Randvoorwaarden en uitgangspunten Keiweg – Ridderstraat
Voormalige locatie Dreamland e.o.

December 2018

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**pag. 4**
2.	**Beleidskader**	**pag. 5**
3.	**Bestaande situatie**	**pag. 6**
4.	**Randvoorwaarden en uitgangspunten**	**pag. 10**

1. Inleiding

Voor de hoek Keiweg- Ridderstraat (locatie Dreamland e.o.) is in 2007 een initiatiefplan ingediend door Novaform. BGSV, Bureau voor Stedebouw heeft in opdracht van de gemeente Oosterhout in 2007 hiervoor stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd.

Randvoorwaarden zijn de punten waaraan in het plan voldaan moet worden. Uitgangspunten zijn keuzes die in het verdere planproces een sturende rol vervullen en waarvan, onder omstandigheden en gemotiveerd, mag worden afgeweken. De randvoorwaarden en uitgangspunten benoemen de aanwezige kwaliteiten en vormen het ruimtelijk kader dat de leidraad is voor de toekomstige ontwikkeling, zowel op stedenbouwkundig als op inrichtingsniveau.

In deze randvoorwaarden en uitgangspunten zijn relevante aspecten uit het Actieplan Stadshart d.d. 16 december 2009 opgenomen. Het Actieplan Stadshart schetst de gewenste toekomstige ontwikkelingsrichting voor o.a. deze entree van de binnenstad in relatie tot de ontwikkeling van de gehele Oosterhoutse binnenstad.

Eind 2013 zijn de Randvoorwaarden en uitgangspunten Keiweg – Ridderstraat Voormalige locatie Dreamland e.o. ter inzage gelegd en zijn de plannen door de initatiefnemer Novaform toegelicht.

De inspraakreacties alsmede de ideeën van de initiatiefnemer zijn voorgelegd aan de gemeenteraad. Hierbij is geadviseerd om de plannen aan te passen. Deze aanpassingen zijn onderzocht en voor zover van toepassing verwerkt in deze aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarde en uitgangspunten versie juli 2016.

2. Beleidskader

Het Actieplan Stadshart is in december 2009 vastgesteld door de raad.
Dit plan geeft de visie weer voor het Stadshart van Oosterhout in 2020.
Er wordt aangegeven dat er vijf toegangsstraten zijn tot het centrum. Dit zijn de Bredaseweg, de Prins Frederikstraat, de Torenstraat, de Leijsenhoek en de Keiweg. In het Actieplan Stadshart is het volgende toekomstige wensbeeld geschetst: “ Het zijn entrees die er qua inrichting aantrekkelijk uitzien en duidelijk markeren dat daarachter iets bijzonders ligt. Deze entrees dienen een echte voordeur naar de binnenstad te vormen die qua inrichting, omvang, architectuur en materiaalgebruik uitnodigen tot het betreden van het centrum. De hoek van de Keiweg - Ridderstraat is een potentiële ontwikkellocatie waar onder andere betaalbare woningen voor jongeren gerealiseerd worden. Er staan mooie voorbeelden van eigentijdse gebouwen, die opvallen door hun markante uiterlijk. De gebouwen zijn meerdere lagen hoog. De entree van de Keiweg wordt er heel nadrukkelijk
gepositioneerd.”

“Daarnaast zal bij de herontwikkeling van de entree aan de Keiweg op één of andere manier invulling gegeven worden aan de wens om daar
een Lindeboom te plannen ” (Bron: Actieplan Stadshart 2009)

Huidige entree van de Keiweg

3. Bestaande situatie

Oosterhout

Oosterhout heeft een heldere, ruimtelijk-functionele opbouw. Hoofdkenmerk is een compact historisch centrum met daaromheen een ringweg. De basis voor dit systeem ligt in de historische groei van de stad. Oosterhout is ontstaan op een knooppunt van radiale wegen waarvan een aantal pleinen, zoals de Markt en het Basiliekplein, het middelpunt vormen. Deze radialen zijn in een later stadium verbonden door middel van een aantal tangenten zoals de Van Liedekerkestraat, de Strijenstraat en de Abdis van Thornstraat.

Inmiddels vormen de tangenten bij elkaar een ringweg rondom het centrum. Tussen de Bouwlingstraat en de Keiweg is de Ridderstraat een oude verbinding. Met het doortrekken van deze weg in zowel westelijke als oostelijke richting is de Ridderstraat de tangent aan de zuidzijde van het centrum. Daar waar radialen en ringweg elkaar snijden is er sprake van een (functionele) entree naar de binnenstad, zoals de locatie Keiweg - Ridderstraat.

Positie entree Keiweg -Ridderstraat

Omgeving plangebied

In de bebouwing is een grote verscheidenheid afleesbaar. Oude lintbebouwing langs de Keiweg en nieuwe grote woonblokken verderop aan de Keiweg in de richting van het centrum. Vanuit het westen komend, vormt het kruispunt van de Ridderstraat met de Keiweg een overgang van een groene omgeving met de slotjes naar een voornamelijk bebouwde omgeving. Het straatprofiel verandert in oostelijke richting en de bebouwing en wegenstructuur hebben weinig onderlinge samenhang.

De directe omgeving van de locatie Dreamland wordt gekenmerkt door de kruising Keiweg - Ridderstraat (gereconstrueerd in 2011), een grote hoeveelheid aan woningtypes, wisselende architectuurstijlen en weinig continuïteit in de inrichting van de openbare ruimte.

Op de hoeken van de Keiweg met de Ridderstraat zijn restanten te vinden van de historische lintbebouwing. Verder is deze kleinschalige bebouwingsvorm terug te vinden op de hoek met de Kloosterstraat. De grootschalige stedelijke complexen zoals het woonzorgcomplex De Doelen en de bebouwing aan de Schapendries vormen hiermee een sterk contrast. Het appartementencomplex De Burcht (de drie- tot vierlaagse bebouwing met zogenaamde HAT-woningen: Huisvesting Alleenstaanden- of Tweepersoonshuishoudens) doet een poging het contrast tussen de grootschalige complexen en de lintbebouwing te verzachten. In deze ruimte is verder nog de bedrijfsbebouwing met de voormalige showroom Dreamland met daartegenover het braakliggende terrein van de voormalige Fiat garage.

Gesteld kan worden dat het beeld van de Keiweg als entree naar het centrum van Oosterhout onsamenhangend is.

Plangebied locatie Dreamland e.o.

Plangebied

!

1

2

3

4
Doorgaand verkeer

4. Randvoorwaarden en uitgangspunten

Randvoorwaarden zijn de punten waaraan in het plan voldaan moet worden. Uitgangspunten zijn keuzes die in het verdere planproces een sturende rol vervullen en waarvan, onder omstandigheden en gemotiveerd, mag worden afgeweken.

De randvoorwaarden en uitgangspunten bieden de mogelijkheid om een L-vormig gebouw te realiseren.

Wonen

Randvoorwaarden

- Maximaal 65 woningen
  - Maximaal 40% middeldure en dure koopwoningen.
- Gemeentelijke prijsgrenzen per 1 januari 2016:

Koop

Goedkoop	: tot € 200.000,-
Middelduur	: € 200.000,- tot € 275.000,-
Duur	: vanaf € 275.000,-

Huur

Goedkoop	: tot € 628,76
Middelduur	: € 628,76 tot € 710,68
Duur	: vanaf € 710,68

Uitgangspunten

- Minimaal 60% dure huurwoningen.

Detailhandel

Qua functies komt er alleen de functie wonen op de locatie, andere functies zoals detailhandel worden uitgesloten.

Bouwhoogte en rooilijnen
Randvoorwaarden

- De toekomstige bouwmassa wordt langs de Keiweg vier bouwlagen hoog, waarbij de appartementen op de begane grond circa 1 meter verhoogd worden aangelegd om privacy in de woningen te waarborgen. De maximale bouwhoogte wordt 14 m1.
- Om de entreepoort te waarborgen wordt op de hoek Keiweg – Ridderstraat een vijfde bouwlaag gecreëerd met een maximale bouwhoogte van 17m
- Ondergeschikte bouwonderdelen, zoals ventilatiekanalen, luchtkokers, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, worden bij deze maximale bouwhoogten buiten beschouwing worden gelaten
- De rooilijn aan de kant van de Ridderstraat ligt zo min mogelijk naar voren t.o.v. naastgelegen woningen.
- De rooilijn sluit aan op de huidige rooilijn van Dreamland.
- Tussen de zijgevel van de naastgelegen woning en de nieuwbouw aan de Ridderstraat wordt een minimale afstand van 8.30m aangehouden.

Uitgangspunten

- Zo min mogelijk bebouwing op of boven gronden van de gemeente.

.

Verkeer en groen
Randvoorwaarden

- Benodigde parkeervoorziening op eigen terrein volgens gemeentelijke parkeernormering "Stilstaan in de toekomst":

Aantal parkeerplaatsen

Woning duur	: 1,4 (excl. bezoekers)
Woning middelduur	: 1,2 (excl. bezoekers)
Woning goedkoop	: 1 (excl. bezoekers)

- Initiatiefnemer heeft de inspanningsverplichting om zo veel mogelijk parkeerplekken op eigen terrein te realiseren. Voor de totale parkeerbalans wordt rekening gehouden met het huidig gebruik van openbare parkeerplaatsen. Het gebruiken van extra openbare parkeerplaatsen kan slechts als laatste mogelijkheid. Middels een parkeerbalans dient dit aangetoond te worden.
- Realiseren stallingvoorzieningen fietsen voor bewoners en bezoekers op eigen terrein.
- Het trottoir rondom het gebouw is minimaal 2m breed.
- Voorkomen van potentiële hangplekken.
- Middels nog nader te bepalen onderzoek aantonen dat negatieve effecten op bomen Park Brakestein voorkomen worden.

Uitgangspunten

- LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) is leidend.
- Toegankelijkheid parkeergarage afstemmen op de doelgroep.
- Lichthinder van voertuigen die de parkeervoorziening uitrijden dient zoveel mogelijk beperkt te worden.