Galvanitas
Fabriek

Galvanitasfabriek VOF

Inhoud presentatie

- Introductie
- Ruimtelijk concept
- Leisure (vrije tijdsactiviteiten)
- Placemaking (tijdelijke invulling)
- Verkeer (ontsluiting en parkeren)
- Planning vervolg

Galvanitasfabriek VOF

- Galvanitasfabriek VOF, eigenaar locatie

- Eigendom ieder voor de helft
  - Schonck, Schul en Compagnie
  - BPD Ontwikkeling (dochter Rabobank)

- Samenwerkingspartner
  BPD Woningfonds (dochter Rabobank)
  - Aankoop van 156 appartementen
  - Optie aankoop helft leisure (2600 m2)

Verloop procedures

Omgevingsdialoog – ontwikkelaar

Plan 1e concept	1e informatie - bijeenkomst	Plan 2e concept	2e informatie bijeenkomst	Aangepast plan + Verslag dialoog	Concept bestemmings plan		
Dec. 2019	Febr. 2020	Sep. 2020	Dec. 2020	Maart 2021	3e kwtl 2021	4e kwtl 2021	Vervolg
College-besluit 1e concept	Verslag 1e informatie-bijeenkomst	Besluit college 2e concept	Inspraak 9-11 t/m 16-12	Besluit Raad over plan	Herziening bestemmings plan ter visie	Vaststelling Bestemmings plan Raad	Raad van State

RO procedure – gemeente

Galvanitasfabriek in cijfers

- Vorig plan: 134 appartementen voornamelijk koop

- Aangepast plan: 5 blokken met 210 appartementen
  - 150 middel dure huur (vanaf € 730 per maand)
  - 20 sociale huurwoningen
  - 40 koopappartementen

- Programma leisure circa 5300 m2 (was 5600 m2) met vrije tijds activiteiten en enkele wijkfuncties (= nieuw)

- 370 parkeerplaatsen (was 384 plaatsen)

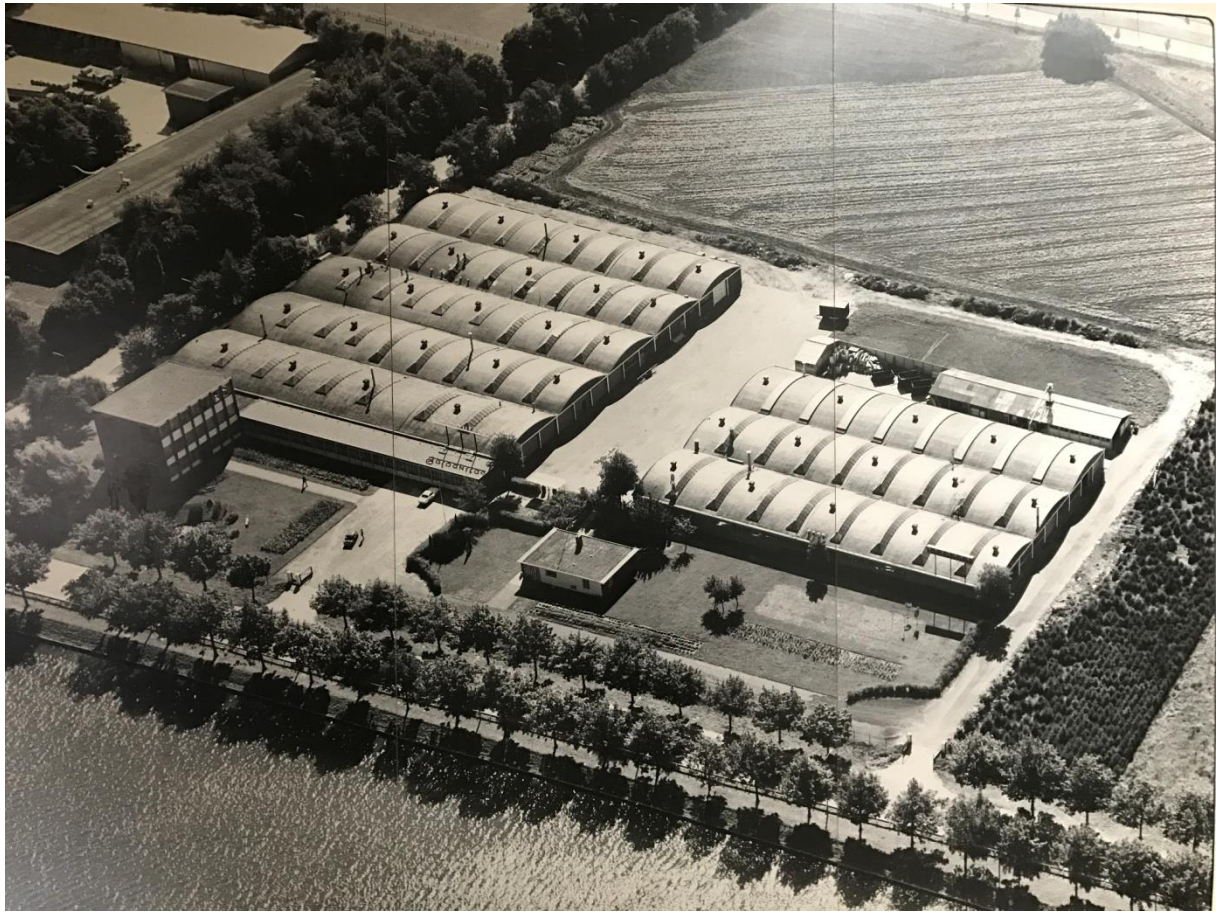
Ruimtelijk concept

Galvanitasfabriek

Een nieuwe, dynamische hotspot
voor stad en omgeving,
een symbiose tussen
wonen en werken, leisure en cultuur,
met respect voor de authenticiteit en
oorspronkelijkheid van het
industriële erfgoed.

landMARKS CityBRANDING

Historie



Bestaande situatie
Milieucategorie 4.1.

Galvanitasfabriek Oosterhout

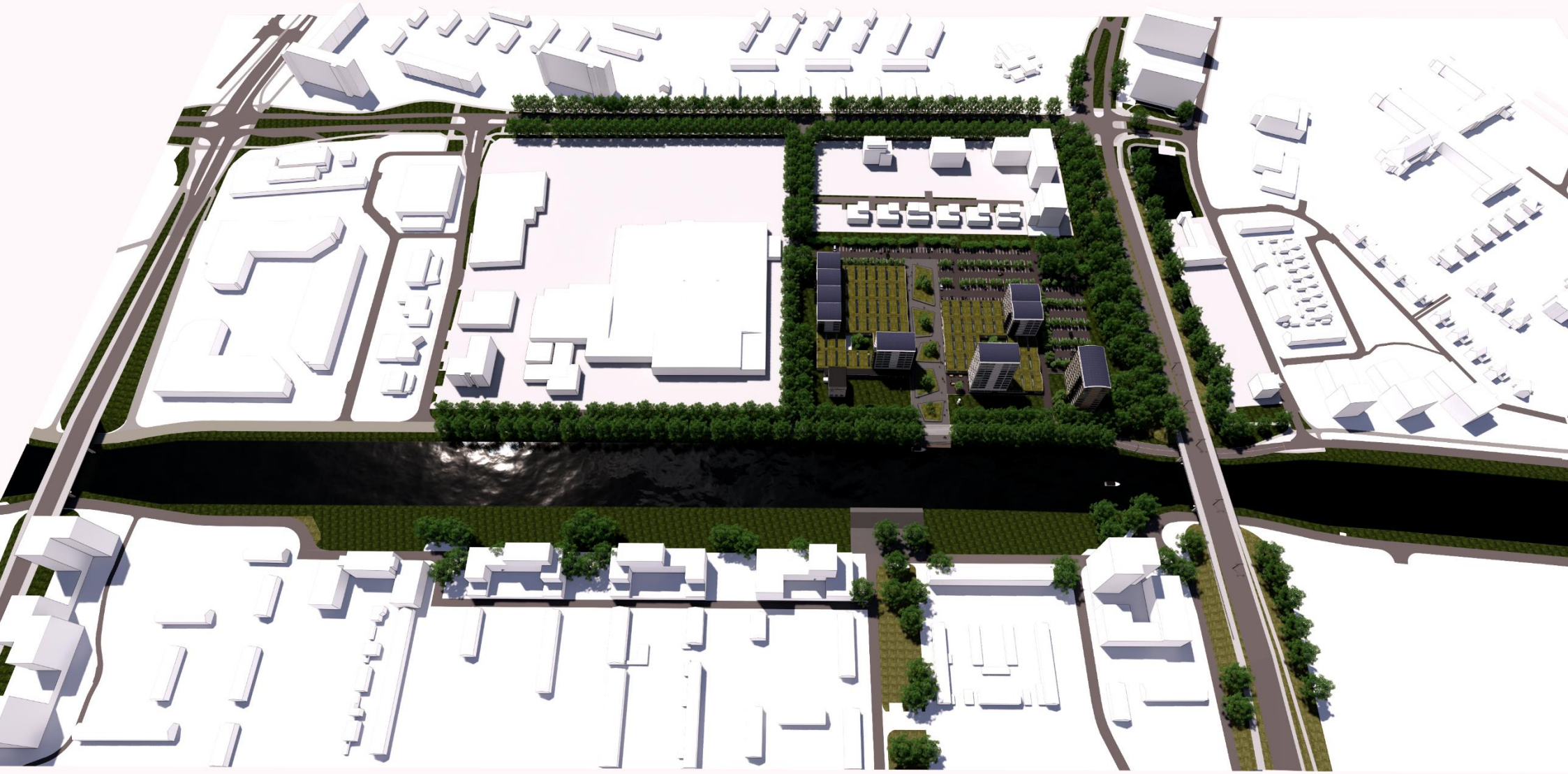
Aankoop deel terrein politie

- Oppervlak: 4600 m2
- Extra parkeerplaatsen
- Tweede ontsluiting naast Eikdijk
- 5e bouwblok met koopappartementen

Wilhelminakanaal Zuid

11 hallen van 950 m2

Stedenbouwkundige context



Impressie vanuit het noorden

Impressie vanuit het noord - westen

Impressie kanaal zuid -noord

Impressie atrium

Impressie vanuit woning

Ruimte tussen loodsen

Impressie boulevard

Impressie wonen op de loodsen

Vragen tot nu toe?

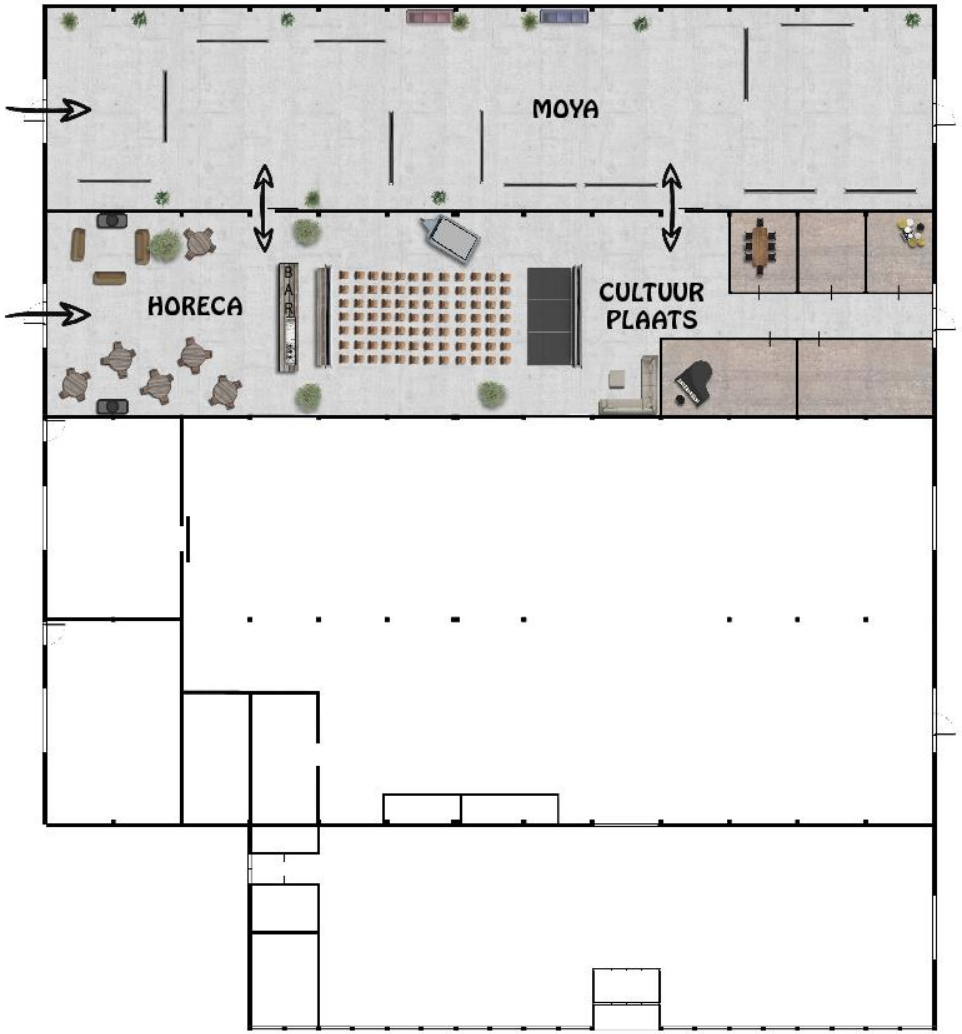
Leisure

Inlogg
Burgemeester Holtroplaan
Europaweg
Europark
Paterserf
Wilhelminakanaal Zuid
Europaweg

Programma Leisure

CULTUURPLAATS GALVANITASFABRIEK
h19
HOUSE OF LEISURE
URBAN BREEZZ
concept- en kwartiermakers

Placemaking



Wilhelminakanaal-Zuid

- Ingroei en uitbouw afhankelijk coronavirus
- Geeft tijd om concept te laten ontstaan
- De mix van partijen maakt de plek uniek
- Een aantal lokale initiatiefnemers krijgen de ruimte voor experiment

Vragen tot nu toe?

Verkeer (ontsluiting en parkeren)

Ontsluiting gebied en parkeergarages

Mobiliteitsplan en parkeren

- Algemene uitgangpunten parkeernormen Oosterhout
  - Geen verschil koop- en huur
  - Geen onderscheid in huizen of appartementen
  - Geen grootte van huishoudens en
  - Geen inkomensverschillen

  Daarom maatwerk op locatie

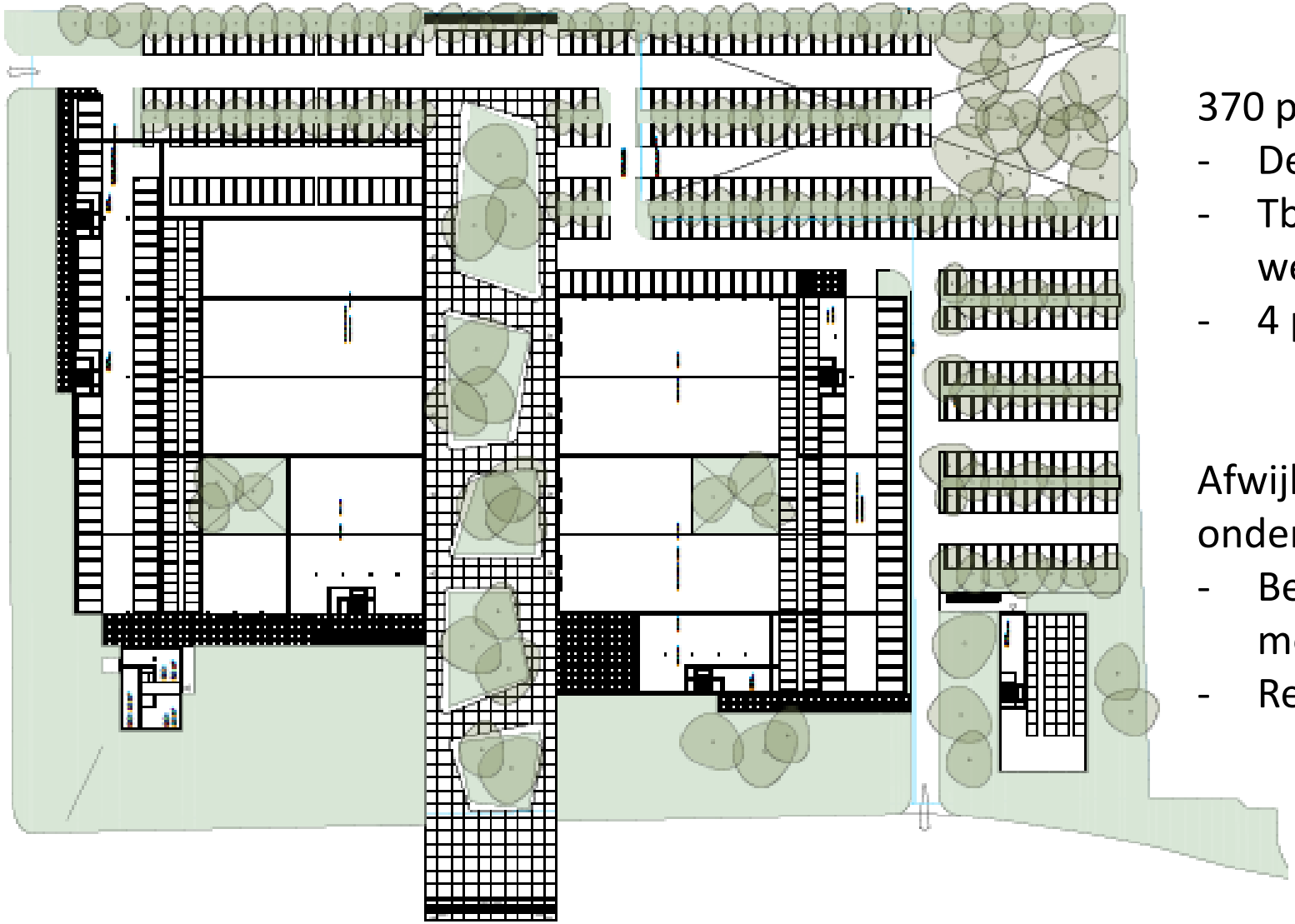
- Mobiliteitsplan ontwikkelt op basis van samenstelling van doelgroep en inkomensgroepen. Dit leidt tot een lagere parkeerbehoefte.

Parkeerbehoefte

	Parkeerbehoefte: bewoners, bezoekers en werkenden							
	werkdag	werkdag	werkdag	koop	nacht	zaterdag	zaterdag	zondag
	ochtend	middag	avond	avond		middag	avond	middag
totaal	175	213	359	358	176	234	368	244

- Berekening gebaseerd op 4 deelauto's en "dubbelgebruik"
- Capaciteit plan 370 parkeerplaatsen, waarvan 136 inpandig.

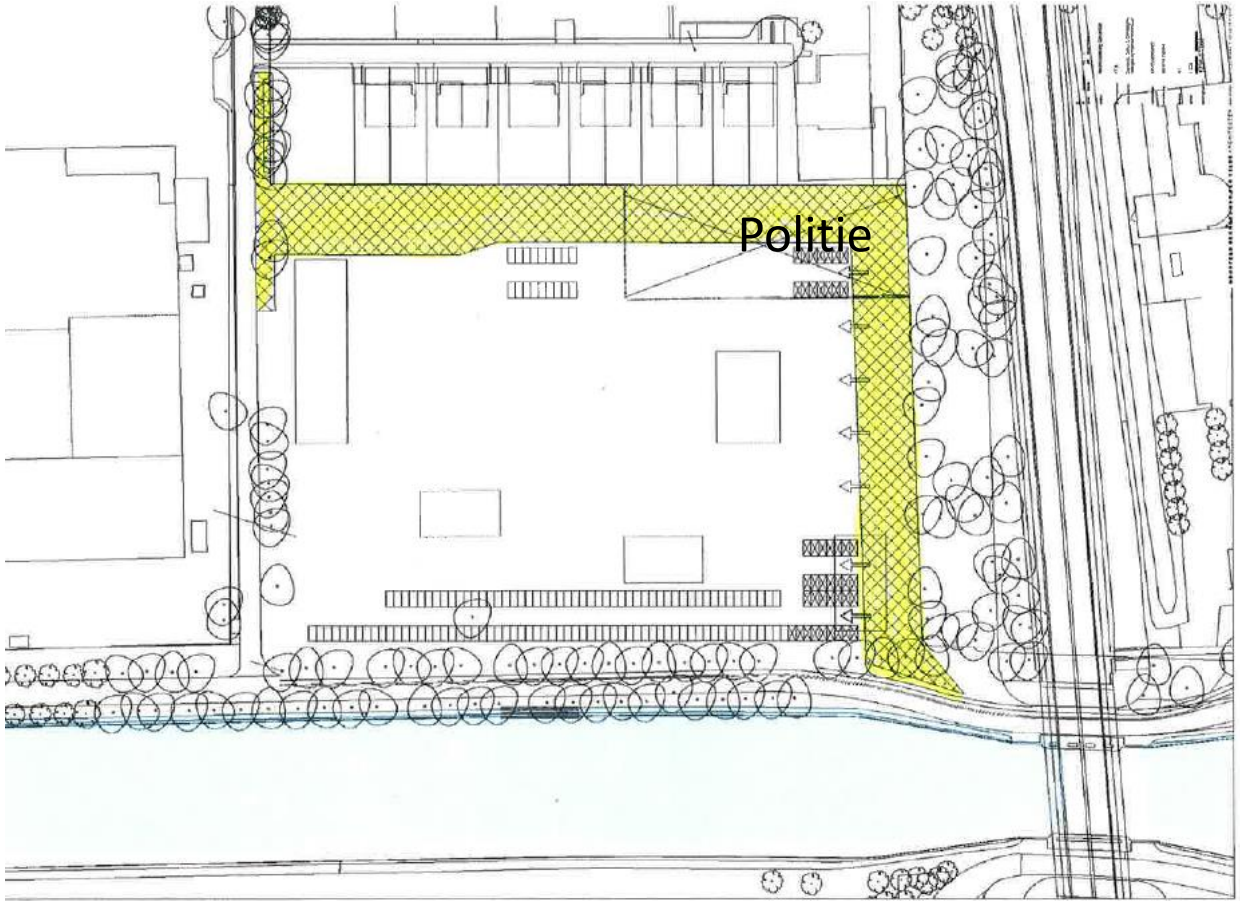
Parkeren



370 parkeerplaatsen
- Deels inpandig
- Tbv wonen, bezoekers en werkers
- 4 pp voor deelauto’s

Afwijking parkeernota, daarom onderdeel bestemmingsplan:
- Beleid op basis van mobiliteitsplan
- Regiem voor handhaving

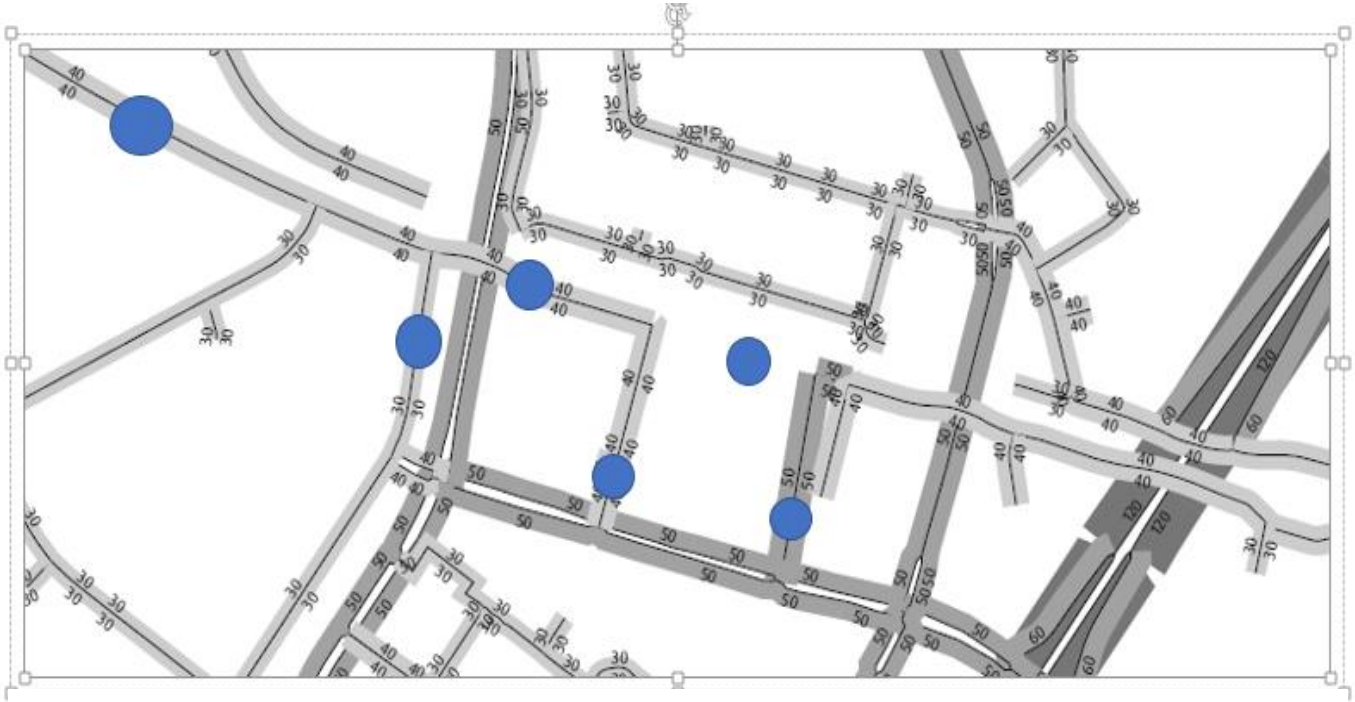
Motie raad



Motie gemeenteraad d.d. 18 februari 2020: omleiding over terrein Galvanitas

- Ingreep in stedenbouwkundige kwaliteit
- Weg loopt over terrein politie. Politie verleent geen medewerking
- Bouw appartementencomplex niet mogelijk (financiële consequenties): einde project

Scenario's na opheffen knip



	Referentie 2030	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5
Wilhelminakanaal-Zuid ten westen van Eikdijk	4.900	4.900	5.650	3.150	5.620	5.100
Wilhelminakanaal-Zuid ten oosten van Eikdijk	0	1.450	1.500	850	4.600	4.200
Paterserf	2.600	2.650	2.250	4.050	2.400	2.400
Eikdijk nabij Europaweg	5.800	5.600	6.350	3.650	3.150	3.050
Meerpaal nabij Europaweg	5.100	4.600	4.500	4.750	7.400	7.100
Lage Molenpolderweg	8.100	8.100	8.300	7.900	8.400	8.200

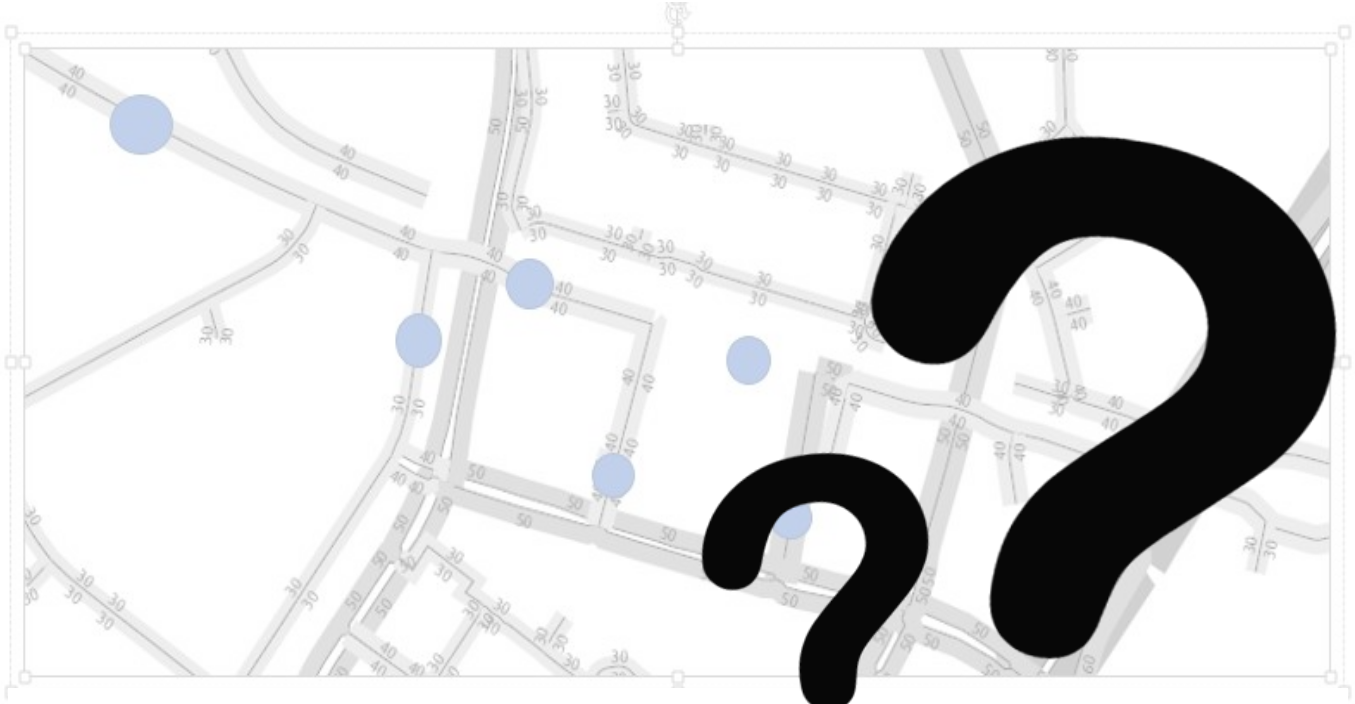
Verkeersonderzoek m.b.t. opheffen verkeersafsluiting:

Opheffen knip leidt tot knelpunt elders

Conclusie: huidige verkeerssituatie handhaven (referentie 2030)

= meetpunten effecten maatregelen verkeer (drempel of afsluiting)

Vragen tot nu toe?



	Referentie 2030	Variant 1	Variant 2		Variant 4	Variant 5
Wilhelminakanaal-Zuid ten westen van Eikdijk	4.900	4.900	4.650		5.620	5.100
Wilhelminakanaal-Zuid ten oosten van Eikdijk	0	1.450	1.500		4.600	4.200
Paterserf	2.600	2.650	2.250	4.050	2.400	2.400
Eikdijk nabij Europaweg	5.800	5.600	6.350	3.650	3.150	3.050
Meerpaal nabij Europaweg	5.100	4.600	4.500	4.750	7.400	7.100
Lage Molenpolderweg	8.100	8.100	8.300	7.900	8.400	8.200

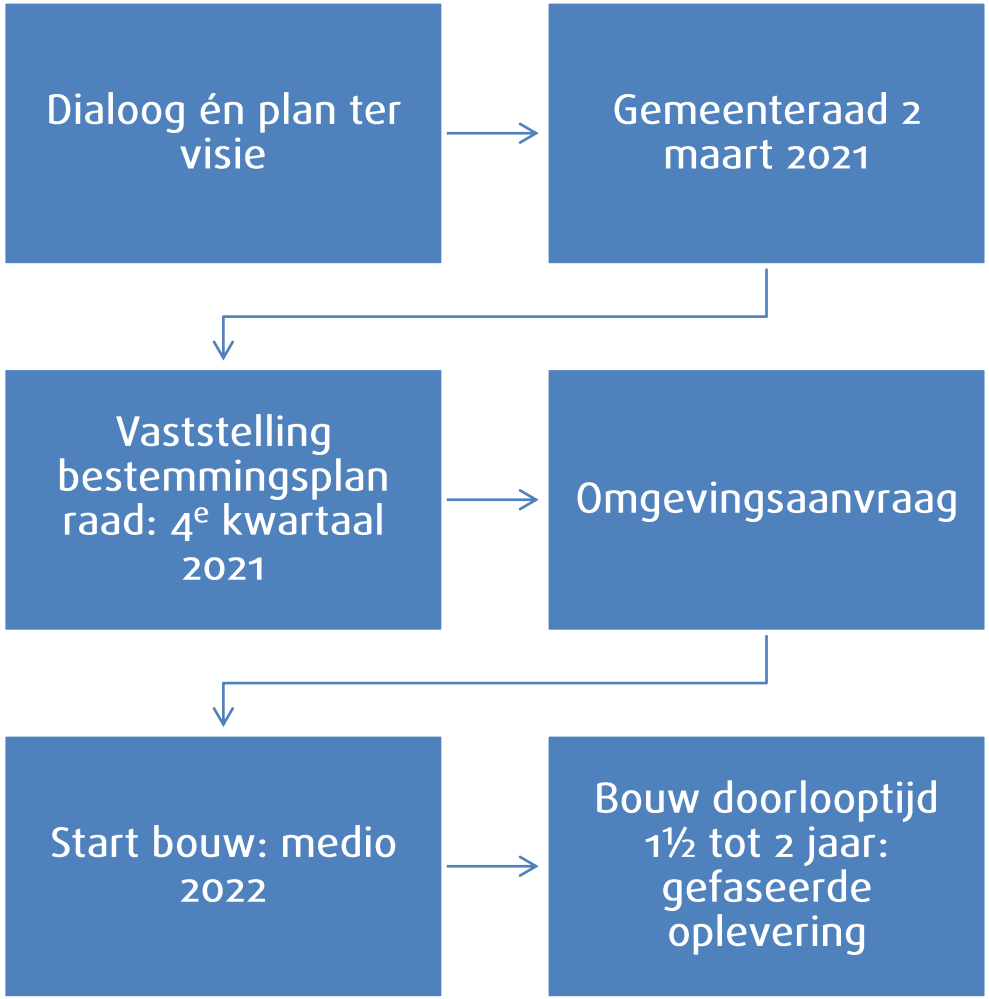
Verkeersonderzoek:

Opheffen knip leidt tot knelpunt elders

Conclusie: huidige verkeerssituatie handhaven (referentie 2030)

= meetpunten effecten maatregelen verkeer (drempel of afsluiting)

Voorlopige planning & vervolg



Vragen?