



1030

BOOSTERHOUT

JUST KIDDING...

WAAROM TRANSFORMEREN?

01

Landelijke ontwikkelingen

Veranderde economie, andere eisen ruimtelijke invulling. Leegstand binnensteden. Nieuwe concepten.

02

Lokaal: Leegstand

In 2016 een gemiddelde leegstand van meer dan 17%.
30% leegstand in het overdekte deel.

03

Verdwijnen regiofunctie

Als middelgrote gemeente verdwijnt onze regiofunctie. Afname bezoekers in 2016; 30%

04

Versteende omgeving

Afgelopen 30 jaar eenzijdig geprogrammeerd. Geen aantrekkelijk verblijfsgebied meer.

05

Wat was, is niet meer

Het overdekte winkelcentrum sluit niet meer aan bij de behoefte van de consument en de bewoner.

06

Wonen terug in de binnenstad

De vitale functie 'wonen' is de afgelopen 30 jaar weggedrukt voor alle winkels.

HOE? WAT? WAAR?



WELK ONTWIKKEL KADER?

GELAAGD EN DIVERS

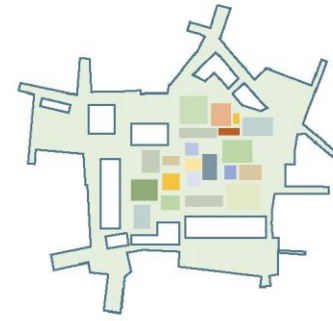
Het centrum van Oosterhout kent een diversiteit aan verschillende functies die in hoofdlijnen in thema's zijn te onderscheiden. Arendshof I en II daarentegen zijn monofunctioneel.

Om te komen tot een toekomstbestendig en levendig gebied met een eigen thematiek en identiteit worden er naast winkels ook diverse andere functies aan het gebied toegevoegd, waaronder woningen, restaurants, cafés, werkplekken, culturele instellingen en verschillende maatschappelijke voorzieningen. Door de komst van het gemeentehuis naar Arendshof II gaat ook de maatschappelijke dienstverlening een belangrijke rol spelen.

In Arendshof I komt een brede en diverse keuze aan woningtypen waar verschillende doelgroepen zich kunnen huisvesten. Het wordt een centrum waar iedereen zich thuis kan en mag voelen.

THEMA'S

- **Levendig en toekomstbestendig gebied**
- **Multifunctioneel gebied**
- **Mixed-use/gemengd woonmilieu**
- **Gezondheid**
- **maatschappelijke dienstverlening**
- **Creatieve industrie**



"Mama? Mag ik gaan spelen op het plein? Ze geven daar een workshop skateboarden. Dat lijkt me heel leuk!"

Bo (5 jaar)

Arendshof I door de ogen van Rosalina (31 jaar)

Deze middag is Rosalina vrij en loopt ze richting huis. Het is dinsdagmiddag rond een uur of twee en het is gezellig druk in de binnenstad. Ouderen, jongeren en gezinnen met jongere kinderen doen ieder hun eigen ding. Mensen zijn aan het winkelen, zitten op een terrasje of sporten in de openbare ruimte. Wanneer ze naar boven kijkt ziet ze mensen op hun balkon lunchen, anderen zijn aan het klussen, en nog anderen tuinieren in hun daktuinen. Vroeger waren hier alleen winkels, nu wonen hier gelukkig ook veel mensen. Wanneer ze de hoek omloopt zit er een huisarts, tandarts, kunstatelier en een fitnessschool aan het plein. Helemaal aan het einde ziet ze het nieuwe gemeentehuis liggen, waar de centrale hal, ook wel de 'Botanische binnentuin', vele mensen aantrekt om er te werken en te recreëren. Misschien gaat ze daar nog wel even naartoe, om haar administratie bij te werken.



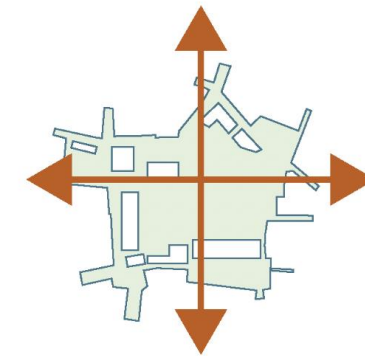
VERBONDEN

Het herstellen van historische structuren in de binnenstad van Oosterhout zorgt voor een sterke verbondenheid tussen bestaand en nieuw. Een doorwaadbaar gebied, alzijdig benaderbaar, alzijdig bruikbaar en samenhangend met de omliggende bebouwing. Nieuw 'groen' binnen het plangebied geeft de kans om de bestaande groenstructuren binnen Oosterhout met elkaar te verbinden. Ook worden functies uit de directe omgeving 'geabsorbeerd' en op maaiveld teruggebracht, terwijl er tegelijkertijd ruimte is voor verrassingen in het gebied.

Het gebruik van bestaande en nieuwe parkeervoorzieningen, deelmobiliteit en openbaar vervoer aan de randen zorgt ervoor dat voetgangers en fietsers een centrale rol spelen binnen het plangebied: de auto verdwijnt hier uit het straatbeeld.

THEMA'S

- **Terugbrengen oorspronkelijke structuur**
- **Versterken en samenhang relatie omliggende bebouwing**
- **Doorwaadbaar gebied**
- **Autovrij gebied**
- **Stimulans openbaar vervoer**
- **Deelmobiliteit**



"Vanuit mijn woning aan de Gasstraat loop ik linea recta naar mijn favoriete lunchplek op de markt."

Marianne (61 jaar)

Arendshof I door de ogen van Marianne

Vanuit de wijk loopt Marianne graag via de 'oude' historische wegen direct naar de binnenstad. Sinds Arendshof I is getransformeerd is het veel makkelijker en aantrekkelijker om hier te komen. Gebouwen hebben plaatsgemaakt voor groene pleinen en aanloopstraten, waardoor de binnenstad veel toegankelijker is geworden. En onderweg kijkt ze haar ogen uit. Ze vindt het mooi hoe je de oude stadstructuren weer terugziet in het staatsbeeld. Op iedere hoek is iets nieuws te vinden. Een plein met fontein en een overdekte patio bekleed met groene hangplanten waar jongeren en ouderen aan het schaken zijn. Ah, daar ziet ze haar vriendin met wie ze een lunch afspraak heeft. Die parkeert net haar fiets. Ze besluiten eerst nog een rondje te wandelen door het gebied. Het is zo'n mooie dag vandaag.

GROEN & VITAAL

Het met elkaar verbinden van bestaande groenstructuren in Oosterhout leidt tot een groen raamwerk dat als een ruimtelijk kader gaat dienen voor de transformatie van het plangebied.

Het planten van hoogwaardige bomen en groen is hierin cruciaal en tevens een verwijzing naar het verleden van de groene tuinen in het plangebied. Arendshof transformeert zo van een monotoon en versteend gebied in een groen gebied met een hoge mate van biodiversiteit en groenbeleving.

Alle nieuwe en bestaande gebouwen aan de randen en in het plangebied zijn gericht op het groen en de hoeveelheid verharding wordt tot een minimum beperkt: "Groen tenzij!". Niet alleen in de openbare ruimte, maar ook op én aan de gevels van woningen en winkels.

De diversiteit aan programma en het groene raamwerk dragen gezamenlijk bij aan een gezonde leefstijl. De inrichting van de openbare ruimte nodigt uit om te doorwaden, te verblijven en te ontmoeten.

THEMA'S

- **Ecologie & Biodiversiteit**
- **Klimaatadaptatie**
- **Gezonde levensstijl**
- **Recreatie**



"Ik hoef niet meer de stad uit om van de natuur te kunnen genieten. Op elke hoek van de straat kan ik met mijn vrienden afspreken om te genieten!"

Benny (26 jaar)

Arendshof I door de ogen van Benny

Benny heeft ondertussen een vast rondje dat hij wandelt door de stad. Het is een tocht van bijna 5 kilometer, dwars door de groene structuren van Oosterhout. Vroeger ging dat niet. Toen was vooral geheel Arendshof I en Arendsplein een monotoon en versteend gebied. Maar het versnipperde groen is verdwenen en heeft plaatsgemaakt voor een lint van groene verbindingen tussen parken, binnenplaatsen en pleintjes dat door de gehele binnenstad loopt. Niet alleen komt hij hier tot rust maar zorgt de 'groene' omgeving ook voor schaduwrijke plekken, wadi's en pleinen die als buffer dienen voor de opname van overtollig regenwater en de vegetatie die dient om CO2 op te kunnen nemen. Een echte gezonde plek dus. Tijdens zijn wandeling neemt Benny nu het liefste even pauze op een bankje in Arendshof I. Daar is het rustig en levendig tegelijkertijd.



LESSONS LEARNED

01

Durf een visie uit te spreken

Zonder visie, blijf je dwalen. Er zijn teveel tegengestelde belangen, om zonder visie vooruit te komen.

03

Begrijp de verschillende belangen

Iedere partij in een binnenstad heeft zijn eigen belang. Pas als je die op tafel krijgt, kun je met elkaar zoeken naar een gedragen route.

05

Zorg voor 'adaptiviteit'

Leer van het verleden. Zorg dat nieuwe ontwikkelingen mee kunnen bewegen met hetgeen de tijd vraagt....

02

Laat aannames thuis!!!

Politiek wensdenken, vasthouden aan het oude, vooral zoeken naar externe factoren... Doe dit niet. Zorg voor een sterke objectieve analyse van de opgave.

04

Gemeente, trek de kar...

De opgave van onze binnensteden gaat verder dan het belang van ondernemers en eigenaren. Het gaat om het sociaal economisch hart van je stad. Een vitaal onderdeel voor je vestigingsklimaat. Durf als gemeente regie te nemen, maar ook te investeren.



deVolkskrant

REPORTAGE OOSTERHOUT

Waarom koopt een wethouder in Oosterhout een winkelcentrum? Om het te sluiten

Sinds de kredietcrisis en de vlucht van het onlineshoppen verloederen veel winkelcentra. Zo ook in Oosterhout, waar de gemeente besloot in te grijpen. Zo kan het dat duizenden vierkante meters beschikbaar komen voor woningbouw.

Marc van den Eerenbeemt 8 januari 2021, 16:00

