

Betreft Vragen omwonenden Arendsplein 70 met beantwoording  
 Project 339054 Arendsplein 70, Oosterhout  
 Datum 17-11-2020

Nr.	Vraag/reactie
1	Even een vraag wordt de weg van Prins Frederik straat en daar van het verlengde Arendshof af gesloten naar Arendsplein We dachten dat de weg alleen ging tot de parkeergarage tegen over het ABN gebouw.
2	Zou u mij uw plan aan de hand van een plattegrond kunnen tonen? Dit om mij de verkeersstromen duidelijk te maken.
3	Ik ben direct aanwonende van dit project en wil graag betrokken worden bij de plannen.
4	graag wil ik betrokken zijn bij de verdere ontwikkeling van dit project. en misschien is dit iets voor ons in de toekomst.
5	Dank U voor schrijven betreffende de (her)ontwikkeling van Arendsplein 70 in Oosterhout.  De eerste vragen, indrukken die opkomen bij het zien van deze impressies.: a) Wel heel groot massief gebouw. - Door de extra appartementen aan de noordkant wordt de privacy van de bewoners aan de Rulstraat en de Prins Frederikstraat beduidend minder. - Wat zijn de bouwregels die gehanteerd worden in Oosterhout voor dergelijke uitbreidingen cq. het volbouwen van een perceel. b) Het beoogd een "groene" invulling te worden van het gehele Arendsplein maar ik zie dat de monumentale boom gesitueerd aan de ingang van de parkeergarage niet is meegenomen in deze impressie van de inrit parkeren. Tevens dat de beoogde bebouwing hier weinig ruimte voor over laat. Zie passage hieronder gekopieerd uit het oorspronkelijk plan. - De bestaande bomen geven de nieuwe openbare ruimte identiteit. Daarnaast staan de gebouwen zowel aan het plein als op het plein in een groen ingericht maaiveld. Door het gebied verder te intensiveren met nieuwe bomen en met een weelderig grasmilieu ontstaat een prettig leefklimaat voor bewoner en toevallige passant. c) Is deze visie van Uw bedrijf in opdracht van de gemeente Oosterhout uitgevoerd. d) De gebruikelijk parkeernorm is 1,4 of 1,3 auto afhankelijk van de sector. Geldt dit niet voor dit appartementen gebouw. - De parkeernormen, waaronder 1,4 parkeerplaatsen per woning voor de dure sector, zijn vastgesteld door de gemeenteraad in 2019. - De parkeernormen, waaronder 1,3 parkeerplaatsen per woning voor de middeldure sector, zijn vastgesteld door de gemeenteraad in 2019. e) Ik mis in Uw impressie een bezonningsstudie zoals in het oorspronkelijk getoonde plan van het architecten bureau Grosfeld, Bekker, Van der Velden. Graag wilde ik op de hoogte blijven van de verdere ontwikkelingen en eventueel participeren.
6	Op 23 jan. J.I. Heeft een bewonersbijeenkomst plaats gevonden voor de bewoners van het Arendsplein, Willemstraat, Gasstraat, Kegelstraat, Rulstraat en Prins Frederikstraat, georganiseerd door de gemeente. De info, diep weldaad kregen wijkt af van uw bericht. De gemeente richt een klankbordgroep op, om omwonenden in de gelegenheid te stellen samen de plannen te bespreken. De eerste bijeenkomst vindt plaats op 15 okt. A.s.
7	Kunt mij ook een situatietekening sturen, hoe het gebouw komt te staan t.o.v. De huidige bebouwing in de directe omgeving, zie alleen vanaf linkerzijde

Beantwoording
De weg loopt tot de nieuwe inrit van het parkeerterrein van het nieuwe plan van Arendsplein 70.
Zie bijgevoegde situatietekening.
Bij de verdere ontwikkelingen zullen wij u op de hoogte houden/betrekken.
Bij de verdere ontwikkelingen zullen wij u op de hoogte houden/betrekken.
De voorgevel aan het Arendsplein is nu lager dan aanvankelijk in het stedenbouwkundige visie. De gevel aan het tuingebied is drie bouwlagen met een vierde terugliggende bouwlaag en zal stedenbouwkundig aansluiten aan de achtergevel van de appartementen aan de Kegelstraat/ Arendsplein. De afstand is even groot tot de bestaande woningen aan de Rulstraat. Het aantal woningen neemt echter wel toe. Door de grote afstand en de bomen zal dit verlies aan privacy beperkt zijn.
De bebouwing van het plan Arendsplein 70 wordt mogelijk gemaakt door middel van een bestemmingsplanwijziging die door de gemeente wordt opgesteld.
De boom ter hoogte van de nieuwe inrit betreft geen monumentale boom. Deze boom is ook niet te handhaven. De wortelbreedte laat bebouwing hier niet toe. Dit is in dit bebouwingsplan niet anders als in het stedenbouwkundige visie. Het weelderig grasmilieu en de nieuwe bomen zijn nog steeds onderdeel van het plan.
Het plan is een eigen initiatief van ons als ontwikkelaar. Wel vindt er met de gemeente overleg plaats over het beoogde plan. Ondermeer in verband met de benodigde bestemmingsplanwijziging die dit bouwplan mogelijk moet maken.
De ontwikkeling van Arendsplein 70 maakt onderdeel uit van een grotere herontwikkeling. Namelijk van het gehele Arendsplein. Hiervoor stelt de gemeente in overleg met de betrokken partijen een bestemmingsplan op. Een belangrijk onderdeel van dit bestemmingsplan is de parkeerbalans. Deze wordt in overleg voor het hele gebied als totaal opgesteld. Een deel van de benodigde parkeerplaatsen conform de norm, worden buiten het plan gerealiseerd. Te zijner tijd zal de gemeente de parkeerbalans voor het hele gebied communiceren.
Zie hiervoor bijgevoegde bezonningsstudie.
Bij de verdere ontwikkelingen zullen wij u op de hoogte houden/betrekken.
De participatie die nu plaatsvindt, gaat specifiek over de afwijkingen van het plan Arendsplein 70 ten opzichte van de stedenbouwkundige visie. Voor het vervolgtraject van de totale herontwikkeling vindt inderdaad via de gemeente via een klankbordgroep afstemming plaats.
Zie hiervoor bijgevoegde situatietekening.