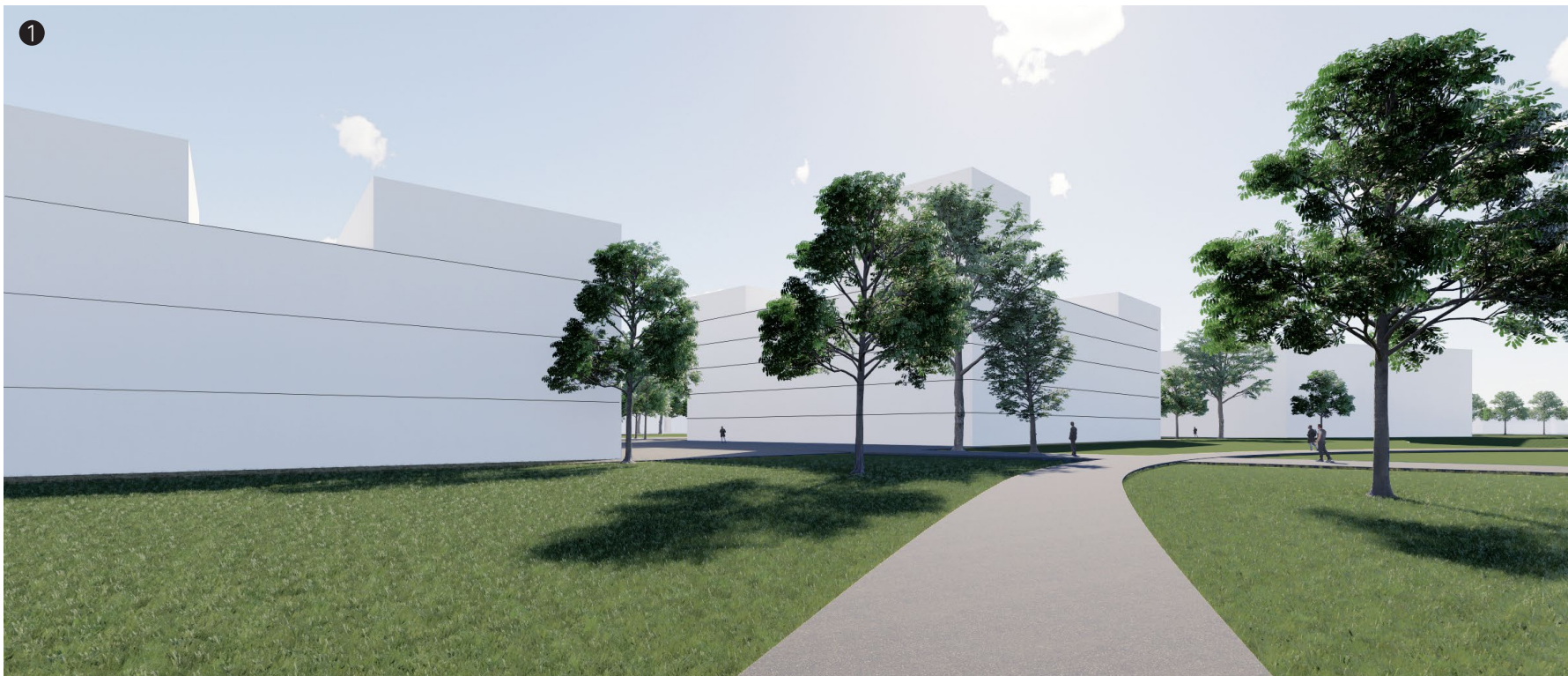
Verkavelingsstudie



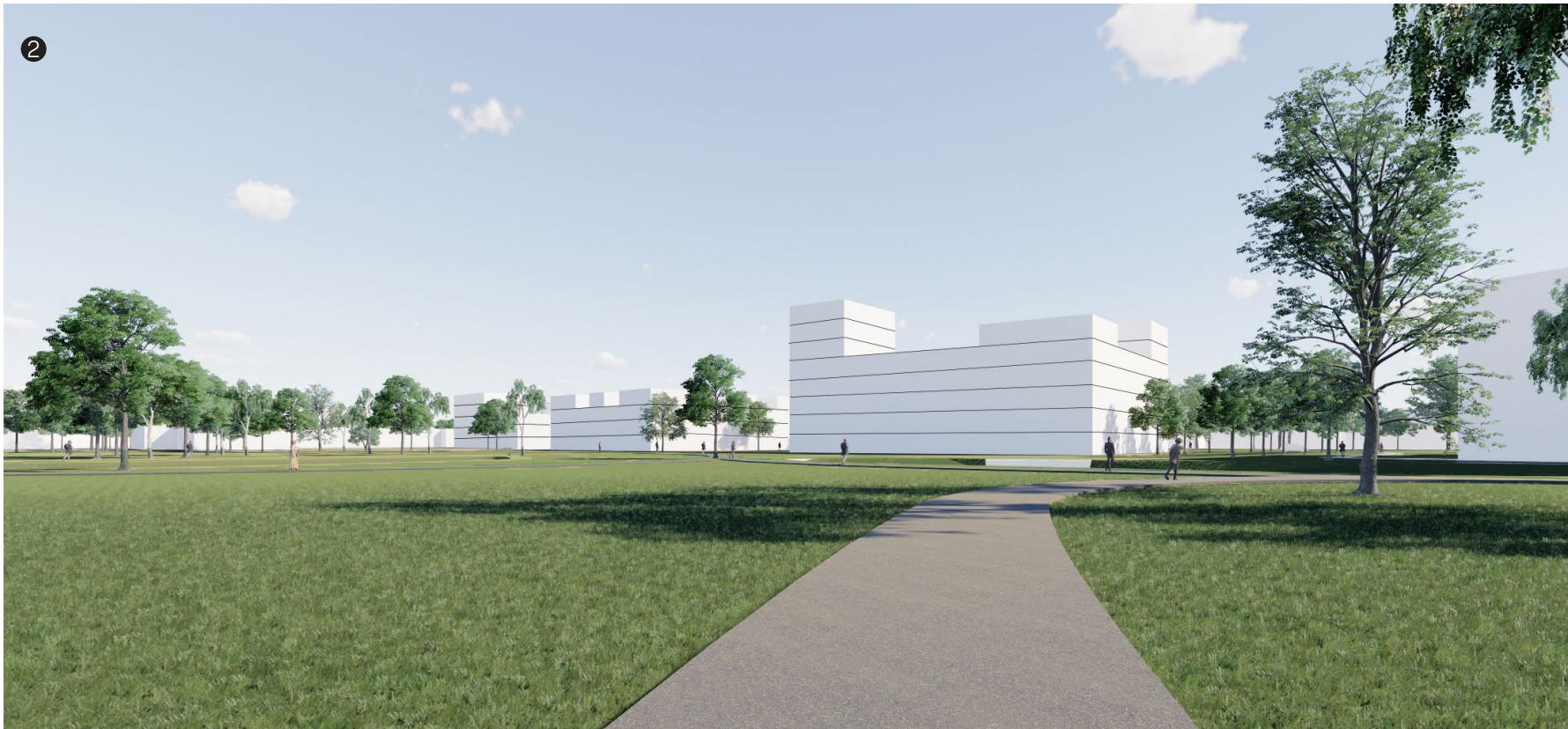
Programma	BVO	GO	aantal	Parkeren
Stadhuis	ca. 10.000 m ²	ca. 8.500 m ²	-	Stadhuis & gemengd blok 250 pplaatsen
Activiteitscentrum	ca. 1.200 m ²	ca. 1000 m ²	-	
Gymzaal	ca. 700 m ²	ca. 600 m ²	-	Parkeren woningblok 73 pplaatsen
Woningen	ca. 8.000 m ²	ca. 6.100 m ²	ca. 60 woningen	
Totaal	ca. 16.800 m ²	ca. 13.800 m ²		

Werkscenario B

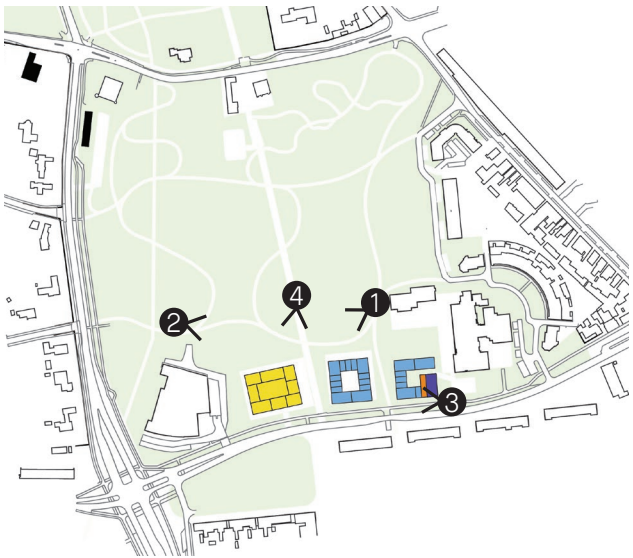
3D beeld



Zicht langs de zuidelijke rand



Zicht vanuit het park



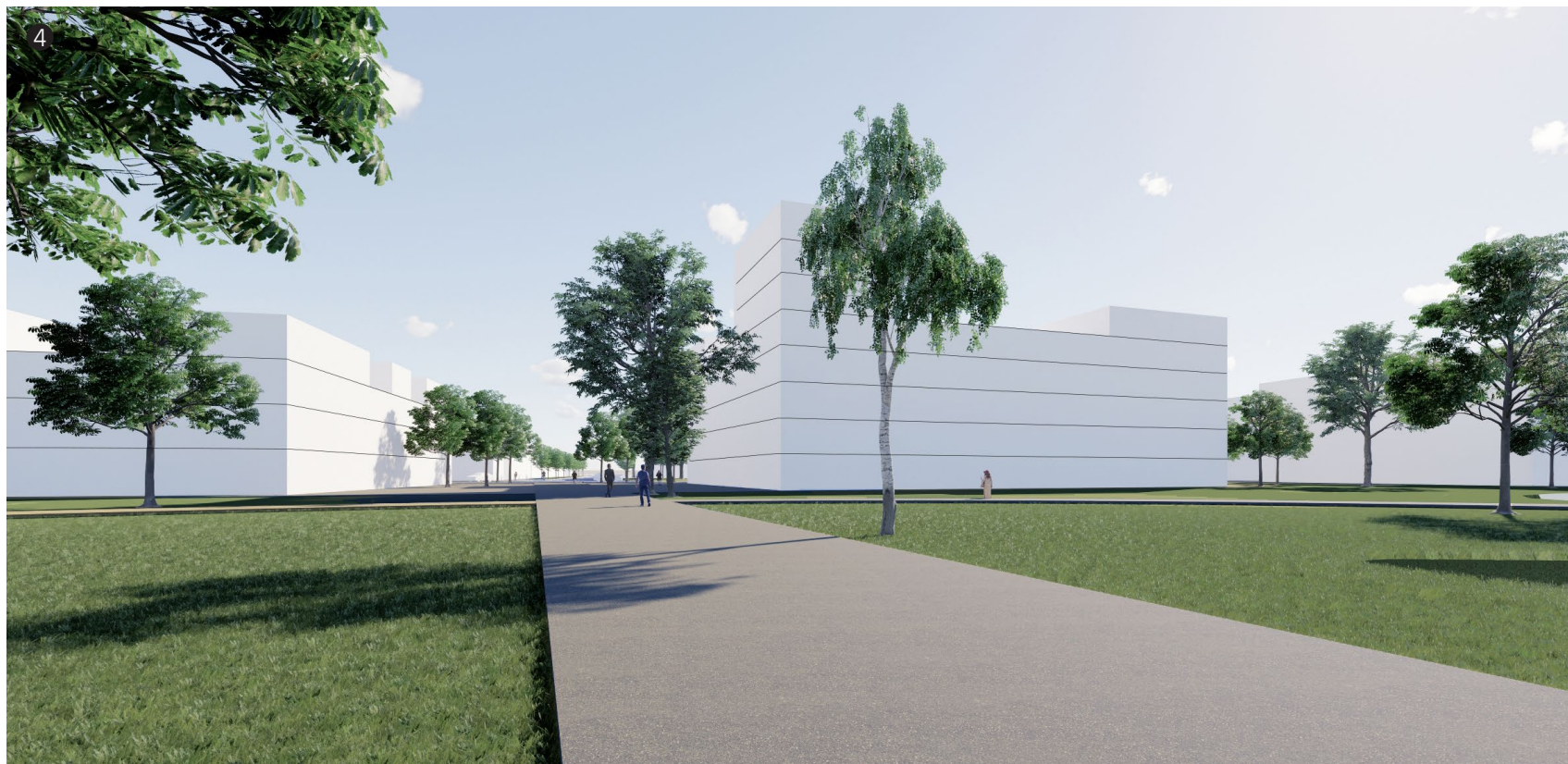
overzicht standpunten

Werkscenario B

3D beeld



Zicht vanuit het park



Zicht over hoofdas park in richting van Tempelierstraat

Werkszenario C



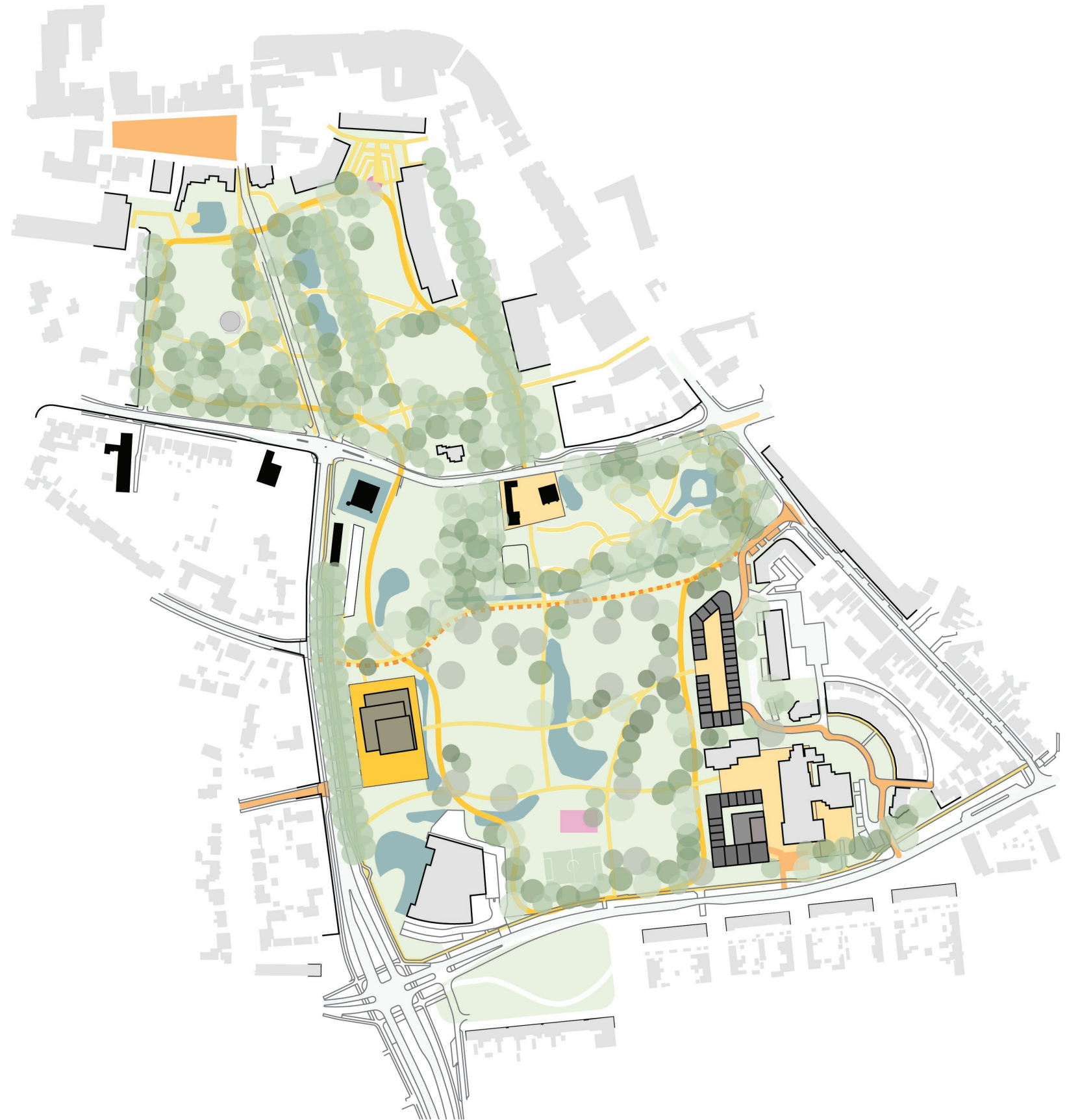
Werkscenario C

ruimtelijk principe

Stedenbouwkundige opzet

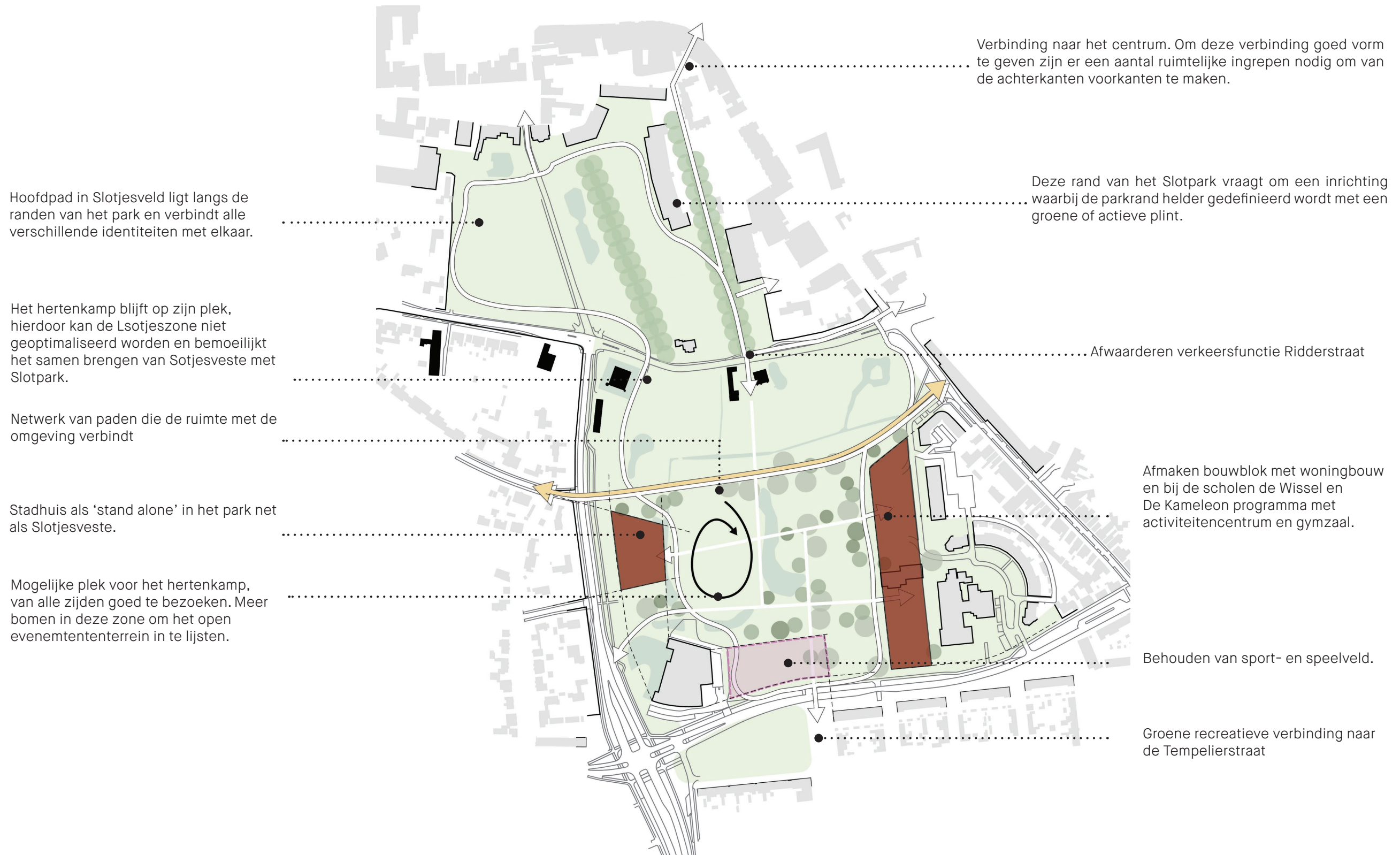
In scenario c is zowel gekozen voor het afmaken van het bouwblok aan de oostzijde van het Slotjespark als het studeren op een eventueel volume langs de Slotlaan aan de westzijde. Aan de oostzijde worden twee kleinere bouwblokken toegevoegd waarin voor zowel ruimte is voor appartementen als grondgebonden woningen. De nieuwe bouwblokken vormen een eigen ensemble, maar maken tegelijkertijd een verbinding met de ontwikkellocatie op de voormalige brandweerkazerne.

Binnenin de blokken is ruimte voor zowel collectieve als privé buitenruimtes op het dek. Het volume langs de Van Oldeneellaan biedt in de plint ruimte aan het activiteitscentrum, waardoor het gebouw (in combinatie met woningen) nagenoeg rondom een actieve plint kan krijgen. De studie voor het positioneren van het stadhuis langs de Slotlaan laat zien dat hier een enorme schaa sprong wordt gecreëerd die niet wenselijk is. De 10.000m² wordt over een zo klein mogelijke ruimte geplaatst om het vrije zicht naar het Slotjesveld niet te verliezen. Dit resulteert in een volume van maximaal 8 lagen hoog en heeft daarmee een grote impact op de omringende schaal en typologieën van de bebouwing.



Werkscenario C

vlekkenplan



Werkscenario C

park referenties



Open ruimtes in het park bieden informele recreatie plekken



Slotjes als worden door het landschap geframed



Open en gesloten plekken, afgewisseld met waterpartijen



Wandelroutes door het bossige groen



Ruimte rond slotjes als romantische bostuin met meanderende paden



Voorbeeld inrichting parkfuncties langs paden



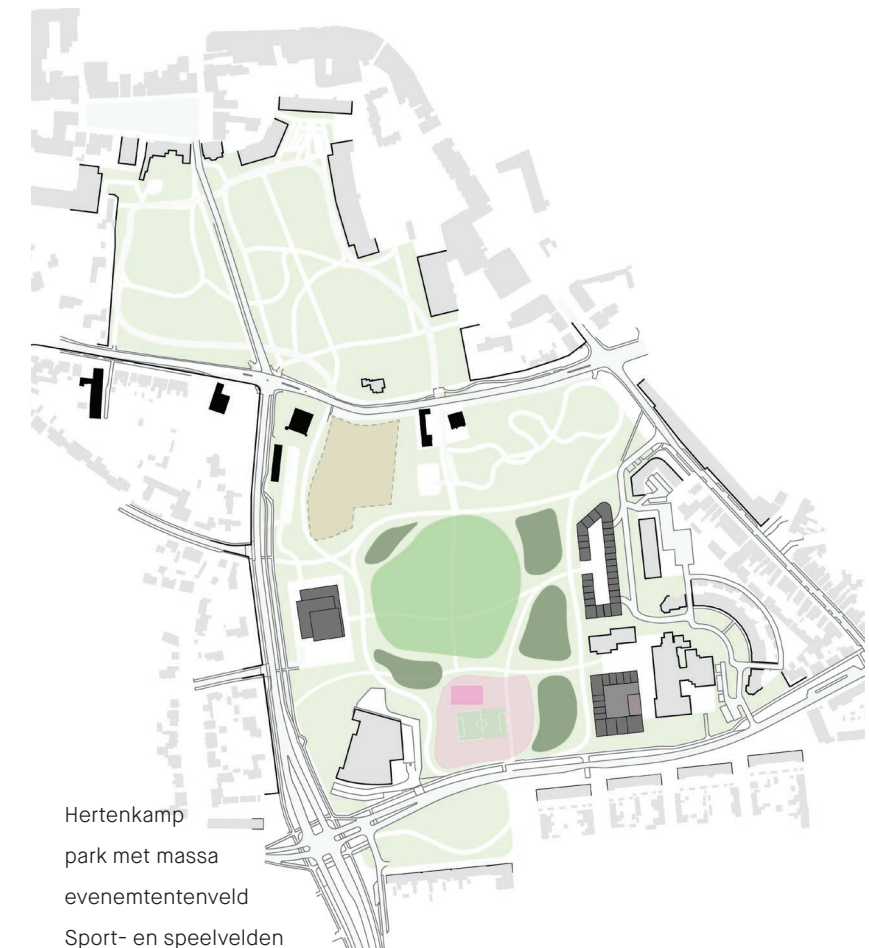
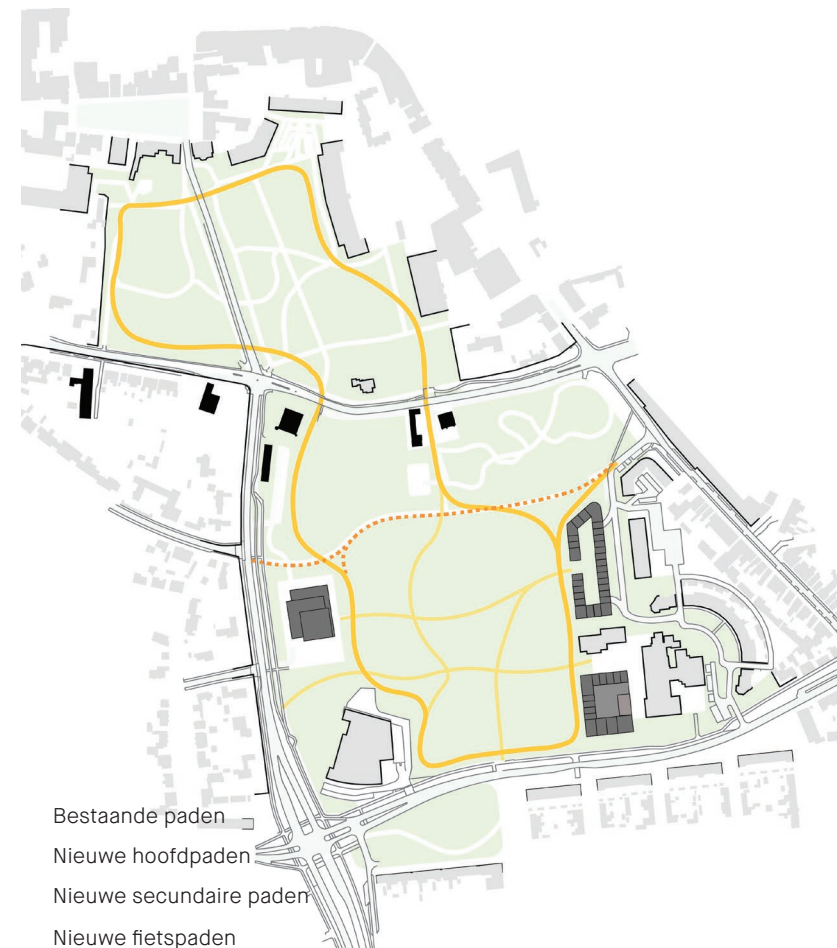
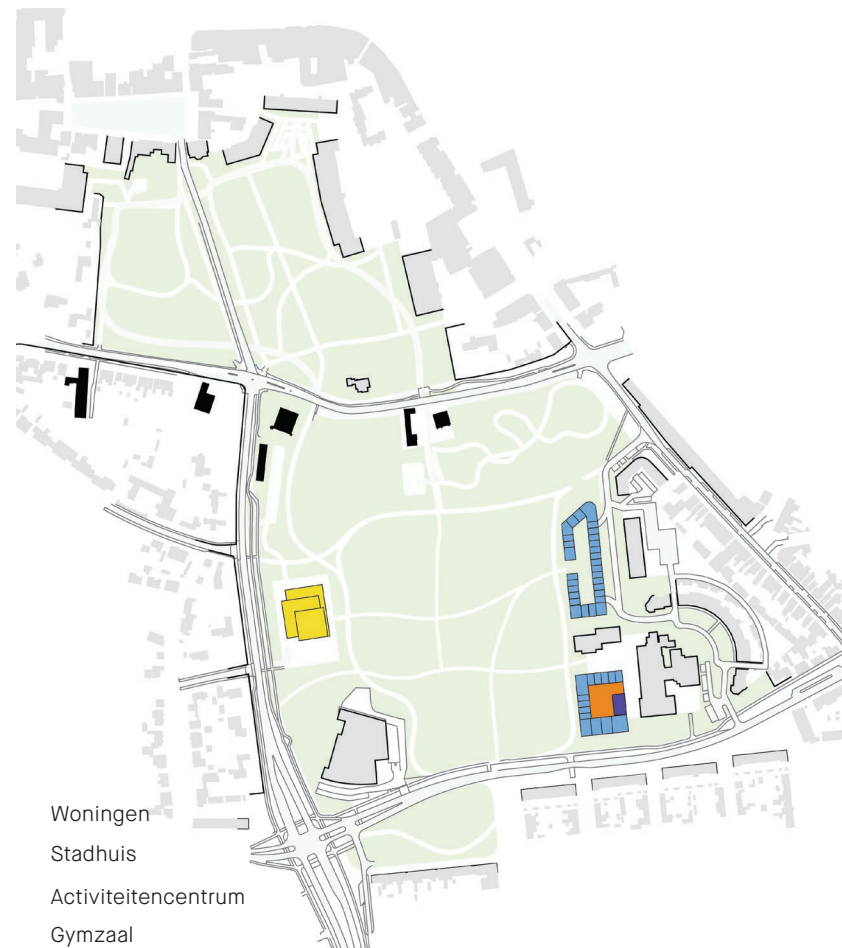
Sportfaciliteiten voor uiteenlopende sporten



Combinatie tussen speeltuinen en speelmogelijkheden

Werkscenario C

opbouw



Programma

Een rand van woningbouw beëindigt het woningenblok in de oosthoek van Slotjesveld. De woningen vormen een speelse park rand met accenten op de koppen. De tuinen van de woningen zijn het park. Tussen de Wissel en woningbouw in, zit een gecombineerd bouwblok van woningen langs de Van Oldeneellaan en naar de parkzijde en school met activiteitscentrum en gymzaal aan de overige zijdes.

Het stadhuis staat als een los en groot volume langs de Slotlaan, vergelijkbaar met de Slotjesveste.

Padenstructuren

Het hoofdpad omrand de twee parken, waardoor het de parken bij elkaar brengt. Het hoofdpad gaat door het Brakensteinpark, waardoor het park niet langer als autonoom element in het park ligt. Het foodpad volgt bewust niet de dreven, maar het is een extra toegevoegde laag, die oud en nieuw met elkaar verbindt. De secundaire paden verbinden de omliggende woonwijken met het park en maken een interessante padenstructuur om in het Slotjesveld te verblijven

Functionies

het hertenkamp en de sport- en spelplek blijven op dezelfde locatie. Het stadhuis is een alzijdig gebouw met een prachtig uitzicht over het evenemententerrein wat tevens dienst doet als recreatiepark met afwisselende open en dichte ruimten. Tussen de Kameleon en het nieuwe woningbouwblok ontstaat een ruimte die ingericht kan worden als veilige speelruimte voor kinderen.

Werkscenario C

opbouw



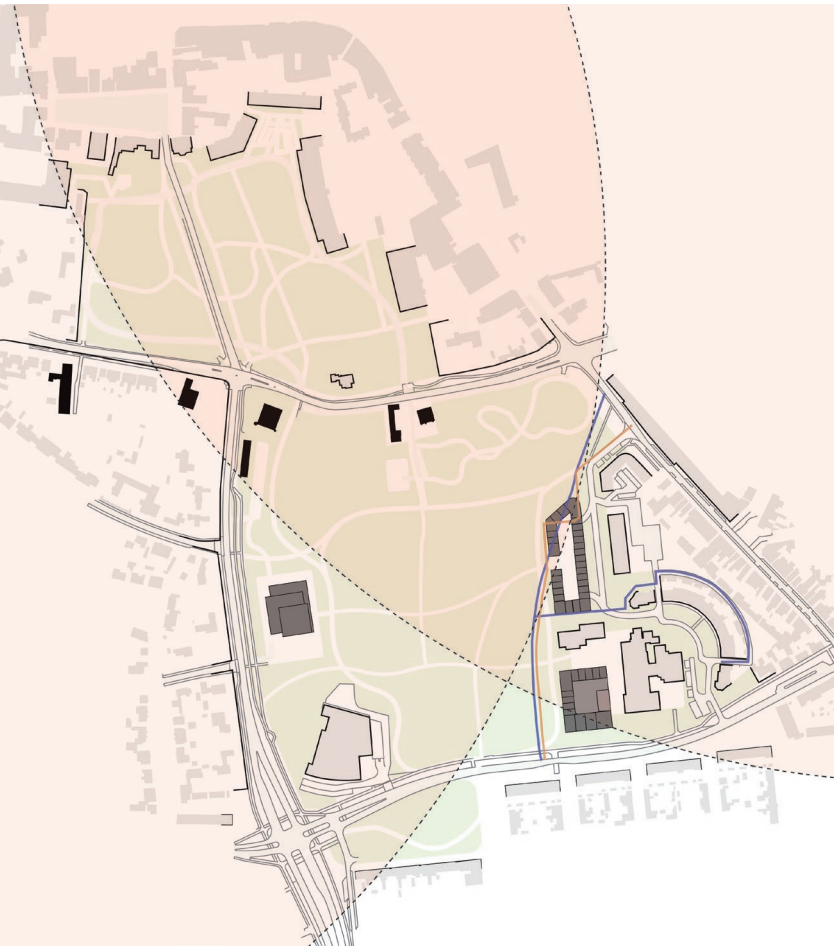
Logistiek

De rand van woningen heeft het parkeren op maaiveld langs de straat. Het woningbouwblok heeft parkeren half verdiept onder de woningen. Het bouwblok heeft een grote binnentuin voor de bewoners. Het stadhuis heeft parkeren onder maaiveld en een deel op het plein. Tevens is de entree naar het plein toe ook de route voor het laden en lossen. De Slotjesveste heeft het laden en lossen gecombineerd met de eigen oprit. Dit kan eventueel gecombineerd worden met het secundaire voetpad, waarbij de weg naast het voetpad komt te liggen.



Projectie bestaande situatie

De nieuwe bebouwingsrand komt achter de huidige bebouwing te staan, op de parkeerterreinen, de gymzaal en de locatie van de Bi-encorf. Het nieuwe stadhuis komt langs de van Oldeneellaan en kan dus gebouwd worden, terwijl het huidige stadhuis in functie blijft. Er staan veel bomen op de huidige parkeerterreinen achter het stadhuis. Een deel van deze bomen verkeerd in matige conditie. Geinventariseerd zal moeten worden welke bomen rond het huidige stadhuis behouden kunnen worden in relatie tot de sloop. Op de locatie van het stadhuis staan geen bomen.



Randvoorwaarden

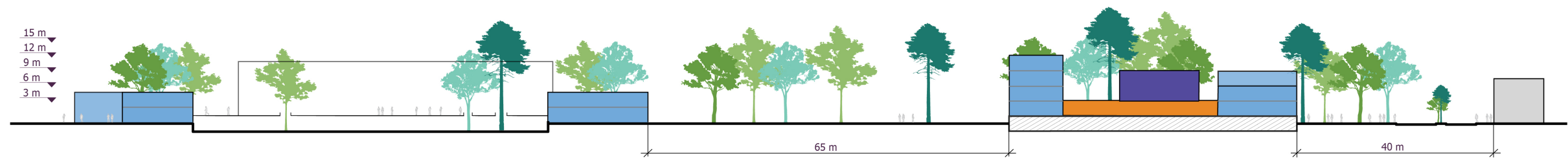
Het huidige kabels, leidingen en riolering trace valt buiten de bouwblokken en kan in de ze situatie behouden blijven. De nieuwe locatie van de gymzaal valt net buiten de twee randen van de 1km straal voor basisschool de Westhoek en de Touwbaan.

Werkscenario C

doorsneden



doorsnede overzicht

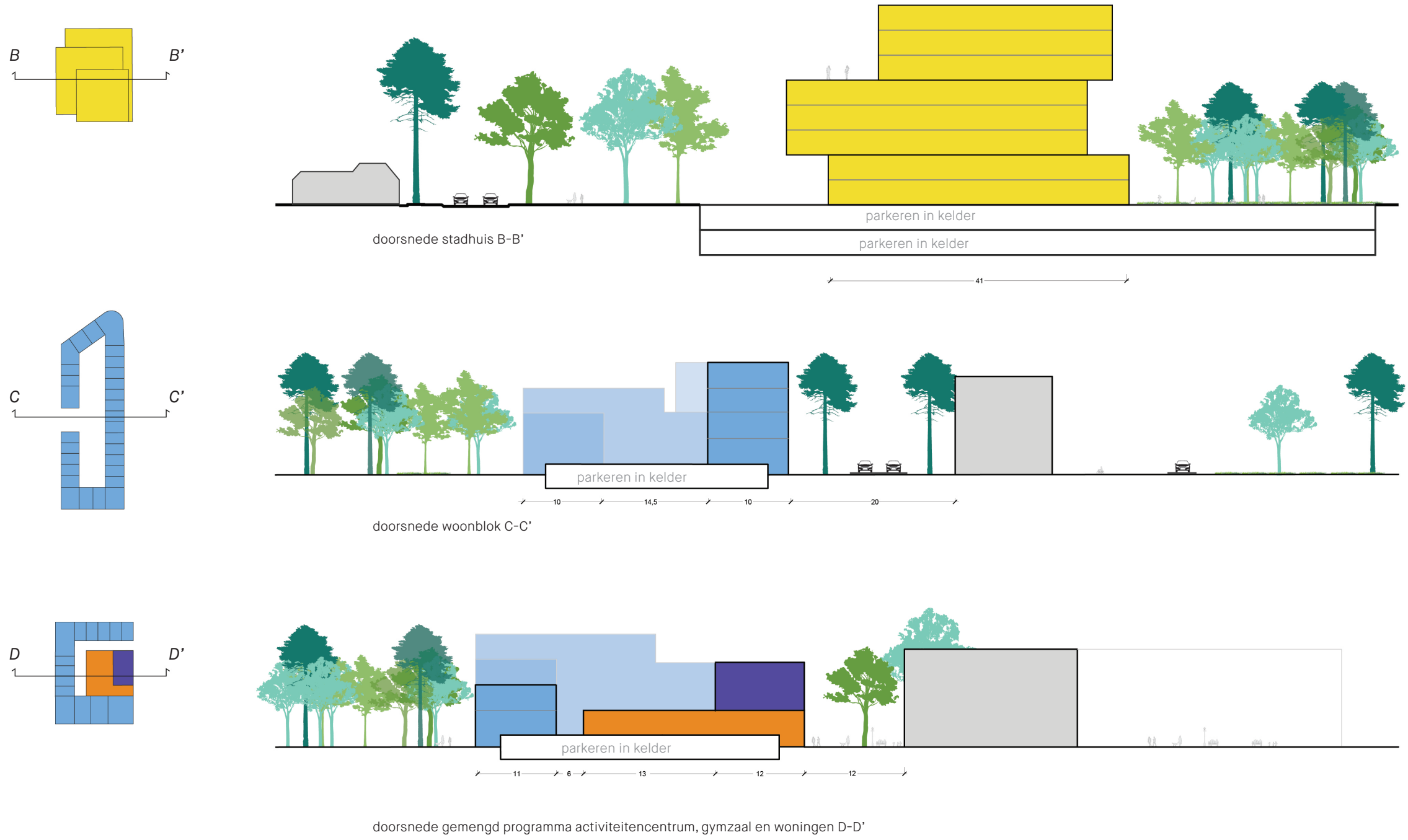


doorsnede A-A' langs ooststrand Slotjesveld

-  woningen/apartementen
-  stadhuis
-  activiteitencentrum
-  gymzaal

Werkscenario C

doorsneden volumes



Werkscenario C

architectuur en uitstraling



Wibautstraat, Amsterdam; 'special' zorgt voor verbijzondering van de parkrand



Leidse Schans, Leiden; gesegmenteerde appartementen



Openluchtmuseum, Arnhem; transparant en warm



Mullerpij, Rotterdam; Herenhuizen met ieder een eigen uitstraling, maar eenduidig in materiaalgebruik



Architectonische uitstraling

Net als in scenario A, dient de toe te voegen woningbouw een heldere parkrand te vormen. Dit kan worden bereikt door een eenduidig materiaalgebruik. Een aantal uitzonderingen, in de vorm van 'specials', zorgen voor een welkome afwisseling en verbijzondering van het geheel. De korrelgrote zal net als in scenario A niet te groot moeten zijn om de menselijke maat in de parkrand te behouden. Maximale gevellengtes van rond de 12 meter kunnen hierbij helpen.

Het stadhuis staat in dit scenario als los element in het park. Door zijn positie aan de Slotlaan heeft het gebouw twee verschillende kanten. Aan de parkzijde kan het gebouw zich openen en vormt de begane grond een publieke entree voor de bezoekers van het park. Een transparante begane grond zorgt voor deze verbinding. Aan de Slotlaan zal het gebouw een meer gesloten gevelbeeld hebben. De begane grond zou zich hier aan kunnen onttrekken om een doorzicht te geven naar het park

Werkscenario C

uitgangspunten en verkavelingsstudie

Uitgangspunten

- Slotjesveld en Slotpark samen als het groene hart van Oosterhout.
- Een helder raamwerk wat park verbindt met omgeving.
- Afwegen ruimtelijke kwaliteit versus aantal woningen.
- Cultuurhistorie van de Slotjes zichtbaar en beleefbaar maken.
- De geformuleerde thema's voor het stadhuis; open, duurzaam, transparant en verbindend in acht nemen.
- Onderbouwing waarom programma's samengevoegd zijn of juist gescheiden.
- De Hoogtes en massa's van de bebouwing zijn passend voor Slotjesveld en Oosterhout.
- Goede onderlinge relatie van het nieuwe programma t.o.v. bestaande context.
- Parkeren dient te voldoen aan de gestelde normen maar is niet meer zichtbaar aanwezig in het Slotjesveld.
- Goede bereikbaarheid te voet en fiets, auto is ondergeschikt.
- Oppervlaktewater rond deze hoeveelheid behouden.
- Bouw van 46 huurappartementen oud kazerneterrein.
- Ruimte voor een evenemententerrein.

Verkavelingsstudie



Programma	BVO	GO	aantal	Parkeren
Stadhuis	ca. 10.000 m ²	ca. 8.500 m ²	-	Gemeente
Activiteitscentrum	ca. 1.300 m ²	ca. 1100 m ²	-	240 pplaatsen (gebouwd)
Gymzaal	ca. 700 m ²	ca. 600 m ²	-	10 maaiveld
Woningen	ca. 8.500 m ²	ca. 6.600 m ²	ca. 65 woningen	Parkeren woningblok
				200 pplaatsen
Totaal	ca. 24.500 m²	ca. 19.900 m²		Parkeren straat
				80 pplaatsen

Werkscenario C

3D beeld



Zicht langs de zuidelijke rand Van Oldeneellaan



overzicht standpunten



Zicht naar Stadhuis vanuit het park

Werkscenario C

3D beeld



Zicht naar het stadhuis vanuit het park



Zicht vanuit de Slotlaan

Voorkeursscenario A

conclusie

pluspunten

- Stadhuis als duidelijk centraal punt in het park, goed vindbaar en bereikbaar.
- Het stadhuis is gepositioneerd achter het huidige stadhuis.
- Het park krijgt er een heldere oostrand met woningbouw en stadhuis, zonder infrastructuur.
- Geen parkeren meer in het zicht.
- Het hertenkamp blokkeert niet meer het Slotpark van het Slotjesveld en is alzijdig te bezoeken, het maakt meer onderdeel uit van het park.
- Weinig infrastructuur nodig voor de ontsluiting en er kan gebruik worden gemaakt van bestaande inritten.
- Sport en spel gebied kan op de huidige locatie blijven bestaan.
- De zone met de Slotjes is helderder gedefinieerd doordat Slotje Limburg weer een tuin heeft.

minpunten

- Er staan veel bomen op de locatie van het stadhuis, hier zal een groot deel van moeten wijken.
- De nieuwe padenstructuur volgt niet de oude landbouwstructuren waardoor de oude watergang verloren in het veld ligt. De wategangen dienen opnieuw ontworpen te worden.
- de ontsluiting van het stadhuis is gesitueerd via de Keiweg. De Keiweg leent zich minder goed voor de ontsluiting van het stadhuis, nieuwe woningen en de ontwikkeling van het oude brandweerkazerneterrein.
- De basisschool de Kameleon en de kinderopvang SKO dienen meegenomen te worden in de planvorming om tot een goed plan te komen. Dit is een kostenpost gezien de huidige staat van het gebouw prima is.



Voorkeursscenario A

alternatieve volume studies

Algemene conclusies

- In alle drie de scenario's is er expliciet voor gekozen om het programma van het activiteitscentrum niet onder te brengen in het stadhuis. De kans bestaat dat de gebruikers van het activiteitscentrum het stadhuis als drempel ervaren om gebruik te maken van het centrum. De gymzaal zou eventueel wel samen gevoegd kunnen worden met stadhuis. Het combineren van functies leidt tot een groter gebouw wat niet per se goedkoper is en/of beter past. 1500 m² toevoegen op 10,000 betekent dat het gebouw 15% groter wordt en dat strookt niet met het respecteren van de maat en schaal van Oosterhout en het gebied.
- Het programma van de Biencorf kan in ieder scenario eventueel opgenomen worden mocht dit wenselijk zijn. Het programma is hier flexibel in.
- De inrichting van de openbare ruimte verschilt per scenario, maar is onderling uitwisselbaar.
- De scenario's zijn met name een massastudie. Keuze voor een scenario is een keuze voor de strategie van het scenario, niet per definitie de inrichting.
- De huidige inrichting van de kermis gaat niet goed samen met de locatie. Slotjesveld valt onder het waterbeschermingsgebied, er dient geen olie van machines op de grond te lekken. Zelf in de huidige situatie met verhard oppervlak levert dit problemen op doordat er veel verkeersbewegingen buiten het parkeerterrein nodig zijn voor de opzet. Een evenemententerrein kan prima op deze plek, maar alleen voor evenementen met weinig gemotoriseerde apparatuur.
- werkscenario C is opgesteld naar aanleiding van de vraag of het Stadhuis ook op de plek van het parkeerterrein kon komen. Dit scenario geeft duidelijk aan dat het niet wenselijk is om eenzelfde blokkerende kolos langs de Slotlaan de bouwen als de Slotjesveste.

Keuze voorkeursscenario A

- heldere oostrand.
- goede aansluiting op het groennetwerk.
- Slotlaan en Van Oldeneellaan behouden hun kwaliteit en groen uitzicht.



studie scenario A aansluiting zoeken op Tempelierstraat



studie scenario A afmaken woningbouwblok in fasering met De Kameleon

Werkscenario B

conclusie

pluspunten

- Stadhuis als duidelijke beëindiging van de voortzetting van de Kastanjedreef, goed vindbaar en bereikbaar.
- De oostrand van het park wordt beëindigt door het hertenkamp in plaats van het toevoegen van bebouwing.
- Het hertenkamp blokkeert niet meer het Slotpark van het Slotjesveld en is alzijdig te bezoeken, het maakt meer onderdeel uit van het park.
- De vele bomen aan de oostzijde kunnen behouden blijven.
- Weinig infrastructuur nodig voor de ontsluiting en er kan gebruik worden gemaakt van bestaande inritten.
- De zone met de Slotjes is helderder gedefinieerd doordat Slotje Limburg weer een tuin heeft.
- De kermis kan in plaats van op de Slotlaan in het park naast Slotje Limburg plaats vinden tot aan het evenementenveld.
- De dreven geven de noord/zuidrichting weer terug aan het park.
- Het doorzetten van de dreven geeft het park een heldere en kenmerkende structuur.
- Het nieuwe stadhuis is gelegen aan de van Oldeneellaan en sluit goed aan bij het mobiliteitsplan.

minpunten

- De verrommeling aan de oostzijde wordt niet opgelost en blijft zichtbaar. Er ontbreekt een goede parkrand.
- Er staan bomen op deze locatie, hier zal een groot deel van moeten wijken.
- Sport en spel gebied dient verplaatst te worden, maar krijgt wel een mooie plek in het park.
- De Slotjesveste staat op een verkeerde plek in het park. De nieuwe rand van bouwblokken verankert het gebouw maar voegt ook gebouwen toe waar in principe geen nieuwe rand nodig is.
- Bij het doortrekken van de dreven zijn er geen duidelijke beëindigingen, alleen het stadhuis is een heldere beëindiging. De Kastanjedreef gaat langs de Braak, wat geen aantrekkelijk gebied is. Hierdoor vertroebelt wat nu de parkrand is.
- Nieuwe bouwblokken sluiten de verbinding af naar Slotjes midden en Lukwelpark.



Werkscenario C

conclusie

pluspunten

- Stadhuis is goed vindbaar en bereikbaar.
- Het park krijgt er een heldere oostrand met woningbouw en weinig infrastructuur.
- Het park heeft een mooie overgang van nieuwe woningbouw naar hoofdroute naar park.
- Geen parkeren meer in het zicht vanuit het park.
- Weinig infrastructuur nodig voor de ontsluiting en er kan gebruik worden gemaakt van bestaande inritten.
- Sport en spel gebied kan op de huidige locatie blijven bestaan.
- De zone met de Slotjes is helderder gedefinieerd doordat Slotje Limburg weer een tuin heeft.
- Parkeren voor de appartementenrand op maaiveld, scheelt in aanlegkosten.
- De kermis kan in plaats van op de Slotlaan in het park naast Slotje Limburg plaats vinden tot aan het evenementenveld.

minpunten

- Het stadhuis blokkeert de verbinding van de woningen aan de Slotlaan met het park.
- Een gebouw met een omvang van 10.000m² op deze plek doet afbreuk aan de historie en kwaliteit van de Slotlaan, de Slotjes en tast het hele gebied aan.
- Er staan veel bomen op de huidige locatie van het stadhuis, hier zal een groot deel van moeten wijken.



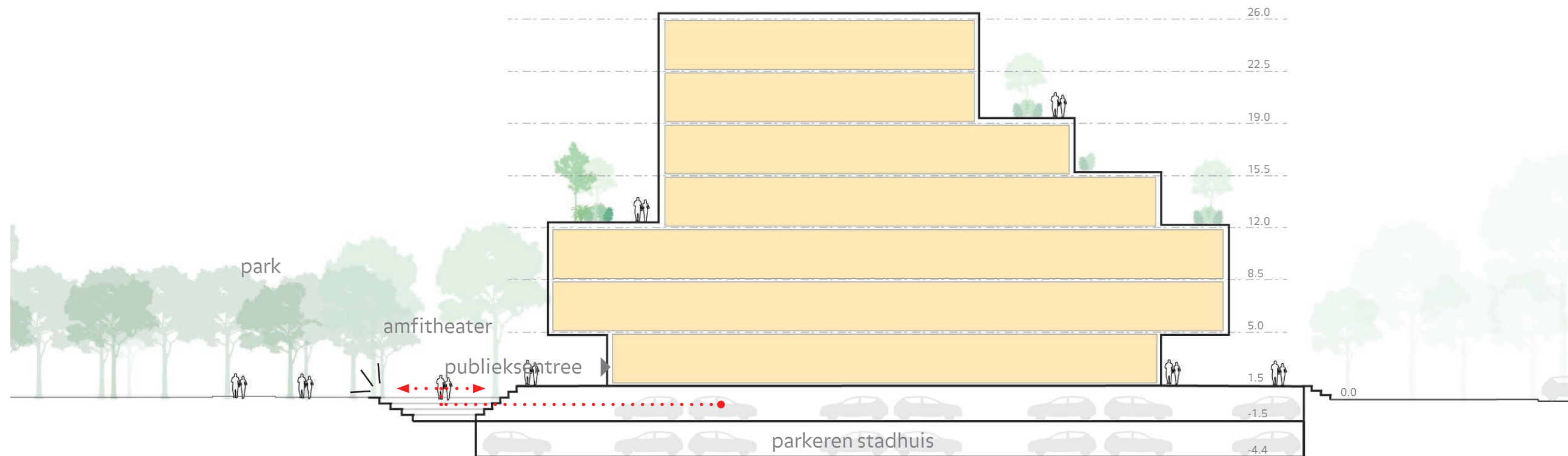
Bijlage

D

Uitwerking scenario A

Raamwerk parkrand Slotjesveld

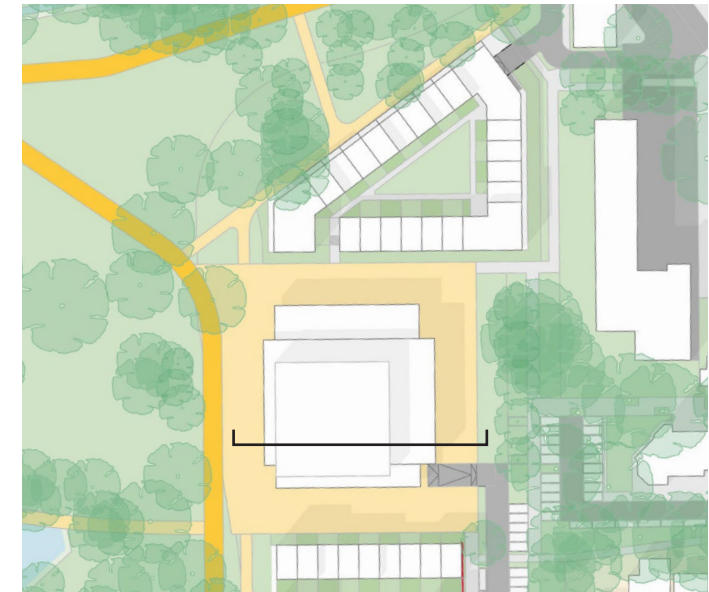
Relatie tot het park d.m.v. ontmoetingsplek voor het stadhuis



Verbinding met verdieping onder maaiveld door een fysieke verbinding tussen beide te maken

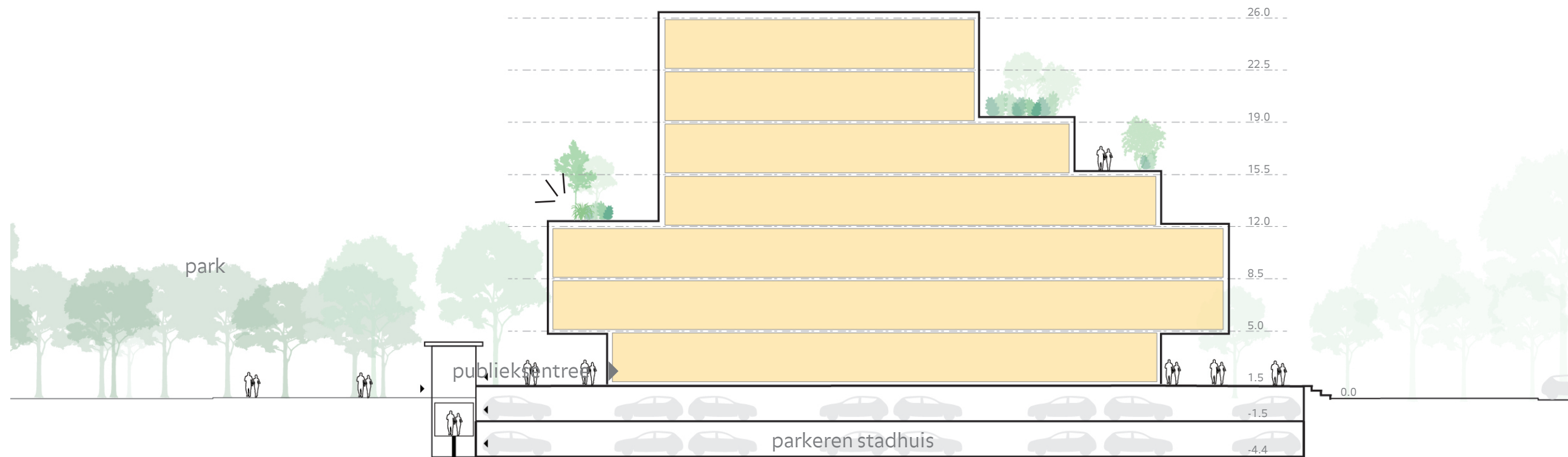


Deze ruimte kan dienen als ontmoetingsplek, pal voor het nieuwe stadhuis

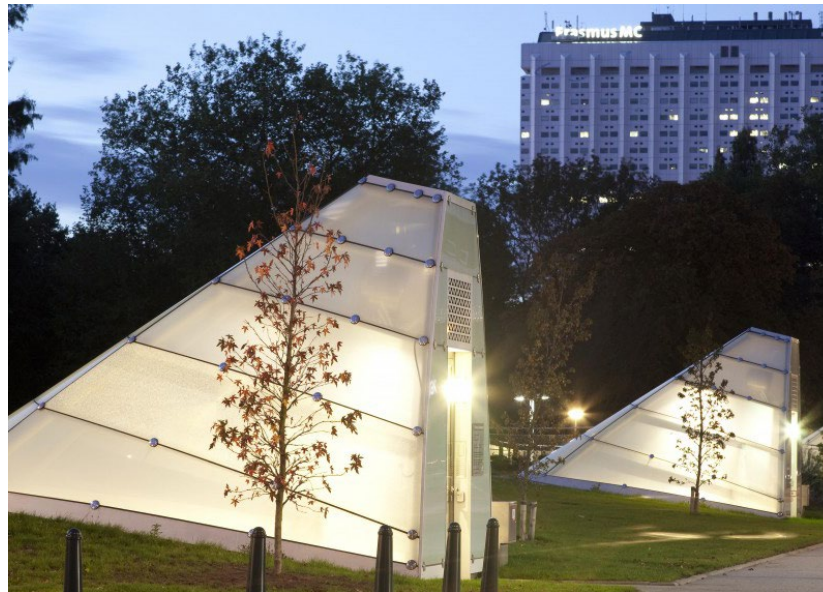


Raamwerk parkrand Slotjesveld

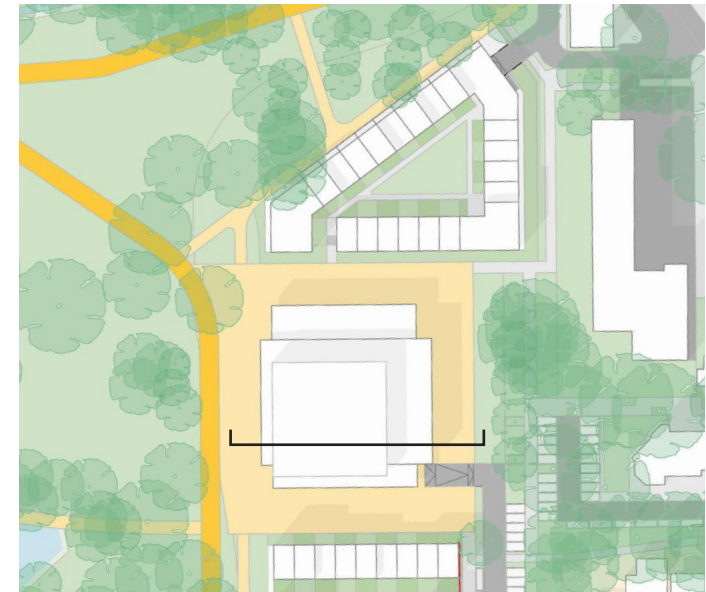
Relatie tot het park d.m.v. uitgang parkeergarage in het park



Uitgang meteen in het park



Als sculpturen langs parkrand

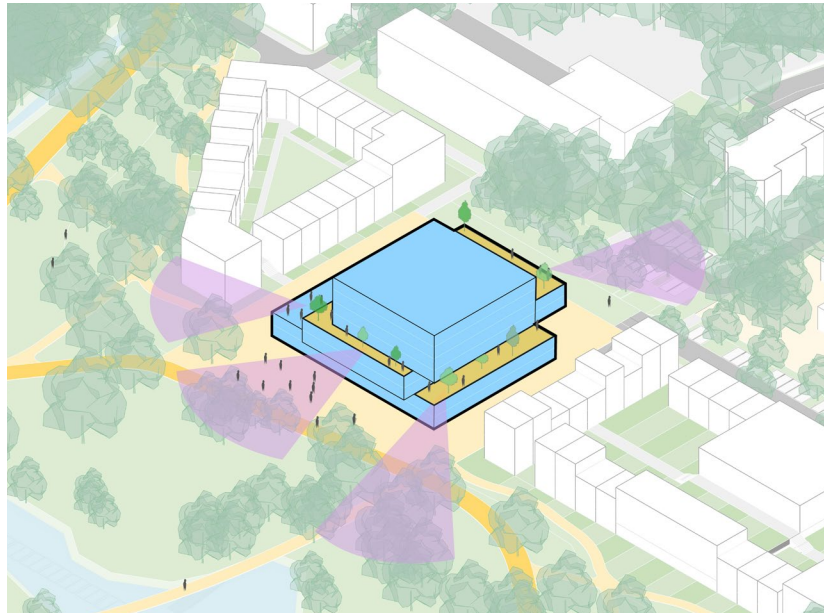


Raamwerk parkrand Slotjesveld

Volume studies Stadhuis; verbinding met het Slotjesveld

Studie 1: Stapeling van volumes

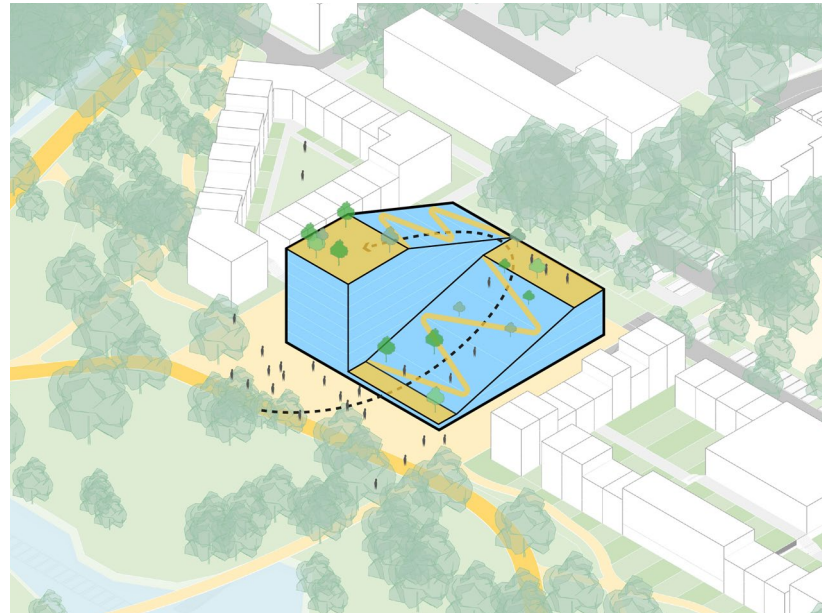
oppervlakte 9.400m²



Door het stapelen van de volumes ontstaan er terrassen die uitzicht geven op het Slotjesveld. Hierdoor ontstaat een visuele verbinding met de openbare ruimte rondom het stadhuis.

Studie 2: Publiek toegankelijk dak

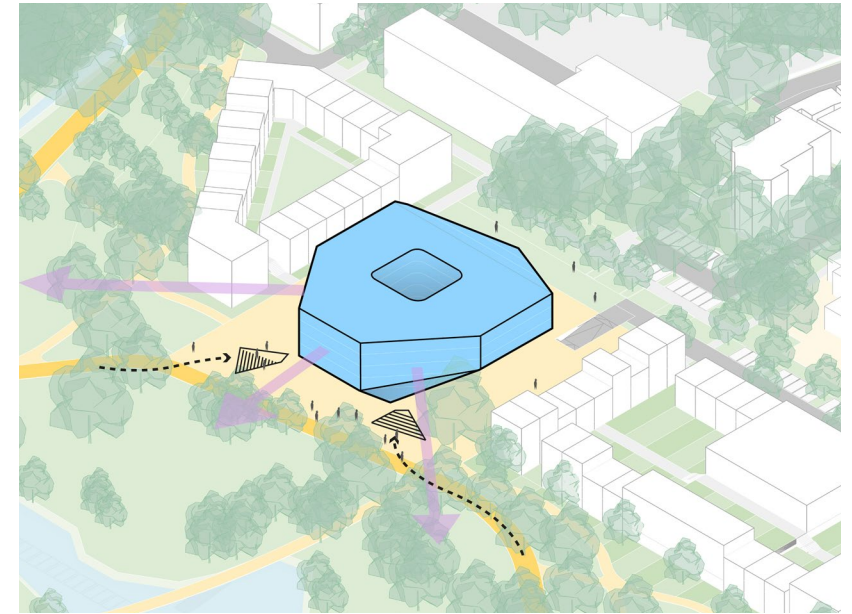
oppervlakte 9.700m²



Integratie van gebouw en landschap. Het stadhuis wordt zo een publiek toegankelijk gebouw dat gebruikt kan worden als onderdeel van het Slotjesveld

Studie 3: Richtinggevend object

oppervlakte 10.300 m²



Gebouw als object met verschillende richtingen. Variatie aan visuele connecties met het park. Op maaiveld verbinden veel verschillende entrees in het landschap het gebouw met het park.

Slotjesveld en Slotpark

Zone programmering



Zone I Slotpark



Slotpark; Kunstinstallaties als speelplaats



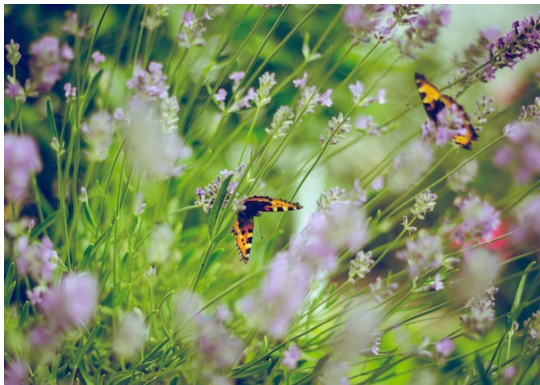
Muziek-, en kunstfestival

Slotjesveld en Slotpark

Zone programmering



Zone II Slotjeszone



Slotjeszone; Plant-, en biodiversiteitsgebieden



Filmfestival

Slotjesveld en Slotpark

Zone programmering



Zone III Slotjesveld



Slotjesveld; Sport-, en speelgebieden



Foodtruck festival op stadhuisplein

Bijlage

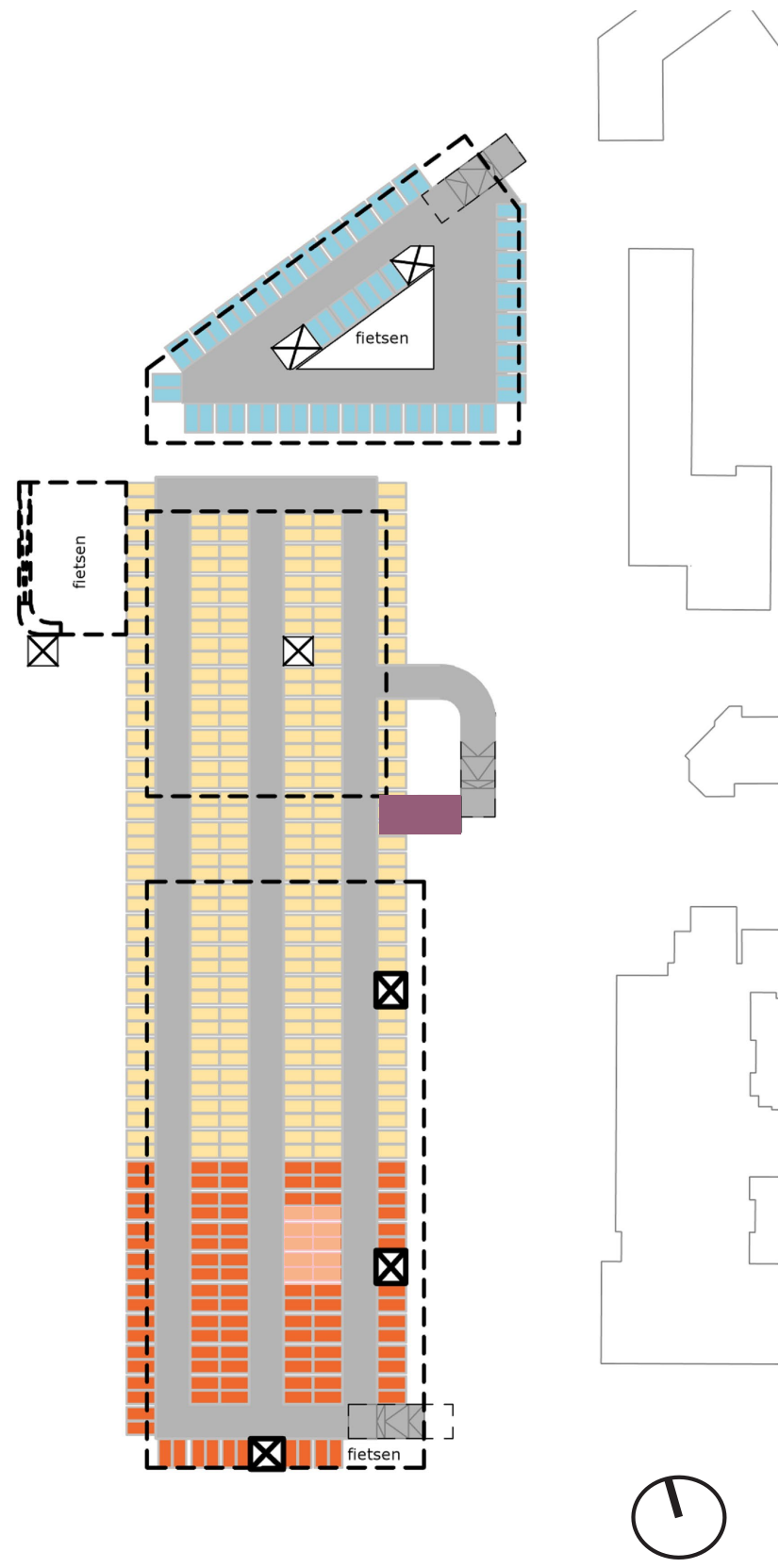
E

Parkeerstudie

Parkeerstudie

parkeren half verdiept niet gefaseerd – stadhuis 1 laag

Parkeren half verdiept zonder zuidblok fasering
Vanwege de fasering van het project is het parkeren opgedeeld geraakt in verschillende parkeerbakken, waarbij het parkeren voor het stadhuis in twee lagen plaats vindt. Ons advies is om het stadhuis en bouwblok Zuid in één keer te ontwikkelen, wat de mogelijkheid biedt om het parkeren in één laag, in een grote parkeerbak aan te leggen. Dit heeft als voordeel dat het parkeren voor het stadhuis niet in twee lagen hoeft plaats te vinden en dat gedeeld parkeren tussen stadhuis, woningen en activiteitencentrum flexibeler is. Deze oplossing geeft ook meer vrijheid in het zuidelijk bouwblok om het activiteitencentrum en gymzaal in te passen. Een adere goede mogelijkheid die wel binnen de fasering past is om het parkeren van het stadhuis gefaseerd aan te leggen waarbij fase 2 parkeren half verdiept in het park wordt doorgetrokken (zie blz. 127).



Overzicht parkeren ondergronds (half verdiept)

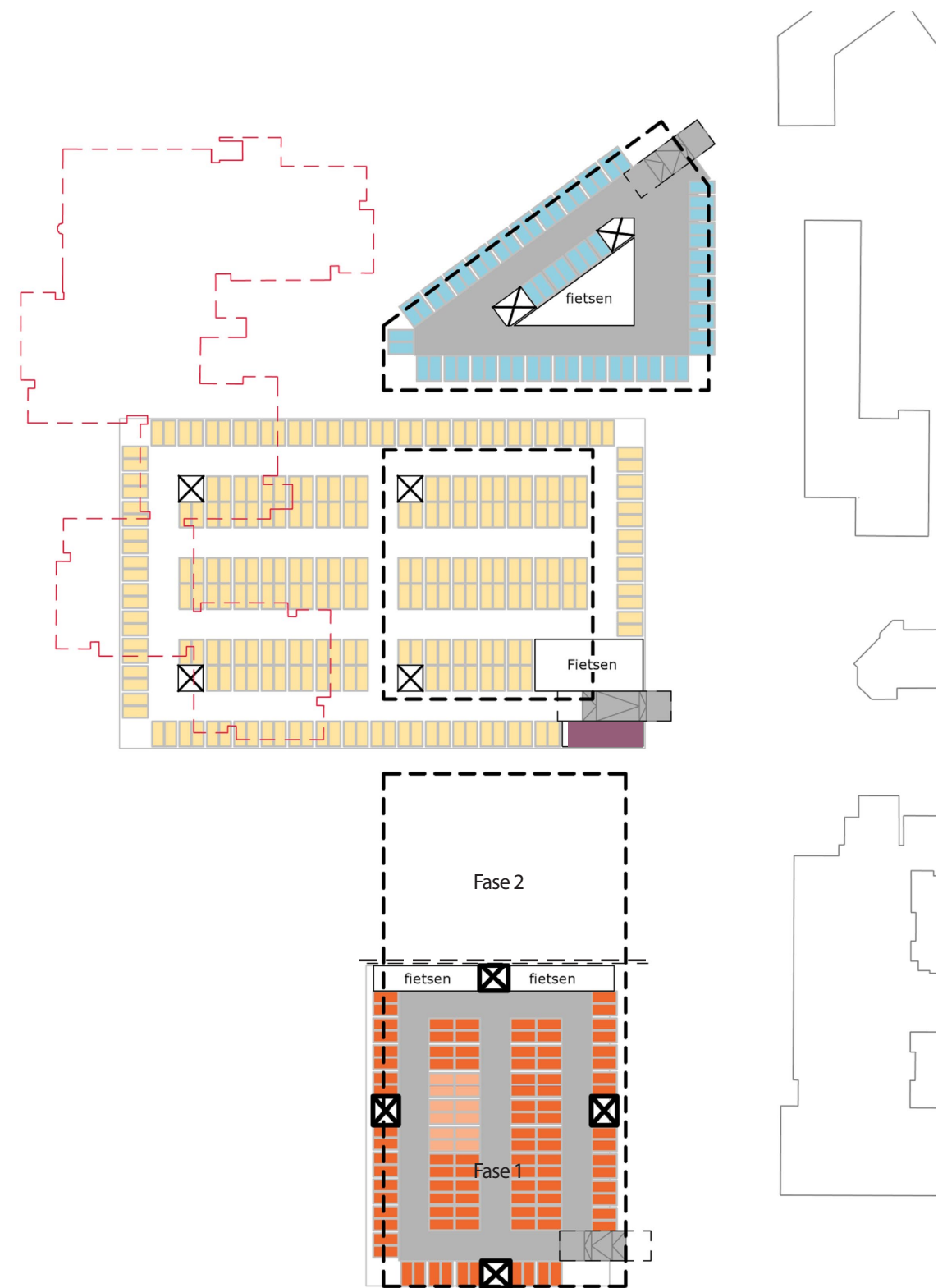
Bouwvolumes		
Trafo		
Blok noord totaal	71	
bewoners	60	
bezoekers	11 (op straat ingepast)	
Stadhuis	250	
Blok zuid totaal	114	
bewoners	102	
bezoekers	18 (op straat ingepast)	
activiteitencentrum	12	

getallen maaiveldparkeren zie blz 33

- parkeren halfverdiept;
- fietsparkeren in parkeergarage;
- stadhuis parkeren één laag gefaseerd;
- toegang via Van Oldeneellaan;
- opnemen bestaande trafo.

Parkeerstudie

parkeren half verdiept- gefaseerd



Overzicht parkeren ondergronds (half verdiept)

Bouwvolumes		
	Trafo	
	Blok noord totaal	71
	bewoners	60
	bezoekers	10 (op straat ingepast)
	Stadhuis	250
	Blok zuid totaal	114
	bewoners	102
	bezoekers	18 (op straat ingepast)
	activiteitencentrum	12

getallen maaiveldparkeren zie blz 33

- parkeren halfverdiept;
- fietsparkeren in parkeergarage;
- stadhuis parkeren één laag;
- stadhuis parkeren gefaseerd;
- toegang via Van Oldeneellaan;
- opnemen bestaande trafo.

Parkeerstudie

parkeren in het park groen ingepast



Parkeren stadhuis in het park

Naast het half verdiept parkeren onder en naast het stadhuis is ons gevraagd om te kijken naar het inpassen van het stadhuis parkeren in het park. In dit beeld aangegeven welke ruimtereservering het parkeren voor het stadhuis in beslag neemt als het parkeren in het park wordt opgenomen. Uitgangspunt is dat het met overdekt groen wordt ingepast en de parkfunctie niet wordt belemmerd. Uitgaande dat de auto ontsluiting niet door het park loopt, de Keiweg en Slotlaan niet mogen dienen als ontsluitingswegen, blijft er één mogelijke locatie over voor ontsluiting: in de nabijheid van de Van Oldeneellaan. Voor een maximale inpassing betekent dit dat het parkeren verdiept of half verdiept wordt opgenomen in het park, waarbij half verdiept een barrière opwerpt tussen de Van Oldeneellaan en het park. Ons advies is om het parkeren van het stadhuis onder het stadhuis te ontwikkelen al dan niet gefaseerd met uitbreiding in het park. Dit weegt in kosten vermoedelijk niet op tegen een ondergrondse parkeergarage in het park en het parkeren voor het stadhuis is goed vindbaar.

Maaiveldparkeren woningblokken

Tevens is het parkeren op maaiveld van de woningbouwblokken in beeld gebracht. Dit heeft een aantal consequenties en geniet daarom ook niet onze voorkeur:

- om het parkeren in te kunnen passen zijn de woningen op begane grond half zo diep wat een moeilijk type woning oplevert;
- bouwblok noord kan maximaal 48 parkeerplaatsen intern huisvesten, dit komt neer op 26 woningen;
- de ruimte dient overdekt te zijn anders gaat er te veel kwaliteit verloren zoals:
 - geen sociale cohesie
 - geen veilige speelruimte
 - geen aantrekkelijk uitzicht > verkoopbaarheid woningen
 - moeilijk klimaatadaptief in te richten

Afwegingen parkeren stadhuis in het park:

- ontsluiting kan alleen via de Van Oldeneellaan;
- behoud van een korte looproute naar het stadhuis;
- blokkeert park wanneer het parkeren op maaiveld wordt ingepast of half verdiept;
- bestaande sport dient te verhuizen tenzij het parkeren ondergronds wordt ingepast;
- voor inpassing op maaiveld is meer ruimte nodig voor de groene aankleding op en rond het parkeerterrein;
- de parkeergarage is beter vindbaar voor gedeeld parkeren met bijvoorbeeld zaterdag bezoek voor het centrum. Het is daarentegen minder goed vindbaar voor bezoekers van het stadhuis.

Parkeerstudie

parkeren

Parkeren half verdiept in park



Half verdiept parkeren groen overdekt



Half verdiept parkeren groen één zijde open

Voordelen

- minder beperkingen fasering planontwikkeling.

Nadelen

- groot ruimtebeslag (groen heeft ook ruimte nodig);
- fysieke barrière in het park;
- vindbaarheid parkeren voor stadhuis.

Parkeren onder maaiveld in park



Verdiept parkeren met openingen voor lucht en daglicht



Verdiept parkeren met parkinrichting op maaiveld

Voordelen

- geen barrière werking;
- park kan doorlopen tot aan Van Oldeneellaan en de woonwijk goed verbinden met park;
- geen problemen met grondwaterbeschermingsgebied.

Nadelen

- kostbaar;
- vindbaarheid parkeren voor stadhuis.

Parkeren op maaiveld in bouwblok



Parkeren overdekt met een dek



Groeninrichting boven parkeren

Voordelen

- goedkoper dan half verdiept wanneer er geen groeninrichting wordt toegepast.

Nadelen

- om het parkeren in te kunnen passen zijn de woningen op begane grond half zo diep wat een moeilijk type woning oplevert; beperkt het aantal woningen in blok noord;
- In architectuur aansluiting binnenruimte met dek moeilijker;
- de ruimte dient overdekt te zijn anders gaat er te veel kwaliteit verloren zoals:
 - esthetisch geen aantrekkelijke ruimte > waarde woningen.
 - geen veilige speelruimte allerjongsten;
 - minder sociale cohesie;
 - dient rekening gehouden te worden met grondwaterbeschermingsgebied;
 - niet of moeilijk klimaatadaptief in te richten.

Bijlage

F

Fasering

Fasering

huidige situatie

Overzicht fasering

Door de aanwezigheid van veel bestaande bebouwing wordt in de ontwikkeling van de Oostrand rekening gehouden met fasering. Belangrijk is hierbij dat goed rekening wordt gehouden met de ontsluiting gedurende dit traject en dat huidige bewoners en gebruikers een minimale hoeveelheid overlast ondervinden.

Fase 1

Sloop van gymzaal aan het slotjesveld en start aanleg van nieuwe stadhuis en bijbehorende parkeergarage; Een tijdelijke weg via de huidige parkeervelden van het stadhuis zorgen voor een ontsluiting van de parkeergarage via de Keiweg.

Fase 2

Het oude stadhuis wordt gesloopt en met de aanleg van Blok Noord komt de eerste woningbouw langs de parkrand tot stand.

Fase 3

De sloop van de Biencorf en activiteitencentrum de Slotjes maakt ruimte vrij voor de ontwikkeling van Blok Zuid. Er wordt een eerste hand gelegd aan de nieuwe ontsluitingsweg tussen het woonblok en de Wissel in. Het park wordt nu langzaam getransformeerd tot volwaardig stadspark, door de aanleg van de eerste padenstructuren.

Fase 4

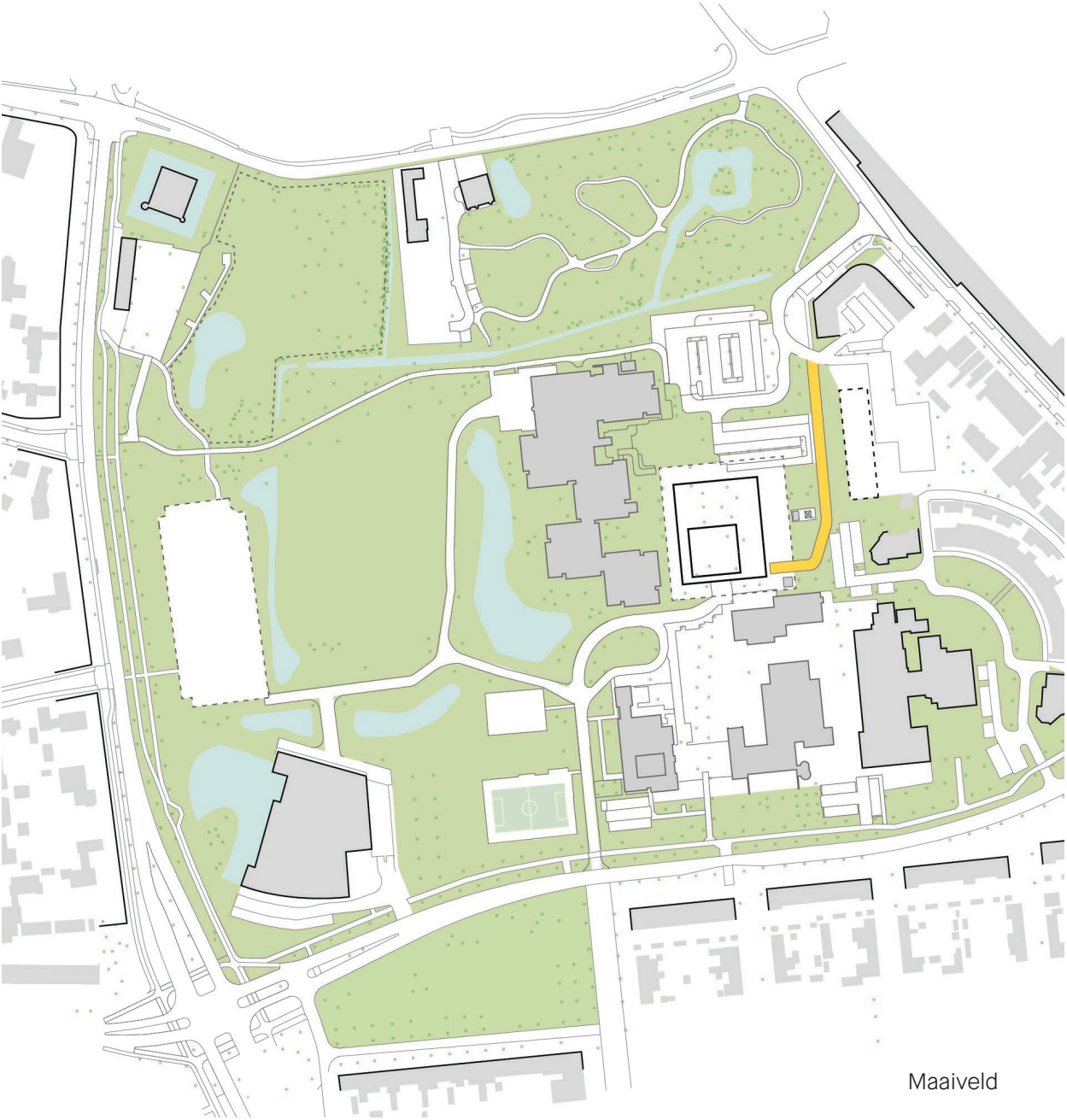
Ten slotte kan door de sloop van de Kameleon ook Blok Zuid in zijn volledigheid worden gerealiseerd. De tijdelijke ontsluitingsweg voor de parkeergarage van het stadhuis wordt opgeheven en de ontsluiting vanaf de Van Oldeneellaan wordt gerealiseerd en kan het tijdelijke parkeerveld langs de Slotlaan worden afgebroken.



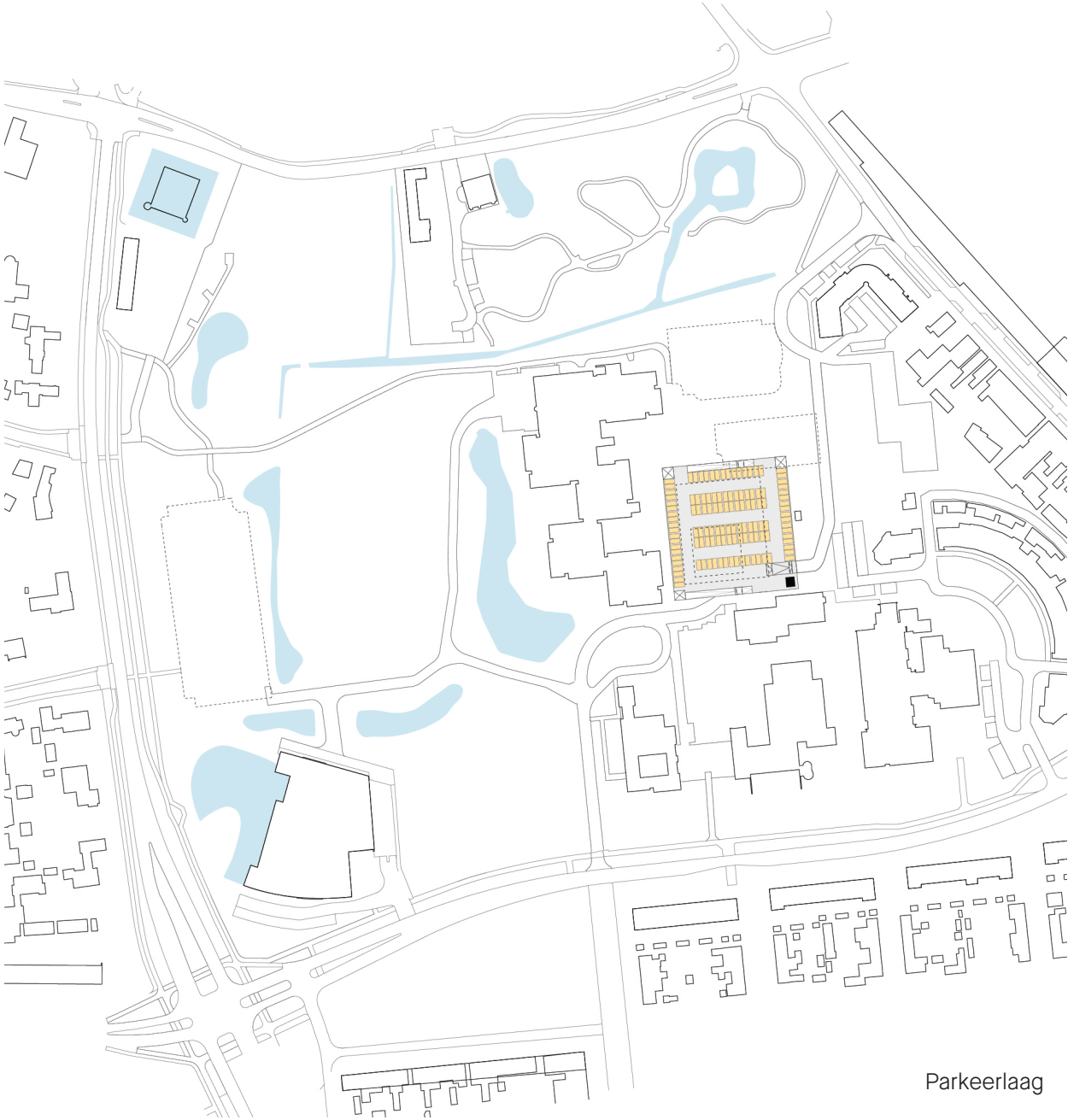
 Te verwijderen gebouwen

Fasering

fase 1



Maaiveld

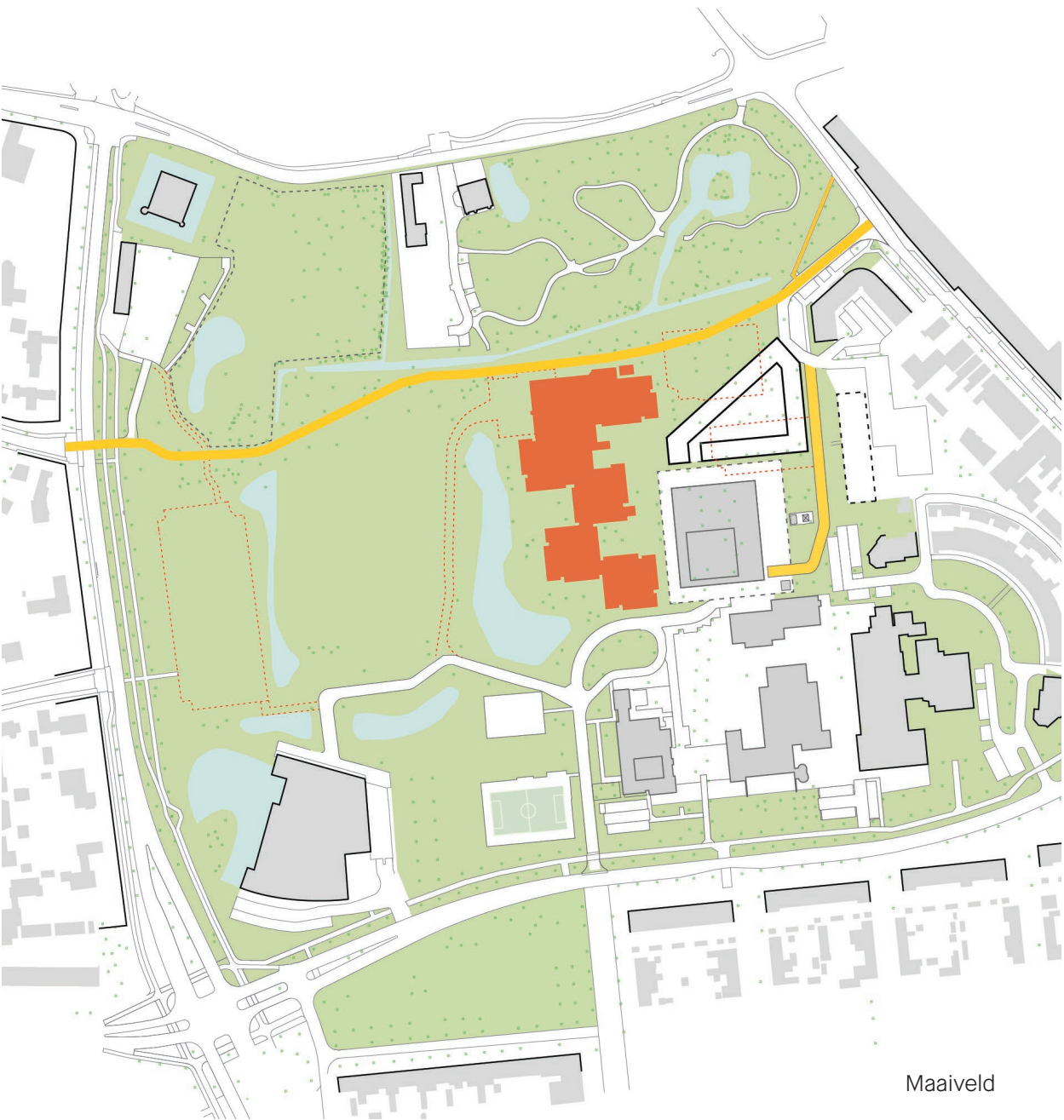


Parkeerlaag

-  te verwijderen infrastructuur
-  nieuwe infrastructuur
-  te verwijderen gebouwen
-  nieuwe gebouwen

Fasering

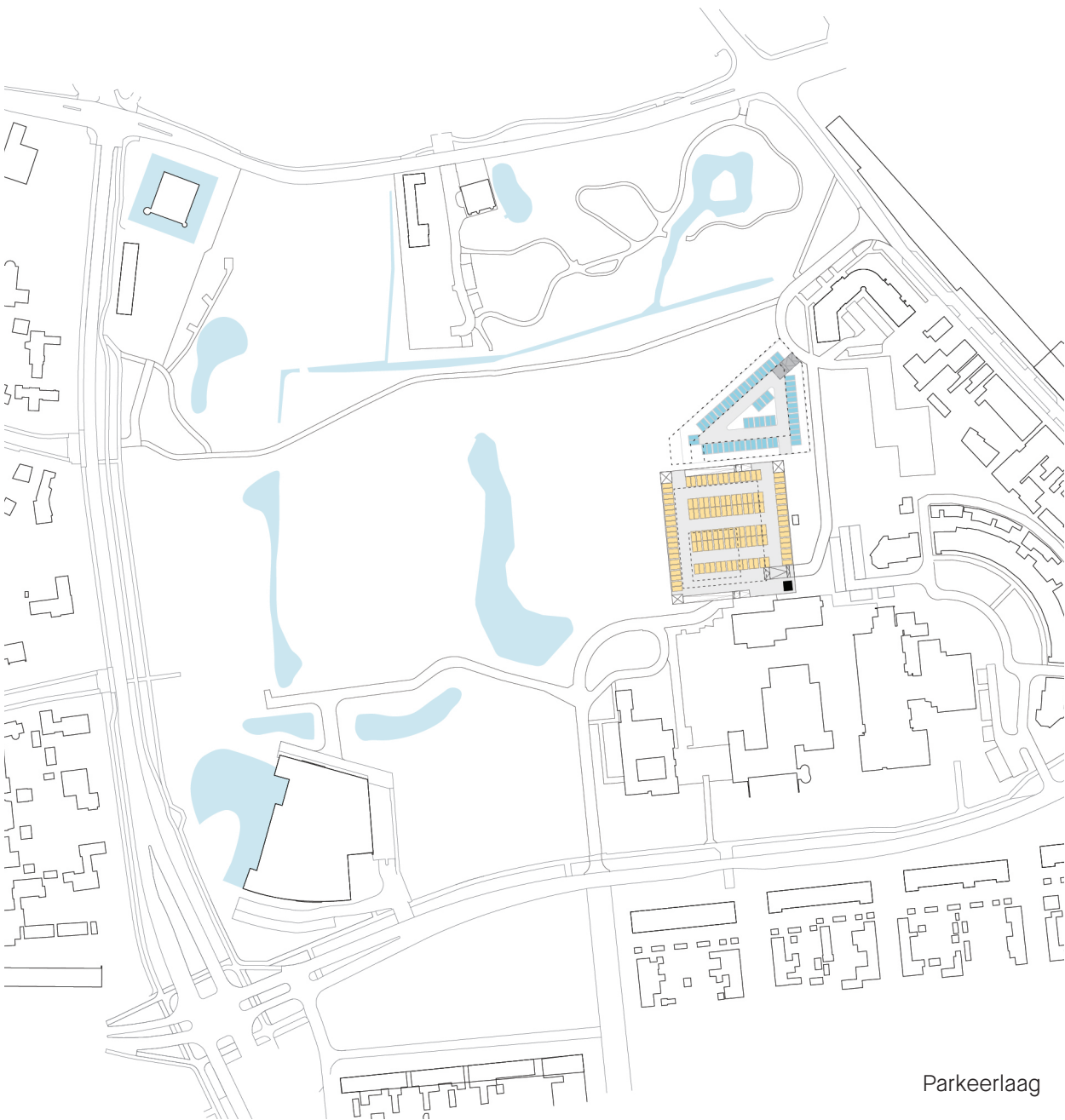
fase 2



Maaiveld

- te verwijderen infrastructuur
- nieuwe infrastructuur
- te verwijderen gebouwen
- nieuwe gebouwen

- primaire padenstructuur park
- secundaire padenstructuur park



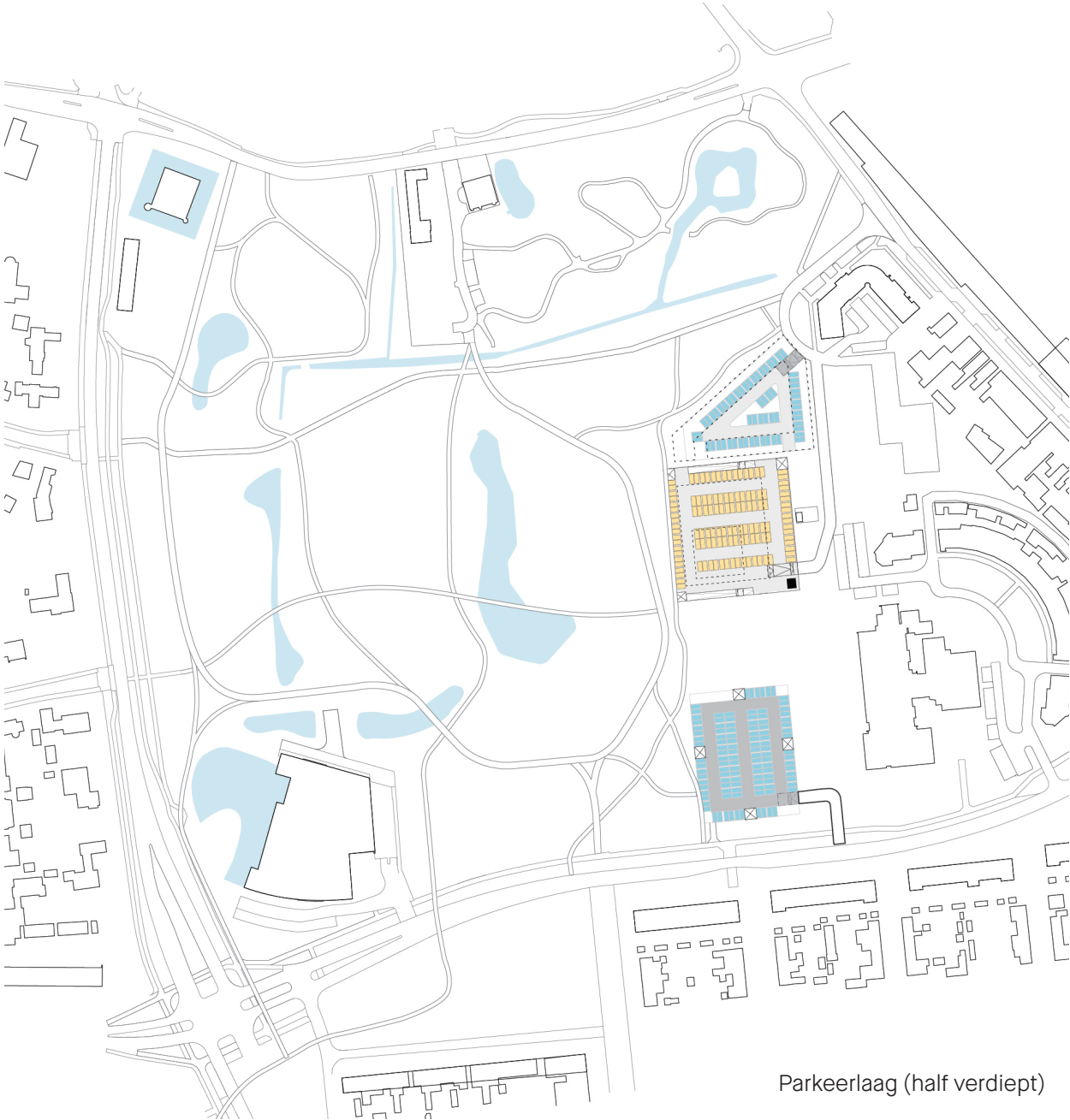
Parkeerlaag

De rode stippellijn geeft de locatie van de parkeerbak aan. De OBS de Kameleon blijft goed toegankelijk en bouwtechnisch is er voldoende afstand om de parkeerbak aan te leggen zonder de fundering te beschadigen.



Fasering

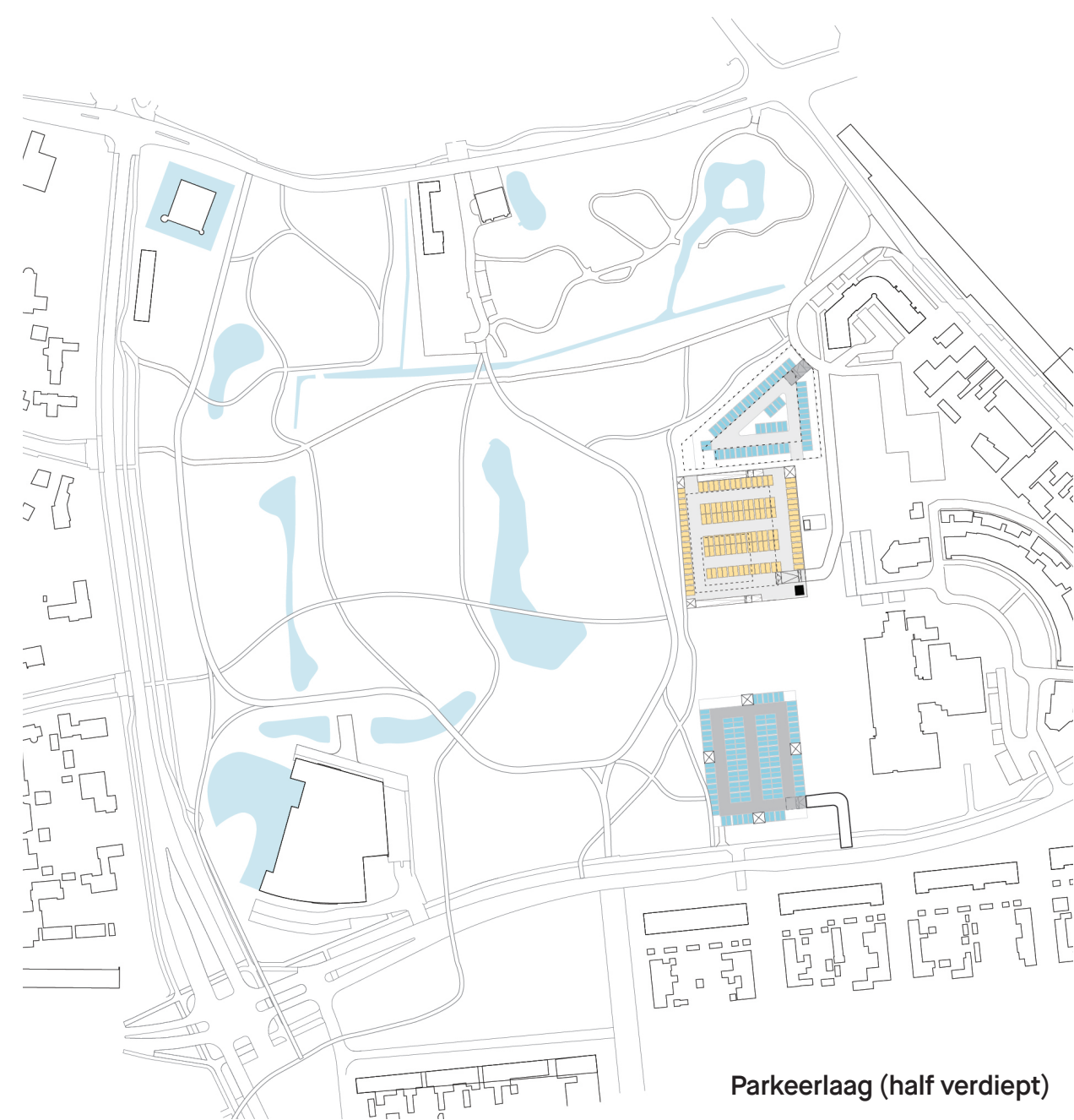
fase 3



- te verwijderen infrastructuur
- nieuwe infrastructuur
- te verwijderen gebouwen
- nieuwe gebouwen
- primaire padenstructuur park
- secundaire padenstructuur park

Fasering

Fase 4, eindsituatie



- te verwijderen infrastructuur
- nieuwe infrastructuur
- te verwijderen gebouwen
- nieuwe gebouwen
- primaire padenstructuur park
- secundaire padenstructuur park

Bijlage

G

Inpassing Slotjesveste

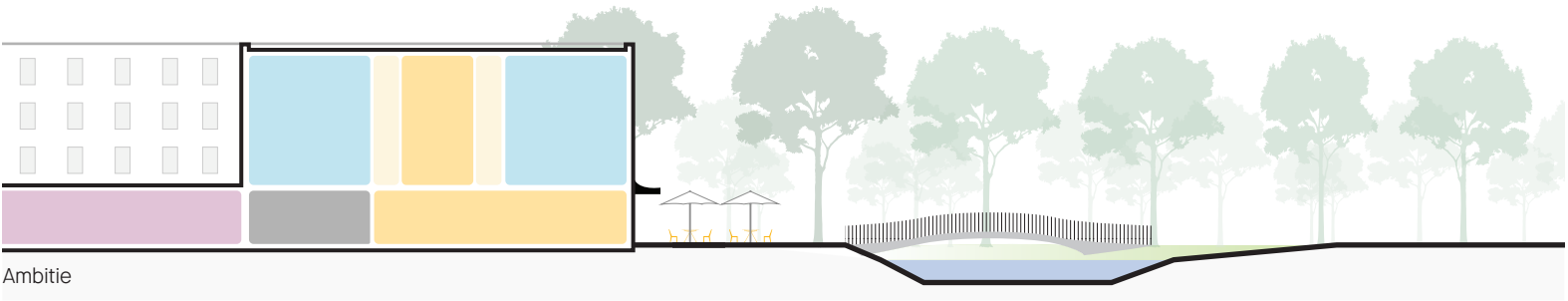
Slotjesveste

Mogelijke ingrepen t.b.v. verbinding met Slotjesveld

Slotjesveste

De positie van het zorgcentrum Slotjesveste is gezien de nieuwe visie op het Slotjesveld een punt van aandacht. In de huidige situatie wordt de noordgevel van het gebouw gebruikt voor logistieke doeleinden. De ontsluiting van deze logistieke ruimten aan het park zorgt voor ongewenste infrastructuur over het Slotjesveld. In de nieuwe visie op het Slotjesveld is deze situatie ongewenst.

De ambitie is om het Slotjesveste beter te verbinden met het park. Om dit te doen zijn op een aantal vlakken aanpassingen mogelijk. Ontsluiting van aan- en afvoer van goederen aanpassen. Indien mogelijk het verplaatsen van de logistieke ruimtes op de begane grond. Aanpassingen aan gevel

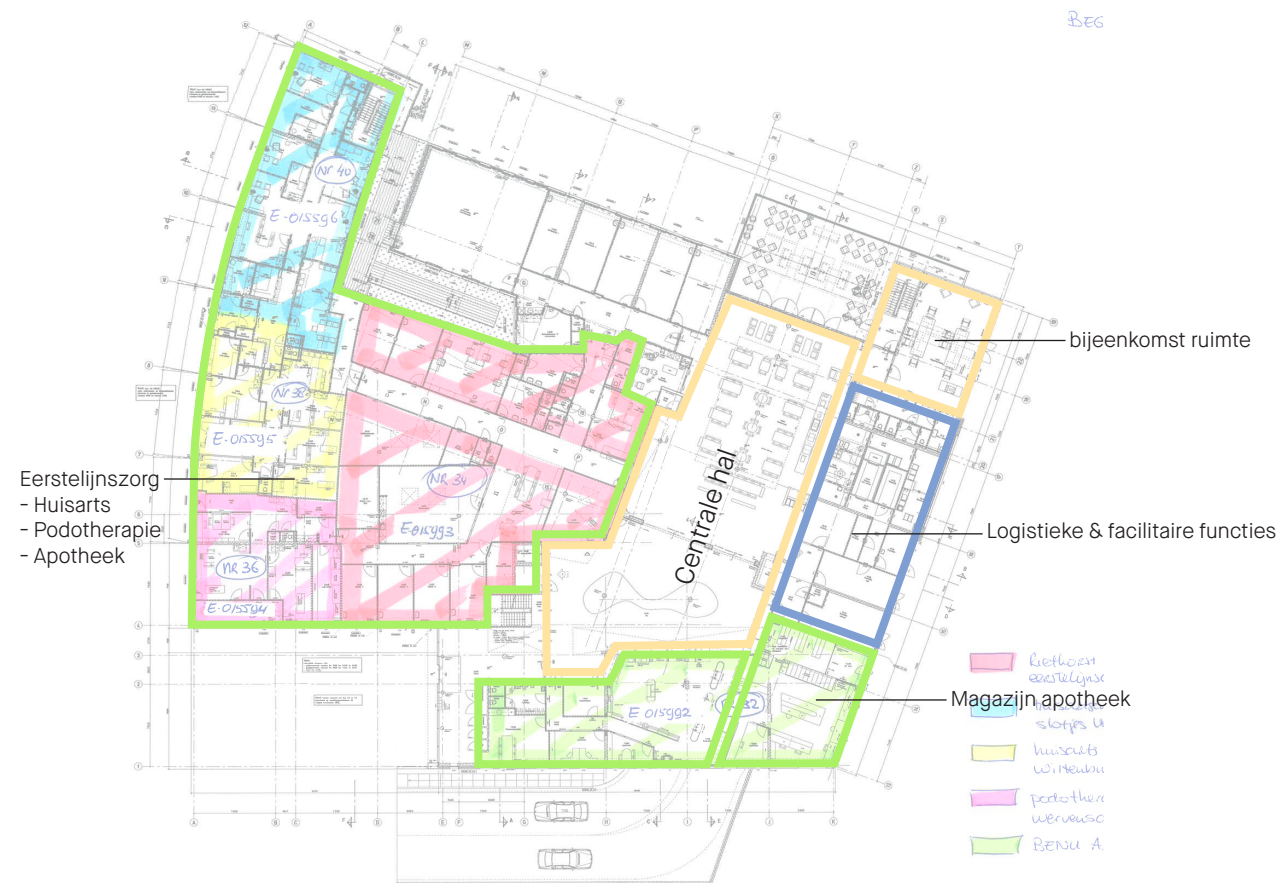


- Publieke ruimte
- Logistiek/functionele ruimtes
- Woningen

Verplaatsen logistieke functies

Om het Slotjesveste een meer publiek karakter te geven aan het Slotjesveld stellen we voor om een aantal functionele/logistieke ruimten te verplaatsen. In de huidige situatie zijn deze tegen de noordgevel geplaatst en blokkeren zo de verbinding met het park.

In overleg met het Slotjesveste kan worden bepaald of er mogelijk meer gemeenschappelijke ruimte aan de parkgevel kan worden gemaakt. Hiermee krijgt het gebouw een toegankelijker gezicht naar het Slotjesveld.



Bestaande situatie



Mogelijke verschuiving

Slotjesveste

Ontsluiting t.b.v. laden en lossen Slotjesveste

In de huidige situatie wordt het Slotjesveste ontsloten via de infrastructuur op het Slotjesveld. Om van het Slotjesveld een kwalitatief hoogwaardig gebruikspark te maken is er voor gekozen om deze infrastructuur te verwijderen. Het Slotjesveste dient bereikbaar te blijven voor logistiek verkeer. Om dit mogelijk te houden onderzoeken we een aantal mogelijkheden.



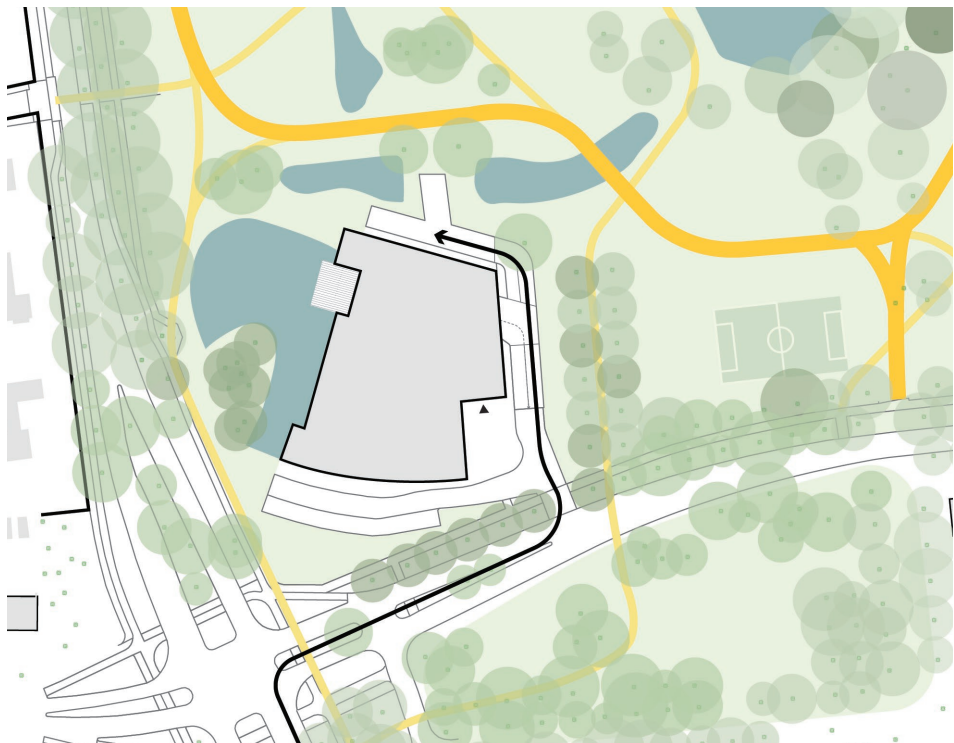
Optie 1 - Verkeer te gast



Optie 3 - Versmallen bestaande parkeerhelling



Optie 2 - Parallele ontsluiting langs Slotlaan



Optie 4 - Doorsteken bestaande parkeerhelling

Slotjesveste

Ontsluiting t.b.v. laden en lossen Slotjesveste



Optie 1 - Verkeer te gast

De minst gewenste optie is om het laden en lossen via de nieuw aan te leggen padenstructuur het Slotjesveste te laten bereiken. Voorwaarde is dat dit op zo'n manier wordt vormgegeven dat alleen laad- en los verkeer toegang heeft en dat de gebruikers van het park ten allen tijde hoofdgebruiker zijn.

Pluspunten

- + Kostentechnisch minst ingrijpende oplossing

Aandachtspunten

- Verkeer alsnog over Slotjesveld
- Oprit naar hoofdpadenstructuur van het park nodig
- Laden en lossen zichtbaar vanaf Slotlaan
- Voetgangers gemengd met laden en lossen.



Optie 2 - Parallele ontsluiting langs Slotlaan

Ontsluiting via westzijde van het Slotjesveste. Bestaande infrastructuur voor het gebouw wordt langs de waterpartij doorgetrokken naar de achterkant van het gebouw.

Pluspunten

- + Logistieke ontsluiting niet over Slotjesveld
- + Afstand tot bomenrij blijft gewaarborgd

Aandachtspunten

- Aanpassing waterpartijen rondom Slotjesveste noodzakelijk
- Steekruimte nodig noordzijde
- Bomenrij aan de Slotlaan vormt eventueel een belemmering
- Veel extra infrastructuur
- Aanzicht vanaf Slotlaan minder fraai

Slotjesveste

Ontsluiting t.b.v. laden en lossen Slotjesveste



Optie 3 - Versmallen bestaande parkeerhelling

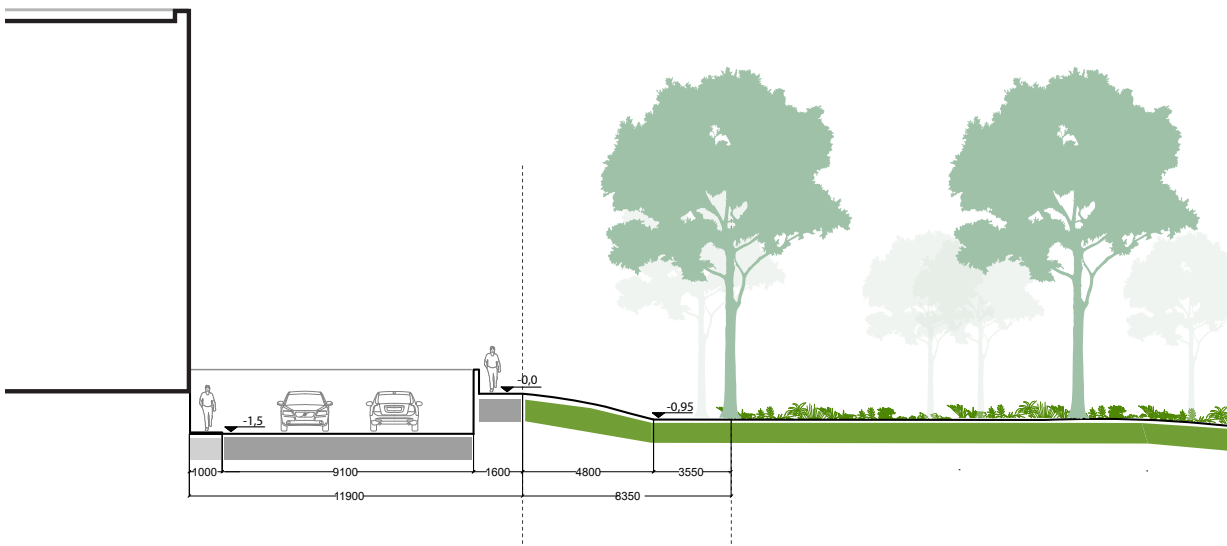
Opvallend is dat de bestaande hellingbaan erg ruim is vormgegeven. De reden hiervan is bij ons onbekend. De gecombineerde in- en uitrit meet op dit moment 8.6 meter, waar de NEN 2443 een minimale maat van 5.5 meter voorschrijft. Er kan dus worden gekozen voor een variant waarbij de hellingbaan wordt versmald en het logistieke verkeer gebruik maakt van de ontstane ruimte. Het bestaande voetpad langs de hellingbaan wordt verplaatst naar de naastgelegen bomenrij en biedt extra ruimte voor een rijbaan voor het logistiek verkeer. Hierdoor blijft de afstand tot de bomenrij voldoende.

Pluspunten

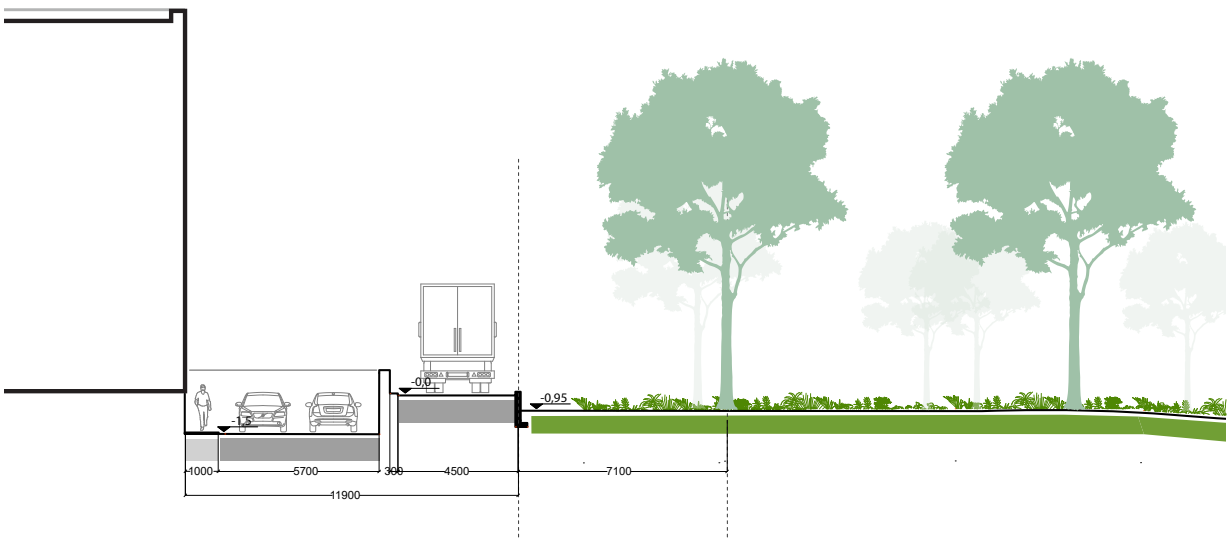
- + Logistieke ontsluiting niet over Slotjesveld
- + Afstand tot bomenrij blijft gewaarborgd
- + Laden en losverkeer zo min mogelijk in het zicht

Aandachtspunten

- Aanpassing hellingbaanconstructie
- Steekruimte nodig noordzijde



Doorsnede bestaande situatie



Doorsnede bij ontsluiting vanaf Van Oldeneellaan

Slotjesveste

Ontsluiting t.b.v. laden en lossen Slotjesveste

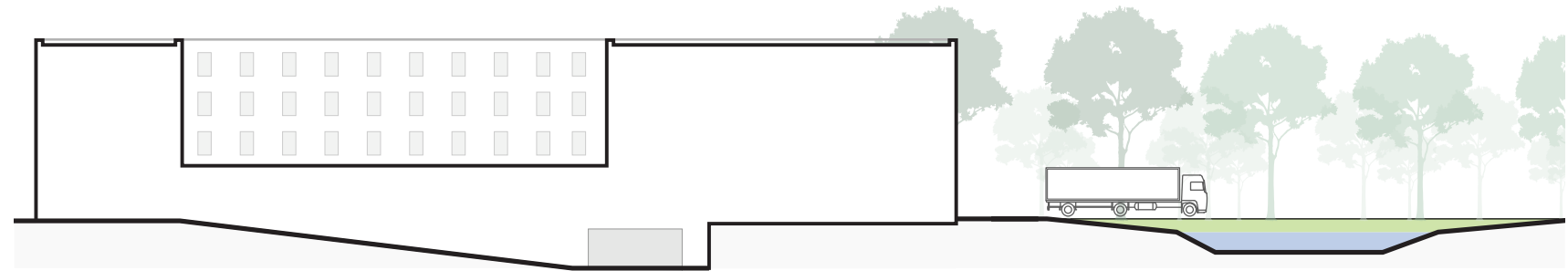


Optie 4 - Doorsteken bestaande parkeerhelling

De derde mogelijkheid is om de bestaand parkeerhelling te gebruiken. Een nieuwe helling, aangelegd in het verlengde van de bestaande hellingbaan zorgt voor een verbinding tussen de voor en achterzijde van het gebouw.

Aandachtspunt is de relatief korte ruimte waarin het logistieke verkeer het hoogte verschil moet overbruggen om aan de achterzijde op maaiveld te komen. Dit kan worden opgelost door een gebogen hellingbaan.

Een ander aandachtspunt is de kruising die ontstaat tegenover de inrit van de parkeergarage. De frequentie van zowel logistiek als bewoners verkeer is hierin bepalend.



Doorsnede bestaande situatie



Doorsnede bij ontsluiting vanaf Van Oldeneellaan

Pluspunten

- + Relatief makkelijke ingreep
- + Geen invloed op de bomenrij
- + Compacte oplossing
- + Laden en losverkeer zo min mogelijk in het zicht

Aandachtspunten

- Draai- en keerruimte groot verkeer
- Kruising met bewonersverkeer

Bijlage

H

Studie uitbreiding programma

Uitbreiding programma

Optie 1

Voordelen

- rooilijn van de Tempelierstraat wordt doorgezet in de bebouwing aan het Park.

Nadelen

- bouwveld op locatie huidige gemeentehuis;
- park wordt kleiner;
- stadhuis krijgt minder centrale plek in het park;
- er wordt meer aandacht gevestigd op Slotjesveste doordat deze meer centraal komt te staan in het park;
- het noordblok heeft een buitenproportionele afmeting, opdelen niet mogelijk.

Totaal extra woonprogramma:

+ 2.400 m²

Alternatief 1: bouwblok achter stadhuis

+ 3.200m²

Alternatief 2: toevoegen extra bouwlaag

+ 2.000m²



Alternatief 1

Uitbreiding programma

Optie 1

Programmaoverzicht

	oppervlak	parkeernorm
Stadhuis	10.000 m ²	190 + 60
Activiteitscentrum	1.000 m ²	5.8-6.3 / 100 m ²
Gymzaal	500 m ²	2.8 / 100 m ²

Bouwveld 1

Appartementen	0 m ² (0)	1.9-2.1 / per woning
Grond gebonden woningen	9.200 m ² (58)	2.1 / per woning

Bouwveld 2

Appartementen	4.100 m ² (32)	1.9-2.1 / per woning
Grond gebonden woningen	2.500 m ² (14)	2.1 / per woning

Alternatief

Bouwveld 3

Appartementen	3.200 m ² (30)	1.9/2.1 per woning
---------------	---------------------------	--------------------

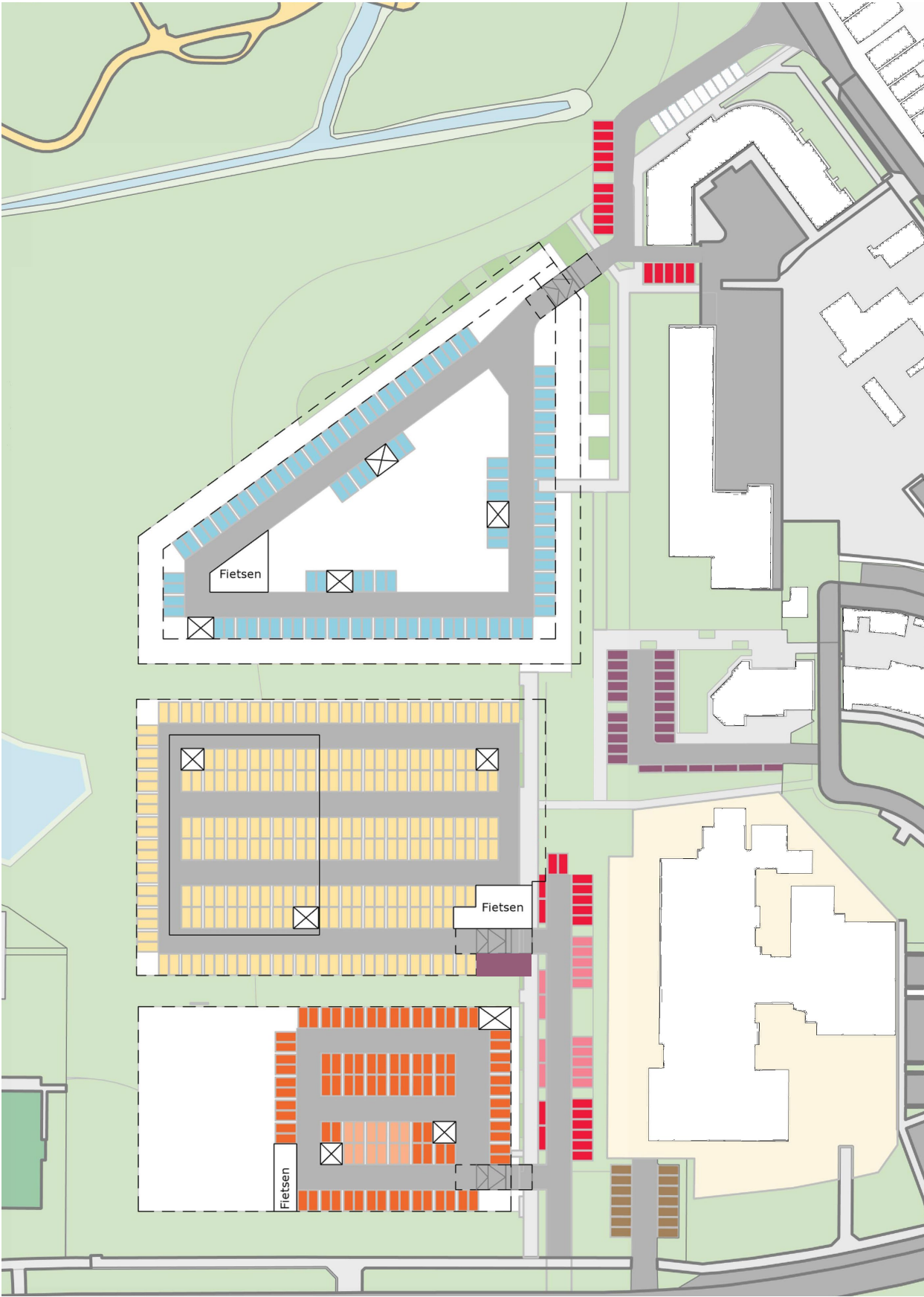
* aantal appartementen op basis van gem. 100 m2 GBO en
grondgebonden woningen op basis van gem. 150 m2.



Alternatief 1

Uitbreiding programma

Optie 1 parkeren



Overzicht parkeren

half verdiept

-----	Bouwvolumes	
	Trafo	
	Blok noord totaal	121
	bewoners	104
	bezoekers	(17 op straat ingepast)
	Stadhuis	250
	Blok zuid totaal	98
	bewoners	86
	bezoekers	(16 op straat ingepast)
	activiteitencentrum	12

maaiveld

	bezoekers p bewoners	33
	activiteitencentrum gymzaal	22*
	Bijsterveld nieuwe configuratie	25
	Parkeren voormalige Biencorf	14

*uitgaande van dubbelgebruik tussen functies

Uitbreiding programma

Optie 2

Uitbreiding door extra bouwlaag

Voordelen

- extra ruimte voor het park;
- stadhuis behoudt centrale positie in het park;
- hogere parkrand geeft meer stads karakter aan het park;
- Goed zicht vanaf de Van Oldeneellaan.

Nadelen

- parkeren stadhuis zal gefaseerd uitgevord moeten worden waarbij deels in het park, of twee laags parkeren;
- veel meer bezoekersparkeren nodig. Dit kan evt onder blok zuid worden opgenomen.

Totaal extra woonprogramma:

+ 3.950 m²



Uitbreiding programma

Optie 2

Programmaoverzicht

	oppervlak	parkeernorm
Stadhuis	10.000 m ²	190 + 60
Activiteitscentrum	1.000 m ²	5.8-6.3 / 100 m ²
Gymzaal	500 m ²	2.8 / 100 m ²

Bouwveld 1

Appartementen	2.750 m ² (20)	1.9-2.1 / per woning
Grond gebonden woningen	3.700 m ² (18)	2.1 / per woning

Bouwveld 2

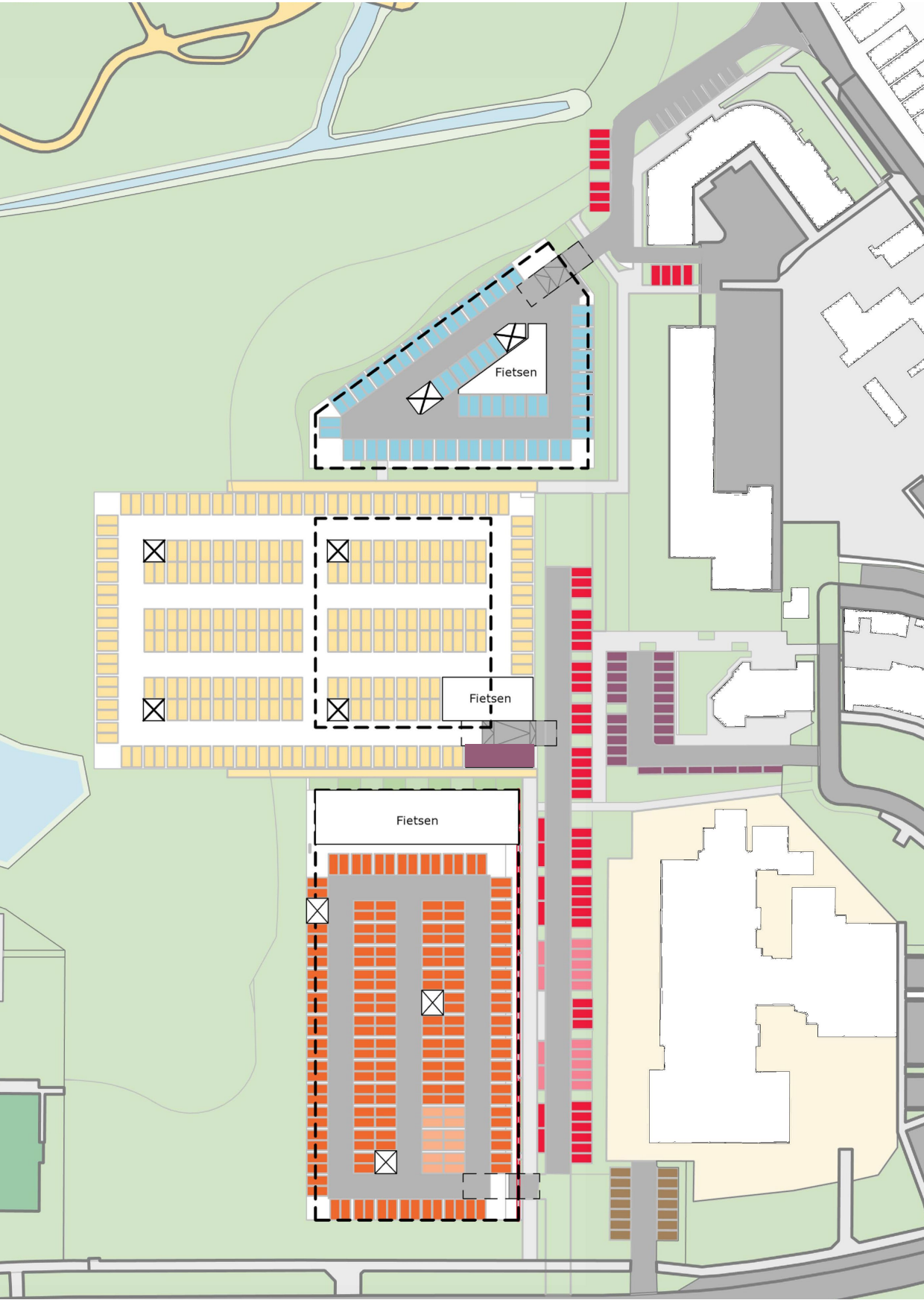
Appartementen	9.000 m ² (67)	1.9-2.1 / per woning
Grond gebonden woningen	1.500 m ² (7)	2.1 / per woning

* aantal appartementen op basis van gem. 100 m2 GBO en grondgebonden woningen op basis van gem. 150 m2.



Uitbreiding programma

Optie 2



Overzicht parkeren ondergronds (half verdiept)

half verdiept

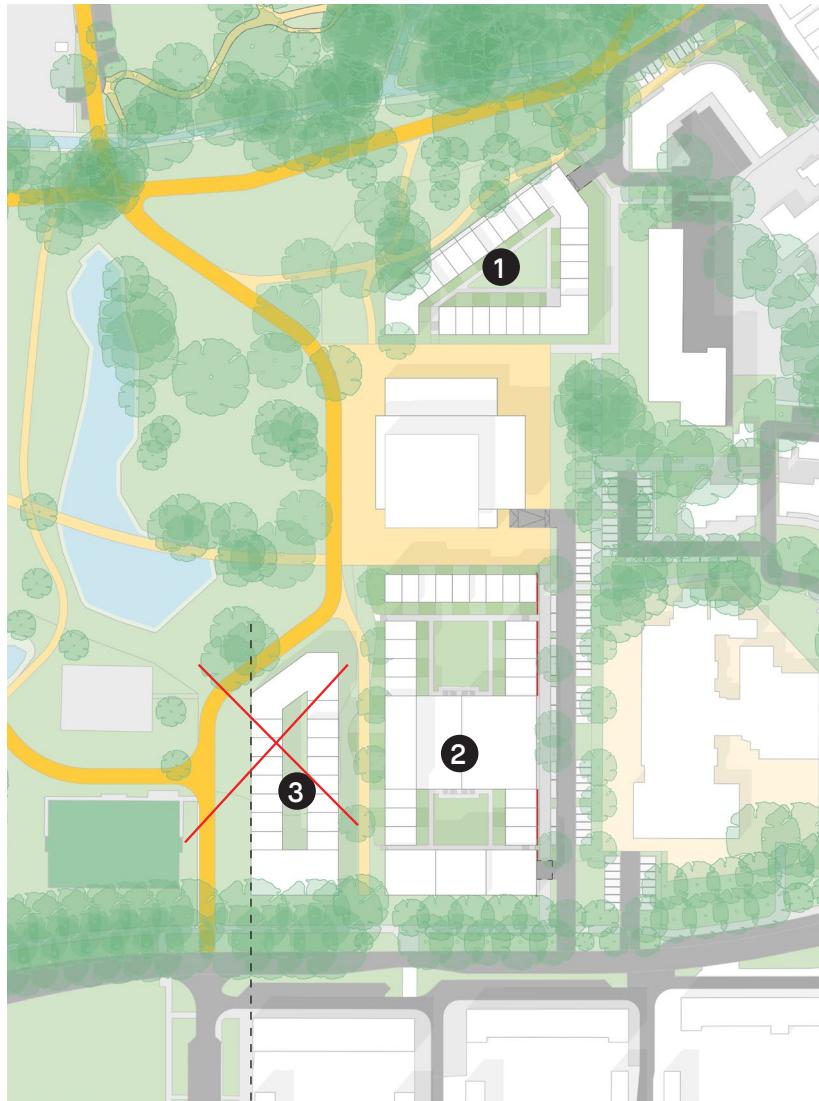
-----	Bouwvolumes	
■	Trafo	
■	Blok noord totaal	77
	bewoners	66
	bezoekers	(11 op maaiveld ingepast)
■	Stadhuis	250
■	Blok zuid totaal	162
	bewoners	150
	bezoekers	(28 op maaiveld ingepast)
■	activiteitencentrum	12

maaiveld

■	bezoekers p bewoners	39
■	activiteitencentrum gymzaal	22*
■	Bijsterveld nieuwe configuratie	25
■	Parkeren voormalige Biencorf	14
*uitgaande van dubbelgebruik tussen activiteitencentrum en gymzaal		

Uitbreiding programma

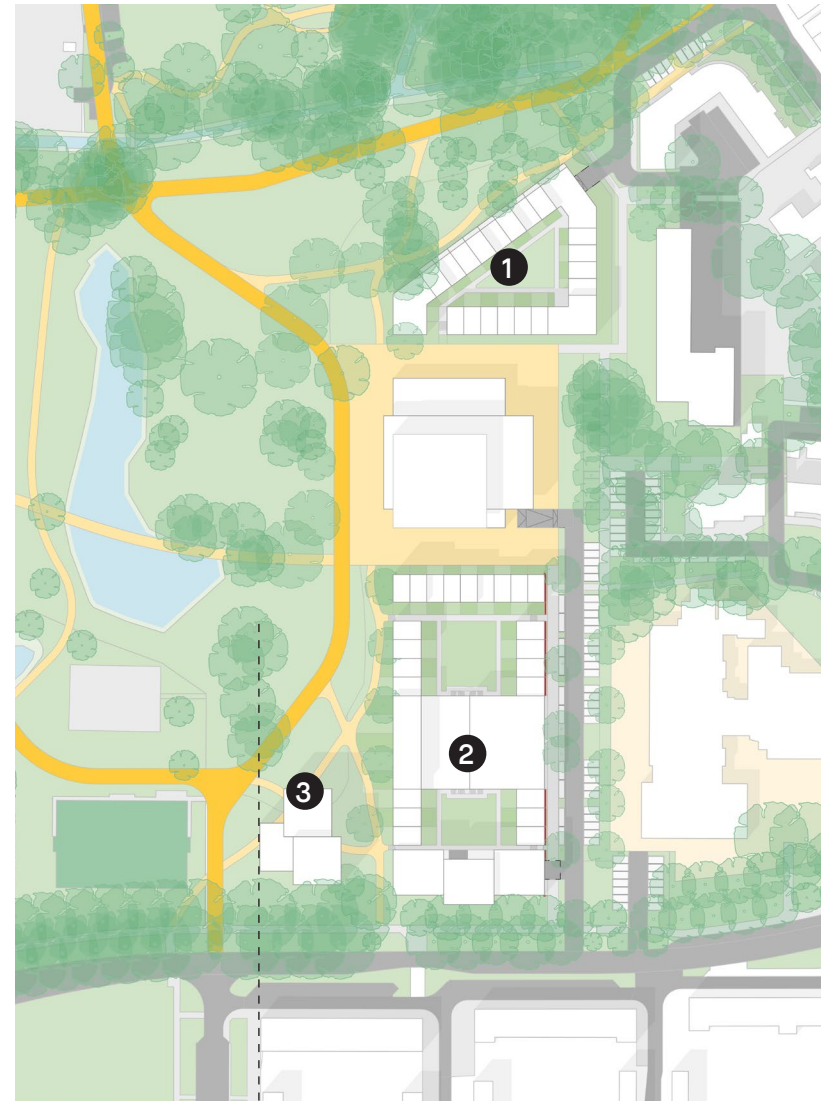
Optie 3 - toevoegen woningen naast zuidblok vraagt om een ander ensemble



Extra bouwblok

- niet mogelijk, blok is te smal, te weinig daglichttoetreding.

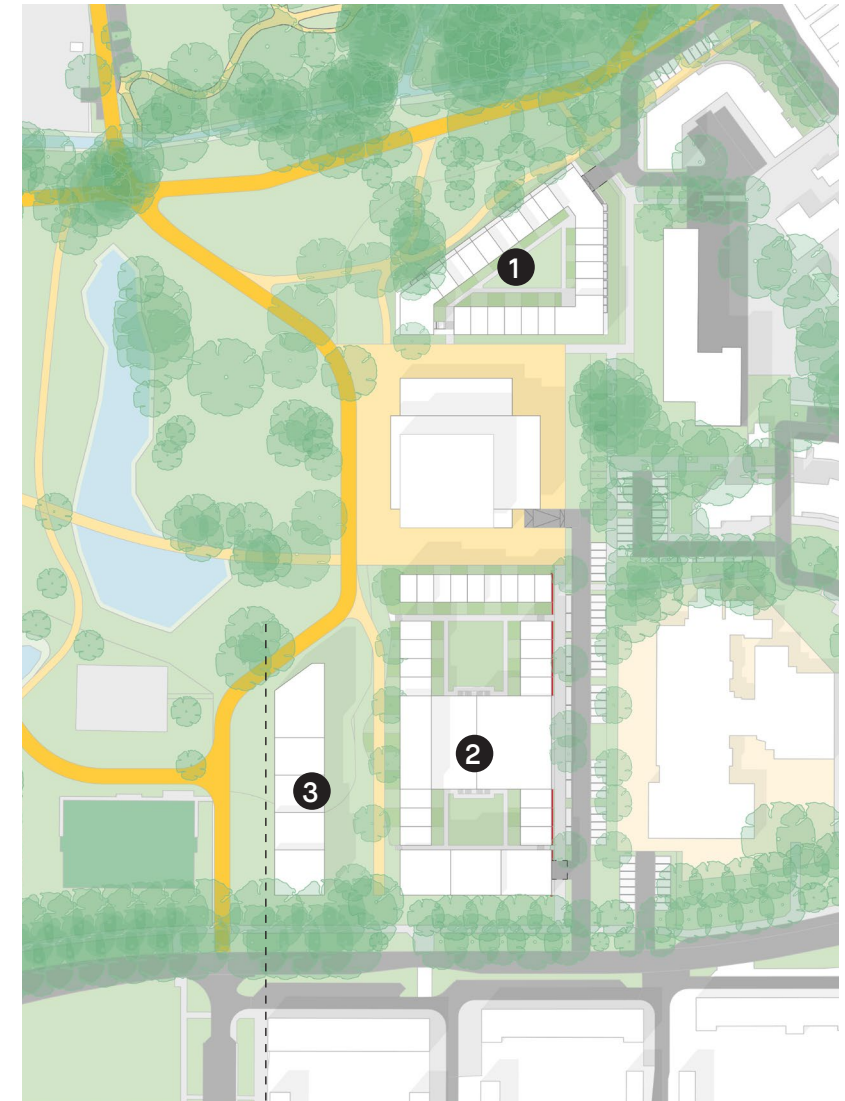
Totaal extra woonprogramma:
+5.100 m²



Extra bouwblok

- parkrand rommelig
- sluit niet aan bij ensemble

Totaal extra woonprogramma:
+2.700 m²



Extra bouwblok

- Woningen met voor- en achterkant of heel brede appartementen met één zijde weinig kwaliteit.
- sluit niet aan bij ensemble

Totaal extra woonprogramma:
+4.200 m²