

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Vernieuwbouw Gemeentehuis Oosterhout
Arendshof II



Beeld nieuw gemeentehuis EGM Architecten

Naam: *Gemeente Oosterhout**
Adres: *Slotjesveld 1, 4902 ZP Oosterhout**
E-mailadres: *a.vermeulen@oosterhout.nl**

** In verband met de privacy van persoonsgegevens zal de gemeente bij openbaarmaking van dit verslag, deze gegevens verwijderen.*

Inhoudsopgave

1.	Algemene informatie	2
2.	Aanleiding Omgevingsdialoog	3
3.	Omgevingsdialoog	5
4.	Conclusie omgevingsdialoog	10
5.	Bijlagen	10

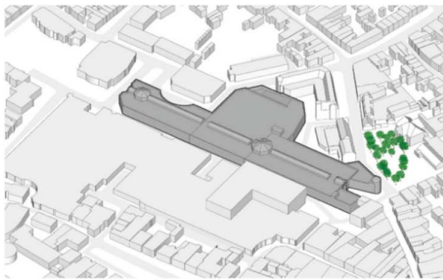
1. Algemene informatie

Onderwerp	Herontwikkeling van winkelcentrum Arendshof II tot een gemeentehuis waarbij winkelgelegenheid en parkeergarage deels behouden blijven.
Datum dialoog	15-04-2025
Locatie dialoog	Gemeentehuis Oosterhout, Slotjesveld 1, 4902 ZP Oosterhout
Genodigden	Zie bijlage 1 Twee weken voorafgaand aan de dialoog zijn ruim 300 adressen aangeschreven. Ondernemers en vastgoedeigenaren uit de binnenstad zijn uitgenodigd via Chainels (online platform)
Deelnemers	44 personen hebben zich vooraf aangemeld. Er zijn circa 50 personen geteld op de avond zelf, waarvan 8 personen/adressen een reactieformulier hebben ingeleverd.

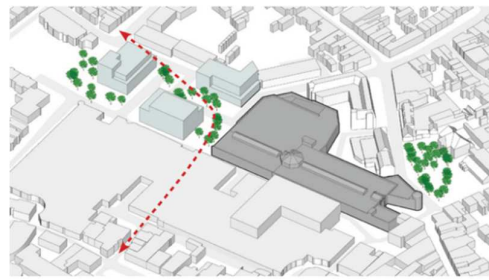
2. Aanleiding Omgevingsdialoog

Met de aankoop van het winkelcentrum Arendshof II heeft de gemeente de mogelijkheid gecreëerd om het centrum van Oosterhout te verlevendigen. Dit gebeurt door het concentreren van winkels in het hart van het centrum en door aan de randen van het centrum woningen toe te voegen. Voor het gebied Arendshof I en II is door Grosfeld, Bekkers, van der Velde architecten een ambitedocument "Een nieuw hart voor het centrum van Oosterhout" geproduceerd. De ambities zijn erop gericht om het gebied dat eind jaren '90 tot een architectonische- en stedenbouwkundige eenheid is getransformeerd, met als hoofdfunctie overdekt winkelen, te transformeren tot een woon-, werk- en leefgebied waarin het historische stratenpatroon de onderlegger vormt voor een fijnmazig netwerk van langzaam verkeer verbindingen en kwalitatieve publieke gebieden. Naast de realisatie van nieuwe woongebouwen ter plaatse van het voormalige 'bankenplein' en het te slopen gedeelte van Arendshof II, vormt de transformatie tot een nieuw gemeentehuis van het resterende deel van Arendshof II, een belangrijk kwaliteitsimpuls voor de stedelijke vernieuwing in het gebied (Figuur 1 en 2).

Voor het realiseren van het nieuwe gemeentehuis zal het huidige winkelcentrum worden gestript en gedeeltelijk gesloopt. De oostkant krijgt een nieuwe aanbouw. De bestaande 1e verdiepingvloer wordt opgetopt met 2 verdiepingen.



Figuur 1 Situatie voor realisatie Arendspalein

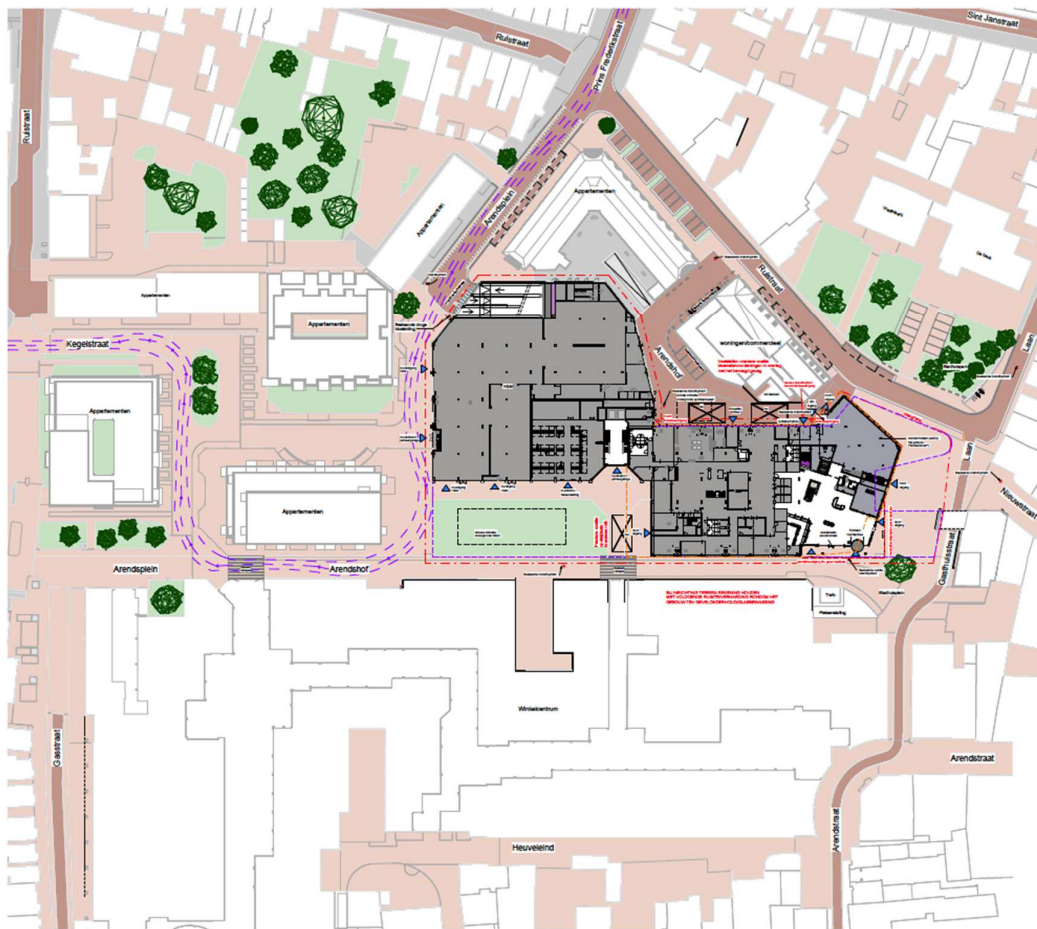


Figuur 2 Huidige situatie na realisatie ontwikkeling Arendspalein



Figuur 3 Nieuwe situatie

Door het gemeentehuis compact te houden ontstaan 2 afzonderlijke gebouwen: het nieuwe gemeentehuis en het bestaande parkeergebouw met op de begane grond de bestaande winkelfunctie, zoals te zien in Figuur 3 en 4.



Figuur 4 Situatietekening nieuwe situatie

3. Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog begon met een plenaire presentatie van de projectleider en architect. Tijdens en na deze presentatie was er ruimte voor vragen, opmerkingen en zorgen.

Daarnaast lagen er op verschillende tafels tekeningen van de gevels en het terrein, tekening van de PV zonnepanelen en een maquette. Voor de geïnteresseerden was er ook een boek met zonnestudie aanwezig.

De ruim 300 genodigden hebben een reactieformulier tezamen met de uitnodiging ontvangen. Er lagen reactieformulieren om ter plekke in te vullen of op een later moment (max. 2 weken) via de mail te sturen. Op 2 mei is het concept verslag gedeeld, waarop vervolgens 2 weken reactietijd geboden is. Op het concept is een aanvulling gedaan, welke hieronder is aangegeven met een *.

Specifiek zijn de volgende reacties ontvangen:

Vraag / wens / suggestie / bezwaren	Antwoord
Privé parkeerplekken tijdens bouw respecteren. Als er nieuwe stenen worden gelegd is het goed, maar respecteer die ruimte.	We respecteren uiteraard de privé parkeerplekken. We proberen daarnaast het gebied tussen Rulstraat 7-9 en het nieuwe gemeentehuis kwalitatief op te waarderen. Het ontwerp hiervoor start rond de zomer van 2025.
Toekomstige invulling van de H&M: blijft dit altijd een winkel?	De H&M heeft nog een contract voor enkele jaren. Als deze opgezegd wordt, of verloopt, komt de ruimte vrij. Wanneer dat gebeurt en wat daar te zijner tijd komt weten we nu niet, maar is afhankelijk van de behoefte op dat moment. Parkeren of een supermarkt zijn bijvoorbeeld eerder verkend. Met het slopen van de passage en de overige winkels, is H&M straks vanaf de buitenruimte te bereiken.
Waar komt de lift van de garage?	De liften (en trappen) blijven op de huidige locatie behouden.
Parkeerplaatsen: hoeveel blijven er over? Dat kan toch niet voldoende zijn voor winkelgaand bezoek.	Er is een mobiliteitsonderzoek gedaan voor het nieuwe gemeentehuis en omgeving. Op basis van de parkeernormen en dit onderzoek wordt gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt ook gekeken naar wat de behoefte is op welk moment en of dit gecombineerd kan worden. Op momenten dat het gemeentehuis geopend is, is er minder winkelend publiek dan in het weekend. Parkeerplaatsen kunnen dus dubbel gebruikt worden.
Zonnepanelen; hoeveel komen er, hoe hoog, waar precies? Over het hele parkeerdek? Hoe zit het met schittering? Worden er ook zonnepanelen gelegd op het stadhuis?	Er komen ongeveer 1100 zonnepanelen en worden zowel op het dak van het gemeentehuis als op de zonnepergola op het parkeerdek gelegd. Schittering wordt door ligging en type zonnepanelen zo veel mogelijk beperkt.
Wat wordt de rijrichting Rulstraat / Arendshof?	De huidige rijrichting van deze straten blijft gehandhaafd.
Winkelend publiek Nieuwstraat richting Arendstraat, wordt dat ook aantrekkelijker gemaakt?	Deze kans ontstaat bij de mogelijke transformatie van Arendshof 1 en wordt niet meegenomen in de realisatie van het nieuwe stadhuis.

Autoluw: komt er dan een mogelijkheid om met OV te gaan? Lokaal openbaar vervoer proberen dichterbij te krijgen.	De huidige haltes in het centrum hebben dezelfde afstand tot het nieuwe stadhuis als de halte Slotlaan nu tot het huidige stadhuis. Lobby om een (buurt)bus/ halte voor Bravoflex dichterbij krijgen is momenteel gaande.
Waarom blijft het Poorthuis staan?	Omdat hier iemand woont en de gemeente deze niet in eigendom heeft.
Aan en afvoer; lange tijd aan en afvoer, als Rulstraat belast gaat worden zoals gemeente nu schetst zullen er problemen ontstaan. Vrachtwagens die huidige winkels aanleveren. Stress op weg en omwonenden. Gevaarlijke situaties, handhaving? Dhl bezorger?	De gemeente is zich bewust van de verkeerssituatie en neemt deze afwegingen mee bij de inrichting van het buitenterrein. Met dit ontwerp start de gemeente rond de zomer. Handhaving heeft hun ingang aan de kant van de Rulstraat en heeft daardoor goed zicht op de situatie.
Wat gebeurt er met de bestaande beplanting, en andere ecologische zaken? En vleermuizen?	De kwaliteit, levensverwachting en impact op de boom tijdens sloop-bouw wordt momenteel onderzocht. Intentie is om deze enige boom in het plangebied te behouden. Er is een Flora- en faunaonderzoek gedaan. Dit heeft aangetoond dat er momenteel geen vleermuizen gehuisvest zijn.
Parkeerterrein/buitenruimte: angst dat deze straks al gewoon wordt veranderd zonder inspraak of mening van bewoners.	De uitwerking van de buitenruimte start rond de zomer. Omwonenden en belanghebbenden worden daarin uiteraard betrokken en meegenomen.
Autoluw maken van de omgeving: wat bedoelen ambtenaren daar mee?	We proberen in de toekomst (onder andere afhankelijk van de ontwikkeling van Arendshof I) het gebied steeds minder beschikbaar te maken voor autoverkeer. Zo worden met de komst van het stadhuis ambtenaren gestimuleerd om op de fiets te komen, het OV, of de auto te parkeren op Slotjesveld. Met autoluw bedoelen we steeds minder autoverkeer, door onder andere fietser en voetganger goed te faciliteren.
Parkeerplaatsen die verdwijnen, Slotjesveld die aangepast wordt: dat is een zorg.	Er is een mobiliteitsonderzoek gedaan voor het nieuwe gemeentehuis en omgeving. Op basis van de parkeernormen en dit onderzoek wordt gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid. De uitgangspunten voor het Slotjesveld en de bijbehorende plannen voor onder andere parkeren wordt komende maand door de gemeenteraad behandeld. Behoud van gratis parkeren op die locatie is daarbij een uitgangspunt.
Fietsenstalling; is daar over nagedacht? Voor zowel bezoekers als personeel? Bewaakte stalling? Sinds bewaking er af is, veel wildparkeren.	In het plan is een ruime fietsenstalling voor het personeel voorzien. Op dit moment is er een openbare fietsenstalling bij Arendshof 1. De bewaking is vanwege eerdere bezuinigingen inderdaad niet meer aanwezig.
Komt er parkeergelegenheid mindervaliden? Zo ja, waar?	Deze parkeergelegenheid wordt meegenomen in de inrichting van de buitenruimte. Met dit ontwerp start de gemeente rond de zomer. De parkeergarage heeft ook een aantal parkeerplaatsen voor mindervaliden.
Openbaar toilet in de binnenstad?	Een toegankelijk toilet in het gemeentehuis is beschikbaar tijdens de openingstijden. In Arendshof 1 zitten ook toiletten bij winkeliers / horeca waar tegen betaling gebruik van gemaakt kan worden.

Expeditie van het gemeentehuis, waar komt deze? Blijven de wagens in het smalste stuk staan?	Expeditie van het gemeentehuis komt op de bestaande expeditie locatie tussen Arendshof en Rulstraat. Hier is voldoende ruimte om te passeren.
Wordt de wens om de openbare ruimte bij Rulstraat te vergroenen meegenomen?	Ja, die intentie is er zeker. De gemeente start rond de zomer met de plannen voor de inrichting van de buitenruimte en omwonenden worden daarin meegenomen.
Graag rekening houden met rijrichting en veiligheid voor kortparkeerders.	De rijrichting zoals deze nu is blijft gehandhaafd. Kortparkeren in de omgeving wordt meegenomen in de inrichting van de buitenruimte.
Blijft er voor de bewoners van de binnenstad genoeg parkeergelegenheid over in de garage?	Er is een mobiliteitsonderzoek gedaan voor het nieuwe gemeentehuis en omgeving. Op basis van de parkeernormen en dit onderzoek wordt gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt ook gekeken naar wat de behoefte is op welk moment en of dit gecombineerd kan worden. Op momenten dat het gemeentehuis geopend is, is er minder gebruik door bewoners dan in de avond en het weekend. Parkeerplaatsen kunnen dus dubbel gebruikt worden.
Kunnen bewoners van de binnenstad een vaste parkeerplaats in de garage krijgen?	Nee, dat is niet mogelijk. Door flexibele inzet van de parkeerplekken, is de garage zo efficiënt mogelijk te gebruiken voor de diverse doelgroepen. Ook wordt hiermee voorkomen dat een parkeerplaats onnodig niet kan worden benut, omdat deze is gereserveerd. In de huidige situatie zijn er ook geen vaste parkeerplaatsen.
Kunnen de jaarabonnementen weer terugkomen in de garage, ipv maandelijks?	We gaan dit verzoek neerleggen bij de parkeerbeheerder.
Blijven de woningen aan de Nieuwstraat bereikbaar met de auto?	De realisatie van het nieuwe gemeentehuis heeft geen effect op de bereikbaarheid van de Nieuwstraat voor de auto.
Als... ondersteunen we in de basis de komst van het gemeentehuis naar Arendshof II/de binnenstad. Hiermee komt een einde aan de langdurige leegstand aldaar.	Met dank voor deze opmerking.
Is er een totaal mobiliteitsplan/parkeerbalans gemaakt waarbij rekening is gehouden met de ontwikkeling van zowel winkelcentrum Arendshof II als Arendshof I?	Er is een mobiliteitsonderzoek gedaan voor het nieuwe gemeentehuis en omgeving. Op basis van de parkeernormen en dit onderzoek wordt gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid. De mogelijke herontwikkeling van Arendshof I is hierin niet meegenomen omdat dit nog onvoldoende concreet is. Als er tot een herontwikkeling over gegaan wordt, is een apart parkeeronderzoek nodig om de parkeerbalans te onderbouwen.
*Hoeveel openbare parkeerplaatsen zullen er na de herontwikkeling van Arendshof II beschikbaar zijn?	*Alle parkeerplaatsen in de parkeergarage Arendshof II zijn openbaar en dus voor iedereen beschikbaar. Er worden geen specifieke parkeerplaatsen toegekend aan specifieke doelgroepen/klanten.
Blijft de parkeergarage tijdens de bouw normaal voor bezoekers open en toegankelijk?	De parkeergarage blijft toegankelijk en open. Enige (tijdelijke) overlast is echter niet te voorkomen.
Ten behoeve van de ondernemers is het van belang dat de expeditiestraat normaal toegankelijk blijft voor laden en lossen. Is dit meegenomen in het plan?	Het laden en lossen zal volgens bestaande procedure blijven. Enige (tijdelijke) overlast is uiteraard niet te voorkomen. Goede communicatie is daarbij van belang.

Aandacht voor de inpasbaarheid van de herontwikkeling ten opzichte van winkelcentrum Arendshof I.	De uitwerking van het nieuwe gemeentehuis past binnen de uitgangspunten van de visie van dit gebied (Arendshof I en omstreken).
Blijft het bestaande trappenhuis (en lift) van de parkeergarage naar Arendshof 1 behouden? Voor de eenvoudige toegang van bezoekers.	Het trappenhuis en de lift worden behouden voor de bereikbaarheid van Arendshof I en de rest van de binnenstad.
Wij zijn als ... niet tegen de komst van het gemeentehuis naar Arendshof 2.	Met dank voor deze opmerking.
Zonnepanelen 1.Hoeveel zonnepanelen worden er geplaatst? 2.Waar worden deze exact geplaatst? 3.Wat wordt de stand van deze panelen? Alleen op het zuiden gericht? 4.Hoeveel KWh leveren deze zonnepanelen op? 5.Hoeveel KWh is er nodig om nul op de meter te krijgen? 6.Indien er een overschot is, waar wordt dit opgeslagen?	1. Er zijn in totaal circa 1100 panelen benodigd. Hiervan komen er circa 320 op het platte dak van het gemeentehuis en circa 780 op de pergola op de parkeergarage. 2. De locatie van de zonnepanelen is gedeeld tijdens de omgevingsdialog De bezonningsstudie is beschikbaar op de website van de gemeente en zal ook een onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning zijn. 3. Opstelling van de panelen is, omdat deze nagenoeg plat liggen (circa 10-13 graden), in de richting oost/west (in rijen van 2 parallel aan het zuiden). 4. De zonnepanelen leveren naar verwachting circa 411 MWh/per jaar* 5. Er is ongeveer eenzelfde hoeveelheid kWh aan stroom uit zonnepanelen nodig om nul op de meter te krijgen. Dit wordt in de technisch ontwerpfase nader uitgewerkt. 6. Op dit moment wordt er geen opslagvoorziening binnen het project meegenomen.
Warmtepompen Hoeveel warmtepompen komen er en waar komen deze exact te staan?	Er komt een lucht-water-warmtepomp op het platte dak van het gemeentehuis te staan. In een afgesloten technische ruimte komen twee water-water-warmtepompen.
Omvormers 1.Hoeveel omvormers worden er geplaatst? 2.Worden er vooraf metingen verricht m.b.t. lichtweerkaatsing en geluidsoverlast van de omvormers? 3.Hoeveel geluid maken deze omvormers samen en is dit conform de regelgeving?	1. Het huidige ontwerp gaat uit van max. 6 omvormers op dak parkeergarage en max. 3 op dak gemeentehuis. Dit wordt in de technisch ontwerpfase nader uitgewerkt. 2. Nee. Er zullen Full Black panelen worden toegepast met een anti-reflectiecoating en gestructureerd glas aan de achterzijde om reflectie te verminderen. De omvormers produceren een verwaarloosbaar geluid en zijn voor de pergola gesitueerd tegen het bestaande trappenhuis en dus ver verwijderd van omliggende woningen. 3. De omvormers produceren een verwaarloosbaar geluid. De geluiduitbreiding van de installaties wordt getoetst aan de wettelijke eisen.
Verzoek om permanente groenvoorziening in de vorm van een haag of hekwerk met hederaklimop tegen of op de muren van het parkeerdek te plaatsen om de panelen aan het zicht te onttrekken.	We gaan graag met verzoekers in gesprek om de mogelijkheden te bespreken. Hiervoor wordt een separate afspraak met verzoekers gemaakt.
Hoe zit het met de inijk vanaf de kantoren op woningen aan de Rulstraat? Als deze er is, hoe kan dit geminimaliseerd worden?	De inijk vanaf de kantoren is gelijk aan de huidige inijk vanaf de parkeerdekken en uiteraard ook andersom. Aan de binnenkant van de kantoren zal lichtwering worden toegepast, welke de inijk over en weer sterk minimaliseert.
Er zijn zorgen over voldoende parkeerplaatsen mochten de ambtenaren met de auto naar hun werk komen. Dat	Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt een sluitende parkeerbalans ingediend. Daarnaast gaan wij als werkgever het personeel stimuleren om zo

geeft veel parkeerdruk in zowel de buurt als de parkeergarage.	min mogelijk met de auto naar Arendshof te komen. Het aantal woon/werk kilometers zal straks bepalen of de medewerker parkeren in de parkeergarage vergoed zal gaan krijgen.
Hoe gaan de vrachtauto's voor laden en lossen staan in de smalle straat waar nu de expeditie-ingang is getekend?	Met het ontwerp van de buitenruimte zal vanaf de zomer 2025 worden gestart. De locatie van de expeditie-ingang van het gemeentehuis bevindt zich in het hofje nabij de huidige expeditie van H&M.
Komt er een parkeerverbod in de aanrijdroute naar Uylenburght en wanneer wordt er gehandhaafd?	De verkeerssituatie verandert ten gevolge van de realisatie van het gemeentehuis in principe niet. Het team handhaving heeft geen vaste route van handhaving, dus moment van handhaving ligt niet vast.
Ik heb gehoord dat de afdeling handhaving aan de achterzijde komt. Handhaving maakt gebruik van auto's, scooters en fietsen. Waar zijn de parkeervoorzieningen van deze vervoermiddelen voorzien?	Met het ontwerp van de buitenruimte zal vanaf de zomer 2025 worden gestart. De locatie van een eventuele parkeervoorziening voor de auto van handhaving op maaiveld is nu nog niet bepaald. Fietsen en scooters worden in ieder geval in de gemeentelijke fietsenstalling voorzien.
Zijn de beoogde parkeerplaatsen in de parkeergarage (210 plaatsen werd genoemd) voldoende voor 1. het winkelend publiek, 2. de medewerkers van het gemeentehuis 3. bewoners? Ik heb gehoord dat van de 210 plaatsen er 70 zijn gereserveerd voor de woontoren als hier nog 100 plaatsen (huidige parkeerterrein gemeente) van afgaan blijven er slechts 40 plaatsen over voor het winkelpersoneel en het winkelend publiek. Heeft de gemeente rekening gehouden met deze berekening en zo ja kan deze berekening worden gedeeld?	Er is een mobiliteitsonderzoek gedaan voor het stadhuis en omgeving. Op basis van de parkeernormen en dit onderzoek wordt gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid. Dubbelgebruik is daar een onderdeel van. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt een sluitende parkeerbalans ingediend. Deze is gebaseerd op het uitgevoerde mobiliteitsonderzoek waarbij rekening is gehouden met de verschillende functies en parkeerbehoefte per tijdvak.
Wat zijn de plannen met de parkeerplaatsen aan de achterzijde Rulstraat 1, 9 en 11. Ik heb begrepen dat van deze parkeerplaatsen er een aantal in pacht zijn uitgegeven. De overige zijn van de gemeente. Blijven deze parkeerplaatsen gehandhaafd?	Met het ontwerp van de buitenruimte zal vanaf de zomer 2025 worden gestart. De bestaande parkeerrechten van bewoners zullen uiteraard gerespecteerd worden.
Om de presentatie nog even na te lezen zou ik het fijn vinden een digitale kopie te krijgen van de presentatie en ook van het zonneplan.	De presentatie (inclusief bezonningsstudie) is beschikbaar op de website van de gemeente.

4. Conclusie omgevingsdialoog

De omgeving heeft mondeling en/of schriftelijk aangegeven niet tegen de realisatie van het nieuwe gemeentehuis op deze locatie te zijn. Met name over het ontwerp van het gebouw en hoe deze in de rest van de omgeving past werd positief gereageerd. Op het gebouw zullen zonnepanelen komen. De hoeveelheid hiervan en manier van installeren is wel een zorg van een aantal omwonenden.

Er zijn ook zorgen over aantallen van parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners en over hoe de buitenruimte er straks uit komt te zien.

De zorgen rondom de pv-panelen zullen worden meegenomen in de exacte uitwerking hiervan. Wat betreft de zorgen rondom de hoeveelheid parkeerplaatsen, zal de gemeente een sluitende parkeerbalans opstellen waardoor deze zorgen ontnomen worden. Omwonenden worden door de gemeente op een later moment meegenomen in het ontwerp van de buitenruimte.

5. Bijlagen

Bijlage 1: Loopkaart

Bijlage 2: Uitnodiging Omgevingsdialoog

Bijlage 3, 4, 5 en 6 ingediende reacties (geanonimiseerd)

Bijlage 7 en 8: presentatie Gemeente + presentatie EGM

Bijlage 9: diverse tekeningen

Bijlage 10: de bezonningsstudie