VERSLAG PARTICIPATIESESSIE

OOSTERHEIDE LOCATIE 2

21 MAART 2024 IN FLORALIA PARK

Thuisvester
ACTIEF in duurzaam wonen

Verslag participatiesessie Oosterheide locatie 2

Thuisvester wil in de wijk Oosterheide vijf locaties gaan herontwikkelen. Locatie 2 bevat de woningen aan de Boerhaavelaan 33 t/m 77. Thuisvester is voornemens deze woningen te slopen en hiervoor nieuwbouw te realiseren. Op deze wijze wil Thuisvester een belangrijke bijdrage leveren aan de verbetering van de wijk.

Thuisvester heeft een participatiesessie georganiseerd om plannen verder toe te lichten en de feedback op te halen van de omwonenden. De sessie is op donderdag 21 maart 2024 tussen 19.00 – 20.30 uur gehouden in Floralia Park te Oosterhout.

De uitnodiging voor de informatiesessie is verstuurd naar[1]:

- Omwonenden in de directe omgeving van de projectlocatie:
    - Boerhaavelaan nr. 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 26, 27, 28, 29, 30 ,31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 58, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 165, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 181, 183 en 187
    - Buys Ballotlaan nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 47 en 49
    - Daltonstraat nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19 en 21
    - Galvanistraat nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 en 28
    - Hildebrandlaan nr. 28, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148, 150, 152, 156, 158, 160, 162 en 164
    - Kamerlingh Onneslaan nr. 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62 en 64
    - Lorentzlaan nr. 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57 en 59
    - Musschenbroekstraat nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 en 19
    - Ohmstraat nr. 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 13, 15, 16, 17 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 27 en 29
    - Stevinstraat nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 en 17
    - Van leeuwenhoeklaan nr. 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 94, 96, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148, 150, 152 ,154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 170, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 194, 196, 198, 200, 202, 204, 206, 208, 210, 214, 216, 218, 220 een 222
    - Wattstraat nr. 1, 3, 5, 7, 9 en 11
- Gemeente Oosterhout
- Huurdersvereniging Oosterhout
- Groene Tafel Oosterhout (Natuurmonumenten, Bijenhoudersgilde Oosterhout, IVN Mark & Donge, Milieudefensie Oosterhout)

[1] De uitnodigingsbrief en de adressen zijn als bijlage 1 toegevoegd aan dit verslag.

Tijdens de bijeenkomst waren de volgende personen aanwezig[2]:

- Omwonenden:
    - Er waren 20 omwonenden aanwezig.
- Thuisvester:
    - De heer R. van der Ploeg, ontwikkelmanager
    - Mevrouw Y. Balemans, gebiedsmanager
    - De heer E. Merkx, projectleider
    - De heer J. van Overbeek, coördinator verhuurprojecten
    - Mevrouw C. van Dongen, management assistent vastgoed
- Los – Ruime maak je samen:
    - De heer G. Smulders, landschapsarchitect
    - De heer H. van Duppen, ruimtelijk ontwerper
- KAW Architecten:
    - De heer H. Wanders, architect
    - Mevrouw C. Tabeling, architect
- Gemeente:
    - De heer T. van Dreumel, projectleider
    - De heer M. Bakker, senior stedenbouwkundige
    - Mevrouw V. Hoogkamer, project medewerker
    - Mevrouw K. Marijnissen, wijkmakelaar
- Huurdersvereniging Oosterhout
    - De heer L. Hulsker

<u>Ontwikkeling</u>

De heer Van der Ploeg heet iedereen welkom bij deze participatiesessie. Op 6 november 2021 heeft Thuisvester voor het eerst een participatiesessie georganiseerd voor de ontwikkeling Oosterheide locatie 2. Deze locatie omvat de woningen aan de Boerhaavelaan 33 t/m 77. Thuisvester is voornemens deze woningen te slopen en hiervoor nieuwbouw te realiseren. In de 1e sessie heeft Thuisvester en LOS rondgelopen met de omwonenden en is er opgehaald wat de omwonenden belangrijk vinden in hun wijk. Naar aanleiding hiervan zijn er drie modellen getekend, die op 14 maart 2022 aan de omwonenden zijn gepresenteerd. Vanavond zal aan de hand van de presentatie van LOS het gekozen voorkeursmodel verder besproken worden met de aanwezigen[3]. Ook zal het architectenbureau KAW meer vertellen over hun ontwerp[4].

Thuisvester wil de huidige 24 sociale huurappartementen slopen en hier 60 nieuwe sociale huurappartementen terugbouwen verdeeld over 2 compacte gebouwen. Thuisvester wil met deze nieuwbouw en de herinrichting van de openbare ruimte een nieuwe kwaliteitsimpuls geven aan de wijk. Thuisvester wil de lange wachtlijst voor woningzoekende bedienen door toevoeging van extra nieuwe sociale huurwoningen en daarmee de doorstroom in de wijk op gang brengen.

---

[2] De lijst met aanwezigen met persoonsgegevens is als bijlage 3 beschikbaar bij dit verslag en wordt op aanvraag verstrekt indien daar een dwingende noodzaak voor bestaat.
[3] De presentatie en de posters van LOS zijn als bijlage 3.a., 3.b. en 3.c. toegevoegd aan dit verslag.
[4] De presentatie van KAW is als bijlage 4 toegevoegd aan dit verslag.

Ontwerp

De Heer Smulders neemt de aanwezigen aan de hand van een presentatie mee in het ontwerp. Het is nog geen definitief plan, maar het is wel afgestemd met de gemeente. We zitten in begin van proces. De gemeente moet nog instemming met het plan. Daarna volgt er nog een wijzigingsprocedure van het omgevingsplan. In het gunstigste geval verwacht Thuisvester over 2 jaar te kunnen starten met de sloop en nieuwbouw.

Voor deze locatie heeft LOS gekeken hoe de omgeving in elkaar zit. Thuisvester wil goede woningen en een plezierige woonomgeving creëren. Nadat er in de eerste sessie met de omwonenden in de wijk te is rondgelopen en de input van hen is opgehaald, zijn er 3 modellen door middel van maquettes gepresenteerd in de 2e bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst hadden de meeste aanwezigen een voorkeur voor model 2. LOS heeft vervolgens model 2 verder uitgewerkt. Dit model met de twee gebouwen heeft een kleinere footprint dan het huidige gebouw. Hierdoor ontstaat er meer ruimte om de gebouwen en wordt het ontwerp speelser en minder afgesloten. Dit geeft volgens Thuisvester een goede impuls aan de wijk. Men wil de nieuwe groenstructuur verbinden met de huidige wijkgroenstructuur. Dit model heeft ook het minste impact op de omwonende en zorgt voor meer woonplezier in de wijk.

Figuur 1: Model 2 en het concept inrichtingsplan.

De gebouwen zullen 5 en 6 lagen hoog worden. LOS heeft dit model verder bekeken en men heeft een ook een bomenstudie laten uitvoeren. Hierin zijn de bomen beoordeeld en vastgesteld welke

bomen een goede en welke een slechtere of minder goede kwaliteit hebben. De twee gebouwen worden nu geplaatst op de locatie waar de bomen volgens het rapport van mindere kwaliteit staan. Echter zullen voor de bouw wel een aantal goede bomen gerooid moeten worden. Deze bomen worden met een factor 2 gecompenseerd.

Er is ook gekeken naar het effect van de gebouwen op de omgeving met betrekking op de zonnestand en de schaduw op de omliggende gebouwen. Het model van de twee gebouwen zorgen voor de minste schaduw op de omliggende woningen. Ook liggen de gebouwen zo gunstig mogelijk om de geluidshinder van de nabij gelegen A27 zo veel mogelijk te beperken.

Thuisvester heeft samen met de gemeente uitvoerig gekeken naar het parkeren op deze locatie. Men wil niet extra parkeerdruk creëren in de wijk. Dat betekent dat men 36 extra parkeerplaatsen zal moeten toevoegen in het plangebied. In het ontwerp is daar rekening mee gehouden.

Ontwerp

De heer Wanders (architect) neemt de aanwezigen mee in het ontwerp van de twee gebouwen. Hij heeft van Thuisvester de opdracht gekregen om het voorkeursmodel van de 2 blokken met elk ongeveer 60 woningen verder uit te werken naar een ontwerp. De blokken hebben respectievelijk 5 en 6 woonlagen. De blokken dienen wel een verbinding te hebben met elkaar. De entrees liggen in het midden tegenover elkaar. Hij heeft bewust gekozen voor rood metselwerk met een opvallende gele gevel voor de entrees. In gevels wordt daar waar mogelijk groen opgenomen.

Figuur 2: Perspectief vanuit de Boerhaavelaan

Thuisvester wil een breed aantal doelgroepen huisvesten op deze locatie met vooral 1 en 2-persoon huishoudens. Daarom is er een diverse mix van appartementen op iedere verdieping te vinden. Daarbij zorgt men voor veel daglicht in de woningen en de gangen. De plattegronden die in de bijlage

zijn opgenomen is een schetsontwerp en kunnen dus nog gewijzigd worden[5]. De appartementen hebben 1 of 2 slaapkamers en zullen respectievelijk 50 tot 75 m2 groot worden. De balkons zullen niet gesitueerd worden aan de kant van de Boerhaavelaan en de omliggende woningen omwille van privacy. De balkons zijn juist meer gericht naar het groen. Op de begane grond zijn bewust ook woningen ingetekend naast de algemene voorzieningen en de gemeenschappelijke fietsenberging om meer sociale controle en levendigheid te krijgen. Hierdoor voorkomt men dat er net als in de huidige situatie een dichte plint met alleen dichte bergingen en garages zijn. Naast de centrale fietsenberging op de begane grond heeft elke woning een ruime inpandige berging.

Figuur 3: Perspectief tussen de woongebouwen

Er is ook rekening gehouden met de waterhuishouding om zo regenwater in het gebied zelf op te vangen. Er komen wadi's en het dak van het gebouw zal indien mogelijk geschikt gemaakt worden om water vast te houden bij hevige regenval. Mogelijk kan men dit gaan gebruiken voor de bewatering van de binnenplaats. Men heeft ook goed gekeken naar de overgang richting het bestaande groen. In de huidige situatie loopt er een weg voor het gebouw dwars door het gebied. Thuisvester wil echter meer groen In de wijk realiseren. Door de ontsluiting en het parkeren anders te organiseren kan het gebied tussen de blokken groen en autovrij worden.

[5] De presentatie van KAW is als bijlage 4 toegevoegd aan dit verslag.

Tussen de blokken komen diverse zitelementen met diverse hoogtes om te genieten van de groene parkachtige omgeving. Er zullen ook bomen bij geplant worden met wandelpaden door het gebied. Dit zullen natuurlijke paden worden die gemaaid worden. De parkeerplaatsen worden zoveel uitgevoerd in grasbetonklinkers.

Feedback, vragen en opmerkingen

Er wordt door een aantal aanwezigen heftig gereageerd op de keuze voor model 2. Sommige aanwezigen geven aan dat Thuisvester deze keuze niet had mogen maken gezien de beperkte opkomst van de 2e sessie. Men denkt dat Thuisvester deze keuze heeft gemaakt voor model 2, omdat de toen aanwezige wethouder Kastelijns zijn voorkeur voor dit model heeft uitgesproken. Daarnaast is men van mening dat de aanwezigen destijds hun voorkeur voor model 1 hebben uitgesproken. Model 1 voorziet in een groter blok op de huidige locatie van het te slopen gebouw. Zowel Thuisvester als LOS delen deze mening niet. Zij hebben een andere beleving van de 2de participatiesessie en de toen uitgesproken voorkeur. Anders was model 2 ook niet verder uitgewerkt.

Er is ook weerstand over het parkeren op deze locatie. Men geeft aan dat de parkeerdruk nu al hoog is en men op piekmomenten niet kan parkeren of hun bezoek niet kan parkeren in de wijk. De heer Van der Ploeg geeft aan hij weet dat parkeren een hot item is. Thuisvester volgt hierin de parkeernorm van de gemeente[6]. Men heeft ook goed gekeken naar de parkeerdrukte in de omliggende straten. Men wil het parkeergebied voor de hoge flat afsluiten en bij de twee blokken een nieuw parkeergebied maken. Zoals eerder aangegeven is er in het ontwerp rekening gehouden met extra benodigde parkeerplaatsen. Er komen ook parkeerplaatsen voor minder validen en voor elektrische auto's. De aanwezigen zijn niet tevreden over het aantal parkeerplaatsen dat men in het nieuwe ontwerp wil realiseren. Ook acht met de parkeernorm voor sociale huur niet realistisch. In de Wattstraat zullen geen extra parkeerplaatsen benodigd zijn. Thuisvester geeft nogmaals aan dat men zich houdt aan de parkeernorm van de Gemeente.

Opmerking: Een van de omwonende geeft aan dat het niet gewenst is dat de parkeerplaatsen recht op haar woning wordt geplaatst. Ze krijgt dan telkens de koplampen van de auto's in haar woning binnen. Ze geeft de voorkeur aan een parkeerkoffer. Thuisvester geeft aan dat men hier naar zal kijken.

[6] De parkeernorm van gemeente Oosterhout is vastgesteld november 2022 en geeft voor sociale huur 1 op 1 aan en voor koopwoningen 1 op 1,5.

Opmerking: Kan er geen parkeergarage onder het nieuwe gebouw gerealiseerd worden?

Antwoord *Nee dat is financieel en ruimtelijk niet gewenst en niet mogelijk. We willen juist een open en transparante plint realiseren met woningen in plaats van de huidige garageboxen. Dat was ook de wens van de buurt tijdens de eerdere participatiesessies.*

Vraag: Welke bomen wil Thuisvester gaan rooien?

Antwoord: *De bomen met een rode cirkel eromheen zoals deze zijn afgebeeld in de onderstaande afbeelding zullen mogelijk moeten worden gerooid. De 5 Amerikaanse eiken, die aan het begin staan van de bomenrij zullen moeten wijken. Een zesde boom in deze rij kan mogelijk behouden blijven. Twee verschillende boomonderzoeken geven aan dat deze bomen een matige kwaliteit hebben met een toekomstverwachting van 10 tot 15 jaar. Er volgt nog een aanvullend onderzoek naar de exacte conditie van de 6 Amerikaanse eiken. De bomen zijn niet geregisterd bij de gemeente als monumentale bomen of historisch groen. De meningen zijn verdeeld of deze bomen thuishoren in Nederland. De Amerikaanse eik is namelijk een uitheemse boom. Daarnaast kunnen de takken van dit type bomen bij storm gemakkelijk afbreken. Ze worden daarom al niet meer geplant bij de aanleg van lanen. De te kappen bomen zullen sowieso vervangen worden met een factor 2. Daarbij kijkt men goed naar welke nieuwe bomen er geplant worden en waar.*

Opmerking: Een van de aanwezigen geeft aan dat inwoners vaak vragen om bomen te laten kappen omdat men te veel in de schaduw zitten. Hij vindt dat Thuisvester hier niet naar kijkt. Men bouwt hun gebouwen te dicht op de bomen.

Vraag: Hoe ligt het 2e gebouw ten opzichte van de Wattstraat? Men wil niet dat deze nog meer voor de woningen van de aanwezige komt.

Antwoord: *Het 2e blok komt meer naar de omliggende woningen toe dan het huidige gebouw. Er zit wel een bomenrij tussen dit blok en de omliggende woningen. Van schaduwhinder zal geen sprake zijn.*

Vraag: wat worden de huurprijzen voor deze nieuwe appartementen? De omwonende verwacht dat dit meer zal zijn dan haar huidige huurwoning. Ze geeft aan dat zij niet kleiner wil gaan wonen en dan meer huur wil betalen. Ze geeft aan dat andere bewoners van huurwoningen dat ook niet willen. Sommige hebben zelfs hun berging omgebouwd om langer te kunnen blijven wonen als ze slechter ter been worden. Er is dan geen sprake van doorstroming zoals Thuisvester dat wil. Voor wie bouwt men deze woningen dan?

Antwoord: *De huurprijzen van de nieuwe appartementen zijn nog niet bekend, maar zullen waarschijnlijk gelijk of hoger zijn dan de huurprijs die de omwonende betaalt. Het is prima als de omwonende niet wil doorstromen, maar Thuisvester verwacht dat voor andere huurders dit juist wel een mooie mogelijkheid is. Het is geen verplichting om door te stromen. De heer Van der Ploeg geeft aan dat de wachtlijsten enorm zijn en dat we niet snel genoeg kunnen bouwen om iedereen een fijn thuis te geven.*

Opmerking: *Een van de aanwezigen geeft aan dat Thuisvester dit alles alleen maar doet om haar eigen zakken te vullen. De heer van der Ploeg reageert daar fel op en geeft aan dat Thuisvester een maatschappelijke organisatie is zonder winst oogmerk. Thuisvester investeert veel om fijne sociale huurwoningen in dit gebied te realiseren. Naast nieuwe woningen wordt ook de herinrichting van de openbare ruimte meegenomen. Dit alles om de wijk een kwaliteitsimpuls te geven. Dit kan door extra woningen toe te voegen op de locatie.*

Vraag: Kan een van de gebouwen niet op de plek van de beoogde parkeerplaats geplaatst worden? Dan hoeven er geen bomen gerooid te worden.

Antwoord: Als de gebouwen een andere plek krijgen in het ontwerp dan loopt men tegen andere problemen aan zoals meer schaduw en verminderde privacy naar de omliggende woningen alsmede de geluidsproblematiek van de A27. Thuisvester heeft samen met diverse disciplines en de gemeente gekeken naar verschillende modellen. Dit is het meest gunstige model.

Samenvattend

Er bleek in deze participatiesessie weerstand tegen de keuze voor model 2 met de twee blokken en tegen het kappen van diverse bomen. Een aantal gaven aan een sterke voorkeur te hebben voor model 1 met een groter en hoger gebouw op de locatie van het huidig gebouw. Ook waren er aanwezigen in de zaal die juist enthousiast zijn over model 2 en aanpak van de openbare ruimte. De bewoners die tegenover het huidige gebouw wonen hebben juist een voorkeur voor model 2 dat veel minder massief overkomt. Men ervaart dat de parkeerdruk in de wijk te hoog is en dat er meer parkeerplaatsen in de wijk moeten komen. Een aantal aanwezigen zien niet in voor wie men deze woningen bouwt, want men heeft er geen vertrouwen dat er doorstroming in Oosterheide zal plaatsvinden. Bewoners van Thuisvester die willen doorstromen kunnen zich bij Thuisvester melden waarbij wordt gekeken wat nodig is en met gelijkblijvende woonlasten.

Vervolg

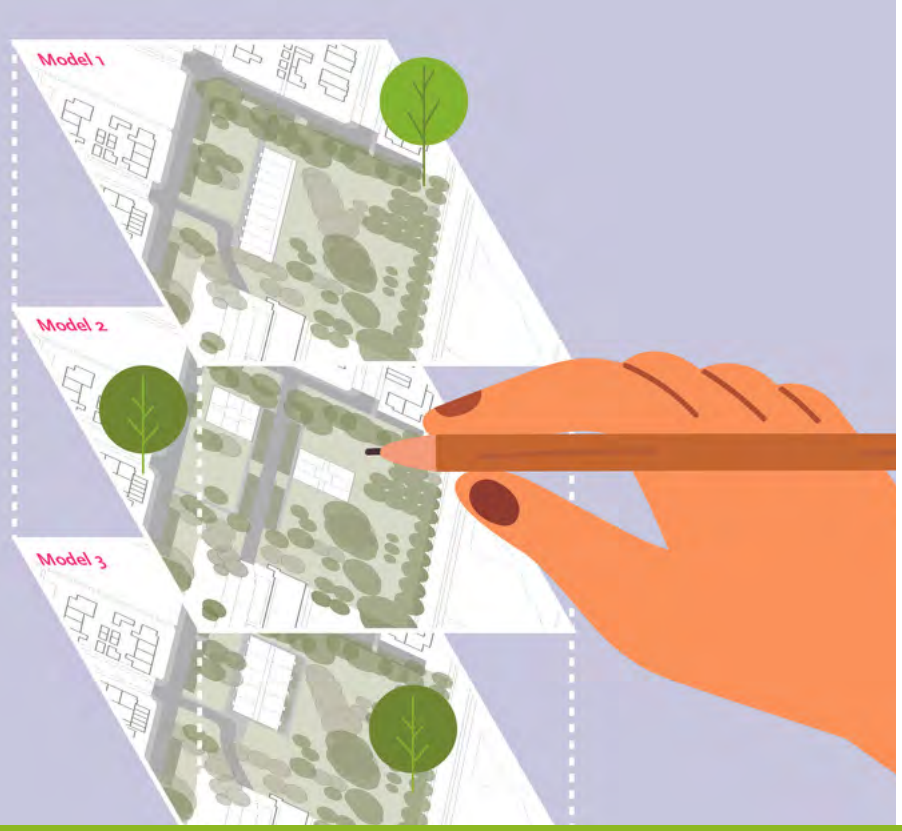
Het voorkeursmodel 2 en de verkregen input uit deze participatiesessie zal besproken worden met het College en mogelijk ook de Gemeenteraad. Ook zal er een aanvullend bomenonderzoek plaatsvinden om de toekomstverwachting van de te kappen bomen beter in te schatten. Daarna zal er een definitieve keuze gemaakt worden en vindt terugkoppeling plaats aan de buurt.

Thuisvester
ACTIEF in duurzaam wonen

gemeente Oosterhout

Ons Oosterheide

Thuisvester gaat in Oosterheide woningen vernieuwen en samen met de gemeente Oosterhout de buitenruimten. Het gaat daarbij om 5 locaties;
Locatie 1 Ranonkelstraat 1 t/m 47 en Anemoonstraat 2 t/m 48
Locatie 2 Boerhaavelaan 33 t/m 77, Locatie 3 Palestrinalaan 1 t/m 143,
Locatie 4 Ranonkelstraat 111 t/m 157 en Locatie 5 Strausshof 1 t/m 47 en 49 t/m 97



Uitnodiging meedenksessie locatie 1 en 2

Datum: donderdag 21 maart 2024

Locatie: Floraliapark, Beneluxweg 63 in Oosterhout

De inlooptijden zijn:

- 19.00 - 20.15 uur locatie 2 - Boerhaavelaan 33 t/m 77
- 20.30 - 21.45 uur locatie 1 - Ranonkelstraat 1 t/m 47 & Anemoonstraat 2 t/m 48

Eerder nodigden we bewoners van zowel locatie 1 als 2 uit voor een bijeenkomst. We haalden daar jouw wensen en ideeën op over de gebouwen, spelen, ontmoeten, veiligheid, groen, verkeer en parkeren. Met deze input zijn de ontwerpers verder aan de slag gegaan. Op 21 maart leggen we de laatste ontwerpen opnieuw aan je voor en horen we graag jouw mening.

Aanmelden
Je kunt je aanmelden via de aanmeldknop op ons-oosterheide.nl, het scannen van de qr code of je kunt de klantenservice van Thuisvester bellen op 085 20 20 777.

We zien je graag op donderdag 21 maart!

Via ons-oosterheide.nl informeren we je regelmatig over de toekomstige ontwikkelingen. Je kunt je daar inschrijven voor een digitale nieuwsbrief en meedenken en reageren.

gemeente Oosterhout

postadres Postbus 10150, 4900 GB Oosterhout telefoon 14 0162 internet www.oosterhout.nl
bezoekadres Slotjesveld 1 Oosterhout twitter @Gem_Oosterhout

stadsontwikkeling
geo-informatie

Project	Looplijst	Datum: 05-03-2024
		Schaal: 1:1000
Onderdeel	Tekening 2	Bestand: M:\Looptekening.dgn
		Get.: RBO

Bewonersavond Oosterheide

Locatie 2

Thuisvester ACTIEF in duurzaam wonen

gemeente Oosterhout

LOS · ruimte maak je samen

We gaan u informeren over Locatie 2

Deze visie heeft nog geen formele bestuurlijke status

De visie is gemaakt door Thuisvester samen met de ambtelijke organisatie

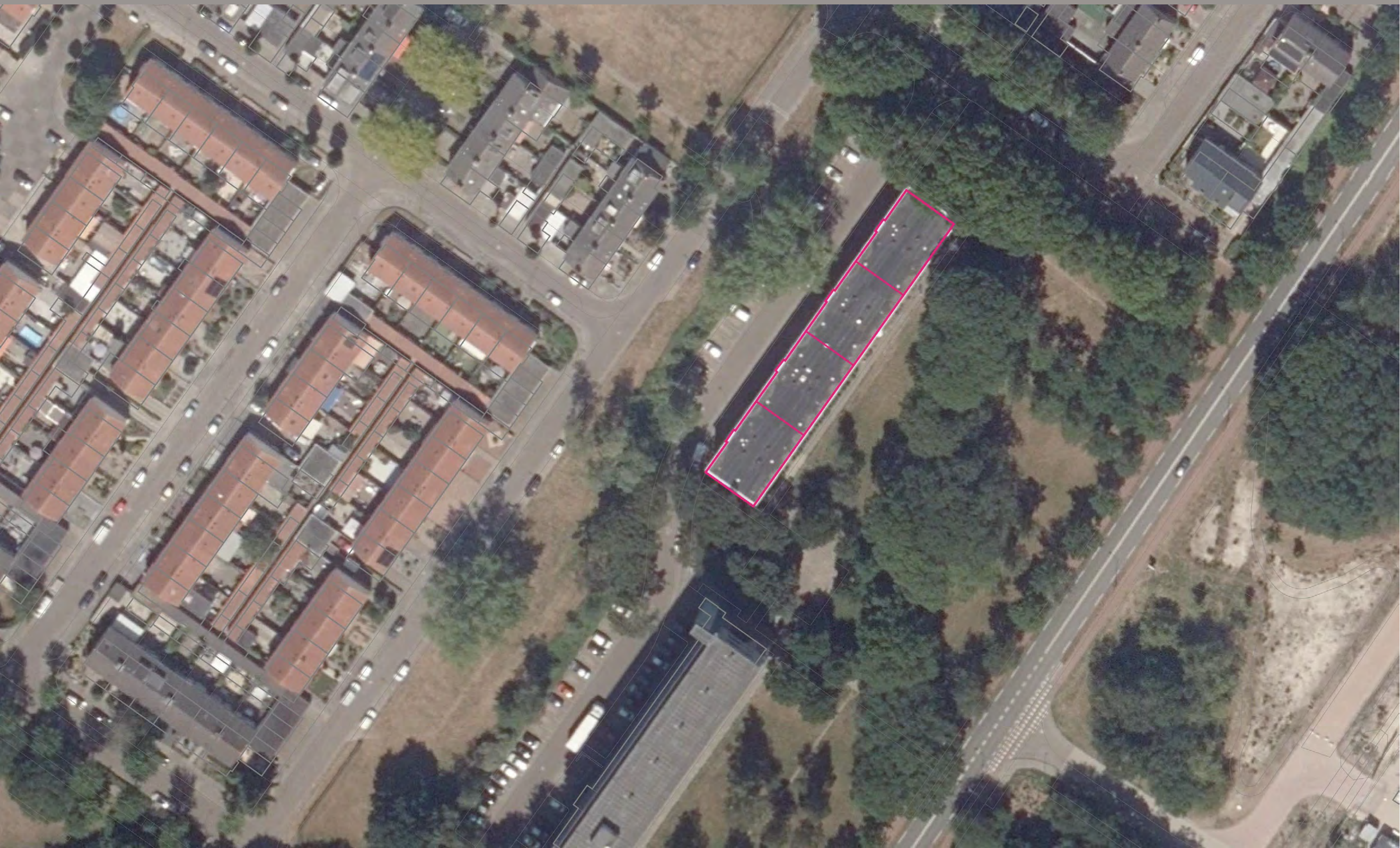
Toelichting
Stedenbouwkundig plan en inrichting openbare ruimte:
Gerbert Smulders, Hein van Duppen
Architectuur: Heini Wanders

STRUCTUURKAART
Wat staat er in de wijkstudie?

FASERING
ons-oosterheide.nl

OPGAVE
sloop 9 protiekflats met 24 woningen = 216 woningen

L2
sloop protiekflats met 24 woningen



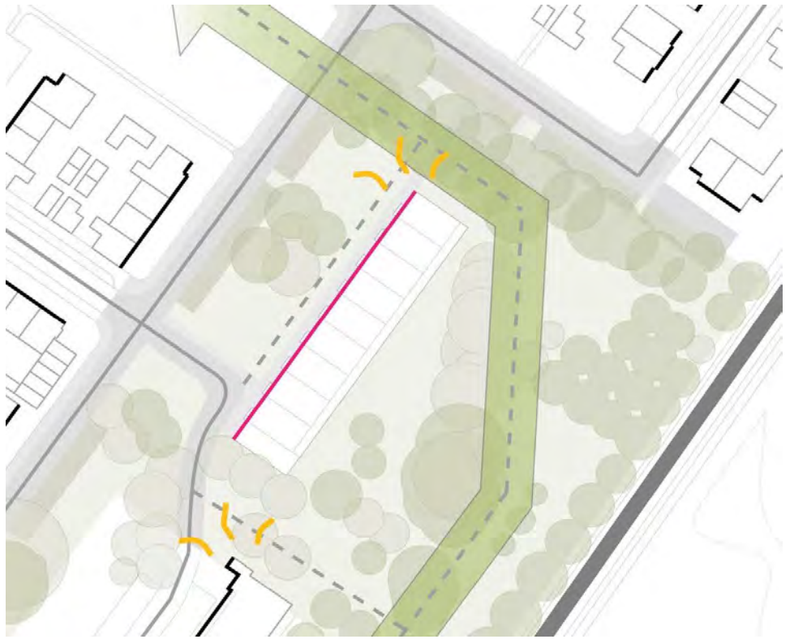
L2
de locatie

https://maps.app.goo.gl/uW89MRk3zHUeUT638

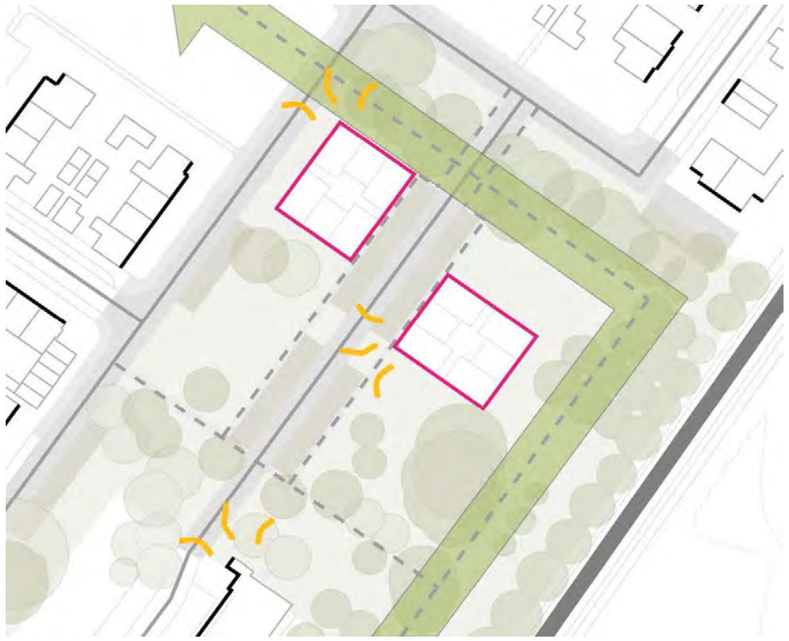
L2
Tweede bijeenkomst met bewoners op maandag 14 maart 2022

L2
Tweede bijeenkomst met bewoners op maandag 14 maart 2022

Model 1



Model 2



Model 3

- Voorkeur vanuit de buurt (aanwezigen)
- Kleine footprint
- Speelse open opzet die niet ‘afsluit’
- Nieuwe typologie geeft impuls
- Verbinding hoofdgroenstructuur & wijkgroen
- Prettige wonen
- Minste impact op bestaande woningen

Model 2

BOMENINVENTARISATIE OOSTERHEIDE

Econsultancy, Bomeninventarisatie oosterheide te oosterhout, 15 maart 2021

L2 - AFSTAND BOMEN TOT BEBOUWING
bomenconditie & bomenafstand van 10, 15 en 20 meter

20 meter afstand als de boom voor de woning staat (in verband met mogelijke klachten over licht en blad)

15 meter afstand bij blinde muur (ivm gezondheid boom en risico op schade gebouw)

10 meter afstand bij parkeervoorziening (ivm gezondheid boom)

L2 - AFSTAND BOMEN TOT BEBOUWING
bomenafstand van 10, 15 en 20 meter

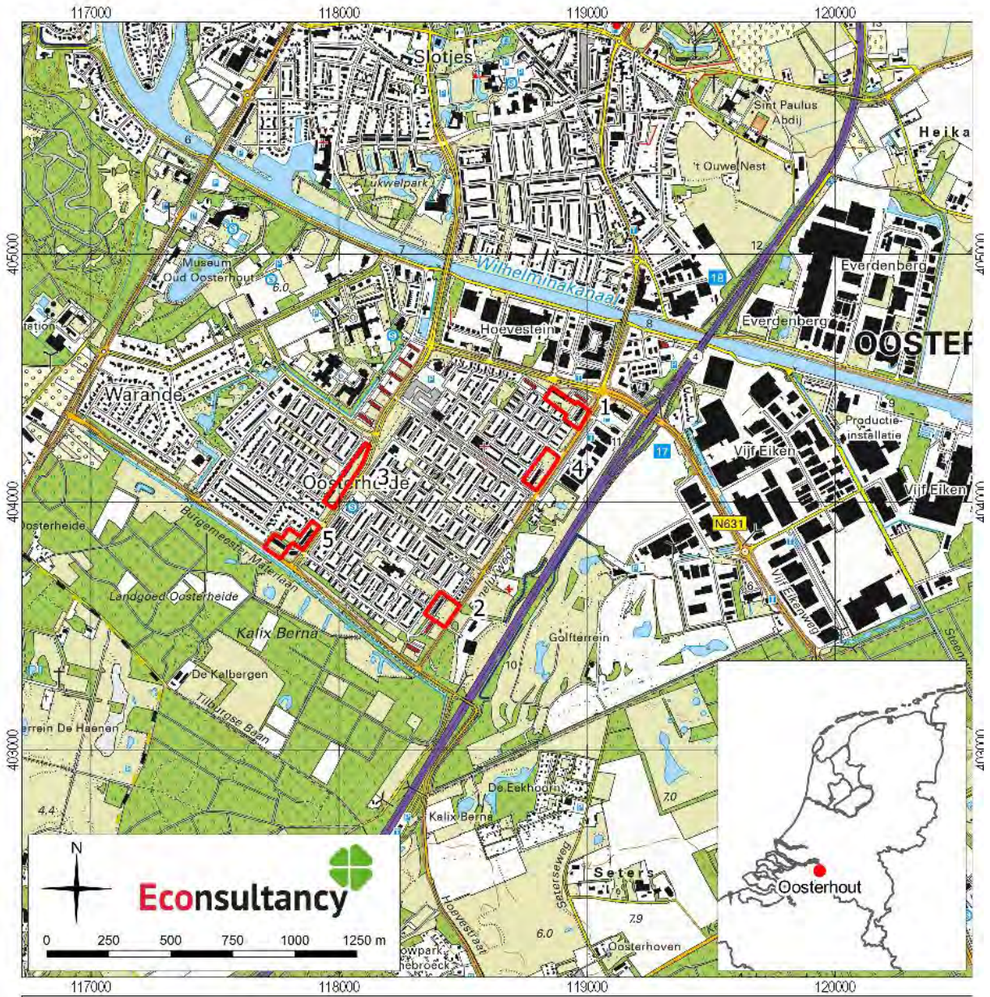
BOMENINVENTARISATIE OOSTERHEIDE
Econsultancy, Bomeninventarisatie oosterheide te oosterhout, 15 maart 2021

- Directe hinder - Kort op gebouw
- Conditie - toekomstverwachting
- Vergroeiing van de kroon

- **Gemeente heeft vervolgens een BEA gedaan . Deze geeft andere conclusies daarom vindt er nu een nieuwe onderzoek plaats.**

Locaties

Figuur 1. Ligging van het plangebied



Archeologisch vooronderzoek Oosterheide in Oosterhout, gemeente Oosterhout (17528.002).

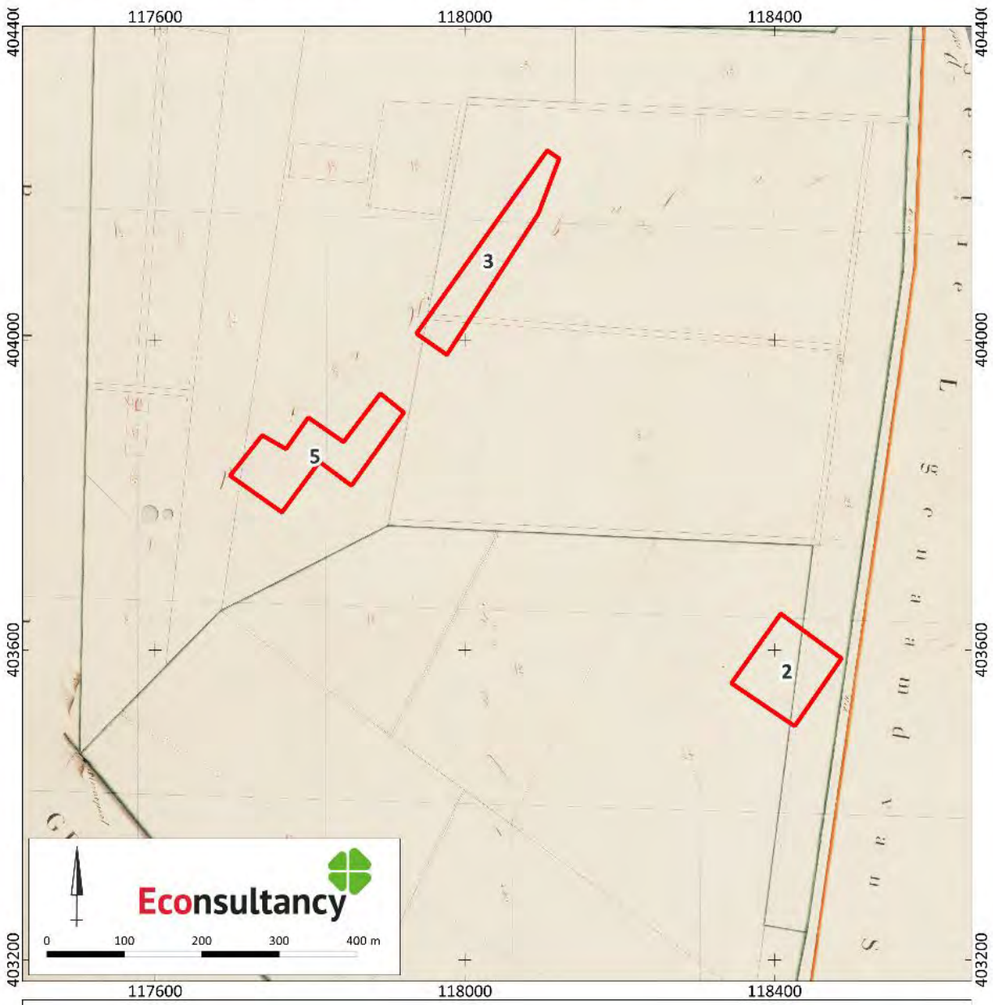
Het plangebied op de topografische kaart (1:25.000). Bron: Kadaster, BRT.

Legenda

plangebied

1811-1832

Figuur 9. Deelgebieden 2, 3 en 5 op de kadastrale minuut uit 1811-1832



Archeologisch vooronderzoek Oosterheide in Oosterhout, gemeente Oosterhout (17528.002).

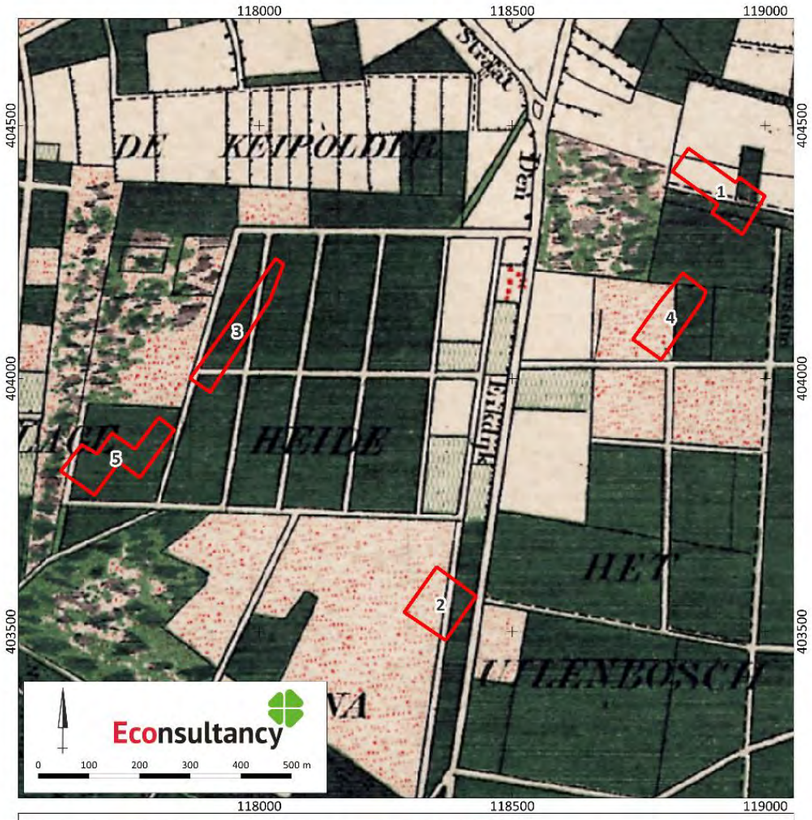
Deelgebieden 2, 3 en 5 op de kadastrale minuut uit 1811-1832. Bron: RCE.

Legenda

Plangebied

1870

Figuur 10. De deelgebieden op de topografische kaart uit 1870



Archeologisch vooronderzoek Oosterheide in Oosterhout, gemeente Oosterhout (17528.002).

Situatie rond 1870. Bron: Topotijdreis.

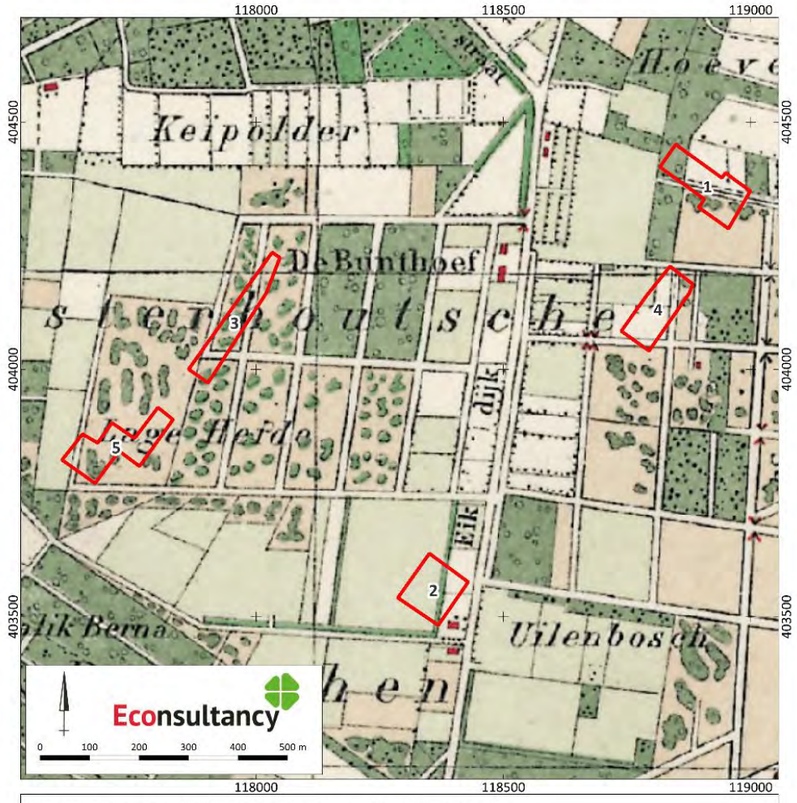
Legenda

Plangebied

1880

1919

Figuur 12. De deelgebieden op de topografische kaart uit 1919



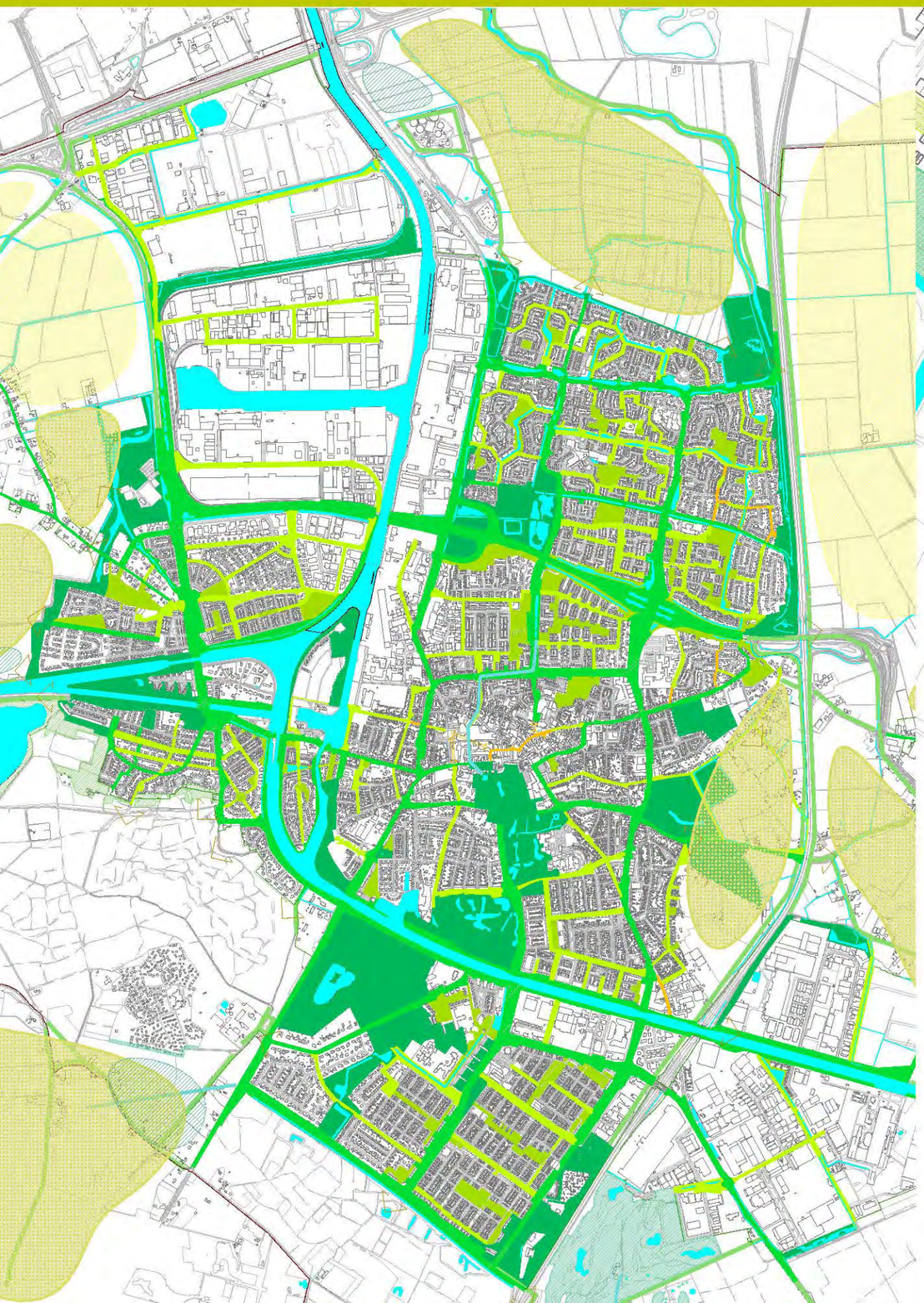
Archeologisch vooronderzoek Oosterheide in Oosterhout, gemeente Oosterhout (17528.002).

Situatie rond 1919. Bron: Topotijdreis.

Legenda

Plangebied

GROENSTRUCTUUR



lan

rplan

hoofdgroenstructuur

- lijnvormig
- vlakvormig
- ontbrekende schakel

wijkgroenstructuur

- lijnvormig
- vlakvormig
- ontbrekende schakel

blauwe structuur

- bestaand
- gewenst

natuurnetwerk brabant

- land
- water

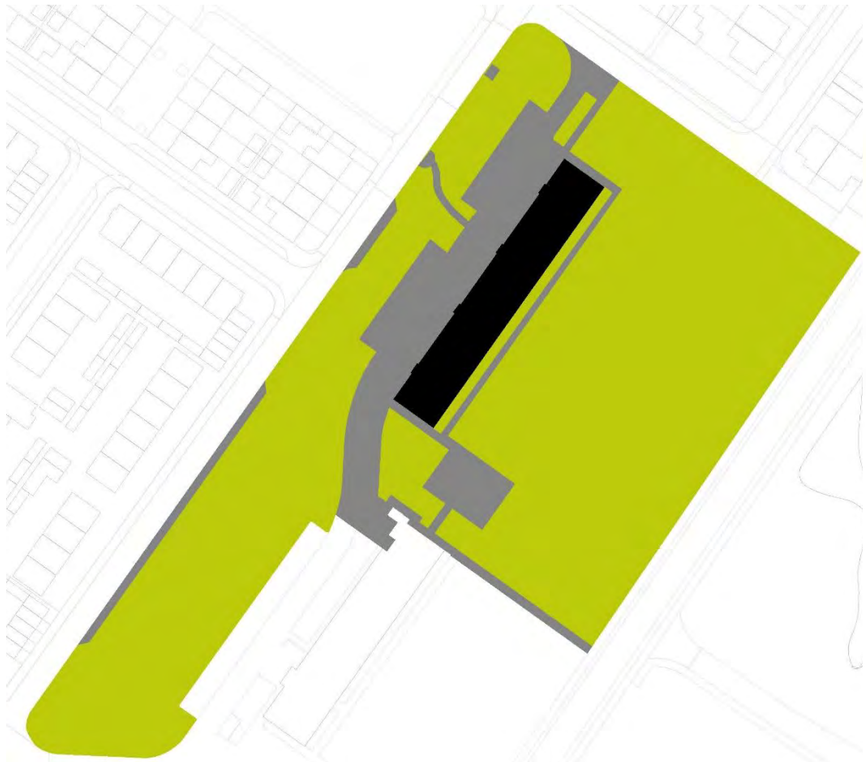
landschap

- open
- halfopen
- wenselijke verbinding
- beplanting en natuur
- golfterrein
- stedelijke uitloop

algemeen

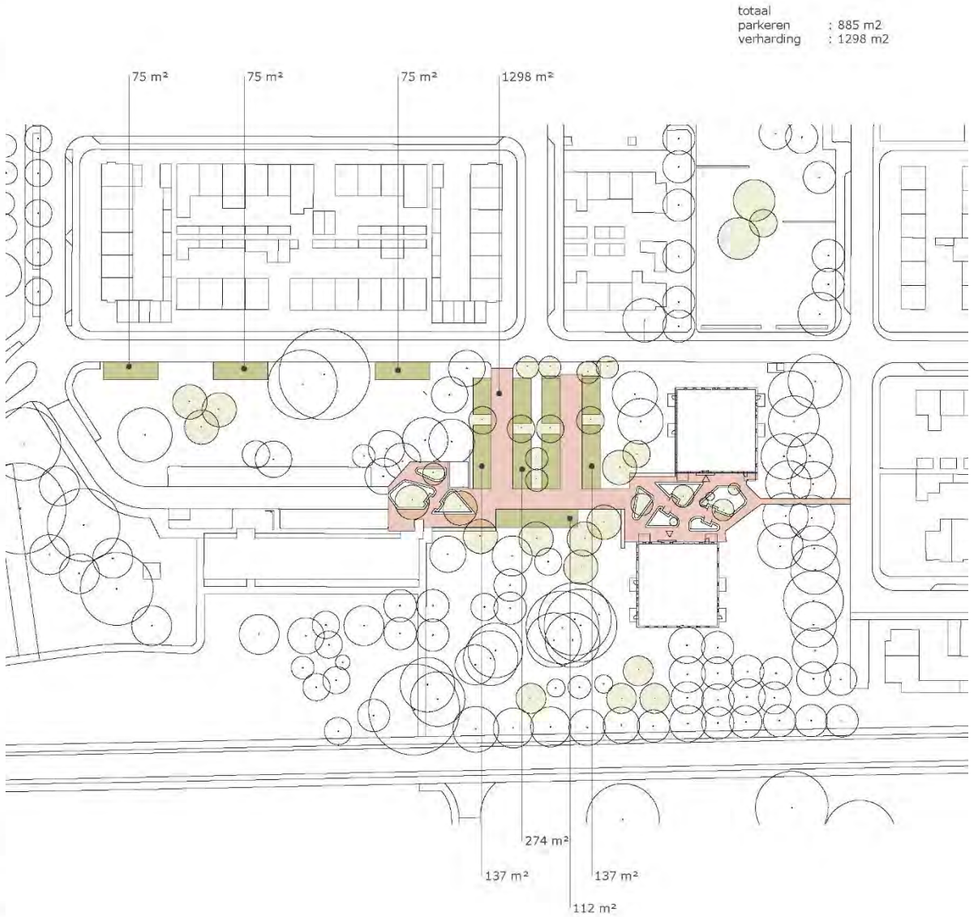
- grens bebouwde kom
- gemeentegrens

RUIMTEGEBRUIK
Huidige situatie & Ontwerp

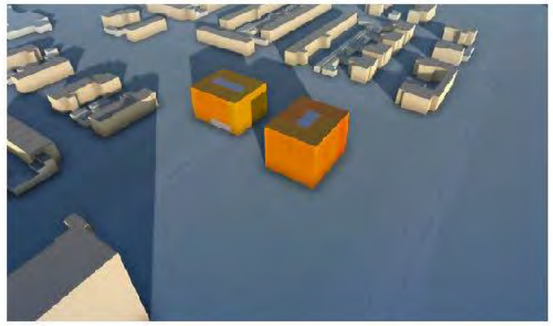
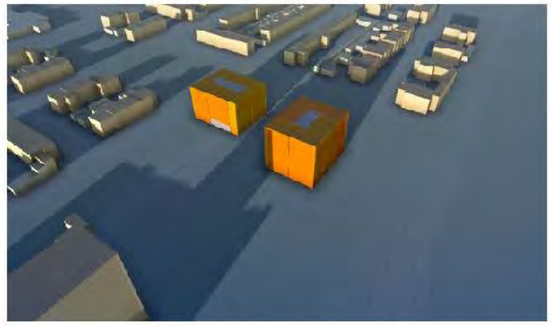
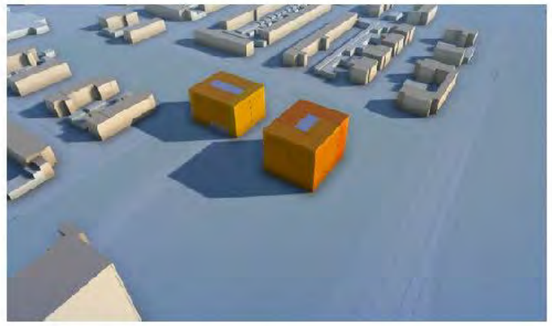
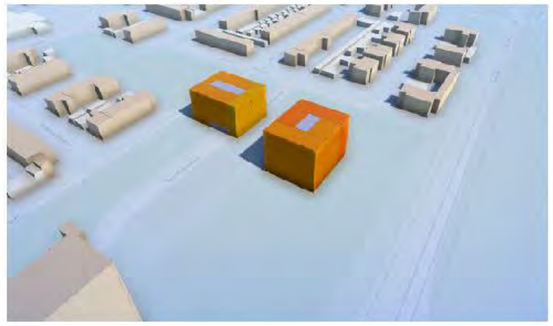
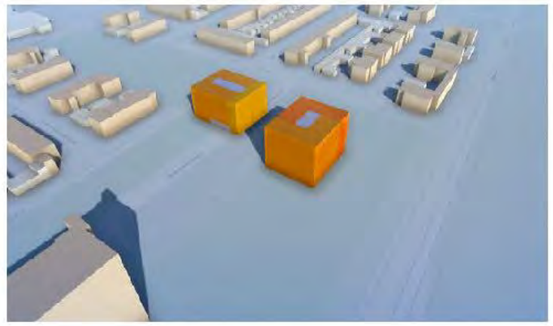
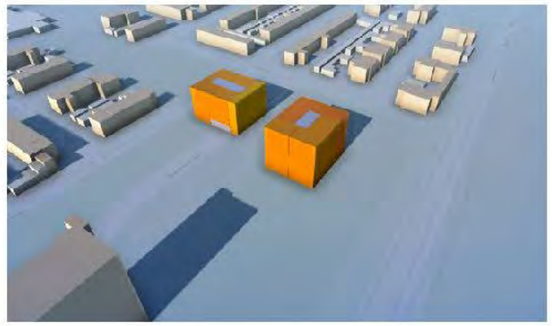
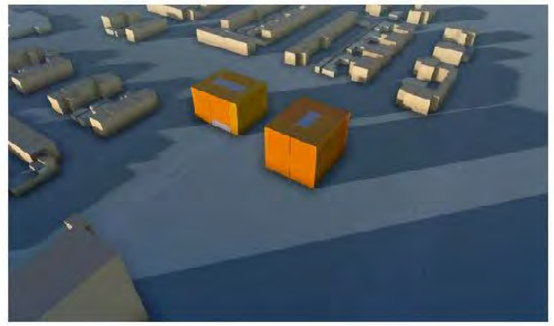
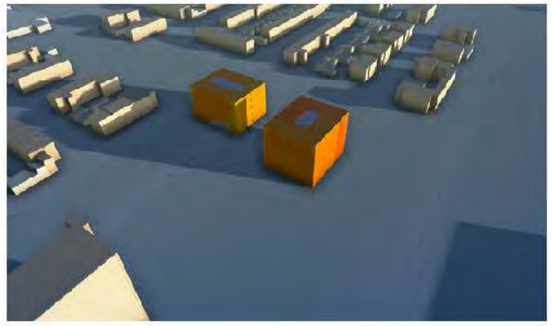
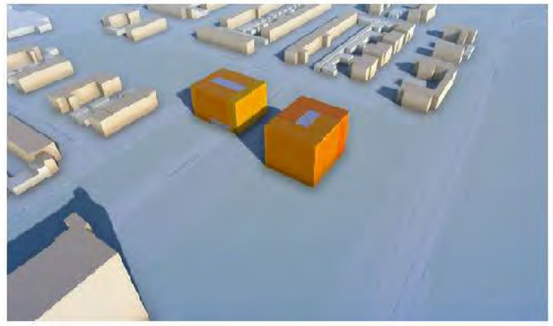
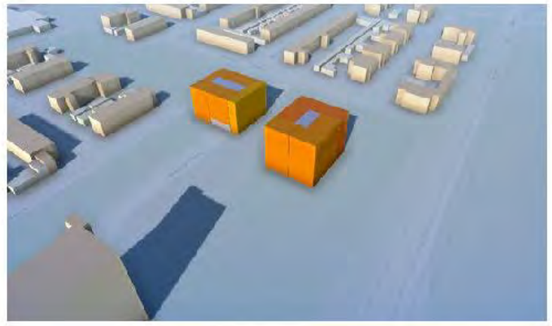


L2 Huidige situatie		
Type	**Aantal**	**%**
verharding	2470	16%
groen	11617	78%
bebouwing	892	6%
TOTAAL	**14978**	
Plangebied	14978	

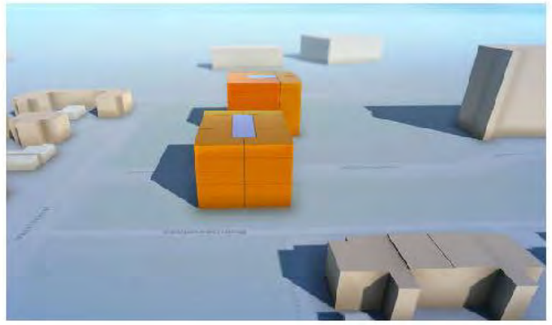
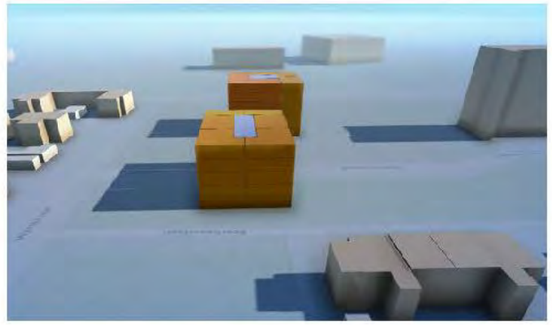
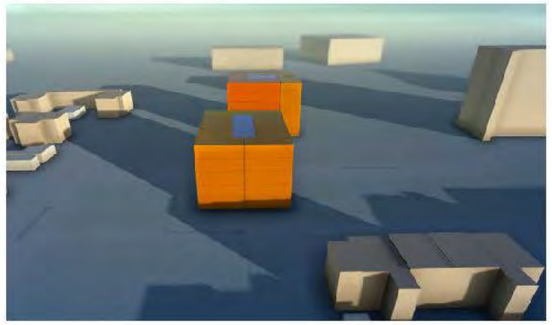
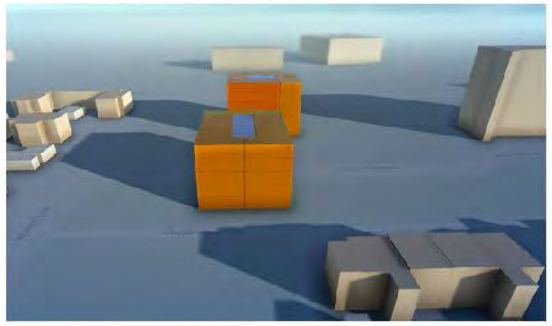
L2 Ontwerp		
Type	**Aantal**	**%**
verharding	2183	15%
groen	11733	78%
bebouwing	1062	7%
TOTAAL	**14978**	
Plangebied	14978	



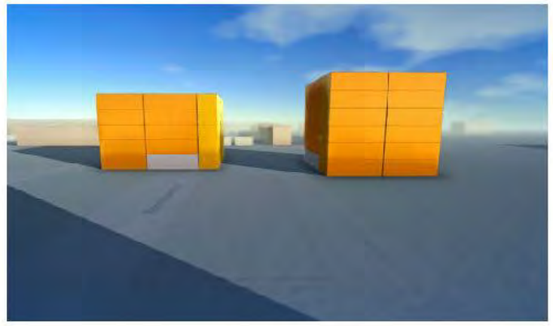
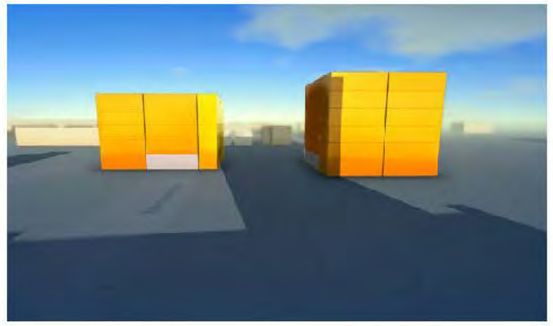
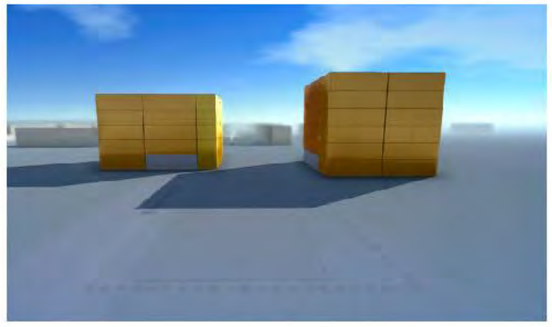
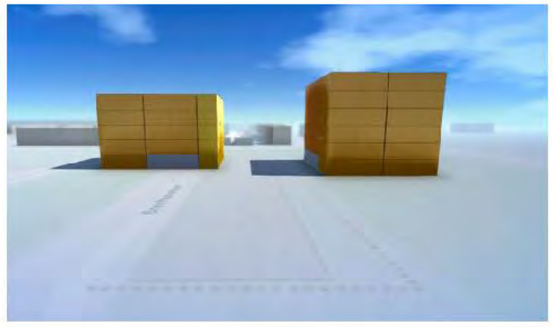
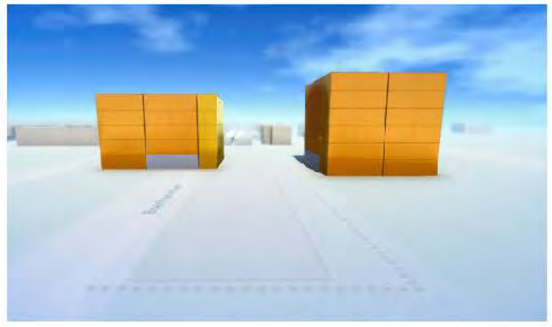
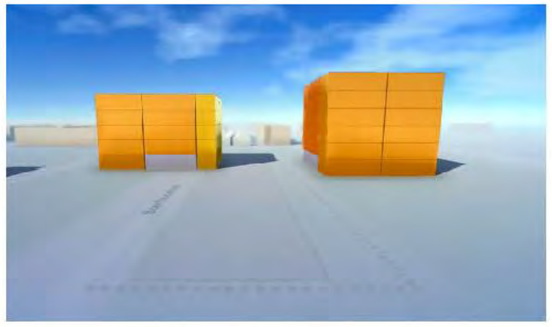
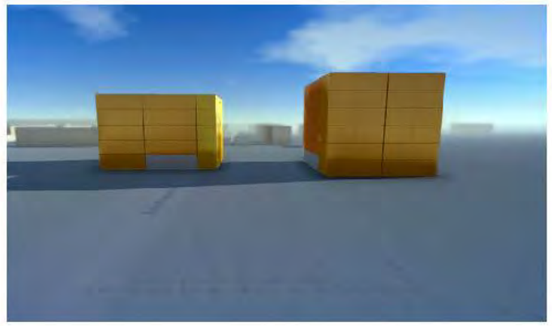
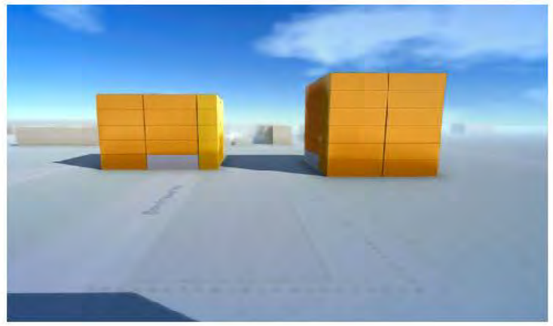
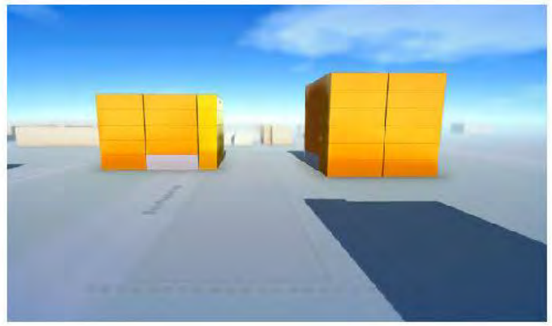
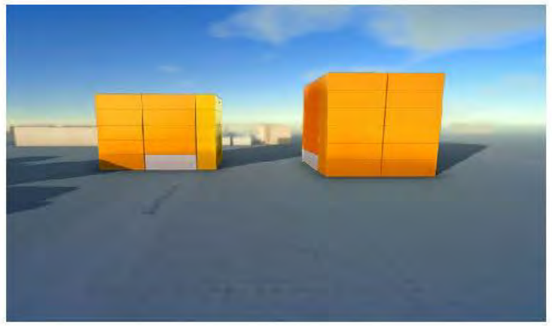
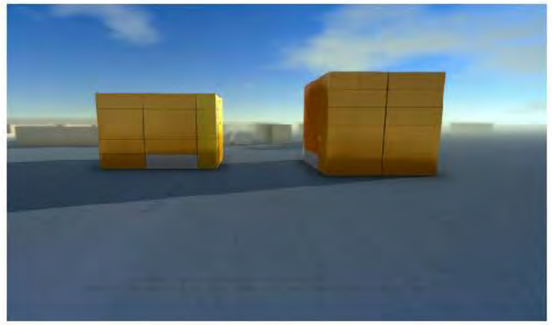
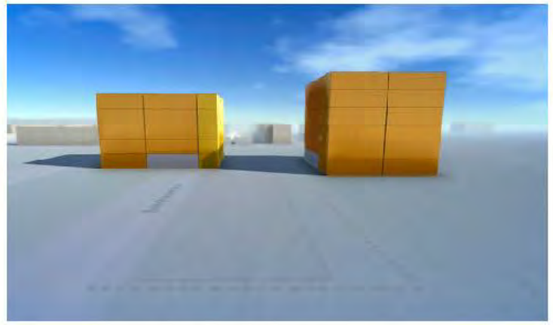
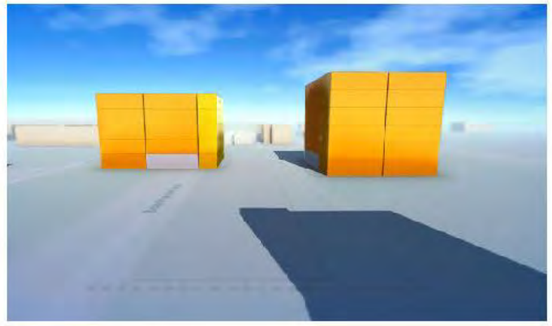
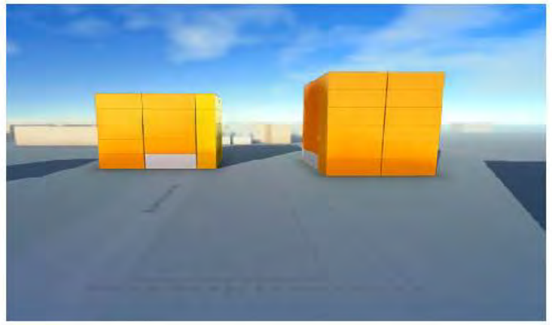
Noord

	9.00 uur	12.00 uur	15.00 uur	18.00 uur
22 december				
21 juni				
21 maart				
23 september				

Zuid - West

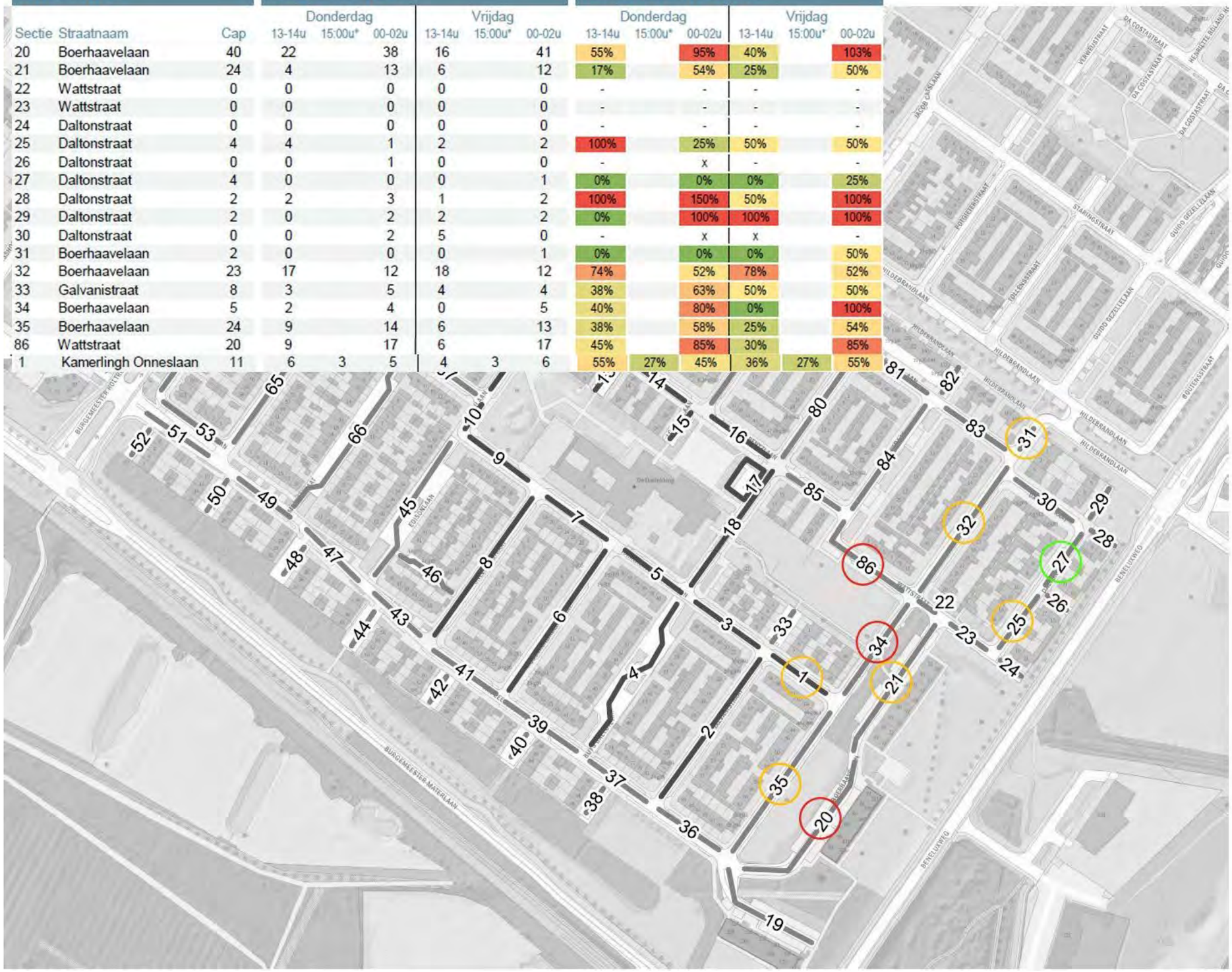
	9.00 uur	12.00 uur	15.00 uur	18.00 uur
22 december				
21 juni				
21 maart				
23 september				

Tussen de blokken

	9.00 uur	12.00 uur	15.00 uur	18.00 uur
22 december				
21 juni				
21 maart				
23 september				

GELUID
-

SECTIES			BEZETTING						PARKEERDRUK					
			Donderdag			Vrijdag			Donderdag			Vrijdag		
Sectie	Straatnaam	Cap	13-14u	15:00u*	00-02u	13-14u	15:00u*	00-02u	13-14u	15:00u*	00-02u	13-14u	15:00u*	00-02u
20	Boerhaavelaan	40	22		38	16		41	55%		95%	40%		103%
21	Boerhaavelaan	24	4		13	6		12	17%		54%	25%		50%
22	Wattstraat	0	0		0	0		0	-		-	-		-
23	Wattstraat	0	0		0	0		0	-		-	-		-
24	Daltonstraat	0	0		0	0		0	-		-	-		-
25	Daltonstraat	4	4		1	2		2	100%		25%	50%		50%
26	Daltonstraat	0	0		1	0		0	-		x	-		-
27	Daltonstraat	4	0		0	0		1	0%		0%	0%		25%
28	Daltonstraat	2	2		3	1		2	100%		150%	50%		100%
29	Daltonstraat	2	0		2	2		2	0%		100%	100%		100%
30	Daltonstraat	0	0		2	5		0	-		x	x		-
31	Boerhaavelaan	2	0		0	0		1	0%		0%	0%		50%
32	Boerhaavelaan	23	17		12	18		12	74%		52%	78%		52%
33	Galvanistraat	8	3		5	4		4	38%		63%	50%		50%
34	Boerhaavelaan	5	2		4	0		5	40%		80%	0%		100%
35	Boerhaavelaan	24	9		14	6		13	38%		58%	25%		54%
86	Wattstraat	20	9		17	6		17	45%		85%	30%		85%
1	Kamerlingh Onneslaan	11	6	3	5	4	3	6	55%	27%	45%	36%	27%	55%



OOSTERHEIDE
OOSTERHOUT

SECTIE-INDELING

NATUURKUNDIGEN-BUURT

(incl subgebied rondom BS De Ontdekking: secties 1-18)

Maart 2022

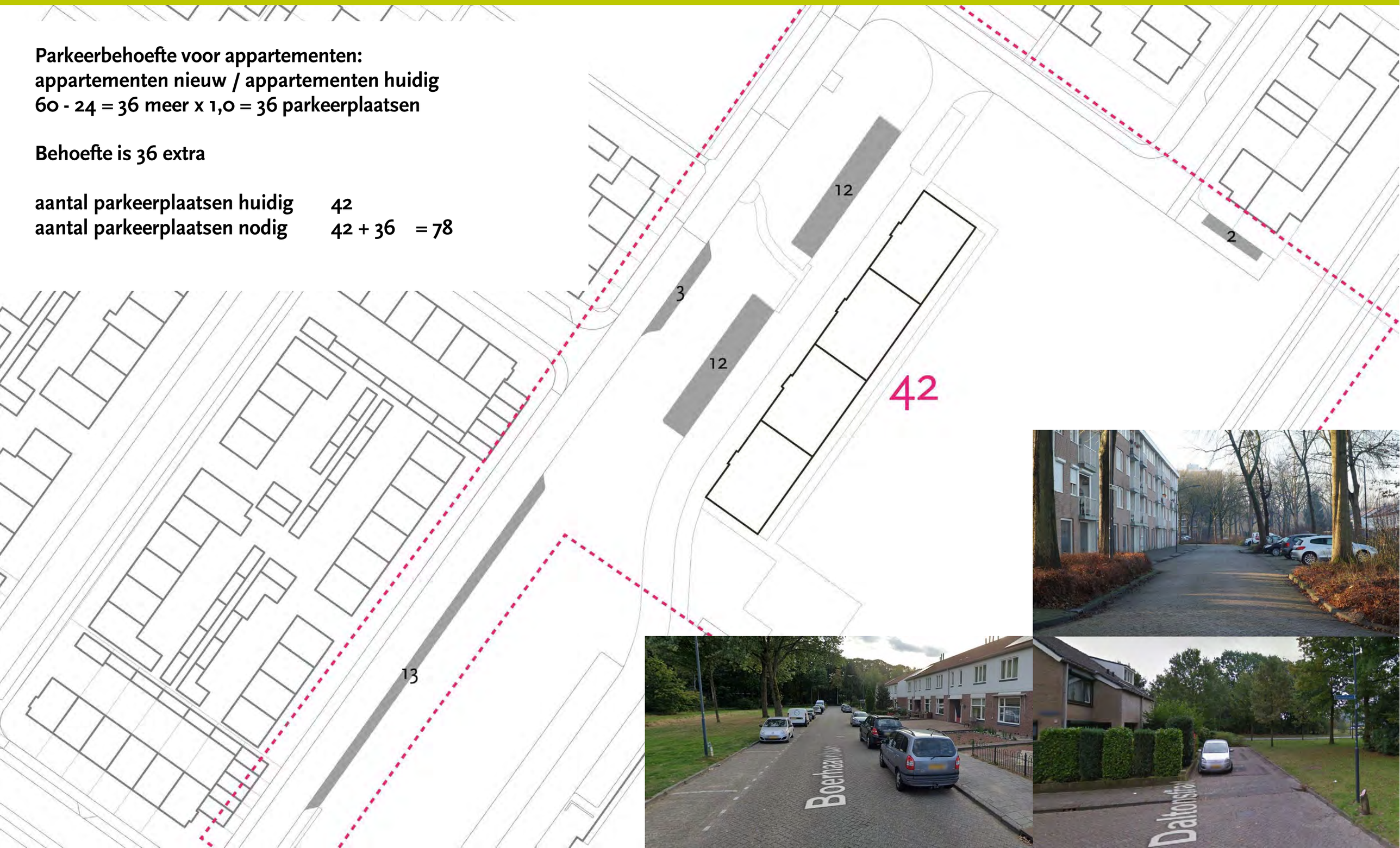
DUFEC
DATAVERZAMELING & VERWERKING

L2 - PARKEREN
huidig

Parkeerbehoefte voor appartementen:
appartementen nieuw / appartementen huidig
60 - 24 = 36 meer x 1,0 = 36 parkeerplaatsen

Behoefte is 36 extra

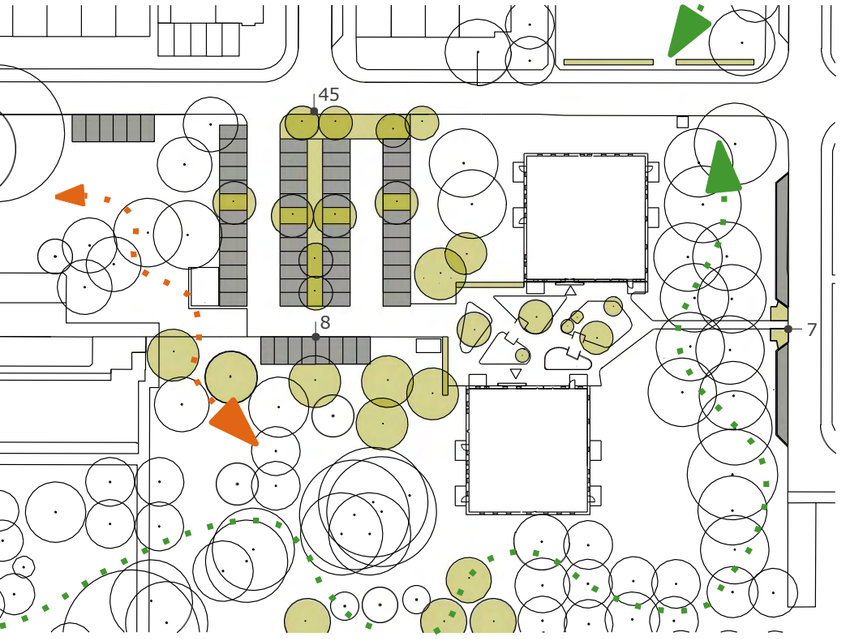
aantal parkeerplaatsen huidig	**42**
aantal parkeerplaatsen nodig	**42 + 36 = 78**

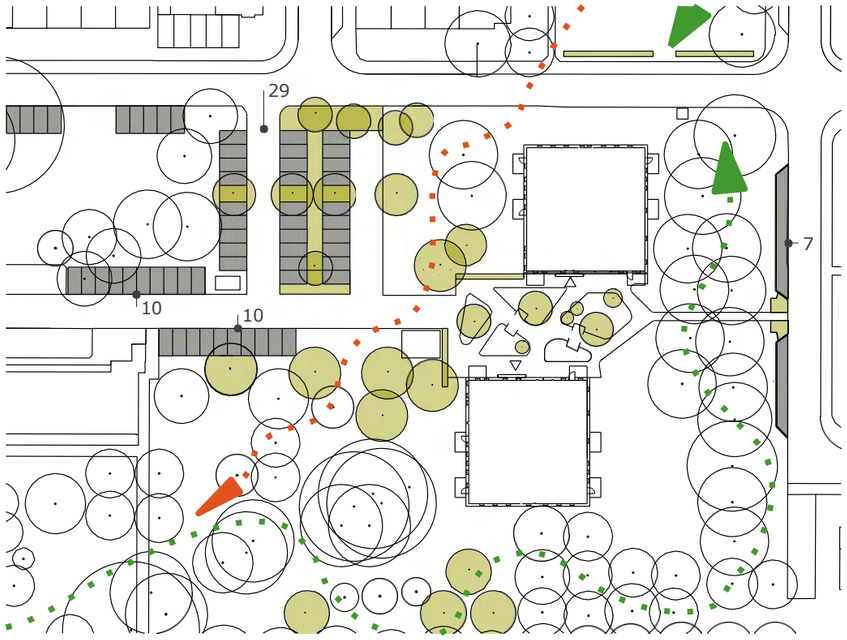


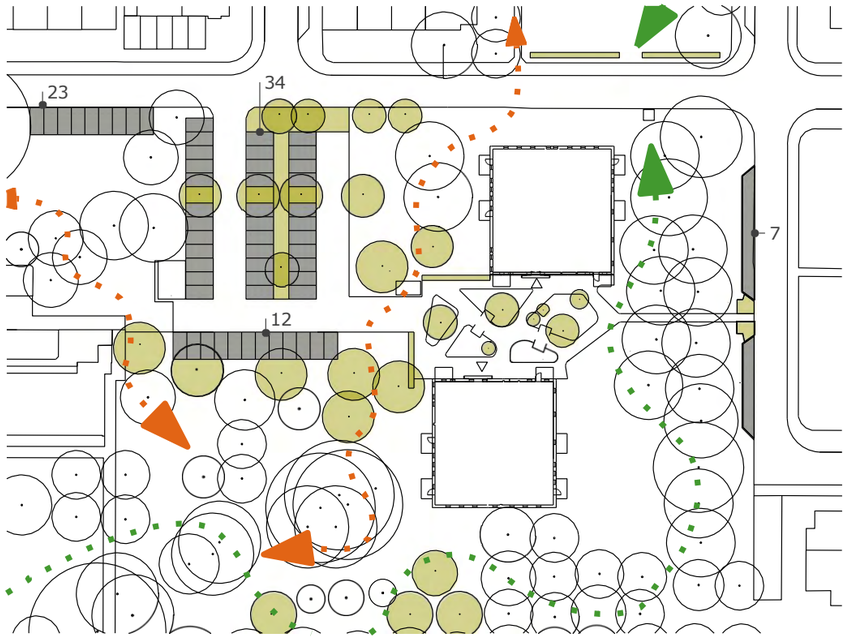
L2
Stedenbouwkundige opzet uitvraag architect

L2
KAW architecten

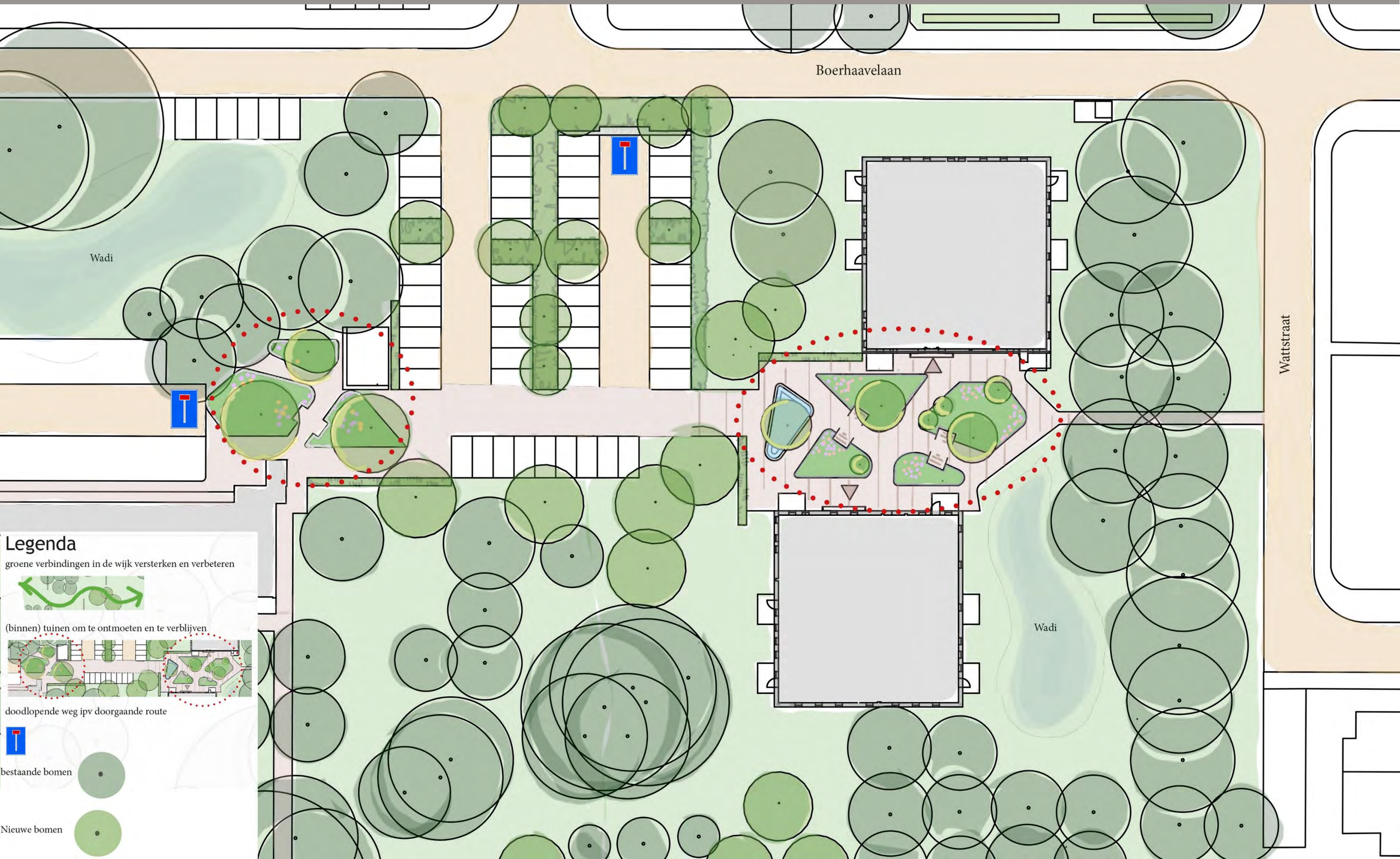
L2 - PARKEREN
Varianten openbare ruimte



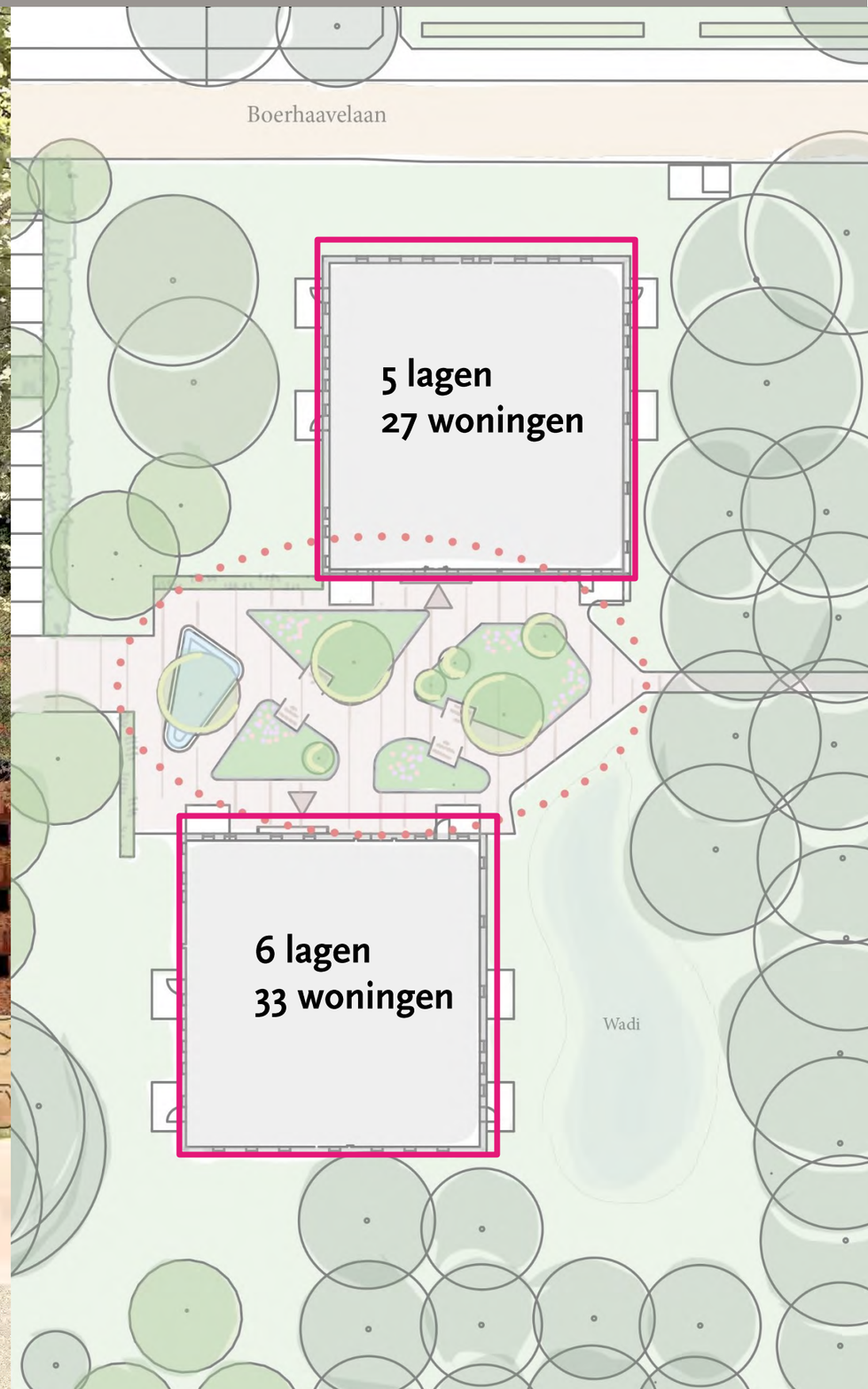




L2 - PLANKAART
Ontwerp OR



L2 - PLANKAART
Bouwlagen & Aantal woningen



L2 - PLANKAART
Ontwerp OR

Wonen in het groen...

Een binnentuin met zitmogelijkheden...

Groene parkeerplaatsen...

Seizoensbeleving...

L2 - PARKEREN
KAW-LOS-Gemeente Oosterhout

L2 - PARKEREN
KAW-LOS-Gemeente Oosterhout

Oosterheide - Locatie 2
Terugblik

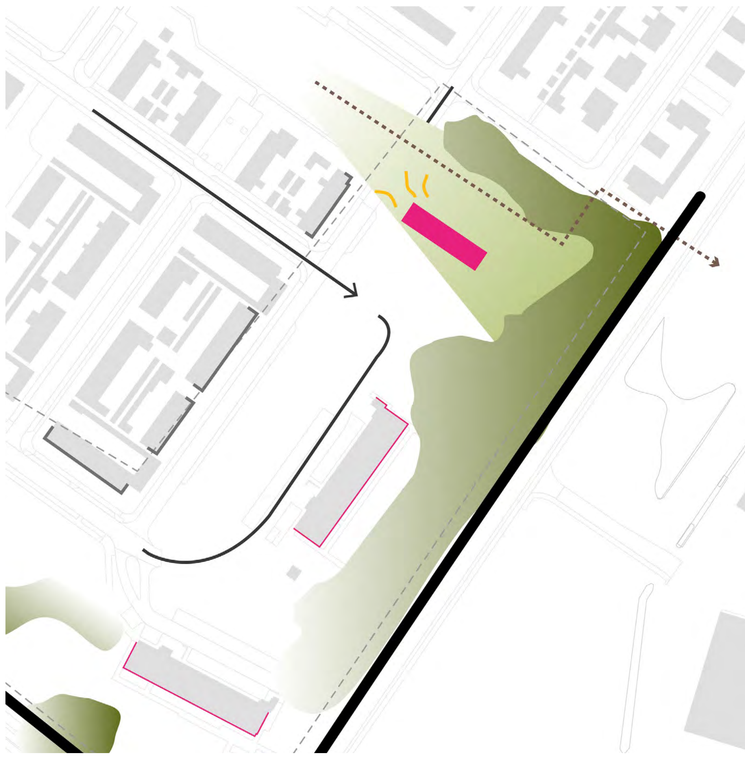
gemeente Oosterhout

Thuisvester

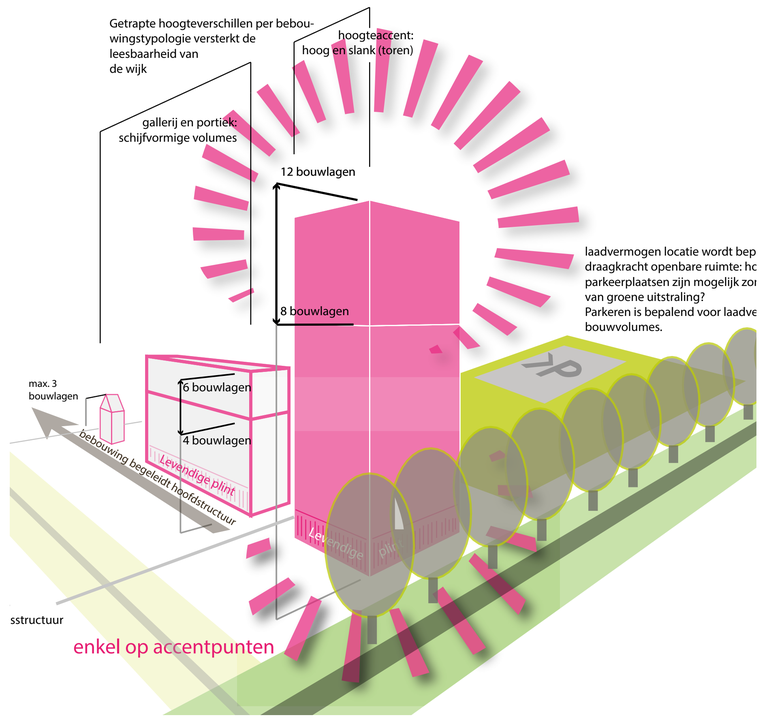
LOS · ruimte maak je samen

Uitgangspunten die eerder zijn bepaald

Structuurkaart gemaakt als onderdeel van de wijkstudie



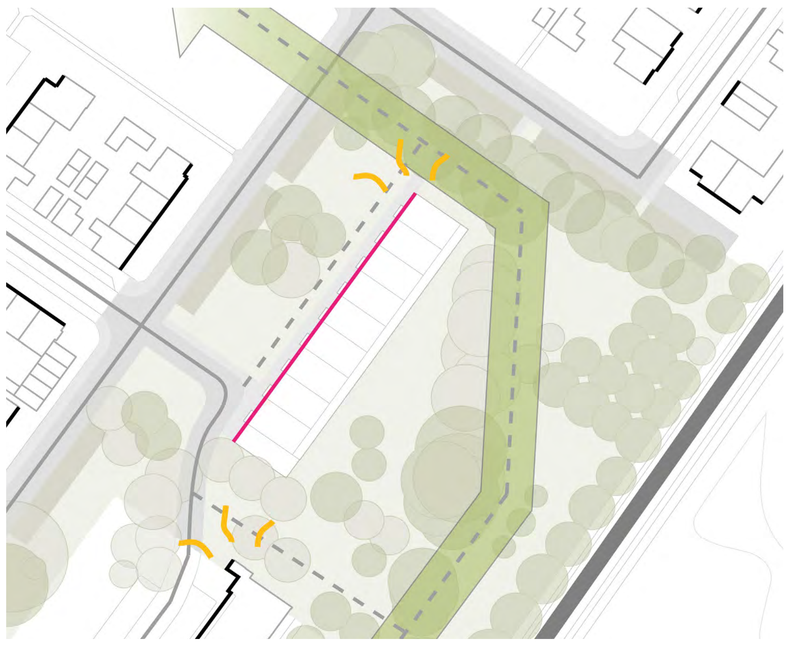
Kwaliteitenkaart
Locatie 1 Ranonkelstraat 1 t/m 47 Anemoonstraat 2 t/m 48



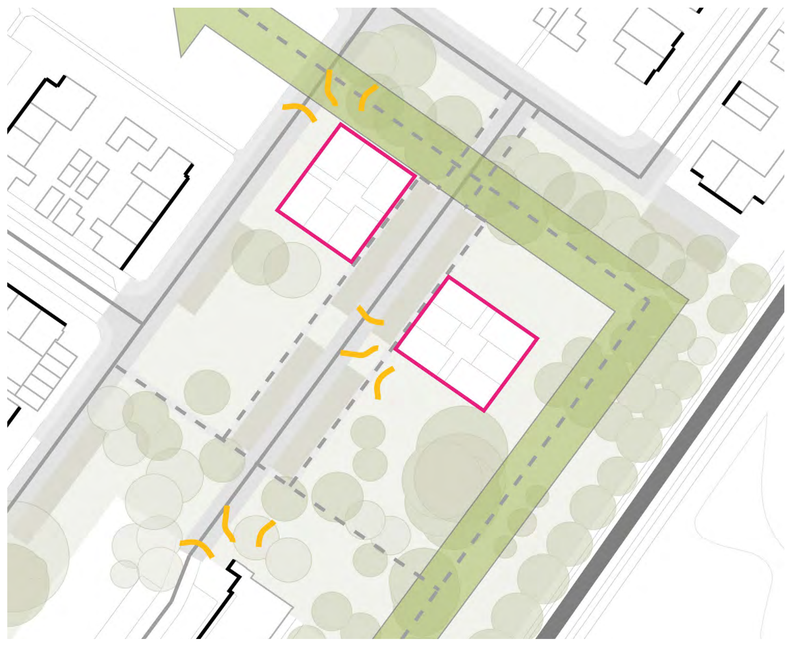
Regels voor de nieuwbouw

Tweede bijeenkomst met bewoners op maandag 14 maart 2022

Model 1



Model 2

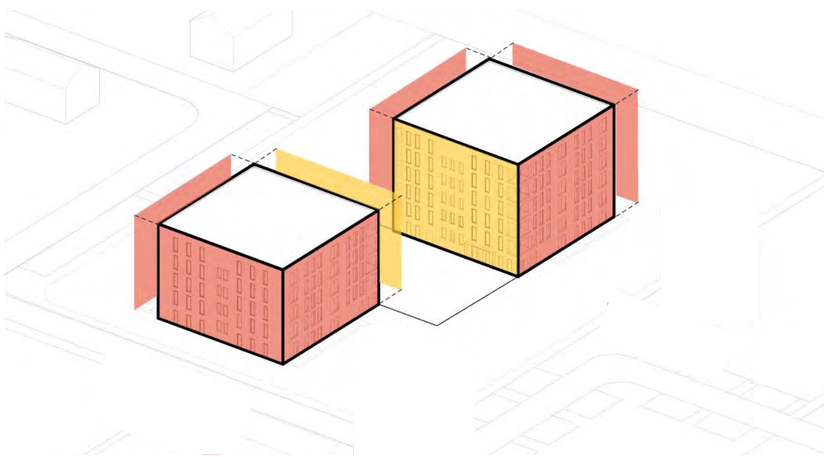


Model 3

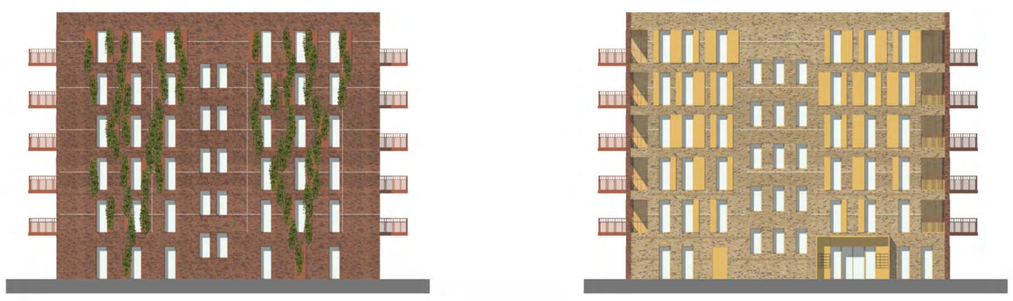
Boerhaavelaan Oosterheide

LOCATIE 2

HERKENBARE ENTREE



BUITEN EN BINNENWERELD



Koöperatieve Architekten Werkplaats

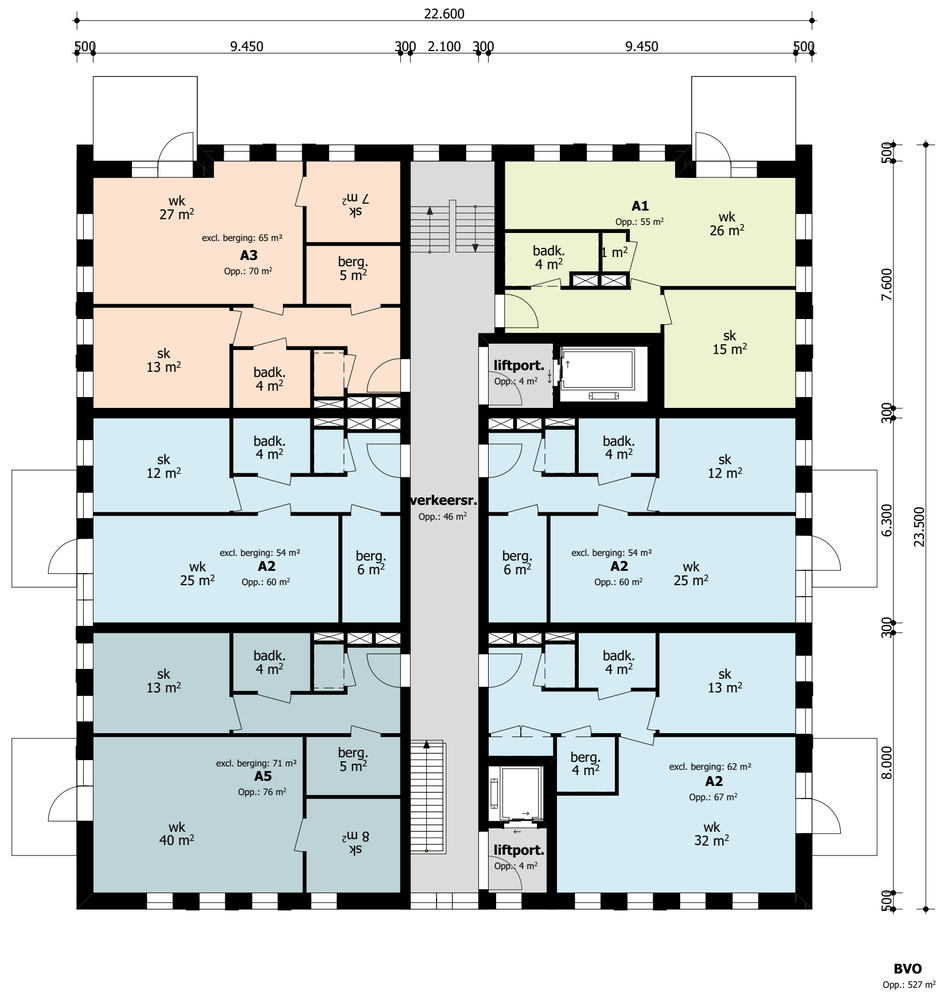
gemeente Oosterhout

LOS · ruimte maak je samen

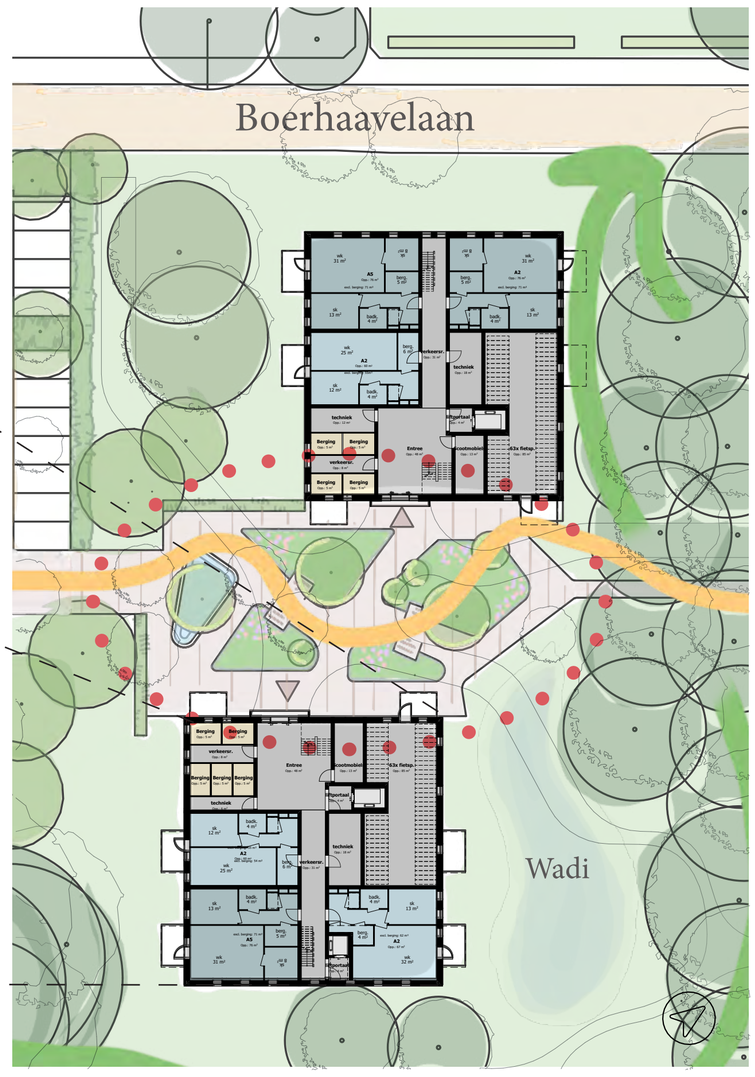
Thuisvester ACTIEF in duurzaam wonen

Boerhaavelaan Oosterheide

LOCATIE 2



Plattegronden - verdiepingen



Plattegrond - begane grond

Kooperatieve Architekten Werkplaats

gemeente Oosterhout

LOS · ruimte maak je samen

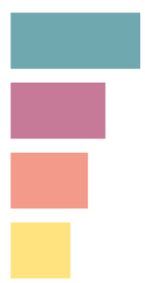
Thuisvester ACTIEF in duurzaam wonen

Boerhaavelaan Oosterheide

LOCATIE 2

VEEL DOELGROEPEN, SAMEN IN 1 GEBOUW

veel verschillende
soorten woningen...



...verwerkt in een
overzichtelijke
gebouwstructuur.

Koöperatieve Architekten Werkplaats

gemeente Oosterhout

LOS · ruimte maak je samen

Thuisvester
ACTIEF in duurzaam wonen

Boerhaavelaan Oosterheide

LOCATIE 2

DE OVERGANG VAN GEBOUW NAAR PARK

Koöperatieve Architekten Werkplaats

gemeente Oosterhout

LOS · ruimte maak je samen

Thuisvester ACTIEF in duurzaam wonen