

# Denk en doe mee!

We horen graag wat jij belangrijk vindt voor deze plek in Oosterhout. Wat wil jij meegeven aan het projectteam? Heb je ideeën, wensen of aandachtspunten? Laat het ons weten!

En... we zoeken nog een naam voor het plan!  
Een naam die past bij de plek, het verleden én de toekomst. Iets dat het karakter vangt — stoer, eigentijds en met een vleugje Oosterhout.

Laat je creativiteit de vrije loop. Wie weet gebruiken we jouw voorstel!





# Planning Leijsenhoek

## **2025 – Planvorming**

We werken het ontwerp verder uit en verwerken de input van omwonenden en betrokkenen.

## **Q3 2025 – Indienen bij de gemeente**

Het plan wordt ingediend bij de gemeente. Vanaf dat moment start de officiële omgevingsprocedure.

## **Eind 2025 / begin 2026 – Start verkoop**

Zodra de plannen zijn goedgekeurd, gaan de woningen in de verkoop. Belangstelling? Houd de website in de gaten!

## **Eind 2026 – Sloop en start bouw**

De oude bebouwing maakt plaats voor de nieuwbouw. Daarna start de bouw van de 21 appartementen.

**Scan de code en volg het plan Leijsenhoek**



[www.gebroedersblokland.nl/projecten/leijsenhoek-oosterhout](http://www.gebroedersblokland.nl/projecten/leijsenhoek-oosterhout)



# Groenvoorzieningen



*Jouw inbreng maakt  
het verschil – denk mee  
over de inrichting  
van deze plek*





# Van sigarenfabriek tot toekomstig wonen

## Een plek met geschiedenis

Op deze plek stond ooit een bekende sigarenfabriek: De Olifant. Het gebouw stamt uit de 19e eeuw en was één van de vijf sigarenfabrieken die Oosterhout rijk was. In de loop der jaren kreeg het pand allerlei nieuwe functies, waaronder die van saunacomplex. Veel Oosterhouters kennen het gebouw dan ook nog uit verschillende tijden en herinneringen.

Hoewel er onderzocht is of het historische hoofdgebouw behouden kon blijven, bleek dat helaas niet haalbaar. Het pand verkeert in slechte staat, zowel technisch als bouwkundig. Ook zijn veel installaties verouderd en is er nauwelijks isolatie aanwezig. Daarnaast maakt de ligging en vorm van het gebouw het moeilijk om er op een goede manier woningen én parkeerplaatsen in te realiseren. Daarom is besloten om het pand te slopen en plaats te maken voor nieuwbouw.

### Een nieuw plan met een knipoog naar het verleden

Op deze plek komt een nieuw gebouw met 21 woningen: 15 studio's van ongeveer 49 m<sup>2</sup> en 6 appartementen van zo'n 55-60 m<sup>2</sup>. De woningen zijn bedoeld voor een- en tweepersoons-huishoudens, zoals starters en jongeren.

Het nieuwe gebouw wordt in baksteen opgetrokken en krijgt een hellend dak, net als de oude fabriek en veel omliggende huizen. De vorm en afmeting sluiten aan bij het oude fabrieksgebouw, waardoor het ontwerp past bij de geschiedenis én bij de buurt.

### Industrieel met een moderne twist

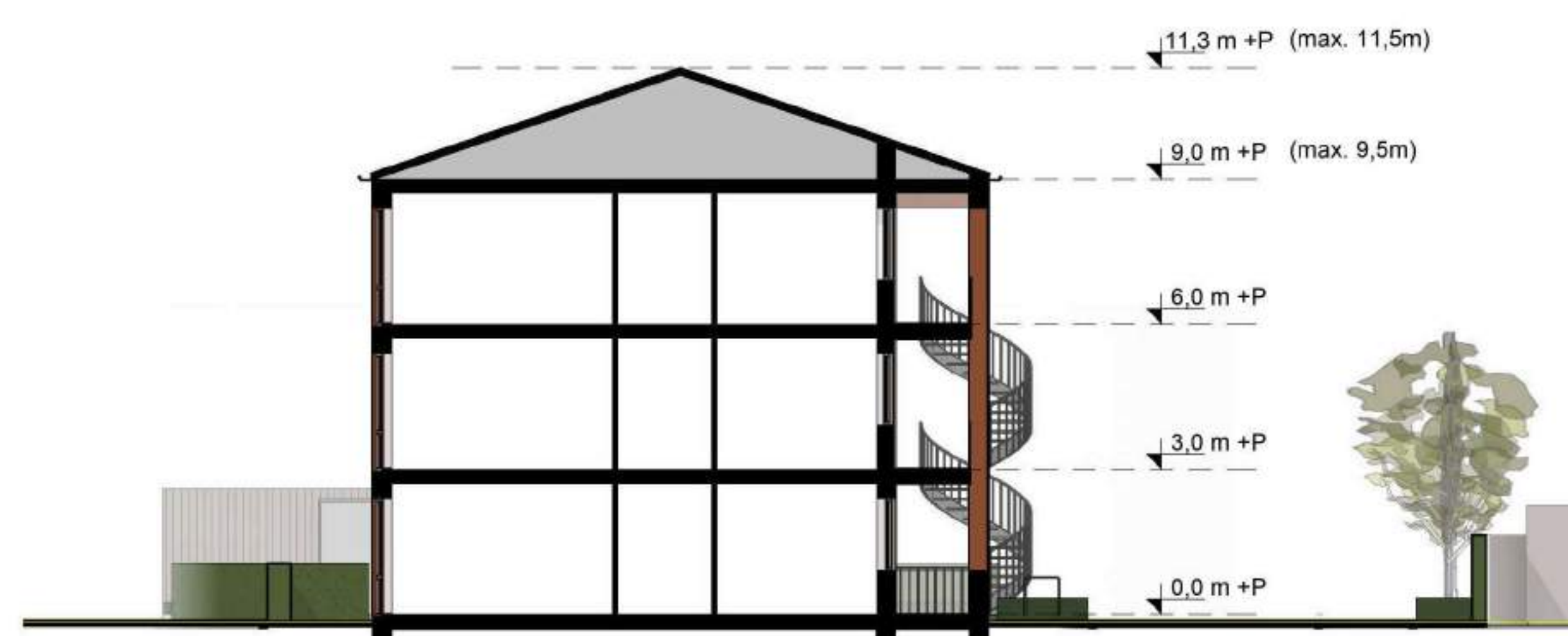
De architectuur verwijst op een eigentijdse manier naar het industriële verleden van de plek. Denk aan een stoer en robuust ontwerp, met een langgerekt gebouw, ritmische raampartijen en een zichtbare structuur van balken en liggers. De kenmerkende rode baksteen maakt het geheel af.

Aan de achterkant zorgen buitenbergingen voor privacy richting de aangrenzende tuinen. Zo ontstaat er een nieuw woongebouw dat recht doet aan de geschiedenis én klaar is voor de toekomst.





# Situatie nieuw



Hoogtematen bij benadering.





# De Olifant

## Terugbrengen architectonische kenmerken van het bestaande pand

- 1 Zadeldak met overstek & boeiboord
- 2 Rollaag in afwijkende kleur
- 3 Oorspronkelijke naam 'de Olifant'
- 4 Speklagen in afwijkende kleur
- 5 Prominente raamdorpel
- 6 Rood oranje basiskleur gevelmetselwerk
- 7 4 deling in de voorgevel
- 8 Verticaal georiënteerde gevelopeningen
- 9 Plint in afwijkende kleur



“De oude fabriek is een herkenbaar gezicht voor Oosterhout. Die vertrouwde uitstraling brengen we op een eigentijdse manier terug in de nieuwe architectuur.”



# Woonprogramma

- 15x 2-kamer appartementen van circa 49m<sup>2</sup> GO
- 6x 2-kamer appartementen van circa 55-60m<sup>2</sup> GO
- 21 parkeerplaatsen ten behoeve van bewoners en bezoekers, op eigen terrein
- circa 45 fietsparkeerplaatsen
- 6 bergingen tbv de grote appartementen
- gemeenschappelijke tuin + berging

**“Een plek om op jezelf te beginnen — met 21 compacte, comfortabele woningen maken we ruimte voor de toekomst van jonge Oosterhouters.”**

