



Santrijn

Definitief Inrichtingsplan Openbare Ruimte

15 december 2014

Inhoudsopgave

Algemeen	Pag. 3
Torenstraat	Pag. 7
Basiliekplein	Pag. 19
Waterlooplein	Pag. 26
Torenplein	Pag. 30
Valkenstraat	Pag. 33
Park	Pag. 37
Santrijnhof en Commanderie	Pag. 38
Wijzigingen	Pag. 39

Algemeen

De herontwikkeling van het Santrijngebied is onder te verdelen in een aantal deelopdrachten:

A. Gebouw De Bussel. Het theater wordt geheel gerenoveerd en uitgebreid richting Torenplein. Er komt een nieuwe Kluizmaal met circa 200 stoelen. De bibliotheek wordt vergroot richting het Basiliekplein.

B. Parkeergarage en woningen. Realisatie ondergrondse, openbare parkeergarage in twee lagen (circa 275 plaatsen) en circa 57 woningen op de locatie Santrijnschool.

C. Parkappartementen. Realisatie van circa 60 appartementen op een halfverdiepte parkeergarage voor bewoners.

D. Openbaar gebied. De pleinen en straten en het park in het Santrijngebied worden heringericht.

Dit inrichtingsplan is een uitwerking van het in 2012 door de raad vastgestelde Masterplan en geeft weer hoe de herinrichting van het openbaar gebied zal plaatsvinden.

In de ontwikkeling van het Santrijngebied staan de volgende stedenbouwkundige ambities centraal:

- versterken van de centrumfunctie van het Santrijngebied,
- verbetering van de huidige structuur van het Santrijngebied tot een hoogwaardig binnenstedelijk milieu,
- herinrichting van de toegang tot het centrum naar een hoogwaardige representatieve entree,
- herinrichting van het Santrijngebied tot een gebied met een verblijfs- en ontmoetingsfunctie voor bewoners en bezoekers.

Het Santrijngebied is een aaneenschakeling van duidelijke stedelijke ruimten. De openbare ruimte van het Santrijngebied kent twee soorten verschillende ruimten:

- Stedelijke gemengd gebied;
- woongebied.

De eerste categorie zal bepalend zijn voor de identiteit van het Santrijngebied als onderdeel van de binnenstad van Oosterhout.

De openbare ruimte van het Santrijngebied vormt een aanvulling op de aanwezige stedelijke ruimte van het centrum. Het concurreert niet met bijvoorbeeld de Markt, de Klappeijstraat met zijn horeca of de winkelstraten. De Torenstraat, het Torenplein en het Basiliekplein zijn samen een uitloper van het centrum, met als typerend kenmerk het cultureel aanbod en het avondje uit. Het is er vaak levendig vanwege De Bussel en de ondergrondse parkeergarage, en dat wordt ondersteund met functies in de plint van de gebouwen die bestaat uit onder andere daghoreca, een restaurant en winkels.

Sfeer

De Basiliek is nu een scheiding tussen de Markt en het Basiliekplein en het Waterlooplein. Met de herinrichting wordt de scheiding minder ervaren: de abrupte overgang tussen materialen van de Markt en het Santrijngebied wordt verzacht door ze in elkaar over te laten gaan. De Basiliek wordt op een plein gezet. Zo wordt ook de overgang in gebieden en functies meer natuurlijk en vanzelfsprekend gemaakt.

De herinrichting van de Torenstraat, het Torenplein, het Basiliekplein en het Waterlooplein is ruim, open, rustig en helder van opzet en flexibel in gebruik. Bomen zijn sfeerbepalend, soms structurelementen. Gebouwen hebben een duidelijke relatie met de straat of het plein.

De omgeving van het park, de Commanderij en het Santrijnhof zijn binnenstedelijk woongebied. Het groene karakter wordt met name bepaald door het park.

In juni 2013 is het Masterplan vertaald naar een concept inrichtingsplan. Dit concept inrichtingsplan is uitgewerkt tot het inrichtingsplan dat voor u ligt. Per deelgebied dat bestaat uit een straat en/of plein wordt de inrichting beschreven en worden sfeerimpressies getoond.



Concept inrichtingsplan juni 2013

Verkeer

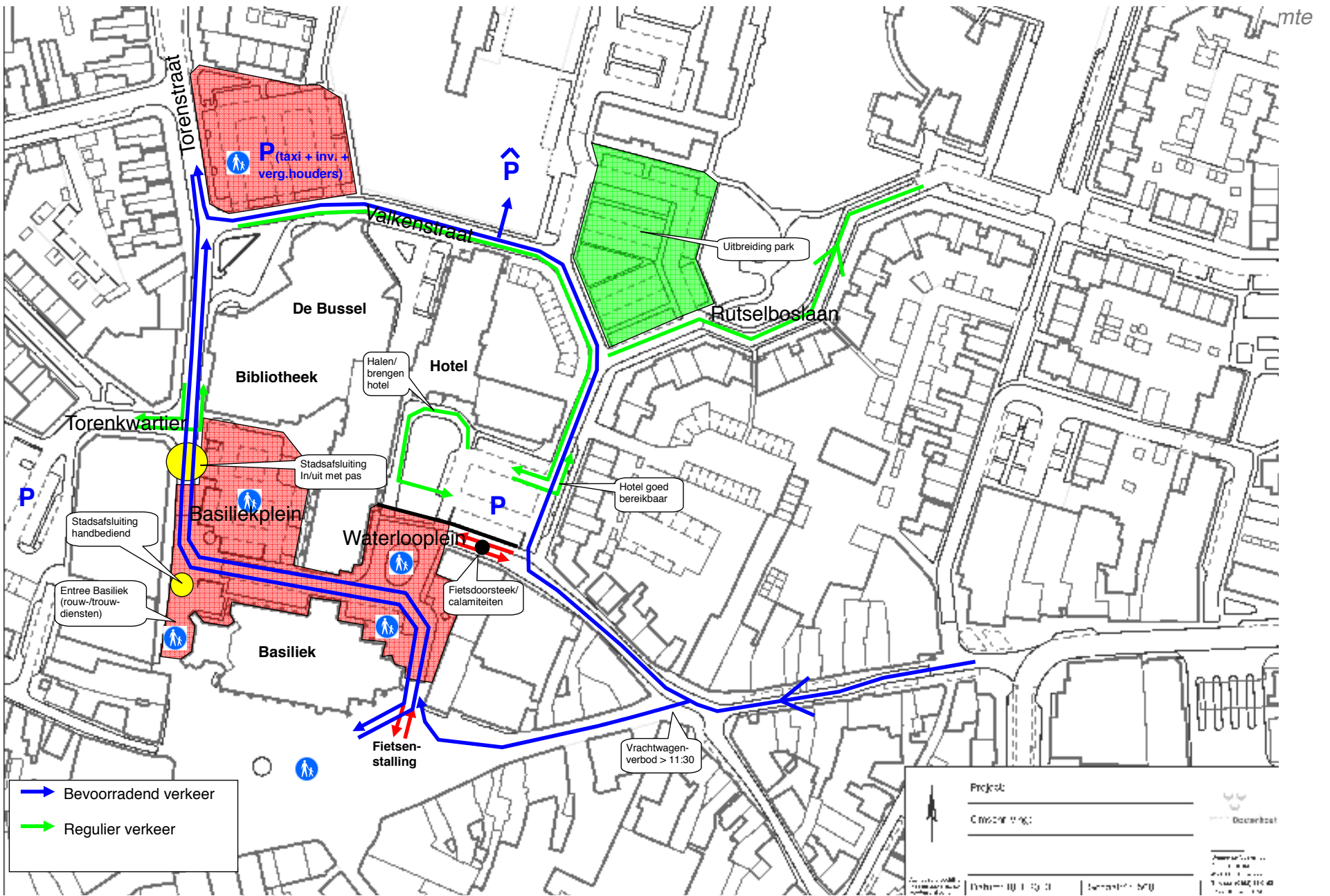
De rotonde Strijenstraat-Torenstraat vormt de entree tot het Santrijngebied en het centrum. De publieke parkeergarage met een entree aan de Valkenstraat is vanaf deze zijde te benaderen. Deze route ontsluit tevens de woningen van de Santrijnhof, de Commanderie en de toekomstige woningen van de Santrijnschool locatie. Op een aantal punten wordt de huidige verkeersstructuur gewijzigd:

- Vanaf de Strijenstraat is de Torenstraat tot aan het Torenkwartier voor regulier verkeer bereikbaar. Na het Torenkwartier is de toegang via een verzinkbare stadsafsluiting alleen bereikbaar voor bevoorradend verkeer van het centrum en de weekmarkt. De rest van de Torenstraat is samen met het Basiliëkplein, Basiliëkstraat en een groot deel van het Waterlooplein een voetgangersgebied.
- In het Santrijngebied kunnen de fietsers gebruik maken van de wegen, gezamenlijk met het andere verkeer. Het fietsregime van het voetgangersgebied Basiliëkplein/ Basiliëkstraat en Waterlooplein sluit aan bij de markt. Fietsers worden in het voetgangersgebied, bij wijze van uitzondering als gast toegelaten. (Brom-) en snorfietsen zijn niet toegestaan.
- In de Waterloostraat is een fietsdoorsteek/ calamiteitenontsluiting voorzien om het voetgangersgebied aan de oostzijde af te sluiten.
- Het Waterlooplein is bereikbaar via de route Torenstraat-Valkenstraat en de route Leijzenhoek-Waterloostraat. In de plannen is kortstondig parkeren t.b.v. ophalen/ brengen van bezoekers en/of bewoners van het hotel en de Residentie voorzien.
- Het Torenplein kent een gemengde functie van voetgangersgebied, parkeren en ophalen/wegbrengen van bezoekers van de Bussel.
- De rijrichting van de Rutselboslaan blijft behouden.

Parkeerbalans

De parkeerbalans van het nu liggende plan kent een overschot. Dit betekent dat de parkeerbehoefte vanuit het plan volledig in het gebied is opgelost. Parkeerplaatsen op maaiveld die verwijderd worden, worden gecompenseerd. Daarnaast worden er parkeerplaatsen gerealiseerd om de parkeerbehoefte van het toegevoegde programma op te vangen. De parkeerbehoefte varieert per moment van de dag. Daarom is in de parkeerbalans van Santrijn uitgegaan van mede-/ dubbelgebruik van publieke parkeerplaatsen.

Er zijn verschillende soorten parkeervoorzieningen opgenomen. Doelstelling is om de parkeerplaatsen zo veel mogelijk uit het straatbeeld te onttrekken (blik van de straat). Aan de Valkenstraat is een ondergrondse parkeergarage opgenomen van twee lagen met 275 parkeerplaatsen voor bezoekers van het centrum, het theater, de bibliotheek, omliggende woningen en van het hotel.



Torenstraat

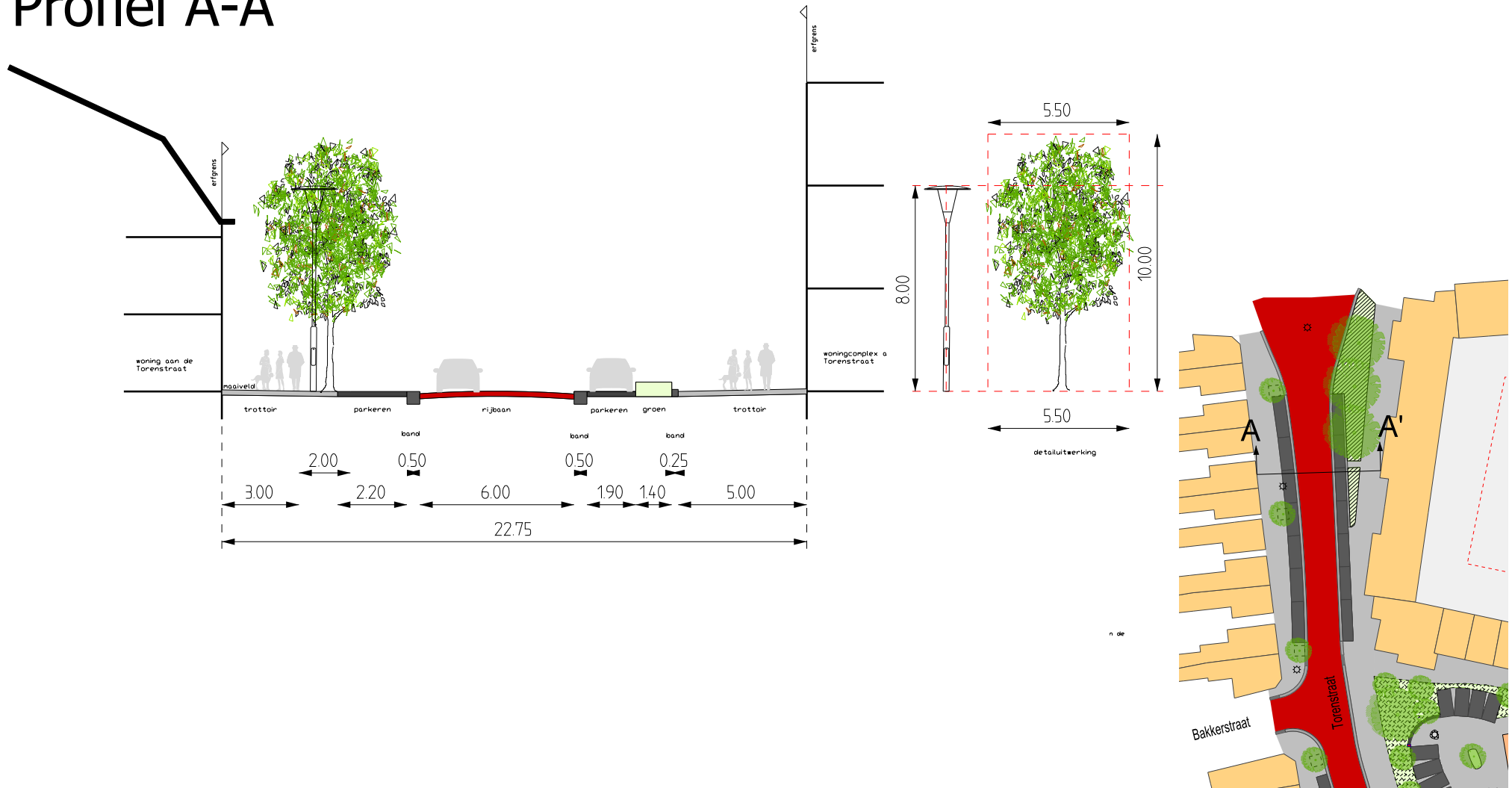


Torenstraat

De Torenstraat is een van de belangrijkste entrees van het centrum. Vanaf de entree van de Strijenstraat zal het centrum voelbaar zijn en de toren van de Basiliek zichtbaar. Aan de Torenstraat liggen woningen, winkels, theater en bibliotheek en de Basiliek. Door de inrichting met de toegepaste rode gebakken klinkers in het hele straatprofiel en een doorlopende brede grijze band ontstaan het gewenste rustige, samenhangende beeld. Het voetgangersgebied vanaf het Torenkwartier wordt aangeduid middels een verlaagde band in de straat en een fysieke stadsafsluiting.



Profiel A-A'



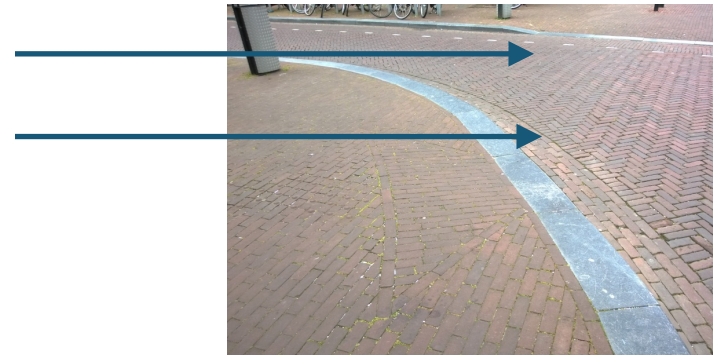
Straatbeeld Torenstraat

Er is een rustig straatbeeld met een krachtige bandenlijn.

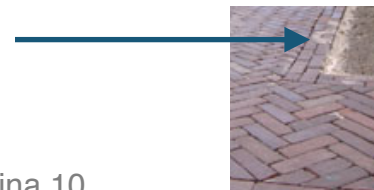
- 1 kleur gebakken klinkers (bruin/rood bijv. Wienenberger Novoton DF (200x65x85mm). Dit sluit in uitstraling aan op het Arendsplein-/hof.



- Rijbaan in keperverband.
- Trottoir in halfsteensverband. Het trottoir ligt hoger dan de rijbaan.
- De molgoot 5 a 6 strekken in halfsteensverband.



- Materiaal- en functiescheiding dmv een dubbele rollaag.



- Toepassing van een brede grijze band van 50 cm breed. De hoogte van de band varieert afhankelijk van de functie.



- Er zijn inritverloopbanden en eindbanden.



- Er worden straatstenen met noppen toegepast voor blindegeleiden.



Parkeren

Het parkeren vindt plaats op het trottoir:

Eerste vak 7,5m bij 2m

Tussenvak 6m bij 2m

Er komen 18 parkeerplaatsen voor vergunninghouders aan de Torenstraat.



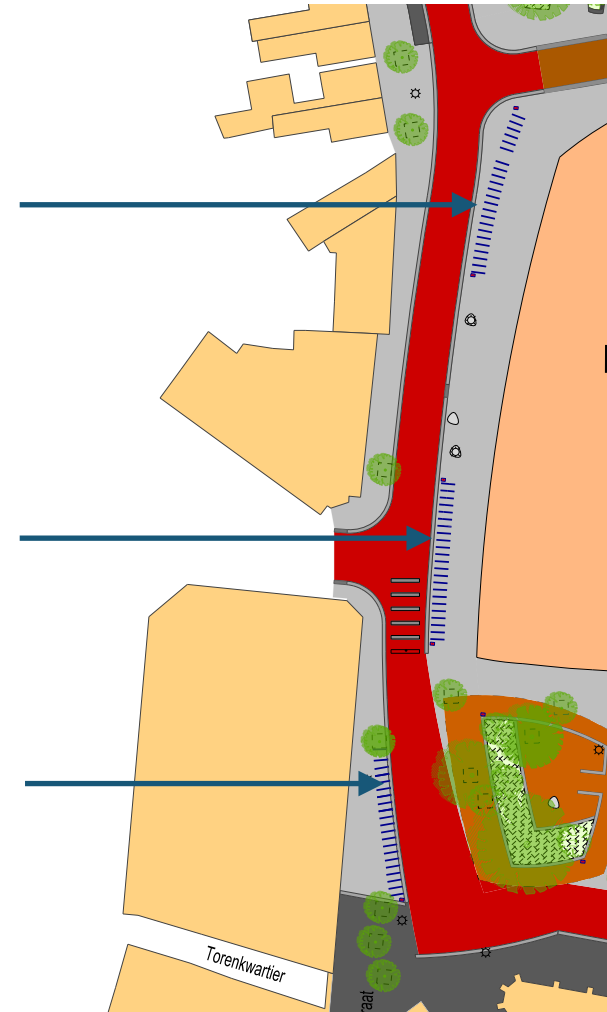
Straatbeeld Torenstraat parkeren

Er zal een verlaagde doorlopende band zijn van 8cm bij het parkeren. De verharding van het parkeren is in elleboogverband met een markeringspunt (P-tegel). De markering van de parkeerplaats is dmv noppen.



Fiets parkeren

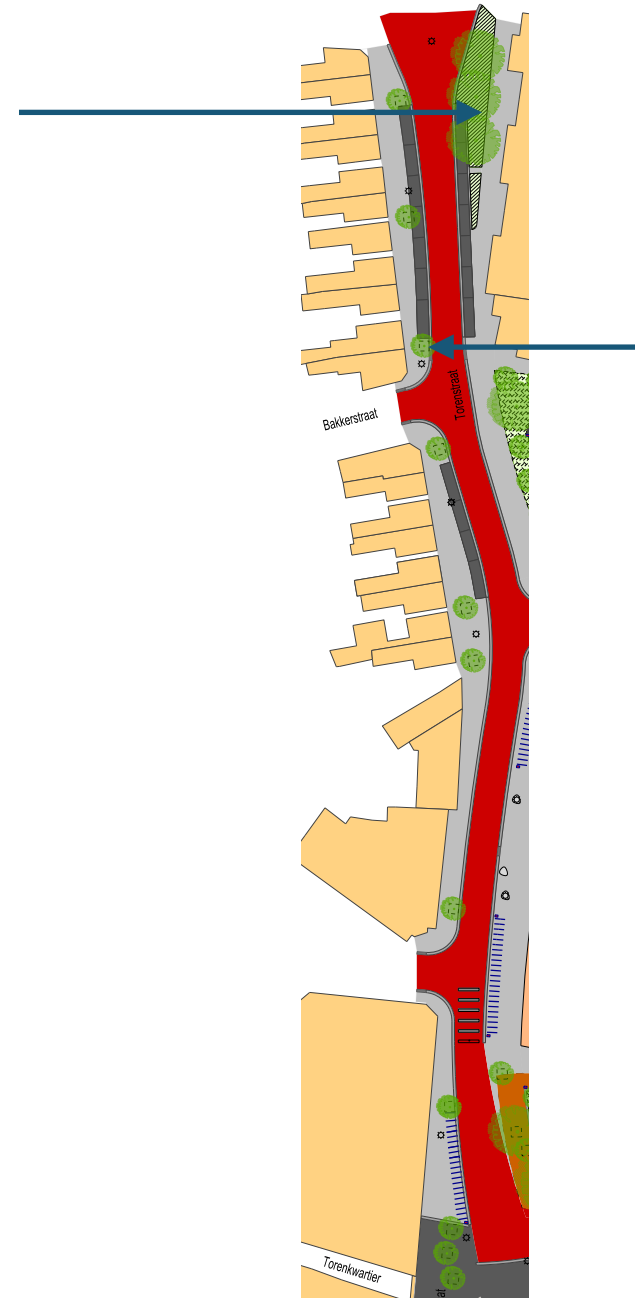
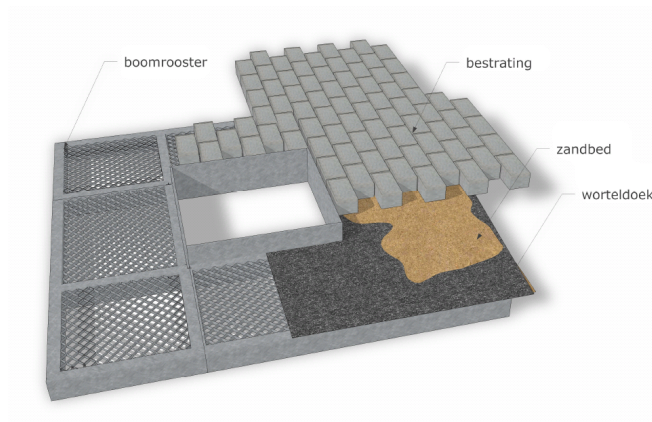
- Fietsen kunnen geparkeerd worden in de fietskelder op de markt.
- Daarnaast worden er 45 fietsnieten haaks geplaatst in de Torenstraat voor het parkeren van ongeveer 90 fietsen. Deze fietsnieten hebben een minimale afstand van 3m tot de gevels en vormen zo geen belemmering voor de voetgangers op het trottoir en de toegankelijkheid van de winkels en woningen. De fietsnieten staan op locaties waar voorheen geen trottoir aanwezig was, de nieuwe trottoirs zijn breder. Naast de fietsnieten worden afvalbakken geplaatst.



Bomen, boomroosters en beplanting

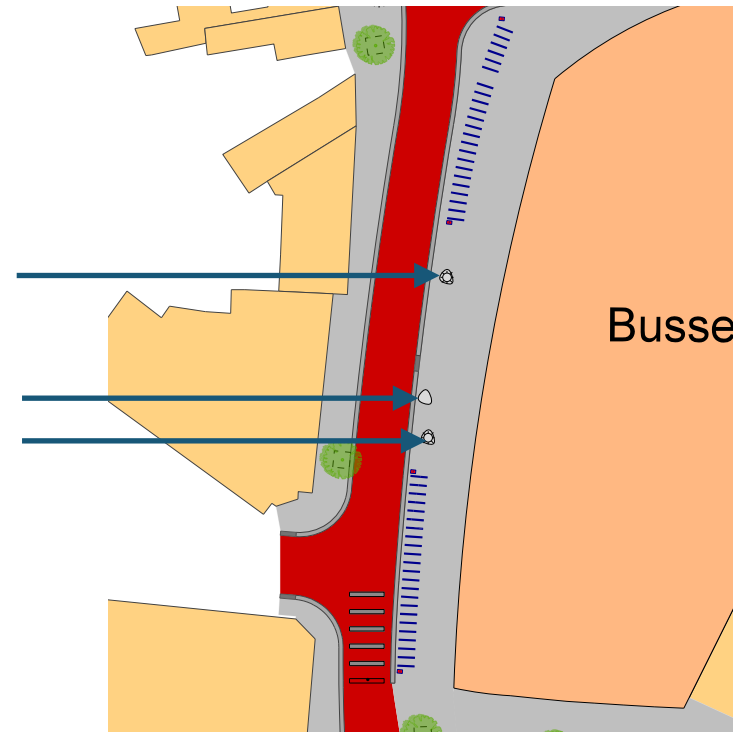
- In de groenvakken vooraan in de Torenstraat worden heesters geplaatst met structuurbepalende bomen die 12-15 m hoog en ongeveer 8m breed worden.
- Aan de kant van de woningen worden Zelkova serrata Village Green bomen geplaatst. Deze kunnen 10 meter hoog en 5/6 meter breed worden. De bomen worden zoveel mogelijk tussen de woningen geplaatst zodat er geen bomen direct voor een deur of raam staan.

- Boomrooster Ardre (Anae)



Zitelementen

Voor de Bussel bij de entree worden drie zitelementen opgenomen. Onderstaande beelden zijn referentiebeelden.

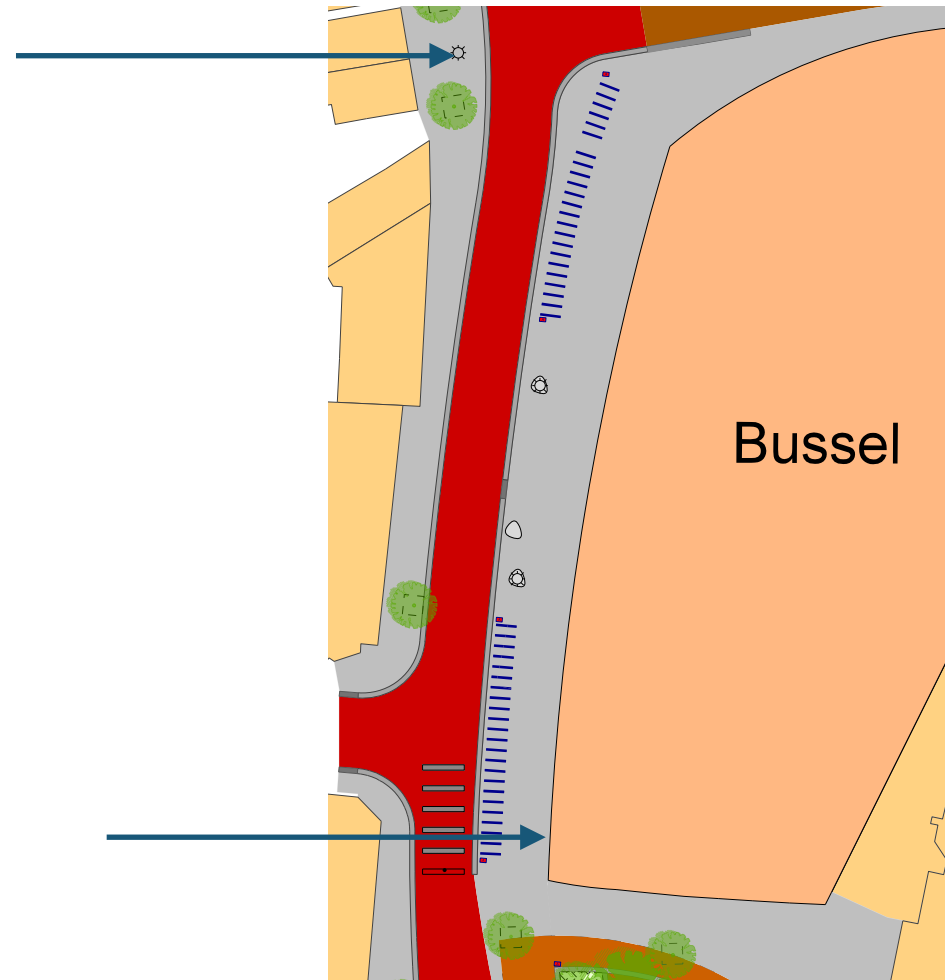


Verlichting

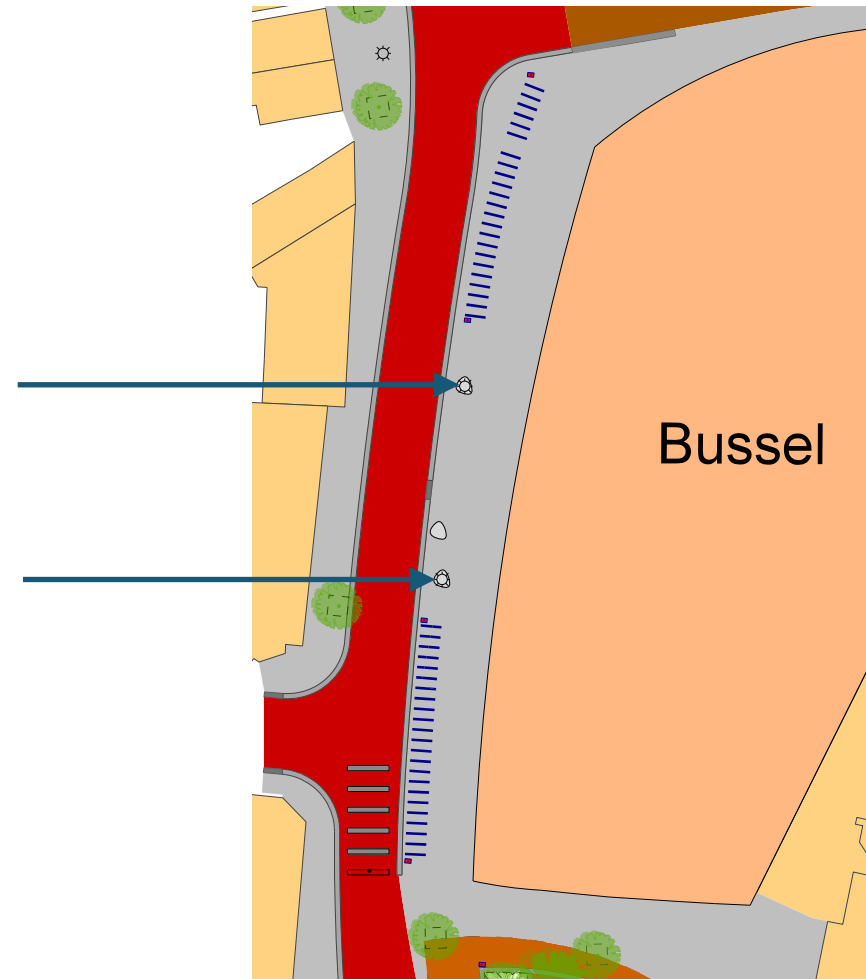
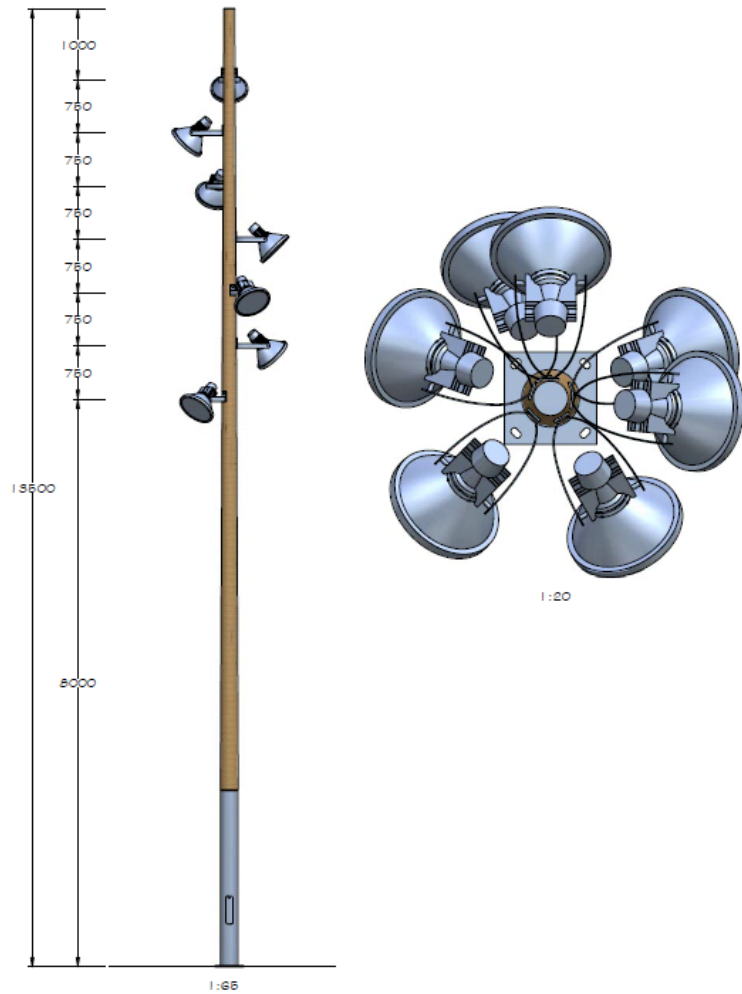
- In de Torenstraat worden nieuwe led-lichtmasten geplaatst.



- De verlichting van de Bussel vindt plaats door middel van grondspots. Deze grondspots verlichten als het ware de gordijnen aan de buitenkant van de Bussel.



- Voor de Bussel staan twee houten lichtmasten van 4m hoog voor het aanlichten van de entree van de Bussel. Deze houten lichtmasten sluiten aan bij de twee houten lichtmasten op het Basiliekplein en de markt.



Basiliekplein



Basiliekplein

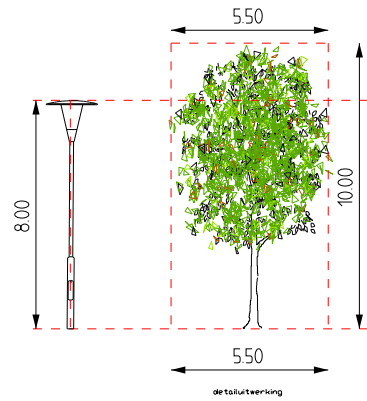
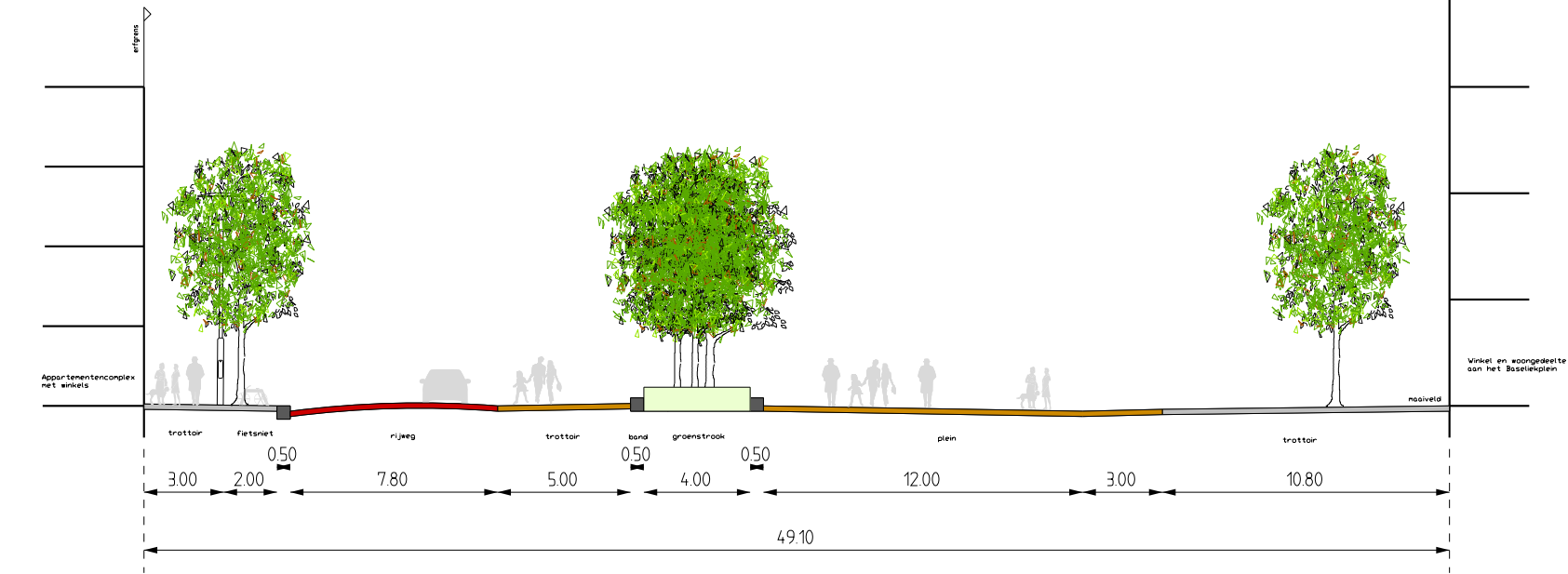
De Torenstraat gaat over in een autovrij Basiliekplein met alleen langs de Basiliek een route voor bevoorrading en hulpdiensten.

De gevels op het Basiliekplein zijn zeer divers. Door een plein in een plein te maken, wordt het Basiliekplein een knusse en gezellige huiskamer met ruimte voor daghoreca met terrassen en op zaterdag (een deel van) de weekmarkt.



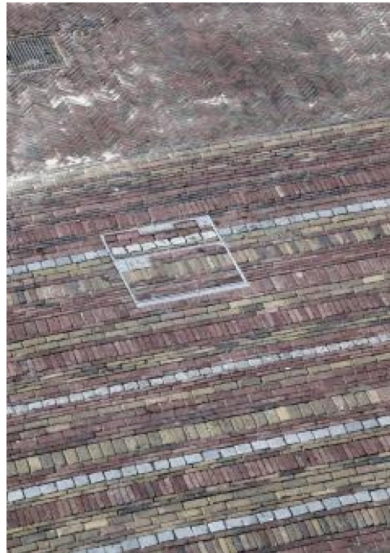
Zon en schaduw op 6 juni 16.00 uur

Profiel C-C'

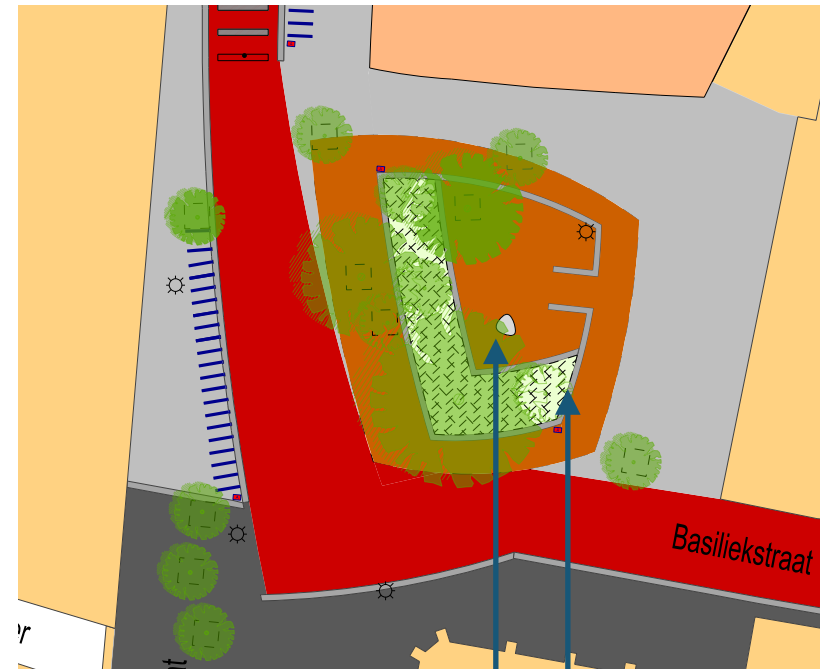


Straatbeeld Basiliekplein

- Het straatbeeld van het Basiliekplein sluit aan bij de Torenstraat. Dezelfde bestrating van de Torenstraat wordt toegepast op het Basiliekplein.
- Rondom de Basiliek wordt dezelfde soort bestrating toegepast als op de markt, zodat de Basiliek op een plein komt te staan.
- Het middengedeelte van het Basiliekplein vormt het tapijt van de huiskamer.



- De doorlopende plint rondom het verhoogde midden van het plein wordt gebruikt als zitrand met een hoogte van 45cm. Op deze zitrand worden op enkele plaatsen houten zittingen en armsteunen gemaakt, dit zorgt voor een comfortabele zit. Onderstaande beelden zijn referentiebeelden.
- Naast deze zitrand zal ook een zitelement (zie voorbeeld Torenstraat) worden geplaatst zodat men ook tegenover elkaar kan zitten op het plein.



Zitrand

Zitelement

Bomen, boomroosters en beplanting

Op het Basiliekplein wordt een aantal bomen geplant met een grote sierwaarde in de vorm van bloesem of herfstkleuren. Er wordt 1 grote boom geplant in het plein. Er worden dezelfde boomroosters als in de Torenstraat aangebracht. Daarnaast wordt er vaste beplanting aangebracht die onderhoudsarm is en zorgt voor een sfeervolle plek in alle seizoenen.



Grote boom



Verlichting

Naast de lichtmasten die worden geplaatst zoals in de Torenstraat, worden er twee houten lichtmasten geplaatst die de Basiliek zullen aanlichten. Dit zijn dezelfde soort masten als op de markt en voor de entree van de Bussel, maar dan 8m hoog.



Waterlooplein



Waterlooplein

Het Waterlooplein richt zich geheel op de relatie tussen het hotel en de binnenstad. De huidige inrichting wordt getransformeerd naar een indeling met een monumentale groene entree naar het hotel en de Residentie (met voorrijgelegenheid eromheen) en een als een plein vormgegeven parkeerplek. De Basiliekstraat wordt grotendeels vrij van verkeer, met uitzondering van bevoorrading. Het Waterlooplein fungeert vooral als een plein bij het hotel en als knooppunt van het Santrijngebied met het westelijk deel van het centrum. De parkeerplaatsen worden gehandhaafd, maar verder is het vooral een voorname, iets verstilde ruimte tussen het centrum en het park.



Straatbeeld Waterlooplein

Het Waterlooplein bestaat uit twee deelgebieden: parkeren en een plein voor het hotel en Residentie de Bussel. Het Waterlooplein behoudt haar huidige parkeerplaatsen en de meeste inrichtingselementen zoals verlichting en bomen. Om de groene relatie te leggen tussen het park en het Waterlooplein worden er aan de oostzijde enkele bomen geplant.



Het plein voor de entree van het hotel en Residentie de Bussel blijft een groene plek met een andere verkeersstructuur zodat er een kleinere ronde wordt gereden om mensen op te halen en/of weg te brengen.

De bestrating wordt hergebruikt en de bestaande (monumentale) bomen blijven behouden.



Torenplein



Torenplein

Het Torenplein heeft een gecombineerde functie. In de nieuwbouw aan het Torenplein wordt de voetgangersentree van de publieke parkeergarage opgenomen. Op het momenten dat er weinig verkeer is heeft het plein een verblijfsfunctie.

Daarnaast heeft het Torenplein een verkeersfunctie voor het ophalen en wegbrengen van de bezoekers van het theater en kan er geparkeerd worden door taxi's(3), invaliden(3) en vergunninghouders(4). Hierdoor is met name op culturele avonden volop beweging over het Torenplein, Torenstraat en de Valkenstraat. Dat verleent de straten en het plein hun levendigheid.

Entree voetgangers
parkeergarage



Straatbeeld Torenplein

Het Torenplein is, in hetzelfde materiaal, een verbreding van de Torenstraat. Vanaf het trottoir is een goed zicht op de Bussel en de Basiliek. De sfeer van het Torenplein maakt onderdeel uit van het gehele Santrijngebied. Ook hier wordt net als op het Basiliëkplein een doorlopende plint rondom het verhoogde midden van het plein gebruikt als zitrand en wordt verlichting en een zitelement aangebracht zoals in de Torenstraat.



Zitelement en
verlichting

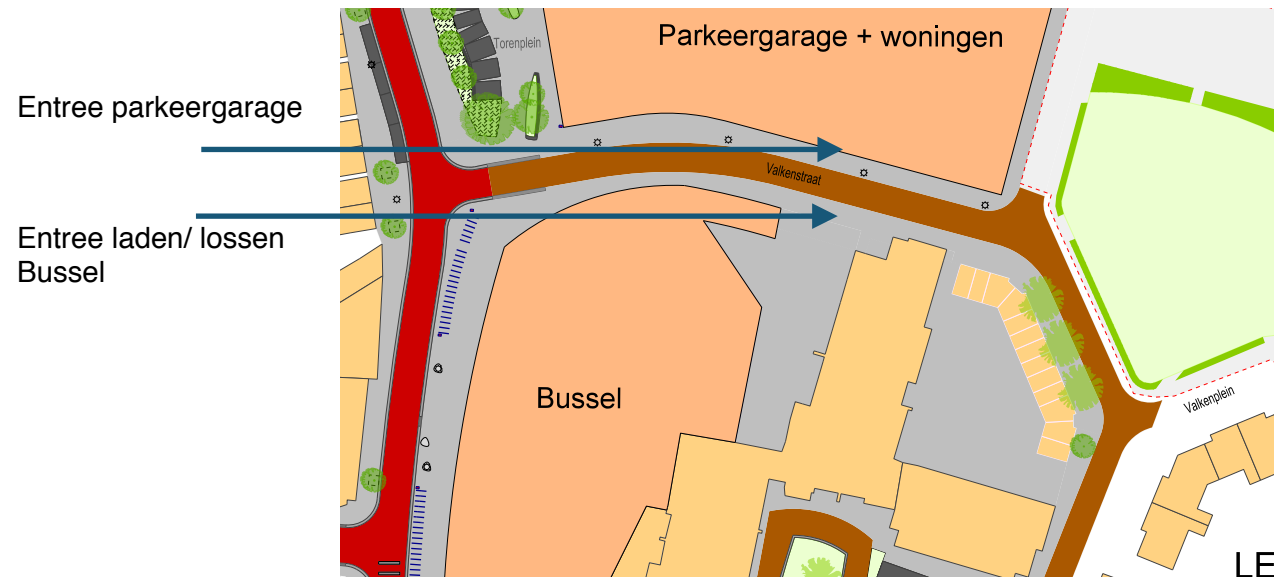


Valkenstraat

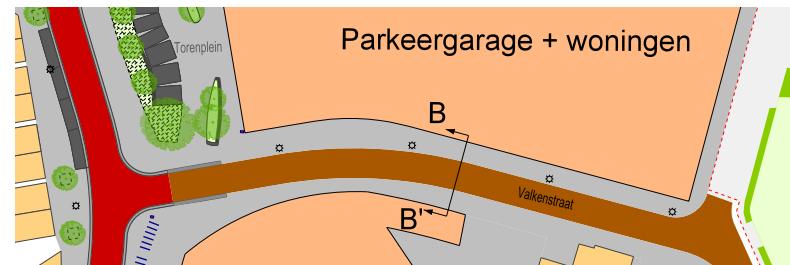
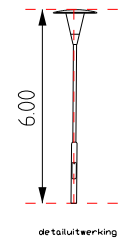
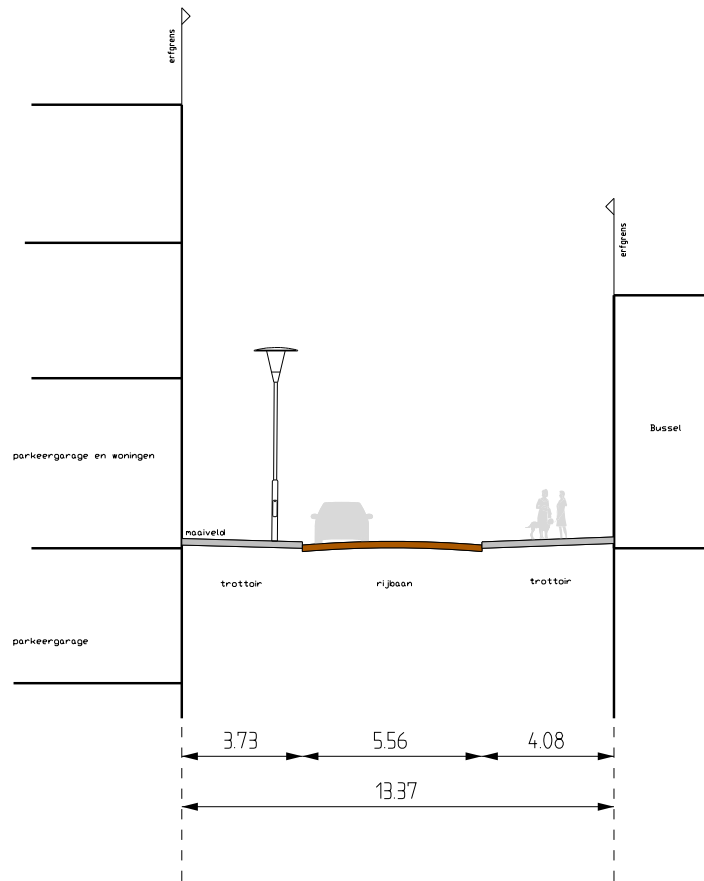


Valkenstraat

De Valkenstraat is de verbinding van het Torenplein met het park. Een sober ingerichte straat zonder bomen met zicht op het park. In de Valkenstraat is de entree gesitueerd voor de parkeergarage en de entree voor het laden en lossen van de Bussel.



Profiel B-B'



Straatbeeld Valkenstraat

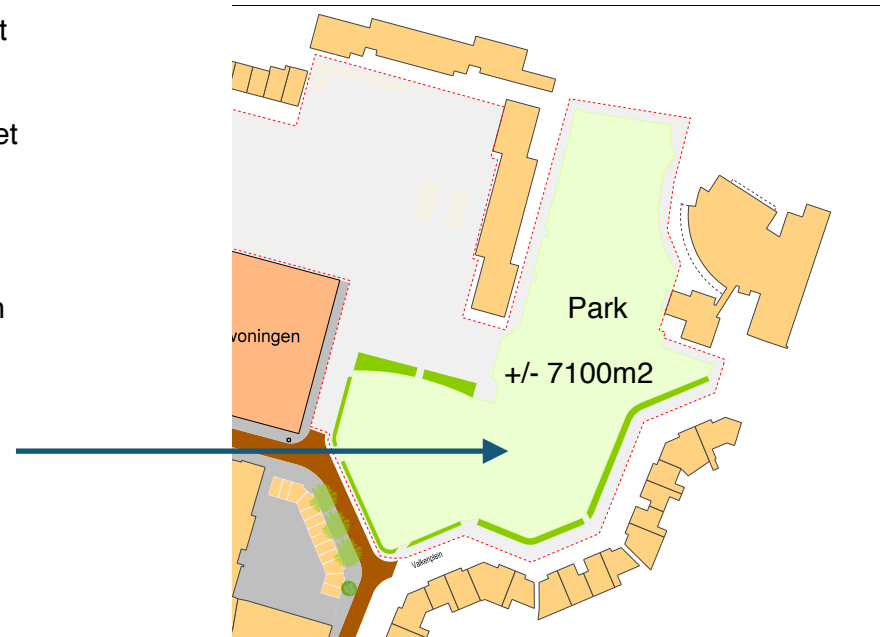
Voor de inrichting van de Valkenstraat worden de gebakken klinkers uit de Torenstraat hergebruikt voor de rijbaan. Het trottoir wordt op eenzelfde manier vormgegeven en ingericht met dezelfde lichtmasten als de Torenstraat.



Park

De groene ruimte tussen de Strijenstraat en het Waterlooplein wordt als een binnenstadspark benoemd. Het park is niet uitgewerkt in dit inrichtingsplan. Dit wordt in 2015 nader uitgewerkt met input van de inwoners van Oosterhout. Er zijn wel een aantal elementen die in het park zullen komen. Er wordt een wadi voor hemelwater uit het plangebied aangelegd. Er zal niet continu water in staan, dit is afhankelijk van het jaargetijde en het weer.

De bestaande speelplek is verouderd en zal worden geïntegreerd in het park.



Commanderij en Santrijnhof

De Commanderij en het Santrijnhof zijn niet meegenomen in dit inrichtingsplan. De parkeerplaatsen blijven behouden en indien er meer parkeerplaatsen benodigd zijn voor de te bouwen woningen ten noorden van de parkeergarage zal dit worden aangepast.

De straat ten noorden van de parkeergarage wordt nog nader uitgewerkt tot woonstraat.



Wijzigingen

Het inrichtingsplan heeft van 18 september 2014 t/m 15 oktober 2014 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de inspraakprocedure en nadere uitwerking zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- Pag. 12 Naar aanleiding van een overleg met het Gehandicaptenplatform wordt nog nader bekeken welk type blindegeleidelijnen wordt toegepast.
- Pag. 15 Er wordt een ander type boomrooster toegepast die zorgt voor een betere beluchting van de boomwortels.
- Pag. 21 Profiel C-C (zie pagina 40) wordt aangepast waardoor het hoogteverschil op het Basiliekplein beter zichtbaar is.
- Pag. 24 Op het Basiliekplein wordt een grote hemelboom geplaatst.
- Pag. 32 Naar aanleiding van een overleg met het Gehandicaptenplatform worden er houten zitelementen met leuning toegevoegd.
- Pag. 35 In de Valkenstraat wordt aan de kant van het laden en lossen een groenvak opgenomen.
- Tekening Extra oversteek tegenover entree van de Bussel
- Tekening Het binnenhof is verder uitgewerkt.

Op pagina 41 is het inrichtingsplan met wijzigingen opgenomen.



Boomrooster



Hemelboom Basiliekplein

Profiel C-C'

