Marktverkenning ’t Zandoogje

Uitvraagdocument nieuwe functie voormalig schoolllocatie ’t Zandoogje

gemeente Oosterhout

Aanleiding
Gemeente Oosterhout is op zoek naar een nieuwe functie voor de locatie van het voormalig schoolgebouw 't Zandoogje gelegen in de wijk Vrachelen. De huidige units op de locatie aan de Vlinderlaan zijn verkocht en worden halverwege februari 2017 verwijderd. Om tot een nieuwe functie te komen wordt een marktverkenning uitgevoerd. Iedereen (buurtbewoners, marktpartijen etc.) wordt uitgenodigd om met ideeën te komen voor een nieuw functie.

Historische context
De planlocatie was tot voor kort in gebruik als tijdelijke schoollocatie. Afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal leerlingen zou de locatie al dan niet een definitieve functie als school krijgen. Actuele leerlingprognoses laten echter zien dat er geen behoefte meer is aan een school op deze locatie. Begin 2015 is zelfs de conclusie getrokken dat ook de tijdelijke huisvesting niet meer noodzakelijk is voor het huisvesten van leerlingen.

In de units is ook het kunstenaarscollectief stichting BOCK circa een jaar gehuisvest geweest. Daarnaast is de locatie in beeld geweest voor de tijdelijke opvang van minderjarige vluchtelingen. De opvang heeft niet plaatsgevonden en dit is ook niet meer aan de orde. De gemeente is nu opzoek naar een nieuwe functie voor het plangebied. De tijdelijke units zullen geen deel uit maken van de herontwikkeling. Deze zullen apart worden verkocht.

Locatie
Plangebied
Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 9450 m2 (Kadastrale sectie P, nr. 2400) en betreft de locatie waarop schoolgebouw 't Zandoogje was gevestigd. Het plangebied is op onderstaand kaartje paars gearceerd. Het plangebied ligt in de Vlindervallei (Vrachelen 3) en wordt aan de noordzijde begrensd door het Markkanaal Zuid en aan de westzijde door de Hondstraat. In het zuiden grenst het plangebied aan het Zandoogje en aan de oostzijde aan de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan en de Vlinderlaan. Ten noordoosten van het plangebied ligt de ontwikkellocatie de Zwaaikom. De verwachting is dat hier 500 woningen gerealiseerd worden.

Figuur 1: Locatie plangebied

Stedenbouwkundige kenmerken Vrachelen
Vrachelen is de laatste grote uitbreidingswijk van de stad Oosterhout. In 1993 is begonnen met de aanleg hiervan. Op dit moment wordt de laatste fase van deze wijk – de Contreie – gebouwd. Uiteindelijk zal Vrachelen zo'n 3.200 woningen tellen met zo'n 7.000 inwoners. De wijk beschikt over diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, twee gymzalen, cafetaria en twee basisscholen. Vrachelen is fraai gelegen aan het water (Wilhelminakanaal

en Markkanaal) en vlakbij het bos (Vrachelse Heide). De wijk is groen en kindvriendelijk van opzet en zeer in trek bij jonge gezinnen met kinderen. De Vlindervallei, gelegen aan de rand van de Vrachelse Heide, kent een grote verscheidenheid aan woontypologieën. De Vlinderlaan is de belangrijkste ontsluitingsweg. Het plangebied vormt de entree van de Vlindervallei en hiermee een representatieve locatie

Kengetallen Vrachelen (1 januari 2016):

- Inwoners: 6.173, waarvan 55% jonger dan 45.
- Woningen: 2.560, waarvan 74% koop.
- Meerpersoonshuishoudens: 1.925, waarvan 56% met kinderen.

Kenmerken Oosterhout
Oosterhout bedrijvige 'familiestad'. Dit vormt een sterk merk van de gemeente. Oosterhout koestert als middelgrote stad zijn kernkwaliteiten zoals de ruime opzet en het groene karakter, een aantrekkelijk buitengebied, de rijk geschakeerde werkgelegenheid, het ruime palet aan voorzieningen, veilig, overzichtelijk en korte lijnen. Hiermee zijn ook de belangrijkste ingrediënten genoemd die zorgen voor de aantrekkelijkheid van Oosterhout.

Huidig bestemmingsplan
Het huidige bestemmingsplan is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl en is daarnaast via deze link te downloaden http://ris.oosterhout.nl/system/BY00037882.pdf.

Het huidige bestemmingsplan is niet leidend voor de marktverkenning. Dit betekent dat er ook gevraagd wordt om ideeën in te dienen die afwijken van het huidige bestemmingsplan en waarvoor het bestemmingsplan uiteindelijk gewijzigd dient te worden.

Woningbouw is een reële optie naast de andere mogelijke functies voor het plangebied en hierin kan worden voorzien zonder dat er een planologische procedure is vereist.

Randvoorwaarden
De kernfunctie van het plangebied mag geen zelfstandige kantoor en/of detailhandel betreffen. Deze functies kunnen wel ondersteunend zijn aan een andere functie.

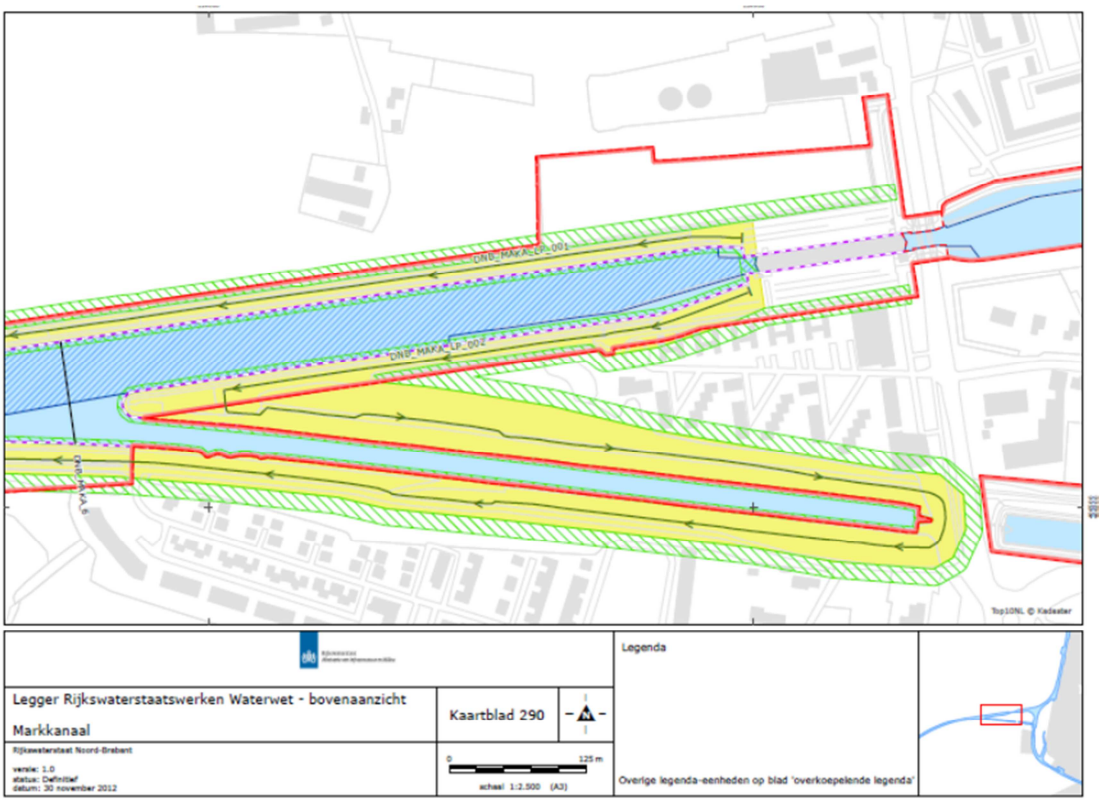
Aanvullende informatie
Over een aantal ruimtelijke thema’s is hieronder belangrijke aanvullende informatie met betrekking tot het plangebied beschreven. Tevens zijn een aantal aandachtspunten benoemd die u kunnen helpen in uw denkproces voor een nieuwe functie van het plangebied.

Milieu/Duurzaamheid
Gemeente Oosterhout hecht veel waarde aan een duurzame gebiedsontwikkeling. Het plangebied biedt voldoende kansen voor duurzaamheid, zoals een nul op de meterconcept, groene daken, toepassing van duurzame materialen, etc. Wij dagen u uit om van het plangebied een uithangbord te maken voor duurzaamheid binnen Oosterhout. Wij vragen u dan ook om goed te omschrijven op welke wijze u invulling denkt te geven aan dit voor de gemeente belangrijke thema.

Groen
Het plangebied kent een groen karakter, waardoor de wijk Vrachelen zich presenteert als liggend langs of in het bos. Aan de noordzijde vormt de oude kanaaltak met zijn taludbeplantingen, een dominant lineair element dat door loopt in het landschap. Om de centrale ruimte van Vrachelen, het gebied van de rotonde met de Wilhelminalaan tot aan de kruising met de Max Havelaardreef, te accentueren is in de stedenbouwkundige opzet voorzien in een begeleidende meerrijïge laanstructuur. In de wijk zijn bij de ontwikkeling bestaande houtwallen geïntegreerd. De eikenlaan langs het zandoogje is zo’n waardevolle oudere houtwal.

Water
In de Vlindervallei is een gesloten regenwaterhuishouding aanwezig, wat inhoudt dat al het regenwater in de wijk opgevangen en verwerkt wordt door bodeminfiltratie. Daarvoor zijn regenwaterriolen, sloten en infiltratievoorzieningen verweven tot één systeem. Naast de voornoemde waterhuishouding gelden nog enkele aandachtsgebieden:

1. Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied waarvoor regels gelden vanuit de Provinciale Milieu Verordening (PMV)
2. Sinds 2012 is de dijk van het Markkanaal aangewezen als regionale of secundaire waterkering met verschillende beschermingszones (zie onderstaande afbeelding). Voor ontwikkelingen in deze beschermde zones gelden regels van Waterschap Brabantse Delta en/of Rijkswaterstaat.
3. De in het plangebied aanwezige wadi[1] kan gebruikt worden binnen de ontwikkeling mits de daar aanwezige waterberging elders in het plangebied gecompenseerd en aangesloten wordt op de bestaande regenwaterhuishouding



Verkeer
De locatie ligt aan de rand van de woonwijk Vlinderbuurt. De directe aansluiting van de locatie op utilitaire- en recreatieve fietsroutes maakt de locatie bijzonder goed bereikbaar voor het fietsverkeer.

Afhankelijk van het idee voor een functie van het plangebied en de verkeersaantrekkende werking hiervan zal in een later stadium worden bepaald hoe het plangebied ontsloten dient te worden voor gemotoriseerd en langzaam verkeer. Voor parkeren geldt dat dit binnen het plangebied opgelost dient te worden.

Stedenbouw
Het plangebied ligt ruimtelijk gezien op een markante locatie, direct aan de entree naar de wijk de Vlindervallei, op een punt waar de zichtas vanuit het centrum samenkomt met de zichtas vanaf de noordelijke verkeersroute. De planlocatie vormt de zuidwestelijke begrenzing van wat stedenbouwkundig als centrale verbindende ruimte van Vrachelen is bedoeld.

[1] Een wadi dient als waterafvoer en waterberging voor hemelwater. Vanuit de wadi infiltreert het hemelwater in de bodem.

In de directe omgeving van het plangebied zijn woningen gesitueerd. Aan het Zandoogje zijn deze overwegend 3-kappers van 2 bouwlagen met kap en aan de Hondstraat - een historisch bouwlint – zijn dit langgevelboerderijen van 1 bouwlaag met een kap, die haaks op de richting van de weg staan. Het plangebied wordt omzoomd door bomen (zie onder groen).

Voor de nieuwe invulling van het plangebied wordt aandacht gevraagd voor deze bestaande ruimtelijke karakteristiek van de omgeving en de markante locatie aan de kop van de Vlindervallei.

Proces

Om te komen tot een nieuwe functie van het plangebied voert de gemeente een marktverkenning uit. Zowel marktpartijen als inwoners van Oosterhout worden uitgenodigd om te komen met ideeën. Door de marktverkenning worden burgers, ondernemers, verenigingen en organisaties betrokken bij de planvorming. Dit dient uiteindelijk te leiden tot betere plannen en een groter draagvlak voor de nieuw te vormen functie. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan het thema 'Verbindend bestuur'.

Tijdspad

Voor de marktverkenning wordt onderstaand tijdspad gehanteerd.

Actie	Planning
Verkoop en verwijderen units	Voorjaar 2017
Uitvraag marktverkenning	17 januari 2017
Laatste dag indienen idee	19 maart 2017
Verzamelen en verwerken ideeën	Maart en april 2017
Terugkoppeling verzamelde ideeën	Mei 2017

Indienen idee

Het indienen van een idee is zo laagdrempelig mogelijk gemaakt, zowel voor burgers als voor marktpartijen. De marktverkenning is nog nadrukkelijk op het niveau van functies. Dit betekent dat er nog geen schetsplannen ingeleverd dienen te worden, maar dit mag uiteraard wel. Voor het inschrijven is een digitaal format beschikbaar gesteld. Alleen inschrijvingen via dit format worden behandeld. Bij het indienen van een idee conformeert de indiener zich aan de volgende voorwaarden:

- U accepteert dat het college van B&W van Oosterhout de rechtmatige eigenaar wordt van het idee
- Gemeente Oosterhout behoudt het recht om het idee te wijzigen
- Gemeente Oosterhout behoudt het recht om het idee met een andere partij uit te werken, indien de idee-indiener hier geen rol in wenst te hebben of als de gemeente met de idee-indiener er niet uitkomt.
- Er staat geen vergoeding tegenover het indienen van een idee
- Het college van B&W van Oosterhout beoordeelt het idee voor de ingediende functie op (financieel) rendement

Bij het indienen van het idee voor een functie wordt gevraagd om onderstaande vragen te beantwoorden.

- Wat is de toegevoegde waarde van de voorgestelde functie voor de stad?
- Wat is de toegevoegde waarde van voorgestelde functie voor de wijk Vrachelen?
- Welke rol ziet u voor uzelf weggelegd in het vervolgtraject?
- Welke rol ziet u voor de gemeente weggelegd in het vervolgtraject?
- Welke kansen ziet u voor duurzaamheid binnen het plangebied?

Door de gemeente wordt, nadat de reactietermijn is verstreken (vanaf 20 maart), bekeken of de ideeën voldoen aan wet- en regelgeving en vigerend beleid. Tot slot wordt door de gemeente bekeken in hoeverre de ingediende functies aansluiten op (of juist strijdig zijn met) andere ontwikkelingen in Oosterhout.

Proces na indienen idee

Nadat u uw idee heeft ingediend ontvangt u van de gemeente een ontvangstbevestiging.

Als de reactietermijn verstreken is worden alle ingediende ideeën verzameld en verwerkt in een document. Dit document wordt aangeboden aan het college van B&W en dient als input voor de definitieve keuze voor de toekomstige functie van ’t Zandoogje. Uiteindelijk neemt het college van B&W dan wel de gemeenteraad van Oosterhout een besluit over de toekomstige functie van ‘t Zandoogje.

Vragen?
Mocht u vragen hebben over de marktverkenning dan kunt u deze stellen aan Edgar Blokker projectleider van de gemeente Oosterhout. U kunt hem bereiken via: e.blokker@oosterhout.nl

Op de website www.oosterhout.nl/zandoogje wordt een overzicht weergegeven van de beantwoorde vragen, zodat iedereen over dezelfde informatie over het project kan beschikken. U kunt uw vragen stellen tot 16 maart 2017.

Indienformulier nieuwe functie ‘t Zandoogje

gemeente Oosterhout

Mijn idee voor een nieuwe functie is:
Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Wat is de toegevoegde waarde van de voorgestelde functie voor de stad?
Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Wat is de toegevoegde waarde van voorgestelde functie voor de wijk Vrachelen?
Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Welke rol ziet u voor uzelf weggelegd in het vervolgtraject?
Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Welke rol ziet u voor de gemeente weggelegd in het vervolgtraject?
Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Welke kansen ziet u voor duurzaamheid binnen het plangebied?
Klik hier als u tekst wilt invoeren.

Mijn contactgegevens zijn:	
Naam:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Adres:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Postcode:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Woonplaats:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Telefoonnummer:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Emailadres:	Klik hier als u tekst wilt invoeren.

U kunt het ingevulde formulier toesturen naar idee@oosterhout.nl. Dit kan tot uiterlijk 19 maart 2017. U kunt hierbij ook bijlagen toevoegen.