



gemeente **Oosterhout**

**EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE “STEDENBOUWKUNDIGE  
VISIE ARENDSPLEIN”.**

<b>1. Aanleiding</b> .....	2
<b>2. Inspraakprocedure</b> .....	2
<b>3. Ingekomen zienswijzen</b> .....	2
<i>3.1. Inleiding</i> .....	2
<i>3.2. Lijst indieners zienswijzen</i> .....	2
<i>3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt daarover</i> .....	3
<b>4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen</b> .....	18

## 1. Aanleiding

De stedenbouwkundige visie Arendsplein heeft betrekking op het gebied Arendsplein, een deel van de Kegelstraat, Rulstraat en Gasstraat. In de Binnenstadsvisie (vastgesteld door de raad op 27 juni 2017) is aangegeven dat de kantoren op het Arendsplein voorheen vooral in gebruik waren voor de financiële dienstverlening. Door het wegtrekken van deze banken uit het gebied ligt hier een herinvullings- of herontwikkelingsvraagstuk. Met de opgestelde visie wordt een richting gegeven aan de mogelijke invulling van dit gebied.

## 2. Inspraakprocedure

De visie heeft van 1 december 2017 tot 29 december 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de gelegenheid om schriftelijk op het plan te reageren door de indiening van een inspraakreactie. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door 21 personen. Tevens vond op 21 december 2017 een informatieavond plaats. De presentielijst is als bijlage 1 bijgevoegd.

## 3. Ingekomen inspraakreacties

### 3.1. Inleiding

Er zijn 22 inspraakreacties ingediend. Deze inspraakreacties zijn samengevat en er is per inspraakreactie aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. De inspraakreacties 9 t/m 16 zijn ingediend op reactieformulieren tijdens de informatieavond op 21 december 2017. De overige inspraakreacties zijn per post of mail ontvangen. Opgemerkt wordt dat, hoewel de inspraakreacties samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling heeft plaatsgevonden.

### 3.2. Lijst indieners zienswijzen

Brief nr.	Datum ontvangst mail/ brief
1	6-12-2017
2	27-12-2017
3	24-12-2017
4	27-12-2017
5	25-12-2017
6	11-12-2017
7	13-12-2017
8	28-12-2017
9 t/m 16	21-12-2017
17	23-12-2017
18	22-12-2017
19	24-12-2017
20	26-12-2017
21	24-12-2017
22	9-1-2018

### 3.3 Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

nr.	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1.	<p>a. Met interesse is kennisgenomen van de plannen rond het Arendsplein. Het omzetten van de functie naar wonen lijkt een verstandige keuze.</p> <p>b. Wel dient (bij voorkeur tijdelijk gratis) parkeren voor de consument op het Arendsplein behouden te blijven. Dit sluit aan op wat in de Binnenstadvisie Oosterhout staat omschreven.</p>	<p>Met belangstelling wordt kennis genomen van deze reactie.</p> <p>Voor alle functies in het gebied zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig op maaiveld en de parkeergarage van Q-park. In de uitwerking van de visie wordt bekeken welke parkeerplaatsen (parkeergarage en/of Arendsplein) (parkeergarage en/of Arendsplein) voor welke functies zijn. In hoeverre dat tijdelijk gratis kan, wordt verder onderzocht in relatie tot het gehele parkeerbeleid van de binnenstad. Dit onderzoek maakt geen onderdeel uit van deze visie, maar bij de nadere uitwerking van deze visie wordt de uitkomst van het onderzoek meegenomen.</p> <p><i>Conclusie</i> Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.</p>
2.	<p>a. De verkleining van het winkelbestand tast het onderscheidend vermogen aan van de Arendshof als belangrijk regionaal winkelcentrum. Indien nodig, ruimte bieden om meer maatschappelijke functies in het centrum op te nemen.</p> <p>b. Met het slopen van het noord-westelijk deel van Arendshof II verliest het publiek de mogelijkheid om in een rondje het gehele winkelcentrum langs te lopen met als gevolg doodlopende gedeeltes die veel minder passanten dan voorheen zullen trekken.</p> <p>c. De afname van het aantal leden van de Winkeliersvereniging Arendshof brengt een</p>	<p>Deze visie is een uitwerking van de Binnenstadvisie die door de Raad is vastgesteld op 27 juni 2017. In de binnenstadvisie wordt de urgentie van een aanpak van de binnenstad onderschreven, te weten de noodzakelijke reductie van het aantal m<sup>2</sup> 's winkelvloeroppervlak en het realiseren van een compactere binnenstad met kortere looplijnen. In de binnenstadvisie wordt herbestemming van (detailhandels)functies gestimuleerd en wordt uitgesproken dat de gemeente openstaat voor alle initiatieven uit de markt die een significante bijdrage kunnen leveren aan een toekomstbestendige binnenstad waarbij het aanbod en de vraag goed op elkaar zijn afgestemd en structurele leegstand niet langer aan de orde is.</p> <p>Vanuit de visie wordt een nieuwe loop gecreëerd langs de nieuwe woningen op de locatie waar momenteel het overdekte winkelcentrum is gevestigd. Er zal geen doodlopend gedeelte worden gecreëerd.</p> <p>Het aantal m<sup>2</sup> winkelloppervlak dat verdwijnt met deze visie zorgt niet voor een vermindering van het aantal winkeliers, omdat er momenteel een aantal</p>

	<p>evenzo grote afname van de contributiegelden met zich mee. Hierdoor zullen de mogelijkheden van de Winkeliersvereniging Arendshof om een positieve bijdrage te leveren aan het stadshart, evenredig afnemen.</p> <p>d. De visie is onduidelijk over de consequenties op de parkeervoorzieningen in de directe omgeving van de Arendshof, hetgeen het risico van te weinig parkeergelegenheid met zich meebrengt.</p> <p>e. De visie anticipeert (pag. 11) reeds op toekomstige, nog verdergaande plannen tot herontwikkeling tot (delen van) Arendshof. Dit wordt gezien als onverstandig beleid.</p>	<p>winkelpanden leeg staan. Deze visie zal daarom naar verwachting niet leiden tot een afname van het aantal leden van de Winkeliersvereniging.</p> <p>Het parkeren in de visie voldoet aan de parkeernorm. Zie verder antwoord 1b.</p> <p>De Binnenstadsvisie is in juni 2017 door de raad vastgesteld. Deze ontwikkeling is daar een uitwerking van. Op pagina 11 van de visie Arendsplein wordt aangegeven om serieus te onderzoeken om een nieuwe verbinding te maken vanuit het oude Arendshof naar het Arendsplein ter hoogte van de oorspronkelijke Kegelstraat. Dit onderzoek maakt geen deel uit van deze visie maar geeft aan wat er eventueel mogelijk is in de toekomst als deze visie wordt uitgevoerd.</p> <p><i>Conclusie</i> Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.</p>
<p>3.</p>	<p>a. Is er een mogelijkheid om te participeren in de bouw wat betreft aanleg zonnepanelen op het dak van de bewoners van omwonenden?</p> <p>b. Wordt de gehele Gasstraat 2-richting verkeer of blijft het eerste stuk 1-richting van de Jumbo? Zo ja dan betere maatregelen wat betreft het negeren hiervan op de hoek bij de Jumbo.</p> <p>c. De aan-en afvoerroute van goederen met vrachtwagens naar de bevoorradingsstraat gaat straks via de Prins Frederikstraat, net zoals de route naar de parkeergarage.</p> <p>d. Komen er in de nieuwe appartementen ook een aantal sociale huur appartementen of worden de woningen die op het parkeerterrein van de huidige Rabo komen sociale huurwoningen?</p>	<p>Bij de nadere uitwerking zullen we kijken wat hiervoor de mogelijkheden zijn.</p> <p>In de visie is aangegeven dat de Gasstraat- Rulstraat een nieuwe doorgaande route wordt. Het lijkt logisch om de huidige 1-richtingsstructuur van de Gasstraat te behouden, maar dit zal nog nader onderzocht worden bij het bekijken van de gehele verkeerscirculatie.</p> <p>De aan- en afvoerroute voor de bevoorrading zal deels via de Prins Frederikstraat en deels via de Gasstraat worden afgewikkeld.</p> <p>Bij het opstellen van de visie is er rekening mee gehouden om woningen te realiseren voor de categorie net boven sociale huurgrens (boven de €710,- p/mnd). Daarnaast worden er ook middeldure (tussen €185.000,- en €275.000,-) en dure koopwoningen (boven €275.000,-) gerealiseerd.</p>

<p>e.</p> <p>f.</p> <p>g.</p>	<p>Worden de parkeerplaatsen onder de appartementen van de Gasstraat alleen voor de bewoners en niet meer voor andere.</p> <p>Wandelpaden en stroken in het nieuwe gedeelte moeten vrij blijven van vracht- en andere auto's zodat een wandeling hier mooi kan worden.</p> <p>De vuilnisbelt rond de oude eikenboom gebruiken voor parkeerplaatsen/ tuin.</p>	<p>Momenteel is het alleen parkeren voor vergunninghouders. Volgens het huidige beleid wordt er geen onderscheid gemaakt tussen vergunninghouders. Bij de uitwerking van de visie wordt bekeken of er een andere oplossing mogelijk is.</p> <p>Het middengedeelte van het Arendsplein wordt ingericht als wonen in een park waar het verboden is voor gemotoriseerd verkeer (o.a. auto's en vrachtverkeer). De bevoorrading richting Arendshof blijft mogelijk via de randen van het gebied.</p> <p>De inrichting van het openbaar gebied wordt nog nader uitgewerkt. Deze suggestie wordt meegenomen.</p> <p><i>Conclusie</i> Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.</p>
<p>4.</p> <p>a.</p> <p>b.</p> <p>c.</p> <p>d.</p>	<p>Naast de ongetwijfeld positieve punten lijkt het erop dat de Gasstraat een beetje tussen wal en schip komt te zitten en alleen gaat dienen als ontsluitingsweg met alle nadelige gevolgen van dien. Hierbij wordt gedacht aan o.a. een grote toename van het verkeer, geluidshinder, luchtverontreiniging, verkeersveiligheid (er wordt nu al veel te hard gereden).</p> <p>Wat zijn de gevolgen voor het parkeren voor de bewoners van de Gasstraat. Het is nu al vaak moeilijk een parkeerplek te vinden. Met de toename van het aantal bewoners in en rond de Gasstraat zal dit er niet makkelijker op worden.</p> <p>De zorg wordt geuit over de bouwhinder als gevolg van de plannen. Er wordt verzocht maatregelen te treffen om dit zoveel mogelijk te beperken.</p> <p>Gevraagd wordt om bewoners uit het gebied te betrekken bij de verdere ontwikkeling van de plannen.</p>	<p>In de visie wordt de Gasstraat een doorgaande route. Het is de vraag of er in de toekomst meer verkeer door de Gasstraat gaat rijden dan nu. Een deel van het verkeer dat nu via de Gasstraat naar de Prins Frederikstraat rijdt verdwijnt. Er komt wel meer bestemmingsverkeer.</p> <p>Bij het uitwerken van de visie naar een bestemmingsplan wordt onderzocht wat dit betekent voor het aantal verkeersbewegingen, geluidshinder, luchtverontreiniging etc.</p> <p>Er wordt momenteel een probleem ervaren door de bewoners. Bij de uitwerking van de visie wordt rekening gehouden met de parkeernorm.</p> <p>Bij de uitwerking van de visie wordt nader bekeken waar er voldoende parkeerplaatsen (volgens de parkeernorm) aangelegd worden voor bewoners en bezoekers van het gehele gebied.</p> <p>Bij de uitwerking van de plannen wordt hier rekening mee gehouden. Enige overlast is niet te voorkomen.</p> <p>Er wordt bekeken hoe de bewoners van het gebied betrokken kunnen worden bij de verdere planvorming.</p> <p><i>Conclusie</i></p>

		Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.
5.		
a.	Jammer dat de bewoners van de Gasstraat geen brief hebben ontvangen over de visie voor het Arendsplein. De Gasstraat is de toegangsstraat en de visie heeft een grote impact op de woon- en leefomgeving.	De direct aanwonenden van het Arendsplein hebben een bewonersbrief ontvangen. Andere bewoners zijn geïnformeerd via de krant, website en social media. Bij een volgend communicatiemoment worden de bewoners van de Gasstraat ook direct via een bewonersbrief geïnformeerd.
b.	Er wordt een toename van verkeer verwacht, hoe is de circulatie en de afwikkeling hiervan? Blijft het eenrichtingsverkeer? Een goede aansluiting Gasstraat-Bouwingplein-Bredaseweg (fietspad!).	Zie beantwoording 3b en 4a.
c.	Er worden parkeerproblemen verwacht. Gezien het aantal appartementen wordt de parkeerdruk erg hoog, bezoek aan de bewoners, d.m.v. een kraskaart is nu al een probleem in de Gasstraat, mede doordat ook bedrijven hun auto de gehele dag parkeren op vergunninghoudersplaatsen en er zo voor de bewoners te weinig parkeerplaatsen zijn.	Zie beantwoording 4b.
d.	Hoe wordt er door handhaving controle gehouden tijdens de bouw mbt parkeren voor bewoners?	Voor en tijdens deze werkzaamheden zal bekeken worden of er extra handhaving ingezet dient te worden.
e.	De visie van een appartementencomplex van 7 hoog strookt niet met de rest van de omgeving. Kijk naar ontwerp Keiweg en gebruik de visie voor het Arendsplein in het kader van de privacy.	De zevende laag is een bijzonder accent dat alleen wordt toegepast op een deel van het Altera blok. Deze laag is ver van de bestaande woningen gesitueerd, dicht tegen het winkelcentrum aan, om zo min mogelijk overlast/ inkijk te veroorzaken voor de bestaande woningen. Vanuit de nieuwe woningen is zicht over het winkelcentrum heen op het historische centrum en het park.
f.	Wat is de bouwtermijn, gaat dit jaren duren? Hoe is de afwikkeling van het bouwverkeer en de bouwhinder.	Het is nog niet duidelijk hoe de fasering en planning zal zijn van de werkzaamheden. De afwikkeling van het bouwverkeer wordt bekeken zodra er een planning gemaakt wordt voor de werkzaamheden.
g.	Kleed de omgeving aan met veel groen ook in de Gasstraat en niet alleen Arendsplein.	Bij de nadere uitwerking van de plannen wordt hiernaar gekeken.

		<p><i>Conclusie</i> Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.</p>
6.	<p>Het zou jammer zijn het hele complex te slopen voor instap appartementen, zo krijgen we geen vollere binnenstad. Op deze manier missen we nog steeds de aantrekkingskracht en de sfeer die de stad uit zou moeten stralen. De eerste verdiepingen zouden woningen kunnen worden om de loop in het complex te houden.</p>	<p>Een doel van deze ontwikkeling is om het aantal m2 winkelvloeroppervlak te verkleinen. Dat is een doel dat rechtstreeks voortvloeit uit de Binnenstadsvisie. Door de winkels te behouden wordt deze doelstelling niet behaald.</p> <p><i>Conclusie</i> Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.</p>
7.	<p>Het ziet er mooi uit. Als dat er gaat komen wordt het veel rustiger in de straat vanwege het parkje.</p>	<p>Met belangstelling wordt kennis genomen van deze reactie.</p> <p><i>Conclusie</i> Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.</p>
8.	<p>a. Behoud de parkeerplaatsen speciaal op de kop Gasstraat genaamd Arendsplein en het wegvallen van 72 parkeerplaatsen in de parkeergarage Arendshof 2.</p> <p>b. Het wegvallen van auto, loop en fietsroute Arendshof 1. Graag zien wij een verbindingsweg tussen parkeerplaatsen nu Arendsplein (waar een appartementencomplex is gepland van de Rabobank die inspreker niet ziet zitten, daar er nu parkeerplaatsen zijn die in de toekomst hard nodig zijn) en van daaruit een weg langs achterkant Arendshof 1 (bevoorradingsstraat H&amp;M naar parkeergarage Arendshof 2 en uitgang/ingang Prins Frederikstraat rondweg Oosterhout.</p> <p>c. Inspreker treedt graag verder in contact om zorg te dragen voor consensus.</p>	<p>Het behouden van de parkeerplaatsen zoals voorgesteld doet afbreuk aan de voorgestelde visie. In de nadere uitwerking wordt bekeken hoe het parkeren volgens de parkeernorm kan worden ingepast. Zie beantwoording 4b</p> <p>In de stedenbouwkundige visie wordt het gebied opnieuw ingericht en komen oude routes en parkeerplaatsen te vervallen. Gelet op het verduurzamen van de bestaande stad is een volledige verharding van de binnenstad niet gewenst. Het parkeren zal om die reden zoveel mogelijk opgelost worden onder woningen en voor een deel in de bestaande parkeergarage</p> <p>Alle belanghebbenden kunnen via de officiële inspreekmogelijkheden hun wensen en/of opmerkingen kenbaar maken. Daarnaast wordt bekeken hoe omwonenden/ belanghebbenden bij het proces betrokken kunnen worden.</p> <p><i>Conclusie</i></p>

		Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.
9.	Parkeerprobleem. Genoeg voor bewoners ten kosten van winkelpubliek.	Zie beantwoording 4b.  <i>Conclusie</i> Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.
10.	<p>a. Betekent deze visie dat de andere visie om een deel van Arendshof te laten verdwijnen teniet wordt gedaan?</p> <p>b. Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van het winkelcentrum.</p> <p>c. Een visie om de ruimte Rabobank en ABN Amrobank te herontwikkelen is een goed plan.</p>	<p>Nee, deze visie is een uitwerking van een deel van de Binnenstadvisie. De Binnenstadvisie blijft behouden.</p> <p>Zie beantwoording 4b.</p> <p>Met belangstelling wordt kennis genomen van deze reactie.</p> <p><i>Conclusie</i> Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.</p>
11.	<p>a. Jaren geleden is het terrein voor de Beuk (wat parkeren was voor de kerkgang en winkelend publiek) veranderd in een grasveld en uitlaat voor honden. Is het mogelijk dat terrein (of een deel ervan) weer terug te geven aan de kerkgangers en ouderen?</p> <p>b. Er zijn 10 parkeerplaatsen voor vergunninghouders voor onze toegangspoort. Zijn deze elders onder te brengen en kan de kerk daar weer over beschikken op zondag en ook voor verenigingen die hun plek hebben in de Beuk is het op doordeweekse avonden een probleem. Er is door de kerk ook behoorlijk geïnvesteerd op het eigen terrein.</p>	<p>Dit zal worden bekeken, maar behoort niet tot deze visie. De kerkgangers kunnen in de toekomst gebruik maken van de huidige parkeergarage.</p> <p>De 10 parkeerplaatsen zijn voor vergunninghouders van het gehele gebied. Deze visie geeft geen noodzaak om dit aan te passen.</p> <p><i>Conclusie</i> Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.</p>
12.	Dit jaar is de parkeerruimte langs de Rulstraattbv de Beuk afgesloten. Daarom wordt momenteel op zondag wel geparkeerd	Deze wijziging is ons onbekend. Zie beantwoording 11b.



	<p>rond de ABN Amro bank en de Rabobank en ING bank, welke op zondag gratis zijn. In het huidige plan vervallen de meeste van deze parkeerplaatsen en wat overblijft zal door de nieuwe bewoners gebruikt worden. Daardoor blijft alleen de betaalde parkeergarage over. Hierdoor zal de toch al teruglopende kerkgang worden versterkt.</p>	<p><i>Conclusie</i> Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.</p>
13.	<p>a. Aandacht voor parkeren van bewoners. Er komen zeer veel nieuwe bewoners die auto's en bezoekers meenemen.</p> <p>b. Aandacht voor aanrijroutes vrachtverkeer, ook voor de omgeving van het nieuwe plan.</p> <p>c. Hoogte appartementengebouwen is discutabel. 7 verdiepingen creëert ruimte maar ook schaduw.</p> <p>d. Extra aandacht voor veiligheid/ donkere plekken in de avonduren (bv. Hangplekken van jongeren)</p>	<p>Zie beantwoording 4b.</p> <p>De aanrijroutes zijn in de visie weergegeven aan de randen van het Arendsplein zodat dit zorgt voor zo min mogelijk overlast van de bewoners in het gebied. Daarnaast zal bij de uitwerking worden bekeken dat er zo min mogelijk sluipverkeer zal ontstaan.</p> <p>Binnen de visie is gekeken naar een hoogte die past binnen het gebied. Daarbij is zeven aan de kant van het winkelcentrum maximaal haalbaar. In de visie is rekening gehouden dat het gebouw niet te zien is vanaf het historische plein op de Heuvel. De bezonningstudies op pagina 28 van de visie laten zien dat er voldoende bezonning is om er een prettig leefgebied te creëren.</p> <p>Hier wordt rekening mee gehouden bij de uitwerking van de plannen.</p> <p><i>Conclusie</i> Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.</p>
14.	<p>a. Om deze hoek bewoonbaar en leefbaar te maken zal het huidige parkeerprobleem opgelost moeten worden. Hanteer voor alle woningen minimaal 1,7 parkeerplaatsen en denk daarbij aan de bezoekers en met name de senioren die vaker bezoek "moeten" ontvangen van mantelzorgers.</p> <p>b. Idee verder prima, meer leven.</p>	<p>Zie antwoord 4b. Momenteel is er geen aparte parkeernorm voor senioren.</p> <p>Met belangstelling wordt kennis genomen van deze reactie.</p>

		<p><i>Conclusie</i> Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.</p>
15.	<p>a. Er dreigt een tekort aan invalidenparkeerplaatsen te ontstaan.</p> <p>b. Als het vrachtverkeer over het groenplein rijdt is binnen de kortste keren het wegdek vernield . Korte bochten zorgt voor veel druk en richt schade aan.</p> <p>c. De toename van het verkeer zorgt voor meer geluid en fijnstof.</p> <p>d. Er gebeuren nu al vaak bijna ongelukken bij de uitgang van de parkeergarage door heel hard rijdend vertrekkende voertuigen. Het advies is om een slagboom beneden te plaatsen en chauffeurs te wijzen op overstekende voetgangers.</p>	<p>Hiervoor wordt de parkeernorm gehanteerd. Hier zal naar worden gekeken bij de uitwerking van de visie.</p> <p>Het is niet de bedoeling dat het vrachtverkeer door het parkgedeelte rijdt. De bevoorradingsroute loopt via de randen van het Arendsplein. Zie pagina 14 van de visie.</p> <p>Het is de vraag of er meer verkeer zal zijn, dit wordt nader onderzocht. Zie beantwoording 4a.</p> <p>De uitrit van de parkeergarage valt in een 30 km gebied. Bij de uitwerking van de visie wordt gekeken naar de looproutes ter hoogte van de parkeergarage. Daarnaast zal de eigenaar van de parkeergarage hierover worden geïnformeerd.</p> <p><i>Conclusie</i> Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.</p>
16.	<p>a. Blijven de invaliden parkeerplaatsen behouden?</p> <p>b. Wat is de duur van het bouwproject en per wanneer start de bouw?</p> <p>c. Wat is de af- en aanrijroute van al het vrachtverkeer ivm levering bouwmaterialen en machines? Gaan ze hierbij gebruik maken van de Willemstraat?</p> <p>d. Heb ik recht op een nulmeting? Wie draagt hiervan de kosten?</p> <p>e. Is er een fonds aanwezig voor schadegevallen aan de bestaande woningen ontstaan door de bouw?</p> <p>f. Is er een voorziening voor het geval er tijdens de bouw een wens is om de woning te verkopen en hier geen animo voor is gezien de bouwput voor het huis? Wordt er</p>	<p>Dit wordt nader onderzocht bij de uitwerking van de visie.</p> <p>Het is nog niet duidelijk wat de planning zal zijn van de bouw.</p> <p>Het is nog niet duidelijk wat de route zal zijn van het bouwverkeer.</p> <p>Een eventuele 0-meting zal via de betreffende aannemer worden uitgevoerd. De kosten hiervoor zullen voor rekening van de aannemer zijn.</p> <p>Indien er schade ontstaat aan uw woning door de bouwwerkzaamheden, zullen deze worden vergoed door de verzekering van de aannemer.</p> <p>Indien u denkt dat uw woning minder waard is door de ontwikkeling, kunt u een verzoek indienen voor planschade. Voor meer uitleg over deze procedure kunt u kijken op de website van de gemeente:</p>

	<p>gecompenseerd voor waardedaling van de woning?</p> <p>g. Welke makelaars gaan de nieuwe woningen en appartementen verkopen? Krijgen de huidige bewoners uit het gebied eventueel een eerste keuze?</p> <p>h. Is er sprake of een verwachting dat de woningen gelegen aan de Willemstraat onteigend gaan worden?</p> <p>i. Inspreker raakt vrije uitzicht kwijt met waardedaling tot gevolg, graag antwoord voor de hamerslag.</p>	<p><a href="https://www.oosterhout.nl/gemeentewinkel/vergoeding-aanvragen-na-planschade/">https://www.oosterhout.nl/gemeentewinkel/vergoeding-aanvragen-na-planschade/</a></p> <p>Het is nog niet bekend welke makelaar de nieuwe woningen en appartementen gaat verkopen. Het is aan de ontwikkelaars hoe zij invulling geven aan het toewijzingsbeleid van de woningen.</p> <p>De woningen aan de Willemstraat maken geen onderdeel uit van deze visie. Het is niet te verwachten dat deze woningen vanuit deze visie of vanuit de Binnenstadvisie onteigend dienen te worden.</p> <p>Het uitzicht op het Arendsplein vanuit de Willemstraat wordt anders in deze visie. Op een deel van het Arendsplein waar nu parkeerplaatsen zijn, worden grondgebonden woningen gerealiseerd. Het is de vraag of uw woning in waarde zal dalen door deze herontwikkeling. Zie verder beantwoording 16f.</p> <p><i>Conclusie</i> Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.</p>
17.	<p>a. Door een rij woningen te plaatsen aan de rand van de huidige parkeerplaats van de Rabobank, wordt het Arendsplein afgesloten. Hierdoor is er weinig zicht op dit plein en trekt dit mensen aan die hier niet thuis horen. Door de voordeur van de huizen richting de winkels te zetten wordt het Arendsplein minder leefbaar (licht/ mensen) waardoor het een afgesloten donker stuk wordt. Hoe wordt de veiligheid gewaarborgd?</p> <p>b. Door weghalen van de twee bankgebouwen en een stuk winkelcentrum wordt verwacht dat het parkeren een probleem wordt. Momenteel zijn de bewoners van de Willemstraat genoodzaakt hun auto te parkeren op het Arendsplein. Daarom is de wens om het Arendsplein alleen toegankelijk te maken voor vergunninghouders.</p> <p>c. De nieuwe Gasstraat dient twee richtingen te zijn, zodat de bewoners van de Willemstraat via de Kegelstraat naar het Arendsplein kunnen rijden.</p>	<p>Bij het uitwerken van de visie zal hier nader naar gekeken worden. Het is de bedoeling dat het juist een leefbaar plein wordt waarbij de woningen uitkijken op de parkeerplaatsen.</p> <p>Zie beantwoording 4b.</p> <p>Zie beantwoording 3b. Het Arendsplein ligt op loopafstand van de Willemstraat, we zien vooralsnog geen noodzaak om hiervoor de Gasstraat twee richtingen te maken.</p>

d.	Graag goed kijken naar de aanrijroute voor het vrachtverkeer. De Kegelstraat is niet gemaakt voor vrachtverkeer, als er een vrachtwagen door de Kegelstraat rijdt, horen de bewoners van de Willemstraat dit goed. De huidige bestrating is hier mede oorzaak van en het is geen verbetering voor de verkeersveiligheid in deze woonwijk. Graag garantie dat er 30 km/u wordt gereden.	Er zal zorgvuldig worden gekeken naar de aanrijroutes van het vrachtverkeer om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Hierbij zijn we afhankelijk van de fasering en de mogelijkheden. Het heeft onze aandacht, want we beseffen ook dat een dergelijke uitvoering veel overlast met zich mee zal brengen.
e.	Het is goed om wat jonge gezinnen aan te trekken naar de geplande nieuwbouw. Er zijn momenteel geen speeltoestellen of speelveldjes aanwezig rondom het Arendsplein. De meest dichtbij zijnde speelveldjes zijn gelokaliseerd in de Pottebakkerstraat of het Giethuiserf. Het is niet veilig voor kinderen om hier zelf naartoe te lopen.	Bij het uitwerken van de visie zal bekeken worden of en hoe spelen een plek kan krijgen binnen deze ontwikkeling.
f.	Graag nadenken over de verkeersveiligheid van de nieuwe weg door het gebied mbt al het verkeer. Naar verwachting zal de nieuwe Gasstraat een drukker weg worden dan dat het nu is. Denk bijvoorbeeld aan vluchtheuvels en oversteekplaatsen van zebrapad of stoplichten. Tevens wordt ook hierdoor de Kegelstraat meer belast met verkeer.	Naar verwachting wordt de Gasstraat een 30 km weg met een inrichting die past bij de regels voor een 30 km weg.
g.	In de visie is nog weinig bekend over het uiterlijk van de gebouwen, graag wordt de oude Gasstraat terug gezien in de nieuwe gebouwen, denk aan de jaren 30 stijl. Daarnaast wordt graag veel groen, grasveldjes en bomen gezien.	Dit zal verder worden uitgewerkt. Het is nog niet bekend welke architectonische stijl hiervoor wordt gekozen.
h.	Hoe wordt het zicht vanuit de Willemstraat?	Het zicht vanuit de Willemstraat zal deels gericht zijn op de grondgebonden woningen, het nieuwe woongebouw aan de kant van Arendshof 2 en de straat tussen Arendshof 2 en het nieuwe woongebouw.
i.	Hoogbouw van 7 verdiepingen is voor bewoners van de Willemstraat niet toelaatbaar, 4 hoog is al te hoog. Hierdoor wordt het uitzicht en de privacy weggenomen, is de vraag wat het doet met de wind. Hierdoor is de verwachting dat het op straatniveau kouder en minder plezierig gaat aanvoelen.	Zie beantwoording 5 e. Bij de uitwerking van de visie wordt bekeken wat het effect zal zijn qua wind.

		<p><i>Conclusie</i> Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.</p>
18.		
a.	<p>Insprekers willen graag een aanzicht vanuit de Willemstraat.</p>	<p>In de huidige visie is geen beeld opgenomen vanuit de Willemstraat. Zie beantwoording 17h wat het uitzicht zal zijn. Dit aanzicht zal bij de nadere uitwerking van de visie worden meegenomen.</p>
b.	<p>Insprekers willen graag betrokken worden in dit plan.</p>	<p>Zie beantwoording 4d.</p>
c.	<p>Door het plan ontstaat een afgesloten en potentieel onveilige parkeerplaats waar, zoals nu ook al gebeurt, criminele activiteiten verder uit kunnen groeien. Dit is niet wenselijk. De Willemstraat en de parkeerplaats dienen ook mee te worden genomen in het groenvoorzieningsplan. De wens is om hier mee groen te plaatsen om te voorkomen dat er een doods plein ontstaat waar veel huizen op uit kijken.</p>	<p>Er wordt momenteel een probleem ervaren qua veiligheid van de parkeerplaats. Zie beantwoording 17a.</p>
d.	<p>De Kegelstraat is recentelijk omgebouwd tot 30 km straat. Dit wordt nu veranderd in de toegangsweg voor vrachtverkeer van het centrum naar de Van Liedekerkestraat en terug. In het plan is geen aansluiting meer op de Prins Frederikstraat waardoor al het vrachtverkeer via de Kegelstraat rijdt. De vrachtwagens produceren veel trillingen. Deze trillingen zijn schadelijk voor de gevels en funderingen van de oudere huizen in de Kegelstraat en Willemstraat.</p>	<p>De visie verandert de huidige situatie van de Kegelstraat als 30km straat niet. Bij de uitwerking van de visie wordt bekeken wat de impact zal zijn van het (vracht)verkeer door de Kegelstraat.</p>
e.	<p>De toegevoegde waarde van het plan wordt niet gezien als het gaat om het herstellen van de historische waarden.</p>	<p>In de visie is aangegeven dat de Gasstraat vroeger doorliep. Met de komst van de bankgebouwen is de Gasstraat doorsneden. Dankzij deze visie kunnen we de oorspronkelijk Gasstraat weer in ere herstellen.</p>
f.	<p>De volgende suggesties worden gegeven voor de verdere uitwerking van het plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Foto's uit het verleden van bijvoorbeeld de Arendstraat laten zien hoe mooi de oude binnenstad was. Deze bouwstijl zou gebruikt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zie beantwoording 17g</li> <li>- Zie beantwoording 5 e</li> <li>- In de visie is opgenomen dat het de bedoeling is om hier meer groen te creëren zodat mensen kunnen wonen aan het park. Bij de verdere uitwerking wordt ook bekeken of en hoe spelen hierin kan worden opgenomen.</li> </ul>

	<p>kunnen worden voor de nieuwbouwplannen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouwhoogte van maximaal 4 verdiepingen is voldoende.</li> <li>- Meer parkfunctie in de vernieuwde wijk waar ook ontspannen en door kinderen gespeeld kan worden in de natuur.</li> </ul> <p>g. Is er onderzocht of mensen hier daadwerkelijk willen wonen of dat ondernemers dit plan aantrekkelijk vinden. Het is te begrijpen dat dat de winkelruimte in de huidige tijd teruggedrongen worden en dat mensen graag in het centrum wonen. Het is van belang dat winkel-, woon- en recreatiefunctie elkaar afwisselen en niet dat ze los van elkaar worden gepositioneerd.</p>	<p>Er zijn momenteel concrete marktpartijen aan de slag met de ontwikkeling. Er is in Oosterhout behoefte aan woningen in het centrum en aan woningen net boven de sociale huurgrens. Deze ontwikkeling zorgt er juist voor dat de functies winkelen en wonen dicht bij elkaar zijn. Doelstelling vanuit de Binnenstadvisie is om het aantal m2 winkeloppervlakte te verkleinen, daarom wordt er bij deze ontwikkeling niet voor gekozen een combinatie toe te passen van wonen en winkelen in dezelfde gebouwen. Wel zijn deze functies naast elkaar te vinden.</p> <p><i>Conclusie</i> Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.</p>
19.	<p>De zorg wordt geuit over de vele problemen mbt parkeren in de omgeving van het Arendshof voor alle bewoners. Bezoekers en winkelend publiek houden de plaatsen van de bewoners bezet. De parkeergarages zijn 's avonds dicht en dat is ook goed voor de veiligheid. In theorie worden de parkeerplaatsen in de garage meegenomen, maar in de praktijk klopt dit niet. Als er bij Minneboo iets te doen is staan er tientallen auto's geparkeerd in de Rulstraat en zijn alle pleintjes en straten bezet door niet bewoners.</p>	<p>Er wordt momenteel een parkeerprobleem ervaren. De parkeergarage is in de avonduren niet open voor bezoekers.</p> <p>Bij de uitwerking van de visie wordt er vanuit gegaan dat de parkeergarage ruimere openingstijden kent zodat alle bezoekers voor de functies in de buurt van het Arendsplein gebruik kunnen maken van deze parkeergarage.</p> <p><i>Conclusie</i> Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.</p>
20.	<p>Inspreker stelt huisjes voor ouderen voor zoals een hofje idee met een gezamenlijke tuin. In plaats van een tochtig balkon met hooguit een uurtje zon, uitlaatgassen en fijnstof. Het is een plek midden in het centrum dicht bij de winkels en dat is prettig</p>	<p>In de visie wordt uitgegaan van woningen die geschikt zijn voor alle doelgroepen(ook ouderen). Hofjes zijn hier minder gepast in het gebied. De appartementen zijn bereikbaar met liften en alles is gelijkvloers waardoor deze ook zeer geschikt zijn voor ouderen.</p>

	<p>voor ouderen. Ouderen willen graag zo lang mogelijk zelfstandig zijn.</p>	<p><i>Conclusie</i> Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.</p>
21.	<p>a. Inspreker staat positief tegenover het ontwikkelen van dit gebied. Ze zijn blij dat er wordt nagedacht over een oplossing voor de leegstaande kantoorgebouwen en dat er voor gekozen is om de woonfunctie terug te laten keren. Dit zal het woonklimaat en de sociale veiligheid in de straat verbeteren. Inspreker is blij dat de duurzaamheid en circulariteit een volwaardige plek geeft in de ontwikkeling van het gebied.</p> <p>b. Er wordt een integraal beeld gemist van de visie van de binnenstad en het Arendsplein. Het lijkt of er voor scenario drie wordt gekozen van de binnenstad. De vraag is dan wat er van deze visie overblijft als er toch voor scenario 1 of 2 uit de binnenstad gekozen wordt. Er lijkt alleen ruimte voor de herbesteding voor de voormalige gebouwen van de Rabobank en de ABN Amro bank en is de vraag in hoeverre er ruimte blijft om de geambieerde kwaliteitsverbetering en vergroening te realiseren. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt aandacht gevraagd voor de integraliteit met de drie scenario's van de binnenstadsvisie.</p> <p>c. Aandacht wordt gevraagd voor de Gasstraat in de visie. De Gasstraat wordt in zowel de binnenstadsvisie als de visie Arendsplein niet meegenomen. Er wordt voor gepleit om de Gasstraat (en het Bouwlingplein) in de visie te betrekken en daarmee de kwaliteit van de visie te vergroten en de toekomst van de Gasstraat in de ontwikkelingen veilig te stellen. Door in de Gasstraat bomen te planten zal er meer groene samenhang ontstaan tussen het Arendsplein, Bouwlingplein, de Heuvel, Bouwlingstraat en het Stadspark. Het huidige brede wegprofiel biedt volop kansen om kwaliteit toe te voegen. De Rulstraat met de eenzijdige bomenrij en de Nieuwe Bouwlingstraat (met bomen om de vrachtwagens van de Jumbo</p>	<p>Met belangstelling wordt kennis genomen van deze reactie.</p> <p>Deze visie is een uitwerking van de Binnenstadsvisie. De volledige Binnenstadsvisie blijft behouden. Zie beantwoording 10a. De visie Arendsplein zorgt ervoor dat de rest van de Binnenstadsvisie nog mogelijk blijft.</p> <p>Bij de uitwerking van visie wordt bekeken in hoeverre de Gasstraat meegenomen wordt in de visie. Het lijkt niet logisch het Bouwlingplein in deze uitwerking verder mee te nemen als de Gasstraat een 1 richtingsstraat blijft.</p>

	<p>af te schermen) zijn hier goede voorbeelden van.</p>	
d.	<p>In de visie wordt niet aangegeven of de Gasstraat een tweerichtingsstraat wordt. Wanneer dit zo is wordt een grote toename van verkeer verwacht met alle negatieve gevolgen van dien voor het woon- en leefmilieu (toename van geluidhinder en luchtverontreiniging, afname verkeersveiligheid, schade aan huizen vanwege trillingen). De Gasstraat zal dan als een sluiproute gaan dienen voor het verkeer van de Van Liedekerkestraat richting de Bredaseweg en de Ridderstraat. Zeker wanneer er een directe verbinding is met de Bouwlingstraat aan de zuidzijde en de Van Liedekerkestraat aan de noordzijde. Er zal sowieso meer verkeer zijn door de Gasstraat van en naar de nieuwe appartementen en woningen aan het Arendsplein. Gevraagd wordt om duidelijkheid over de verkeersstromen in de Gasstraat. Daarnaast de effecten voor geluidhinder en de luchtkwaliteit en deze te toetsen aan de wettelijke normen van de wereld gezondheidsorganisatie.</p>	<p>Zie beantwoording 3b en 4a.</p>
e.	<p>In de stedenbouwkundige visie is aangegeven dat het plan gefaseerd uitgevoerd kan worden, afhankelijk van de voortgang van de verschillende eigendommen. Dit roept vragen op over de uiteindelijke eindsituatie en de weg daar naartoe. Hoe groot is de kans dat alle drie de eigendommen daadwerkelijk verworven worden. Hoe ziet de visie eruit als er één of twee eigendommen worden verworven. En hoe ziet de verkeersverbinding er dan uit tussen de gasstraat en de Rulstraat enerzijds en de Gasstraat en de Arendsstraat en het Arendsplein anderzijds. Waarbij het zeer onwenselijk is als zowel de bestaande verbinding blijft bestaan en de nieuwe verbinding gerealiseerd gaat worden.</p>	<p>Bij de nadere uitwerking wordt bekeken hoe een eventuele gefaseerde uitvoering mogelijk is en wat dit betekent voor de aanleg van de straten. Daarbij wordt ook gekeken naar eventuele tijdelijke situaties en hoe er zoveel mogelijk overlast kan worden voorkomen voor omwonenden.</p>
f.	<p>Inspreker maakt zich grote zorgen om de bouwhinder als gevolg van de ontwikkelingen rondom zowel de binnenstad als het Arendsplein. Hoe wordt ervoor</p>	<p>Het is begrijpelijk dat inspreker zich zorgen maakt om de bouwhinder. Momenteel is nog niet duidelijk hoe de fasering en planning zal zijn van de werkzaamheden. Het heeft onze aandacht.</p>



	<p>gezorgd dat de totale bouwtijd van alle ontwikkelingen bij elkaar zo beperkt mogelijk zal zijn en dat de Gasstraat niet jarenlang een bouwput zal zijn.</p> <p>g. Inspreker is benieuwd naar de gevolgen van de plannen voor de parkeersituatie. De druk op de parkeerplekken op het Arendsplein is momenteel behoorlijk groot, met name op vrijdag en zaterdag. Naar verwachting zal de parkeerdruk vanwege de ontwikkelingen groter worden. In hoeverre wordt er in de plannen rekening gehouden met plekken voor vergunninghouders? Wordt het mogelijk om de auto te parkeren in de parkeergarage onder de Rabobank of wordt een deel van de plekken op het Arendsplein voor vergunninghouders bestemd?</p> <p>h. Inspreker wordt graag direct betrokken bij de verdere planontwikkeling vanwege de impact die de ontwikkeling heeft op het woon- en leefmilieu.</p>	<p>Zie beantwoording 4b.</p> <p>Zie beantwoording 4d.</p> <p><i>Conclusie</i> Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.</p>
22.	<p>Inspreker vraagt zich af waarom er niks wordt uitgelegd over de mogelijkheid om de bestaande structuren te transformeren naar woningen.</p> <p>Aangezien het nieuwe plan de bestaande gebouwde morfologie teruggebouwd zoals goed te zien is in de presentatie begrijp ik niet goed wat de meerwaarde is van complete nieuwbouw ten aanzien van de stedenbouwkundige ambities om de Gasstraat en de Kegelstraat te verbinden, dit wordt al bereikt door de terrein afscheiding ter plaatsten van de Rabobank weg te halen. Tevens is het vermeerderen van de hoeveelheid groen op straat geen reden om de huidige bebouwing te slopen, zeker niet als je deze in de zelfde volumes terug bouwt. De ambitie om woningen terug te brengen in het centrum en winkelruimte te verminderen lijkt me een gezonden richting</p>	<p>Vanuit de mogelijke ontwikkelaars is gekeken naar het behoud van de gebouwen. Het is volgens hen niet mogelijk de bestaande gebouwen te transformeren naar woningen. Dit brengt hoge kosten met zich mee en levert uiteindelijk niet het gewenste resultaat.</p>

	<p>maar waarom kan dit niet in de huidige structuur?</p> <p>Als architect hecht ik veel waarde aan behoud van de bebouwde omgeving en zie ik in de bankgebouwen en het Arendshof nog jonge gebouwen met een rijke detaillering en een bekende postmoderne stijl waar een kapitaal in gestoken is. Tevens strookt het slopen van deze gebouwen totaal niet met een zogenoemde duurzame visie die de gemeente voor ogen heeft. Graag verneem ik van u of het transformeren van de bestaande bebouwing is onderzocht, zo niet dien ik graag een alternatief plan aan met dezelfde ambitie maar binnen de bestaande context. Uiteraard alleen als hier binnen de gemeente ook behoefte aan is.</p>	<p><i>Conclusie</i> Deze inspraakreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van de visie.</p>

#### 4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende inspraakreacties geven geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in de “Stedenbouwkundige visie Arendsplein”.