

Notulen bijeenkomst klankbordgroep Arendsplein

Donderdag 11 februari 2021 19:00-21:00 via Microsoft Teams
Aanwezig: 7 ambtenaren/externe adviseurs en 7 leden van de klankbordgroep

1. Aankoop Arendshof II

Er wordt toegelicht waarom de gemeente Arendshof II heeft aangekocht op 30 december 2020. De aankoop is gedaan ten behoeve van de opgave om het winkelvloeroppervlak in de gemeente te verkleinen door de toenemende leegstand.

In 2016-2017 is de gemeente bezig geweest met het in beeld brengen van huidige en toekomstige leegstand van winkels. Het totale aanbod aan winkelloppervlak in Oosterhout bedraagt 61.000m² waarvan sinds februari 2020 er 12.000m² leegstaand. De leegstand wordt groter door internet aankopen, corona versneld deze trend. De leegstand wordt in 2030 geschat op 19.000-20.000m². Ter vergelijking; Arendshof I en II samen bedragen 20.000 m².

Altera heeft het pand te koop aangeboden. Door als gemeente zelf het pand aan te kopen, is de gemeente zelf 'aan het roer' om de binnenstad bruisend te houden. De gemeente heeft niet het doel om een winkelcentrum te beheren maar gaat Arendshof II van 9.100m² transformeren.

Welke nieuwe functie Arendshof II krijgt is nog niet bekend. Er worden nu verschillende scenario's uitgewerkt. Uitgangspunt is dat de parkeergarage wordt behouden en dat het pand in plaats van naar binnen gekeerd, meer naar buiten wordt gekeerd. Wanneer er een keuze over de invulling Arendshof II wordt gemaakt (verwacht binnen een maand), wordt dit met de klankbordgroep gecommuniceerd alvorens dit in de media/kranten verschijnt.

2. Schetsontwerp Openbare ruimte

Er wordt verteld dat de openbare ruimte bij het Arendsplein een fijne plek moet worden. De groene ruimte tussen de gebouwen dient voor te wandelen en te ontmoeten. Maar ook klimaat moet een plek krijgen. De boomgroepen worden behouden. Bij het ontwerpen moet rekening gehouden worden met de ondergrondse situatie waar kabels en leidingen liggen en putten die bereikbaar moeten zijn voor onderhoud. De inrichting van de openbare ruimte is smaak gebonden. Er wordt gekozen voor het variëren in hoogtes met groen. Het regenwater kan in het groen worden afgewaterd zodat het in de stad niet te droog en te warm wordt. Er worden wat referentiebeelden getoond. De basis voor de inrichting is vastgelegd in de stedenbouwkundige visie. De strakke lijnen kunnen wat verfijnd worden moet het toevoegen van zitelementen. Ook kan er een kunststuk in het gebied komen die meerdere doelen dient als bijvoorbeeld een speelaanleiding of zitelement.

Verbinding groen met Gasstraat

Er wordt aangegeven dat er verbinding kan worden gezocht met de Gasstraat en de inrichting van het groen.

Het nieuwe deel van de Gasstraat, de Verlengde Gasstraat wordt twee richtingsverkeer door een aangenomen amendement van de gemeenteraad voor de bevoorrading en de bereikbaarheid.

Fietsverkeer

Er komt een fietsbrug over het kanaal die uitkomt in de Kegelstraat. Hoe wordt omgegaan met de fietsers als het binnenterrein enkel als wandelgebied dient. Aangegeven wordt dat de plek van de fiets in het plan nog nader wordt uitgewerkt.

3. Parkeren

Huidige en toekomstige vraag en aanbod parkeerplaatsen t.o.v. aanwezige functies

De parkeerbalans wordt toegelicht De berekening voor de parkeerbalans is gebaseerd op de Nota Parkeernormen die in 2019 is vastgesteld door de gemeente. Daarbij is ook gebruik gemaakt van twee parkeeronderzoeken die zijn uitgevoerd voor het uitbreken van het corona virus, waardoor een representatief beeld van de parkeersituatie wordt gegeven.

In de huidige situatie is er een parkeervraag vanuit de bankgebouwen en een deel van de winkels. Door de transformatie van deze functies naar wonen, verandert de vraag naar parkeren. De parkeervraag neemt per saldo af met 7 parkeerplaatsen.

Naast de transformatie van de gebouwen wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht. De weg vervalt en er ontstaat een autovrije zone (plein). Door deze herinrichting van de openbare ruimte komen 25 parkeerplaatsen op straat te vervallen. Dit tekort wordt opgevangen door de beschikbaarheid van voldoende openbaar toegankelijke parkeerplaatsen in de parkeergarage Arendshof en toename van 114 parkeerplaatsen op eigen terrein voor de bewoners van de te realiseren appartementen. De parkeerbalans toont aan dat de parkeersituatie hiermee niet verslechterd.

Uitgangspunt voor bewoners is dat zij parkeren op private parkeerplaatsen. Bezoekers kunnen gebruikmaken van de openbare parkeerplaatsen op straat en in de parkeergarage.

Parkeervraag huidige bewoners

Er wordt benoemd dat de bewoners in de omgeving ook een parkeerbehoefte hebben. Er wordt aangegeven dat de parkeerbalans zich enkel richt op verandering in de parkeervraag als gevolg van de transformatie. Uitgangspunt voor dit plan is dat de ontwikkeling in zijn eigen parkeerbehoefte moet voorzien dan wel niet mag bijdragen aan een toename van de bestaande parkeerdruk.

Verzoek uitgebreidere toelichting stappen en berekeningen

Er zijn twee deelnemers van de klankgroep die graag meer inzicht willen in de gemaakte berekeningen, hiervoor wordt een aparte afspraak ingepland.

4. Bouwplannen

Er wordt verteld dat de gemeente heeft geen welstandstandscommissie meer heeft, maar wel een kwaliteitsteam waarin de ontwerpen worden beoordeeld.

RABO-locatie – MaasJacobs

Het voorlopig ontwerp voor de RABO-locatie wordt getoond. De tint van het gebouw verandert mogelijk nog een klein mate, zodat de kleuren van de gebouwen goed op elkaar zijn afgestemd. Er komen 40 woningen in de dure en middeldure koopsector. Er komen 12 parkeerplaatsen inpandig en er zijn privé parkeerplaatsen ten westen van het gebouw.

ABN-AMRO-locatie – De Vries en Verburg

Op deze locatie worden 39 huur appartementen ontwikkeld. Dit getoonde ontwerp is ook met de omgeving gedeeld vanwege de afwijking van de visie. Er wordt geparkeerd op het achterterrein. Aan de westkant staat het gebouw los van de andere bebouwing. Aan de oostzijde sluit het gebouw wel aan op de bestaande bebouwing tevens bevindt hier zich de doorgang naar de parkeerplaats.

Er wordt opgemerkt dat er weinig groen op de gebouwen is te zien. Er wordt aangegeven dat er geen groen tegen de gebouwen komt maar mogelijk wel op de gebouwen. Daarnaast wordt voor de inrichting van de openbare ruimte aangehouden dat enkel verhard wordt wat echt nodig is.

Vraag mogelijkheid verplaatsen plantaan

Er wordt gevraagd of de plantaan bij de ingang van de parkeergarage wordt verzet. Uitgangspunt nu is dat deze boom verdwijnt. Er wordt met de afdeling groen contact gezocht om te bekijken of de boom zich leent om te worden verplaatst.

5. Planning

Bestemmingsplan

De planning is om het ontwerpbestemmingsplan binnen 1 á 2 maanden in het college te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. In september/oktober kan het bestemmingsplan dan worden vastgesteld door de gemeenteraad, waarna het twee maanden later onherroepelijk is en de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verleend.

De Vries en Verburg

De planning van de Vries en Verburg is om de ontwerpen in maart/april klaar te hebben voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Zodra het bestemmingsplan herroepelijk is en de vergunning is verleend, willen ze zo snel mogelijk slopen en bouwen. Omdat het huurwoningen betreft, is er geen sprake van een termijn van voorverkoop. Het pand wordt na oplevering verkocht aan een belegger.

MaasJacobs

MaasJacobs rekent dit jaar voor het verder uitontwerpen van het gebouw en de procedures. 2022 is uitgetrokken om het verkoopproces te volgen. Van de Altera locatie wordt MaasJacobs ook eigenaar, hiervoor is nog geen ontwerp. Planning is nu om eind 2022 te gaan slopen en in 2023 te gaan bouwen.

Er vindt afstemming plaats om de bouwstromen op het terrein in goede banen te leiden.

6. Bestemmingsplan

De bestemmingsplankaart wordt getoond. Het betreft een gemeentelijk wet met de juridische borging wat op welke plek mag. Aan enkel stukje grond is een functie gebonden waarin wordt aangeschreven wat er op deze grond mag. De gele plekken op de kaart staan voor de functie wonen en de grijze vlakken staan voor verkeer. Er is nu een parkeerterrein met geel aangegeven omdat deze bij de woningen hoort. Dit wordt nog aangepast naar de bestemming verkeer om het duidelijker te maken.

Monumentale bomen

Vanwege de monumentale bomen in het plangebied was er geen ruimte voor het schuiven van gebouwen richting deze bomen. Er was vraag naar het beleid van de gemeente omtrent monumentale bomen. Zie hieronder de reactie vanuit de afdeling Groen:

Waarom zijn er op het Arendsplein bomen bestempeld als monumentaal

De bomen maken onderdeel uit van vroegere hele diepe particuliere tuinen. De bomen zijn dus vanwege leeftijd, beeldbepalendheid en cultuurhistorie monumentaal. De bomen zijn monumentaal omdat deze als zodanig zijn aangewezen in het bestemmingsplan met de dubbelbestemming Monumentale bomen.

Hoe is/wordt bepaald welke bomen in Oosterhout monumentaal zijn

Momenteel worden er geen 'nieuwe' monumentale bomen op de lijst geplaatst. Er is binnen de gemeente Oosterhout geen beleid vastgesteld waarin staat verwerkt wanneer een boom monumentaal is. De monumentale bomen zijn destijds op basis van ouderdom, straatbeeld en cultuurhistorie aangewezen door beleids-groenambtenaren van de gemeente Oosterhout. Deze bomen staan opgenomen met een dubbelbestemming in het bestemmingsplan.



7. Rondvraag

Snelheid verkeer

Er wordt gevraagd wat de snelheid wordt van het verkeer door de Verlengde Gasstraat en of is gedacht aan snelheid remmende maatregelen. Er wordt aangegeven dat er nu te hard wordt gereden. Het betreft een 30km/h zone zoals het overgrote deel van het centrum. Er zijn tot dusver nog geen snelheid remmende maatregelen gepland. De weg wordt in ieder geval zo gemaakt dat dit niet uitnodigt om hard te rijden. Door groen eromheen en de weg de minimale breedte te maken.

Aantal verkeersbewegingen

Er wordt gevraagd of het verkeer toeneemt door het toevoegen van de woningen. Er wordt aangegeven dat er een minimale toename is die binnen de marges valt. Het grote verschil zal zijn dat er nu in de ochtend verkeer naar het gebied toe komt (kantoorfunctie) en dat bij de nieuwe situatie met woningen mensen 's ochtends juist het gebied uittrekken.

Er wordt aangegeven dat de verkeerssituatie ook verandert omdat je in de nieuwe situatie niet meer vanaf de Gasstraat richting de Prins Frederickstraat kan. Doorgaand (sluipverkeer) is niet meer mogelijk. Er ontstaat dus een andere verkeerssituatie. In overleg kan dit tijdens de volgende klankbordgroep uitgebreider aan bod komen.

Informereren directe aanwonenden

Er wordt gevraagd hoe en wanneer de huurders van Thuisvester worden geïnformeerd. Er wordt aangegeven dat zij met name belang hebben bij de inrichting van de openbare ruimte. Zodra hier een ontwerp van is, kan deze met een brief in de bus worden verspreid en kan bij verdere interesse dit worden toegelicht met een link naar een bijeenkomst. Als er nog verder ideeën zijn hoe hiermee kan worden omgegaan zijn deze welkom.

Volgende bijeenkomst

Twee weken van te voren wordt er weer een nieuwe uitnodiging verstuurd voor een bijeenkomst op dezelfde dag en tijdstip. Hierbij kan het ontwerp van de openbare ruimte worden besproken en het ontwerp van het bouwblok wat nu nog onderdeel is van Arendshof II.





gemeente **Oosterhout**

Klankbordgroep Arendsplein

11 februari 2021

Agenda

- **Welkom**
- **Kennismaking**
- **Aankoop Arendshof II**
- **Schetsontwerp openbare ruimte**
- **Parkeren**
- **Bouwplannen ontwikkelaars**
- **Bestemmingsplan**
- **Afsluiting**



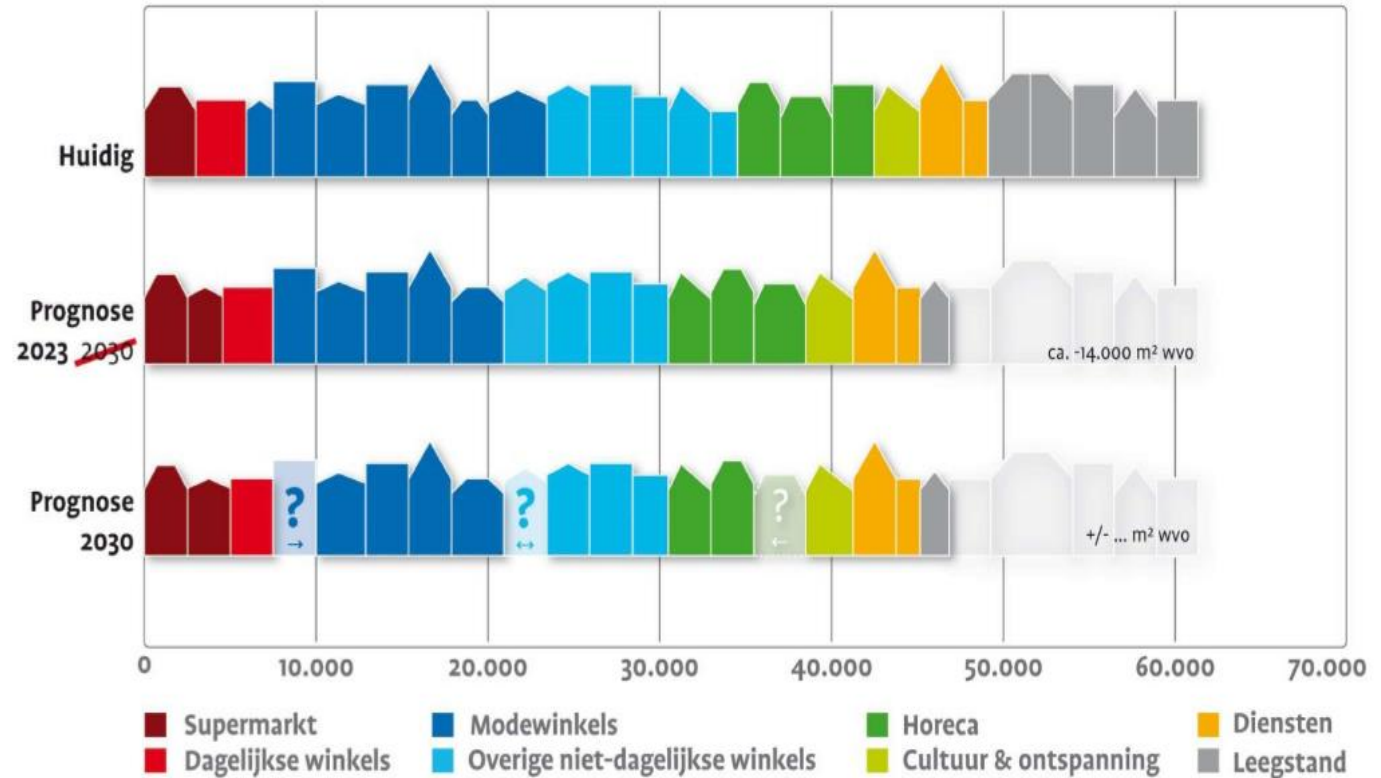
gemeente **Oosterhout**

Aankoop Arendshof II

Stedenbouwkundige visie Arendsplein



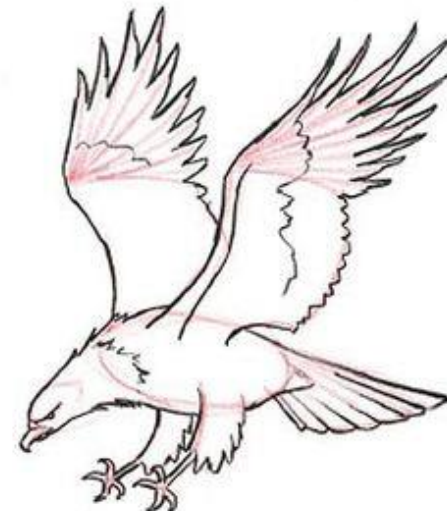
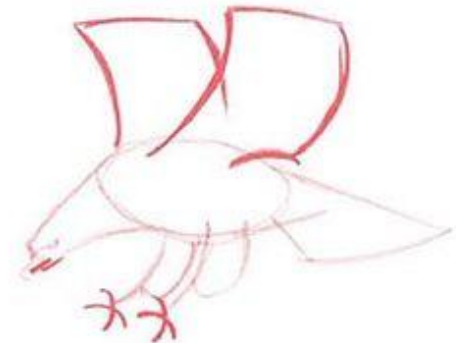
Oosterhout 2030?



Bron: Locatus (feb. 2020); bewerking: DTNP

- Prognose 13.000 – 15.000 m² al in 2023 ipv 2030.
- Worst case tot 1/3 van wvo leeg in 2030.
Van 61.300 -> 42.000 m².

Schetsontwerp Openbare Ruimte



Rulstraat

Bestaande woningen

Kegelstraat

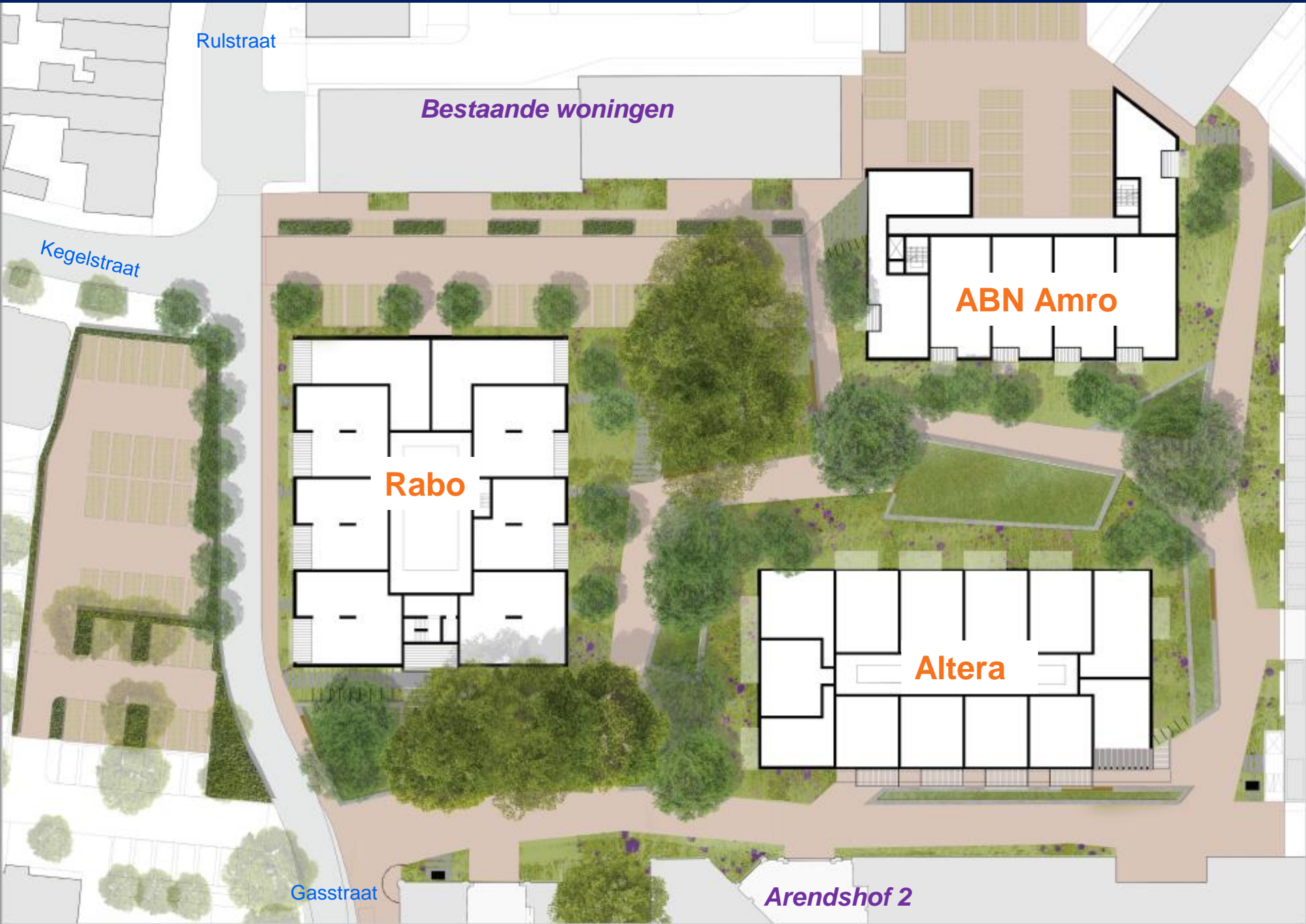
Rabo

ABN Amro

Altera

Gasstraat

Arendshof 2

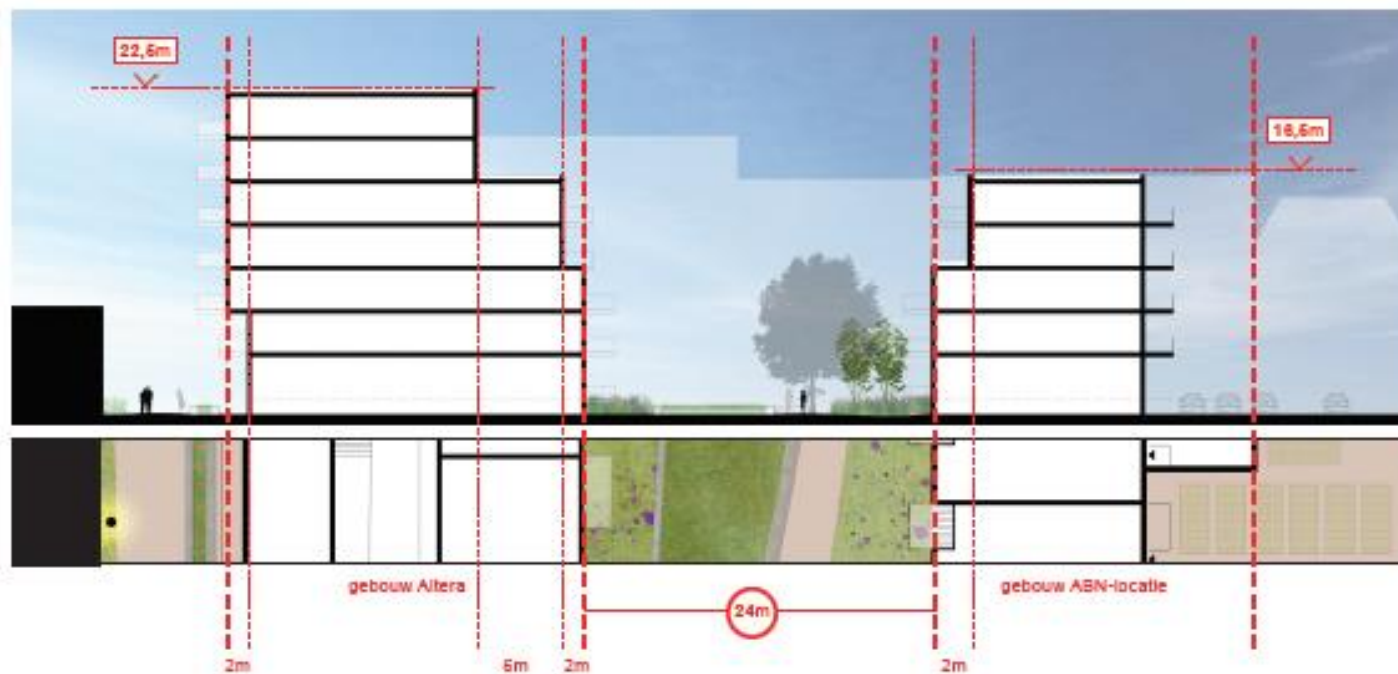


Toelichting

- Een stedenbouwkundig plan met gebouwen circa 18 tot 23 meter hoog
- Een groene ruimte binnen de gebouwen, met behoud van zoveel mogelijk bomen
 - Klimaat
 - Voetgangers (geen ander verkeer)
 - Ruimte nodigt uit tot wandelen, ontmoeten, even zitten, wellicht een speelaanleiding.

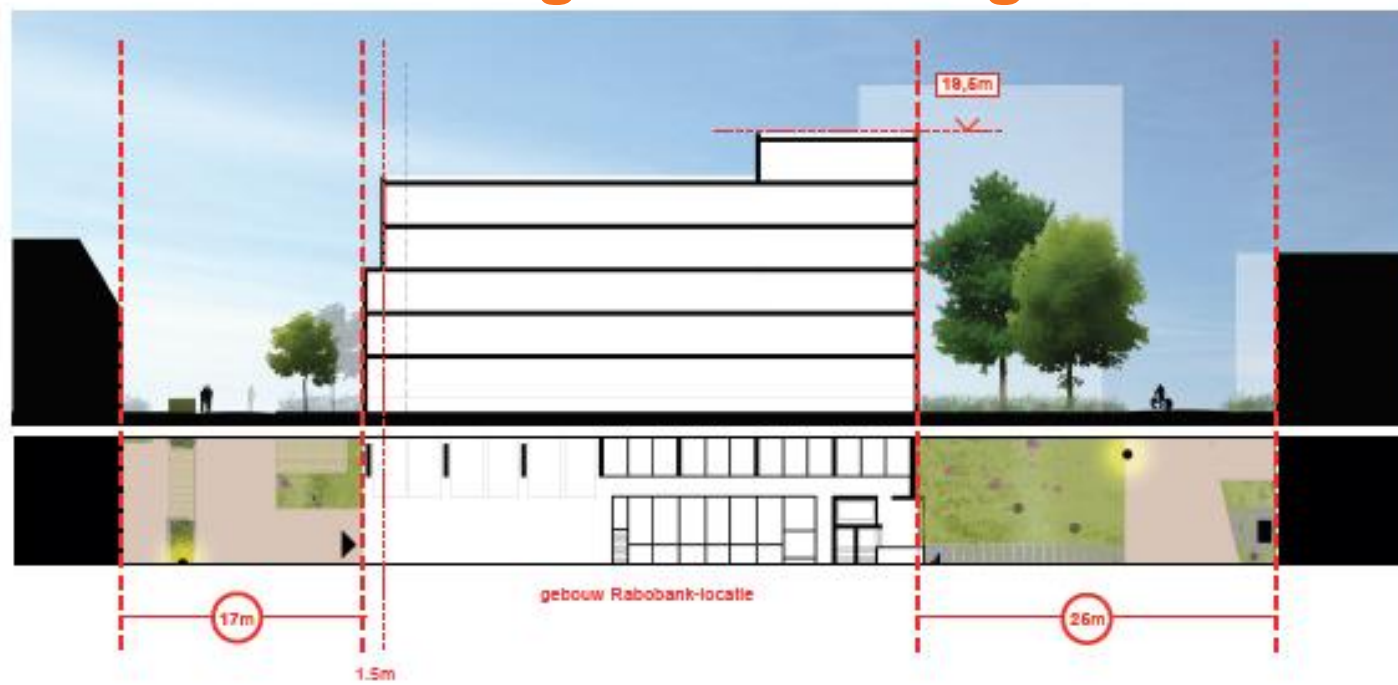
In vogelvlucht



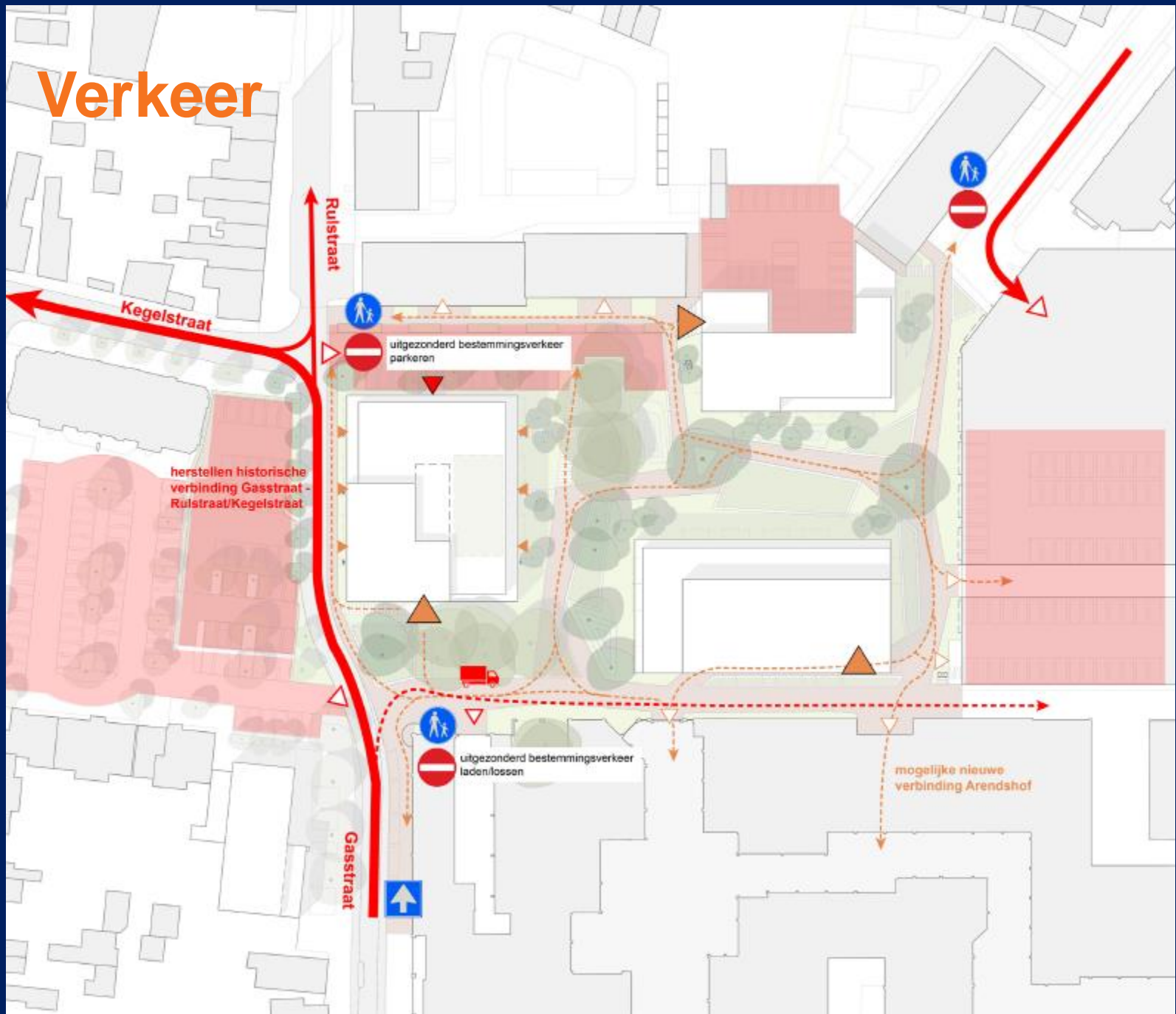


profieldoorsnede A

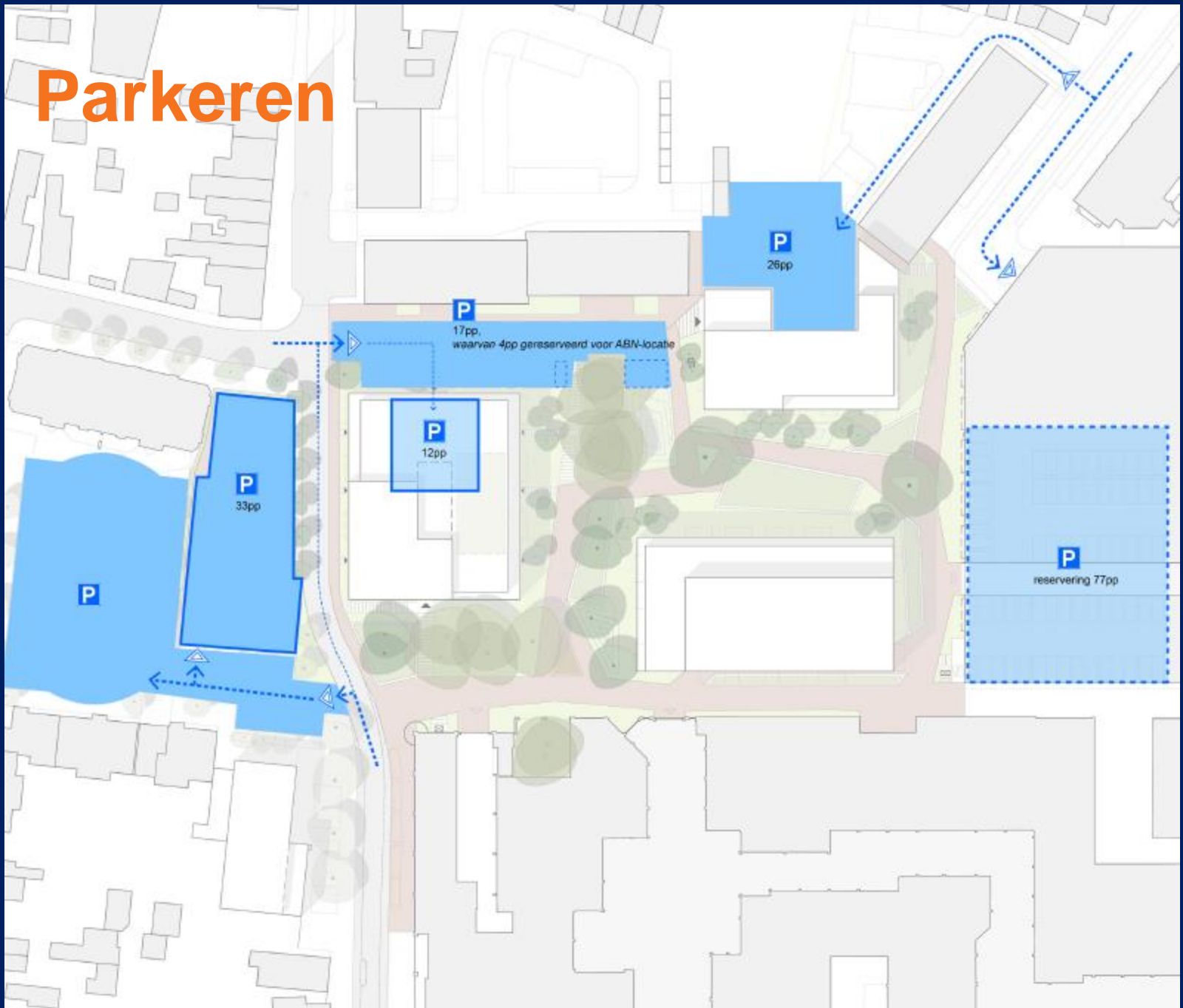
Hoogte bebouwing



Verkeer



Parkeren





gemeente **Oosterhout**

Inrichten van de openbare ruimte: wat vindt u daarvan?









gemeente **Oosterhout**

Parkeren

PARKEERBALANS ARENDSPLEIN

Parkeeroplossing bewoners en bezoekers

Job Punt

11-2-2021

RHO ADVISEURS



AANLEIDING EN UITGANGSPUNTEN



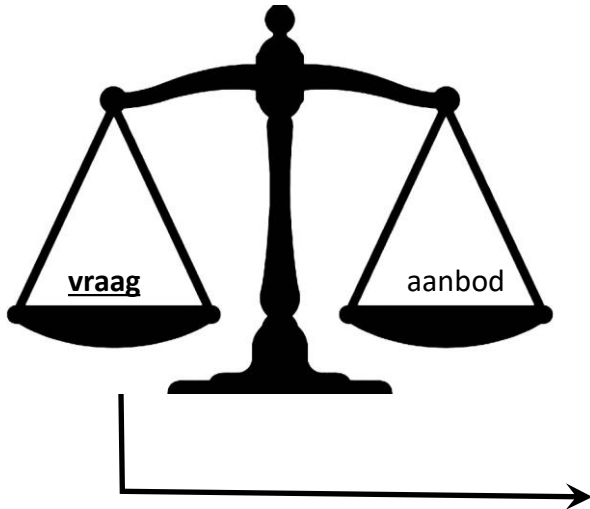
Aanleiding

- Stedenbouwkundig plan Arendsplein (d.d. 15-05-2020) → vastgesteld door raad
- Herinrichting Arendsplein tot groen plein met primaat voetgangers en fietsers

Uitgangspunten

- Nota parkeernormen 2019 (vastgesteld gemeenteraad 2019)
- Parkeeronderzoek centrum en omgeving (oktober 2019)
- Parkeerdrukmeting P-Arendshof (2019)
- Stedenbouwkundige visie Arendsplein, Oosterhout (d.d. 15-05-2020)
- Parkeerbilans richt zich primair op de nieuwe ontwikkeling:
 - Transformatie kantoren/winkels naar woningen;
 - Wijziging openbare ruimte (groene inrichting)

Parkeerbilans



Parkeervraag

Bestaande parkeerbehoefte (normatief)

- Rabobank: $3000 \text{ m}^2 / 100 * 2,3 =$	69 pp.
- Abn Amro: $2250 \text{ m}^2 / 100 * 2,3 =$	52 pp.
- <u>Winkels: $2540 \text{ m}^2 / 100 * 4 =$</u>	<u>102 pp.</u>
Totaal:	223 pp.

Nieuwe parkeerbehoefte (normatief)

- Woningen (locatie ABN AMRO): $39 * 1,4 =$	54,6 pp.
- Woningen (locatie Rabo middel): $4 * 1,3 =$	5,2 pp.
- Woningen (locatie Rabo duur): $36 * 1,4 =$	50,4 pp.
- <u>Woningen (locatie Altera): $75 * 1,4 =$</u>	<u>105,0</u>
<u>pp.</u>	
Totaal:	215,2

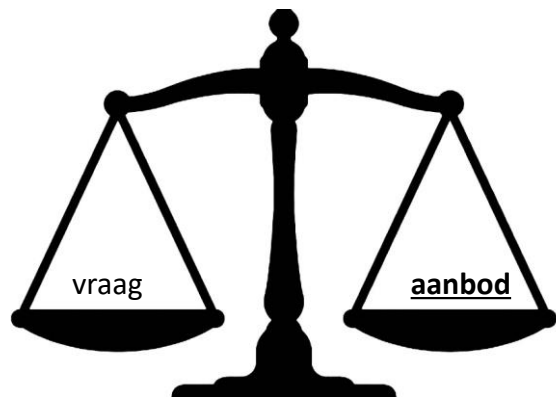
pp

Vershil (bestaand vs nieuw) verlichting van 7 pp

Conclusie

- De transformatie van kantoren en winkels naar woningen geeft een verlichting van 7 parkeerplaatsen.
- Drukste moment verschuift van de werkdag middag naar de werkdag avond

Parkeerbilans



Parkeeraanbod

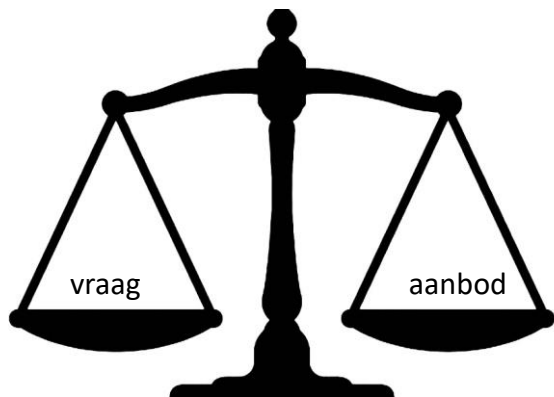
Straatparkeren

	Huidig	Nieuw	
Arendsplein west	82 pp	69 pp	
Kegelstraat	6 pp	9 pp	
Arendsplein	15 pp	0 pp	
Binnenterrein Pr. Frederikstr.	21 pp	21 pp +	
Totaal	124 pp	99 pp	- 25 pp (afname)

Private terreinen

	Huidig	Nieuw	
Achterterrein Abn Amro	26 pp	39 pp	
Binnenterrein Rabo	25 pp	12 pp	
Arendsplein west	0 pp	33 pp	(afgesloten terrein)
Kegelstraat	0 pp	4 pp	(pp. op kenteken)
Parkeergarage Arendshof	0 pp	77 pp +	(toegewezen pp.)
Private terreinen	51 pp	165 pp	+ 114 pp (toename)

Parkeerbilans



Parkeeraanbod

Straatparkeren na herinrichting =

-25

Vraag bezoekers nieuw =
verschilt per dagdeel

Parkeeroplossing bezoekers

Uitgangspunten:

- bezoek parkeert op openbare parkeerplaatsen
- (te benutten) parkeercapaciteit directe omgeving

Parkeergarage Arendshof

Capaciteit nu:

562 pp

Sloop deel P-Arendshof =

- 70 pp

Reservering voor nieuwe bewoners =

- 77 pp

Nieuwe capaciteit:

415 pp (openbaar)

Bezetting P-Arendshof

- Zaterdag piekbelasting = bezetting 324 parkeerplaatsen
- Alle andere momenten in de week = bezetting lager

Parkeervraag bezoekers ontwikkeling

Verschilt per dagdeel

Opvang bezoek in P-Arendshof

Huidige bezetting
Q-park per
dagdeel

+

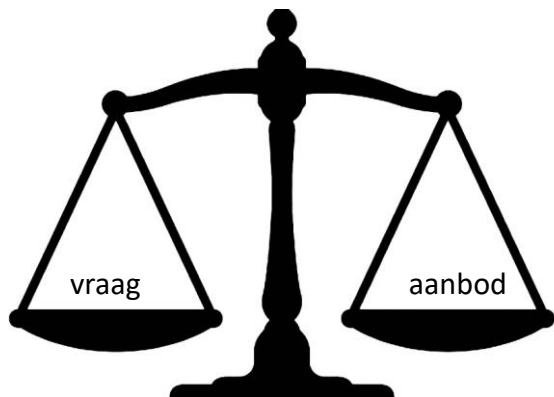
Bezoekersvraag
per dagdeel

=

Drukste
moment =
zaterdag 89% =
acceptabel

P-tarieven: straat = garage

Parkeerbilans



Parkeeraanbod

Private parkeercapaciteit =
165

Vraag bezoekers nieuw =
verschilt per dagdeel

Parkeeroplossing bewoners

Uitgangspunten:

- bewoners parkeren zoveel mogelijk op private parkeerplaatsen
- (te benutten) parkeercapaciteit directe omgeving

Aanbod private parkeerplaatsen **voldoet aan de vraag.**

Uitgezonderd enkele momenten in de week, namelijk:

<u>Dagdeel</u>	<u>overhevelen straatparkeren</u>
werkdag avond	1
Koopavond	1
Werkdagnacht	20

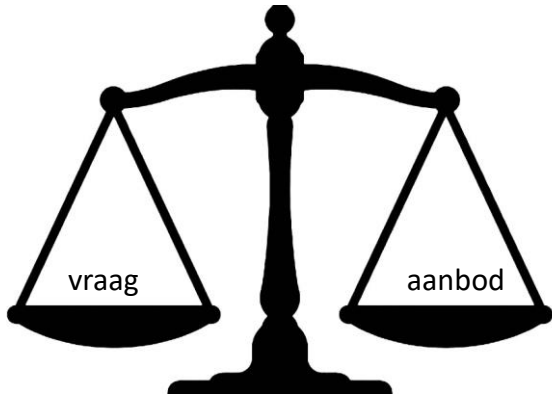
Oplossing:

Beschikbare capaciteit directe omgeving binnen 100m loopafstand → ruim voldoende restcapaciteit openbare parkeerplaatsen → +57 op een werkdag nacht

Conclusie

Over algemeen voldoende parkeercapaciteit privaat (eigen terrein)
Resterende p-vraag werkdagnacht 20 p.p. kan worden opgevangen in de openbare ruimte.

Parkeerbalans



Conclusie

Bezoekers

- Parkeren in openbare parkeerplaatsen
- P-Arendshof heeft voldoende parkeercapaciteit om dit op te vangen

Bewoners

- Parkeren in beginsel op private parkeerplaatsen
- Over algemeen voldoende capaciteit
- Uitgezonderd werkdag avond, koopavond en werkdagnacht
- Op die momenten voldoende restcapaciteit openbare parkeerplaatsen omgeving (100m loopafstand)



gemeente **Oosterhout**

Bouwplannen ontwikkelaars



RABO



CONCEPT



ABN AMRO



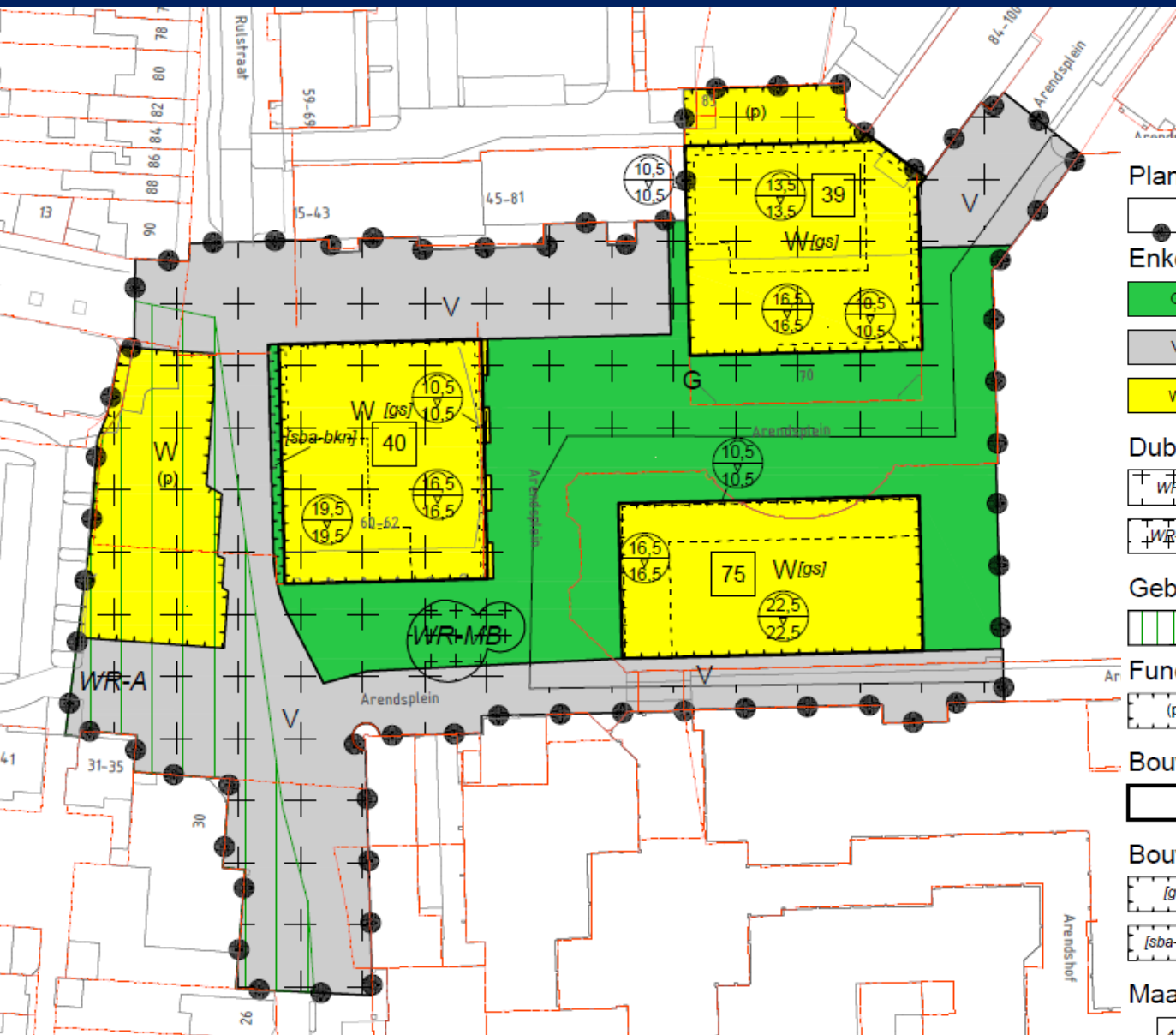
CONCEPT



gemeente **Oosterhout**

Bestemmingsplan

Plankaart



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

G Groen

V Verkeer

W Wonen

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie

Waarde - Monumentale bomen

Gebiedsaanduidingen

milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Functieaanduidingen

parkeerterrein

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

gestapeld

specifieke bouwaanduiding - balkon

Maatvoeringen

maximum aantal wooneenheden

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

CONCEPT



gemeente **Oosterhout**

Afsluiting