gemeente Oosterhout

Raadsvoorstel

Zaak : Bestuurlijke besluitvorming vaststellen Visie Slotjesveld
Zaaknummer : 223611

Datum: 12 mei 2020	Nummer raadsnota: ZN223611
Onderwerp: Vaststellen Visie Slotjesveld	

Portefeuillehouder:	**Bijlagen:**	**Ter inzage:**
Van der Helm	1. Ontwikkelingsvisie Slotjesveld, Mecanoo, april 2020 2. Presentatie aan raad 14 april 2020 3. Parkeren en mogelijke scenario's, 28 april 2020	

Voorstel:

1. De Ontwikkelingsvisie Slotjesveld vast te stellen en hiermee vast te stellen dat,

a) Er wordt gekozen voor het behoud en de versterking van het park; bij de inrichting is aandacht voor gebruik door alle leeftijden, verbinding en ontmoeting, veiligheid en klimaat.
b) De nieuwe bebouwing aan de oostzijde van het Slotjesveld komt, achter het huidige gemeentehuis. Er drie blokken komen: blok 'noord' woningen, het middelste blok het nieuwe gemeentehuis en het zuidelijke blok sociaal maatschappelijke voorzieningen (o.a. activiteitencentrum en gymzaal) en wonen.
c) Het parkeren zoveel mogelijk van het maaiveld af gaat, in de vorm van gebouwde voorzieningen.
d) De optimalisatie met 1 bouwlaag extra en (half of geheel verdiept) gebouwd parkeren onder het Slotjesveld meegenomen wordt in het op te stellen bestemmingsplan.
e) De Visie de mogelijkheid biedt voor fasering van de uitvoering als dat voor de haalbaarheid van het plan nodig is.

2. De opdracht te geven om een grondexploitatie op te stellen en de investeringen voor de gebouwen in beeld te brengen en deze aan uw raad ter vaststelling aan te bieden.

3. De opdracht te geven om de Ontwikkelingsvisie Slotjesveld te vertalen in een bestemmingsplan.

Samenvatting
Uw raad heeft in uw vergadering van 26 maart 2019 besloten om een nieuw gemeentehuis te bouwen op het Slotjesveld. Uw raad heeft daarbij twee opdrachten gegeven voor verdere uitwerking. Er is gevraagd om een stedenbouwkundige verkenning uit te laten voeren om de optimale plek van de nieuwbouw van het gemeentehuis op het Slotjesveld te kunnen bepalen. Daarbij is ook gevraagd om te onderzoeken welke opties er zijn voor de school, het activiteitencentrum en de gymzaal en of het toevoegen van woningbouw mogelijk is. Daarnaast heeft uw raad gevraagd om een Programma van Eisen uit te werken voor het nieuwe gemeentehuis.

Dit voorstel gaat over de gevraagde stedenbouwkundige verkenning. Uw raad heeft op 22 april 2020 de Visie en Uitgangspunten voor het nieuwe gemeentehuis vastgesteld. Deze worden nu uitgewerkt tot een Programma van Eisen.

De stedenbouwkundige verkenning is uitgevoerd door bureau Mecanoo uit Delft. Zij hebben een Ontwikkelingsvisie Slotjesveld gemaakt. Deze is als bijlage bijgevoegd. Voorgesteld wordt om de visie

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 223611 te vermelden.

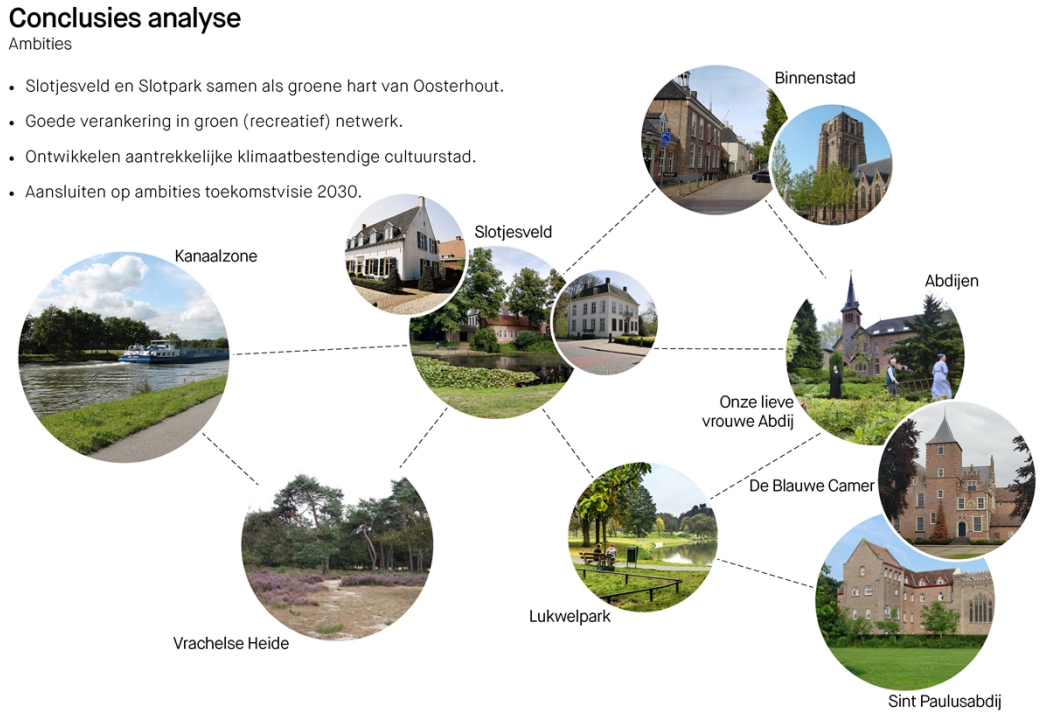
en de voorgestelde ‘Uitbreiding programma optie 2’ met de mogelijkheid voor een extra bouwlaag over te nemen.

Wat willen we bereiken?
Met dit project wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van de Toekomstvisie Oosterhout 2030. Hierin wordt het belang aangegeven van een groene leefomgeving en andere vormen van mobiliteit zoals fietsen. Ook geeft de toekomstvisie aan dat de parken van Oosterhout ruimte kunnen bieden aan ontmoeting en vertier en de verbinding vormen tussen het centrum van de stad en het omliggende landschap.
De doelstelling van deze opgave is het realiseren van een toekomstbestendig gemeentehuis voor Oosterhout en de ontwikkeling van het huidige Slotjesveld tot een kwalitatief hoogwaardig gebied midden in de stad ingericht voorn wonen, werken, ontmoeten, recreëren en ontspannen. Het park en de aanliggende gebouwen dragen bij aan een verbindend, duurzaam en klimaatbestendig Oosterhout.

Wat gaan we daarvoor doen?

Ontwikkelingsvisie Slotjesveld.

Het centrale thema in de visie Slotjesveld is verbinden, ontmoeten en duurzaam. Mecanoo heeft vanuit een analyse van het gebied en vanuit de visie Oosterhout 2030 een visie voor het Slotjesveld gemaakt. Voorgesteld wordt om het park centraal te stellen en te versterken en om aan de oostzijde van het huidige Slotjesveld, achter het huidige gemeentehuis, een nieuwe rand met bebouwing te maken die bestaat uit drie delen. Het deel vlakbij het park Brakestein wordt een woongebouw, in het midden het nieuwe gemeentehuis en het zuidelijke blok aan de kant van de van Oldeneellaan wordt een gemengd blok met zowel voorzieningen als woningen. Het parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht gehaald.
De studie van Mecanoo is als bijlage 1 bijgevoegd. De presentatie die op 14 april 2020 aan de raad is gegeven, is een samenvatting van deze studie en als bijlage 2 bijgevoegd. In onderstaande wordt per beslispunt een samenvatting gegeven van de visie.



a. Het park.

Er wordt gekozen voor het behoud en de versterking van het park, bij de inrichting is aandacht voor gebruik door alle leeftijden, verbinding en ontmoeting, veiligheid en klimaat.

Conclusies analyse

Ambities

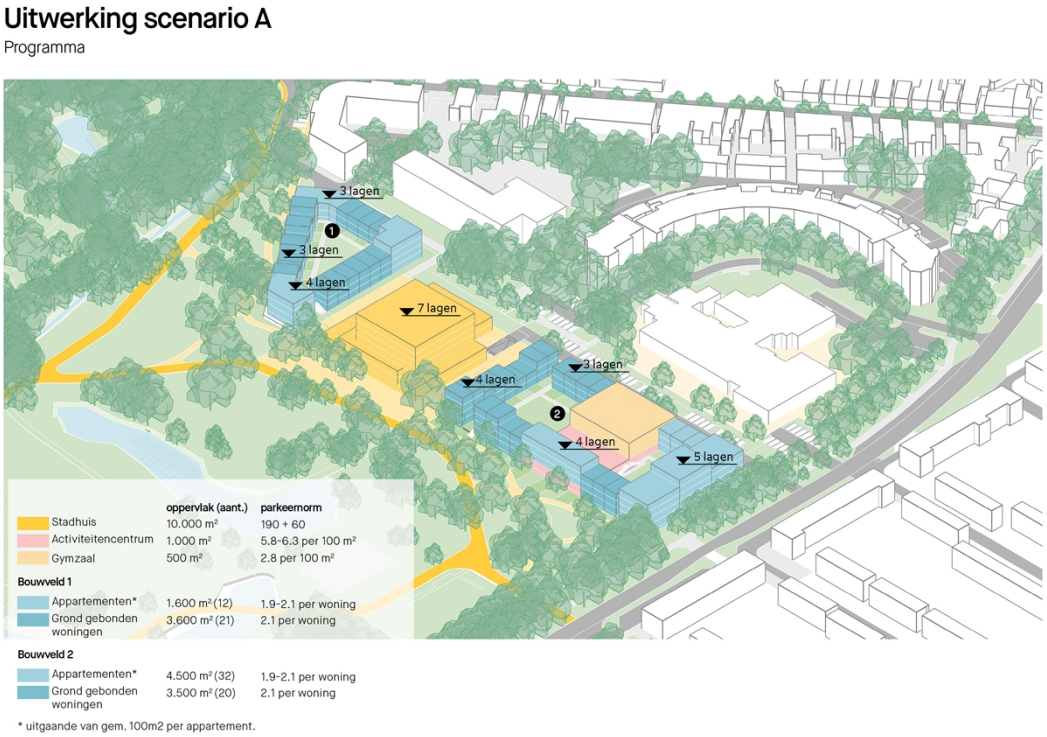
- Slotjesveld met Slotjespark als één park ontwerpen.
- Cultuurhistorie van de Slotjes zichtbaar en beleefbaar maken.
- Park heldere randen geven.
- Helder padenstructuur die parkfuncties en omgeving met elkaar verbindt.



De versterking van het park sluit aan bij de visie Oosterhout 2030 waarin aandacht is voor de kwaliteit van het groen en voor ruimte, klimaat en recreatie. Ook in het kader van de klimaatbestendigheid (water, hitte) is het toevoegen dan wel behoud van groene ruimte in de stad van belang.
In de visie wordt voorgesteld het huidige park te vergroten en zo in te richten dat het gebruikt kan worden door jong en oud. De bebouwing wordt verder naar achteren gelegd (achter het huidige gemeentehuis), het parkeren wordt van het maaiveld gehaald en zo komt er extra ruimte voor het park. Er komen fiets- en wandelpaden in. De parkeerplaats en de wegen er naar toe worden weggehaald. Het is in de toekomst wel mogelijk om evenementen te organiseren, maar geen evenementen die een verharde ondergrond vragen of veel gemotoriseerd verkeer aantrekken. Het hertenkamp ligt nu in een gebied waar een meer open karakter wordt nagestreefd. Dit betekent dat het door hekken omsloten hertenkamp niet meer op de huidige plek past. In de verdere uitwerking wordt bezien of er ergens anders op het Slotjesveld een geschikte plek is of buiten dit gebied.
Aandachtspunt bij verdere uitwerking is om te zorgen voor sociale en fysieke veiligheid. Aangrenzende woningen en maatschappelijke functies worden zoveel mogelijk gericht op het park en dragen zo bij aan het gebruik van en de sociale controle in het park. Mogelijk is in de eerste jaren een vorm van programmering nodig om het gebruik en het ontdekken van het park te versterken. In de toekomst kunnen de parkdelen Slotpark en Slotjesveld mogelijk sterker verbonden worden. In de visie Oosterhout 2030 wordt voorzien dat het autoverkeer van en naar de stad af gaat nemen en er meer gebruik gemaakt zal worden van de fiets. Op het moment dat dit zijn uitwerking krijgt, kan gekeken worden naar een andere functie van de Ridderstraat en kan zo meer verbinding tussen de parken ontstaan. Hiermee zal ook het bijzondere cultuurhistorische karakter van de Slotjes verstrekt worden.
Op de lange termijn agenda staat een versterking van de relatie van de gebouwen in het Slotpark met het park. Als deze woningen in de toekomst worden opgeknapt, is het streven hier meer verbinding tussen wonen en park te maken.

b. De bebouwing.

De nieuwe bebouwing komt aan de oostzijde van het Slotjesveld, achter het huidige gemeentehuis. Er komen drie blokken: blok 'noord' woningen, het middelste blok het nieuwe gemeentehuis en het zuidelijke blok sociaal maatschappelijke voorzieningen (o.a. activiteitencentrum en gymzaal) en wonen.



Zo ontstaat een nieuwe en heldere rand langs het park. Gebouwen worden zoveel mogelijk zo georiënteerd dat er verbinding ontstaat / mogelijk is met het park. Ook voor het bestaande gebouw Slotjesveste wordt gekeken of er meer verbinding met het park gemaakt kan worden.

Blok 'noord' ligt in het verlengde van het appartementencomplex op de hoek Keiweg/Slotjesveld. Dit blok is woningbouw van 4 lagen hoog en op de koppen 5 lagen. Het nieuwe volume sluit aan bij de omliggende bebouwing. Er komen appartementen en grondgebonden woningen. Deze woningen worden ontsloten vanaf de Keiweg. Er komt halfverdiept parkeren. Woningen worden zoveel mogelijk georiënteerd op het park.

Het middelste blok wordt het gemeentehuis en dit wordt maximaal 7 bouwlagen hoog. Het nieuwe gemeentehuis vormt een oriëntatie in het gebied en is zichtbaar en goed bereikbaar. In het Programma van Eisen wordt de relatie tussen het gemeentehuis en haar omgeving verder uitgewerkt. De vormgeving van het gemeentehuis komt in een latere fase aan de orde, wel geeft de visie aan dat het gebouw enige verspringingen moet hebben om niet als een te massaal geheel te domineren. Het gebouw moet beeldbepalend worden in het geheel.
In de visie wordt voorgesteld om een parkeergarage te bouwen. Hiervoor zijn diverse varianten, of in twee lagen verdiept onder het gebouw of voor een deel halfverdiept onder het gebouw en een deel halfverdiept onder het Slotjesveld. In het op te stellen bestemmingsplan worden beide opties mogelijk gemaakt. Bij verdere uitwerking kan bekeken worden welke vorm financieel, technisch en kwalitatief de beste is.
Het gemeentehuis wordt ontsloten vanaf de Van Oldeneellaan. Om dit te kunnen realiseren is het nodig om het pand waar nu de basisschool de Kameleon en de kinderopvang SKO in gehuisvest zijn, mee te nemen in de ontwikkeling. Het meenemen van dit pand maakt het ook mogelijk om de gehele nieuwe bebouwing tot een geheel te maken. Er worden gesprekken gevoerd met de eigenaren en die

geven aan mee te willen denken. De visie is zo gemaakt dat er in fases gewerkt wordt en een groot deel ook uitgevoerd kan worden zonder het betreffende pand.

Het blok ‘zuid’ krijgt een gemengde bestemming. Het activiteitencentrum en de gymzaal die nu al in het gebied zitten worden in dit gebouw opgenomen. Mogelijk worden nog andere functies toegevoegd. Als er meer functies toegevoegd worden, betekent dat dat er minder woningen in passen. Er komen zowel grondgebonden woningen als appartementen. Het parkeren is half verdiept. Het blok wordt ontsloten vanaf de Van Oldeneellaan.



Het toevoegen van woningen in het gebied dient verschillende doelen. Ten eerste is gezocht naar een ruimtelijke oplossing die de verrommeling van het gebied zo goed mogelijk hersteld. Ten tweede zorgen woningen voor gebruik(ers) van het park en voor een bepaalde mate van sociale controle en levendigheid in het gebied. Ook draagt de opbrengst van de woningen bij aan een deel van de dekking voor de te maken kosten in de gehele gebiedsontwikkeling. De bouw van woningen op deze plek draagt ook bij aan de huidige woningbouwbehoefte in Oosterhout.
Er is nu nog niet bepaald hoeveel woningen er in beide blokken gerealiseerd kunnen worden en in welk type of prijsklasse. Er komt een mix van grondgebonden woningen en appartementen. In de visie is nu gewerkt met totale vierkante meters die omgerekend kunnen worden tot aantallen woningen. Dit zijn rekenmodellen.

c. Het parkeren.

Het parkeren zoveel mogelijk van het maaiveld af gaat, in de vorm van gebouwde voorzieningen.

Parkeren staat ten dienste aan een goede bereikbaarheid van het gebied. In de visie is ook aandacht voor fietsparkeren en aansluiting bij het netwerk van fiets- en wandelpaden.
In de visie wordt nu gerekend conform de parkeernormen zoals die voor de gemeente Oosterhout zijn vastgesteld. Er is beperkt sprake van gedeeld gebruik. Parkeerplaatsen voor het gemeentehuis kunnen buiten kantoortijden beschikbaar gesteld worden voor gebruik door anderen, bijvoorbeeld door

bezoekers van de binnenstad of bezoekers van evenementen. Ook in de vertaling naar het bestemmingsplan wordt gerekend met wettelijke en door de raad vastgestelde kaders.
Er zijn twee aanleidingen om in de verdere uitwerking te kijken naar een optimalisatie van het parkeren. Vanuit ruimtelijk- functioneel oogpunt is het van belang om niet te weinig maar zeker ook om niet teveel parkeerplaatsen aan te leggen. Vanuit financieel oogpunt is het van belang om niet meer parkeerplaatsen aan te leggen dan echt nodig of wenselijk daar de aanleg van gebouwde parkeervoorzieningen behoorlijk duurder is dan parkeren op maaiveld.
Voorgesteld wordt om in de nadere uitwerking van de visie te werken aan een optimalisatie van het parkeren. In bijlage 3a en 3b is een verkenning gedaan van mogelijke denkrichtingen. Uitkomsten hiervan kunnen bij de vaststelling van het bestemmingsplan en/of bij uitwerking van plandelen ter besluitvorming worden voorgelegd. Bij de optimalisatie voor het parkeren dient ook gekeken te worden naar mogelijke verbeteringen van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Hierbij kan zowel gedacht worden aan betere routes van en naar bestaande bushaltes alsmede naar het verplaatsen of toevoegen van haltes.
Onder de blokken noord en zuid wordt in de visie gekozen voor half verdiept parkeren en onder het gemeentehuis voor 1,5 of 2 lagen verdiept. Ook is voor het parkeren onder het gemeentehuis een mogelijkheid opgenomen om half verdiept parkeren te realiseren waarbij deze parkeervoorziening voor een deel doorloopt onder het park Slotjesveld. Nadere uitwerking moet laten zien welke optie technisch, financieel en ruimtelijk de beste is.

d. Mogelijkheid tot optimalisatie.

De optimalisatie met 1 bouwlaag extra en gebouwd parkeren onder het Slotjesveld wordt meegenomen in het op te stellen bestemmingsplan.

Uitbreiding programma
Optie 2

	oppervlak (aant.)	parkeernorm
Stadhuis	10.000 m²	190 + 60
Activiteitencentrum	1.000 m²	5.8-6.3 per 100 m²
Gymzaal	500 m²	2.8 per 100 m²
Bouwveld 1		
Appartementen*	2.750 m² (20)	1.9-2.1 per woning
Grond gebonden woningen	3.700 m² (18)	2.1 per woning
Bouwveld 2		
Appartementen*	9.000 m² (67)	1.9-2.1 per woning
Grond gebonden woningen	1.500 m² (7)	2.1 per woning



* aantal appartementen op basis van gem. 100 m² GBO

Nadat Mecanoo de visie Slotjesveld had gemaakt, is er gekeken of en welke mogelijkheden er zijn om te optimaliseren. Meer woningen betekent meer gebruikers van het park (waardoor het meer gaat leven) en meer woningen kan mogelijk tot een hogere opbrengst leiden die gebruikt kan worden als dekking voor te maken kosten. Meer woningen betekent ook een grotere druk op het gebied qua verkeersstromen. Er zijn drie optimalisaties in beeld gebracht. De eerste was het gehele blok verbreden, verder het park in. Deze is ruimtelijk niet goed en bovendien moet dan eerst het bestaande gemeentehuis worden gesloopt wat leidt tot aanzienlijke kosten voor tijdelijke huisvesting. De tweede

optie zet een laag extra op de woonblokken. Hierdoor ontstaat een meer stedelijk beeld wat goed past bij de functie die de rand van het nieuwe park heeft. Hiermee worden iets meer woningen gerealiseerd. Het gemeentehuis moet dan ook een laag hoger worden om zich nog te kunnen onderscheiden van de andere blokken.
De derde optie was het verkennen van een mogelijk extra blok aan de Van Oldeneellaan tussen blok zuid en het Cruyff Court. De studie laat zien dat dit niet past.
Voorgesteld wordt om 'Uitbreiding programma, optie 2' mee te nemen in de uitwerking van het bestemmingsplan.

e. Uitvoering kan gefaseerd.

De Visie de mogelijkheid biedt voor fasering van de uitvoering als dat voor de haalbaarheid van het plan nodig is.

De Visie bestaat uit verschillende onderdelen die los van elkaar kunnen worden uitgevoerd. Het eerste deelproject is de bouw van het nieuwe gemeentehuis. Voor het volgende plandeel wordt opgestart wordt eerst bekeken of dit past in de omstandigheden. Dat kan bijvoorbeeld te maken hebben met de markt (denk aan woningbouw), de situatie in de bouwsector (stijgende of dalende prijzen of beschikbare capaciteit) en de financiële situatie van de gemeente (door die onderdelen die een investering van de gemeente vragen.

Vertaling in bestemmingsplan.
De visie wordt vertaald in een bestemmingsplan. Voor de realisatie van het nieuwe gemeentehuis is een gewijzigd (en onherroepelijk) bestemmingsplan vereist en derhalve maatgevend voor verdere uitvoering van alle deelplannen. Het opstellen van het bestemmingsplan en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken (denk aan flora en fauna, archeologie, bodem, verkeer en dergelijke) vragen tijd. Het streven is om het bestemmingsplan eind 2020 / begin 2021 vrij te geven voor inspraak. Het bestemmingsplan kan dan in de zomer 2021 ter vaststelling worden voorgelegd aan uw raad. Gedeeltelijk parallel en voor delen na het vaststellen van het bestemmingsplan, worden plandelen verder uitgewerkt naar een ontwerp.

Wat mag het kosten?
De vaststelling van de visie Slotjesveld heeft geen financiële consequenties. De visie geeft richting aan de deelprojecten die later uitgevoerd gaan worden. Uitvoering van de onderdelen heeft wel financiële consequenties. Na de vaststelling van de visie, worden plandelen verder uitgewerkt en worden ook de financiële consequenties in beeld gebracht. Deze worden voorgelegd aan uw raad voor er over uitvoering (van onderdelen) besluiten worden gevraagd.
De uitvoering van de visie vraagt investeringen van de gemeente. Er zijn straks kosten voor onder meer het bouw- en woonrijp maken van het hele gebied, voor het aanleggen van gebouwde parkeervoorzieningen (onder maaiveld), voor het inrichten van het park, betrokken panden hebben nog een boekwaarde en er zijn planontwikkelingskosten. Er zijn ook opbrengsten, die voortkomen uit de verkoop van gronden voor de woningbouw. De opbrengsten zullen onvoldoende zijn om de kosten volledig te dekken. Naast deze kosten die worden verwerkt in een grondexploitatie, zijn er kosten voor de bouw van de gebouwen (gemeentehuis, activiteitencentrum, gymzaal en mogelijk andere sociaal maatschappelijke voorzieningen). Deze worden apart begroot en voor deze onderdelen is het van belang om te kijken naar het verschil tussen de huidige jaarlijkse lasten en de toekomstige jaarlijkse lasten. Vervanging van een oud gebouw kan over een periode van 40 jaar tot lagere jaarlasten en daarmee ook lagere totale kosten over die periode van 40 jaar leiden.
De plankosten (o.a. voor het opstellen van de visie en het opstellen van het bestemmingsplan) die nu gemaakt worden, worden gedekt uit de voorbereidingskosten (totaal 2 miljoen) die eerder door uw raad beschikbaar is gesteld.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?
Geheel in de geest van de Omgevingswet die per 2021 van kracht wordt, is de visie opgesteld met inbreng van aanliggende bedrijven, organisaties en inwoners: eigenaren en gebruikers van omliggende panden, bewoners van de Bijsterveld en vertegenwoordigers van de bewonersorganisatie Slotjes-Midden.
Na het collegebesluit en voor dit raadsbesluit zal een (digitale) raadpleging met inwoners worden gedaan op visieniveau. Deze is gericht op het bekend maken van de visie en aan inwoners wordt

gevraagd om beelden te delen die ze hebben bij (onderdelen van) de visie. Deze input wordt meegenomen bij de uitwerking van de plandelen. Na het raadsbesluit, bij de uitwerking van plandelen, zullen daar waar mogelijk bewoners en (potentiele) gebruikers worden betrokken.

BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer: ZN223611

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT,

gelezen het voorstel van het college van 12 mei 2020,

BESLUIT:

1. de Ontwikkelingsvisie Slotjesveld vast te stellen en hiermee vast te stellen dat:
   a. er wordt gekozen voor het behoud en de versterking van het park; bij de inrichting is aandacht voor gebruik door alle leeftijden, verbinding en ontmoeting, veiligheid en klimaat;
   b. de nieuwe bebouwing aan de oostzijde van het Slotjesveld achter het huidige gemeentehuis komt. Er komen drie blokken: blok ‘noord’ woningen, het middelste blok het nieuwe gemeentehuis en het zuidelijke blok sociaal maatschappelijke voorzieningen (o.a. activiteitencentrum en gymzaal) en wonen;
   c. het parkeren zoveel mogelijk van het maaiveld af gaat, in de vorm van gebouwde voorzieningen;
   d. de optimalisatie met 1 bouwlaag extra en (half of geheel verdiept) gebouwd parkeren onder het Slotjesveld meegenomen wordt in het op te stellen bestemmingsplan;
   e. de Visie de mogelijkheid biedt voor fasering van de uitvoering als dat voor de haalbaarheid van het plan nodig is;
2. de opdracht te geven om een grondexploitatie op te stellen en de investeringen voor de gebouwen in beeld te brengen en deze aan uw raad ter vaststelling aan te bieden;
3. de opdracht te geven om de Ontwikkelingsvisie Slotjesveld te vertalen in een bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 juni 2020.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter

Signed By: Buijs, M. <mark.buijs@oosterhout.nl>
17/06/2020 22:19:35 CEST
ID: e781439a-a9a5-4eca-af65-afbbef895b90
Auth: Scribble

, griffier

Signed By: Kaarsemaker, E. <e.kaarsemaker@oosterhout.nl>
17/06/2020 22:14:06 CEST
ID: e781439a-a9a5-4eca-af65-afbbef895b90
Auth: Scribble