



gemeente **Oosterhout**

Actieplan Stadshart, Oosterhout in 2020, het compacte stadshart in balans

Inhoudsopgave

1. De visie	5
2. De visie algemeen	11
2.1 <i>Het ontwikkelingsbeeld</i>	11
2.2 <i>De uitdaging</i>	11
3. Verkeer	13
3.1 <i>Binnenring en stadsentrees</i>	13
3.2 <i>Parkeren</i>	13
3.3 <i>Bereikbaarheid</i>	15
3.4 <i>Looproutes</i>	15
4. Functies	17
4.1 <i>Wonen</i>	17
4.2 <i>Detailhandel</i>	17
4.3 <i>Horeca</i>	20
5. Inrichting	23
5.1 <i>Gebiedsprofielen</i>	23
5.2 <i>Pleinen</i>	23
5.3 <i>Slotjesveld</i>	26
5.4 <i>Parken</i>	26
5.5 <i>Architectuur</i>	27
6. Schoon, heel en veilig	29
7. Investeringsfonds	31
8. Acties lange termijn	33
9. Actiepunten korte termijn	39
10. Image van het stadshart	45
10.1 <i>Imago</i>	45
10.2 <i>Oosterhout familiestad</i>	45
10.3 <i>Allianties</i>	45
10.4 <i>Driesporenbeleid</i>	45
11. Het Actieplan Stadshart, het hoe en waarom	47
11.1 <i>Doelstelling</i>	47
11.2 <i>Totstandkoming Actieplan Stadshart</i>	47
11.3 <i>Kanttelingen</i>	48

Hoofdstuk 1 De visie

Er is moed voor nodig een visie over het stadshart in eerste instantie te laten invullen door de gebruikers van dat gebied: bewoners, ondernemers en bezoekers. Moed omdat zodra het toevertrouwd is aan het papier en nog niet getoetst is op haalbaarheid en draagvlak, verwachtingen ontstaan in de zin van: “zo zal het wel worden.”

Toch heeft het gemeentebestuur voor deze aanpak gekozen. Een simpel uitgangspunt ligt hieraan ten grondslag: de kennis over het stadshart zit bij de gebruikers, benut die kennis dan ook! Die kennis, aangevuld met de visie van drie externe adviseurs, heeft geleid tot onderstaand verhaal: Oosterhout in 2020, het compacte stadshart in balans.

Dit is het verhaal van de stad, niet van het bestuur. Na de inspraakprocedure wacht het bestuur de uitdagende taak om de contouren van de visie ook politiek vast te leggen.

Zomaar een dag in 2020

Wie in 2020 het stadshart van Oosterhout bezoekt, komt terecht op een fraai aangelegde centrumring waar snel en langzaam verkeer duidelijk van elkaar gescheiden zijn. Hoewel er vele toegangsstraten tot het centrum zijn, zijn er vier die heel uitnodigend zijn om het centrum in te rijden. Dit zijn de kruising Trommelen, Prins Frederikstraat, de Torenstraat en de Keiweg. Het zijn entrees die er qua inrichting aantrekkelijk uitzien en duidelijk markeren dat daarachter iets bijzonders ligt. De fraaie fontein op de rotonde van de Strijenstraat / Torenstraat is al in mening magazine gebruikt als fraaie sfeerfoto ter illustratie hoe van een gewone rotonde iets bijzonders gemaakt kan worden.

Elke entree leidt tot een parkeergarage: Arendshof, de parkeergarage onder het theater of de ondergrondse parkeergarage op het Schapendries.



Entree Keiweg bij de Ridderstraat (impressie)

Rond elke parkeervoorziening liggen publiekstrekkingen. Bij het Schapendries zijn dat twee grote winkels. Bij de parkeergarage van Arendshof is dat het winkelcentrum Arendshof, bij de entree via de kruising Trommelen het Bouwlingcenter.

Bij de parkeergarage onder het theater ligt een grote winkel van een landelijk keten en van daaruit wandel je naar de Markt en de winkelstraten.

Door de situering van de parkeergarages en de publiekstrekkingen word je uitgenodigd alle winkelstraten aan te doen. Wat daarbij helpt is de eigentijdse uitstraling van de bestrating en ingetogen reclame-uitingen van de winkels. Het valt op dat de winkelstraten nergens doodlopen. Ze liggen als lussen over het centrum. Zo heb je de ring Arendstraat, Arendshof en de Nieuwstraat. In deze ring valt op dat het oude Arendshof, met de bekende puntdaken, gesloopt is. Daar staat nu een open winkelgalerij. Boven de winkels bevinden zich woningen. De winkelgalerij ligt in het verlengde van de Arendstraat. Je loopt dus als het ware vanuit de Arendstraat, via de galerij recht op de HEMA af.



Arendshof anno 2020 (impressie)

De tweede ring bestaat uit de Kerkstraat, Keiweg, Schapendries, Mathildastraat, Klappeijstraat en Markt. Om die ring compleet te maken zijn in de Mathildastraat aantrekkelijke winkels geopend. In de Klappeijstraat bevinden zich een paar goede daghorecazaken, hetzelfde geldt voor de Markt. Lunchen of een terrasje pakken in die omgeving ligt voor de hand, het heeft niet voor niets het predicaat horecagebied gekregen.

Zo zijn er meer gebieden aangewezen met een speciale functie. Niet dat dergelijke predicaten andere ontwikkelingen uitsluiten, maar het draagt bij aan de herkenbaarheid van die gebieden in de stad door inrichting, soort van onderneming en sfeer.

Zo heb je het cultuurgebied rond het theater. De winkelstraten hebben vanzelfsprekend de winkelfunctie waarbij de Keiweg zich onderscheidt door het grote aanbod van foodzaken. De Heuvel is het horecagebied voor de dertigplussers en zakelijk centrum. Grandcafés en restaurants wisselen de panden van advocaten, notarissen en makelaars af. Om de terrassen aan de zonzijde van de Heuvel voldoende ruimte te geven, is de rijbaan verlegd en loopt deze over een deel van de voormalige parkeerplaats. Er wordt nog steeds geparkeerd op de Heuvel, maar het aantal parkeerplaatsen is daardoor wel met een derde teruggebracht.

De gemeente heeft de afgelopen jaren een beleid gevoerd waar het de vestiging van nieuwe ondernemingen die de profielen versterken, ondersteund. Daar is een

ontwikkelingsfonds voor in het leven geroepen. Daarmee worden panden gekocht en verhuurd en uiteindelijk worden ze weer verkocht. Daarmee houdt het fonds zichzelf in stand. Voorbeelden van die ondersteuning zijn te zien in de Sint Janstraat waar tal van kleine winkeltjes zijn gevestigd. Een aantal van hun voorgangers is inmiddels uitgegroeid tot grote, gerenommeerde winkels.

Lopend langs het nog steeds populaire Binnenhofje kom je op de Heuvel. In het voormalige H19 pand is nu prestigieus hotel gevestigd. Daarnaast is een fraaie entree richting het populaire stadspark gemaakt. Via die entree kom je bij een paviljoen dat zeer bekend is vanwege de goede kwaliteit poffertjes en pannenkoeken. Ze worden geserveerd op een zonovergoten terras dat uitkijkt op de fraaie stadstuin van Oosterhout. Elders in het park spelen kinderen, wandelen mensen of liggen mensen te zonnebaden.



Een van de mogelijkheden voor een paviljoen in het park (impressie)

Richting de Ridderstraat zie je het Slotjesveld liggen. Het met water omgeven verpleeghuis markeert de zuidgrens van het terrein. Aan de oostzijde ligt het nieuwe stadhuis. De oude parkeerplaats die in de jaren 90 van de vorige eeuw was aangelegd, is verdwenen. Op die plaats staat een paviljoen met kinderspeeltuin. Het dierenweijsje ligt er nog steeds. Wandelend langs het vernieuwde gemeentehuis zie je de tuin van slotje Brakestein opdoemen. De tuin is open en ademt de sfeer uit van een echte stadstuin. Veel bomen en planten. Wat minder bloemen, want alleen schaduwminnende planten doen het goed onder de kronen van de majestueuze beuken en eikenbomen van de tuin. Door een fraai hek met pilaster pilaren kom je terug op de Ridderstraat. Op de hoek van de Keiweg – Ridderstraat staan mooie voorbeelden van eigentijdse gebouwen, die opvallen door hun markant uiterlijk. De gebouwen zijn meerdere lagen hoog. De entree van de Keiweg wordt er heel nadrukkelijk meer gepositioneerd.

Door de groene haag van bomen die langs de Keiweg staan, heb je het idee nog steeds in een park te lopen. Het tegendeel is waar. Binnen een paar minuten sta je op het Schapendries. Op het Schapendries staan geen auto's geparkeerd, die staan in de ondergrondse garage. Het plein oogt stedelijk. Vernieuwde en moderne gevels van de flats aan de oostzijde met daaronder een fraaie winkelgalerij. Een grote supermarkt is gevestigd op de begane grond van het vernieuwde verzorgingshuis De

Doelen. Gemakkelijk voor de bewoners van dat huis en de ondergrondse parkeergarage is makkelijk voor de klanten.



Schapendries, locatie oudbouw De Doelen (impressie)

Verder staan er op het plein veel bomen. Er ligt een jeu de boules baan waar veel bewoners van het verzorgingshuis de Doelen gebruik van maken. Voor kinderen is er een speeltuintje. De kiosk heeft goede klanten aan de ouders van wie de kinderen spelen in het speeltuintje.

Het is te zien dat jongeren zich ook thuis voelen op het plein zonder dat anderen hun aanwezigheid als vervelend ervaren. Dit is het resultaat van het betrekken van jongeren en omwonenden bij de inrichting van dit echte familieplein.

Via de Keiweg, die beroemd is om zijn winkels met culinaire producten, loop je de Kerkstraat in. Waar halverwege vroeger een stinkende doorgang was naar de Vijzel, ligt nu een lichte en schone doorgang. Dat komt omdat de verbinding 's avonds afgesloten wordt.

Vanuit de Kerkstraat wandel je de Markt op. De Markt heeft nog steeds de kenmerkende zwarte bestrating. Wat opvalt is dat veel horecazaken een overdekt buitenterras hebben. Met name in de winter zorgt dat er voor dat de Markt ook een levendig plein blijft met mensen die 'buiten' zitten. Ook vallen de terrassen aan de kerkzijde op. Een tappunt op de Markt zorgt voor de drankjes op die terrassen.

De Stichting Markt Oosterhout en de horecaondernemers organiseren steeds meer activiteiten op dit plein. Het is eerder een uitzondering dan regel dat er niets te doen is. Markten, muziekoptredens, kinderactiviteiten, straattheater, standwerkwedstrijden, acrobatiek, kunstenaars die hun kunnen laten zien. De Markt van Oosterhout wordt soms wel het Montmartre van Brabant genoemd en dat is niet voor niets. Het is een echt belevenisplein geworden. De terrasjes varen er wel bij.



De Markt (impressie)

Achter de majestueuze Sint Jansbasiliek ligt het cultuurgebied van Oosterhout. Een fraai theater met andere culturele voorzieningen trekt veel publiek, Dat geldt ook voor de immens grote winkel van een landelijke keten. De bereikbaarheid en het assortiment is van dien aard dat zelfs mensen uit Breda en Tilburg speciaal voor deze winkel naar Oosterhout komen. Rond het theater ligt het Santrijn park, ook wel het kunstenaarspark genoemd. Het park staat vol met fraaie kunstwerken van Oosterhoutse kunstenaars. Datzelfde geldt overigens ook voor de aan de Vijzel liggende stadstuin de Schelp. Sinds de muur die het park afsloot van de parkeerplaats heeft plaatsgemaakt voor een transparant paviljoen, en de toezichthouders daar ook kantoor houden, wordt de tuin druk bezocht.



De schelp (impressie)

Via de Sint Janstraat loop je terug naar de Markt. In de Sint Janstraat is een aantal kleinere winkeltjes gevestigd die opvallen door hun afwijkende assortiment. De trends van de toekomst, zo zou je kunnen zeggen.

Via de Markt loop je de Leijsenhoek op. De Leijsenhoek die bekend staat als het dienstencentrum met tal van uitzendbureaus. Wat verderop ligt het nieuwe busstation dat veel beter past in de sfeer van een middelgrote stad. De huizen aan de overkant,

op het voormalige terrein van het oude ziekenhuis hebben plaatsgemaakt voor meer eigentijdse stadswoningen. Het geeft een heel ander gezicht aan deze straat. Rond het busstation staan appartementen die bestemd zijn voor jongeren.

Als je de Mathildastraat inloopt valt het grote aantal fietsende jongeren op. Even later zie je de oorzaak daarvan, er ligt een grote mbo opleiding langs deze straat. Via de Mathildastraat kom je weer op het Schapendries. Op het plein ligt een fraaie entree naar de parkeergarage. Even later rij je met je auto de Keiweg op.

Via de Keiweg verlaat je het stadshart. In de Abdis van Thornstraat staan op het terrein waar eens van Halderen gevestigd was, fraaie stadswoningen. Wat verderop passeer je het nieuwe Oosterheem. Via de Strijenstraat met daarop de fraaie fontein op de rotonde Strijenstraat / Hoofseweg / Torenstraat rij je naar de Van Liedekerkestraat. Vervolgens verlaat je via de nieuwe wijk 'Zwaaikom' het Oosterhout van 2020.

Hoofdstuk 2 De visie realiseren

2.1 Het ontwikkelingsbeeld

In dit en de volgende hoofdstukken worden de stappen uitgewerkt die nodig zijn om het toekomstbeeld van hoofdstuk 1 ook daadwerkelijk te realiseren. Naast de uitkomsten van de discussies en bijeenkomsten met de stad over het stadshart is ook gebruik gemaakt van drie externe adviseurs:

- Paul Hooper, directeur van Hooper Architects te Oosterhout.
- Felix Wigman, voorzitter Platform Binnenstadsmanagement.
- Hans Dona, associé Boer en Croon Ruimtelijke investeringen B.V.

Vanzelfsprekend is er rekening gehouden met de effecten van al bestaande, niet meer omkeerbare besluiten die genomen zijn met betrekking tot het stadshart.

Ook de aanbevelingen in het rapport “Ontwikkelingsmogelijkheden centrum Oosterhout” (juni, 2009) van het advies- en ontwerp bureau BRO zijn verwerkt in de te nemen stappen.

Al deze inbreng heeft geleid tot een ontwikkelingsbeeld dat de basis is voor ontwikkelingen in het stadshart voor de komende tien jaar. Een ontwikkelingsbeeld is een leidraad waarlangs het stadshart zich kan ontwikkelen, en dient als een toetsingskader voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen en voor de al geplande programma's en projecten. Feitelijk is het een visie op het stadshart van de toekomst, het stadshart in 2020. Er is gekozen voor deze termijn omdat ontwikkelingen en investeringen in een stedelijk gebied een lange doorlooptijd hebben. Dat wil niet zeggen dat het stadshart in 2020 af is, stedelijke gebieden zijn dynamisch en veranderen continu. Dat betekent ook dat het ontwikkelingsbeeld bijgesteld moet worden als de omstandigheden daartoe aanleiding geven. Aan de andere kant, om externe investeerders te interesseren voor het nemen van belangen in het stadshart is stabiliteit wel een belangrijk vereiste.

Het ontwikkelingsbeeld is ook de kapstok waaraan alle afzonderlijke suggesties die gedaan zijn in de gesprekken met de stad aan getoetst en opgehangen kunnen worden. Daarmee wordt de samenhang duidelijk, kunnen keuzes gemotiveerd worden en voorkomen we ad hoc beslissingen in het stadshart. Het ontwikkelingsbeeld heeft ook nadrukkelijk tot doel partners in de stad en anderen uit te nodigen om te investeren in Oosterhout en het stadshart.

2.2 De uitdaging

Om te beginnen is het de grootste uitdaging om de onbalans die in de stad aanwezig is te herstellen. Met die onbalans wordt bedoeld dat er een grote nadruk op publiekstrekking ligt aan de westkant van het centrum. Arendshof is daarin een grote speler, samen met de Jumbo en de parkeervoorzieningen aan die kant van het stadshart. Arendshof zuigt als het ware het publiek naar zich toe. Dit leidt er toe dat de Markt en omgeving minder bezoekers trekken, met alle gevolgen voor de bedrijven die daar gevestigd zijn. Als de Markt meer in de loop komt te liggen heeft dat ook een gunstige invloed voor de winkelstraten Keiweg, Kerkstraat, winkels op het Schapendries én de horeca op de Markt.

Aan de andere kant is Arendshof een belangrijke publiekstrekker, ook voor bezoekers van buiten de stad. Dus de nadelige effecten van deze grote publiekstrekker heeft ook aantoonbare voordelen. Dat moet gekoesterd worden. Dit betekent dat het herstellen van de onbalans moet gebeuren door het versterken van de oostkant van het stadshart, zonder daarbij de kracht van de westkant aan te

tasten. Een ander belangrijk punt is dat de kracht van het Oosterhoutse stadshart, de compactheid, daarbij niet verloren mag gaan. Het stadshart moet dus compact blijven en in balans komen.

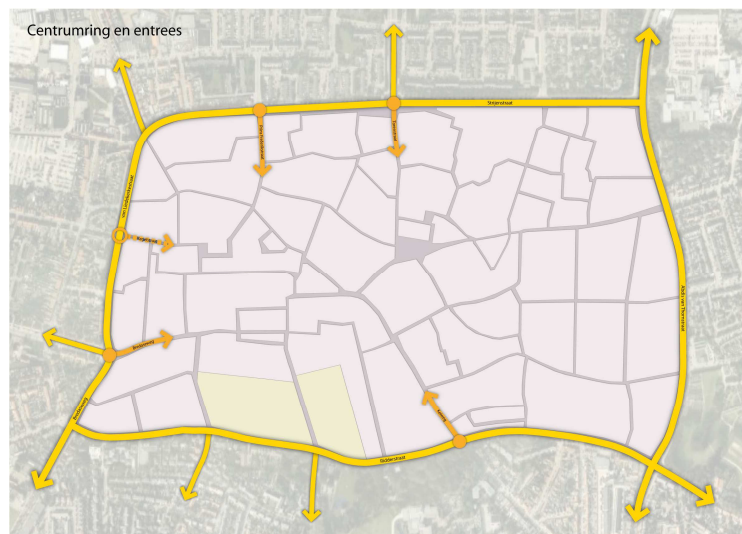
In de volgende hoofdstukken worden de contouren van de uitwerking van die opgave beschreven. Dit gebeurt in de hoofdstukken verkeer, functies, inrichting en het hoofdstuk schoon, heel en veilig.

Daarna worden in de twee volgende hoofdstukken acties genoemd die op basis van de geschetste contouren gezet moeten worden om tot echte realisatie te komen. Er is sprake van acties op korte termijn (2010 en 2011) en acties op de lange termijn (tot 2020).

Hoofdstuk 3 Verkeer

3.1 Binnenring en stadsentrees

Rond het stadshart ligt de binnenring (Strijenstraat, Van Liederkerkestraat, Ridderstraat, Abdus van Thornstraat). Op die binnenring is nu nauwelijks te zien waar de entree tot de binnenstad is. Door het aanbrengen van een beperkt aantal kwalitatief hoogwaardige stadsentrees wordt de toegang tot het stadshart gemarkeerd. 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. Ze dienen ook een kwaliteitsgevoel op te roepen. Het moet bij de bezoeker het beeld oproepen dat je naar iets goeds en moois toe gaat. Datzelfde gevoel moet de centrumring oproepen.



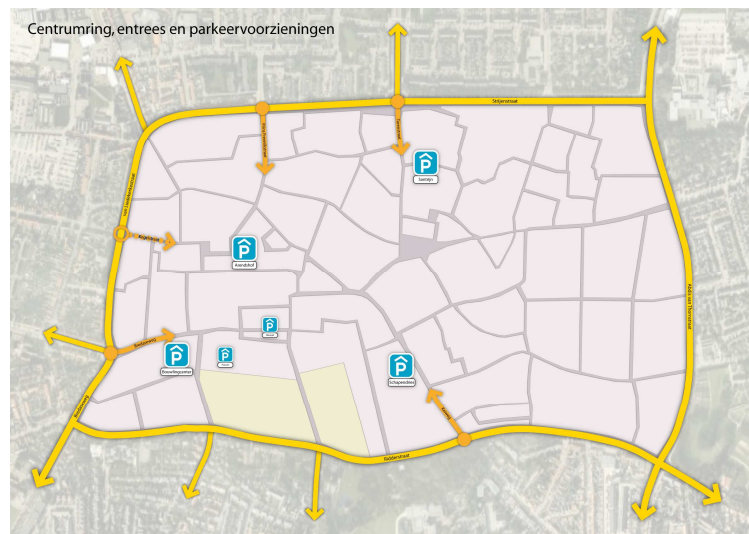
De meest voor de hand liggende stadsentrees zijn: de Torenstraat, de Keiweg op de kruising met de Ridderstraat, de Prins Frederikstraat en de entree bij de Bredaseweg bij kruising Trommelen. Wellicht dient er op termijn een vijfde entree gecreëerd te worden in de buurt.

Van de Kegelstraat vanuit de Zwaaikom, maar dan alleen voor fietsers en bromfietzers.

3.2 Parkeren

Parkeervoorzieningen horen zo dicht mogelijk achter de stadsentrees van het stadshart te liggen. Dit voorkomt dat gemotoriseerd verkeer langer dan noodzakelijk, door de smalle straten van het centrum rijdt op zoek naar een parkeerplaats. Ook in het kader van de luchtkwaliteit is die korte rijafstand van ring naar parkeervoorziening wenselijk. Een parkeerverwijzingssysteem op de centrumring dat aangeeft waar nog parkeerplaatsen beschikbaar zijn, is daarvoor een belangrijke randvoorwaarde. In het stadshart gaat het om de volgende parkeerlocaties die gekoppeld zijn aan de stadsentrees: Arendshof, Bouwlingcenter, Santrijn, Schapendries. Uitgangspunt is dat gestreefd wordt naar gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds. Belangrijke randvoorwaarde om dit te kunnen realiseren zijn het handhaven van het parkeerfonds en een gesloten financieel parkeersysteem. Dat het parkeren in gebouwde parkeervoorzieningen eventueel duurder uitvalt, vindt 35% van de Oosterhouters geen probleem (bron burgerijenquête 2009)

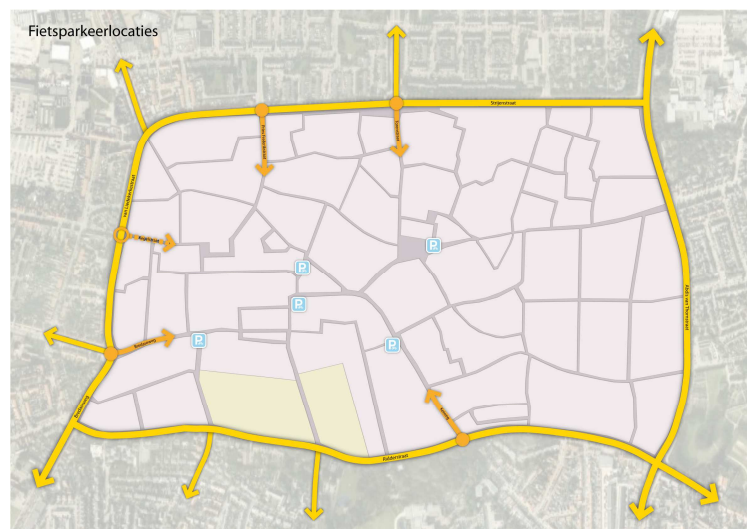
Andere belangrijke parkeerplaatsen die een bijdrage leveren aan de opvang van de parkeerdruk in het stadshart blijven Forum aan de Bouwlingstraat en de Heuvel.



In deze visie op het stadshart van Oosterhout worden er geen parkeervoorzieningen gebouwd buiten de centrumring en wordt de parkeerplaats op het Slotjesveld op termijn opgeheven. Dit laatste is echter pas mogelijk als gebouwde parkeervoorzieningen in de parkeerbehoefte kunnen voorzien.

Naast voldoende parkeergelegenheid voor auto's moeten ook de gebruikers van de fiets hun vervoermiddel goed kwijt kunnen. Fietsgebruikers parkeren hun fiets het liefst voor de deur van hun bestemming, zeker voor kortdurende bezoeken. Daar moet rekening mee gehouden worden. Belangrijke parkeerplaatsen voor fietsen zijn: de fietsenkelder op de Markt, de fietsenstalling bij Arendshof, het Bouwlingplein en de Keiweg bij het Schapendries. Deze laatste kenmerkt zich nu door een chronisch tekort aan stallingmogelijkheden.

Ook bij de overige ingangen van Arendshof worden veel fietsen geparkeerd en daar moeten dus voldoende stallingmogelijkheden beschikbaar zijn, naar de beleving van gebruikers van de fiets is dat nu niet het geval.



3.3 Bereikbaarheid

Streven is dat het centrum makkelijk bereikbaar is en als het verkeer de centrumring gepasseerd is, de routes niet langer zijn dan noodzakelijk. Routes moeten logisch en veilig zijn.

Dat geldt ook voor de fietsroutes. Er moet een plan opgesteld worden dat voorziet in goede fietsroutes door het stadshart, waarbij in de noord-zuidverbinding een alternatief beschikbaar komt voor de Klappeijstraat (de oostelijke noord-zuidverbinding). Ook moet onderzocht worden of er een alternatief is voor de doorsteek vanaf de Heuvel naar de Rulstraat (de westelijke noord-zuidverbinding).

Het feit dat deze route op twee plaatsen het voetgangersgebied doorkruist wordt als niet prettig ervaren. Uit de burgerijenquête 2009 blijkt dat 51% van de Oosterhouters van mening is fietsroutes in het stadshart het voetgangersgebied niet mogen doorkruisen, ook als dat betekent dat de fietsroute daardoor langer wordt.

Fietsen op de Markt moet toegestaan blijven omdat de Markt een essentiële schakel is in de noord-zuid en oost-west verbinding én in verband met de bereikbaarheid van de fietsenkelder.

Goed openbaar vervoer draagt eveneens bij aan een bereikbaar stadshart. Ondanks suggesties tot verplaatsing van het busstation is gekozen voor handhaving op de bestaande locatie. Vergevoerde afspraken tussen direct belanghebbenden heeft hier een doorslaggevende rol bij gespeeld. Rond het nieuwe busstation worden woningen gebouwd, onder andere voor jongeren. (Textap terrein).

3.4 Looproutes

In het stadshart moeten looproutes liggen waarmee bezoekers zonder plattegrond in de hand alle hoofdstraten aandoen. Die hoofdstraten moeten als zodanig herkenbaar zijn, onder andere door het gebruik van uniforme en hoogwaardige bestrating en min of meer uniforme, ingetogen reclame-uitingen. De looproutes zijn als het ware de ruggengraat van de stad.

In de uitwerking betekent dit dat de routes als op elkaar aansluitende cirkels over het centrum liggen. Ze lopen niet dood. De route Arendstraat, Arendshof, Nieuwstraat voldoet daar al aan.



De ring Markt, Kerkstraat, Keiweg en Schapendries is niet compleet: Bezoekers worden niet uitgenodigd vanaf het Schapendries naar de Mathildastraat en Klappeijstraat te lopen. BRO heeft in het rapport “Ontwikkelingsmogelijkheden centrum Oosterhout” het idee geopperd om de mogelijkheid van een doorsteek te onderzoeken tussen de Mathildastraat en de Markt, naast de huidige Albert Heijn-vestiging. Hiermee kan een nieuwe winkelroute ontstaan. Randvoorwaarde is dat op het Schapendries een tweede publiekstrekker gerealiseerd wordt. Deze doorsteek zou voor voetgangers en fietsers toegankelijk moeten zijn en levert daarmee een schakel op in een noord-zuidverbinding voor fietsers (zie 3.3. bereikbaarheid). Het alternatief, het compleet maken van de ring via de Mathildastraat en Klappeijstraat acht BRO niet reëel. In de Klappeijstraat hoort geen detailhandel, en invulling van de Mathildastraat tussen de Keiweg en Klappeijstraat met aantrekkelijke detailhandel zal geen gemakkelijke opgave zijn.

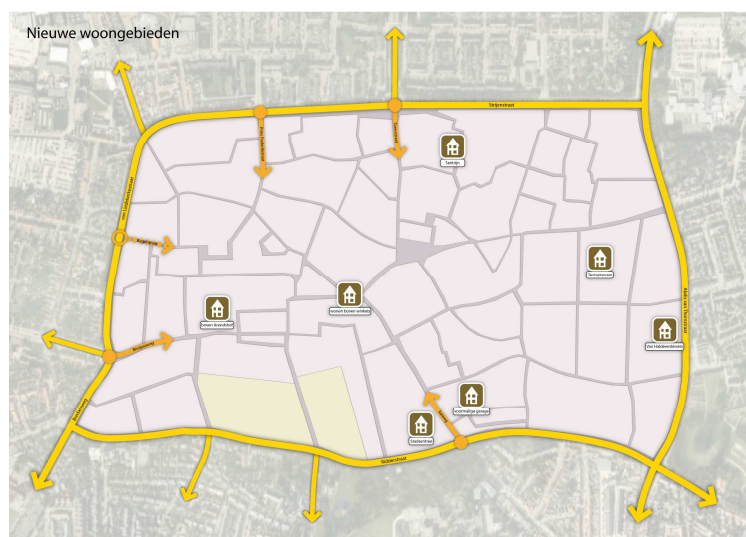
Hoofdstuk 4 Functies

4.1 Wonen

Wonen is een belangrijke centrumfunctie. Een bewoond centrum leidt ook tot activiteiten en mensen op straat op de tijden dat winkels gesloten zijn, het maakt een stadshart tot een levend stadshart. Wonen in het centrum moet dus gestimuleerd worden. De gemeente heeft hierin echter een beperkte mate van invloed.

Er liggen een aantal ontwikkelpotenties in het stadshart waar ruimte is voor woningbouw: Textaparterrein aan de Sint Josephstraat, Van Halderenterrein aan de Abdis van Thornstraat, Santrijn en aan de Keiweg het voormalige garageterrein en de hoek met de Ridderstraat.

Een verdere versterking van de woonfunctie in het stadshart kan ook gebeuren door in te spelen op functieveranderingen in het stadshart.



Gedifferentieerde invulling van huur/koop, grondgebonden/gestapeld en verschillende prijsklassen is daarbij wel belangrijk. Het past binnen het streven om in het stadshart de bevolkingsopbouw in balans te brengen. Op dit moment vergrijsht het stadshart. Het stadshart is een populair woongebied voor ouderen omdat alle voorzieningen daar binnen handbereik zijn.

Om de bevolkingsopbouw in het centrum in balans te brengen is er dus meer behoefte aan huisvestingsmogelijkheden voor jonge gezinnen en jongeren. De betaalbaarheid voor jongeren en feitelijke woningbouw voor deze doelgroep krijgt in de nieuwe woonvisie, die eind van dit jaar in concept gereed is, een aparte plaats. Woonruimte voor jongeren is niet alleen van belang voor een balans in leeftijdsopbouw in het stadshart maar zorgt ook voor levendigheid in dit gebied. Een mogelijke locatie voor jongerenhuisvesting is bijvoorbeeld de omgeving van het te vernieuwen busstation.

Andere gewenste ontwikkelingen zijn wonen boven Arendshof, boven winkels en horeca.

Hier ligt een uitdaging.

4.2 Detailhandel

De detailhandel in het stadshart heeft een belangrijke verzorgingsfunctie voor Oosterhout en de omliggende gemeenten. Uit het eerder genoemde rapport

“Ontwikkelingsmogelijkheden centrum Oosterhout” (BRO, juni 2009), blijkt dat het winkelaanbod in het centrum van Oosterhout ruim is in vergelijking met gemeentes van gelijke omvang. Het winkelaanbod is bijzonder breed, vrijwel alle branches zijn aanwezig. De winkels zijn van relatief kleine omvang, echte grootschaligheid ontbreekt in het centrum. Uit de burgerijenquête 2009 blijkt dat 47% van de Oosterhouters kleine boetiekjes en winkels in curiosa, tweedehandsspullen en antiek mist in Oosterhout en daarvoor naar een andere plaats gaat.

Uit enquêtes, afgenomen tijdens het participatieproces van het Actieplan Stadshart, blijkt dat het stadshart van Oosterhout veel mensen trekt omdat het centrum overzichtelijk, compact en kleinschalig is. Toch zijn er veel landelijke formules. De kansen voor het stadshart van Oosterhout liggen niet in uitbreiding van het verzorgingsgebied. Daarvoor is de regionale concurrentie te groot. De kansen liggen wel in het verbreden van het verzorgingsgebied. Daarmee wordt bedoeld dat een bredere doelgroep wordt aangesproken uit het huidige verzorgingsgebied en daarnaast dat de bestaande bezoekers vaker komen.

Arendshof

Arendshof heeft een aantrekkelijk winkelaanbod en regionale functie. Het draagt daarmee bij aan de concurrentiepositie van Oosterhout ten opzichte van de omliggende plaatsen.

Qua bouw oogt het oudste gedeelte gedateerd en steekt daarmee negatief af tegen de moderne vormgeving van de tweede fase. De lage bebouwing met puntedaken verwacht een bezoeker niet aan te treffen in een modern stadshart.

Een ander punt van aandacht is het gesloten karakter van het winkelcentrum dat geen deel uitmaakt van de publieke openbare ruimte. Een groot deel van het stadshart is daarmee op tijden dat de winkels gesloten zijn, niet toegankelijk. Dat geldt wel voor de onmiddellijke omgeving van Arendshof, zoals de bevoorradingstraten, maar die gebieden worden als niet prettig ervaren.

In het ontwikkelingsbeeld zijn delen van Arendshof herontwikkeld, wordt de Arendstraat als het ware doorgetrokken tot aan de HEMA en zijn er op het gebied van het oude Arendshof nieuwe (grootschalige) winkelformules gevestigd.



Arendshof gezien vanaf Arendstraat (impressie)

Boven de nieuw te bouwen winkels is ruimte voor woningen. De nieuwbouw van Arendshof blijft ongewijzigd gehandhaafd.

Het onttrekken van de bevoorradingstraten tussen de Arendshofpanden aan het publieke domein vergroot de sociale veiligheid in dat gebied.

Omgeving de Schelp

Dit binnengebied ligt buiten de routing maar leent zich uitstekend als dwaalmilieu, samen met de Sint Janstraat. Onderzocht moet worden of een betere aansluiting van dit gebied met de winkelstraten tot de mogelijkheden behoort. Een hofachtige inrichting met de functies wonen, winkels en horeca past daar uitstekend. Als voorbeeld kan genoemd worden 't Sas in Breda.

Aanloopstraten

Uitbreiding van detailhandel in aanloopstraten moet zorgvuldig gebeuren. De compactheid van het winkelgebied moet behouden blijven. Belangrijk is om de komende jaren het accent te leggen op het versterken van de bestaande winkelgebieden in het centrum. In het ontwikkelingsbeeld hebben daarom alleen de Sint Janstraat en Torenstraat die functie. Deze straten liggen ideaal voor startende ondernemers of voor ondernemers die nu nog buiten het kernwinkelgebied gevestigd zijn en daar bestemmingsplantechnisch (of om andere redenen) eigenlijk niet thuishoren.

De voorgestelde doorontwikkeling van de Vijzel zorgt ongetwijfeld voor meer bezoekers in de Sint Janstraat en het is een uitdaging om de Torenstraat sterker bewinkeld te krijgen als verbinding naar de detailhandel rond het nieuwe theater. Er kan op die manier een aantrekkelijk winkelgebied ontstaan ten noorden van het stadshart. Het bevorderen van een bepaald gebiedsprofiel kan dit versterken.

Nieuwstraat

De Nieuwstraat heeft door haar ligging veel potentie om ontwikkeld te worden tot een echt A-milieu. Investeren in een meer stedelijke uitstraling van deze straat (met name de architectuur van gevels), kan dit proces versnellen. Een aandachtspunt daarbij is dat de aansluiting tussen Arendshof en de winkelstraten stedenbouwkundig van matige kwaliteit is. Qua architectuur en hoogte past de overgang van de Nieuwstraat naar het Arendshofcomplex niet bij elkaar. De kruising met de fiets- en autoroute is niet aantrekkelijk en wordt door de bezoekers van de Nieuwstraat als niet prettig ervaren.

De architectuur van de Nieuwstraat spreekt ook niet overal tot de verbeelding. Ook de aansluiting van de Nieuwstraat op de driesprong Arendstraat, Kerkstraat is niet aantrekkelijk.

Santrijengebied

Het bestaande theater wordt gesloopt en herbouwd. Daarmee wordt een groot deel van het Santrijengebied heringericht. Invulling met detailhandel is hier echter minder kansrijk, aldus het rapport "Ontwikkelingsmogelijkheden centrum Oosterhout". Dit vooral gezien de relatief grote afstand tot het kernwinkelgebied. Wanneer hier detailhandel wordt gerealiseerd, zal deze voldoende massa moeten hebben om aantrekkingskracht te genereren. Bovendien zal de Torenstraat sterker bewinkeld moeten worden om aansluiting te creëren met het kernwinkelgebied.



Publiekstrekker in Torenstraat (impressie)

Leijsenhoek:

Verwinkeling van dit gebied of herontwikkeling met een grootschalige trekker leidt ertoe dat het centrumgebied (te) langgerekt wordt. En dat doet afbreuk aan de compactheid van het centrum. Bovendien ontstaat hiermee geen logische winkelroute. De huidige invulling: gebiedsprofiel dienstverlening, leent zich uitstekend voor deze straat.

4.3 Horeca

In het ontwikkelingsbeeld ontstaan er drie horecagebieden, één rond de Heuvel voor 30plus, de Klappeijstraat voor uitgaan en de Markt voor horeca en beperkte winkelfunctie. De Markt moet tijdens winkeluren de verbinding leggen tussen de Kerkstraat en de Torenstraat, Sint Janstraat, Leijsenhoek en Klappeijstraat.

De Heuvel

De Heuvel leent zich goed voor horecavormen als restaurants en grandcafés. Voorwaarde is wel dat deze gevestigd worden aan de noordzijde van het plein, met hun gezicht en terras in de zon. Dit hoeft niet op gespannen voet te staan met de daar gevestigde zakelijke dienstverlening. Om de horecazaken voldoende terrasruimte te bieden en voor voetgangers de doorgang niet af te sluiten kan de stoep verbreed worden tot en met de huidige rijbaan. De rijbaan wordt verlegd, over een deel van de parkeerplaatsen. Daarmee wordt de parkeerplaats wat capaciteit betreft verkleind.

Over 4 jaar komt het pand van H19 vrij. Het pand is eigendom van de gemeente. Dit biedt mogelijkheden om door middel van sturing invloed uit te oefenen op ontwikkelingen op de Heuvel. Genoemde opties zijn een hotel en discotheek annex hoogwaardige horecazaak voor dertig plussers.

De Klappeijstraat

De Klappeijstraat wordt met name gezien als de uitgaansstraat voor jongeren in Oosterhout. In het horecabeleidsplan zullen oplossingen uitgewerkt worden om de kwaliteit, sfeer en veiligheid van deze straat te vergroten. Gedacht wordt aan susteams, een strikt handhavingsbeleid, alcoholmatigingsbeleid en het betrekken van ondernemers bij de doorontwikkeling van de straat. Een aantal maatregelen die

al getroffen zijn zullen gehandhaafd blijven zoals het horecaconvenant, cameratoezicht, portiers, anti discriminatiemaatregelen, huisregels voor het gebied en goede verlichting.

De Markt

De horeca op de Markt kenmerkt zich nu door een combinatie van restaurants en cafés. Een initiatief tot invulling van de Wok met een grandcafé, McDonald's of een andere vorm van horeca komt de Markt ten goede.

Het toestaan van stijlvolle, overdekte winterterrassen op de Markt kan er toe bijdragen dat er ook in de winter meer te beleven valt op het plein. Het toestaan van terrassen tegen de kerk draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de Markt. Zeker in het voor- en najaar kan dan meer in de zon gezeten worden. Een (mobiel) tappunt is wel een belangrijke randvoorwaarde om dit gerealiseerd te krijgen.

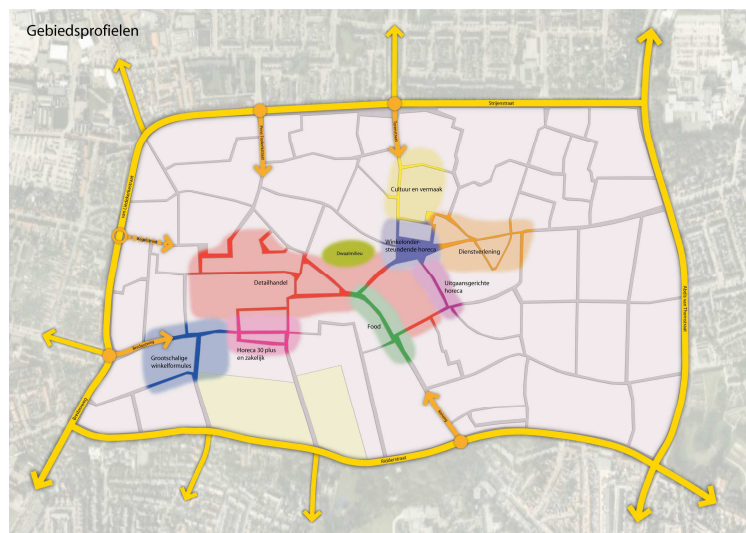


Winterras (impressie)

Hoofdstuk 5 Inrichting

5.1 Gebiedsprofielen

Het aanwijzen van gebieden in het stadshart waar specifieke ontwikkelingen gestimuleerd worden, draagt bij aan een attractieve stad. Het gaat daarbij om accenten van stedelijke invulling. Het profiel horeca is er één rond de Markt en Klappeijstraat, cultuur rond het nieuwe theater. Aan de Keiweg vormt zich het gebied food, in het Bouwlingcenter een verzameling van grootschalige winkelformules met scherpgeprijsde artikelen. De Leijzenhoek is een cluster met dienstverlening (veel uitzendbureaus) en de Heuvel horeca voor 30 plussers en zakelijk centrum. Deze gebiedsprofielen vormen een leidraad voor ontwikkelen in het centrum en zijn daarbij richtinggevend als het gaat om het bevorderen van vestiging van horeca, soorten detailhandel etc. Een dergelijke clustering heeft zowel voor het publiek als ondernemers een aantrekkende werking. Het biedt klanten de gelegenheid in een klein gebied aanbod en prijzen te vergelijken en biedt ondernemers de mogelijkheid tot thematische promotie en gerichte doelgroepbenadering.



5.2 Pleinen

Markt.

De Markt is een multifunctioneel plein. Als er geen activiteiten zijn wordt het als koud en leeg ervaren, dat geldt overigens voor bijna elk plein in Nederland en daar buiten. De Markt moet beschikbaar zijn voor de weekmarkt en grote evenementen en dat bepaalt wat mogelijk is in de sfeer van inrichting van het plein. In deze visie blijft het plein deze functies behouden, de zaterdagmarkt blijft gevestigd op de Markt.

De uitdaging ligt niet in het opnieuw herinrichten van de Markt. De combinatie van functies die toebedeeld zijn aan dit plein bieden niet meer mogelijkheden dan de huidige inrichting. Het is wel belangrijk om er meer 'leven in de brouwerij' te krijgen. Een belevenisplein, waar als het even kan, altijd wat te doen is. Een alliantie van SMO, horeca, detailhandel en gemeente voorziet er in dat er steeds weer nieuwe initiatieven ontstaan om de markt aantrekkelijk te houden. Ook de verhuizing van de dinsdagmarkt naar de Markt draagt bij aan de attractiviteit van dit plein.

Het toestaan dat horeca-etablisementen een overdekt (winter)terras mogen hebben, kan ook bijdragen aan meer leven op de Markt in tijden van minder goed weer. Bij slecht weer zijn de terrassen nu leeg en oogt het plein desolaat.

Een andere bijdrage aan een sfeervoller plein is het aanbrengen van meer groen. Binnenkort worden masten met daarin bloembaskets geplaatst, een dergelijke oplossing is meerdere keren gesuggereerd



De markt (impressie)

De invulling van de WOK is wel cruciaal. Het in te stellen investeringsfonds van de gemeente (hoofdstuk 7) zou hierin een cruciale rol moeten vervullen om het pand aan te kopen en te sturen op de invulling daarvan

Heuvel

Over de vraag of de Heuvel autovrij moet worden of niet zijn de meningen verdeeld. Een autovrije Heuvel vraagt wel om een nieuwe bestemming en die is er niet zomaar. De nabijheid van parkeerplaatsen wordt door de ondernemers op de Heuvel als noodzakelijke voorwaarde voor levensvatbaarheid gezien. De voorgestane ontwikkeling bij 'horeca' leidt er toe dat het aantal parkeerplaatsen wordt teruggebracht: de eerste rij, het dichtst bij de huidige rijbaan verdwijnt.



De Heuvel (impressie)

De onlangs ingestelde rijrichting van de Heuvelstraat richting het Bouwlingplein blijft gehandhaafd. De ervaring leert dat dit de doorstroming verbetert, vrachtverkeer dat

panden op de Heuvel bevoorraadt hoeft nu ook niet meer te keren op het Heuvelplein.

Zodra het pand van H19 vrijkomt, biedt dat mogelijkheden voor een nieuw gebruik, Suggesties die gedaan zijn betreffen een hotel of discotheek.

Uitdaging is om de Heuvel beter aan te laten sluiten bij het achterliggende park. De doorgang tussen het pand van H19 en het restaurant leent zich daar uitstekend voor.

Schapendries

Een plein met potentie. De omgeving van de bestaande Albert Heijn kan herontwikkeld worden met winkels, met ruimte voor een of meer grootschalige trekkers. Dit laatste zal zorgen voor een grote impuls in dit deel van het centrum. Neveneffect is dat de 'doorbloeding' van de Keiweg verbeterd. Ook de gevelwand van het flatgebouw is gedateerd, een meer verticaal georiënteerde gevelstructuur zou bijdragen aan een veel modernere uitstraling van het plein.

In het ontwikkelingsbeeld wordt er op het plein niet meer geparkeerd. Onder de toekomstige nieuwbouw van de Doelen kan een grote parkeergarage gesitueerd worden. Dat biedt mogelijkheden om het plein in te richten als een ontmoetingsplein met veel groen, een kiosk, bankje en jeu de boulesbaan. Het langs beide kanten van de weg plaatsen van forse bomen verbindt het park van Brakestein met het centrum.



Schapendries (impressie)

De achterkant van Schapendries en de bebouwing die grenst aan de Kloosterstraat oogt niet fraai. Verfraaiing van de gevels aan die kant is hard nodig.

Bouwlingplein

De ligging van het Bouwlingcentre is en blijft afzijdig van het kernwinkelgebied. Niet alleen door de aansluiting met het Arendshof, maar ook door de westelijke ligging. Juist als het de ambitie is de Markt meer bij het centrum te betrekken is het niet logisch het Bouwlingplein verder te versterken. Hierdoor zullen de loopstromen uiteenraffelen, wat de compactheid verslechtert. Overigens fungeert het Bouwlingplein wel als een echte ontmoetingsplaats in het stadshart en daarin wordt geen verandering voorgestaan.

5.3 Slotjesveld

Het parkeerterrein op Slotjesveld verdwijnt als Schapendries die rol kan overnemen. Belangrijk is wel te zorgen voor een goede aansluiting bij het centrum. Routes daarvoor zijn de Kastanjedreef en de route langs Brakestein en de Slotlaan. In het ontwikkelingsbeeld blijft de Slotlaan tussen de twee parken gehandhaafd, dit is noodzakelijk om de bereikbaarheid van de Heuvel te garanderen. Wel zijn de voetpaden opgenomen in het park door middel niet verharde bestrating. Daarmee oogt de weg smaller en de parken groter.



Slotlaan tussen de parken (impressie)

Voor het Slotjesveld wordt een apart plan opgesteld, vaste onderdelen daarin zullen zijn het stadhuis, woningbouw, het verpleeghuis en de skatebaan. Gedane suggesties in het proces om te komen tot het Actieplan Stadshart worden meegenomen.



Zorg-en gezondheidscentrum op Slotjesveld (impressie)

5.4 Parken

Het parkgebied in het stadshart is een waar pareltje. De uitdaging is om enerzijds te zorgen dat het groene gebied beschermd en behouden blijft, aan de andere kant dat

zoveel mogelijk Oosterhouters er van gaan genieten. Dat begint met het meer betrekken van de slotparken en het Slotjesveld bij het stadshart. De aanleg van speelvoorzieningen en de vestiging van een paviljoen met horecavoorziening en verhuur van bijvoorbeeld ligstoelen in het park en/of op het Slotjesveld past bij de ontwikkelingsrichting meer gebruik te laten maken van het park.

5.5 Architectuur

Oosterhout heeft nog fraaie historische pandjes en uitstraling en daar moeten we zorgvuldig mee omgaan. Toch wordt het stadshart ook als kleinstedelijk en zelfs dorps ervaren. Tijdens de aftrap van het proces om te komen tot dit Actieplan bleek dat erg moderne, futuristische bouwwerken niet geassocieerd worden met Oosterhout.

Aan de andere kant kan het stadshart van Oosterhout op sommige plaatsen best een meer stadsuiterlijk verdragen. Onder andere bij de stadsentrees, op het Schapendries en rond het nieuwe theater. Maar ook het oude Arendshof past niet meer in het centrum van een eigentijdse stad en dat geldt voor meer locaties in het stadshart. Dit is een gevolg van de gefaseerde groei die het centrum heeft doorgemaakt en het ontbreken van een architectonische visie op gevels in het stadshart.

Een meer stads uiterlijk wordt verkregen door op locaties waar toch veranderingen optreden, forsere en aaneengesloten gevelwanden te situeren. Deze gevelwanden moeten wel een verticale structuur hebben, dat geeft een rustiger en statiger beeld aan de stad. Nieuwbouw mag best enkele verdiepingen hoger zijn dan er stond, echter geen torens of echte hoogbouw. Uit de burgerijenquête van 2009 blijkt dat 18% van de inwoners van Oosterhout van mening dat in het stadshart nog voldoende ruimte is voor gebouwen die hoger zijn dan 4 verdiepingen, 82 % vindt dat dus niet.

Het opstellen van duidelijke referentiebeelden in een beeldkwaliteitplan van het stadshart en het aanstellen van een supervisor die de handhaving en doorontwikkeling hiervan begeleidt, is daarom zinvol. Dit beeldkwaliteitplan hoort onderdeel te zijn van het programma van eisen voor de uitwerking van deelprojecten

Thema's als water en groen kunnen ook bijdragen tot een kwalitatief beter stadshart.

Hoofdstuk 6 Schoon, heel en veilig

Met name in het stadshart, een gebied waar veel functies op een beperkt oppervlak zijn samengebracht, zijn belevenissen als schoon, heel en veilig van groot belang. De gemeente heeft binnen het programma Centrum + besloten extra middelen in te zetten om het centrumgebied qua onderhoudsniveau de A status te geven. Dit staat voor: Hoog, goed onderhouden, bijna niets op aan te merken.

De samenloop van veel functies binnen het centrum vraagt om één aanspreekpunt vanuit de ambtelijke organisatie die overzicht heeft over alle beleidsterreinen in het centrum en die met een zeker mandaat kan handelen om zaken spoedig op te pakken en af te werken.

Locaties in het stadshart die als onveilig ervaren worden dienen aangepakt te worden.

Cameratoezicht in combinatie met preventie en handhaving draagt bij aan een veilig centrum. Er dient wel aandacht te zijn voor het verschuiven van overlast naar gebieden die zich buiten het bereik van camera's bevinden.

Fraai uitzijnde elektriciteitskasten en –huizen dragen bij aan een schoon, heel en veilig stadshart. Geen graffiti maar kunstwerken op deze objecten verfraait het stadshart.



Kunst op electriciteitskasten (impressie)

Wildplakken wordt tegengegaan door het plaatsen van een paar objecten in het stadshart waar iedereen posters e.d. kan opplakken. Dit voorkomt ook schade aan (gemeentelijke) eigendommen.

Een leefbaar centrum betekent ook leefbaar voor jongeren. In het centrum moeten enkele locaties liggen waar jongeren elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten ondernemen zoals skaten en voetballen. Het gaat daarbij niet alleen om activiteiten voor jongens maar evenzeer om activiteiten voor meiden. Jongeren worden nadrukkelijk betrokken bij de aanwijzing en inrichting van dergelijke locaties, waarbij de interactie met eventueel omwonenden standaard onderdeel is van de procedure.

Gebieden waar geen fietsers en bromfietsers thuishoren en waar ze voor ernstige overlast zorgen, moeten dusdanig ingericht worden dat het betreden van het gebied met (brom)fiets (op bepaalde uren) bemoeilijkt of onmogelijk is.

Hoofdstuk 7 Investeringsfonds

Door het aankopen van panden in het stadshart kan de gemeente nieuwe, gewenste ontwikkelingen op gang brengen en ongewenste ontwikkelingen tot staan brengen. Door vervolgens een aangekocht pand te verhuren aan een ondernemer die plannen heeft die passen in een bepaald gebiedsprofiel, stuurt de gemeente op versterking van het stadshart. Uiteindelijk kan een dergelijk pand ook weer verkocht worden. De uitdaging is dat het fonds zichzelf in standhoudt.

Een dergelijk fonds draagt daarmee bij aan het voorkomen van leegstand, verkeerde branches of ongewenste ontwikkelingen die een straat op achterstand zetten. Ook bij het in het zadel helpen van startende ondernemers kan een dergelijk fonds een rol vervullen.

Aandachtspunt is wel dat wat marktpartijen laten liggen niet interessant is, dus ook voor een investeringsfonds risicovol is.

Hoofdstuk 8 Acties lange termijn

Om het door de stad geschetste ontwikkelingsbeeld te realiseren zijn de volgende acties op de langere termijn noodzakelijk. Gedacht moet worden aan minimaal de periode 2010 tot 2020.

Stadsentrees

- Zodra Thuisvester (voorheen Cirès) de huidige woningen op de hoek Torenstraat / Strijenstraat gaat vervangen, bevorderen dat er op deze locatie markante bouwwerken komen die de stadsentree benadrukken.
- De aanleg van een fontein op de rotonde Torenstraat / Strijenstraat / Hoofseweg als onderdeel van de markering van deze stadsentree.
- Op de hoek Keiweg / Ridderstraat de bouw van een markant gebouw om de entree naar het stadshart te benadrukken. Het betrekken van de panden De Burcht bij deze entree verdient (op termijn) wel aanbeveling. Voor deze locatie kunnen stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd worden.
- De entree aan de prins Frederikstraat op een andere manier dan door middel van markante gebouwen (is geen ruimte voor) benadrukken. Te denken valt aan een aandachtspunt op of nabij de kruising, inrichting van de openbare ruimte, groen of verharding.
- Het benadrukken van de Kruising Trommelen / Bredaseweg. Ook hier moet de oplossing gezocht worden in de sfeer van inrichting of groen
- Entree Kegelstraat voor langzaam verkeer. De Zwaai omvat straks circa duizend woningen aan de westkant van de stad en een jachthaven. Het gebied zal aan de waterkant veel bezoekers (ook van buitenaf) aantrekken en geeft daarmee een belangrijke impuls aan het centrum. Autoverkeer kan het centrum bereiken via de vier entrees, voor langzaam verkeer wordt een entree gecreëerd ter hoogte van de Kegelstraat.

Parkeren

- De aanleg van een parkeergarage in het Santrijn gebied. De bouwplannen in het Santrijngebied voorzien hier in. Deze garage is bestemd voor theaterbezoekers, bezoekers voor H19, bibliotheek en filmtheater en overige bezoekers van het centrum. Aandachtspunt is de situering en accentuering van de in- en uitrit voor auto's en het voetgangersentree voor de voetgangers. Deze moet een duidelijke verwijzing naar het centrum krijgen en een oriëntatie in de richting van de Markt, wil deze een functie kunnen vervullen voor de centrumbezoekers. Daarnaast moeten er geen conflicten ontstaan tussen het autoverkeer en de voetgangers.
- De aanleg van een parkeergarage onder de oudbouw van de Doelen en parkeerplaats aan de Braak. Deze is te realiseren op het moment dat de oudbouw van de Doelen vervangen wordt door nieuwbouw. Dit betekent dat de parkeerplaats achter de Doelen dan op termijn vervalt en parkeren op het Schapendries niet meer mogelijk is. De gewenste ondergrondse parkeervoorziening vraagt nader onderzoek.
- Opheffing parkeerplaats Slotjesveld. Deze tijdelijke parkeerplaats wordt door de gebruikers gewaardeerd. Als de stad op termijn vier grote parkeerlocaties heeft: Arendshof/Jumbo, Santrijn en Schapendries, is dit parkeerterrein voor de opvang van de parkeerdruk niet meer nodig.

- Onderzoek naar een transferium. Dit is een mogelijke oplossing om het autoverkeer in het centrum te beperken. Bij de parkeerevaluatie wordt onderzocht of dit in Oosterhout kans van slagen heeft.

Bereikbaarheid

- De nieuwbouw van het busstation. Deze staat gepland in de nabijheid van de huidige locatie, mogelijk op een meer zichtbare plaats dan nu het geval is. Door in de plannen aandacht te besteden aan fraaie architectuur en aan het comfort voor wachtende reizigers wordt voor een groot deel tegemoet gekomen aan de suggesties die gedaan zijn in het proces Actieplan Stadshart

Looproutes

- Benadrukken van de herkenbaarheid van de looproutes in het centrum. Hiertoe dient op langere termijn in zowel de winkelstraten als de aanloopstraten een uniforme, hoogwaardige bestrating aangebracht te worden die in overeenstemming is met de uit te stralen sfeer in het stadshart.
- Er dient een studie uitgevoerd te worden op welke wijze de routing aan de oostzijde van de stad aan kwaliteit kan winnen. Gedacht kan worden aan een doorsteek vanaf het Schapendries naar de Markt of versterking van de route via de Mathildastraat en Klappeijstraat.

Wonen

- Sturen op een breed aanbod van huisvesting voor alle leeftijdscategorieën, met als doel te komen tot een evenwichtigere leeftijdsopbouw in het stadshart. Als er zich kansen voordoen nadrukkelijk voorrang geven aan huisvesting voor jongeren omdat deze groep nu ondervertegenwoordigd is in het centrum
- Een kwaliteitsimpuls aan woningbouwlocaties die niet ogen zoals dat in een stadshart zou horen. Het betreft woningen van De Burgt, op de hoek van de Strijenstraat en Hoofseweg en de woningen aan de Leijsenhoek tegenover het huidige busstation. Als de woningen aan vervanging toe zijn moet bevorderd worden dat hier woningbouw plaatsvindt die passen binnen een stedelijke architectuur.

Detailhandel

- Versterking van detailhandel op strategische plaatsen: Schapendries, de oudbouw van Arendshof.
- Nieuwe, moderne winkelformules oefenen een grote aantrekkingskracht uit op het publiek en kunnen daarmee van invloed zijn op de routing en de omvang van de passantenstromen in een centrum en laten kleinschalige winkels meeprofiteren van grote bezoekersaantallen.
- Onderzoek doen naar de mogelijkheden om de Vijzel op te waarderen met onder andere detailhandel in een specifieke branche en beter te laten aansluiten bij het centrum door het beter toegankelijkheid te maken vanuit het huidige winkelgebied te verbeteren (Arendshof, Nieuwstraat, Kerkstraat, Markt).
- De Sint Janstraat (deel tussen de Markt en de Laan) en Torenstraat aan te wijzen als aanloopstraten voor nieuwe detailhandel. Vooral de vestiging van kleinschalige en vernieuwende detailhandel in deze straten stimuleren.
- In het Santrijng gebied ruimte creëren voor detailhandel die groot genoeg is om te fungeren als publiekstrekker. Onderzoeken of de gebouwde parkeervoorziening onder het theater een verbinding kan maken met deze winkel.

- Op termijn als de oudbouw van de Doelen aan het Schapendries vervangen wordt door nieuwbouw, bevorderen dat de begane grond gereserveerd wordt voor detailhandel.
- Medewerking verlenen aan eventuele plannen van eigenaren van panden op Arendshof om te komen tot herinvulling van het oudste deel van Arendshof, met als inrichtingssuggesties: meer stedelijkheid, doortrekken Arendstraat tot de HEMA, woningbouw boven de winkels en een betere architectonische aansluiting bij de rest van het stadshart.
- Een verdere uitwerking van het rapport "Ontwikkelingsmogelijkheden Centrum Oosterhout" met als doel het actualiseren van het detailhandelbeleid en een acquisitiestrategie voor versterking van het winkelaanbod.

Ten aanzien van de branchering zijn de volgende versterkingen wenselijk:

- Schaalvergroting dagelijkse artikelensector. Voor een plaats met de omvang van Oosterhout is de gemiddelde grootte van de afzonderlijke winkels in de dagelijkse artikelensector beperkt. Formules als Albert Heijn, Kruidvat en Ici Paris XL moet de ruimte worden geboden om uit te kunnen breiden naar moderne omvang. Ook kan er aanvulling worden gezocht in speciaalzaken als de Natuurwinkel, Leonidas of Rituals.
- De dynamiek in de branchegroep mode & luxe is groot. In vergelijkbare kernen zien we dan ook nog verschillende modeformules die een versterking kunnen zijn voor Oosterhout, zoals H&M, Score, America Today en Six. Daarnaast moet er ruimte worden geboden tot schaalvergroting voor reeds aanwezige formules. Meer bijzonder aanbod wordt gecreëerd door toevoeging van winkels in het luxe segment, zoals Siebel (juwelier), Cook&Co (kookwinkel) of Dille&Kamille (huishoudelijke artikelen/woonaccessoires). Daarnaast ontbreekt aanbod in de branche antiek en kunst. Toevoeging van dit aanbod brengt verdieping.
- Aantrekkingskracht branchegroep vrije tijd. De branchegroep vrije tijd is relatief beperkt aanwezig in het centrum van Oosterhout, een grote trekker ontbreekt. Bij grootschalige trekkers in deze branchegroep staat beleving centraal. In het kader van Oosterhout Familiestad is het dan ook wenselijk om een grootschalige trekker toe te voegen, zoals Perry Sport of een grootschalige boekhandel.
- Groot elektronikawarenhuis. Het huidige aanbod in de branche bruin- en witgoed is beperkt. Versterking van het aanbod met een modern elektronikawarenhuis in het centrum is een must. Een formule als BCC genereert ook trekkracht voor nieuwe winkelontwikkelingen. Daarnaast brengen ze beleving voor de consument.
- Er zijn verschillende andere winkelondersteunende functies die kleur geven aan het centrum van Oosterhout. Denk hierbij aan winkelondersteunende horeca (o.a. Delifrance, McDonald's, Australian of Bagel&Beans) of voorzieningen als de Gouden Schaar, Globe reisbureau of Kinki Kappers.

Horeca

- De strategische keuzes voor de horeca zullen uitgewerkt worden in het horecabeleidsplan. Uitgangpunten zijn: stimuleren van horecavestigingen op de Heuvel voor de doelgroep 30 plus, de nadruk in de Klappeijstraat houden op uitgaansgebied voor jongeren, de Markt gemengd: restaurants, cafés, terrassen in combinatie met detailhandel!

Pleinen

- Geen nieuwe herinrichting van de Markt. De Markt bestemmen als belevenisplein. De zaterdagmarkt daar handhaven en zoeken naar mogelijkheden om het aantal activiteiten op de Markt te vergroten en de sfeer op het plein te verhogen met aankleding en groen.
- Stimuleren van horecavestigingen op de Heuvel voor de doelgroep 30 plus (zie horeca). Als onderdeel daarvan in principe bereid zijn het trottoir aan de Noordzijde te verbreden en het opschuiven van de rijbaan naar het zuiden. H19 strategisch herbestemmen. Een duidelijke en uitnodigende verbinding maken tussen Heuvel en stadspark.
- Het Schapendries bestemmen als familieplein. Het parkeren ondergronds, inrichten met speeltuintje, kiosk, banken, veel bomen jeu de boulesbaan. Het plein een meer stedelijk karakter geven en daar vastgoedeigenaren ook toe uitnodigen. Omdat het Schapendries een echt familieplein moet worden jongeren actief betrekken bij de invulling van het plein.
- Op het Bouwlingplein aandacht besteden aan de sociale veiligheid, aankleding en sfeer, verder geen bijzondere activiteiten.

Slotjesveld

- Het Slotjesveld ligt feitelijk buiten de vier tangenten die het stadshart omsluiten. Echter, vanwege de relatie die het heeft met de stadsparken in het stadshart, maakt het Slotjesveld wel deel uit van het Actieplan Stadshart. Voor dit gebied wordt een apart plan gemaakt, waarbij de suggesties die gedaan zijn in het participatieproces van het Actieplan Stadshart, voor zover mogelijk, meegenomen worden.

Parken

- Het stimuleren van een horecavestiging in het stadspark en andere activiteiten die het gebruik van het park, in overeenstemming met de mogelijkheden van het park, bevorderen.

Schoon, heel en veilig

- Voortzetting van onderhoudsniveau A in het gebied van het stadshart waar dat nu ook het geval is.
- Nader onderzoek doen naar de aanpak van onveilige locaties in het stadshart zoals bevoorradingstraten, steegjes, doorgangen. Gedacht kan worden aan (gedeeltelijke) afsluiting, meer verlichting, aankleding of inrichting.
- Uitbreiding van cameratoezicht in het stadshart, wel aandacht hebben voor verschuiving van overlast naar andere locaties.
- In het centrum een aantal locaties aanwijzen, in overleg met jongeren en bewoners, waar jongeren elkaar ontmoeten en activiteiten ondernemen zoals skaten en voetballen. Het gaat daarbij niet alleen om activiteiten voor jongens maar evenzeer om activiteiten voor meiden. Overigens is het goed om ook nadien geïnvesteerd wordt in contact met groepen jongeren.
- De skatebaan op Slotjesveld handhaven.
- Een studie uitvoeren naar maatregelen om overlast van fietsers en bromfietzers in bepaalde gebieden van het stadshart (bijvoorbeeld de parken), terug te dringen.

Investeringsfonds

- Het instellen van een investeringsfonds voor de strategische aankoop van onroerende goederen in het stadshart.

Hoofdstuk 9 Actiepunten korte termijn

De kracht van het Actieplan Stadshart is dat naast oplossingen voor de lange termijn, meters gemaakt worden waar dat kan. De resultaten van de gesprekken in de stad hebben veel punten opgeleverd die relatief snel en met weinig middelen opgelost kunnen worden. De meest concrete staan hier onder opgesomd. Het is de bedoeling dat die eind 2011 afgewerkt zijn.

Relevant is ook om hier te beseffen dat dit actiepunten zijn, die door de stad genoemd zijn en leiden tot het ontwikkelingsbeeld zoals de stad, aangevuld met externe deskundigen, die voor ogen heeft.

Actiepunten stadsentree

- Stedenbouwkundige randvoorwaarden formuleren voor de entree aan de Keiweg, hoek Ridderstraat.

Actiepunten parkeren gemotoriseerd verkeer.

- Actualisering parkeerbeleid (2009)
- Overleg met de beheerder van de Arendshofgarage over het trage toegangssysteem parkeergarage Arendsho; dit veroorzaakt congestie in de Prins Frederikstraat.
- De parkeergarage van de Jumbo ook op koopzondagen openen. Hierover overleg voeren met Jumbo.
- Onderzoeken hoe we het parkeren voor de bezoekers van de Doelen (op korte termijn) kunnen verbeteren, zowel wat kosten als capaciteit betreft.
- Onderzoek doen naar parkeerproblemen van bewoners in de Kloosterstraat in verband met gebruik van parkeerplaatsen door derden.
- De aanleg van een parkeerverwijzingssysteem om de routing naar parkeergarages te verbeteren.

Actiepunten stalling fietsen

- De fietsenstalling op de Markt wordt als senioronveilig ervaren. De beheerders van de stalling zijn wanneer nodig daarbij behulpzaam. Dit moet duidelijker kenbaar gemaakt worden. Tevens onderzoeken of andere voorzieningen getroffen kunnen worden die de beleving van de stalling veiliger maken.
- Betere bewegwijzering naar fietsenkelder op de Markt en een goede aanduiding dat stallen gratis is. Onbekendheid met deze fietsenstalling leidt tot fietsparkeren elders.
- Evaluatie fietsparkeren, staat gepand voor 2010.
- Oplossen fietsparkeerdruk Keiweg. Op meerdere momenten van de dag en week is daar sprake van te weinig stallingsmogelijkheden voor fietsen.
- Onderzoeken of vooruitlopend op fietsparkeerevaluatie rond de Febo een uitbreiding van fietsparkeerplaatsen kan plaatsvinden, bijvoorbeeld in de doorgang tussen Arendshof en de Heuvel.
- Plan opstellen m.b.t. doorgaande fietsroutes in het centrum (met alternatief in de noord-zuidverbinding voor de Klappeijstraat).
- Oplaadpunt voor elektronische fietsen in de fietsenstallingen.
- Veiligheid verhogen van de uitrit van de fietsenstalling Arendshof door middel van verlaging van de snelheid van gemotoriseerd verkeer

Actiepunten bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer

- Onderzoek naar een efficiënte bevoorrading van winkels in het stadshart.
- Bredaseweg tussen Van Liedekerkstraat en Gasstraat inrichten tot 30 km zone.
- Keiweg tussen Ridderstraat en Mathildastraat inrichten tot 30 km zone en onderzoeken welke mogelijkheden daarnaast nodig zijn om het gevoel van verkeersveiligheid bij voetgangers in deze straat te vergoten.
- Verbetering van de doorstroming (groene golf) rond de kruising Trommelen.
- Aanpassing Ridderstraat ter hoogte van Brakestein. (De ruimtelijke mogelijkheden zijn beperkt, opmerkingen worden meegenomen bij de beperkte herinrichting van de Ridderstraat in 2009/2010).
- De route via de doorgang langs de Febo voor gemotoriseerd verkeer richting de Rulstraat opheffen en alternatieve ontsluitingsmogelijkheden zoeken.

Actiepunten bereikbaarheid langzaam verkeer

- Zichtbaar / kenbaar maken dat fietsen aan de hand het winkelgebied in mogen en dat deze voor winkels gestald mogen worden. Er is veel onduidelijkheid of dit wel of niet mag in het winkelgebied.
- De fietsroute op de Bredaseweg tussen Van Liedekerkstraat en Gasstraat zo inrichten dat er geen gemotoriseerd verkeer op kan en het fietspad toegankelijk maken voor bromfietzers. Er doen zich nu conflicten voor tussen auto's en fietsers.
- Ontwikkeling van een plan voor goede fietsroutes door het centrum zodat fietsers op een veilige en herkenbare route door het centrum kunnen gaan. Kruisingen met voetgangersgebieden voorkomen.

Actiepunten bereikbaarheid, openbaar vervoer

- Onderzoeken of een verdichting van haltes in het centrum de dienstverlening naar gebruikers verbeterd.
- Onderzoeken bij welke haltes van de deeltaxi bankjes geplaatst kunnen worden voor wachtenden

Actiepunten looproutes

- Het schouwen van alle genoemde locaties die genoemd zijn als 'niet goed toegankelijk'.
- Een plan van aanpak maken hoe hoofdroutes in het stadshart aangepast kunnen worden om goed toegankelijk en begaanbaar te zijn voor blinden, slechtzienden en mensen die slecht ter been zijn en dit plan vervolgens daadwerkelijk uitvoeren.
- Een goede voetgangers- en rolstoelverbinding aanleggen tussen het vernieuwde verzorgingscomplex Oosterheem en het centrum (onderzoek de mogelijkheden van gezamenlijke investering met SBO / WMO).
- Voor de komende winter afspraken maken hoe de verbindingroutes van de verzorgingshuizen in het centrum naar het centrum na sneeuwval sneeuwvrij gemaakt worden (door gemeente, allianties met anderen, tehuizen).
- Handhaven dat de doorgangen in het winkelgebied (bv als gevolg van reclameborden) niet te smal worden. Voorafgaand hieraan overleg met WSO (Winkelstad Oosterhout)
- Aandacht schenken aan het bestaan van het meldpunt, ook voor het doorgeven van slecht toegankelijke trottoirs etc. Het blijkt dat mensen wel klachten hebben over de begaanbaarheid van routes maar dit niet melden.

- Plan maken om fietsers en bromfietsers te weren uit de looproutes.
- Controleren of alle trottoirs van kruisingen voorzien zijn van op- en afritten. Trottoirs waar dit ontbreekt aanpassen.
- Beleid ontwikkelen met betrekking tot reclame-uitingen in de binnenstad. Streven naar meer uniformiteit om een rustiger straatbeeld te krijgen.
- Stadsklok in centrum.

Actiepunten wonen

- Bevorderen wonen boven winkels en hiertoe een plan opstellen.

Actiepunten detailhandel

- Contact opnemen met individuele winkels waarover meldingen zijn ontvangen m.b.t. slechte toegankelijkheid van winkels.
- In winkelgebied op een aantal locaties bankjes of ander soorten van rustplaatsen plaatsen.
- Onderzoek naar de mogelijkheden van een stimuleringsfonds voor startende ondernemers in het stadshart.
- Aankoop WOK.
- Stimuleren vestiging van beginnende winkeliers in de Sint Janstraat.
- Het rapport van BRO moet een verdere uitwerking krijgen bij de actualisering van het detailhandelbeleid.
- Overleg met vereniging van eigenaren van Arendshof om de wens tot meer bankjes / rustplekken te bespreken.
- Overleg met eigenaren van Arendshof hoe op korte termijn de achterkant tussen oude deel en Heuvel opgeknapt kan worden.
- Overleg met eigenaren van Arendshof hoe op korte termijn de achterkant in de Gasstraat aantrekkelijker gemaakt kan worden.
- Overleg voeren met de eigenaren van Arendshof hoe de bevoorradingstraat tussen het oude en nieuwe Arendshof sociaal veiliger kan worden gemaakt.
- Aantrekkelijker maken aansluiting Nieuwstraat bij de aansluiting met de Kerkstraat.

Actiepunten horeca

- Opstellen van een horecabeleidsplan.
- Standpunt innemen over het toelaten van overdekte winterterrassen op de Markt en kaders vastleggen voor de gewenste uitstraling.
- Beleid vaststellen met betrekking tot terrassen tegen de kerk, inclusief het daar toestaan van een horecatappunt.

Actiepunten Markt

- Invulling van de WOK
- Allianties aangaan met SMO, horeca en detailhandel om meer activiteiten op de Markt te organiseren.
- Samen met de daar gevestigde ondernemers de haalbaarheid van een sfeerverhogende inrichting op het plein bespreken.
- Beleid ontwikkelen met betrekking tot winterterrassen op de Markt. Daarin moet ook een uitspraak gedaan worden over de mate van uniformiteit van deze terrassen.
- Verplaatsing van de dinsdagmiddag warenmarkt op Arkendonk naar de Markt

Actiepunten Heuvel

- Creëren van zitgelegenheden op de Heuvel.
- Doorgang tussen Heuvel en Park aanleggen om daarmee een goede verbinding te maken tussen de het centrum, Heuvel en Park.

Actiepunten Schapendries

- Overleg met eigenaar van de Schapendriesflat over de stedenbouwkundige kwaliteit van de gebouwen in relatie tot de omgeving.
- Overleg met ondernemer in Albert Hein om de gevelwand opener te maken.

Actiepunten Bouwlingplein

- Kinderkoppen op Bouwlingplein controleren, losliggende vastleggen en onderzoeken of er een speciale rolstoel- of rollatorpad aangelegd kan worden.
- Plaatsing hanging baskets.
- In overleg met de daar gevestigde winkeliers de haalbaarheid van een sfeerverhogende inrichting op het plein bespreken.

Actiepunten Slotjesveld

- Plaatsing van de Homanbrug
- Masterplan Slotjesveld (eind 2010, begin 2011)

Actiepunten parken

- De voetpaden aan weerskanten van de Slotlaan tussen de parken verwijderen en daarvoor wandelpaden in de sfeer van het park maken. Dat brengt de parken dicht bij elkaar.
- De vestiging van een horecabestemming bevorderen.
- De tuin van Brakestein wordt naar alle waarschijnlijkheid nog in 2009 opengesteld voor publiek.

Actiepunten architectuur

- Een discussie opstarten over een voor het stadshart van Oosterhout gewenste architectuur referentiecatalogus die moet leiden tot een beeldkwaliteitsplan.
- Het zoeken van een supervisor die de referentiecatalogus bewaakt en de uitvoering van het Actieplan Stadshart vanuit een visie op architectuur begeleidt.

Actiepunten schoon, heel en veilig

- Voortzetting van ambtelijke coördinatie van alle gemeentelijke werkzaamheden en ambities met het stadshart. In verband met het opleveren van het bijzondere programma Centrum+ (eind 2009), dient de opvolging van de daaraan gekoppelde stadscoach als actiepunt voortvarend aangepakt te worden
- Samen met de eigenaar van elektriciteitskasten en –huizen beleid ontwikkelen voor het verfraaien van deze objecten.
- Op meerdere plaatsen objecten voor wildplakken plaatsen. Plakken op andere locaties ontmoedigen.
- En tweede ontmoetingsplaats voor jongeren inrichten in het stadshart.

Actiepunten stimuleringsfonds

- Onderzoek doen naar de mogelijkheden van een stimuleringsfonds waarmee de gemeente een actieve rol kan vervullen op de vastgoedmarkt en daarmee ontwikkelingen in het centrum kan stimuleren of tegenhouden.
- Inzetten van BIZ (bedrijven investeringszones) om te investeren in de kwaliteit van het stadshart.

Hoofdstuk 10 Imago van het stadshart

10.1 Imago

Een goed imago van het stadshart is van groot belang om bezoekers en investeerders te trekken, het stadshart leefbaar en economisch gezond te houden en aantrekkelijk te laten zijn voor de mensen die er wonen en recreëren. Uit een grote enquête die gehouden werd in het kader van het Actieplan Stadshart komen de volgende kernkwaliteiten van het stadshart naar voren: nabijheid, bereikbaarheid, gemak, bekendheid en keuzemogelijkheden. Het stadshart is voor hen dichtbij en goed bereikbaar, men kan er gemakkelijk komen, weet er de weg en er zijn ruime keuzemogelijkheden. Deze kernkwaliteiten zijn heel herkenbaar en positief. Oosterhout zal wel moeten blijven investeren in het imago van het stadshart: ook hier geldt: stilstand is achteruitgang.

10.2 Oosterhout familiestad

Een tweede aspect dat van belang is dat Oosterhout zich profileert als familiestad. Uitdaging is om dat in de inrichting en keuzes die gemaakt worden in het stadshart zichtbaar te laten zijn. Zowel het aanbod, de faciliteiten als de openbare inrichting dienen hierop afgestemd te worden. Hierbij kan gedacht worden aan meer beleving in het winkelaanbod. Denk hierbij aan een grootschalige speelgoedwinkel, warenhuizen, snoepwinkels of souvenirwinkels. Ook moet gedacht worden aan speelelementen in de openbare ruimte, zitplekken voor de jeugd of een kinderspeelparadijs. Voor gezinnen zijn voldoende rustpunten in de structuur noodzakelijk. Voldoende zitbanken, maar ook winkelondersteunende horeca, eventueel met terrasfunctie zijn hiervoor wenselijk. Daarnaast dient het evenementenbeleid te zijn afgestemd op het hele gezin.

10.3 Allianties

Het ontwikkelen van een binnenstad is niet klaar met het opstellen van een beleidsnota. Het gaat om begeestering, continuïteit, het zoeken van relevante partners en kijken waar je als gemeente zelf door activiteiten of investeringen een proces op gang kunt brengen dat het vliegwiel in werking stelt. Relevante stakeholders moeten door het uitdragen van enthousiaste ideeën en beelden het gevoel krijgen dat die “nieuwe” binnenstad binnen handbereik is. Investeerders moeten het beeld krijgen dat het nieuwe beeld echt gedragen wordt en politiek gedurende langere tijd verankerd is. Niets zo fnuikend als steeds wisselende politieke visies in een proces dat een periode van zeker zo’n twintig jaar vergt. Het aangaan van allianties met partijen binnen en buiten het stadshart is een vruchtbare vorm van samenwerking om dit te realiseren.

10.4 Driesporenbeleid

Een driesporen beleid om het imago van het stadshart te versterken is hier op zijn plaats.

- Als eerste door bij de keuzes voor de uitvoering van actiepunten voorrang te geven aan onderdelen die het beeld van Oosterhout familiestad versterken.
- Ten tweede door de kernkwaliteiten van de stad te koesteren, uit te bouwen en onderdeel te laten zijn van promotie en communicatie over het stadshart.
- Ten derde door te blijven investeren in allianties binnen en buiten het stadshart om daarmee ontwikkelingen tot stand te brengen die positief zijn voor het stadshart en om daarmee ook ambassadeurs te krijgen die het succes van Oosterhout over de grenzen van Oosterhout uitdragen.

Hoofdstuk 11 Het Actieplan Stadshart, het hoe en waarom

11.1 Doelstelling

Het Actieplan Stadshart moet leiden tot een kwaliteitsimpuls voor de Oosterhoutse stadshart, geconcretiseerd in de volgende punten:

- Woningen voor alle doelgroepen (van jong tot oud)
- Meer bezoekers
- Hogere omzetten detailhandel en horeca
- Hogere investeringsbereidheid van derden
- Prettige en veilige omgeving (schoon, heel en veilig)
- Versterkende ontmoetingsfunctie
- Voldoende ruimte voor en aanbod van evenementen
- Verfraaiing van de stedelijke omgeving

Het Actieplan zelf moet:

- een heldere en samenhangende kwaliteitsimpuls aan het Oosterhoutse centrum geven;
- kunnen rekenen op medewerking-op-hoofdpijnen van onze belangrijkste partners, en;
- aansluiten bij de verwachtingen en wensen van de gemeenteraad.

11.2 Tot standkoming Actieplan Stadshart

Het Actieplan Stadshart bestaat uit drie fases: de *ontwerpfase* met daarin de dialoog met de stad, de *ideevormingsfase*, waarin de resultaten van de dialoog uitgewerkt worden tot een ontwikkelingsbeeld en fase3, de *besluitvormingsfase*.

De realisatie van het Actieplan Stadshart is van start gegaan met de *ontwerpfase*. In die periode hebben een aantal activiteiten plaatsgevonden waarin met burgers, ondernemers, bezoekers, medewerkers van de gemeente, belangenorganisaties en -groeperingen en externe experts van gedachten gewisseld is over de toekomst van het stadshart en de daar liggende kansen. De dialoog met de stad stond centraal, deze fase heeft veel suggesties opgeleverd die kunnen bijdragen aan een kwaliteitsimpuls voor het stadshart.

Aanvullend is aan het advies- en ontwerpbureau BRO gevraagd een onderzoek te doen naar het draagvlak voor mogelijke uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak in de binnenstad van Oosterhout. Deze onderzoeksvraag is onderverdeeld naar de volgende deelvragen:

- Wat is de economische c.q. distributieve ruimte?
- Wat zijn mogelijke ontwikkelingslocaties?
- Welke ruimte is er voor aanvullende en ondersteunende functies?
- Wat is het onderscheidende vermogen van de binnenstad in de regio?

De antwoorden zijn verwoord in het rapport "Ontwikkelingsmogelijkheden Centrum Oosterhout". De conclusies en aanbevelingen zijn integraal verwerkt in dit Actieplan Stadshart.

De tweede fase was de *Ideevormingsfase*. In deze fase zijn alle reacties getoetst op haalbaarheid en aan bestaand of voorgenomen beleid. Waar mogelijk zijn reacties verwerkt in een gewenste ontwikkelingsrichting voor het Oosterhoutse stadshart: het ontwikkelingsbeeld. Met de openbaarmaking van dit ontwikkelingsbeeld begint de tweede participatieronde: de formele inspraakprocedure.

In fase drie vindt de besluitvorming plaats

- De visie op het centrum voor de komende tien jaar
- Oplossingsrichtingen voor de lange termijn
- Concrete actiepunten voor de korte termijn (2009/2010), inclusief financiering

11.3 Kanttekeningen

Bij het ontwikkelingsbeeld Stadshart Oosterhout 2020 moeten de volgende kanttekeningen gemaakt worden.

Ten eerste. Het ontwikkelingsbeeld is gebaseerd op de visie van de burgers en ondernemers in Oosterhout, aangevuld met die van bezoekers en externe adviseurs. Dat is ook het vertrekpunt geweest: een visie op het toekomstige stadshart van Oosterhout, niet gemaakt op de tekentafels maar in samenspraak met de stad. Ook hier geldt het adagium dat de echte experts van de stad in die stad wonen en ondernemen, dus is die kennis gebruikt.

De drie eerder genoemde externe experts hadden tot taak om de wensen, suggesties en andere bijdragen te toetsen aan stedelijke ontwikkelingen en trends. Pas na de inspraakronde zal het college en uiteindelijk de gemeenteraad het definitieve ontwikkelingsbeeld vaststellen!

Ten tweede. Het ontwikkelingsbeeld beperkt zich voor een belangrijk deel tot het gebied waarin detailhandel, horeca, pleinen, parken en overige publieke gebouwen een dominante rol vervullen. De woonwijken blijven voor een belangrijk deel buiten beschouwing. Dat heeft meerdere oorzaken. Bij de vraag wat nodig is om de kwaliteit van het stadshart te verbeteren hebben we ons laten leiden door de input uit de stad zelf en de inbreng van de externe adviseurs. Die beperkte zich hoofdzakelijk tot het gebied zoals hierboven omschreven.

Een andere oorzaak is gelegen in een belangrijke doelstelling van het Actieplan Stadshart. Deze houdt in dat de kwaliteitsimpuls moet leiden tot een betere concurrentiepositie van het Oosterhoutse stadshart ten opzichte van omliggende plaatsen. Woongebieden hebben daarin een bescheiden rol.

Dit neemt niet weg dat de bewoners belangrijke spelers zijn in het stadshart. Temeer omdat de combinatie horeca/detailhandel soms op gespannen voet staat met het wonen in het stadshart en leefbaarheid een belangrijke bijdrage levert aan een kwalitatief goed stadshart. Dus daar waar die relatie er ligt, wordt dat niet uit de weg gegaan, voor de rest wordt het CBO (Centrum Bewoners Oosterhout) bij de uitvoering van het Actieplan nauw betrokken om daarmee ook de verbinding met de woonbuurten in het centrum te garanderen en borgen.

Bij de vervolg acties zullen wel concrete voorstellen gedaan worden hoe ook de woonstraten kwaliteitsimpuls kunnen krijgen.

Ten derde. Sommige suggesties waren tegenstrijdig. Bij het maken van afwegingen is in die situaties gekeken welke suggestie het best passen in de grote lijnen van het ontwikkelingsbeeld. Andere suggesties blijken niet haalbaar te zijn omdat die strijdig zijn met al gemaakte beleidskeuzes die onomkeerbaar zijn. Weer andere suggesties vragen om nader onderzoek.

Ten vierde. Veel factoren dragen bij aan de realisatie van een ontwikkelingsbeeld: de bereidheid van partners om te investeren, ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied, ontwikkelingen in horeca en detailhandel, beschikbare financiële middelen bij de overheid, politieke keuzes en economische omstandigheden. Daarom mag aan het ontwikkelingsbeeld zoals dat in het Actieplan gehanteerd wordt, niet de waarde van 100% gegarandeerd opgehangen worden. Het is de visie van de stad op hoe het stadshart van Oosterhout zich zou kunnen ontwikkelen, waarin tal van partners en omstandigheden een rol spelen. Na de inspraakprocedure zal het college een definitief standpunt innemen over het ontwikkelingsbeeld.

Ten vijfde. Niet alle oplossingsrichtingen kunnen tegelijkertijd aangepakt worden. Soms moet gewacht worden op initiatieven van derden, het is om meerdere redenen niet wenselijk en haalbaar om heel het stadshart tegelijkertijd op de schop te nemen. Dat is ook niet nodig. Het ontwikkelingsbeeld bestrijkt een periode van tien jaar. In het laatste hoofdstuk zullen daarom de prioriteiten gesteld worden met bijbehorende motivatie.

Ten zesde. Als onderligger fungeert de inventarisatie op basis van individuele suggesties van inwoners, ondernemers en bezoekers. Om de nota compact te houden zijn de onderdelen van het ontwikkelingsbeeld globaal gehouden en worden alleen de hoofdlijnen beschreven die leiden tot het uiteindelijke ontwikkelingsbeeld. De uitgebreide inventarisatie blijft ook bij de uitvoering de onderlegger zodat de verzamelde informatie behouden blijft en uitgangspunt voor de uitvoering blijft.