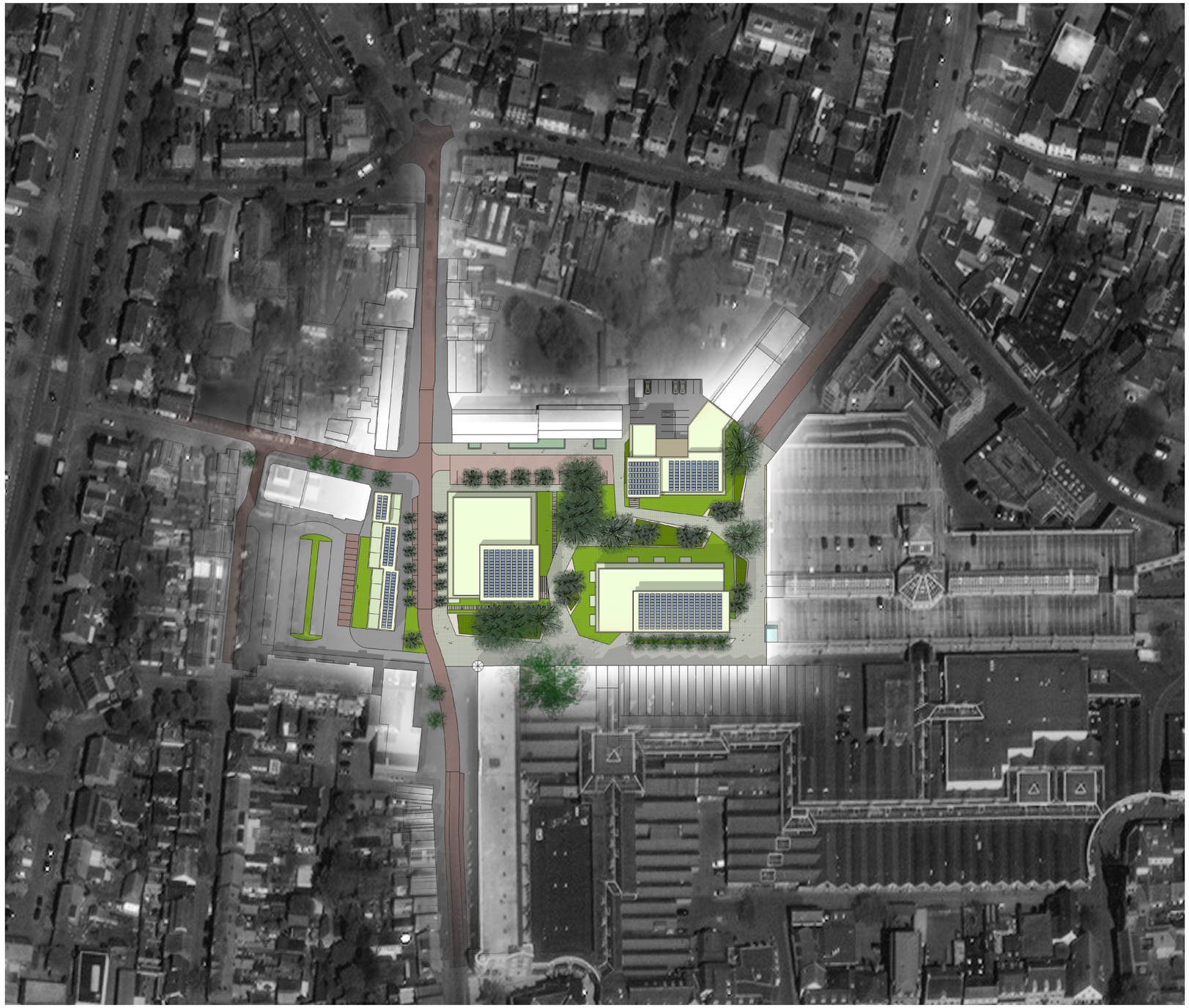


inleiding

Voor U ligt de stedenbouwkundige visie Arendsplein Oosterhout die in opdracht van de gemeente Oosterhout tot stand is gekomen. De visie is gemaakt in een samenwerking tussen Grosfeld van der Velde Architecten, Bedaux de Brouwer Architecten en Bureau Rijnboutt.

De visie is bedoeld om de potentie van dit deel van de binnenstad te duiden en de ruimtelijke impact van nieuwe gebouwen te visualiseren. Op dit moment wordt de plek bepaald door twee grote bankgebouwen die leeg zijn komen te staan en een uitloper van het nieuwe Arendshof. In het licht van de nieuwe stadsvisie en de ambitie van ontwikkelaars hebben wij een onderzoek gedaan naar de transformatie van de plek waarbij niet alleen de verandering in functie als uitgangspunt heeft gediend maar ook een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en het groen. Wonen dient in deze visie als belangrijkste nieuwe functie terug te komen.

historie	3
huidige situatie	5
opgave	7
stedenbouwkundige analyse	9
stedenbouwkundige concept	11
openbare ruimte en groen	14
stedenbouwkundige visie	16
stedenbouwkundige visie - profielen	21
bezonning	28
duurzaamheid	29
parkeren	30
wonen	31
impressies	32
nawoord	35

historie

De binnenstad van Oosterhout kent een historie die teruggaat tot in de 12de eeuw. Het centrum is tot na de tweede wereldoorlog een organisch gegroeide kern waarbij de straten tussen de Heuvel en de Markt al eeuwenlang het stadsgezicht bepalen. De hoofdontsluitingen van de stad liepen van Oost naar West (van Kaatsheuvel-Dongen naar Dordrecht) en voor een deel van Zuid naar Noord (van Breda naar Utrecht). Door stedelijke ontwikkelingen in de stad is een deel van deze oorspronkelijke straten verdwenen. Veel van de oorspronkelijke bebouwing aan deze straten heeft plaatsgemaakt voor commerciële ontwikkelingen van winkels en kantoren.

historie

Kruisstraat

Gasstraat

nieuwbouw HEMA

Kegelstraat

De meest evidente verandering in het verleden heeft plaatsgevonden bij de bouw van Arendshof. In de jaren 70 was als gevolg van de enorme groei van de bevolking in Oosterhout de urgentie van een uitgebreid winkelcentrum groot. Oude, historische straten als de Kegelstraat, de Gasthuisstraat en de Gasstraat kregen daardoor een andere betekenis of bestemming of verdwenen zelfs van de kaart.

In de jaren 90 hebben in de nabijheid van het Arendshof en het Arendsplein opnieuw transformaties plaatsgevonden. Twee bankgebouwen worden gerealiseerd en het oude Arendshof wordt overkapt en uitgebreid met een nieuwe winkelcentrum met een passage met winkels die aansluit op het tot dan toe aanwezige winkelcircuit. De binnenstad bloeit op door deze uitbreiding en heeft tot de crisis een grote uitstraling naar de regio gehad. Keerzijde van deze ontwikkeling is dat er in een groot gedeelte van de binnenstad niet of nauwelijks meer gewoond wordt en veel straten na sluitingstijd een verlaten, anonieme indruk achterlaten.

De crisis enerzijds en de veranderende markt in relatie tot winkelen anderzijds heeft er toe geleid dat er steeds meer leegstand is gekomen in de binnenstad en de bezoekersaantallen drastisch zijn teruglopen. Daarnaast zijn ook de banken in beweging gekomen. Was het vroeger gebruikelijk banken te huisvesten in voorname, statige panden in de binnenstad, tegenwoordig profileren banken zich steeds meer als een dienstverlenende instantie en zijn ze gebaat bij snelle service. Verdergaande centralisatie hebben er voor gezorgd dat de twee bankgebouwen het Arendsplein overbodig zijn geworden.

huidige situatie

De huidige situatie van het Arendsplein laat zich beschrijven als een versteende ruimte met een aantal mooie, monumentale bomen. Grenzend aan het Arendsplein bevinden zich aan de noordzijde gebouwen van de woningbouwvereniging. Deze gebouwen zijn vier tot vijf lagen hoog. Aan de zuidzijde van het plein ligt het oude Arendshof waar de Hema een groot deel van in beslag neemt. Een expeditiestraat doorkruist aan de zuidzijde het plein. De oostzijde wordt begrenst door Arendshof 2 met de H&M als een van de belangrijkste winkels. Ten westen van het Arendsplein ligt een grote parkeerplaats die dienst doet als bezoekersparkeren voor de winkels en de bankgebouwen.

Op het plein staan drie gebouwen: de Rabobank, de ABN-Amrobank en een uitloper van Arendshof 2. Stedenbouwkundig vertonen de drie gebouwen weinig tot geen samenhang.
In architectonisch opzicht is er sprake van drie afwijkende, individuele gebouwen met een eigen architectuur. Door de onderlinge positie van de gebouwen, de inrichting van het maaiveld en de hoeveelheid parkeerplaatsen is er sprake van een ongedefinieerd en versteend gebied. Er is niet echt sprake van een plein maar van een gebied waar de route van auto's en vrachtwagens de inrichting van de buitenruimte bepalen. Echte verblijfskwaliteit is er niet.

huidige situatie

Rabobank

ABN-AMRO

Arendshof

ABN-AMRO - Arendshof

De Rabobank en Arendshof 2 zijn samen de meest recente gebouwen op het Arendsplein. De Rabobank bestaat uit drie lagen waarvan de bovenste laag is vormgegeven met een terugliggende dakverdieping. Het gebouw is opgetrokken uit rode baksteen. De entree van het gebouw bevindt zich aan de zuidzijde tegenover een strook met groene bomen. De kleurstelling van het gebouw sluit aan bij het kleurenpallet van Arendshof 2. Door de posities van beide gebouwen op het plein is er sprake van een doorsnijding van het historische weefsel. De Gasstraat loopt dood op de parkeervoorziening van het gebouw. Om door te rijden dient men om het gebouw heen te rijden wat gelijk verklaart dat het Arendsplein vanzelfsprekend op dit moment meer een functioneel verkeersplein is dan een verblijfsplein.De oorspronkelijke Kegelstraat is verdwenen door de bouw van Arendshof.

De ABN Amro bank staat aan de noordzijde van het plein en heeft een afwijkende architectuur ten opzichte van de andere gebouwen door de zakelijke, functionalistische uitstraling, de transparantie en de kleurstelling in de bedrijfskleuren van de gebruiker. Het gebouw zorgt net als de Rabobank dat het verkeer en de ruimte om het gebouw loopt. De belendingen van het gebouw worden gevormd door de woningen van de woningbouwvereniging waarbij het bankgebouw het gat tussen de twee woongebouwen opvult. Het sluit in maat schaal en ordening niet aan op de context.

De uitloper van het nieuwe Arendshof 2 zorgt voor een aansluiting op het bestaande winkelcircuit; van Arendshof naar de Nieuwstraat door middel van een passage met winkels. De uitloper legt een grote claim op het Arendsplein als je kijkt naar de afmetingen die de footprint inneemt. Stedenbouwkundig lijkt de oplossing geslaagd maar dan vooral om de logische aansluiting op het patroon van winkels van het oude Arendshof met Arendshof 2 en niet zozeer op de aansluiting op het Arendsplein en de relatie met de omgeving. De expeditiestraat ten zuiden van het gebouw doorkruist het Arendsplein. Vrachtwagens gaan hier over het Arendsplein en rijden langs de bankgebouwen naar de uitsvalswegen en de ring.

opgave

huidige situatie - wonen aan Arendsplein

Het wonen terug in de stad. Een van de belangrijkste ambities die uit de stadvisie van Oosterhout doorklinken. Door de impact van het winkeldomein is in de afgelopen decennia het wonen in de stad steeds verder teruggedrongen en is een monocultuur ontstaan. Om dit te doorbreken ligt er een opgave het wonen in de binnenstad terug te brengen zodat er weer een nieuwe dynamiek kan ontstaan die past bij het historische centrum . De woonbebouwing dient geschikt te zijn voor alle doelgroepen: jong, oud, een- en meerpersoonshuishoudens. Het wonen moet ook zorgen dat de straten en pleinen weer geactiveerd worden en dat er dus zo min mogelijk anonieme gevels ontstaan zoals nu het geval is.

Meer groen is ook een ambitie die wordt uitgesproken als het gaat om herontwikkeling van locaties in de binnenstad. Specifiek op de Arendsplein locatie met de aanwezigheid van de monumentale bomen is het evident dat het terugbrengen van meer groen op deze plek van belang is. Meer groen zorgt voor een betere verblijfskwaliteit en draagt bij aan een gezond en duurzaam stadsklimaat. Het retentievermogen van de ontwikkeling wordt daarmee ook vergroot.

Als gevolg van het verdwijnen van twee grote bankgebouwen met baliefunctie en een deel van het winkelcentrum vervallen ook een groot aantal parkeerplaatsen die volgens de parkeernorm noodzakelijk zijn voor deze functies. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid opnieuw na te denken het parkeren op een ander manier op te lossen met als doel meer verblijfsruimte en groen op het Arendsplein over te houden. De parkeernorm wordt later in deze visie apart behandeld waarbij ook voor de nieuwbouw de geldende parkeernorm is gehanteerd.

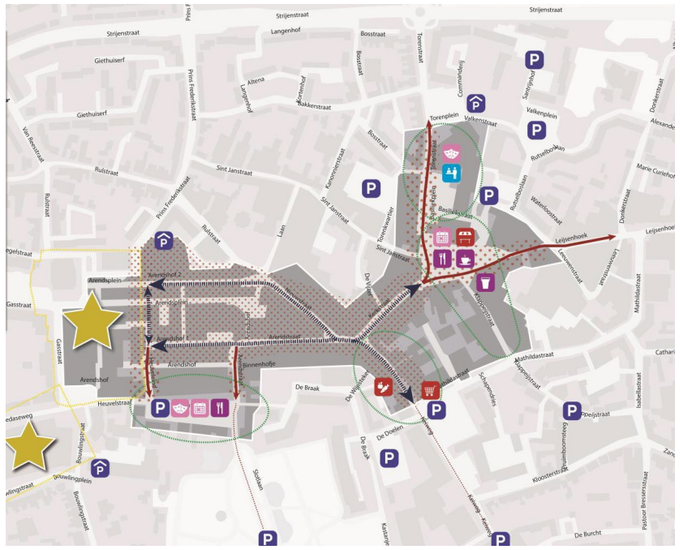
opgave

historische structuur

groen in openbare ruimte

De stedenbouwkundige opgave is vervolgens om een deel van het oorspronkelijk stedelijk weefsel terug te brengen in de stad. Hier ligt een kans om straten weer op een vanzelfsprekende manier met elkaar te verbinden of een kleine correctie op de logistiek in de binnenstad door te voeren waardoor het verkeer minder krampachtig door de binnenstad beweegt. Daarnaast is het van belang aan te sluiten op de context. De gebouwen die nieuw worden ontworpen moeten aansluiten op de bestaande gebouwen en straten. Het profiel van bestaande gebouwen uit de omgeving moeten worden overgenomen door de nieuwe bebouwing . Daar waar mogelijk kan een accent worden gemaakt om de plek meer identiteit te geven en tevens een ontwikkeling mogelijk te maken.

Het resultaat moet leiden tot een nieuw soort stedelijk wonen in Oosterhout. Kloeke gebouwen van metselwerk in een groene omgeving waar het prettig verblijven is. De doelstelling is een stedelijk park te maken waarin het wonen centraal staat.



binnenstadsvisie

aansluiting op huidige schaal/context

bestaande situatie

sloop

Door sloop van de gebouwen ontstaat een open ruimte met aan de noordzijde de bebouwing van de woningbouwvereniging in 4 tot 5 lagen, aan de oostzijde de zijkant van Arendshof 2 met de passage die uitkomt op de open ruimte. Aan de zuidzijde komt de achterzijde van het oude Arendshof in beeld. De expeditiestraat schuift op naar de zuidelijke en oostelijke kant van het plangebied. De toegang tot Arendshof komt ook op de nieuwe ruimte uit. Aan de westzijde ligt de bestaande parkeerplaats. Deze kan in principe gehandhaafd blijven maar is wel onderdeel van de gebiedsvisie.