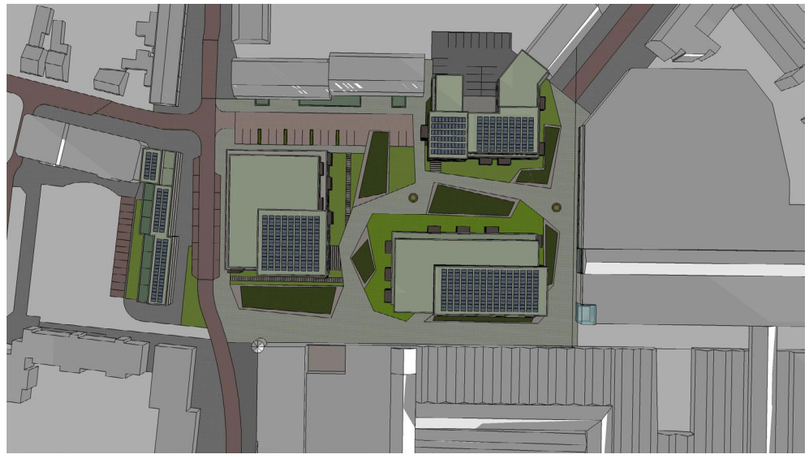
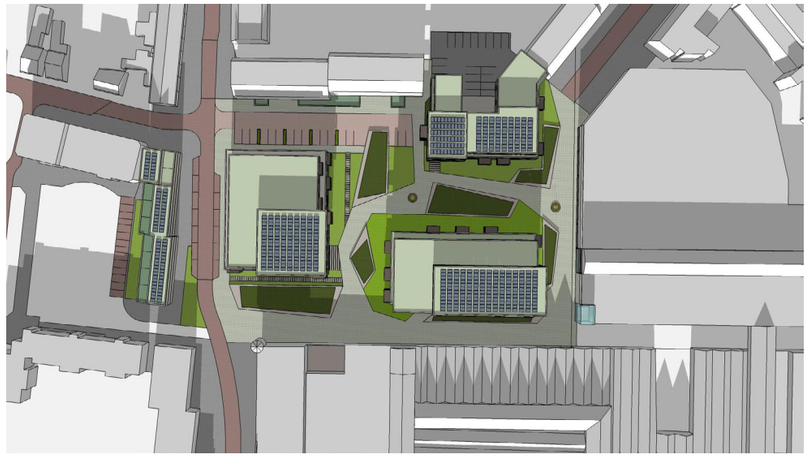
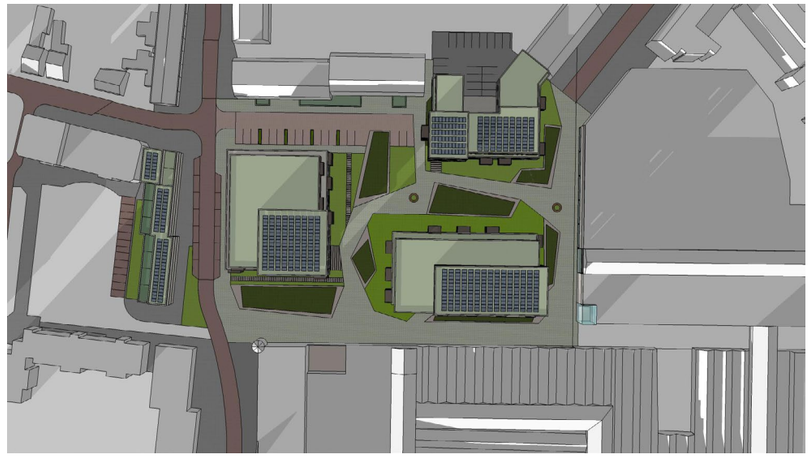
Januari 9u



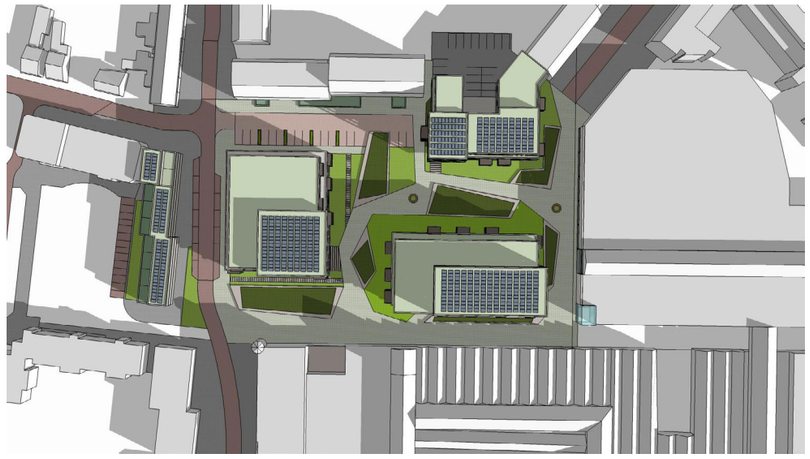
Januari 13u



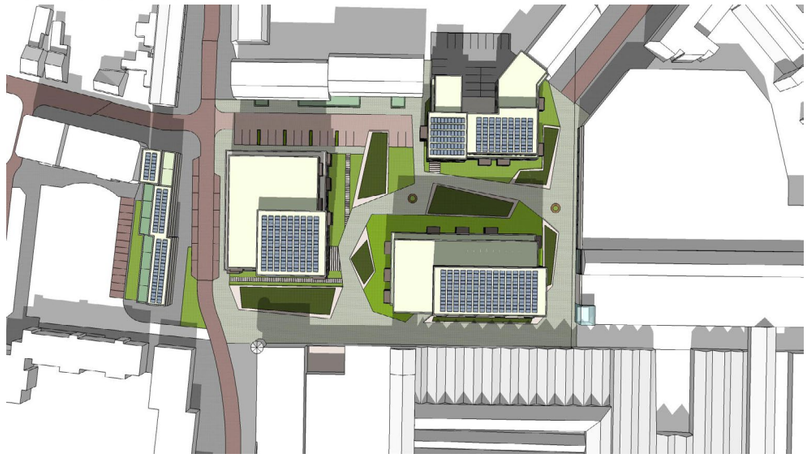
Januari 16u



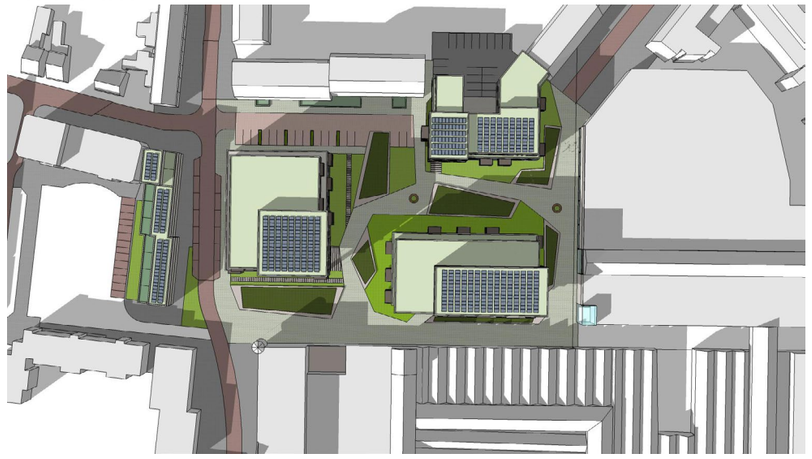
Maart / Oktober 9u



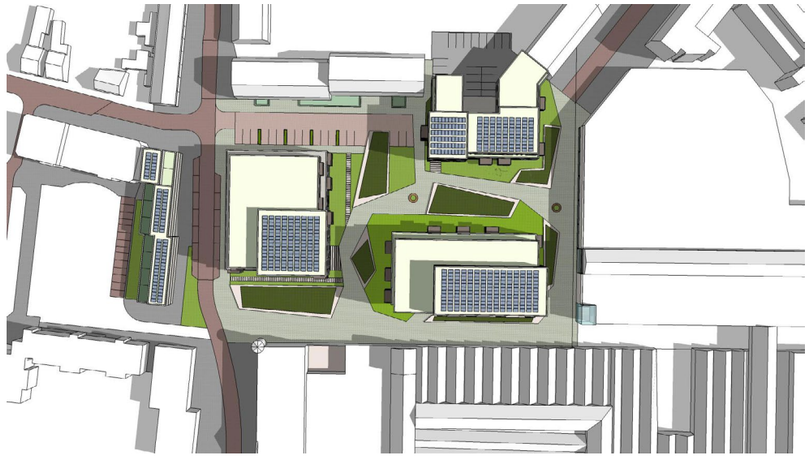
Maart / Oktober 13u



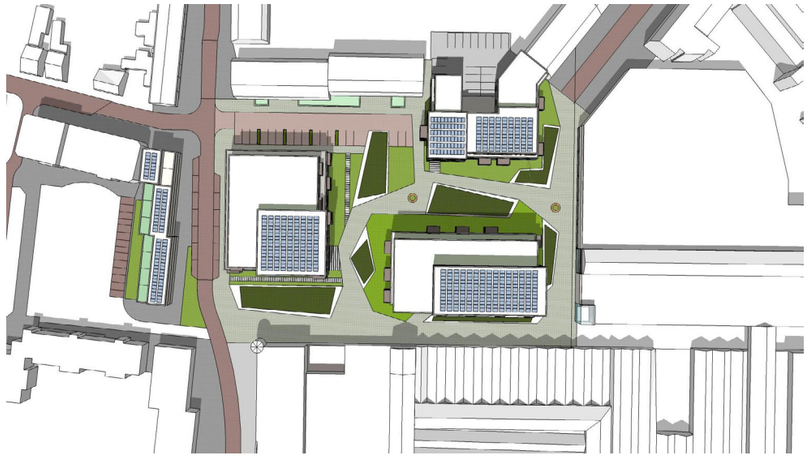
Maart / Oktober 16u



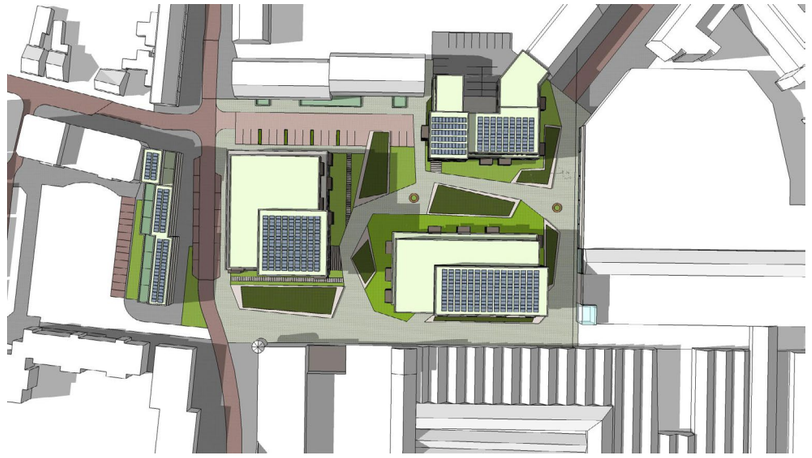
Juni 9u



Juni 13u



Juni 17u



duurzaamheid

De stedenbouwkundige visie sorteert voor op duurzaamheid en circulariteit. De inrichting van het maaiveld zal beduidend groener worden waardoor het overtollige water op locatie door de bodem kan worden opgenomen en de belasting op het riool minder wordt. Daarnaast dragen de nieuwe en bestaande bomen bij aan de CO2 reductie en zorgen voor een leefbaar en gezond stedelijk klimaat. De huidige bestrating kan worden hergebruikt om de looppaden en overige verhardingen te bestraten in een semi open profiel zodat ook deze paden het water direct afvoeren. Ambitie is om de huidige lantaarnpalen en leibomen te hergebruiken en daar waar nodig bij te plaatsen.

De gebouwen zullen moeten voldoen aan de geldende normering van het bouwbesluit waarbij in de daken groen worden uitgevoerd om het retentievermogen van het plangebied te vergroten. De bovenste daken lenen zich uitstekend voor zonnepanelen en eventueel opstelruimte voor warmtepompen.

parkeren

Uitgangspunten
Parkeernorm kantoren + baliefunctie: 2,3 pp/ 100m2 bvo (=kental CROW; hiervoor is geen norm beschikbaar)
Parkeernorm centrum winkelgebied: 3,8 pp/ 100 m2 bvo (=gem. norm)

Parkeernorm wonen duur:	1,7 pp/ woning	(waarvan 0,3 per woning bezoekers)
Parkeernorm wonen middelduur:	1,5 pp/ woning	(waarvan 0,3 per woning bezoekers)
Parkeernorm wonen goedkoop:	1,3 pp/ woning	(waarvan 0,3 per woning bezoekers)

Te vervallen functies:

Kantoren + baliefunctie (Rabobank): 3230 m2 bvo > 3230/100*2,3 =	74,3 pp.
Kantoren + baliefunctie (Abn Amro): 2570 m2 bvo > 2570/100*2,3 =	59,1 pp
	133,4PP

Winkels (Altera): 2000 m2 + 677 m2 bvo > 2677/100*3,8 = 102pp

werkdag-middag correctie (maatgevend vanwege verschuiving functies):

Kantoren en Balie	100% =	133,4 PP
Detailhandel	60% =	61,2 PP
		194 PP

Nieuwe functies

			bewnrs.	bezkrs.
ABN (30) centrum middel duur =	1,5pp/ woning * 30 =	45pp	36	9
RABO (46) centrum duur =	1,7pp/ woning * 46 =	78pp	64,4	13,8
Altera (70) centrum goedkoop =	1.3pp/ woning *70 =	91pp	70	21
		214pp	170,4	43,8

werkdag-avond correctie (maatgevend vanwege verschuiving functies):

Wonen (bewoners)	90%=	153,36 pp
Wonen (bezoekers)	80%=	35,04 pp
		188,4pp

Maatgevend moment is de werkdagavond met een parkeerbehoefte van 189 pp.
In de oude situatie was de parkeerbehoefte 194 pp. (tijdens de werkdag-middag).

194-186= 5pp

De nieuwe situatie geeft een verlaging van de parkeerbehoefte van 5 pp.

Parkeercapaciteit:
Bestaand aantal parkeerplaatsen in huidige situatie in plangebied:
- Maaiveld: 104 pp
- Abn Amro: 23 pp.
- Rabobank: 25 pp.
- Altera (winkelcentrum): 70 pp (wordt gesloopt)

Totaal: **222 pp.**

Nieuwe situatie parkeren na realisatie plangebied:

24 pp ABN	(achterterrein)
43 pp RABO	(in kelder)
70 pp Altera	(op dak wc) (uitgangspunt 1:1 parkeren op dak)

subtotaal: 117 pp

overige in plangebied
31 pp Arendsplein
55 pp parkeerterrein (11+44)

subtotaal: 95 pp

Totaal: **223 pp**

223-222= 1pp extra nieuw situatie
lagere vraag nieuwe situatie= 5 pp

parkeerbalans 5+1=6 parkeerplaatsen overschot

Hierbij wordt er van uitgegaan dat er voldoende parkeerplaatsen zijn boven Arendshof.

wonen

4 woonlocaties

het plangebied bestaat uit 4 gebouwen. De gebouwen op de Rabobanklocatie bestaan uit een 9-tal rijwoningen met daktuinen en een appartementengebouw met een gebouwde ondergrondse parkeervoorziening. Het gebouw is alzijdig door een interne ontsluiting van de 37 woningen zodat er aan de gevel geen achterkantsituatie ontstaat. De woningen vallen in zijn algemeenheid in het dure koop-segment. Het ABN-Amrogebouw bestaat uit 30 appartementen in het middeldure en dure koopsegment. Het parkeren van deze woningen vindt grotendeels plaats op het maaiveld achter het gebouw en de gereserveerde parkeerplaatsen naast het gebouw. De ontsluiting van dit gebouw is via een galerij aan de binnenzijde van het plan waardoor alle woningen zelf zijn georiënteerd op de straat. Het Alteragebouw heeft ca. 70 wooneenheden in het goedkope koopsegment. Waarbij het parkeren op het dak van het winkelcentrum wordt opgelost. Ook dit gebouw heeft een alzijdige oriëntatie door een interne ontsluiting van de woningen.

beeld op ABN richting prins Frederikstraat

beeld tussen Altera en ABN

beeld expeditiestraat

nawoord

De stedenbouwkundige visie reageert op een treffende manier op de huidige problematiek in de Oosterhoutse binnenstad: De leegstand van winkels en het gebrek aan goede woonvoorziening voor ouderen. Door in te gaan op de historische gelaagdheid van de stad en deze te incorporeren in het plan ontstaat een nieuw stuk stad met een stedelijk en groen karakter dat zich op een natuurlijke wijze voegt in de bestaande context. De visie geeft ook een doorkijk om de oostzijde van de binnenstad verder te vergroenen. Herontwikkeling van het Arendsplein zal een vliegwieleffect hebben. Juist omdat midden in het centrum het wonen substantieel terugkomt ontstaat er aan deze zijde van de stad veel meer dynamiek en levendigheid wat de stad ook buiten sluitingstijd een ander karakter zal geven.

Stedenbouwkundige visie Arendsplein

29 november 2017

opdrachtgever:
Gemeente Oosterhout
Postbus 10150
4900GB Oosterhout

contactpersoon mevr. J van Wijk

architect:

GROSFELD VAN DER VELDE ARCHITECTEN

BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN

Rijnboutt

ontwerpteam:
Pascal Grosfeld
Tomas van der Borst
Bart van der Vossen
Arnon Jordan
Pieter Bedaux

correspondentie:
Reduitlaan 39
4814 DC Breda
T +31(0)76 5221811
E info@grosfeldvandervelde.nl
I www.grosfeldvandervelde.nl