



gemeente **Oosterhout**

Visie Slotjesveld

14 april 2020

Agenda

- Korte terugblik
- Stappen
- Visie Slotjesveld
- Voorgelegd besluit juni 2020
- Vragen

Besluit 26 maart 2019

Voorstel:

1. De **uitgangspunten voor een toekomstbestendig gemeentehuis Oosterhout** vast te stellen, zijnde
 - a. De gehele organisatie wordt in één gebouw gehuisvest (uitgezonderd de medewerkers van de werf en het sportbedrijf. De huisvesting van Equalit wordt meegenomen in de verdere verkenning). Het gebouw faciliteert de organisatie van nu en de toekomst.
 - b. Duurzaam: minimaal energieneutraal, zonder gebruik van fossiele brandstoffen en gebruik maken van duurzame (bouw)materialen.
 - c. **Het gemeentehuis staat op het Slotjesveld (binnen de ruit Ridderstraat / Slotlaan / Van Oldeneellaan / Keiweg).**
 - d. Het gemeentehuis faciliteert de nieuwe manier van werken van de organisatie. In het op te stellen Programma van Eisen wordt dit ingevuld en wordt de optimale flexfactor bepaald.
 - e. Toekomstbestendig: bij het ontwerp wordt rekening gehouden met mogelijk ander gebruik in de toekomst.
2. Te kiezen voor de variant nieuwbouw op het Slotjesveld.
3. **Een stedenbouwkundige verkenning uit te laten voeren naar de optimale plek van de nieuwbouw op het Slotjesveld. Hierbij ook te onderzoeken welke opties er zijn voor de school, het activiteitscentrum en de gymzaal en of het toevoegen van woningbouw mogelijk is.**
4. Een Programma van Eisen uit te laten werken voor de nieuwbouw van het Toekomstbestendige Gemeentehuis.
5. Een samenwerking met Bewust Investeren te verkennen.
6. Een voorbereidingskrediet ad € 2 miljoen beschikbaar te stellen t.l.v. de reserve stadhuis.

Stappen

- Besluit 26 maart 2019 en opdracht
- Werkbijeenkomst raad 19 nov 2019
- **Ontwikkelingsvisie en optimalisaties**
- Vaststellen Visie college 10 mei 2020
- Vaststellen Visie raad 16 juni 2020
- Opstellen bestemmingsplan
- Opstellen grondexploitatie

Scenario's

Afweging



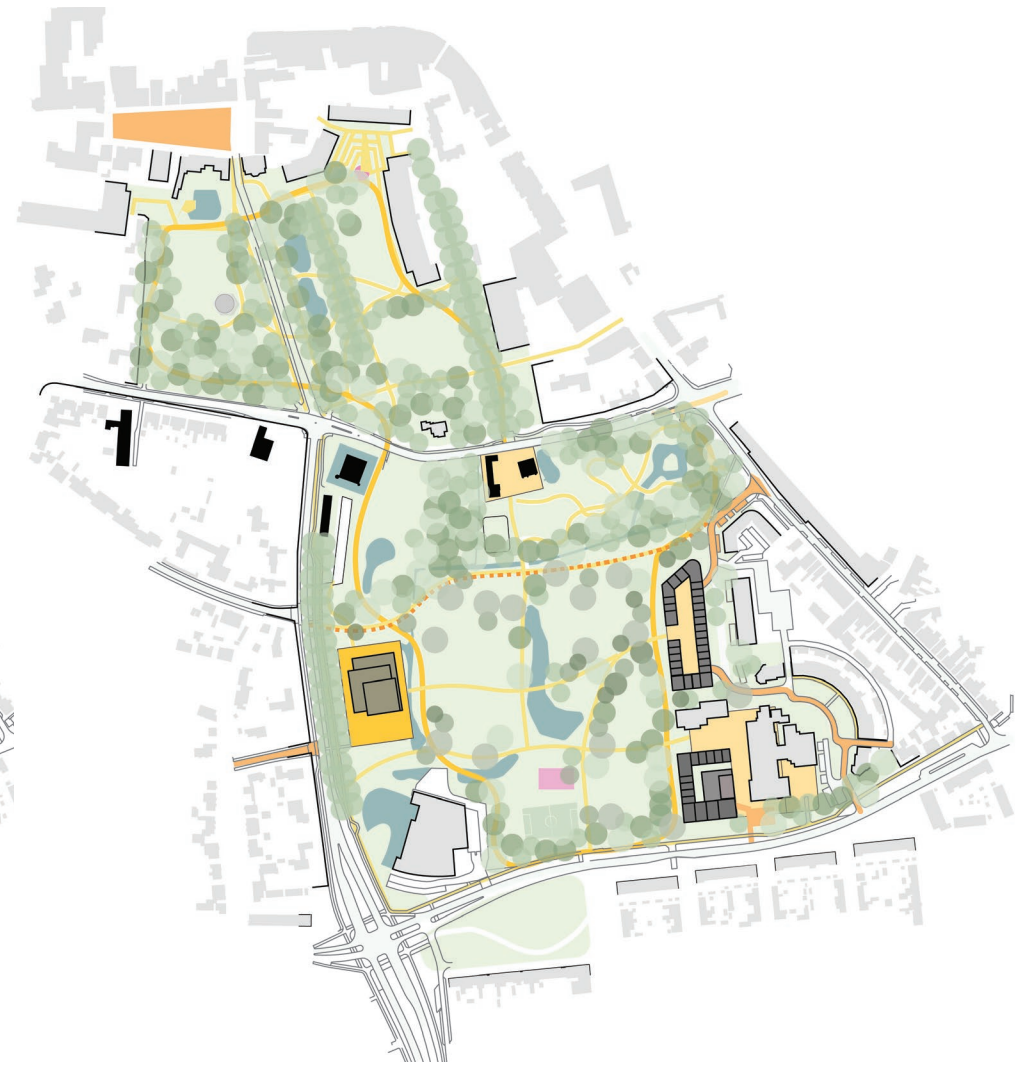
Voorkeursscenario A

- Heldere parkranden.
- Goede verbindingen en ervaring park.
- Goede bezonning stadhuis.



Werkscenario B

- Blokkeert zicht park.
- Restgroen Commandeursstraat.
- Slechte bezonning stadhuis.
- Oostrand blijft rommelig.



Werkscenario C

- Afbreuk kwaliteit Slotlaan als parkrand.
- Los autonoom blok.
- Slechte bezonning.
- Verlies oppervlakte park.

Werkbijeenkomst raad 19 november 2019

- Omarmen visie voor park van en voor de stad
- Draagvlak voor maken van keuzes
- Voorkeur variant A met delen variant B
 - Ontsluiting meer vanaf van Oldeneellaan
 - Aansluiting Slotjesveste, lijn doortrekken?
 - Aandacht voor parkeren, ook voor bezoekers stad

Slotjesveld

Oosterhout
ontwikkelingsvisie
10 april 2020

mecanoo



gemeente

Oosterhout

Opgave

Ontwikkelingsvisie Slotjesveld

- Vinden geschikte plek toekomstig stadhuis max. 10.000 m².
- Potentie inpassen nieuwe gymzaal van 500m².
- Potentie inpassen nieuw activiteitscentrum van 1000m².
- Scholen 'De Wissel' en 'De Kameleon' behouden.
- School 'De Biencorf' komt te vervallen.
- Studie toevoegen woningbouw.
- Onderzoek inpassen bestaande functies (hertenkamp, parkeerveld en evenementen).



programma Slotjesveld

te vervangen stadhuis

potentieel te vervangen
programma

te vervallen bebouwing

nieuwbouw

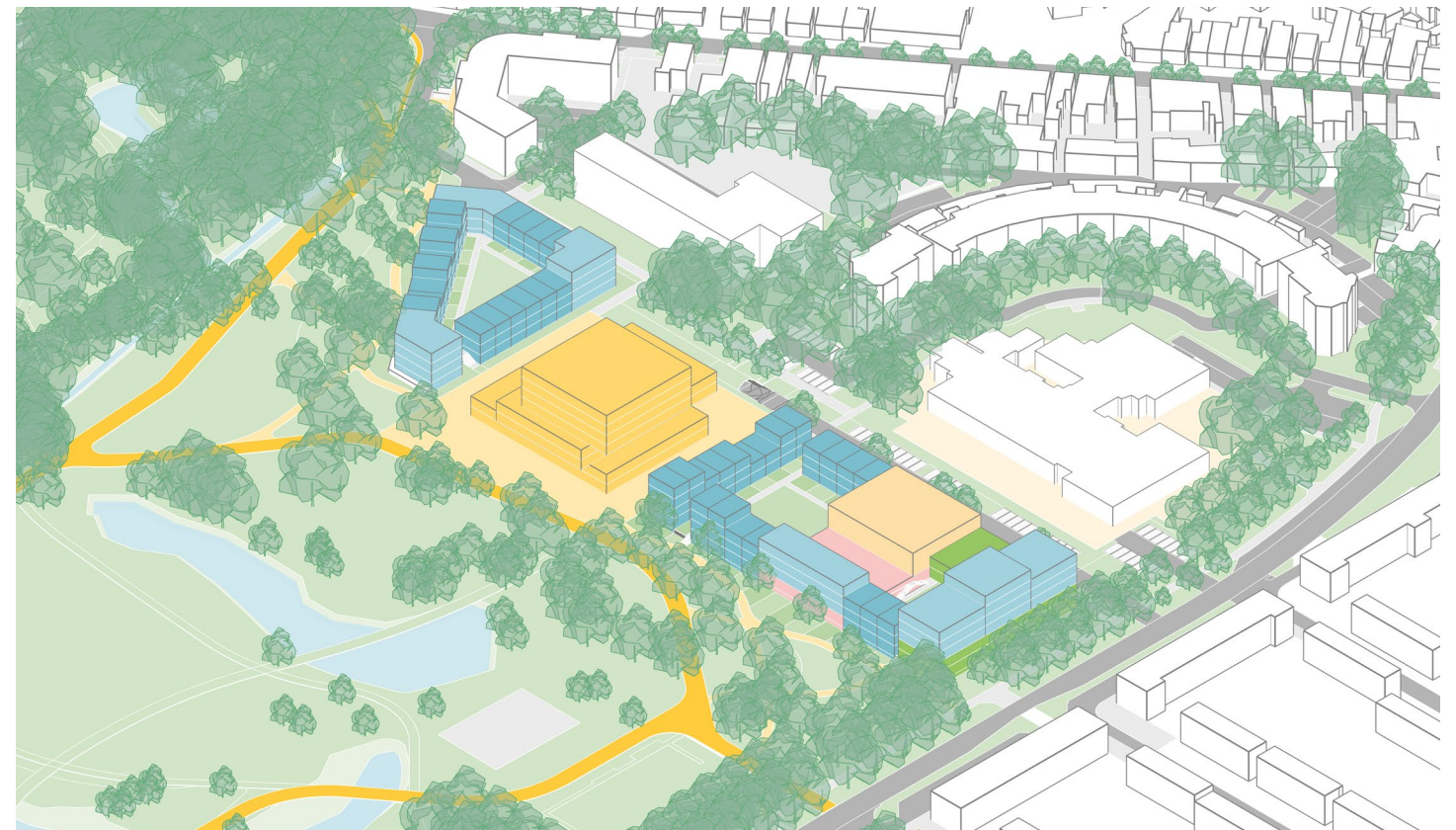
Wijziging opgave

Ontwikkelingsvisie Slotjesveld

- Gebouw met SKO kinderopvang en bs De Kameleon eerder benoemd als te behouden;
- Tijdens ontwikkeling visie gewijzigd naar meenemen in ontwikkeling;
- Nog geen besluit over functies in het gebouw;
- Mogelijkheid functies opnemen in blok zuid;
- In fasering mogelijk om De Kameleon te behouden.



Exclusief programma Kameleon + SKO



Inclusief programma Kameleon + SKO

Analyse

zichtlijnen



randen



massa en open ruimten



waterstructuur



kermis



sferen



voetganger, fiets en auto



kabels en leidingen



functies en elementen



Conclusies analyse

Ambities

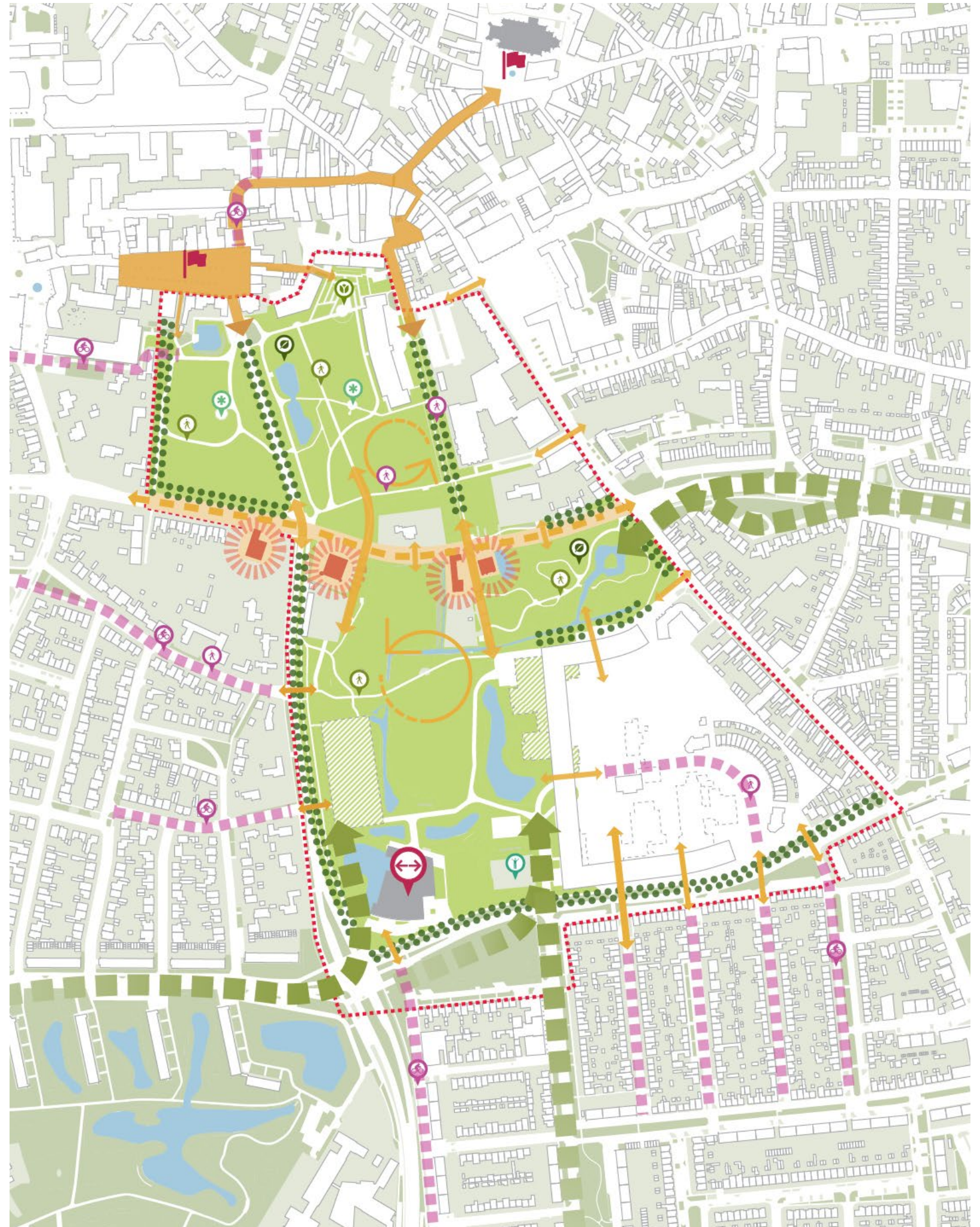
- Slotjesveld en Slotpark samen als groene hart van Oosterhout.
- Goede verankering in groen (recreatief) netwerk.
- Ontwikkelen aantrekkelijke klimaatbestendige cultuurstad.
- Aansluiten op ambities toekomstvisie 2030.



Conclusies analyse

Ambities

- Slotjesveld met Slotjespark als één park ontwerpen.
- Cultuurhistorie van de Slotjes zichtbaar en beleefbaar maken.
- Park heldere randen geven.
- Helder padenstructuur die parkfuncties en omgeving met elkaar verbindt.



Scenario's

Afweging



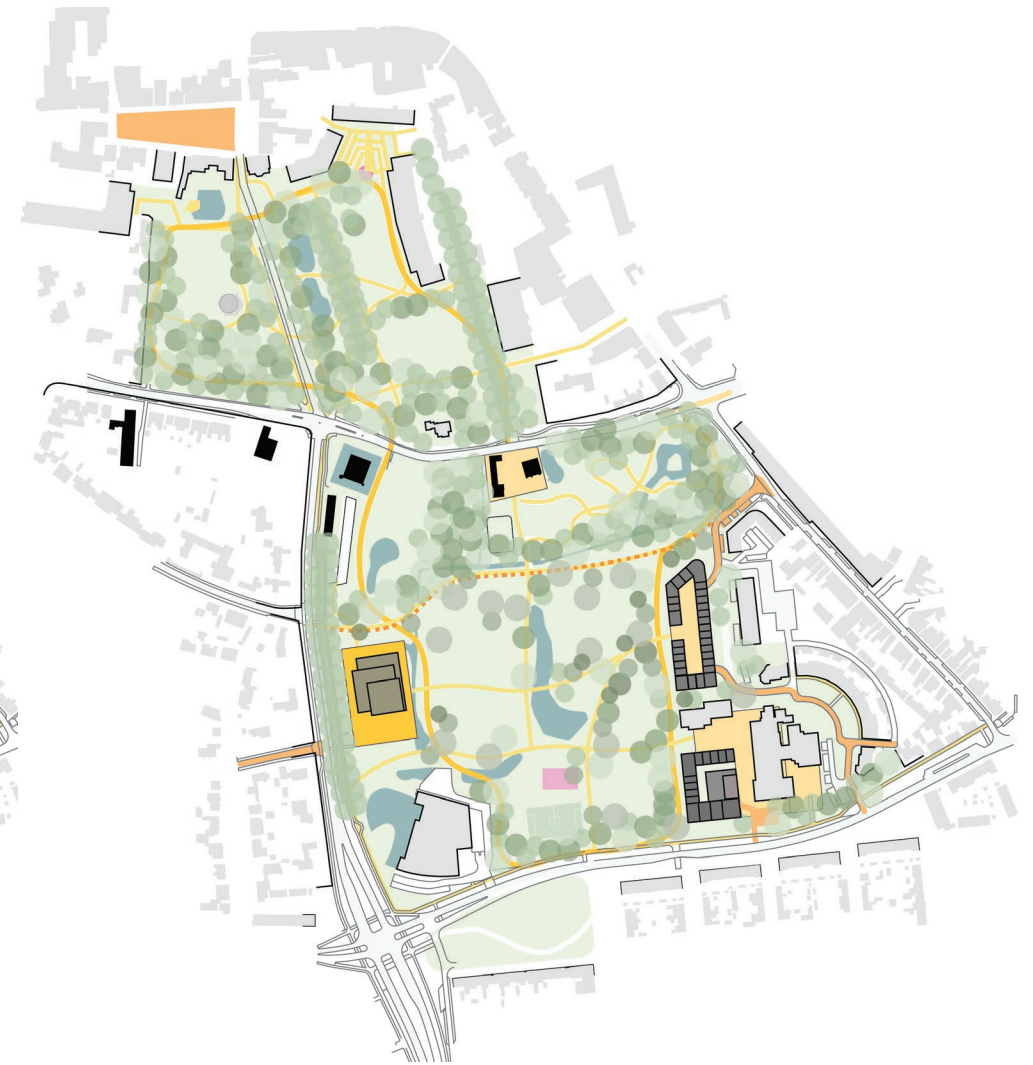
Voorkeursscenario A

- Heldere parkranden.
- Goede verbindingen en ervaring park.
- Goede bezonning stadhuis.



Werkscenario B

- Blokkeert zicht park.
- Restgroen Commandeursstraat.
- Slechte bezonning stadhuis.
- Oostrand blijft rommelig.

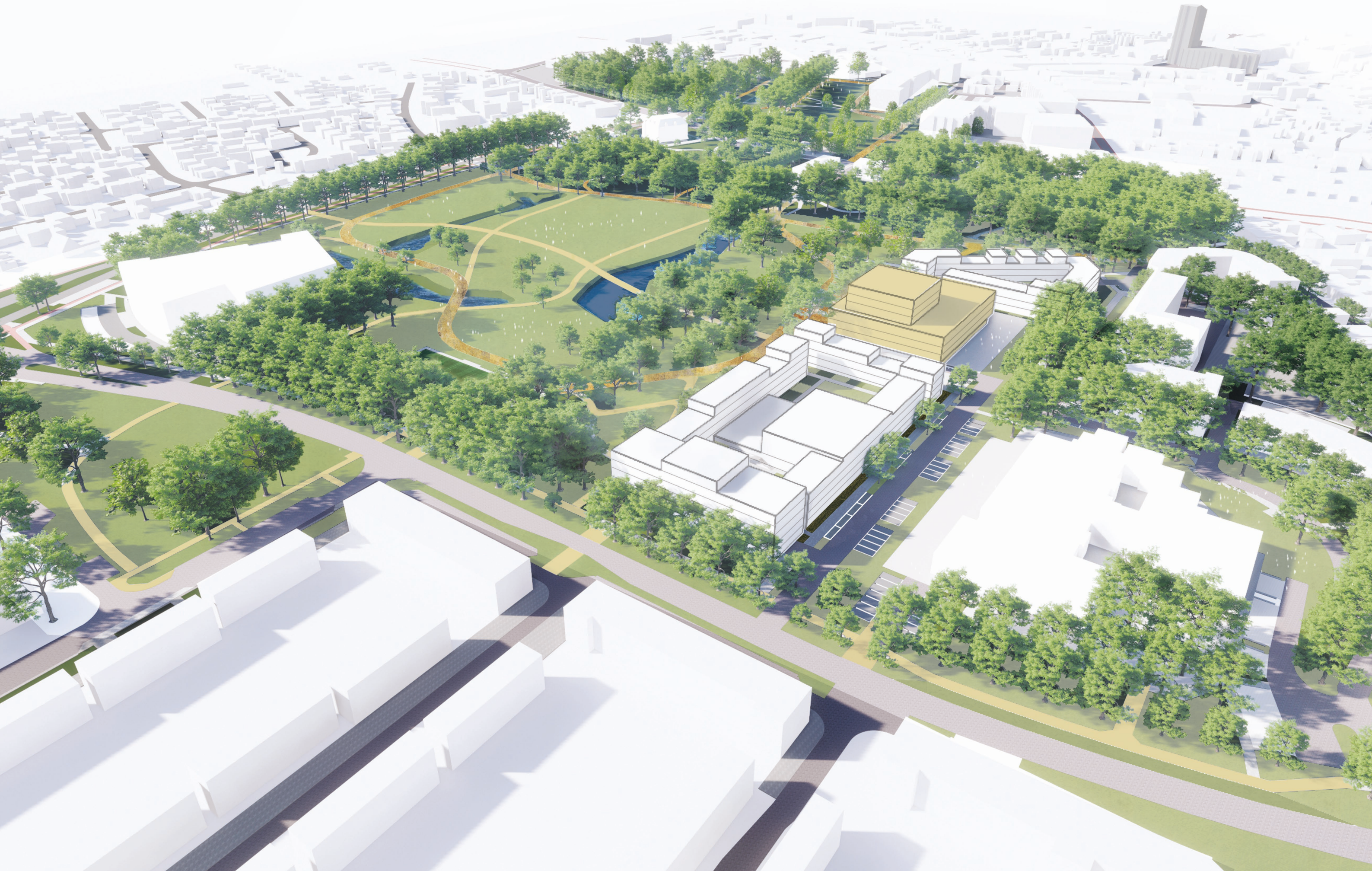


Werkscenario C

- Afbreuk kwaliteit Slotlaan als parkrand.
- Los autonoom blok.
- Slechte bezonning.
- Verlies oppervlakte park.

Voorkeursscenario A

Massastudie



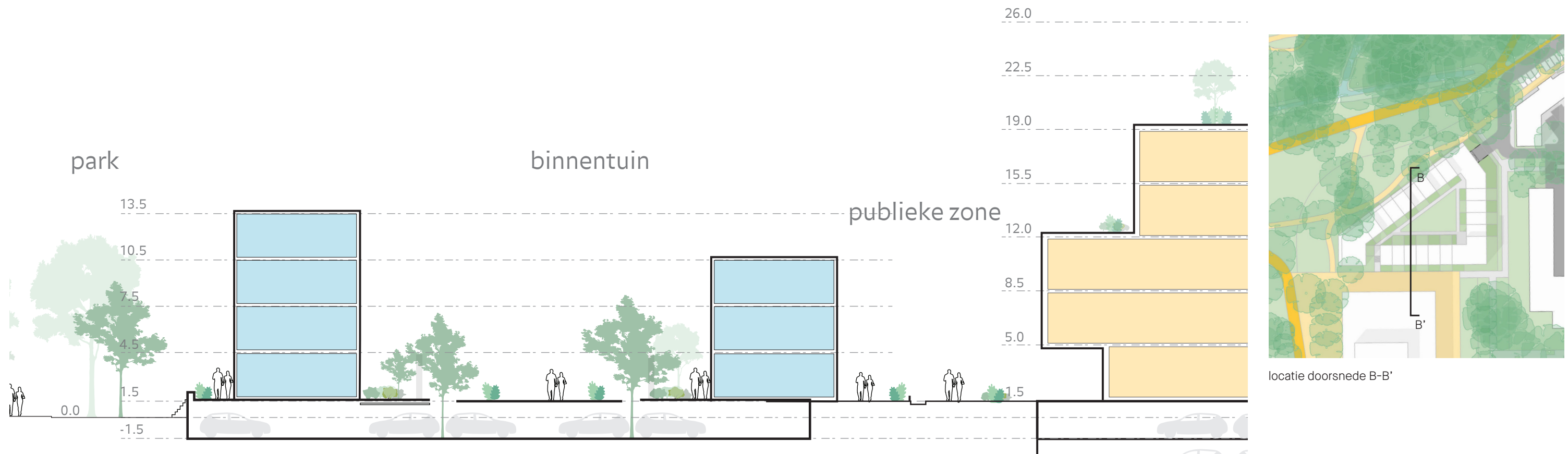
Uitwerking scenario A

Programma



Raamwerk parkrand Slotjesveld

Blok Noord



doorsnede B-B'



eenduidige materialisatie met steeds een andere uitwerking



bordes langs parkrand

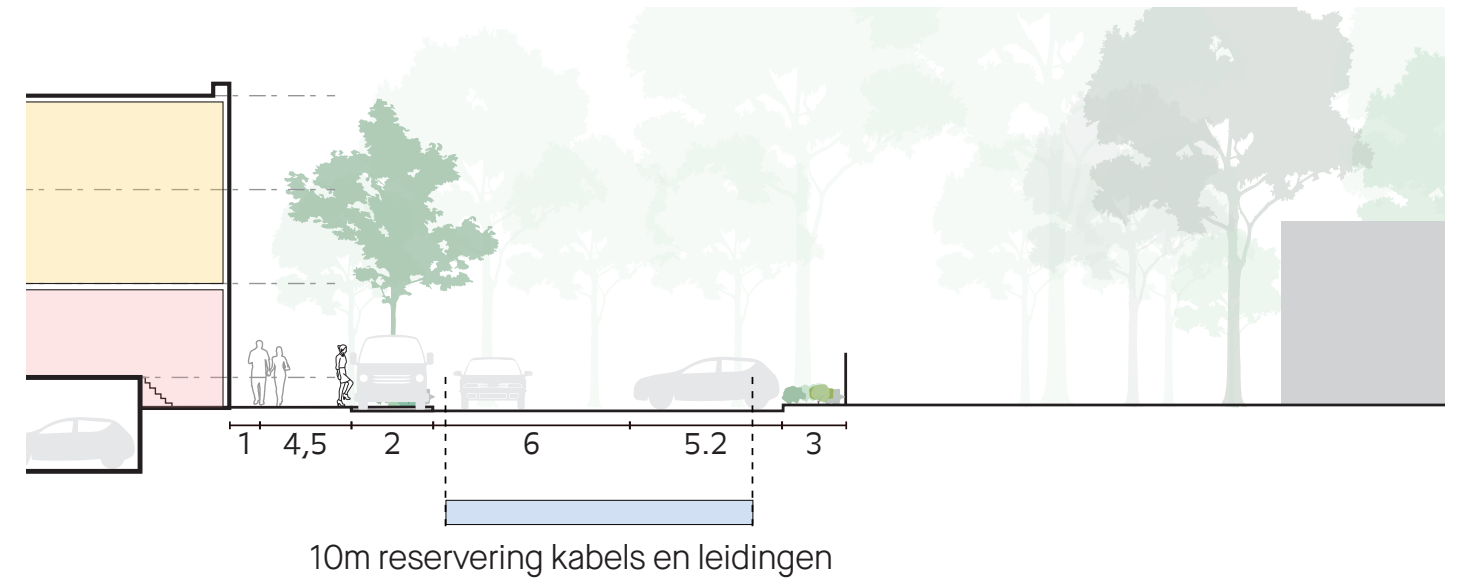
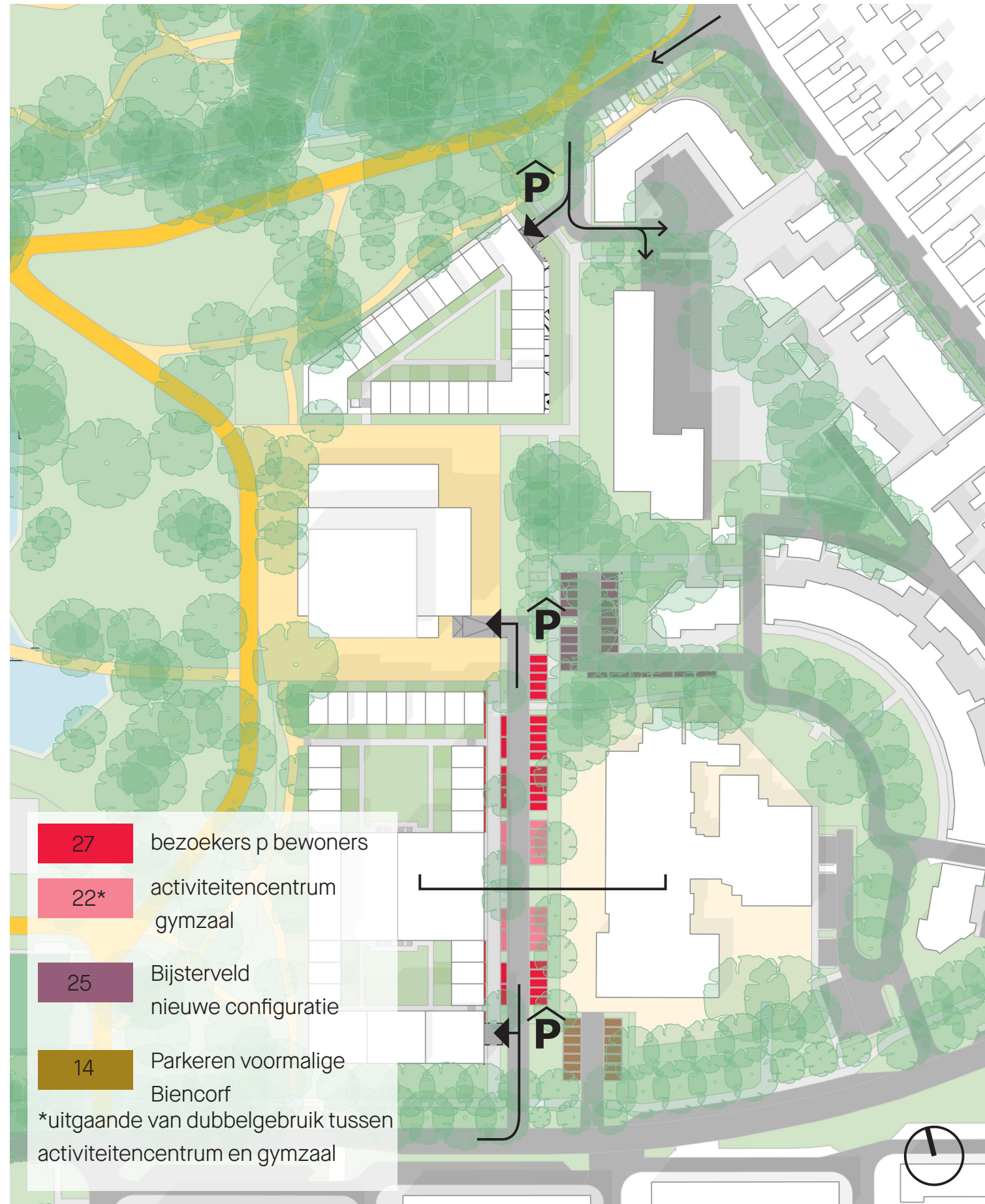


collectieve tuin bovenop een parkeergarage in binnengebied

- parkeren halfverdiept;
- fietsparkeren in parkeergarage;
- alzijdig actieve gevel begane grond;
- mix grondgebonden en appartementen;
- maximaal 4 bouwlagen, koppen max 5;
- bordes naar park, met toegang park;
- privezone langs gevel;
- parcelering gevel, woning uitstraling;
- groenuitstraling daktuin kan middels bomen in parkeergarage.

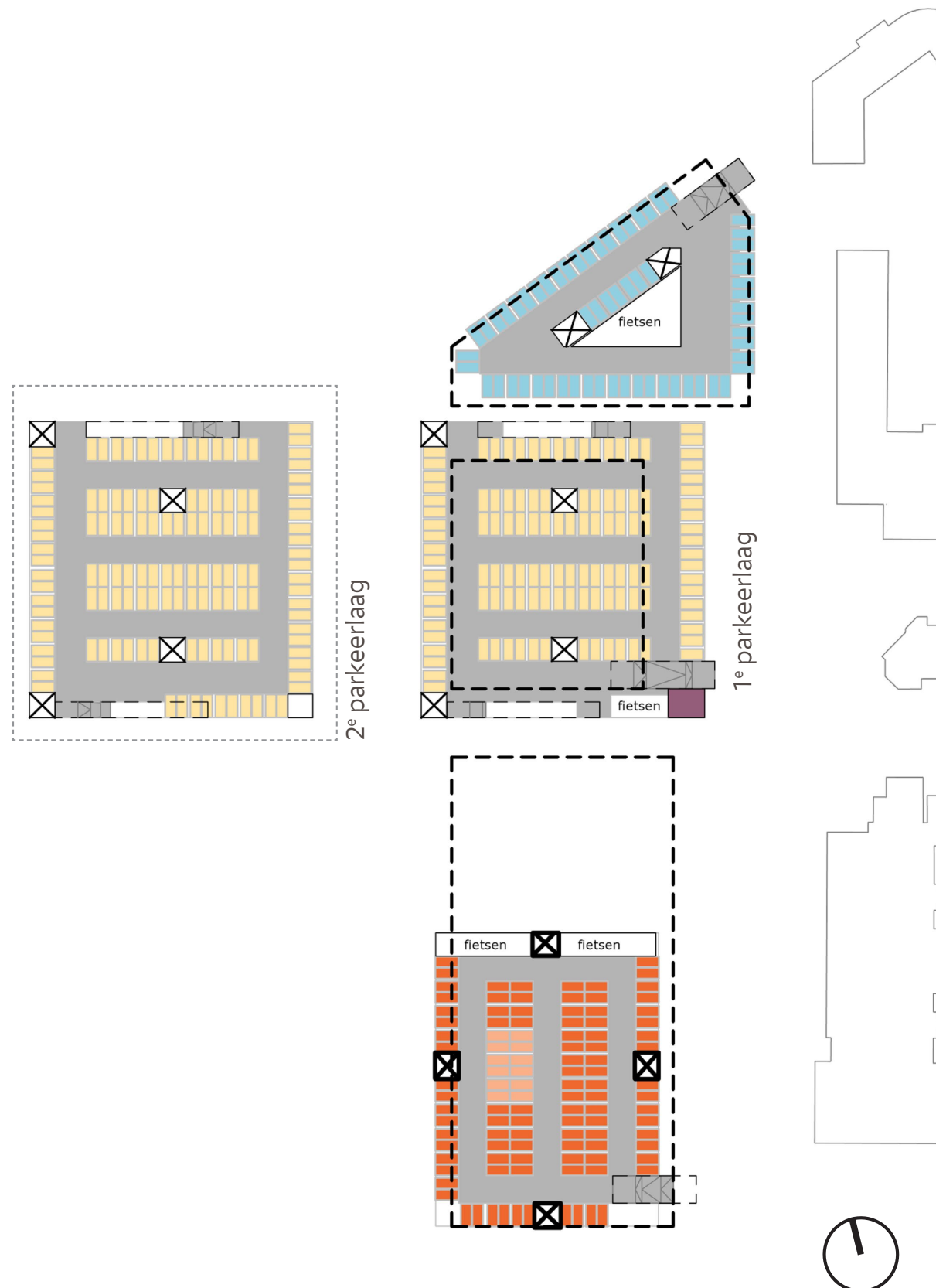
Uitwerking scenario A

parkeren maaiveld



- delfse stoep;
- brede groenvakken.

parkeren half verdiept - stadhuis 2 lagen



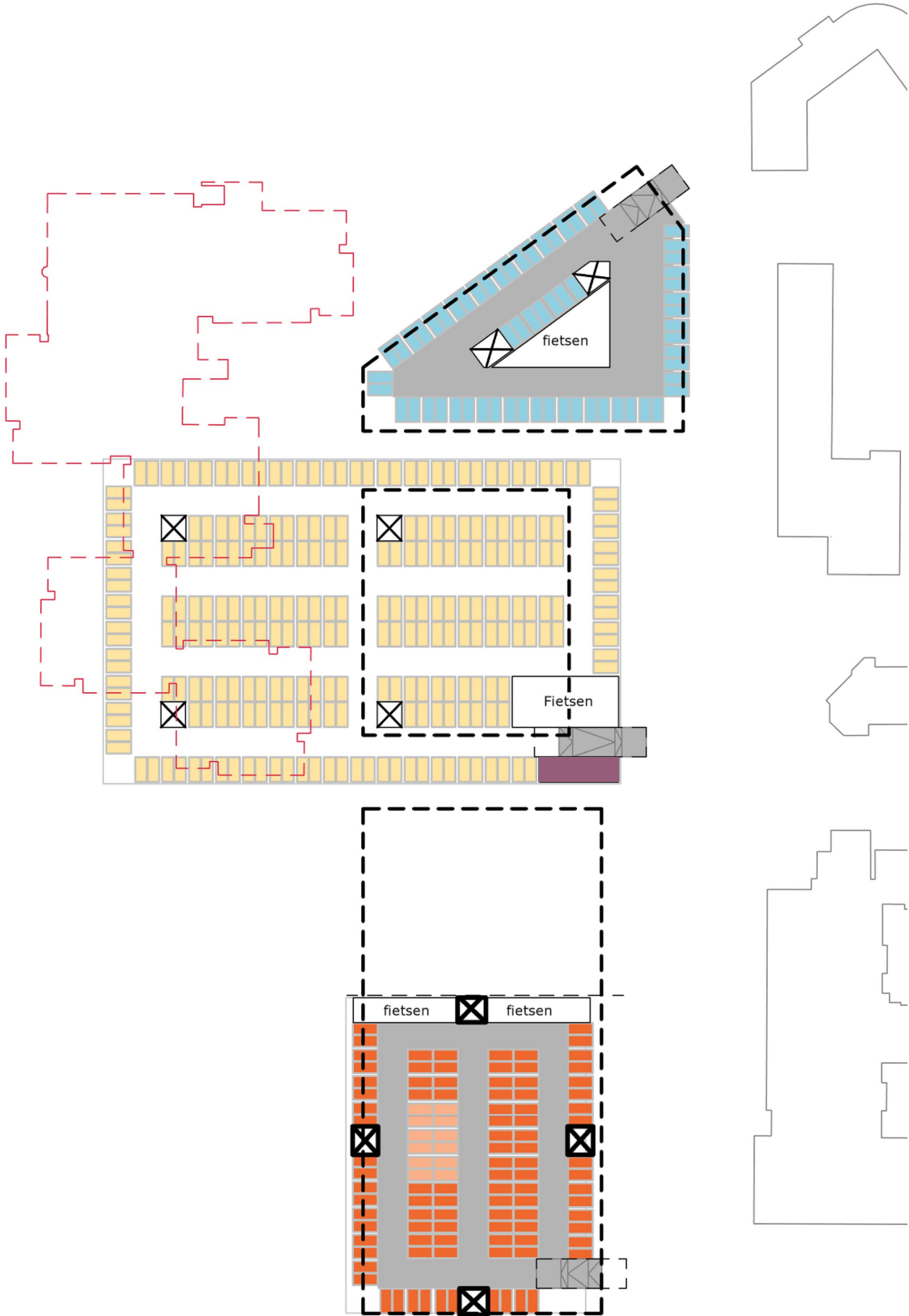
Overzicht parkeren ondergronds (half verdiept)

-----	Bouwvolumes	
	Trafo	
	Blok noord totaal	71
	bewoners	60
	bezoekers	11
	Stadhuis (verdeeld over twee lagen)	250
	Blok zuid totaal	106
	bewoners	94
	bezoekers	(18 op straat ingepast)
	activiteitencentrum	12
	voor parkeeraantallen maaiveld zie blz 22	

- parkeren halfverdiept;
- fietsparkeren in parkeergarage;
- stadhuis parkeren twee lagen;
- 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	11
■	Stadhuis	250
■	Blok zuid totaal	106
	bewoners	94
	bezoekers	(18 op straat ingepast)
■	activiteitencentrum	12

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

Parkeerstudie

parkeren park overdekt



Voordelen

- minder beperkingen fasering planontwikkeling;
- kosten?

Nadelen

- groot ruimtebeslag in het park wat min. 3m hoog komt te liggen;
- beplanting en bomen verlangen zware constructie;
- barrière werking park;
- vindbaarheid parkeren voor stadhuis.



Voordelen

- minder beperkingen fasering planontwikkeling;
- Beter inpasbaar dan overdekt op maaiveld.

Nadelen

- groot ruimtebeslag met een min. hoogte van 1.50m;
- fysieke barrière in het park;
- vindbaarheid parkeren voor stadhuis.



Voordelen

- minder beperkingen fasering planontwikkeling;
- geen barrière werking;
- park kan doorlopen tot aan Van Oldeneellaan en de woonwijk goed verbinden met park;

Nadelen

- kostbaar;
- vindbaarheid parkeren voor stadhuis.

Slotjesveld en Slotpark

Zonering in sferen en programma

Zone I Slotpark



Kunstinstallaties als speelplaats



Muziek-, en kunstfestival

Zone II Slotjeszone



Heemtuin, moestuin of pluktuin



kleinschalige bijeenkomsten, gedichtenlezing e.d.

Zone III Slotjesveld



Natuurlijk spelen, speelutleen, ontmoetingspek, spelen voor alle leeftijden, fitnesstrail, calistanics, jeu de boule, enz.



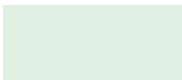
kookfestival, vliegerfestival, openair bioscoop

Slotjesveld en Slotpark

Paden-, en waterstructuren



- eenduidigheid in padenstructuur;
- hoofdpaden en secundaire paden;
- fietsverbindingen;
- verbinding met wijken, Lukwelpark en centrum.

-  Primaire padenstructuur
-  Secundaire padenstructuur
-  verbinden park met omgeving
-  Publieke ruimtes
-  Fietspad

Slotjesveld en Slotpark

Veiligheid en groenstructuur



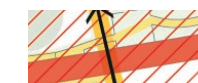
- wens Ridderstraat 30km weg;
- tweede oversteekplek Ridderstraat;
- onderhoud dichte groenzones Slotpark;
- vergroten biodiversiteit.



Donkere zones naar meer transparantie en gelaagdheid.



Ridderstraat op termijn omvormen naar 30km weg.



oversteekplaatsen

Uitbreiding programma

Optie 1

Voordelen

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

Nadelen

- huidige gemeentehuis moet eerst gesloopt worden, tijdelijke huisvesting nodig;
- 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:

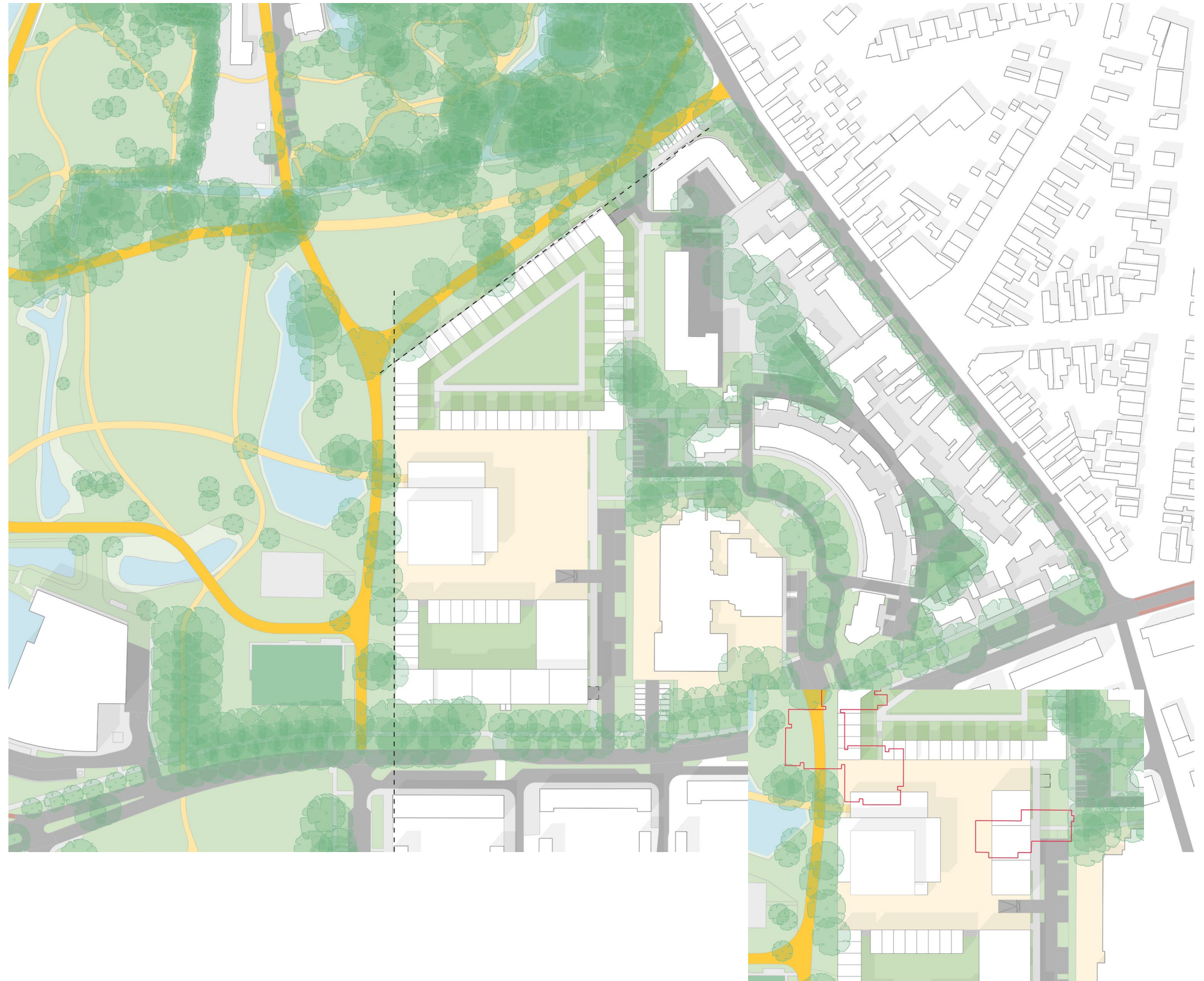
+ 2.400 m²

Alternatief 1: bouwblok achter stadhuis

+ 3.200m²

Alternatief 2: toevoegen extra bouwlaag

+ 2.000m²



alternatief 1

Uitbreiding programma

Optie 1

	Stadhuis	oppervlak (aant.)	10.000 m ²	parkeernorm	190 + 60
	Activiteitscentrum	1.000 m ²		5.8-6.3 per 100 m ²	
	Gymzaal	500 m ²		2.8 per 100 m ²	

Bouwweld 1

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

Bouwweld 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

Bouwweld 3

	Appartementen	3.200 m ² (24)	1.9-2.1 per woning
-------------	---------------	---------------------------	--------------------



alternatief 1

* aantal appartementen op basis van gem. 100 m² GBO

Uitbreiding programma

Optie 2

Uitbreiding door extra bouwlaag

Voordelen

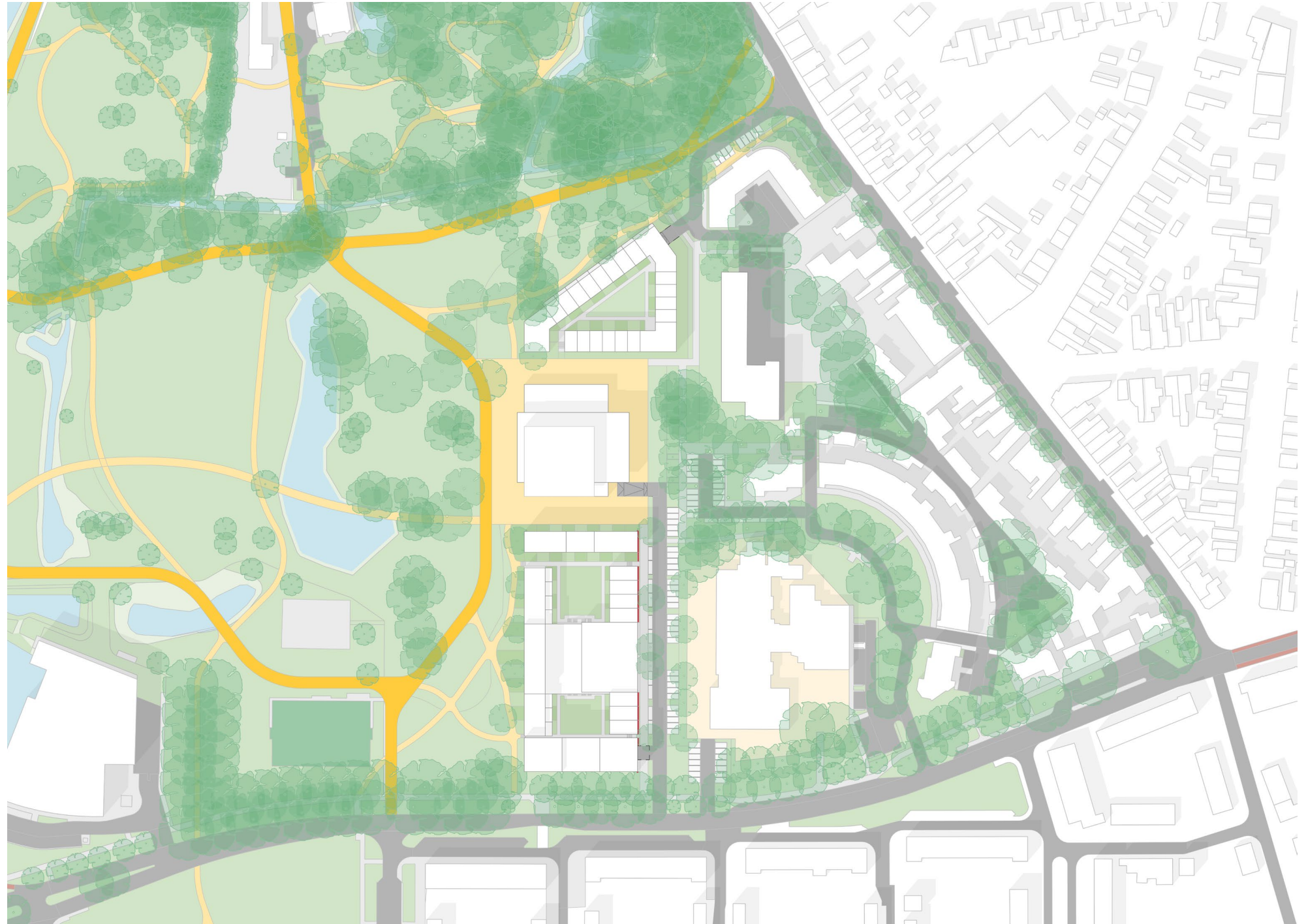
- extra ruimte voor het park;
- stadhuis behoudt centrale positie in het park;
- hogere parkrand geeft meer stads karakter aan het park;
- Goed zicht vanaf de Van Oldeneellaan.

Nadelen

- parkeren stadhuis zal gefaseerd uitgevoerd 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

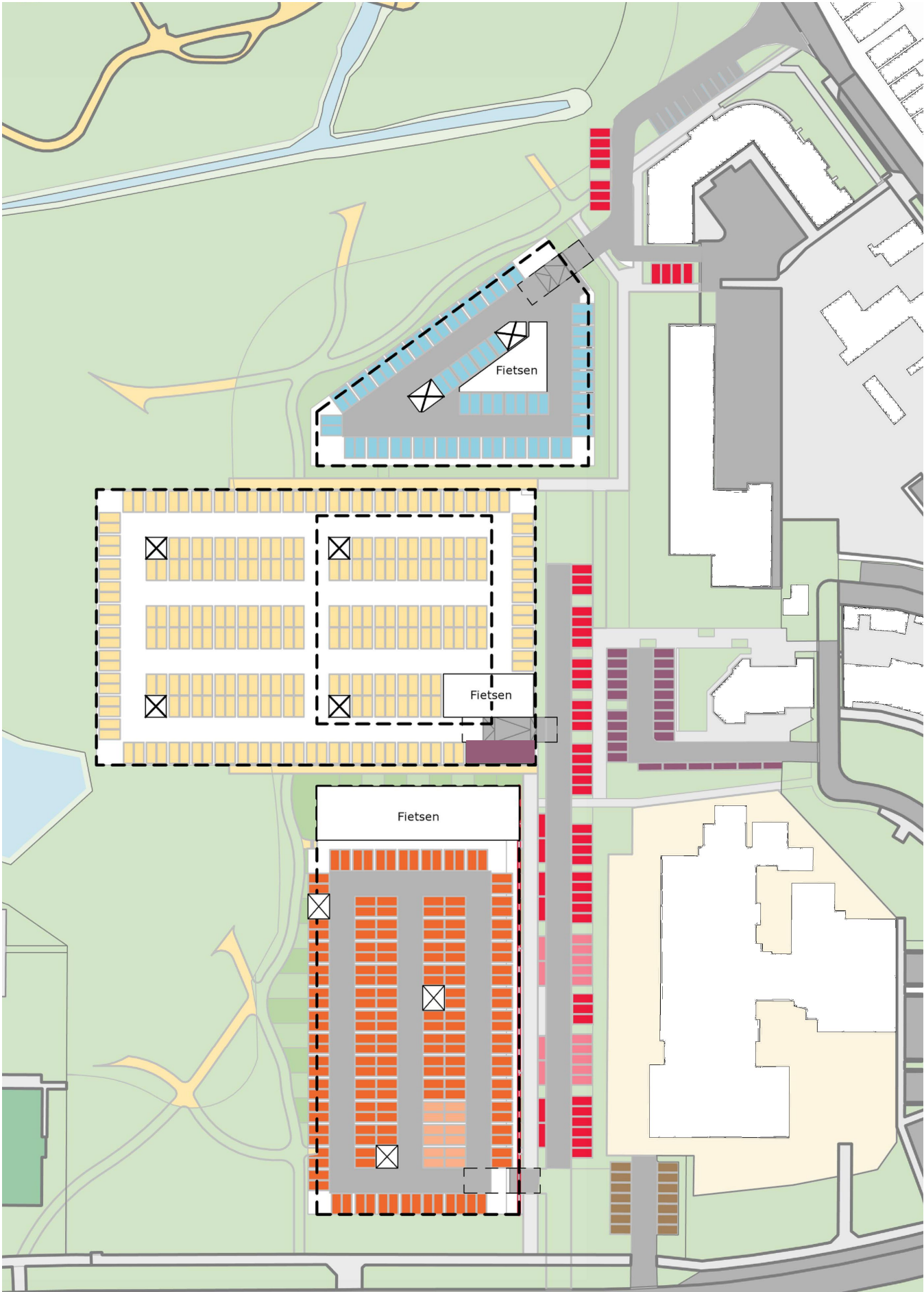
	Stadhuis	10.000 m ²	190 + 60
	Activiteitscentrum	1.000 m ²	5.8-6.3 per 100 m ²
	Gymzaal	500 m ²	2.8 per 100 m ²
Bouwveld 1			
	Appartementen*	2.750 m ² (20)	1.9-2.1 per woning
	Grond gebonden woningen	9.200 m ² (18)	2.1 per woning
Bouwveld 2			
	Appartementen*	9.000 m ² (67)	1.9-2.1 per woning
	Grond gebonden woningen	1.500 m ² (7)	2.1 per woning



* aantal appartementen op basis van gem. 100 m² GBO

Uitbreiding programma

Optie 2



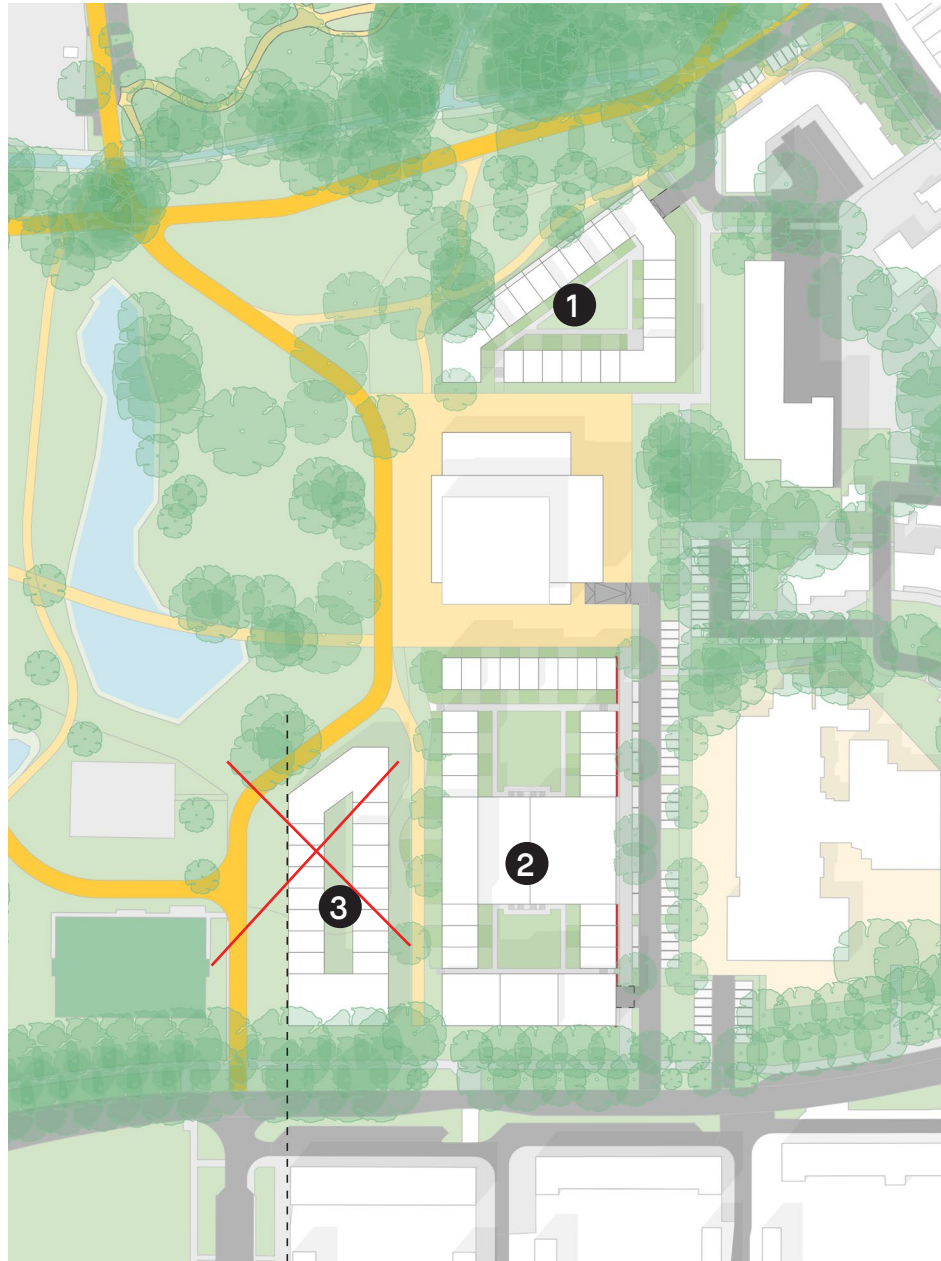
Overzicht parkeren ondergronds (half verdiept)

-----	Bouwvolumes	
■	Trafo	
■	Blok noord totaal	77
	bewoners	66
	bezoekers	(11 op maaiveld ingepast)
■	Stadhuis	250
■	Blok zuid totaal	146
	bewoners	134
	bezoekers	(28 op maaiveld ingepast)
■	activiteitencentrum	12
■	bezoekers p bewoners	39
■	activiteitencentrum gymzaal	22*
■	Bijsterveld nieuwe configuratie	25
■	Parkeren voormalige Biencorf	14

*uitgaande van dubbelgebruik tussen activiteitencentrum en gymzaal

Uitbreiding programma

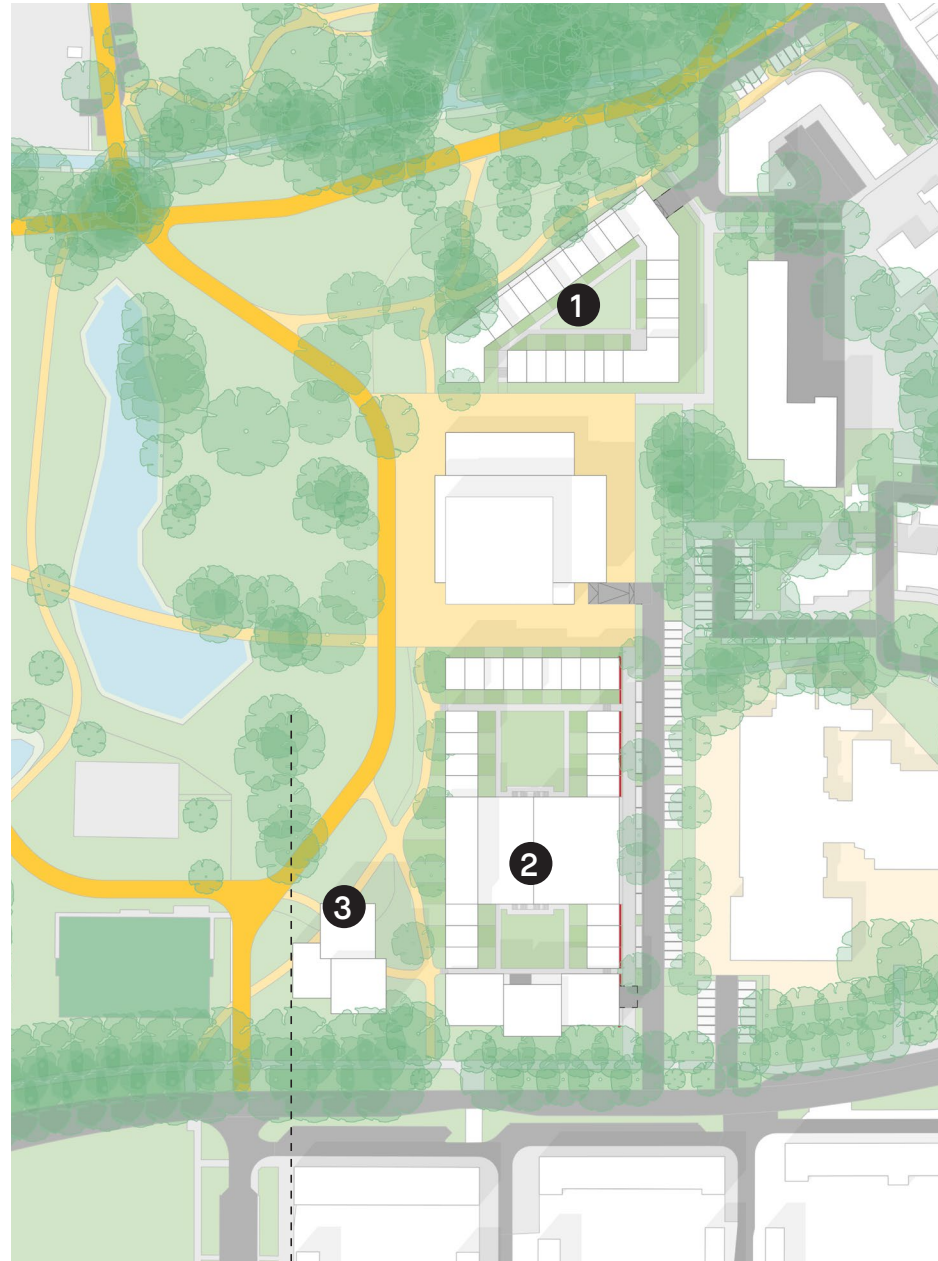
Optie 3



Extra bouwblok

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

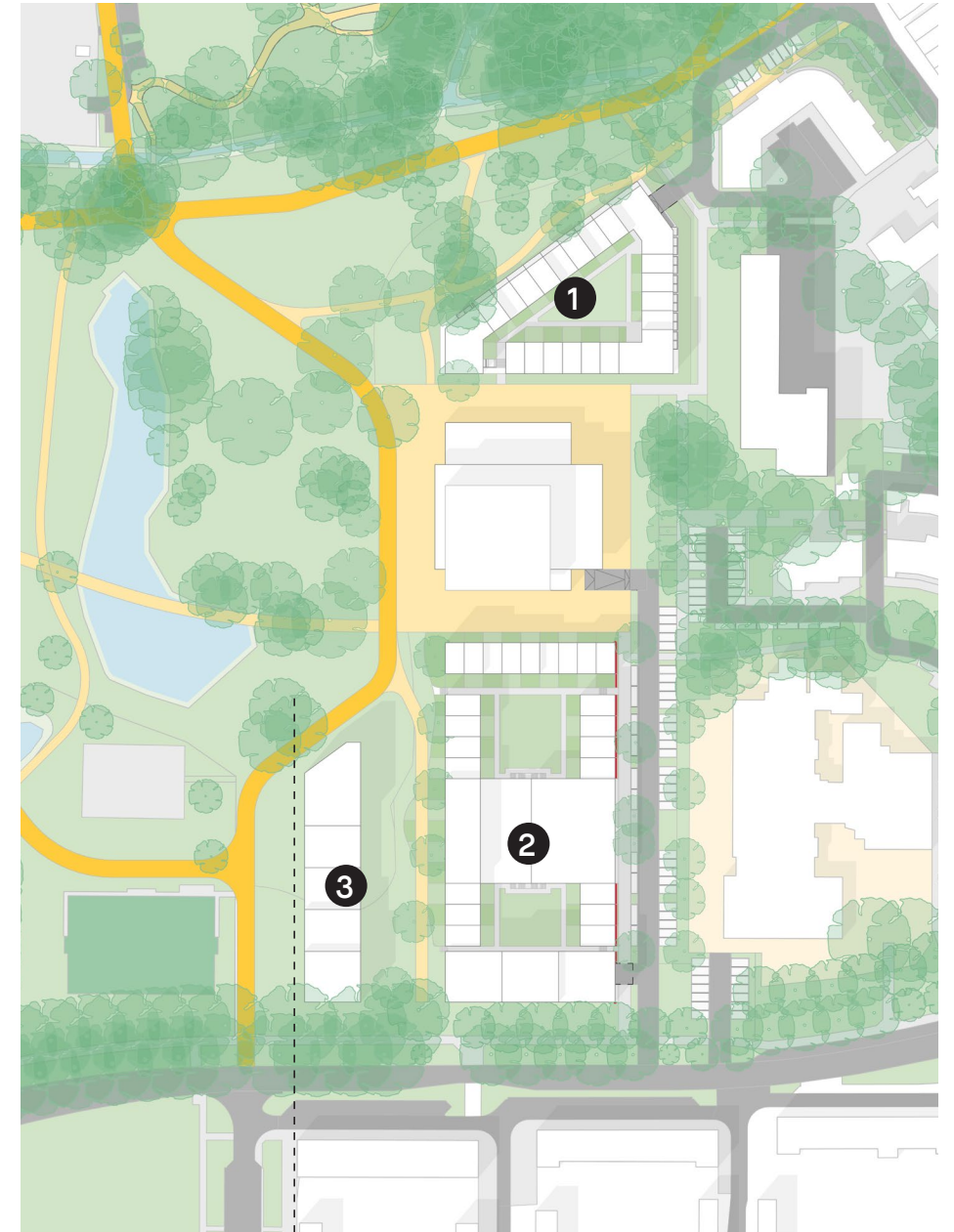
Totaal extra woonprogramma:
+5.100 m²



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

Voorgesteld besluit

- Vaststellen Ontwikkelingsvisie Slotjesveld
 - Kiezen voor park
 - Parkeren zoveel mogelijk uit zicht
 - Contouren bebouwing (plek en hoogte)
 - Plek nieuwe gemeentehuis
 - Mogelijk programma (wonen, voorzieningen)
- Opstellen bestemmingsplan
- Opstellen grondexploitatie

Waar zegt u straks ja op?

- Op de visie, de kaders, de hoofdkeuzes
- Op het verder uitwerken en optimaliseren
 - Rekenen en tekenen
 - Draaien aan de Parkeerknop
 - Draaien aan woningbouwprogramma
 - Optimaliseren gemeentehuis
- Op verder werken aan de voorbereidingen en hier kosten voor maken
- Nog niet op daadwerkelijke investeringen

Ruimte voor vragen