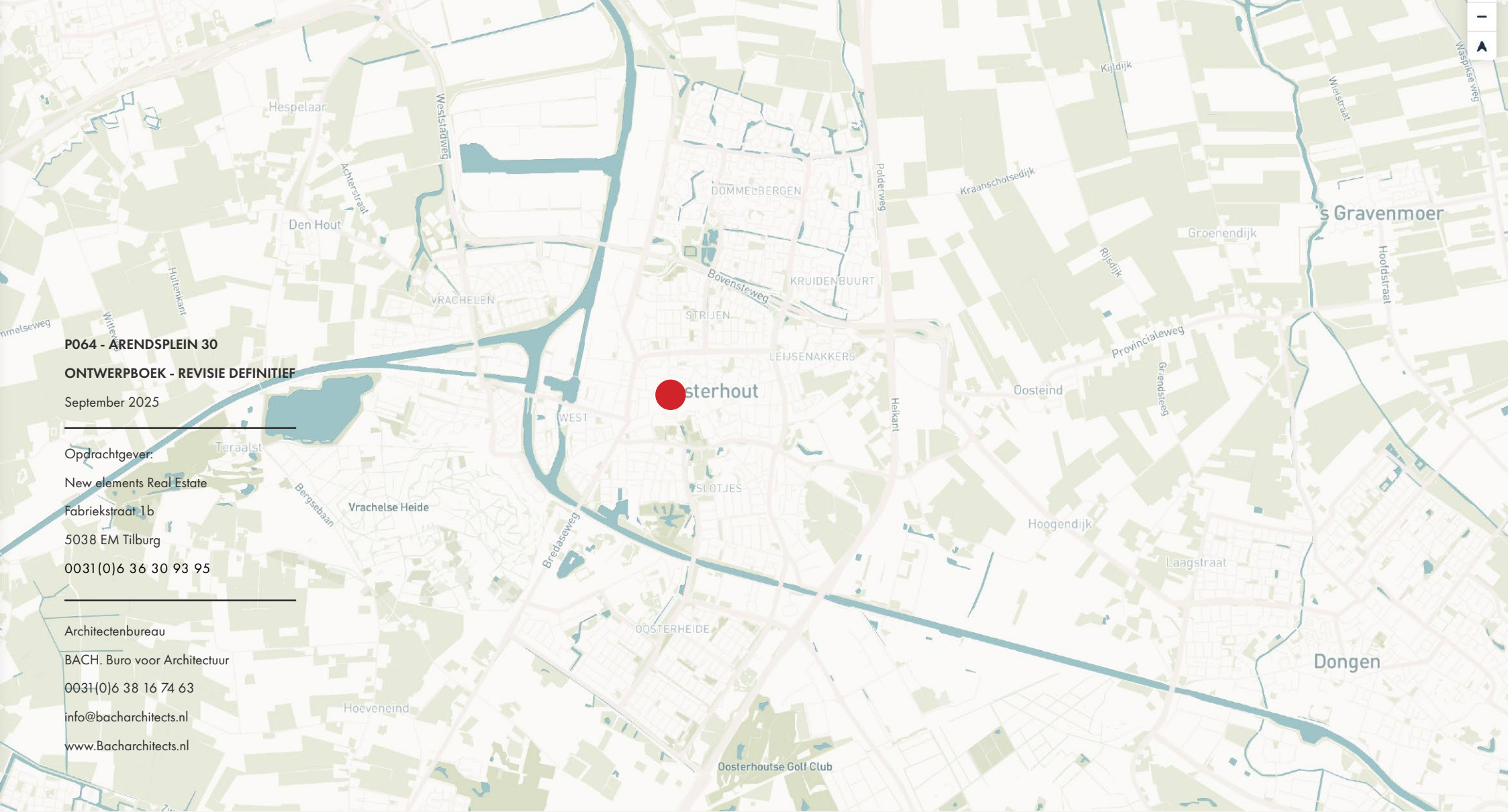


P064

**ARENDSPLEIN 30
OOSTERHOUT**



DISCLAIMER

Dit ontwerpboek - omgevingsplanactiviteit is samengesteld aan de hand van de beleidsregels en tekeningen verstrekt door gemeentelijke- en overheidsdiensten. De inhoud van dit document heeft als doel om inzicht te geven in de ruimtelijke mogelijkheden van de betreffende locatie. Echter zijn deze resultaten niet afgestemd met het bevoegd gezag. Aan de inhoud van dit document kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

INDEX

1. OPGAVE
2. CONTEXT
3. STEDENBOUW
4. BEELDKWALITEIT
5. PROGRAMMA
6. PARKEREN

INTRODUCTIE REVISIE

Verslag Overleg met Gemeente Oosterhout – Revisie Ontwerp ING Kantoor

Tijdens het overleg met de gemeente Oosterhout op donderdag 23 januari jl. is inhoudelijk gereageerd op het gepresenteerde ontwerp voor de transformatie van het ING-kantoor aan het Arendsplein 30 te Oosterhout.

Naar aanleiding van dit overleg zijn verschillende opmerkingen naar voren gekomen. In deze revisie worden deze punten inzichtelijk gemaakt. Waar relevant, zijn de opmerkingen van de gemeente verwerkt en wordt onderbouwd waarom bepaalde ontwerpkeuzes zijn gemaakt.

Dit document dient als een herziening van het huidige ontwerp. Na goedkeuring door de gemeente kan het ontwerp verder worden uitgewerkt en aangepast ten behoeve van de vergunningsaanvraag voor de omgevingsplanactiviteit.

Aanpassingen mail correspondentie 25 februari jl.

Op het aangepaste ontwerp van februari zijn een aantal laatste opmerkingen gemaakt door de afdeling ruimtelijke ordening van de gemeente Oosterhout. Deze opmerkingen zijn verwerkt in dit document.

Aanpassingen Juli 2025

De uitkomsten uit het omgevingsdialoog zijn verwerkt in dit document.

Aanpassingen September 2025

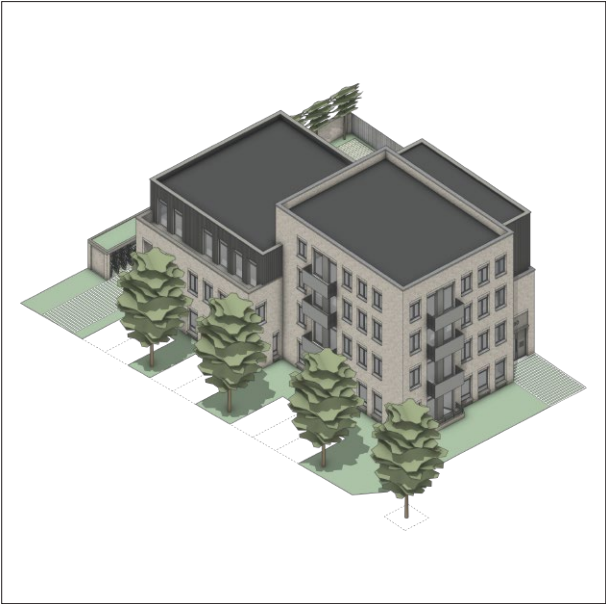
De bouwhoogtes op de straataanzichten en de parkeerbalans zijn geactualiseerd.



VARIANT OUD



VARIANT FEBRUARI



VARIANT JULI

OPGAVE

Voor u ligt het ontwerpboek 'omgevingsplan activiteit' waarin het voorstel wordt gedaan voor de transformatie van het voormalig ING-gebouw aan het Arendsplein 30 te Oosterhout.

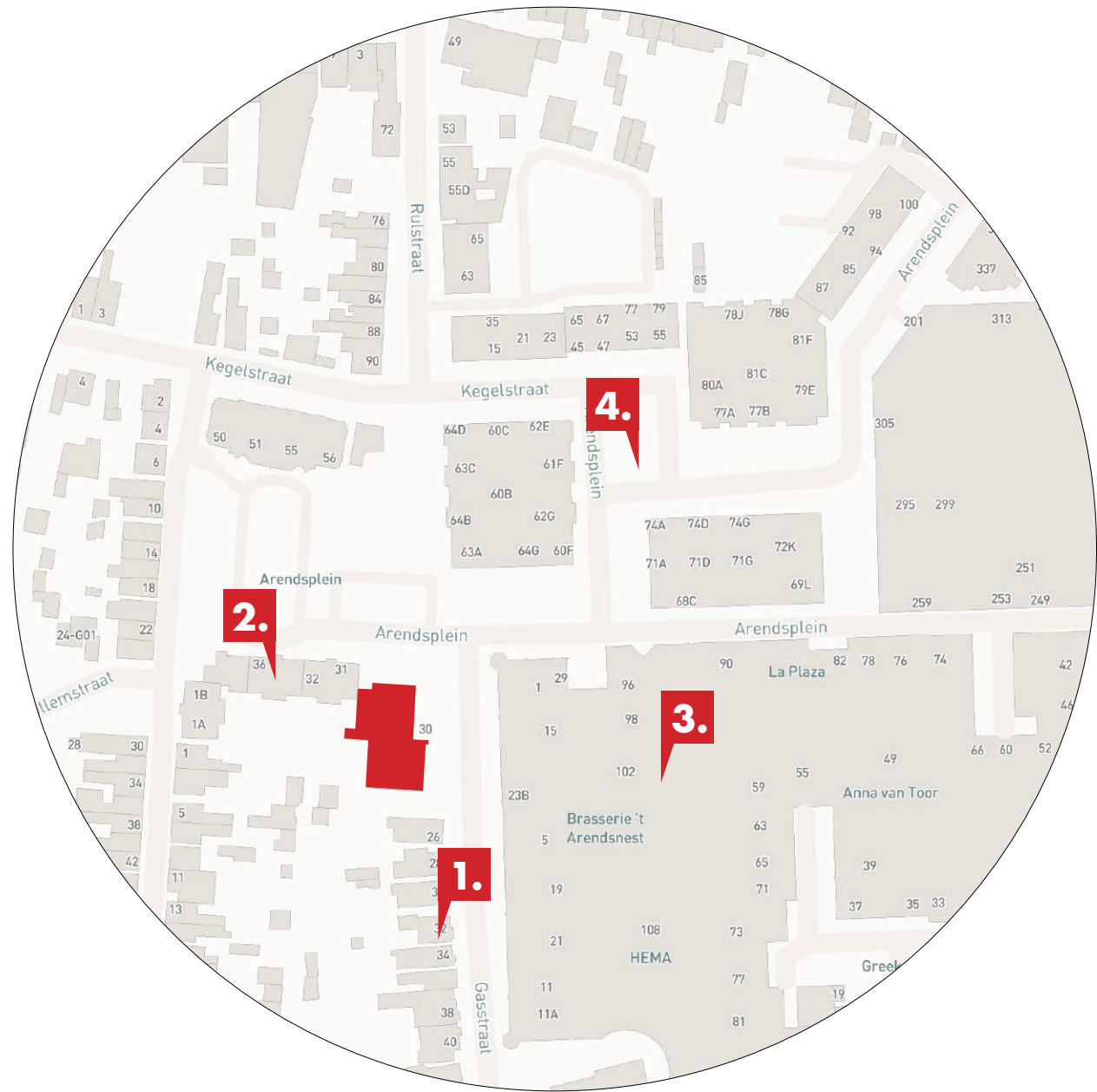
'Het wonen terug in de stad', één van de belangrijkste ambities die in de stadvisie van Oosterhout doorklinken. Door de impact van het winkeldomein is het wonen in de stad in de afgelopen decennia steeds verder teruggedrongen en is een monocultuur ontstaan. Deze trend kan doorbroken worden door het wonen in de binnenstad terug te brengen zodat er weer een nieuwe dynamiek ontstaat die past bij het historische centrum. Hierbij dient de woonbebouwing geschikt te zijn voor alle doelgroepen: jong, oud, één- en meerpersoonshuishoudens. Het wonen moet ook borgen dat straten en pleinen weer geactiveerd worden. Dat zal gaan leiden tot een levendige en dynamische openbare inrichting.

Om de ambities uit de stadvisie waar te maken volgen we de stedenbouwkundige visie van Grosfeld van de Velde welke is opgesteld op 15 mei 2020 ten behoeve van de ontwikkeling van de 3 nieuwbouw gebouwen in het midden van het Arendsplein.



CONTEXT

OMGEVING



LOCATIE

FOTO'S



1. Kleinschalige bebouwing - Gasstraat



2. Appartementen - Arendsplein



3. Arendshof



4. Ontwikkelingen Arendsplein

CONTEXT

KADASTRAAL



PERCEEL

FOTO'S



1. Gasstraat - oriëntatie noord



2. Gasstraat - oriëntatie zuid

CONTEXT

ARENDSPLEIN

De historische straten zoals de Gasstraat en de Kegelstraat zijn voor een deel nog zichtbaar in de huidige situatie. De Gasstraat is nu een éénrichtingsstraat van zuid naar noord. Door het slopen van de oorspronkelijke bebouwing aan het Arendspalein ontstaat de mogelijkheid de Gasstraat weer te verbinden met de Rulstraat en de Kegelstraat, waardoor verkeer niet meer over het plein hoeft te rijden.

Binnen het concept van het stedenbouwkundig plan wordt de historische verbinding tussen de Gasstraat en de Kegelstraat/Rulstraat hersteld. Om de samenhang met de bestaande omgeving te waarborgen zal de bestrating en het toegepaste visgraadpatroon van de bestaande Kegelstraat doorgezet worden.

Zo wordt ons gebouw aan het Arendspalein 30 onderdeel van de stedenbouwkundige context. Kernwaarden uit het document zijn leidend voor de ontwerpkeuzes op zowel het gebied van stedenbouw als architectuur.

Er ontstaat een architectonisch geheel tussen de nieuwe inpassingen onderling in samenhang met de omliggende bebouwing, een doorwaadbaar ontwerp, alzijdig benaderbaar, alzijdig bruikbaar.

Het resultaat moet leiden tot een nieuw soort stedelijk wonen in Oosterhout. Kloeke gebouwen van metselwerk in een groene omgeving waar het prettig verblijven is.

ONTWIKKELINGEN

IMPRESSIES



Overzicht - Arendspalein



1. ABN-AMRO locatie



2. Rabobank locatie



3. Westvleugel Arendshof II

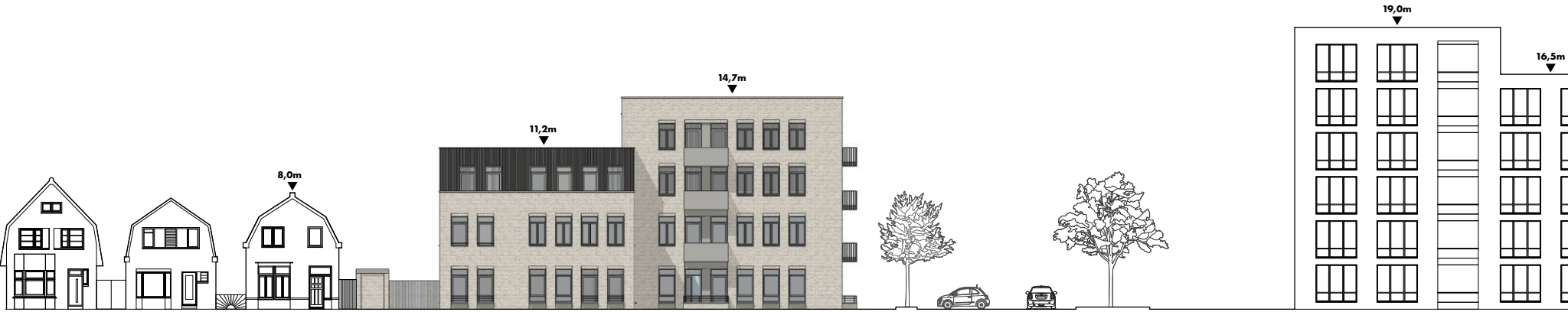
STEDENBOUW

STRAATAANZICHT

1. Straataanzicht

Het nieuwe gebouw sluit met zijn hoogtes aan op de bestaande context. De hoogtes van de bestaande gebouwen uit de omgeving wordt overgenomen in het ontwerp van het nieuwe gebouw waardoor er een vanzelfsprekende overgang ontstaat tussen bestaand en nieuw.

Dit wordt gedaan in de Gasstraat door op goothoogte van het naastgelegen woonhuis een set-back te maken en getrapt gewijs het gebouw op te schalen richting het Arendsplein. Aan het Arendsplein zelf bouwt het volume zich af door het tussenlid naast het hoofdvolume lager te maken richting het naastgelegen appartementengebouw.



A - A / Gasstraat



B - B / Arendsplein

B E E L D K W A L I T E I T



BEELDKWALITEIT

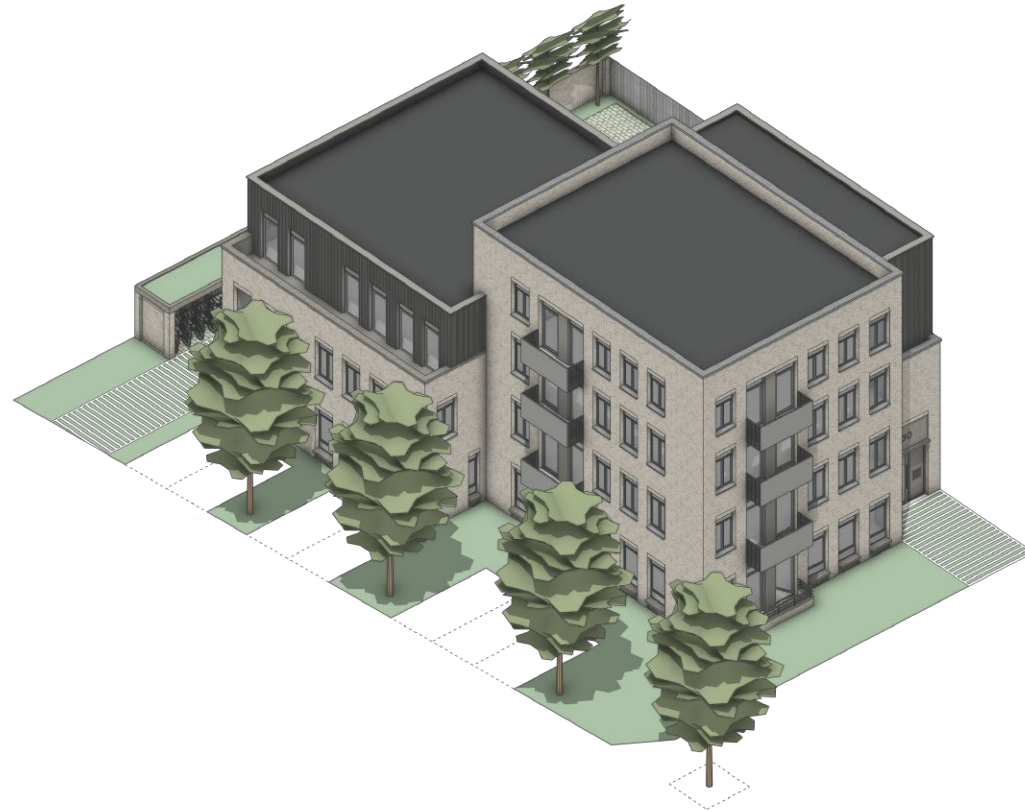
ONTWERPUITGANGSPUNTEN

5. Kleur en materiaal

Het kleur- en materiaalgebruik binnen het stedenbouwkundig plan voor het Arendsplein is er specifiek op gericht samenhang te bewerkstelligen binnen het plangebied enerzijds, maar ook met de (directe) context anderzijds. Door binnen een overkoepelend palet ruimte te laten voor verfijning, wordt de mogelijkheid geboden om onderscheid

Primair zal hierin baksteen toegepast worden. Hierbij wordt een kleurspectrum voorgeschreven, waarbij uitgegaan wordt van een bandbreedte van lichte (nagenoeg witte) tot taupé-kleurige stenen. Stenen met een hoogwaardige uitstraling die aansluiten bij de hoge ambities die uitgelegd zijn op het plangebied.

Mogelijkheden tot nuancering wordt geboden in de keuze voor detaillering. Dit kan zowel afwijkende metselverbanden betreffen, maar kan ook gevonden worden in een onderscheidende detaillering (ter plaatse van (transparante of afwijkende) gevelinvullingen of de overgangen met andere materialen).



AANPASSING SETBACK

VARIANT MAART

AANPASSING 1:

De aanpassing van het bouwvolume (toepassing van set-back) is conform de eerdere opmerking/bespreking uitgewerkt.
De maatvoering van de set-back ontbreekt waardoor de eerdere opmerking blijft staan.
(aandacht voor gebruikswaarde van buitenruimte en voldoende afstand tot toekomstige projectie boom).

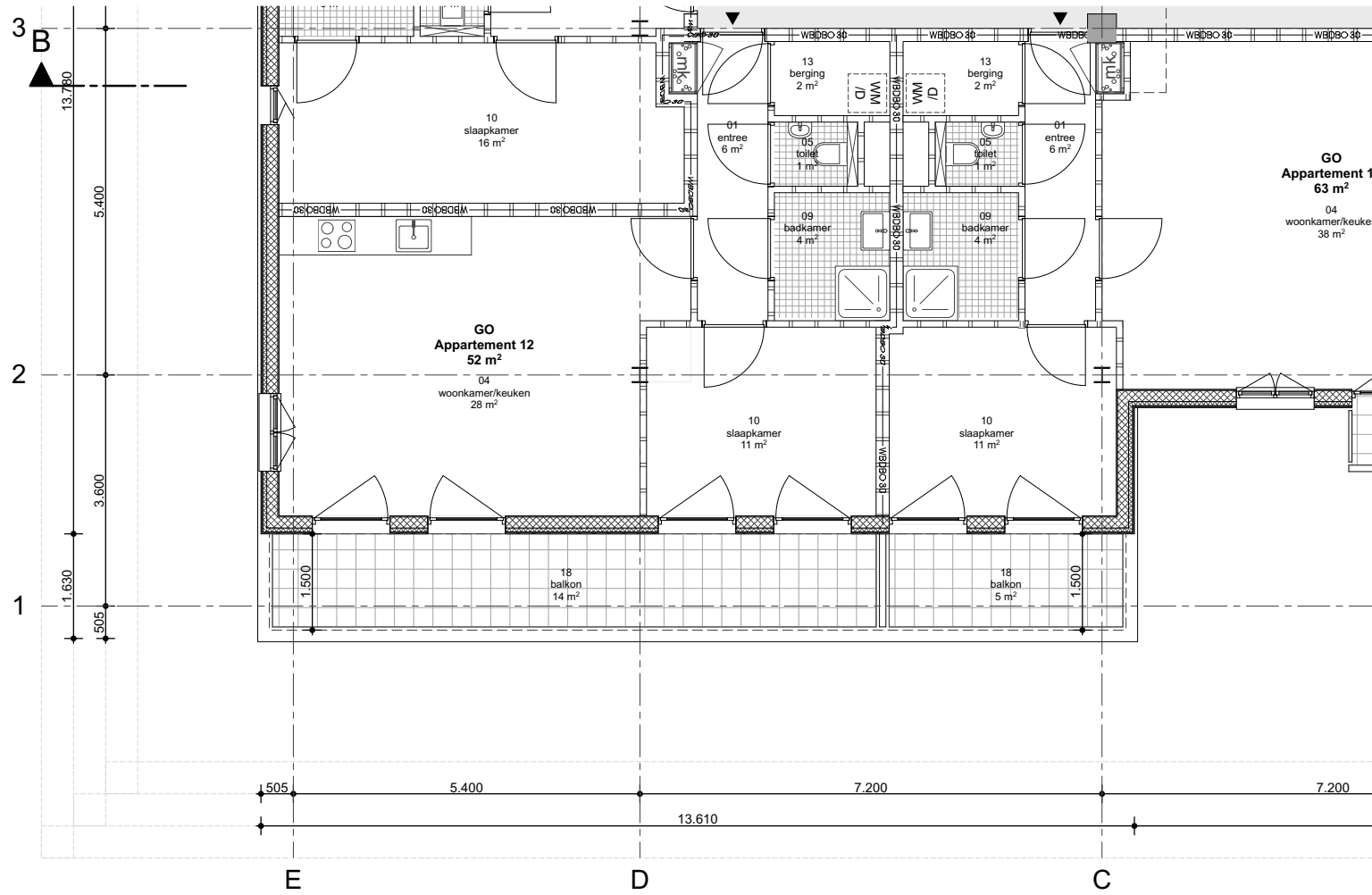
De set-back is aangepast naar de tweede verdieping, conform de wens van de gemeente. De exacte diepte van de set-back zal op een later moment worden bepaald op basis van het advies van de boomadviseur.

Voor de materialisatie van de optopping is de bakstenen gevel vervangen door een plaatmateriaal. Het plaatmateriaal wordt uitgevoerd in dezelfde kleur als de balkons, namelijk 'medium dark bronze'. De combinatie van het warme bruin van het plaatmateriaal en de gele tint van de baksteen creëert een stijlvol contrast tussen beide materialen.



AANPASSING SETBACK

TEKENWERK



AANPASSING HOOFDENTREE

VARIANT MAART

AANPASSING 2:

De aanpassing van de hoofdentree is conform de eerdere opmerking/bespreking uitgewerkt. Wat is de verhouding tussen de uitwerking van een dubbel hoge entree en de plattegrond V1? Welke voorsprong wordt beoogd voor het metselwerk t.o.v. het plaatmateriaal?

De materialisatie van het metselwerk boven de entree is aangepast naar plaatmateriaal, in lijn met de stedenbouwkundige visie voor het Arendsplein.

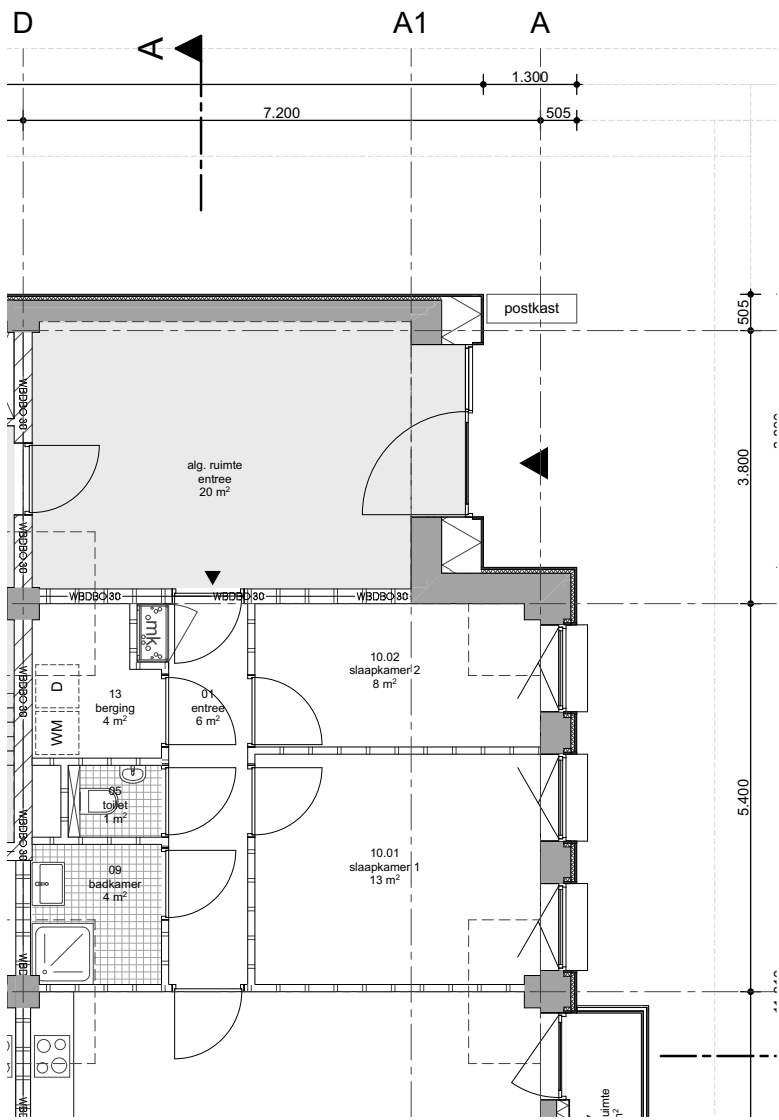
De entree heeft een hoogte van anderhalve bouwlaag en is gecentraliseerd in het midden van het metselwerk. Ondanks de nis wordt de entree duidelijk geaccentueerd, waardoor een uitnodigende en herkenbare toegang ontstaat.

Dit zorgt voor een prettige overgang van de levendige binnenstad naar een gevoel van ‘thuis komen’.



AANPASSING HOOFDENTREE

TEKENWERK



AANPASSING BUITENRUIMTES

ZOOM-IN BUITENRUIMTE AAN HET MAAIVELD

AANPASSING 3:

De aanpassing van de buitenruimtes (in pandig/uitpandig) is conform de eerdere opmerking/bespreking uitgewerkt. Voor de uitpandige buitenruimtes op maaiveld is het van belang te kiezen voor een bouwkundige begrenzing. (balustrade/verhoogde rand als onderdeel van de architectuur en als duidelijke eigendomsgrens).

Door de diepere groene omzooming en de positie van het hoofdvolume, dat verder van de straat afligt, ontstaat er de mogelijkheid om de buitenruimtes buiten het hoofdvolume te situeren, verscholen achter het groen.

Deze opzet biedt niet alleen de kans om ‘volledig’ buiten te zijn, maar versterkt ook de interactie met de openbare ruimte. De buitenruimtes liggen op een manier die een natuurlijke overgang van privé naar publiek creëert, waardoor ze uitnodigen tot informele ontmoetingen en gesprekken.

Dit ontwerp sluit aan bij de stedenbouwkundige visie van het Arendsplein, die gericht is op het bevorderen van sociale interactie en het versterken van de relatie tussen het gebouw en de straat.



AANPASSING BUITENRUIMTES

ZOOM-IN BUITENRUIMTE AAN HET MAAIVELD



ACHTERTERREIN

AANPASSING TERREIN

AANPASSING 4:

De aanpassing van de buitenruimtes (inpandig/uitpandig) is conform de eerdere opmerking/bespreking uitgewerkt.
Voor de uitpandige buitenruimtes op maaiveld is het van belang te kiezen voor een bouwkundige begrenzing.
(balustrade/verhoogde rand als onderdeel van de architectuur en als duidelijke eigendomsgrens).

Door de diepere groene omzooming en de positie van het hoofdvolume, dat verder van de straat afligt, ontstaat er de mogelijkheid om de buitenruimtes buiten het hoofdvolume te situeren, verscholen achter het groen.

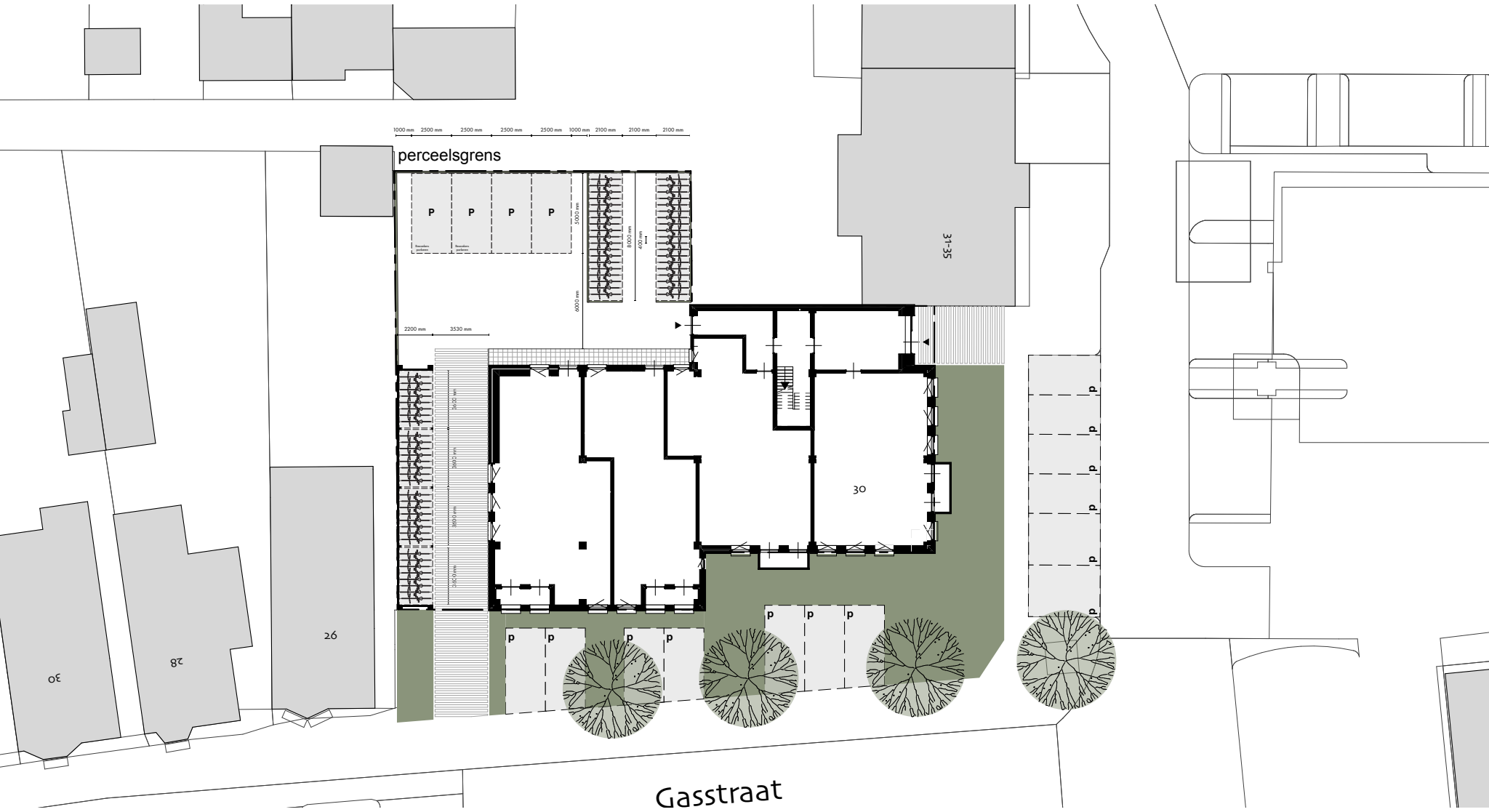
Deze opzet biedt niet alleen de kans om ‘volledig’ buiten te zijn, maar versterkt ook de interactie met de openbare ruimte. De buitenruimtes liggen op een manier die een natuurlijke overgang van privé naar publiek creëert, waardoor ze uitnodigen tot informele ontmoetingen en gesprekken.

Dit ontwerp sluit aan bij de stedenbouwkundige visie van het Arendsplein, die gericht is op het bevorderen van sociale interactie en het versterken van de relatie tussen het gebouw en de straat.



SITUATIE

AANPASSING TERREIN



BEELDKWALITEIT

RESULTAAT



BEELDKWALITEIT

RESULTAAT



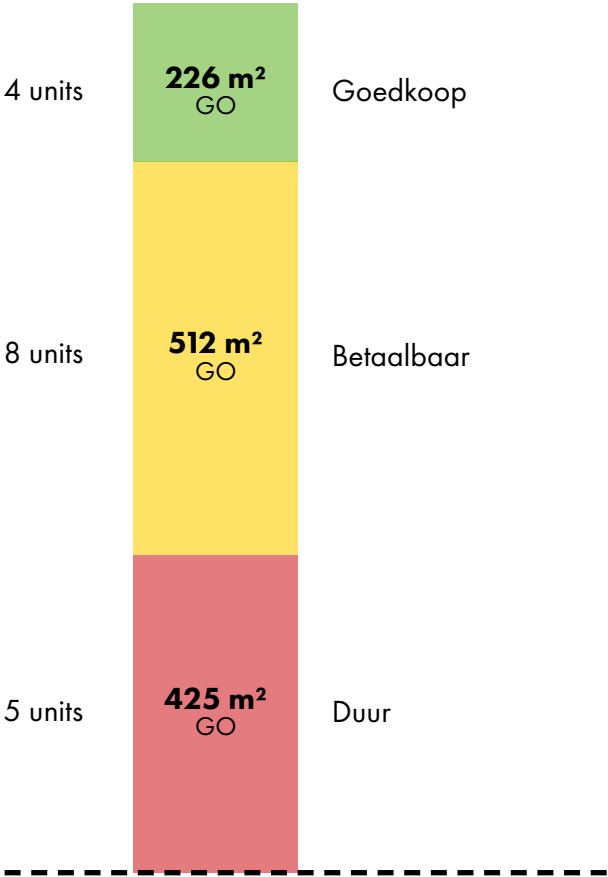
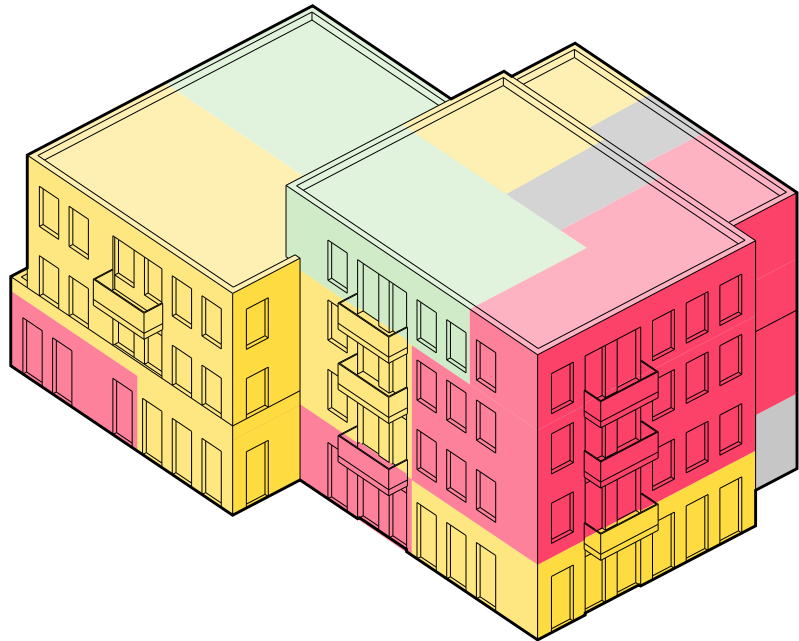
PROGRAMMA

Door het bestaande winkelcentrum compacter te maken ontstaat er een condensatie van het commerciële programma. Hierdoor ontstaat ruimte voor woonprogramma. Deze hernieuwde balans brengt een andere soort vitaliteit en activiteiten terug in het centrum van Oosterhout.

Dit wordt versterkt door het naleven van een hoogwaardige woonkwaliteit gericht op verschillende doelgroepen. Een divers woonaanbod draagt hierin bij aan een vitaal centrum en daarmee aan een vitale stad. Een gemengd programmatisch aanbod, een stad waarin wonen, winkelen, werken en ontspannen op een vanzelfsprekende manier bij elkaar komen, zorgen voor een dynamische wisselwerking.

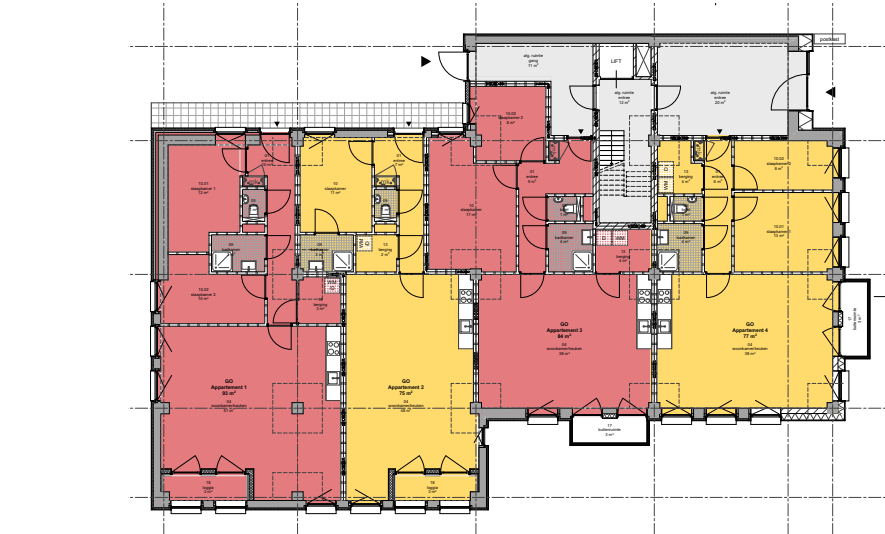
PROGRAMMA

APPARTEMENTEN

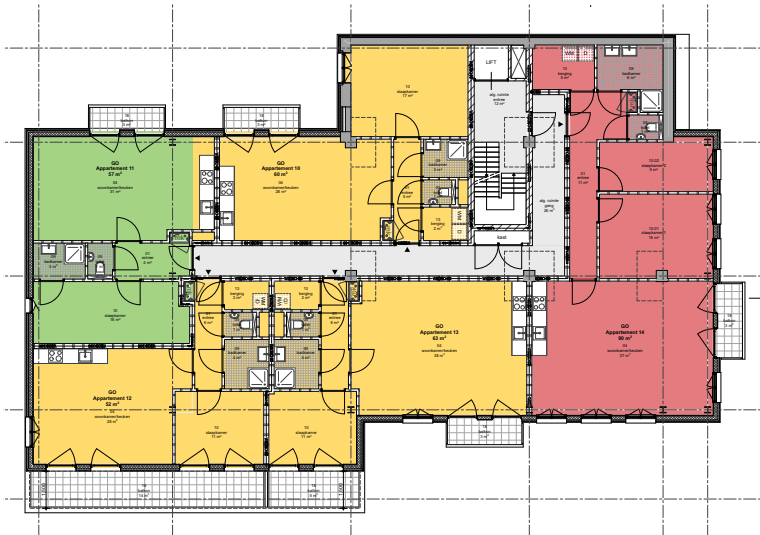


PROGRAMMA

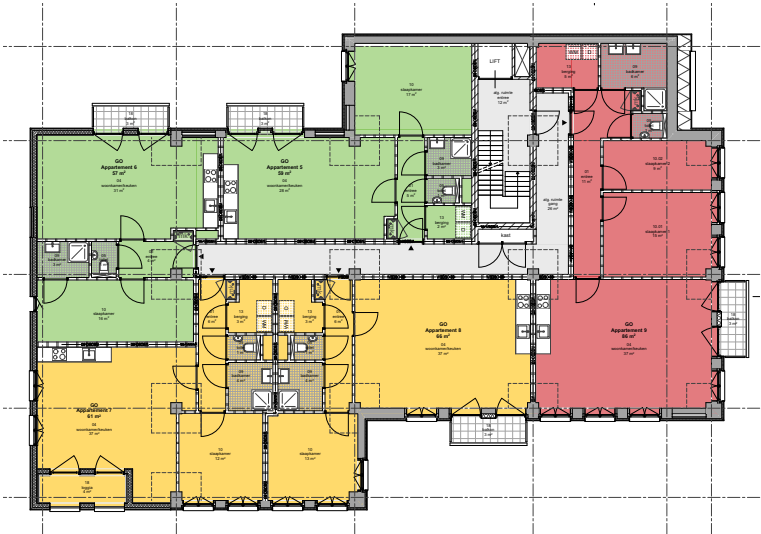
PLATTEGRONDEN



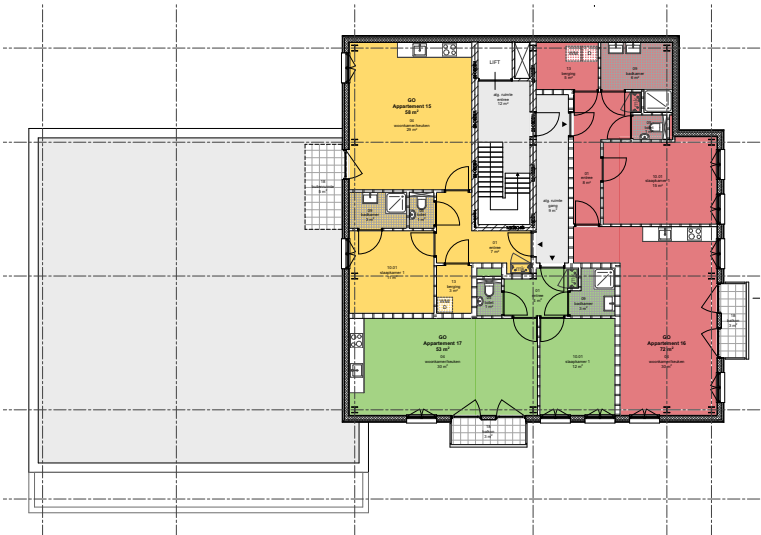
Begane grond



2e Verdieping



1e Verdieping



3e Verdieping

BEGANE GROND



1 E VERDIEPING



2E VERDIEPING



3E VERDIEPING



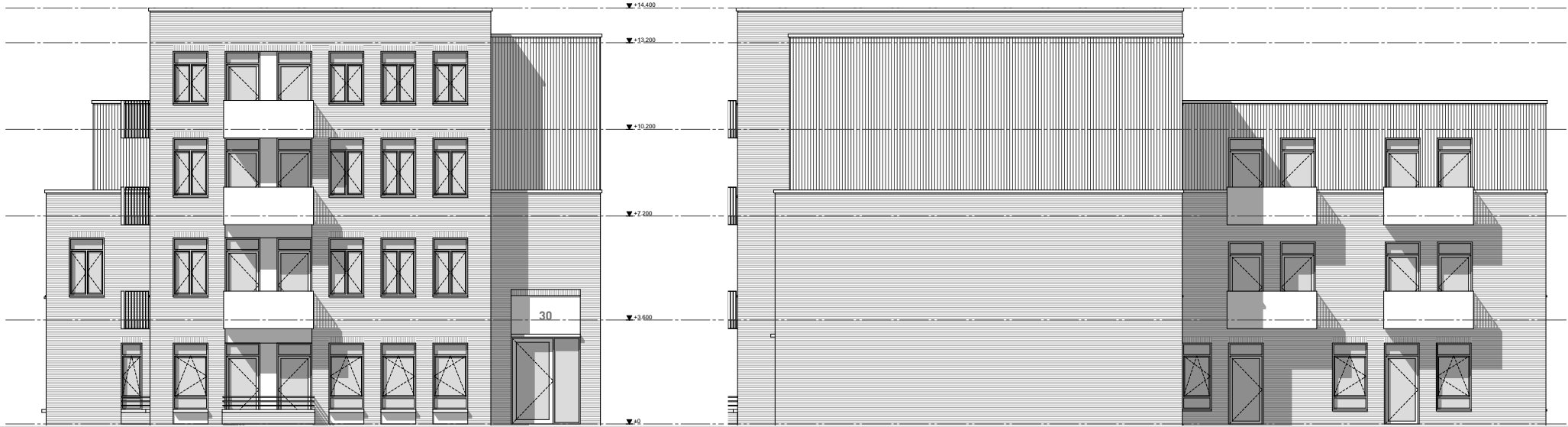
GEVELS
VOOR- & ZIJGEVEL



Voorgevel

Linker zijgevel

GEVELS
ACHTER & ZIJGEVEL

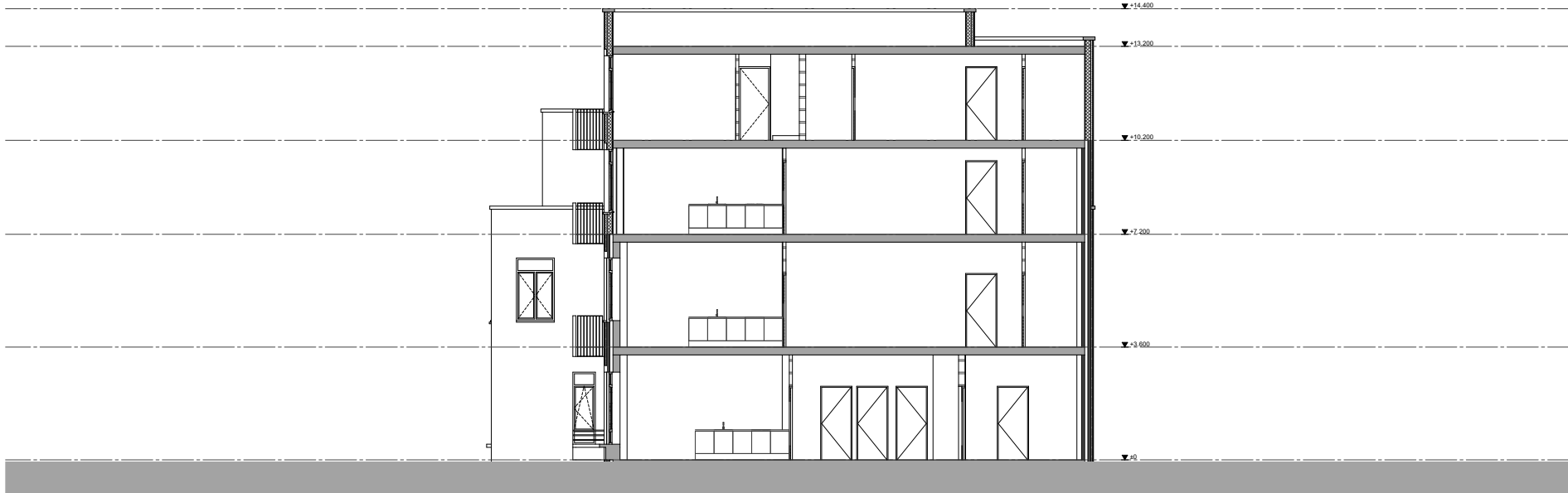


Rechter zijgevel

Achtergevel

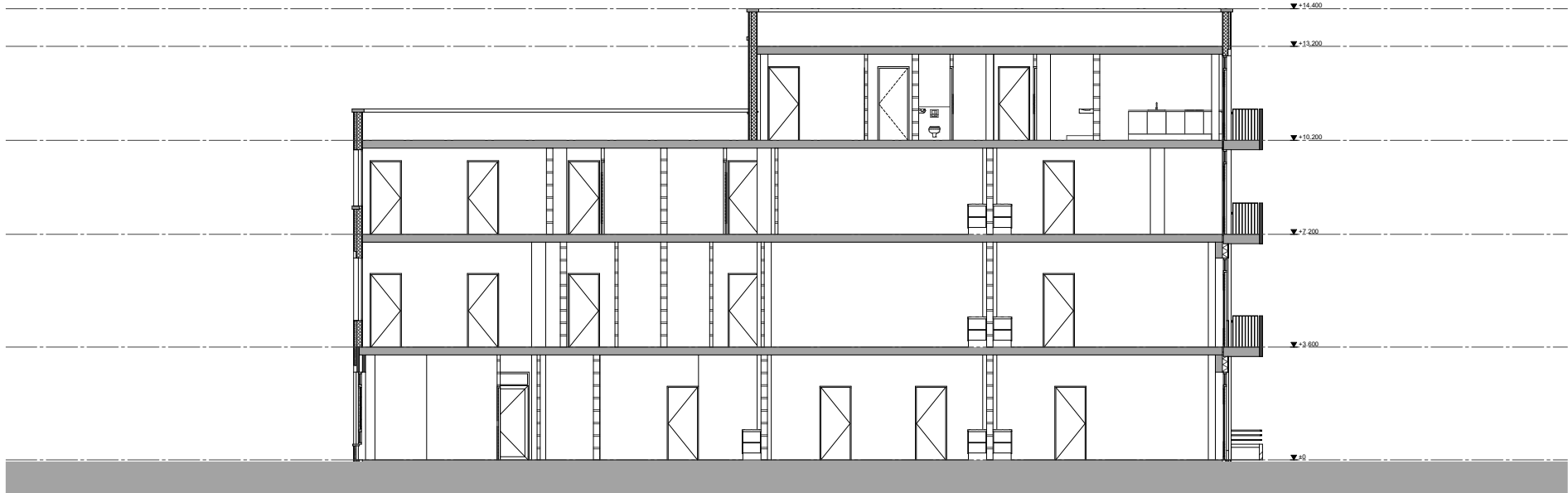
DOORSNEDEN

A - A



DOORSNEDEN

B - B



OPPERVLAKTE STAAT					
Categorie	Verdieping	Woning	Naam	Element ID	Berekend opp.
GO Gebruiksoppervlak					
	Begane grond	Appartement 1	GO	Appartement 1	93
	Begane grond	Appartement 2	GO	Appartement 2	75
	Begane grond	Appartement 3	GO	Appartement 3	84
	Begane grond	Appartement 4	GO	Appartement 4	77
					329
	1 e verdieping	Appartement 5	GO	Appartement 5	59
	1 e verdieping	Appartement 6	GO	Appartement 6	57
	1 e verdieping	Appartement 7	GO	Appartement 7	61
	1 e verdieping	Appartement 8	GO	Appartement 8	66
	1 e verdieping	Appartement 9	GO	Appartement 9	86
					329
	2e verdieping	Appartement 10	GO	Appartement 10	60
	2e verdieping	Appartement 11	GO	Appartement 11	57
	2e verdieping	Appartement 12	GO	Appartement 12	52
	2e verdieping	Appartement 13	GO	Appartement 13	63
	2e verdieping	Appartement 14	GO	Appartement 14	90
					322
	3e verdieping	Appartement 15	GO	Appartement 15	58
	3e verdieping	Appartement 16	GO	Appartement 16	72
	3e verdieping	Appartement 17	GO	Appartement 17	53
					183
					1.163 m2

PARKEREN

PARKEREN

AUTO PARKEREN

Parkeerbalans Auto Arendsplein 30 | Oosterhout | OBV 2022

Normatieve parkeerbehoefte huidige situatie

Functie	P-norm	pp per	Aantal	Eenheid	Aantal pp (zonder dubbelgebruik)
					Eigen geb.
Commerciële dienstverlening	2,30	100 m2 bvo	850	m2 bvo	19,6
Totaal (afgerond)					20

Normatieve parkeerbehoefte nieuwe situatie

Functie	P-norm		pp per	Aantal	Eenheid	Aantal pp (zonder dubbelgebruik)		
	Eigen geb.	Bezoek*				Eigen geb.	Bezoek	Totaal
Koop/huur, duur	1,2	0,1	Woning	5	stuks	6	0,5	6,5
Koop/huur, midden	1	0,1	Woning	8	stuks	8	0,8	8,8
Koop/huur, goedkoop	0,9	0,1	Woning	4	stuks	3,6	0,4	4
Totaal (afgerond)						17,6	1,7	19,3

Parkeerplaatsen geschikt voor saldering

Parkeerbehoefte huidige functie	20
Parkeerplaatsen eigen terrein huidige situatie	7
Parkeerplaatsen geschikt voor saldering	13

Huidige situatie heeft een p-vraag van 13 parkeerplaatsen in de openbare ruimte op maatgevend moment
Wordt het bezoekersparkeren opgelost in de openbare ruimte

Aanwezigheidspercentages

Functie	Ochtend		Middag		Werkdag		Koopavond	Nacht	Zaterdag		Zondag
					Avond				Middag	Avond	Middag
Wonen (bewoners)	50%	50%	90%	90%	90%	100%	60%	80%	70%		
Wonen (bezoekers)	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%			
Kantoren/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%					

Oplossen bezoekersparkeren op Eigen terrein (inclusief saldering)

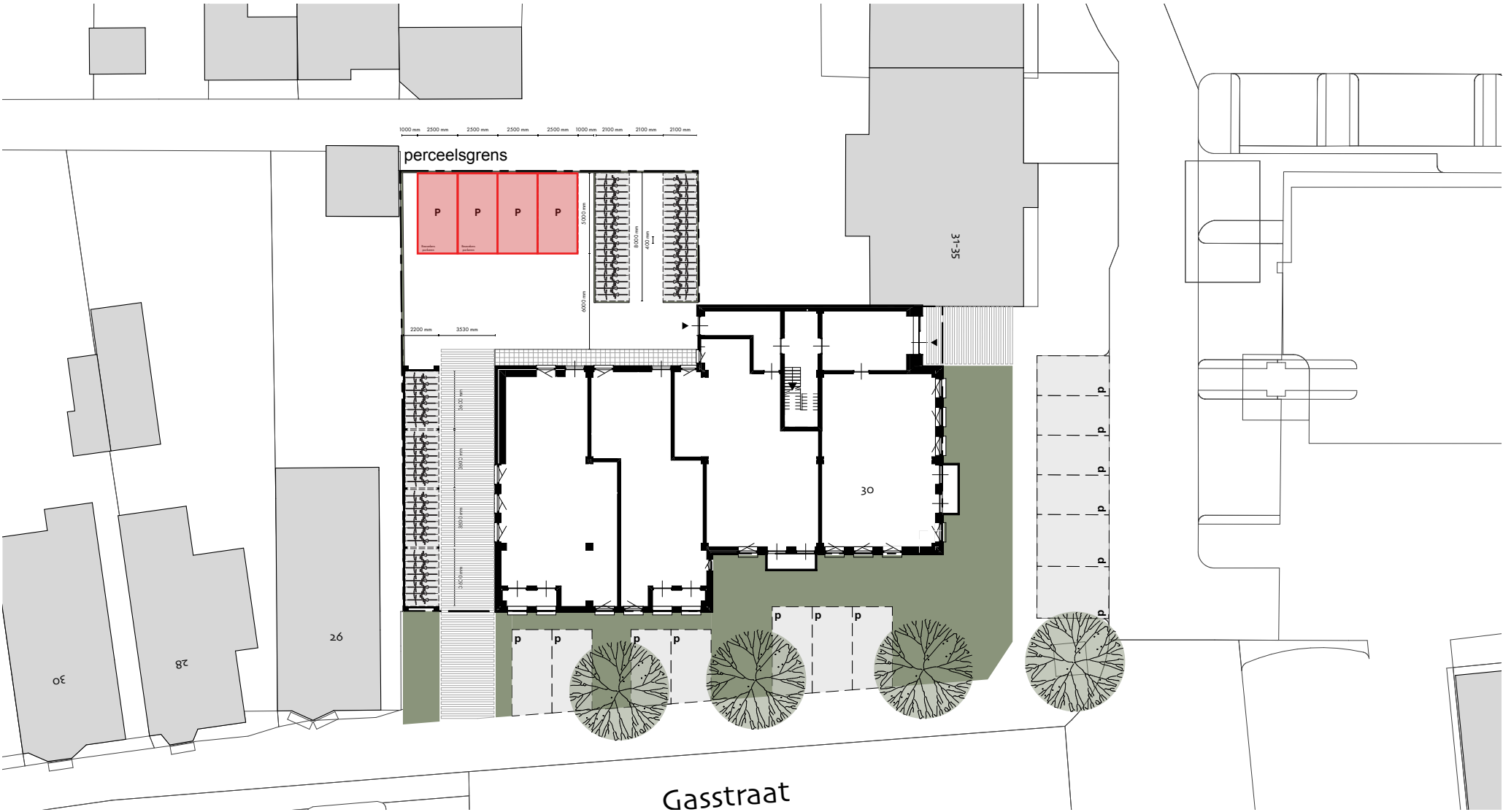
Functie	Ochtend		Middag		Werkdag		Koopavond	Nacht	Zaterdag		Zondag
					Avond				Middag	Avond	Middag
Oude situatie	-13,0	-13,0	-0,7	-0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nieuwe situatie											
Wonen (bezoekers)	0,2	0,3	1,4	1,2	0,0	1,0	1,7	1,2			
Saldo	-12,8	-12,7	0,7	0,5	0,0	1,0	1,7	1,2			
Nog op te lossen (bezoekers)	-13,0	-13,0	1,0	1,0	0,0	1,0	2,0	2,0			
Saldo (afgerond)											

Oplossen bewonersparkeren

Functie	Ochtend		Middag		Werkdag		Koopavond	Nacht	Zaterdag		Zondag
					Avond				Middag	Avond	Middag
Parkeervraag bewoners	8,8	8,8	15,8	15,8	17,6	10,6	14,1	12,3			
Parkeeraanbod eigen terrein	2	2	2	2	2	2	2	2			
Saldo	6,8	6,8	13,8	13,8	15,6	8,6	12,1	10,3			
Nog op te lossen op privaat terrein	7,0	7,0	14,0	14,0	16,0	9,0	13,0	11,0			
Nog op te lossen op privaat terrein (afgerond)											

Conclusie

Parkeerplaatsen Bezoekers op eigen terrein	2
Parkeerplaatsen Bewoners op eigen terrein	2
Parkeerplaatsen op privaat terrein (Forum)	16



PARKEREN

FIETS PARKEREN

Parkeerbalans Fietsen Arendsplein 30 | Oosterhout | OBV 2022

Normatieve parkeerbehoefte fietsen nieuwe situatie

Functie	P-norm		pp per	Aantal	Eenheid	Eigen geb.
	Eigen geb.	Bezoek*				
Koop/huur, duur	5	-	Woning	5	stuks	25
Koop/huur, midden	4	-	Woning	8	stuks	32
Koop/huur, goedkoop	3	-	Woning	4	stuks	12
Totaal (afgerond)						69

