



Verslag inloopbijeenkomst 21 mei 2025 project Leijsenhoek 99 in Oosterhout

(aangepast na reactietermijn)

Verslag Inloopbijeenkomst – Leijsenhoek 99 Oosterhout

Datum: Woensdag 21 mei 2025

Locatie: Café De Kloek, Leijsenhoek 6, Oosterhout

Tijd: 19:00 – 20:30 uur

Bezoekers: ca. 60 personen

1. Inleiding

Op 21 mei 2025 organiseerden Gebroeders Blokland, samen met Van Toor Communicatie en ChrisConnecting, een inloopbijeenkomst over de herontwikkeling van de voormalige sigarenfabriek 'De Olifant' aan de Leijsenhoek 99. Het plan betreft de realisatie van een kleinschalig woongebouw met 21 vrije sector koopappartementen voor starters.

Doel van de bijeenkomst was het informeren van omwonenden en belangstellenden en het ophalen van hun reacties op de gepresenteerde plannen.

2. Opzet van de avond

De avond kende een vrije inloop. In totaal bezochten ca. 60 bezoekers de informatieavond. Op diverse informatiepanelen werd het plan toegelicht. Bezoekers konden hun vragen stellen en suggesties delen met aanwezige teamleden van Gebroeders Blokland, de gemeente Oosterhout en het ontwerpteam. Daarnaast waren er reactieformulieren beschikbaar en konden suggesties direct op panelen worden achtergelaten.

3. Thema's en reacties

De inbreng van bezoekers viel onder de volgende participatiethema's:

a. Ontwerp opmerkingen

- "Benieuwd naar het definitieve ontwerp."
- "Zijn de gevels al definitief bepaald?"
- "Welke omwonenden hebben inkijk in hun tuin wat voorheen niet was en wat is de oplossing."
- "De voorgestelde bouwmassa is disproportioneel ten opzichte van de bestaande bebouwing en directe omgeving".

b. Groenvoorziening en duurzaamheid

- "Meer groen, graag ook verticale begroeiing of groene daken."
- "Lichter dak of in ieder geval qua warmte gunstige materiaalkeuze."
- "Bomen voor privacy van de bewoners. Bewoners hebben geen privacy in de achtertuin bij no. 93+97+109+111."

c. Verkeer & Parkeren

- "Het parkeren is nu al een verschrikking."
- "Parkeerdruk => na komst Touwbaan etc. Plaats svp extra parkeerplaatsen."
- "Wordt er in de samenwerking met de gemeente rekening gehouden met parkeren?"
- "Parkeerplaats van de voormalige sauna wordt gebruikt door 26 auto's uit de hele buurt. Nu is parkeren reeds een probleem. Met 21 appartementen extra erbij is ca. 28 auto's zeker niet gewenst."
- "Verkeer veiligheid: alle in en uitgaande bewegingen vinden plaats op de uitrit recht tegenover de eenrichting straat st. Vincentiusstraat. Dit wordt een kruising op 60m1 vanaf de hoofdkruising. Nu reeds heel vaak file voor de stoplichten."
- "Parkeerprobleem Hoefakker en Oosterheem wordt alleen maar erger."
- "De vele in en uitgaande bewegingen van de auto's van Van Delft verhuur en aanvoer materiaal is recht tegenover de woningen waarbij steeds de lichten recht door de kamer schijnen. Tevens het achteruit inrijden zorgt voor verkeerproblemen en gevaarlijke situaties."
- "algemeen probleem dat de Leijsenhoek soms een racebaan is en leent zich daar ook voor. Ader voor in en uitgaand verkeer en bereikbaarheid van de stad en het openbaar vervoer. Gemeente gaat niet vrijuit wanneer er ernstige ongelukken gaan plaatsvinden."

d. Beeldkwaliteit & Historie

- "Houdt boogjes boven de ramen."
- "Oude elementen terugbrengen."
- "Geschiedenis van oude pand met afbeeldingen of tekst terug laten komen in ontwerp."
- "Monumentale gevel was dit toch of aanzicht gevel is lijvend monument straatzicht bepalend. Wat en hoe is dit mogelijk geworden om de voorgevel in het geheel te verwijderen."

Er werden ook suggesties gedaan voor een passende naam, zoals *De Olifant*, *De Sigaar*, of *De Mammoet*, refererend aan de geschiedenis van de plek.

e. Overige vragen/opmerkingen

- "Garantie dat deze woningen altijd Koopappartementen blijven en daar geen huurappartementen van gemaakt mogen worden, daar dit doelgroepen aantrekt welke voor overlast gaan zorgen."
- "Hoe is het zicht en geluid van airco units en ventilatiesystemen op het dak."
- "Waar worden centrale bakken geplaatst voor afvalscheiding en wat wordt door de gemeente schoongehouden en wat niet. Zoals parkeerplaatsen, onkruid, bebossing, bomen onderhoud".

f. Communicatie & Proces

Bezoekers gaven aan het fijn te vinden dat ze hun mening konden delen. Er werd ook gevraagd of er een vervolg komt of mogelijkheid tot verdere inbreng.

Een aantal reacties heeft betrekking op reeds vastgestelde kaders zoals het woningbouwprogramma en aantal woningen. Deze vallen buiten de participatieruimte, maar worden in het participatierapport toegelicht.

Zowel bezorgde burens als een aantal enthousiaste en nieuwsgierige starters bezochten deze avond. Via de participatiewebsite hebben geïnteresseerden zich aangemeld, om op de hoogte te blijven van de plannen.

4. Opbrengst en vervolg

De opgehaalde reacties worden gebundeld en besproken met het ontwerp- en projectteam. Reacties die te maken hebben met beeldkwaliteit, historie en materiaalkeuze worden meegenomen in de verdere uitwerking. Inzichten over parkeren en verkeersdruk buiten het plan, worden afgestemd met de gemeente.

Naast de algemene inloopbijeenkomst zijn er aanvullende gesprekken gevoerd met de directe burens van Leijzenhoek 99, met name de bewoners van huisnummers 105 t/m 133.

Op 21 mei en 7 juni 2025 vonden twee één-op-één gesprekken plaats, waarbij op 7 juni jl. ook de gemeente Oosterhout aanwezig was. In deze gesprekken zijn specifieke zorgen, wensen en aandachtspunten besproken die relevant zijn voor de directe woonomgeving van deze burens. Een en ander is verwoord in de bijlagen. De intentie is om met elkaar in gesprek te blijven. Een vervolggesprek staat gepland voor september 2025. Het doel van deze gesprekken is om de directe burens goed geïnformeerd te houden en te bekijken welke eventuele aanpassingen in het plan mogelijk zijn, nadrukkelijk in afstemming met de gemeente.

5. Terugkoppeling

Het aangepaste verslag wordt gedeeld op de projectpagina:
www.gebroedersblokland.nl/projecten/leijzenhoek-oosterhout

Vragen en of opmerkingen op het verslag konden tot en met 21 juli 2025 per email worden gedeeld via: diane@vantoorcommunicatie.nl

Bijlagen: verzamelde reacties van panelen, reactieformulieren en nagestuurde reacties.



Resultaat Participatie Leijsenhoek 99 | Oosterhout

Dankzij het participatietraject zijn alle omwonenden, ondernemers, geïnteresseerden en woningzoekenden op de hoogte gesteld van de plannen die er zijn voor Leijsenhoek 99 (of in de gelegenheid gesteld).

Wat heeft de participatie opgeleverd?

Opgehaalde input	Conclusie
Verkeer en Parkeren	
Parkeerdruk openbare ruimte	Parkeren is openbare ruimte en hoort daarom thuis bij gemeente.
Verkeersveiligheid	Verkeer is openbare ruimte en hoort daarom thuis bij de gemeente.
Ontwerp opmerkingen	
Welke omwonenden hebben inkijk in hun tuin wat voorheen niet was en wat is de oplossing?	De bewoners van Leijsenhoek 105 en 107 zullen in beperkte mate inkijk ervaren, vanaf de galerij van het toekomstige gebouw. Een mogelijke oplossing kan zijn het plaatsen van een aantal leilindes (bomen) die het zicht ontnemen en tegelijkertijd zorgen voor een groene, natuurlijke afscheiding. Ook de bewoners van Leijsenhoek 97 krijgen in beperkte mate te maken met inkijk. Dit kan worden opgelost door het plaatsen van een tuinmuur en door aan de zijkanten van de balkons – aan de straatzijde – een dichte, niet-transparante afwerking toe te passen.
Zijn de gevels definitief bepaald	Het plan is nog niet definitief.
De voorgestelde bouwmassa is disproportioneel ten opzichte van de bestaande bebouwing en directe omgeving	Bouwhoogte: de nieuwe bouwhoogte wordt ongeveer gelijk aan de nokhoogte van het bestaande pand. Het bestaande bebouwde bruto oppervlak is ca. 501m², de voorgestelde nieuwbouw is ca. 513m² bruto oppervlak. De voorgestelde inhoud bij een volledig zadeldak van de nieuwbouw bedraagt ca. 4600m³, de te slopen opstallen kennen een inhoud van ca 3800m³.

Wat heeft de participatie opgeleverd (vervolg)?

Opgehaalde input	Conclusie
Beeldkwaliteit en Historie	
Breng oude elementen terug in nieuw plan	Indien gewenst kan worden gekozen voor een historiserende architectuur, waarbij kenmerkende elementen uit de huidige bebouwing terugkomen in het nieuwbouwplan. Denk hierbij aan kleurgebruik, rollagen, vlakverdelingen en detailleringen.
Dit was toch een Monumentale gevel of aanzicht gevel is lijvend monument straatzicht bepalend. Wat en hoe is dit mogelijk geworden om de voorgevel in het geheel te verwijderen?	De huidige gevel kan niet behouden worden om twee redenen: 1) de bouwkundige staat is te slecht en 2) de gevel kan niet verplaatst worden
Bezoekers mochten ideeën voor nieuwe naam indienen. Er werden ook suggesties gedaan voor een passende naam, zoals *De Olifant*, *De Sigaar*, of *De Mammoet*, refererend aan de geschiedenis van de plek.	Er wordt gekeken naar de ingediende namen voor het toekomstige gebouw.
Groenvoorziening en duurzaamheid	
Lichter dak of in ieder geval qua warmte gunstige materiaalkeuze	Dit zal nader bekeken moeten worden, juist ook in combi met de nog te kiezen installaties en zonnepanelen.
Bomen voor privacy van de bewoners. Bewoners hebben geen privacy in de achtertuin bij no. 93+97	Dit is een serieuze afweging.
Meer groen, graag ook verticale begroeiing of groene daken	Dit is echt een nadere uitwerking die gaat komen.
Waar worden centrale bakken geplaatst voor afvalscheiding en wat wordt door de gemeente schoongehouden en wat niet. Zoals parkeerplaatsen, onkruid, bebossing, bomen onderhoud.	Afvalscheiding komt op eigen terrein en schoonhouden van diversen wordt door de Vereniging van Eigenaren (VvE) gedaan.
Communicatie en proces	
Bezoekers gaven aan het fijn te vinden dat ze hun mening konden delen. Er werd ook gevraagd of er een vervolg komt of mogelijkheid tot verdere inbreng	Er zal zoveel als mogelijk rekening gehouden met de aan- en opmerkingen. Er komt geen vervolg qua participatiemomenten voor dit plan.
Opbrengst en vervolg	
De opgehaalde reacties worden gebundeld en besproken met het ontwerp- en projectteam. Reacties die te maken hebben met beeldkwaliteit, historie en materiaalkeuze worden meegenomen in de verdere uitwerking. Inzichten over parkeren en verkeersdruk buiten het plan, worden afgestemd met de gemeente.	Dit is correct en hier zullen wij opvolging aan geven.

*** Er zijn twee emails binnengekomen met reacties op het verslag. Deze reacties zijn 1 op 1 als bijlagen toegevoegd.*

Heb het verslag van 21 mei 2025 gelezen mbt Leijzenhoek.

Mij vallen de volgende zaken op:

- **Er is geen sprake van onafhankelijke verslaglegging.** Overdreven positief geframed: lees enthousiaste starters maar geen enkele zin over bezorgde buurtbewoners die in ruimere getalen aanwezig waren. Graag hierover paragraaf toevoegen in het kader van de transparantie.
- **Inkijk bepaalde huisnummers:** ik mis hierbij 109/111? Kortom, waar is dit op gebaseerd, zijn hiervan al rapporten bekend? Graag corrigeren op feiten.
- **Vraag over locatie en hoogte:** meerdere malen gesteld, nergens vermeld. Dit valt niet onder de vastgestelde kaders. Graag toevoegen.
- **Het doel van de participatiebijeenkomst niet nakomen:** het ophalen van reacties op de plannen. Meerdere reacties en vragen ontbreken die op deze avond zijn gesteld. Wordt dit met 1 zin afgedaan? : Een aantal reacties heeft betrekking op reeds vastgestelde kaders zoals het woningbouwprogramma en aantal woningen. Deze vallen buiten de participatieruimte, maar worden in het participatierapport toegelicht. Graag alle reacties toevoegen.

Graag zie ik de reactie en het gecorrigeerde participatieverslag geplaatst op de website.

Betreft: Bezwaar tegen het ontwerp appartementencomplex Leijsenhoek (voormalig 'De Olifant')

Datum: 20 juli 2025

Van: bewoners Leijsenhoek 105 t/m 113

Aan: (Gebr. Blokland) / (Gemeente Oosterhout)

Geachte heren Van Lotringen en Zuiderwijk,

Middels dit schrijven willen wij namens de bewoners van Leijsenhoek 105 t/m 113 nadrukkelijk bezwaar maken tegen de huidige planontwikkeling van het appartementencomplex op de locatie van het voormalige pand 'De Olifant'. Deze reactie is een versterking en formalisering van eerdere feedback via e-mail en tijdens gesprekken op 21 mei en 7 juli 2025, waarvan audio-opnamen beschikbaar zijn bij beide partijen.

1. Historische waarde & uitgangspunt

Wij erkennen de noodzaak tot gebiedsverbetering, maar het uitgangspunt van planvorming moet zijn: behoud waar mogelijk. Het huidige gebouw heeft cultuurhistorische betekenis en verdient bescherming. Wij ondersteunen dan ook actief de lobby om 'De Olifant' tot monumentaal pand te verklaren. Ontwikkeling van de omgeving moet plaatsvinden met behoud van dit karaktervolle pand als vertrekpunt en niet als obstakel.

2. Bezwaar tegen ontwerp, volume en situering

De voorgestelde bouwmassa is disproportioneel ten opzichte van de bestaande bebouwing en directe omgeving. Dit uit zich in:

- **Excessieve hoogte, massa en locatieverschuiving** ten opzichte van het huidige pand;
- **Inbreuk op onze woonkwaliteit** door verlies van zonlicht, privacy, vergroting van inblik en geluidsoverdracht vanaf de hoofdwegen;
- **Onacceptabele afstand tot onze erfgrens**, waarbij de gevel van het complex te dicht op Leijsenhoek 105 wordt gepland;
- **Situering van open galerijen aan onze zijde**, hetgeen leidt tot ongewenste geluidsbelasting en inblik. Gesloten galerijen zijn noodzakelijk om overlast te beperken.

Het ontwerp lijkt primair vanuit het gebouw getekend, waarbij de ontsluiting en buitenruimte de sluitpost vormen. Wij bepleiten het omgekeerde: eerst voldoende ruimte voor leefbaarheid van alle burens, daarna pas invulling van bouwvolume.

3. Technische tekortkomingen en normoverschrijdingen

Het huidige ontwerp schiet tekort op diverse vlakken ten aanzien van vastgestelde richtlijnen en logische uitgangspunten:

- **Parkeerplaatsen 1 t/m 4** zijn slechts 1,8 m breed, terwijl de CROW-richtlijn voor 'lang parkeren' minimaal 2,3 m voorschrijft. Afwijking leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties.
- **Hoofdinrit rechts van het complex** voldoet niet aan de CROW-eis van 6,00 m breedte voor hulpdiensten.
 - Ter hoogte van parkeerplaats 1 is deze zelfs < 5,00 m.
 - Een geparkeerde auto op parkeerplaats 1 verkleint de doorgang verder, wat een risico vormt voor brandweer en ambulance.
- **Fietsenstalling is ondermaats:** de lengte van de groene vlakken ($\pm 1,8$ m) is onvoldoende voor standaardfietsen ($\pm 1,95$ m), wat betekent dat deze op de rijweg uitsteken.
- **Breedte van fietsen ($\pm 0,64$ m)** en hoeveelheid stallingsplaatsen zijn niet afgestemd op het verwachte gebruik. Extra fietsen kunnen nergens terecht.
- **Draaicirkel en lengte ontwerpvoertuig** bij parkeerplaatsen 5 t/m 10 en 13 t/m 19 leveren schadegevaar op. Wat zijn de gebruikte parameters?
- **Afvalvoorzieningen** direct naast mijn tuin (Leijzenhoek 105) zijn ongewenst en strijdig met BBL-criteria: (1) veiligheid, (2) esthetiek en (3) bereikbaarheid. Ik maak me daarbij grote zorgen over punt 1 en 3. Het daarbij simpel verwijzen naar de VvE als verantwoordelijke voor het schoonhouden is onvoldoende. Ik wil vooraf de garantie dat ik op geen enkele wijze overlast daarvan ga krijgen en mijn gelijk moet halen cq. in discussie moet met een VvE als jullie 'vertrokken' zijn
- **Airco-units** mogen niet aan onze zijde worden geplaatst in verband met geluidsoverlast en visuele hinder.
- **Onderverhuur** moet contractueel worden uitgesloten. Huurvormen dienen permanent en gecontroleerd te blijven.

4. Bevolkingsgroei & woondruk

Bij een praktijkgericht scenario van 2-verdieners per appartement leidt 21 wooneenheden tot circa **30 – 35 nieuwe bewoners**. Dit veroorzaakt:

- Verhoogde parkeerdruk en voertuigbewegingen;
- Geluidsoverlast en verminderde leefkwaliteit;
- Een buitenruimte die onvoldoende is voor het aantal bewoners;
- Risico op overbelasting van de infrastructuur en gemeenschappelijke voorzieningen.

De ratio tussen appartementen en oppervlakte lijkt ingegeven door project- en rendementsoptimalisatie in plaats van leefbaarheid, ruimtelijke normen en omgevingskwaliteit.

5. Zorgen t.a.v. parkeerdruk & verkeersveiligheid (gericht aan gemeente)

Aan de gemeente Oosterhout stellen wij de volgende zorgpunten:

- De parkeeranalyse uit juni 2023 is ontoereikend; wat is de werkelijke parkeerdruk in de bredere zone (Leijsenhoek, St. Vincentiusstraat, Touwbaan, busstation)?
- Wat is het gevolg voor parkeerdruk bij realisatie van dit project?
- Nu wordt weliswaar oneigenlijk gebruik gemaakt van de huidige parkeerplaatsen op terrein van Gebr. Blokland. Echter vervallen deze, dan ontstaat een acuut tekort.
- Wat is het gevolg van projectontwikkeling aan de Abdis van Thornstraat op de parkeerdruk?
- Wat is het parkeerbeleid voor nieuwe bewoners van het complex? Zijn zij verplicht tot aankoop van een parkeerplaats en hoe verhoudt dit zich tot parkeervergunningen?
 - Kan men voor een tweede of derde auto extra vergunningen aanvragen?
 - Hoe worden bezoekers opgevangen, ook bezoekers van de podotherapeut (Leijsenhoek 95)?
- Uitrijroute ligt tegenover St. Vincentiusstraat, op slechts 60 meter van de drukke kruising Leijsenhoek / Abdis van Thornstraat. Filevorming en verkeersgevaar nemen toe.
- De Leijsenhoek functioneert nu al als ‘racebaan’ richting centrum; dit probleem wordt versterkt door het nieuwe verkeer.

6. Transparantie en inspraak

Wij verzoeken formeel om:

- Opname van onze punten in het **definitieve participatieverslag**;
 - Zoals toegezegd tijdens het laatste gesprek op 7 juli 2025 zouden ook al onze eerdere mails worden toegevoegd als bijlage bij het definitieve participatieverslag.
- Een **conceptversie ter inzage vóór publicatie**, zodat wij kunnen controleren op objectieve en onafhankelijke weergave van onze participatie.

De zorgen omtrent gebrekkige zorgvuldigheid zijn gedeeld door meerdere bewoners, waaronder (Leijsenhoek 109), zie bijgevoegde e-mail.

7. Tot slot

Vanuit de gemeenteraad wordt niet voor niets belang gehecht aan participatie bij deze BOPA. Wij gaan er in de geest van de omgevingswet van uit dat participatie met de directe woonomgeving serieus wordt genomen. Indien onze zorgen en inbreng niet op waarde wordt meegenomen in de verdere planuitwerking zullen we die onder de aandacht brengen bij de raad.

Aldus, zolang onze belangen ondergeschikt worden gemaakt aan het bedrijfs- en planbelang van Gebr. Blokland, blijven wij ons met alle beschikbare middelen verzetten tegen dit ontwerp. Wij verwachten van de gemeente een actieve rol in bescherming van onze woonomgeving, veiligheid en leefbaarheid.

Met vriendelijke groet,

(Leijsenhoek 105)

(Leijsenhoek 107)

(Leijsenhoek 109)

(Leijsenhoek 111)

(Leijsenhoek 113)