



PARTICIPATIE *VERSLAGLEGGING*



HERBESTEMMING ARENDSPLEIN 30,
OOSTERHOUT

Aanleiding

Voor u ligt de verslaglegging van het participatietraject wat New Elements Real Estate in opdracht van Arendsplein Oosterhout Ontwikkeling B.V. afgelopen maand(en) heeft doorlopen.

De ontwikkeling omvat de transformatie en uitbereiding van een bestaand kantoor/bankgebouw gelegen aan het Arendsplein 30 in Oosterhout naar 17 appartementen. In samenspraak met de gemeente Oosterhout en het betrokken architectenbureau Bach. is er een bijeenkomstavond georganiseerd voor de omgeving.

Doel van het traject is om omwonenden, ondernemers en belanghebbenden en tijdig te informeren en hen daarbij de gelegenheid teg even om te reageren op de plannen van Arendsplein Oosterhout Ontwikkeling B.V.

Communicatie

Voorafgaand aan de bijeenkomstavond heeft Arendsplein Oosterhout Ontwikkeling B.V. in samenspraak met de gemeente Oosterhout het verzorgingsgebied vastgesteld. Dit verzorgingsgebied omvat naar inziens van de gemeente Oosterhout en de ontwikkelaar (ruimschoots) de belanghebbenden.

Het plangebied is benaderd door middel van een fysieke uitnodigingsbrief (bijlage 1) welke bij de adressen uit het verzorgingsgebied twee weken voor de bijeenkomstavond in de brievenbus zijn bezorgd. Deze uitnodigingsbrief was voorzien van de volgende informatie:

- Locatie van de ontwikkeling;
- Informatie over de ontwikkeling;
- Informatie over de bijeenkomstavond;
- Contactgegevens om vragen te stellen
- Mogelijkheid om aan te melden voor de bijeenkomst avond middels een speciaal opgezette online omgeving.



<https://omgeving.nere.nl/vastgoed/arendsplein/>

De genodigden vertegenwoordigen zowel bewoners als ondernemers in het gebied. De begrenzing van het verspreidingsgebied is weergegeven op een kaart (zie bovenstaande figuur).

Inloopavond

Op woensdag 16 april 2025 jl. heeft de bijeenkomstavond plaats gevonden bij Restaurant de Vrijheid aan de Heuvel 111 in Oosterhout. Tijdens deze inloopavond konden belanghebbende inlopen tussen 19:00 en 20:30 op kennis te nemen van de plannen, vragen te stellen en informatie op te halen bij de vertegenwoordigers van Arendsplijn Oosterhout Ontwikkeling B.V. en bij de architect. De bijeenkomst is om 22:00 's avonds afgelopen.

De avond is bezocht door circa 45 belanghebbenden.

Tijdens de avond konden belanghebbende langs verschillende informatiepunten kennisnemen van de verschillende onderdelen behorend bij de participatie;

- Ontwerp;
- Stedenbouwkundige opzet;
- Programma;
- Mobiliteitsoplossingen;
- Bezonningsstudie.

Over het algemeen is er positief gereageerd op de plannen van New Elements maar zijn er ook zorgen uitgesproken over bijvoorbeeld privacy, bouwhoogtes en bezonning.

Belanghebbende hebben daarbij de mogelijkheid gegeven om een reactie formulier in te vullen of een aanvullende afspraak te plannen bij de vertegenwoordigers van New Elements. Verschillende reacties zijn na afloop verzameld en binnengekomen bij New Elements.

Opgehaalde reacties via reactieformulier:

Geanonimiseerd als bijlage toegevoegd

Adres: 5.12e

Reactie: 'Succes en we zijn blij met dit initiatief'

Opvolging: niet opgevolgd

Adres: 5.1.2.e

Reactie: 'Wij zijn geïnteresseerd in een appartementen van ca 90m2. Gelieve op de hoogte te houden'

Opvolging: nog niet opgevolgd, bij verkoop inlichten.

Adres: 5.1.2.e

Reactie: 'Heel blij dat er nooit parkeervergunningen worden afgegeven aan de bewoners van dit complex. Zorgen voor de toename van de bevolkingsdichtheid in dit gebied'.

Opvolging: niet opgevolgd.

Adres: 5.1.2.e

Reactie: 'Goed plan, uitstraling goed. Wordt uitgegaan van een korte bouwtijd'

Opvolging: niet opgevolgd.

Adres: 5.1.2.e

Reactie: 'Zorgen over inijk van onze tuin door zijkant gebouw.

- Geen privacy meer;
- Is er een mogelijkheid voor verandering van ramen evt een bovenraam horizontaal/melkglas. Of mogelijkheid voor lichtkoepels.

Opvolging: Opgevolgd. Er zijn ontwerp aanpassingen verwerkt door de architect waarbij er ramen zijn komen te vervallen en een raam is aangepast naar een bovenlicht. Deze aanpassingen zijn in een persoonlijke afspraak besproken met de belanghebbende. Waarbij de belanghebbende positief hebben gereageerd op de aanpassingen van de ontwikkelaar. Zij geven daarbij aan dat het prettig is dat hun zorgen serieus zijn genomen en spreken waardering uit. Gespreksverslag te vinden in de bijlage.

Adres: 5.1.2.e

Reactie: 'Ik zou de parkeerplaatsen aan de appartementen toewijzen. Bezoek op de openbare parkeerplaatsen. Mooi gebouw Wel gaarne communicatie inzake bouwverkeer.

Opvolging: Opvolging zal worden gegeven voor start bouw.

Adres: 5.1.2.e 1a

Reactie: 'Mooi maar het uitzicht achterkant minder.

Opvolging: Niet opgevolgd.

Adres: 5.1.2.e

Reactie: 'Wij zijn geïnteresseerd in een appartement. Het ziet er mooi uit!! Gaarne contact opnemen bij start verkoop.

Opvolging: Opvolging bij start verkoop

Adres: 5.1.2.e

Reactie: 'Mooi modern gebouw. Huidige toestand ziet er verpauperd uit. Dit trekt vandalisme aan. Mooie aanwinst! Zorg dat de afsluiting via Willemstraat open gaat.

Opvolging: Geen opvolging.

Reacties per e-mail:

Deze worden als bijlage toegevoegd aan dit document.

Naar aanleiding van de ontvangen reacties per e-mail hebben wij het ontwerp laten aanpassen door Bach Architecten. Hierbij zijn onder andere enkele zijramen komen te vervallen en zijn bepaalde ramen vervangen door bovenlichten. Nadat deze wijzigingen met de direct betrokkenen zijn besproken, is hier positief op gereageerd. Onze zorgvuldige en oplossingsgerichte aanpak werd gewaardeerd en leidde tot positieve terugkoppeling.

Visualisatie aanpassingen ontwerp:



1. Oud ontwerp zijgevel



2. Aangepast ontwerp zijgevel

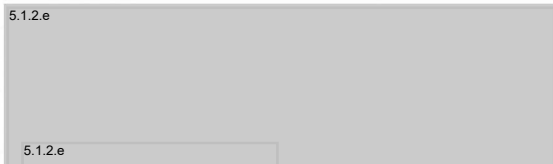
Conclusie

Het participatietraject voor de herontwikkeling van Arendsplein 30 is zorgvuldig doorlopen en heeft waardevolle input opgeleverd vanuit de omgeving. Door omwonenden en belanghebbenden actief te informeren en ruimte te bieden voor het delen van zorgen en wensen, is het ontwerp op enkele punten aangepast. Deze aanpassingen, waaronder het vervallen van zijramen en het toepassen van bovenlichten, zijn in goed overleg tot stand gekomen en positief ontvangen.

De reacties tonen aan dat er draagvlak bestaat voor de ontwikkeling, waarbij ook waardering is uitgesproken voor de wijze waarop met zorgen is omgegaan. De opgehaalde inzichten vormen een waardevolle basis voor het vervolgtraject richting realisatie.

Datum: 20 mei 2025

Betreft: Verslag gesprek New Elements / Eigenaren/bewoners (5.1.2.e) privacy en
inkijk naar aanleiding van reactie op de participatie avond



Aanleiding

Tijdens de participatieavond over de geplande transformatie van het voormalige bankgebouw aan het Arendsplein 30 te Oosterhout uitte de naastgelegen burens van de project locatie zorgen over mogelijke privacy problemen. Specifiek maakte zij zich zorgen over inkijk in de tuin en de dakramen.

Actie

Naar aanleiding van deze zorgen heeft New Elements, in opdracht van Arendsplein Oosterhout Ontwikkeling B.V., een privacy- en inkijkstudie laten uitvoeren door Bach Architecten. De resultaten van deze studie zijn op 12 mei besproken met mevrouw

Privacymaatregelen

Op basis van de bevindingen uit de studie van Bach Architecten is het ontwerp van het gebouw aangepast. Doel van deze aanpassingen is het beperken van inkijk en het waarborgen van privacy voor omwonenden, met name aan de zijde van de Gasstraat.

De zijgevel die gericht is op de woningen aan de Gasstraat is herzien volgens onderstaande uitgangspunten:

- Gepresenteerd ontwerp:
 - 3 ramen op de begane grond
 - 5 ramen op de eerste verdieping
 - 4 ramen op de tweede verdieping
 - 2 ramen op de derde verdieping
- Aangepast ontwerp:
 - 3 ramen begane grond (ongewijzigd, hebben geen invloed);
 - 4 ramen eerste verdieping (een raam is verwijderd);
 - 2 ramen en een bovenlicht (een raam verwijderd en van een raam is een bovenlicht gemaakt);
 - 2 ramen op de derde verdieping (ongewijzigd, hebben geen invloed).



Verder heeft initiatiefnemer aangegeven bereidt te zijn leilindes te plaatsen tegen de erfgrens grenzend aan de tuin van [REDACTED]. Dit voorkomt inkijk vanuit de balkons welke gesitueerd zijn aan de woning aan de achterzijde van het project.

Visualisatie aanpassingen ontwerp



1. Oud ontwerp zijgevel



2. Aangepast ontwerp zijgevel

Samenvatting gesprek

Na aanleiding van de participatieavond heeft New Elements diverse reacties verzameld, waaronder die van [REDACTED].

Na ontvangst van deze zorgen heeft New Elements het ontwerp van het gebouw laten herzien. Vervolgens is contact opgenomen met [REDACTED] waarna een afspraak is gepland. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 12 mei 2025.

Tijdens deze afspraak heeft New Elements het aangepaste ontwerp toegelicht en samen met [REDACTED] ter plaatse de situatie bekeken. Zij gaven aan het op prijs te stellen dat er direct actie is ondernomen en dat hun zorgen serieus zijn meegenomen in het proces.

De aangepaste tekeningen zijn besproken en [REDACTED] en hebben bevestigd dat het aangepaste ontwerp zorgen wegnemen. New Elements heeft daarbij voorgesteld om de te planten leilindes mogelijk in de tuin van mevrouw [REDACTED] te plaatsen. Dit zou dan al eerder kunnen waardoor de bomen de kans krijgen al voor de bouw zich te ontwikkelen en dicht te groeien.

Partijen hebben afgesproken elkaar op de hoogte te houden.

Datum: 20 mei 2025

Betreft: Verslag gesprek New Elements / Eigenaren/bewoners (5.1.2.e) privacy en
inkijk naar aanleiding van reactie op de participatie avond

5.1.2.e

Aanleiding

Tijdens de participatieavond over de geplande transformatie van het voormalige bankgebouw aan het Arendsplein 30 te Oosterhout uitte de eigenaresse van de woning aan de 5.1.2.e zorgen over mogelijke privacy problemen. Specifiek maakte zij zich zorgen over inkiijk in haar tuin als gevolg van een verhoogd bouwvolume.

Actie

Naar aanleiding van deze zorgen heeft New Elements, in opdracht van Arendsplein Oosterhout Ontwikkeling B.V., een privacy- en inkiijkstudie laten uitvoeren door Bach Architecten. De resultaten van deze studie zijn op 12 mei besproken met de eigenaresse en haar partner.

Privacymaatregelen

Op basis van de bevindingen uit de studie van Bach Architecten is het ontwerp van het gebouw aangepast. Doel van deze aanpassingen is het beperken van inkiijk en het waarborgen van privacy voor omwonenden, met name aan de zijde van de Gasstraat.

De zijgevel die gericht is op de woningen aan de Gasstraat is herzien volgens onderstaande uitgangspunten:

- Gepresenteerd ontwerp:
 - 3 ramen op de begane grond
 - 5 ramen op de eerste verdieping
 - 4 ramen op de tweede verdieping
 - 2 ramen op de derde verdieping
- Aangepast ontwerp:
 - 3 ramen begane grond (ongewijzigd, hebben geen invloed);
 - 4 ramen eerste verdieping (een raam is verwijderd);
 - 2 ramen en een bovenlicht (een raam verwijderd en van een raam is een bovenlicht gemaakt);
 - 2 ramen op de derde verdieping (ongewijzigd, hebben geen invloed).

Visualisatie aanpassingen ontwerp



1. Oud ontwerp zijgevel



2. Aangepast ontwerp zijgevel

Samenvatting gesprek

Na aanleiding van de participatieavond heeft New Elements diverse reacties verzameld, waaronder die van mevrouw [REDACTED]. Zij uitten zorgen over mogelijke inkijk en verlies van privacy in de achtertuin van hun woning aan de Gasstraat.

Na ontvangst van deze zorgen heeft New Elements het ontwerp van het gebouw laten herzien. Vervolgens is contact opgenomen met [REDACTED], waarna een afspraak is gepland tussen haar, haar partner en de initiatiefnemer. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 12 mei 2025.

Tijdens deze bijeenkomst heeft New Elements het aangepaste ontwerp toegelicht en samen met mevrouw [REDACTED] ter plaatse de situatie bekeken. Zij gaven aan het op prijs te stellen dat er direct actie is ondernomen en dat hun zorgen serieus zijn meegenomen in het proces.

De aangepaste tekeningen zijn besproken, [REDACTED] hebben bevestigd dat het nieuwe ontwerp voor hen geen privacyproblemen meer oplevert. Wel merkte de partner van [REDACTED] op dat het gebouw vanuit hun tuin zichtbaar is, wat zij als minder prettig ervaren, maar dit vormt geen bezwaar in relatie tot hun eerder geuite zorgen over privacy en inkijk.

Geslacht:	Voorletter:	Achternaam:	Aantal personen:	Aantal aanwezig:	Straatnaam:	Huisnummer:
Dhr.			1		Willemstraat	56
Dhr.			3	5	Gasstraat	7
Dhr.			2	2	Arendspan	55
Dhr.			2	1	Gasstraat	28
Dhr.			1	1	Arendspan	64B
Mevr.			1	1+1	Rulstraat	86
Dhr.			2	1	Gasstraat	30
Mevr.			1	1+1	Gasstraat	26
Dhr.			1	1	Gasstraat	15a
Mevr.			1	1	Willemstraat	12
Dhr.			1	1	Arendspan	63a
Mevr.			1		Willemstraat	31
Mevr.			1	1	Willemstraat	1
Dhr.			2	2	Arendspan	60a
Mevr.			2	2	Gasstraat	40
Dhr.			1	1	Arendspan	63B
Mevr.			2	2	Gasstraat	32
Mevr.			1		Gasstraat	24
Mevr.			2	2	Willemstraat	7
Dhr.			1	1	Arendspan	31
Mevr.			2	2	Arendspan	63C
Dhr.			2		Gasstraat	5a
Mevr.			2	2	Arendspan	32
Mevr.			2	2	Gasstraat	36
Dhr.			2	2	Arendspan	62A
Mevr.			1	1	Willemstraat	1a
Dhr.			2	1	Gasstraat	15
Mevr.			2		Markkant	45
Totaal:			43			

**REACTIEFORMULIER:
HERONTWIKKELING ARENDSPLEIN 30, OOSTERHOUT**

Bedankt dat u de bijeenkomstavond heeft bijgewoond! Graag willen wij u in de gelegenheid stellen om een reactie op onze plannen te geven (indien gewenst). Een reactie geven op de plannen is mogelijk tot woensdag 30 april 2025.

U kunt dit reactieformulier digitaal verzenden naar participatie@nere.nl of per post naar **Fabriekstraat 1b, 5038 EM Tilburg**. U kunt tevens ook een reactie geven op de plannen door het contactformulier in te vullen welke te vinden is op:
<https://omgeving.nere.nl/vastgoed/arendsplein/>

Naam:	
Straat en huisnummer:	Gasstraat 5
Postcode en plaats:	4901 LD Oosterhout
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	

Succes wij zijn blij met dit
initiatief



REACTIEFORMULIER:

HERONTWIKKELING ARENDSPLEIN 30, OOSTERHOUT

Bedankt dat u de bijeenkomstavond heeft bijgewoond! Graag willen wij u in de gelegenheid stellen om een reactie op onze plannen te geven (indien gewenst). Een reactie geven op de plannen is mogelijk tot woensdag 30 april 2025.

U kunt dit reactieformulier digitaal verzenden naar participatie@nere.nl of per post naar **Fabriekstraat 1b, 5038 EM Tilburg**. U kunt tevens ook een reactie geven op de plannen door het contactformulier in te vullen welke te vinden is op:

<https://omgeving.nere.nl/vastgoed/arendsplein/>

Naam:	[REDACTED]
Straat en huisnummer:	WILLEMSTRAAT 56
Postcode en plaats:	4901 LC OOSTERHOUT
Telefoonnummer:	[REDACTED]
E-mailadres:	[REDACTED]
Wij zijn GEINTERESSEERD IN EEN APPARTEMENT VAN CA 90 m² GELIEVE MIJ OP DE HOOGTE TE HOUDEN M.V.S. J. MENTING	



REACTIEFORMULIER:

HERONTWIKKELING ARENDSPLEIN 30, OOSTERHOUT

Bedankt dat u de bijeenkomstavond heeft bijgewoond! Graag willen wij u in de gelegenheid stellen om een reactie op onze plannen te geven (indien gewenst). Een reactie geven op de plannen is mogelijk tot woensdag 30 april 2025.

U kunt dit reactieformulier digitaal verzenden naar participatie@nere.nl of per post naar **Fabriekstraat 1b, 5038 EM Tilburg**. U kunt tevens ook een reactie geven op de plannen door het contactformulier in te vullen welke te vinden is op:

<https://omgeving.nere.nl/vastgoed/arendsplein/>

Naam:	[REDACTED]
Straat en huisnummer:	Willemstraat 12
Postcode en plaats:	4801 LB Oosterhout
Telefoonnummer:	[REDACTED]
E-mailadres:	[REDACTED]
Heel blij dat er <u>nooit</u> parkeer- vergunningen afgegeven worden aan de bewoners van dit complex. Zorgen over de toename van de bevolkingsdichtheid op een klein gebied.	

**REACTIEFORMULIER:
HERONTWIKKELING ARENDSPLEIN 30, OOSTERHOUT**

Bedankt dat u de bijeenkomstavond heeft bijgewoond! Graag willen wij u in de gelegenheid stellen om een reactie op onze plannen te geven (indien gewenst). Een reactie geven op de plannen is mogelijk tot woensdag 30 april 2025.

U kunt dit reactieformulier digitaal verzenden naar participatie@nere.nl of per post naar **Fabriekstraat 1b, 5038 EM Tilburg**. U kunt tevens ook een reactie geven op de plannen door het contactformulier in te vullen welke te vinden is op:

<https://omgeving.nere.nl/vastgoed/arendsplein/>

Naam:	[REDACTED]
Straat en huisnummer:	<i>Arendsplein 62a</i>
Postcode en plaats:	<i>4901 KX Oosterhout</i>
Telefoonnummer:	[REDACTED]
E-mailadres:	[REDACTED]
<i>Goed plan, uitstraling goed. Wordt uitgegaan van korte bouw tijd.</i>	

REACTIEFORMULIER: HERONTWIKKELING ARENDSPLEIN 30, OOSTERHOUT

Bedankt dat u de bijeenkomstavond heeft bijgewoond! Graag willen wij u in de gelegenheid stellen om een reactie op onze plannen te geven (indien gewenst). Een reactie geven op de plannen is mogelijk tot woensdag 30 april 2025.

U kunt dit reactieformulier digitaal verzenden naar participatie@nere.nl of per post naar **Fabriekstraat 1b, 5038 EM Tilburg**. U kunt tevens ook een reactie geven op de plannen door het contactformulier in te vullen welke te vinden is op:
<https://omgeving.nere.nl/vastgoed/arendsplein/>

Naam:	[REDACTED]
Straat en huisnummer:	Gasstraat 32
Postcode en plaats:	4901 LE Oosterhout
Telefoonnummer:	[REDACTED]
E-mailadres:	[REDACTED]

Zorgen over inrijen van onze
tuin door zijkant gebouwen.
- Geen privacy meer.
-> Is er mogelijkheid voor verandering
vorm Ramen: evt bovenraam
horizontaal / melkglas permanent.
of mogelijkheid voor lichtvoegels en
ramen weg laten.

REACTIEFORMULIER:

HERONTWIKKELING ARENDSPLEIN 30, OOSTERHOUT

Bedankt dat u de bijeenkomstavond heeft bijgewoond! Graag willen wij u in de gelegenheid stellen om een reactie op onze plannen te geven (indien gewenst). Een reactie geven op de plannen is mogelijk tot woensdag 30 april 2025.

U kunt dit reactieformulier digitaal verzenden naar participatie@nere.nl of per post naar **Fabriekstraat 1b, 5038 EM Tilburg**. U kunt tevens ook een reactie geven op de plannen door het contactformulier in te vullen welke te vinden is op:

<https://omgeving.nere.nl/vastgoed/arendsplein/>

Naam:	[REDACTED]
Straat en huisnummer:	Arendsplein 63 B
Postcode en plaats:	4901 KX Oosterhout
Telefoonnummer:	[REDACTED]
E-mailadres:	[REDACTED]

Ik zou de parkeerplaatsen aan appartementen toewijzen.
Bezoek op de openbare parkeerplaats.
Nooi gebouw.
Wel gaarne communicatie
inzake bouwverkeer, afwikkeling.

**REACTIEFORMULIER:
HERONTWIKKELING ARENDSPLEIN 30, OOSTERHOUT**

Bedankt dat u de bijeenkomstavond heeft bijgewoond! Graag willen wij u in de gelegenheid stellen om een reactie op onze plannen te geven (indien gewenst). Een reactie geven op de plannen is mogelijk tot woensdag 30 april 2025.

U kunt dit reactieformulier digitaal verzenden naar participatie@nere.nl of per post naar **Fabriekstraat 1b, 5038 EM Tilburg**. U kunt tevens ook een reactie geven op de plannen door het contactformulier in te vullen welke te vinden is op:
<https://omgeving.nere.nl/vastgoed/arendsplein/>

Naam:	[REDACTED]
Straat en huisnummer:	Willemstraat 1A
Postcode en plaats:	4901LA Oosterhout
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	
mooi maar het uit zicht achter- kant niet blij mee.	

REACTIEFORMULIER:

HERONTWIKKELING ARENDSPLEIN 30, OOSTERHOUT

Bedankt dat u de bijeenkomstavond heeft bijgewoond! Graag willen wij u in de gelegenheid stellen om een reactie op onze plannen te geven (indien gewenst). Een reactie geven op de plannen is mogelijk tot woensdag 30 april 2025.

U kunt dit reactieformulier digitaal verzenden naar participatie@nere.nl of per post naar **Fabriekstraat 1b, 5038 EM Tilburg**. U kunt tevens ook een reactie geven op de plannen door het contactformulier in te vullen welke te vinden is op:

<https://omgeving.nere.nl/vastgoed/arendsplein/>

Naam:	[REDACTED]
Straat en huisnummer:	MARKKANT 45
Postcode en plaats:	4906 KB Oosterhout
Telefoonnummer:	[REDACTED]
E-mailadres:	[REDACTED]

Wij zijn geïnteresseerd in een appartement!
Ziet er mooi uit!!
Graag contact opnemen bij aanvang
verkoop!

REACTIEFORMULIER:

HERONTWIKKELING ARENDSPLEIN 30, OOSTERHOUT

Bedankt dat u de bijeenkomstavond heeft bijgewoond! Graag willen wij u in de gelegenheid stellen om een reactie op onze plannen te geven (indien gewenst). Een reactie geven op de plannen is mogelijk tot woensdag 30 april 2025.

U kunt dit reactieformulier digitaal verzenden naar participatie@nere.nl of per post naar **Fabriekstraat 1b, 5038 EM Tilburg**. U kunt tevens ook een reactie geven op de plannen door het contactformulier in te vullen welke te vinden is op:

<https://omgeving.nere.nl/vastgoed/arendsplein/>

Naam:	[REDACTED]
Straat en huisnummer:	Arendsplein 61 B
Postcode en plaats:	4901 HX
Telefoonnummer:	[REDACTED]
E-mailadres:	[REDACTED]

Mooi modern gebouw
heldere toestand niet al te veel verpauperd
uit.
Dit trekt vandalisme aan
Mooi aanwinst!
Zorg dat de afsluiting via Willemsh
op de grond

Onderwerp: Re: Afspraak ontwikkeling Arendsplein (Gasstraat 26)
Datum: donderdag 22 mei 2025 om 21:30:14 Midden-Europese zomertijd
Van: [REDACTED]
Aan: Participatie | New Elements Real Estate
Bijlagen: image001.png

Dank je wel voor de terugkoppeling.
Wij kunnen ons vinden in de bijlage.

Groeten [REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 22 mei 2025 om 11:23 heeft Participatie | New Elements Real Estate
<participatie@nere.nl> het volgende geschreven:

Beste mevrouw [REDACTED],

Recent zij wij bij u thuis langsgekomen om de zorgen omtrent onze ontwikkeling aan het Arendsplein 30 te bespreken. Dank voor de gastvrijheid!

Zoals afgesproken zouden wij hiervan een kort verslag maken welke wij met u zouden delen. Dit verslag zullen wij ook delen met de gemeente Oosterhout in het kader van de participatie.

Mochten jullie nog opmerkingen hebben of mocht er naar jullie mening iets ontbreken, dan horen wij dat uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

<[image001.png](#)>



Fabriekstraat 1b 5038 EM Tilburg | www.nere.nl

Follow us on [LinkedIn](#)

Van: [REDACTED]
Datum: dinsdag, 6 mei 2025 om 19:59
Aan: Participatie | New Elements Real Estate <participatie@nere.nl>
Onderwerp: Re: Afspraak ontwikkeling Arendsplein (Gasstraat 26)

Prima!
Zien we jullie dan.
Jullie zijn welkom bij ons thuis op gasstraat 26.

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 5 mei 2025 om 20:38 heeft Participatie | New Elements Real Estate <participatie@nere.nl> het volgende geschreven:

Goedenavond [REDACTED]

Is het mogelijk om dan op maandag 12 mei 2025 af te spreken om 19:15?
Mogen wij ons melden op het adres aan de Gasstraat 26 in Oosterhout?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

<[image001.png](#)>

[REDACTED]
Fabriekstraat 1b 5038 EM Tilburg | www.nere.nl

Follow us on [LinkedIn](#)

Van: [REDACTED]

Datum: donderdag, 1 mei 2025 om 13:18

Aan: Participatie | New Elements Real Estate
<participatie@nere.nl>

Onderwerp: Re: Afspraak ontwikkeling Arendsplein (Gasstraat 26)

Beste Rolf,

Dank voor de mail.
Wij zouden kunnen op:

Ma 12 mei van 19-20 uur
Wo 14 mei van 11-12 of 13-14
Vrij 16 mei van 16.15-17.15

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 30 apr 2025 om 14:08 heeft Participatie | New Elements Real Estate <participatie@nere.nl> het volgende geschreven:

[REDACTED]

Wij hebben elkaar gesproken tijdens de participatieavond over onze voorgenomen transformatie van het voormalige bankgebouw naar appartementen.

Tijdens deze bijeenkomst heeft u, als directe buur, uw zorgen met ons gedeeld. Ik heb u toen beloofd binnen twee weken contact met u op te nemen om een afspraak te plannen.

Zou u mij enkele momenten kunnen doorgeven waarop het u schikt in week 20 (maandag 12 mei t/m vrijdag 16 mei)? Wij komen dan graag bij u langs om de stand van zaken toe te lichten en uw vragen met u te bespreken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

<[image001.png](#)>

[REDACTED]

Fabriekstraat 1b 5038 EM Tilburg | www.nere.nl

Follow us on [LinkedIn](#)

<(Gasstraat 26) Verslag 12 mei 2025.pdf>

Onderwerp: Re: arendsplein / Oosterhout
Datum: donderdag 1 mei 2025 om 09:09:42 Midden-Europese zomertijd
Van: Participatie | New Elements Real Estate
Aan: [REDACTED]
Bijlagen: image001.png

Beste [REDACTED]

Hartelijk dank voor uw bericht en uw betrokkenheid bij de voorgenomen herontwikkeling aan het Arendsplein in Oosterhout. Graag geef ik hieronder antwoord op de door u gestelde vragen:

Gebouwhoogte

De herontwikkeling betreft inderdaad een transformatie waarbij ook een opbouw is voorzien. Deze uitbreiding maakt het mogelijk om op verantwoorde wijze meer woonruimte te creëren binnen de bestaande stedelijke structuur. Hoewel het gebouw hiermee hoger wordt dan de huidige situatie, blijven wij binnen de kaders van het gemeentelijke beleid en de ruimtelijke randvoorwaarden die daarvoor gelden. Het betreft dus geen volledig nieuw gebouw, maar een ingrijpende verbouwing met behoud van de bestaande structuur als uitgangspunt.

Privacy van omwonenden

Bij het opstellen van de plannen is aandacht besteed aan de inpassing van het gebouw in de bestaande omgeving. In de verdere uitwerking zal nadrukkelijk gekeken worden naar aspecten als zichtlijnen, afstand tot omliggende bebouwing en positionering van ramen en buitenruimten, zodat de privacy van omwonenden zo goed mogelijk wordt gewaarborgd. Daarbij gelden ook gemeentelijke richtlijnen en het bouwbesluit, die kaders stellen aan bijvoorbeeld daglichttoetreding en zichtbelemmering.

Uitzicht en ervaren overlast

Wij begrijpen dat veranderingen in de omgeving impact kunnen hebben op het woongenot. Hoewel uitzicht op zichzelf juridisch niet beschermd is, streven wij ernaar om in het ontwerp zo veel mogelijk rekening te houden met de bestaande woonomgeving. Eventuele overlast tijdens de bouw proberen we uiteraard tot een minimum te beperken en waar nodig in overleg met de buurt te begeleiden.

Waardevermindering vastgoed

De eventuele invloed op de waarde van omliggende panden is een begrijpelijke zorg. Wij geloven echter dat het toevoegen van kwalitatieve woningen en het herontwikkelen van verouderde bebouwing juist bijdraagt aan een positieve impuls voor de buurt.

Parkeren

Het onderwerp parkeren is een belangrijk aandachtspunt binnen het planproces. Voor de ontwikkeling wordt een parkeeroplossing voorzien die voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Er zullen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en daarbij zullen er ook parkeerplaatsen beschikbaar worden gesteld bij de parkeergarage aan het Bouwlingplein. Toekomstige bewoners kunnen geen gebruik maken van een gemeentelijk parkeerproduct zoals een parkeervergunning.

Wij zijn op dit moment nog in de fase waarin input vanuit de omgeving wordt verzameld en meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen. Uw opmerkingen worden daarin zeker betrokken. Indien gewenst lichten wij dit alles graag verder toe in een persoonlijk gesprek.

Met vriendelijke groet,

Van: [REDACTED]

Datum: maandag, 28 april 2025 om 19:56

Aan: Participatie | New Elements Real Estate <participatie@nere.nl>

Onderwerp: arendsplein / Oosterhout

Beste,

Na aanleiding van de (overigens erg warrige) uitleg over de bouwplannen op het Arendsplein in Oosterhout hebben wij een aantal vragen:

- 1 – Waarom zijn er plannen om het gebouw circa 2x zo hoog te maken ? Let wel dan gaat het niet meer om een verbouwing maar om een zo goed als geheel nieuw pand.
- 2 – Waarom is hier geen rekening gehouden met de privacy van de omwonenden ?
- 3 – Waarom is hierin geen rekening gehouden met het uitzicht wat wordt belemmerd en de overlast hierdoor voor de omwonenden ?
- 4 – Met name punt 1 tm 4 geeft een waarde vermindering van het vastgoed voor de directe omwonenden en wordt dan ook gezien als erg bezwaarlijk.
- 5 – Hoe gaan de parkeerplaatsen worden verzorgd voor de bewoners en/of bezoekers ? De parkeerplaatsen die er nu zijn is al te weinig en met de oplevering van de andere torenflat om de hoek gaat dit alleen maar een veel groter probleem worden.

Mvg,

[REDACTED]
Willemstraat

Onderwerp: [REDACTED]
Datum: vrijdag 16 mei 2025 om 12:32:57 Midden-Europese zomertijd
Van: Participatie | New Elements Real Estate
Aan: [REDACTED]
Bijlagen: image001.png

[REDACTED]

Helaas hebben wij in de agenda geen mogelijkheid meer voor aankomende week.
We zouden op vrijdag 27 juni kunnen afspreken om 10:00.

Schikt dat?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



[REDACTED]

Fabriekstraat 1b 5038 EM Tilburg | www.nere.nl

Follow us on [LinkedIn](#)

Van: [REDACTED]
Datum: dinsdag, 13 mei 2025 om 14:21
Aan: Participatie | New Elements Real Estate <5.1.2.e@nere.nl>
Onderwerp: Re: Reactie (Gasstraat 30) op vragen ontwikkeling Arendsplein

Nee helaas. Woensdagmiddagen en vrijdagen komen mij het beste uit.

Op di 13 mei 2025, 13:37 schreef Participatie | New Elements Real Estate
<participatie@nere.nl>:

[REDACTED]

Helaas gaat dat deze week niet meer lukken.

Heeft u wellicht de mogelijkheid om 20 mei om 11:30 af te spreken?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



Fabriekstraat 1b 5038 EM Tilburg | www.nere.nl

Follow us on [LinkedIn](#)

Van: [REDACTED]

Datum: maandag, 12 mei 2025 om 18:49

Aan: Participatie | New Elements Real Estate <participatie@nere.nl>

Onderwerp: Re: Reactie (Gasstraat 30) op vragen ontwikkeling Arendsplein

Excuses voor mijn late reactie. Ik zou 14 mei begin van de middag kunnen of 16 mei 's middags.

[REDACTED]

Op wo 30 apr 2025 14:12 schreef Participatie | New Elements Real Estate <participatie@nere.nl>:

[REDACTED]

Naar aanleiding van ons eerdere contact over de herontwikkeling aan het Arendsplein, zou ik graag een afspraak met u inplannen om uw zorgen en vragen te bespreken.

Zou u mij enkele voorstellen kunnen doen voor een geschikt moment in week 20 (maandag 12 mei t/m vrijdag 16 mei)?

Wij komen dan graag bij u langs om de stand van zaken toe te lichten en uw vragen verder te bespreken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



[REDACTED]

Fabriekstraat 1b 5038 EM Tilburg | www.nere.nl

Follow us on [LinkedIn](#)

Van: Participatie | New Elements Real Estate <participatie@nere.nl>

Datum: maandag, 28 april 2025 om 14:47

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Reactie op vragen ontwikkeling Arendsplein

Geachte [REDACTED]

Hartelijk dank voor uw aanwezigheid bij de informatieavond en voor het delen van uw opmerkingen en suggesties met betrekking tot de herontwikkeling van Arendsplein 30.

Groenvoorziening:

Wij streven ernaar om, binnen de randvoorwaarden van het project, zoveel mogelijk groen toe te voegen aan het plan. Uw ideeën, zoals het realiseren van een groen dak met inheemse soorten en het combineren hiervan met zonnepanelen, worden bestudeerd in de verdere planuitwerking. Ook het plaatsen van bomen langs de erfgrans om privacy te bevorderen is een waardevolle suggestie. Tegelijkertijd dienen wij te voldoen aan gemeentelijke eisen met betrekking tot het realiseren van voldoende (fiets)parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor er een afweging gemaakt moet worden tussen groen en parkeervoorzieningen.

Aanpassing Gasstraat:

Wij begrijpen uw zorgen ten aanzien van de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de Gasstraat. De aanpassing van het straatprofiel en de vergroening van de openbare ruimte vallen buiten de directe scope van ons project. Uw opmerkingen zullen wij echter doorgeven aan de gemeente Oosterhout, zodat deze meegenomen kunnen worden in bredere overwegingen omtrent de ontwikkeling van de omgeving.

Privacy en inkijk:

Met betrekking tot uw opmerkingen over privacy en de ramen aan de zijkant van het gebouw: wij zullen een privacy-onderzoek laten uitvoeren door onze architect om de impact op omliggende tuinen zorgvuldig te beoordelen. Op basis van deze studie zullen wij waar nodig maatregelen treffen om ongewenste inkijk te beperken.

Wij stellen uw betrokkenheid zeer op prijs en blijven graag met u in contact gedurende het verdere proces. Mocht u nog aanvullende vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



Fabriekstraat 1b 5038 EM Tilburg | www.nere.nl

Follow us on [LinkedIn](#)

Onderwerp: Re: Reactie ingekomen vragen Arendsplein
Datum: dinsdag 3 juni 2025 om 15:56:37 Midden-Europese zomertijd
Van: Participatie | New Elements Real Estate
Aan: [REDACTED]
BCC: [REDACTED]
Bijlagen: image001.png

[REDACTED]

Super, dan zet ik dat in de agenda.

Waar mogen wij ons melden?

Alvast bedankt!

Groet,

5.1.2.e

New Elements Real Estate

Van: [REDACTED]
Datum: dinsdag, 3 juni 2025 om 11:57
Aan: Participatie | New Elements Real Estate <participatie@nere.nl>
Onderwerp: Re: Reactie ingekomen vragen Arendsplein

Ja 25 juni is mogelijk

Op do 22 mei 2025 11:03 schreef Participatie | New Elements Real Estate
<participatie@nere.nl>:

[REDACTED]

Helaas kunnen wij op beide data niet.

Kunnen we mogelijk afspreken op maandag 16 juni om 19:00 en anders 25 juni om 19:00.

Ik verneem het graag en alvast hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



Fabriekstraat 1b 5038 EM Tilburg | www.nere.nl

Follow us on [LinkedIn](#)

Van: [REDACTED]

Datum: dinsdag, 20 mei 2025 om 15:29

Aan: Participatie | New Elements Real Estate <participatie@nere.nl>

Onderwerp: Re: Reactie ingekomen vragen Arendsplein

Ik zou graag een afspraak met jullie maken op 26 of 27 mei om 7uur

Op di 20 mei 2025 14:16 schreef Participatie | New Elements Real Estate <participatie@nere.nl>:

Geachte [REDACTED]

Onlangs hebben wij u een reactie gestuurd naar aanleiding van uw bericht over de herontwikkeling van het Arendsplein 30. Graag horen wij of u behoefte heeft aan een nadere toelichting of een persoonlijk gesprek hierover.

Wij hechten veel waarde aan een goede dialoog met omwonenden en blijven graag met u in contact om eventuele zorgen of vragen verder te bespreken.

Mocht u hier interesse in hebben, dan plannen wij graag een afspraak op een moment dat het u schikt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



new elements
REAL ESTATE

Fabriekstraat 1b 5038 EM Tilburg | www.nere.nl

Follow us on [LinkedIn](#)

Van: Participatie | New Elements Real Estate <participatie@nere.nl>

Datum: donderdag, 1 mei 2025 om 09:19

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Re: Reactie ingekomen vragen Arendsplein

[REDACTED]

Hartelijk dank voor uw aanvullende bericht. Wij waarderen het dat u de tijd neemt om uw zorgen met ons te delen. Graag gaan wij hieronder in op de door u genoemde punten.

Het klopt dat de stedenbouwkundige opzet is opgesteld in samenwerking met een stedenbouwkundige van de gemeente Oosterhout. Dit is bedoeld om een ruimtelijk en functioneel verantwoord plan te ontwikkelen binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. Participatie met de omgeving, waaronder gesprekken met omwonenden zoals uzelf, vormt een belangrijk onderdeel van de vervolgstappen. We zijn ons bewust van het belang van een goede dialoog en gaan hierover dan ook graag persoonlijk met u in gesprek.

Bij het opstellen van het plan is nadrukkelijk gekeken naar de inpassing in de bestaande omgeving. In de verdere uitwerking wordt onder andere specifiek aandacht besteed aan zichtlijnen, afstanden tot belendende bebouwing en de positionering van ramen en buitenruimten. Doel hiervan is om de privacy van omwonenden zo goed mogelijk te beschermen. Daarbij

hanteren we de geldende richtlijnen van de gemeente en het Bouwbesluit, waarin onder meer eisen zijn opgenomen voor daglichttoetreding, zichtbelemmering en onderlinge afstand.

We begrijpen dat een verandering in de directe leefomgeving invloed kan hebben op het woongenot. Hoewel uitzicht juridisch geen beschermd recht is, streven wij er in het ontwerp naar om zoveel mogelijk rekening te houden met de bestaande woonkwaliteit.

Uw opmerking over onafhankelijkheid begrijpen wij. De betrokken architect is inderdaad door ons aangesteld, maar werkt binnen duidelijke kaders die worden getoetst door de gemeente en andere vakinhoudelijke instanties. De gemeente ziet daarbij toe op een zorgvuldige afweging van alle belangen, inclusief die van omwonenden.

Tot slot begrijpen wij uw zorgen over een mogelijke waardedaling van uw woning. Het doel van deze herontwikkeling is juist om de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in de omgeving te versterken. Een zorgvuldig ontworpen gebouw dat goed is ingepast, draagt naar onze overtuiging bij aan een duurzame en toekomstbestendige buurt. Uiteraard wordt ook bij de uitvoering aandacht besteed aan het beperken van overlast; hierbij gelden wettelijke normen ten aanzien van geluid en woonkwaliteit.

Wij waarderen uw betrokkenheid en blijven graag met u in gesprek. Indien gewenst, plannen we graag een afspraak in voor een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



Fabriekstraat 1b 5038 EM Tilburg | www.nere.nl

Follow us on [LinkedIn](#)

Van: [REDACTED]

Datum: maandag, 28 april 2025 om 17:56

Aan: Participatie | New Elements Real Estate <participatie@nere.nl>

Onderwerp: Re: Reactie ingekomen vragen Arendsplein

Bedankt voor de reactie

Bij deze wil ik nog wat punten kwijt.

Ivm de bouwhoogte en ruimtelijk gevoel is er sprake van een stedenbouwkundige, maar er is geen overleg geweest met de omgeving en omwonenden waaronder ik

Er is niet gekeken naar de privacy van de omwonenden, er komt bij mij veel inkijk volgens de tekeningen die jullie mij hebben laten zien zouden er 4 gezinnen zo bij mij naar binnen kunnen kijken in de tuin maar ook in mijn slaapkamer en woonkamer.

Jullie geven aan dat daar nog een architect (jullie eigen) voor zou moeten komen wat ik al frappant vind dat de plannen al ingediend zijn en daar nog geen rekening mee is gehouden ook dat het jullie eigen architect is en niet een onafhankelijke

Jullie geven ook aan dat het de waarde van mijn huis niet aantast wat mij wel het geval

lijkt ivm meer inkijk en directe inkijk en er kan geluids overlast komen met meer gezinnen die daar gaan wonen

Op ma 28 apr 2025 14:46 schreef Participatie | New Elements Real Estate
<participatie@nere.nl>:



Hartelijk dank voor uw reactie op de plannen voor de herontwikkeling van het voormalige ING-kantoor aan het Arendsplein 30. Wij begrijpen dat dergelijke ontwikkelingen zorgen kunnen oproepen en gaan graag in op de door u genoemde bezwaren.

Bouwhoogte en ruimtelijk gevoel:

De voorgestelde bouwmassa en bouwhoogte zijn zorgvuldig afgestemd in samenwerking met een stedenbouwkundige. Deze keuzes zijn nodig om het plan zowel stedenbouwkundig verantwoord als financieel haalbaar te maken. Daarbij streven wij ernaar de impact op de omgeving zo veel mogelijk te beperken, met respect voor het bestaande straatbeeld en woonklimaat.

Privacy en balustrade:

Wij hebben oog voor de zorgen rondom privacy. Daarom zal een privacy-onderzoek worden uitgevoerd door onze architect. Hierbij wordt ook specifiek gekeken naar de impact van de situering van de balustrades en eventuele inkijk naar de omliggende woningen en tuinen. Op basis van de uitkomsten zullen wij zo nodig maatregelen treffen om de privacy van omwonenden te waarborgen.

Waardevermindering van woningen:

Wij begrijpen uw zorg over een mogelijke waardevermindering van uw woning. In onze planontwikkeling proberen wij de kwaliteit van de omgeving juist te versterken, wat naar verwachting een positieve invloed zal hebben op de gehele buurt.

Wij waarderen uw betrokkenheid zeer en blijven in gesprek met omwonenden om de plannen zo zorgvuldig mogelijk vorm te geven. Mocht u verdere vragen of wensen hebben, dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



Fabriekstraat 1b 5038 EM Tilburg | www.nere.nl

Follow us on [LinkedIn](#)