

VERSLAG INLOOPBIJEENKOMST PARC LOUIS

17 september 2025



Initiatiefnemer:
Nederlandse Bouw Unie
Nijverheidsweg 16
4879 AR Etten-Leur
E: info@nbu.nl
T: 076-5022888



Inhoudsopgave

1.	Algemeen	2
2.	Omgevingsdialoog.....	4
3.	Conclusie	8
4.	Bijlagen	9

1. Algemeen

Op 17 september 2025 heeft een tweede informatiebijeenkomst plaats gevonden voor alle belanghebbenden. In tegenstelling tot de eerste informatiebijeenkomst waren er dit keer geen vertegenwoordigers van de gemeente Oosterhout aanwezig zijn om de plannen m.b.t. de OV-hub en herinrichting van de openbare ruimte te presenteren. Deze bijeenkomst had immers als doel om tussentijds de stedenbouwkundige visie en globale planuitwerking te presenteren. De bijeenkomst vond van 19.30 tot 21.00 uur plaats bij theater De Bussel en verliep in een goede en open sfeer. Ca. 75 omwonenden woonden deze bijeenkomst bij.

In **bijlage 1** is de reikwijdte van het invloedsgebied weergegeven, welke is gehanteerd voor de omgevingsdialoog. Op 3 september 2025 is de uitnodiging (**bijlage 2**) verstuurd naar alle belanghebbenden binnen het betreffende invloedsgebied.



Afbeelding 1: sfeerimpressie inloopbijeenkomst



Afbeelding 2: sfeerimpressie inloopbijeenkomst



Afbeelding 3: sfeerimpressie inloopbijeenkomst

2. Omgevingsdialoog

2.1 Proces

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is een wijziging van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) noodzakelijk. Omdat de gemeente Oosterhout en NBU belang hechten aan een goede participatie van o.a. de omwonenden bij het vervaardigen van het stedenbouwkundig plan, is besloten om in een aantal stadia van het ontwerpproces van het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan openbare ruimte informatiebijeenkomsten te organiseren, waarbij omwonenden (en eventuele andere geïnteresseerden) worden geïnformeerd over de voortgang van de ontwerpopgave.

Bij de eerste bijeenkomst – met het thema ‘droom mee’ – is het (conceptuele) model met de ruimtelijke en programmatische opzet voor het plangebied gepresenteerd. Het betrof hier vooral nog een model op hoofdlijnen, dat in de vervolgfases nader dient te worden uitgewerkt en verfijnd. In het kader van verwachtingsmanagement is bij deze eerste bijeenkomst bovendien duidelijk aangegeven welke zaken o.b.v. de vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten reeds vast liggen en waar ruimte voor inspraak ligt.

Tijdens de tweede bijeenkomst – met het thema ‘denk mee’ – hebben vertegenwoordigers van het projectteam Parc Louis (ontwikkelaar, stedenbouwkundige en landschapsontwerper) een toelichting geven op de totstandkoming van het planconcept en gemotiveerd welke overwegingen er zijn gehanteerd bij de uitwerking van de volgende onderdelen:

- de wijze waarop met de bebouwing - qua maat en schaal - wordt aangesloten op de omgeving;
- de voorgestelde verkeersontsluiting van het plangebied;
- de wijze waarop de benodigde parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers zal worden gerealiseerd;
- de visie en ontwerpprincipes van het inrichtingsplan.

2.2 Informatiepanelen en animatiefilm

Aanwezigen werden tijdens deze tweede bijeenkomst in de gelegenheid gesteld om een rondgang te maken langs diverse informatiepanelen met algemene projectinformatie en diverse sfeer-/referentiebeelden (**bijlage 3**). Daarbij werd een onderscheid gemaakt in de volgende thema's:

- Bebouwing
- Parkeren en verkeerstructuur
- Landschap

Ieder paneel was bemand door een lid van het projectteam Parc Louis om een toelichting te geven en het beantwoorden van eventuele vragen. Aanwezigen werd daarbij de mogelijkheid geboden om hun zorgen / aandachtspunten kenbaar te maken door middel van het plakken van post it's op de panelen. In **bijlage 4** zijn foto's van de betreffende panelen weergegeven met daarop de opbrengsten / reacties op de verschillende panelen.

Daarnaast werd er een animatiefilm getoond met 3D impressies van de beoogde ontwikkeling. Op basis daarvan kon men tevens beoordelen in hoeverre rekening is gehouden met de door hen geventileerde wensen, voorkeuren en/of aandachtspunten tijdens de eerste informatiebijeenkomst.

De reacties op het gepresenteerde planconcept met bijbehorende sfeer-/referentiebeelden waren overwegend positief. Alhoewel een aantal aanwezigen zich nog altijd zorgen maakte

over de invloed van de beoogde bouwhoogtes van maximaal 8 bouwlagen en 14 bouwlagen t.p.v. het hoogteaccent op het leefgenot (privacy en bezonning), gaf de animatiefilm met 3D impressies een goed beeld van de ruimtelijke impact van de beoogde ontwikkeling. In een eerder stadium is door NBU reeds besloten om de woontoren van 14 bouwlagen dusdanig te verplaatsen om evt. schaduwwerking tot een minimum te beperken. In de vervolgfase zal er een bezonningsstudie worden uitgevoerd om mogelijke schaduwwerking op omliggende percelen inzichtelijk te maken.

Daarnaast maakte men zich ernstige zorgen over de (gevolgen van de) beoogde langzaam verkeer ontsluiting vanuit het plangebied van Parc Louis naar de Kardoos. De verwachting is dat de parkeerdruk in de Molenbuurt in dat geval aanzienlijk zal toenemen. Op dit moment kan men immers gratis parkeren in de wijk en de verwachting is dat veel bezoekers van Amphia en Zorroo met de realisatie van een dergelijke verbinding in de toekomst in de wijk zal parkeren, aangezien er op het parkeerterrein van Amphia/Zorroo sprake is van betaald parkeren. Het geniet dan ook de sterke voorkeur van de betreffende omwonenden om dit te ontmoedigen en hiertoe gepaste maatregelen te nemen.

Tot slot was men kritisch op de voorgenomen ontsluiting van een gedeelte van de woningbouwontwikkeling via de Muldersteeg. Dit zal immers leiden tot een (forse) toename van de verkeersintensiteit, terwijl het kruispunt Veerseweg - Abdis van Thornstraat het autoverkeer op dit moment al niet kan verwerken. Ook werden er zorgen geuit over de afwikkeling van het verkeer bij de kruising Strijenstraat - Abdis van Thornstraat. Beide aspecten zullen door de gemeente nader worden toegelicht bij de door hen te organiseren informatiebijeenkomst.

2.3 Reactieformulieren

Daarnaast zijn alle genodigden in de gelegenheid gesteld om tot twee weken na de inloopbijeenkomst een reactie in te dienen via het verstrekte reactieformulier of het e-mailadres info@parclouis.nl. Naar aanleiding daarvan zijn in totaal 11 reacties ontvangen. In **bijlage 5** is een overzicht weergegeven van alle binnengekomen reacties.

In onderstaand overzicht zijn alle reacties zo veel als mogelijk gebundeld en gegroepeerd per onderwerp, met daarbij een reactie vanuit het projectteam.

Vraag / wens / suggestie / bezwaren	Antwoord
Bouwhoogtes Wij maken ons zorgen over de mogelijke effecten van de woontoren van 14 bouwlagen op onze woon- en leefomgeving en zouden graag beter inzicht krijgen in: - De invloed van de woontoren op ons uitzicht vanuit onze woning en tuin aan Kardoos; - Het effect van de hoogte op de zon- en schaduwval, met name op onze tuin en woning gedurende de dag en in verschillende seizoenen; - Eventuele maatregelen die u als ontwikkelaar kunt nemen om de impact voor direct omwonenden te beperken.	Wij hebben begrip voor deze zorgen en om die reden is bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan besloten om de situering van de woontoren van 14 bouwlagen te wijzigen t.o.v. de door de gemeenteraad vastgestelde nota van uitgangspunten. Bij de nadere uitwerking van de plannen wordt onderzocht of kan worden voldaan aan de geldende normen m.b.t. privacy, zonlicht en schaduw. Mocht dat niet het geval zijn, dan zullen passende maatregelen genomen worden.

Kunt u aangeven of er al een schaduw- en bezonningsonderzoek is uitgevoerd (op de huidige stand van de woontoren), en of de resultaten daarvan beschikbaar zijn voor omwonenden?	Om inzicht te krijgen in het effect van de woontoren op de bezonning van omliggende percelen en gebouwen is door de stedenbouwkundige onlangs een eerste bezonningsstudie uitgevoerd. In een later stadium zal er nog een uitgebreid bezonningsonderzoek conform de TNO-norm worden uitgevoerd, welke als bijlage bij het te wijzigen omgevingsplan zal worden gevoegd en daarmee beschikbaar is voor omwonenden.
Parkeren	
We maken ons ernstige zorgen over de parkeerdruk in de Molenbuurt. Bezoekers van het Amphia ziekenhuis en Zorroo kunnen immers simpelweg (én gratis) hun auto parkeren in de Molenbuurt en vervolgens via de aansluitingen voor langzaam verkeer bij de Kardoos en de Muldersteeg (zoals die nu in het plan zijn ingetekend) naar het ziekenhuis of Zorroo lopen.	Deze zorg is bekend. De gemeente onderzoekt nog of een langzaam verkeer verbinding (fietsers en voetgangers) vanuit de Muldersteeg richting het plangebied wenselijk is en op welke wijze de parkeerdruk in de wijk beperkt kan worden. Enerzijds wil men dat het plangebied en de voorzieningen goed bereikbaar zijn voor bewoners uit de omliggende buurten en anderzijds dient voorkomen te worden dat mensen uitwijken naar de Molenbuurt om daar (gratis) te parkeren.
Is het beoogde aantal toe te voegen parkeerplaatsen voldoende voor het te realiseren aantal woningen?	Met de beoogde parkeervoorzieningen wordt voldaan aan de vastgestelde nota parkeernormen van de gemeente Oosterhout.
Verkeersontsluiting	
Een zorgpunt is de verkeersafwikkeling van de beoogde appartementen en patiowoningen aan de zuidzijde van het plangebied. De doorstroming t.p.v. het kruispunt Veerseweg - Abdis van Thornstraat is op dit moment al dramatisch, laat staan als daar ook nog het extra verkeer van bewoners/bezoekers van Parc Louis bij komt. Een grondige aanpassing van het kruispunt is dan ook zeer gewenst.	De gemeente onderzoekt thans hoe het verkeer beter kan doorstromen op de route Burgemeester Elkhuisenlaan, Pasteurlaan en Abdis van Thornstraat. Daarbij wordt ook gekeken naar het kruispunt Abdis van Thornstraat, Leijzenhoek en Veerseweg.
Zorgpunten t.a.v. voorgestelde ontsluiting via Muldersteeg: - Toename verkeersbewegingen - Doorstroming t.p.v. stoplichten - Veiligheid	Tijdens geplande onderhoudswerkzaamheden aan de Abdis van Thornstraat zal het kruispunt worden aangepast. Daarbij zal worden gekeken of de verkeerslichten anders kunnen worden afgesteld. Daarnaast heeft de gemeente vorig jaar de hoekwoning aan de Leijzenhoek aangekocht, waardoor er nu iets meer ruimte is om het kruispunt beter in te richten en de verkeersafwikkeling te verbeteren.
Het verzoek om ontsluiting van zuidelijke deel plangebied via de uitrit Abdis van Thornstraat 29-35 te laten lopen of om minder woningen in dit deel van het plangebied te realiseren.	In een eerder stadium is onderzocht of het mogelijk is om (een gedeelte van) het zuidelijk deel van het plangebied op een alternatieve wijze te ontsluiten. Dit bleek om diverse redenen niet mogelijk te zijn. Het realiseren van minder woningen in dit deel van het plangebied is geen optie i.v.m. de door de raad vastgestelde uitgangspunten en de huidige woningnood.
Hoe wordt er om gegaan met de uitvalswegen? Komen er extra wegen bij om de wijk te ontlasten?	Er worden geen extra ontsluitingswegen gerealiseerd voor de verkeersafwikkeling van de bewoners/bezoekers van het project Parc Louis. De huidige in-/uitrit vanuit de Pasteurlaan naar het Amphia-terrein wordt echter wel verplaatst en opgewaardeerd, waarbij de hoofdontsluiting van Parc Louis wordt verbonden met de nieuw te

	realiseren kruising t.p.v. de Strijenstraat - Abdis van Thornstraat.
Het is voor ons onacceptabel dat doorgangen vanuit Parc Louis naar onze wijk worden gecreëerd, waardoor parkeren in onze wijk wordt gefaciliteerd. Wij voorzien dan immers grote parkeerproblemen in het deel van onze wijk als er op het nieuwe terrein betaald parkeren wordt ingevoerd. Om die reden is in het verleden juist een afgesloten parkeerruimte voor het personeel van Zorroo gecreëerd en zijn de toegangen afgesloten voor bezoekers.	Deze zorg is bekend. De gemeente onderzoekt nog of een langzaam verkeer verbinding (fietsers en voetgangers) vanuit de Muldersteeg richting het plangebied wenselijk is en op welke wijze de parkeerdruk in de wijk beperkt kan worden. Enerzijds wil men dat het plangebied en de voorzieningen goed bereikbaar zijn voor bewoners uit de omliggende buurten en anderzijds dient voorkomen te worden dat mensen uitwijken naar de Molenbuurt om daar (gratis) te parkeren.
Veiligheid	
Maximale snelheid Veerseweg terugbrengen van 50 km/uur naar 30 km/uur en aanbrengen drempels t.b.v. veiligheid spelende kinderen.	Deze suggestie zullen wij overbrengen aan de verkeerskundige van de gemeente Oosterhout.
Bouwhinder	
Wij hebben zorgen om schade aan huis door grondwerkzaamheden en bouwactiviteiten bij Parc Louis. Welke maatregelen worden hierin genomen om dit tot een minimum te beperken?	Uiteraard zullen wij ons maximaal inspannen om mogelijke overlast en schade aan omliggende objecten te voorkomen. Hiertoe zullen wij vooraf een risico inventarisatie uitvoeren om evt. risico's te signaleren en passende maatregelen te nemen. Daarnaast zullen er voorafgaand aan de sloop van de huidige gebouwen en realisatie van de nieuwbouw bouwkundige opnames uitgevoerd worden van alle objecten in de directe nabijheid van het plangebied.
Waterpeil in de omgeving staat op 2,20 m -NAP. Is een volledig verdiepte parkeergarage over twee lagen dan wel haalbaar en heeft dit mogelijk nadelige consequenties voor de omliggende woningen (verzakkingen o.i.d.)?	Onlangs zijn peilbuizen in het plangebied geplaatst om het grondwaterpeil gedurende een langere periode te monitoren. Op basis van de uitkomsten daarvan kunnen (bouwkundige) maatregelen onderzocht worden om de realisatie van een dergelijke parkeervoorziening mogelijk te maken. Daarbij zullen tevens de implicaties van de realisatie van een dergelijke voorziening op de omgeving in ogenschouw worden genomen.
Bomen	
Graag aandacht voor behoud van bomen en groen aan zijde die grenst met Veerseehof.	Uitgangspunt is dat bestaande bomen en groen zo veel als mogelijk worden behouden en ingepast in het inrichtingsplan. Om die reden is onlangs een bomeninventarisatie uitgevoerd, waarbij de bestaande bomen zijn ingemeten en beoordeeld. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan zal rekening worden gehouden met de resultaten van deze inventarisatie.
Waardevermindering woning	
Door deze ontwikkelingen zal ons huis behoorlijk in waarde dalen, dat vinden wij niet acceptabel. Ik neem aan dat wij hierdoor in aanmerking komen voor planschade.	Mocht men van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van de woning als gevolg van de beoogde gebiedsontwikkeling, dan kan men mogelijk aanspraak maken op de nadeelcompensatieregeling.

3. Conclusie

De reacties op het gepresenteerde planconcept met bijbehorende sfeer-/referentiebeelden waren overwegend positief. Een aantal omwonenden heeft haar zorg uitgesproken over de invloed van de beoogde woontoren met 14 bouwlagen op het leefgenot (privacy en bezonning). Om inzicht te krijgen in het effect van deze woontoren op de bezonning van omliggende percelen en gebouwen is in een eerder stadium al een eerste bezonningsstudie uitgevoerd. Naar aanleiding daarvan is reeds besloten om de woontoren dusdanig te verplaatsen dat evt. schaduwwerking tot een minimum wordt beperkt. In een later stadium zal er nog een uitgebreid bezonningsonderzoek conform de TNO-norm worden uitgevoerd.

Daarnaast maakt men zich ernstige zorgen over de (gevolgen van de) beoogde langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) ontsluiting vanuit het plangebied van Parc Louis naar de Kardoes. De verwachting is dat de parkeerdruk in de Molenbuurt in dat geval aanzienlijk zal toenemen. Op dit moment kan men immers gratis parkeren in de wijk en de verwachting is dat veel bezoekers van Amphia en Zorroo met de realisatie van een dergelijke verbinding in de toekomst in de wijk zal parkeren, aangezien er op het parkeerterrein van Amphia/Zorroo sprake is van betaald parkeren. Het geniet dan ook de sterke voorkeur van de betreffende omwonenden om dit te ontmoedigen en hiertoe gepaste maatregelen te nemen. De gemeente onderzoekt thans of een dergelijke langzaam verkeer verbinding wenselijk is en op welke wijze de parkeerdruk in de wijk beperkt kan worden. Enerzijds wil men dat het plangebied en de voorzieningen goed bereikbaar zijn voor bewoners uit de omliggende buurten en anderzijds dient voorkomen te worden dat mensen uitwijken naar de Molenbuurt om daar (gratis) te parkeren.

Tot slot is men kritisch op de voorgenomen ontsluiting van een gedeelte van de woningbouwontwikkeling via de Muldersteeg. Dit zal immers leiden tot een (forse) toename van de verkeersintensiteit, terwijl het kruispunt Veerseweg - Abdis van Thornstraat het autoverkeer op dit moment al niet kan verwerken. Ook werden er zorgen geuit over de afwikkeling van het verkeer bij de kruising Strijenstraat - Abdis van Thornstraat. De gemeente onderzoekt thans hoe het verkeer beter kan doorstromen op de route Burgemeester Elkhuisenlaan, Pasteurlaan en Abdis van Thornstraat. Daarbij wordt ook gekeken naar de betreffende kruispunten. De uitkomsten van dat onderzoek zal de gemeente in een later stadium delen met de betreffende omwonenden.

4. Bijlagen

Bijlage 1 Reikwijdte invloedsgebied

OVERZICHTSKAART REIKWIJDTE INVLOEDSGEBIED



Bijlage 2 Uitnodiging inloopbijeenkomst

Uitnodiging inloopbijeenkomst Parc Louis

17 september 2025 van 19.30 tot 21.00 uur

Etten-Leur, 3 september 2025

Beste buurtbewoner,

Op maandag 24 maart jl. vond de eerste informatiebijeenkomst plaats met betrekking tot de voorgenomen gebiedsontwikkeling Parc Louis in Oosterhout (locatie Amphia). Daarbij zijn de aanwezigen geïnformeerd over de visie op het gebied en de belangrijkste stedenbouwkundige en programmatische kaders die door de Raad zijn vastgesteld. De inloopbijeenkomst was erg druk bezocht en had als thema 'droom mee!'. Het verslag van deze eerste informatiebijeenkomst is terug te vinden op de website www.parclouis.nl.

De afgelopen periode heeft het projectteam het stedenbouwkundig plan en de visie m.b.t. het landschapsonwerp samen met de gemeente Oosterhout verder uitgewerkt, waarbij (voor zover mogelijk) rekening is gehouden met de opmerkingen en aandachtspunten tijdens en na afloop van de eerste informatiebijeenkomst. Graag nodigt Nederlandse Bouw Unie u dan ook uit voor een volgende bijeenkomst, welke als thema 'denk mee!' zal dragen.

Doel van de bijeenkomst 'denk mee'

De bijeenkomst heeft als doel om de stedenbouwkundige visie en globale planuitwerking te presenteren. Zo wordt u in de gelegenheid gesteld om tussentijds kennis te nemen van het planconcept en beoordelen in hoeverre rekening is gehouden met de door u geventileerde wensen en voorkeuren tijdens de eerste informatiebijeenkomst. Daarnaast is de avond vooral bedoeld om uw reactie te vernemen op het gepresenteerde planconcept. Deze reacties worden daar waar mogelijk als input gebruikt bij de verdere uitwerking van het plan.

Tijdens de bijeenkomst zal het projectteam een toelichting geven op de totstandkoming van het planconcept en motiveren welke overwegingen men heeft gehanteerd bij de uitwerking van de volgende onderdelen:

- de wijze waarop met de bebouwing - qua maat en schaal - wordt aangesloten op de omgeving;
- de voorgestelde verkeersontsluiting van het plangebied;
- de wijze waarop de benodigde parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers zal worden gerealiseerd;
- de visie en ontwerpprincipes van het inrichtingsplan.

In tegenstelling tot de vorige informatiebijeenkomst zullen er dit keer geen vertegenwoordigers van de gemeente Oosterhout aanwezig zijn om de plannen m.b.t. de OV-hub en herinrichting van de openbare ruimte te presenteren. Zij zullen hiervoor op een nader te bepalen moment een separate informatiebijeenkomst organiseren.

Datum en tijdstip bijeenkomst 'denk mee'

De bijeenkomst wordt gehouden op **woensdag 17 september 2025, van 19.30 tot 21.00 uur in de foyer van Theater De Bussel (Torenstraat 10 te Oosterhout)**. U bent van harte welkom.

Aanmelden

Het bijwonen van deze avond is geheel vrijblijvend. Om een inschatting te kunnen maken van het aantal aanwezigen vragen wij u om zich vóór maandag 15 september a.s. aan- of af te melden door een e-mail te sturen naar: info@parclouis.nl.

Reactieformulier

Kunt u niet aanwezig zijn bij de bijeenkomst, maar heeft u wel een vraag, wens of suggestie? Dan kunt u ons dat tot uiterlijk 1 oktober 2025 laten weten via bijgevoegd reactieformulier. Ook indien u wel aanwezig bent geweest bij de bijeenkomst, kunt u gebruik maken van de mogelijkheid tot een schriftelijke reactie tot twee weken na de bijeenkomst.

Verslaglegging

Van deze bijeenkomst maken wij een verslag. In dit verslag geven we aan wie zijn uitgenodigd, wie deel hebben genomen aan de dialoog, welke vragen er zijn gesteld en geven we de antwoorden op de gestelde vragen. Ook nemen we in het verslag de gedane suggesties en wensen op, en geven we aan in hoeverre wij die suggesties en wensen hebben verwerkt in het plan. Indien we een suggestie of wens niet hebben verwerkt in het plan, geven we dit ook aan in het verslag met daarbij een motivatie.

Dit verslag sturen wij op naar alle genodigden, die vervolgens twee weken de gelegenheid krijgen te reageren op dit verslag. Vervolgens zal het verslag met eventuele reacties daarop, worden gedeeld met de gemeente. De gemeente leest het verslag, voordat zij besluit wel of geen medewerking te verlenen aan de plannen. Let wel: de gemeente zal altijd zelfstandig onderzoek doen naar de belangen in de omgeving en zal zich niet uitsluitend baseren op de resultaten van de omgevingsdialoog.

In verband met de privacy van persoonsgegevens zullen de persoonsgegevens alleen aan de gemeente inzichtelijk worden gemaakt en niet met anderen worden gedeeld.

Met vriendelijke groet,

Nederlandse Bouw Unie B.V.

Nijverheidsweg 16

4879 AR Etten-Leur

076-5022888

Bijlage

- Reactieformulier inloopbijeenkomst Parc Louis d.d. 17-09-2025

Bijlage 3 Informatiepanelen Parc Louis



PARC LOUIS

Denkt u mee?

WELKOM

Woningbouwontwikkeling Parc Louis
Informatiebijeenkomst
17 september 2025
www.parclouis.nl



PARC LOUIS
www.parclouis.nl



Nederlandse Bouw Unie
ontwikkelt en bouwt uw thuis



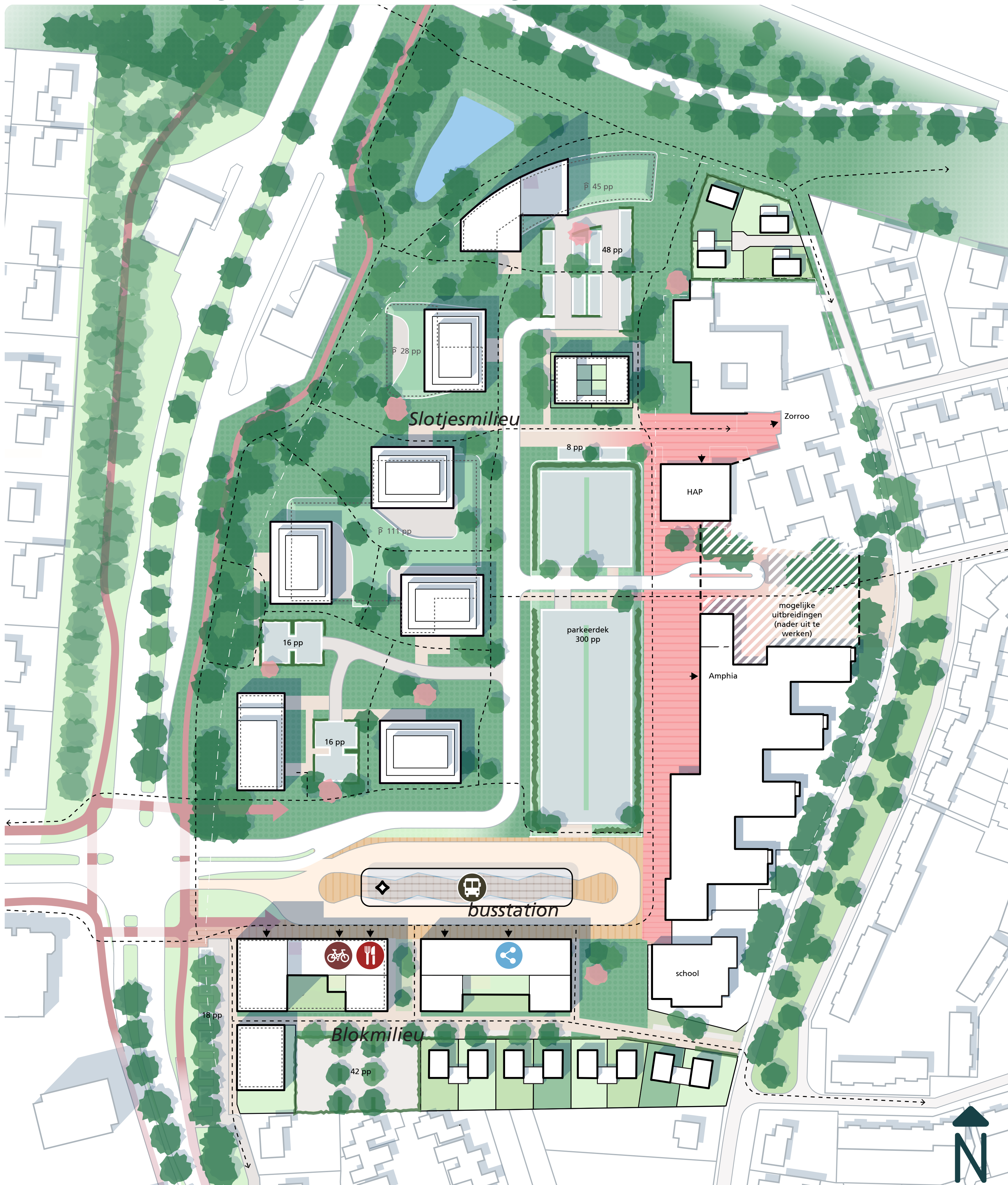
MAAX
space



PARC LOUIS

Denkt u mee?
Planontwikkeling

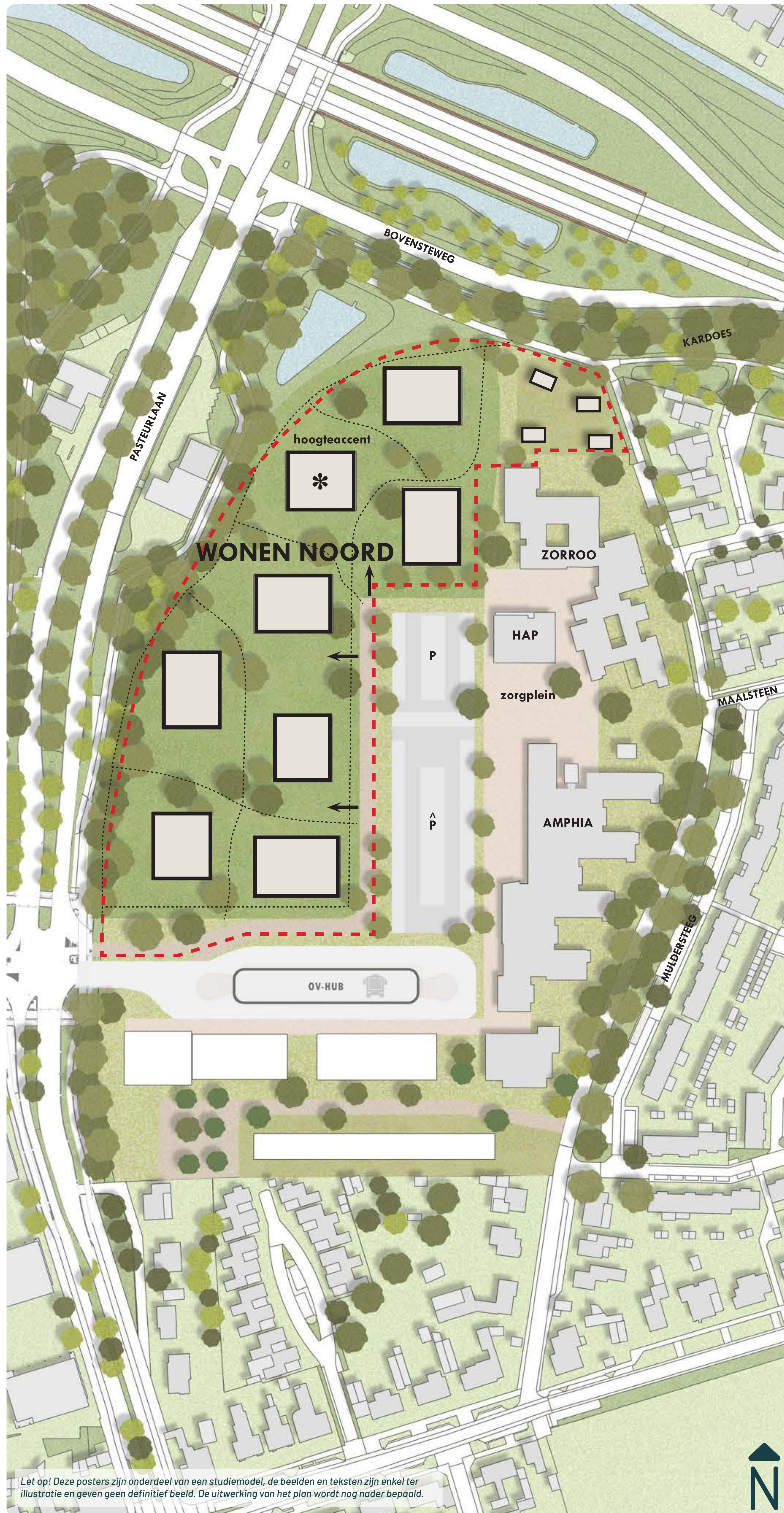
Proefverkaveling vastgesteld door de gemeente



Planontwikkeling

- Meer landschap door geplande maaiveldparkeren in het noordelijk deel (slotjesmilieu) onder het maaiveld op te lossen en gebruik te maken van dubbelgebruik bij het parkeren van de zorgvoorzieningen
- Woningen op terrein NBU van ca. 380 naar ca. 450 woningen
- Meer betaalbare woningen (van 30/30/40 naar 30/40/30)
- Bestaande bomenrij langs de Pasteurlaan grotendeels behouden en doortrekken achter het benzinestation
- Integreren laatste ontwerp ov-hub
- Appartementenblok in zuidwesthoek parallel aan de Abdis van Thornstraat grenzend aan de bestaande woningen, laten vervallen om meer afstand te creëren tussen de bestaande bebouwing
- Natuurinclusieve woningen en woonomgeving

Planontwikkeling huidige stand



Opmerkingen of suggesties





PARC LOUIS

Denkt u mee? Bebouwing

Bebouwing



Vogelvlucht



Vogelvlucht vanaf Pasteurlaan



Vogelvlucht vanaf Muldersteeg



Zicht maaiveld slotjesmilieu



Zicht maaiveld busstation en blokkenmilieu



Vogelvlucht vanaf kruising Strijenstraat Pasteurlaan

Uitgangspunten bebouwing:

- . Bebouwing staat in een landschappelijke omgeving/slotjesmilieu
- . Sculpturale massa's die naar boven toe ranker worden
- . Bebouwing begeleidt het busstation aan zuidzijde
- . Eigentijdse architectuur met natuurlijk uitstraling
- . Aandacht voor details en duurzaam materiaalgebruik
- . Met name gelijkvloerse woningen, zowel appartementen als grondgebonden
- . Sociale huur gesitueerd aan het busstation, overige categorieën gemixt door de nieuwe wijk

Opmerkingen of suggesties

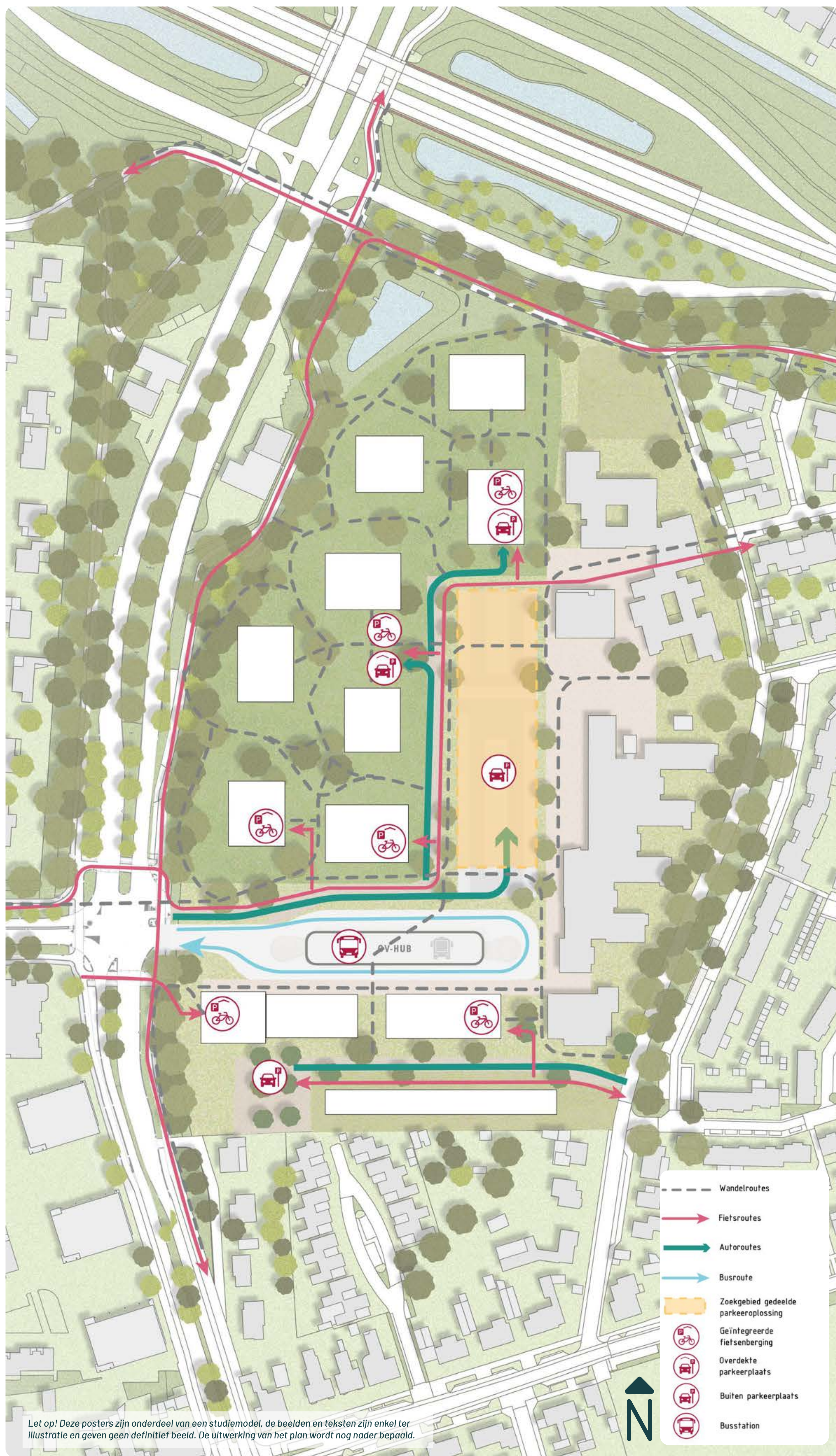




PARC LOUIS

Denkt u mee?
Parkeren en verkeersstructuur

Parkeren en verkeersstructuur



Referenties



Uitgangspunten parkeren en verkeersstructuur:

- . Focus ligt op langzaam verkeer.
- . Tussen de gebouwen in zal een meanderend landschap ontstaan voor de wandelaar
- . Parkeren noordelijk deel zo veel mogelijk ondergronds realiseren
- . Noordelijk deel plangebied wordt voor de auto ontsloten via de Pasteurlaan
- . Zuidelijk deel plangebied wordt voor de auto ontsloten via de Muldersteeg
- . Bewoners parkeren op een eigen plek.
- . Bezoekers parkeren op gedeelde parkeervoorziening zorgpartijen

Opmerkingen of suggesties

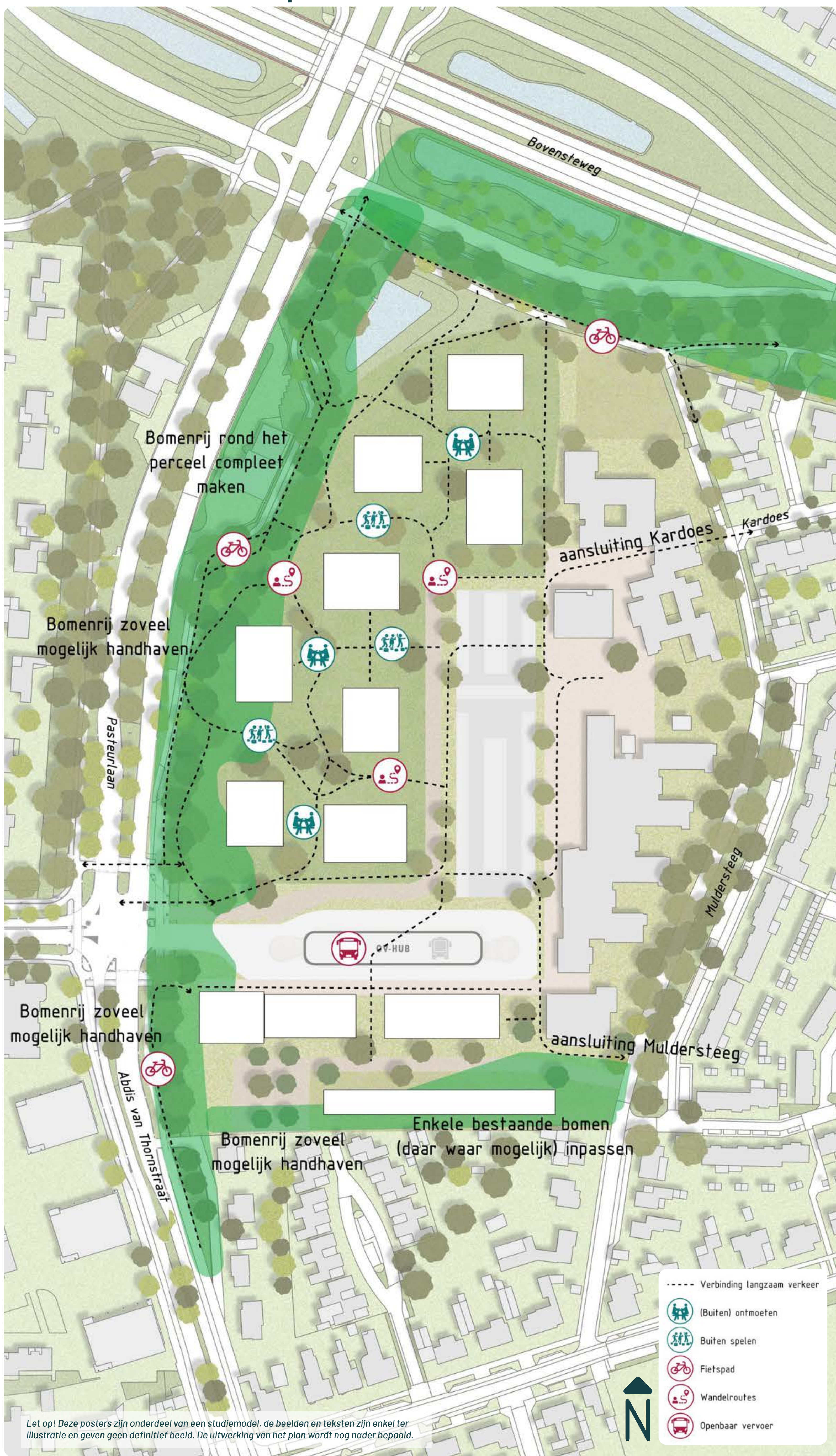




PARC LOUIS

Denkt u mee?
Landschap

Kernkwaliteiten landschap



Referenties



Uitgangspunten landschap

- . Zorgvuldige inpassing bestaande bomen en compensatie (van de noodzakelijk te vellen bomen)
- . Creëren van een meanderend landschap
- . Doorwaadbaar milieu met landschappelijke ruimtes en doorzichten tussen de gebouwen
- . Water lokaal infiltreren en bergen
- . Wandelroutes verweven met de wijkgroenstructuur
- . Natuurinclusief en klimaatadaptief landschap
- . Ruimte voor bewegen, spelen en ontmoeten
- . Planoverstijgende natuurlijke speel- en ontmoetingsplekken

Opmerkingen of suggesties



PARC LOUIS
www.parcloUIS.nl



Nederlandse Bouw Unie
ontwikkelt en bouwt uw thuis

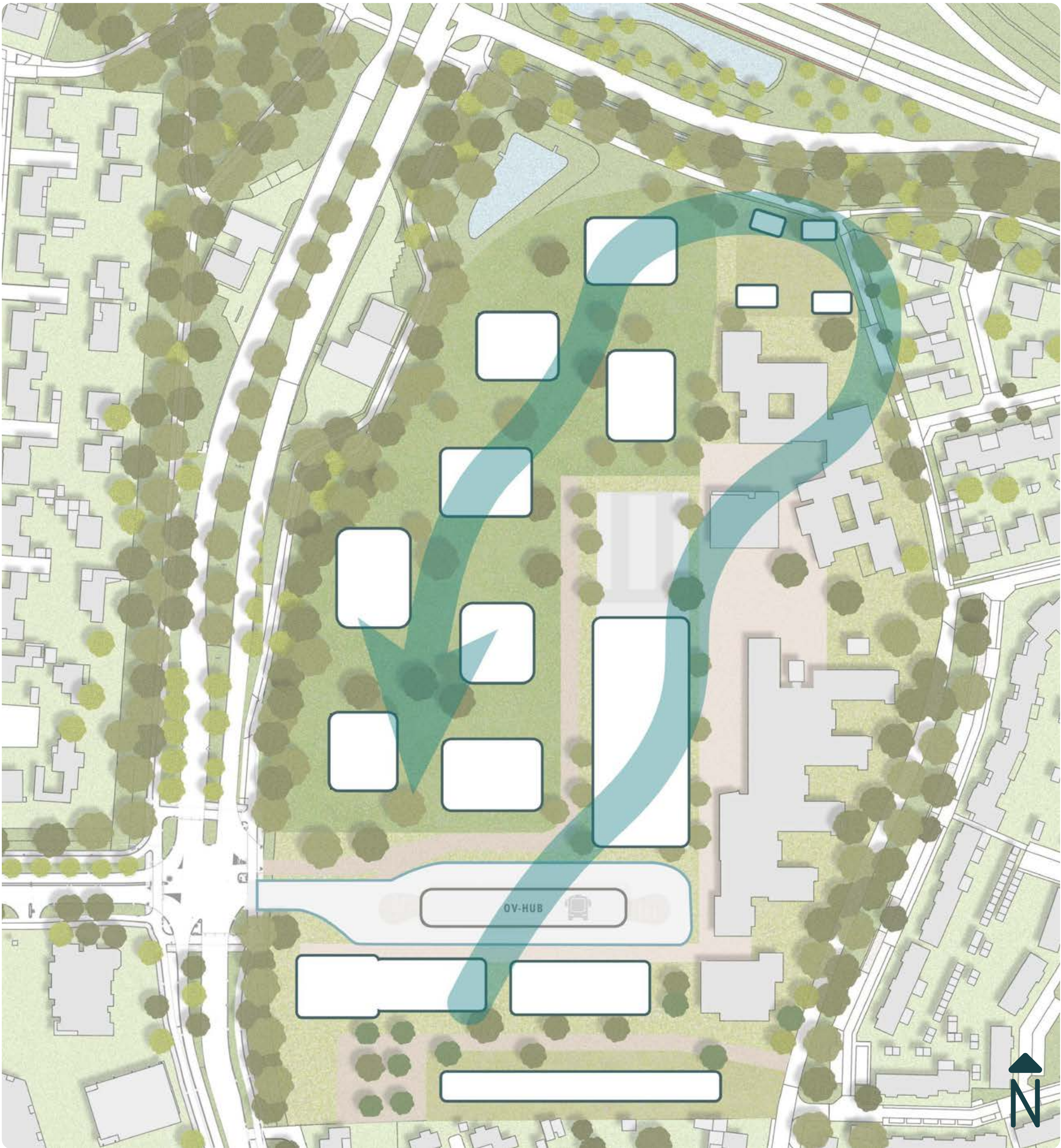




PARC LOUIS

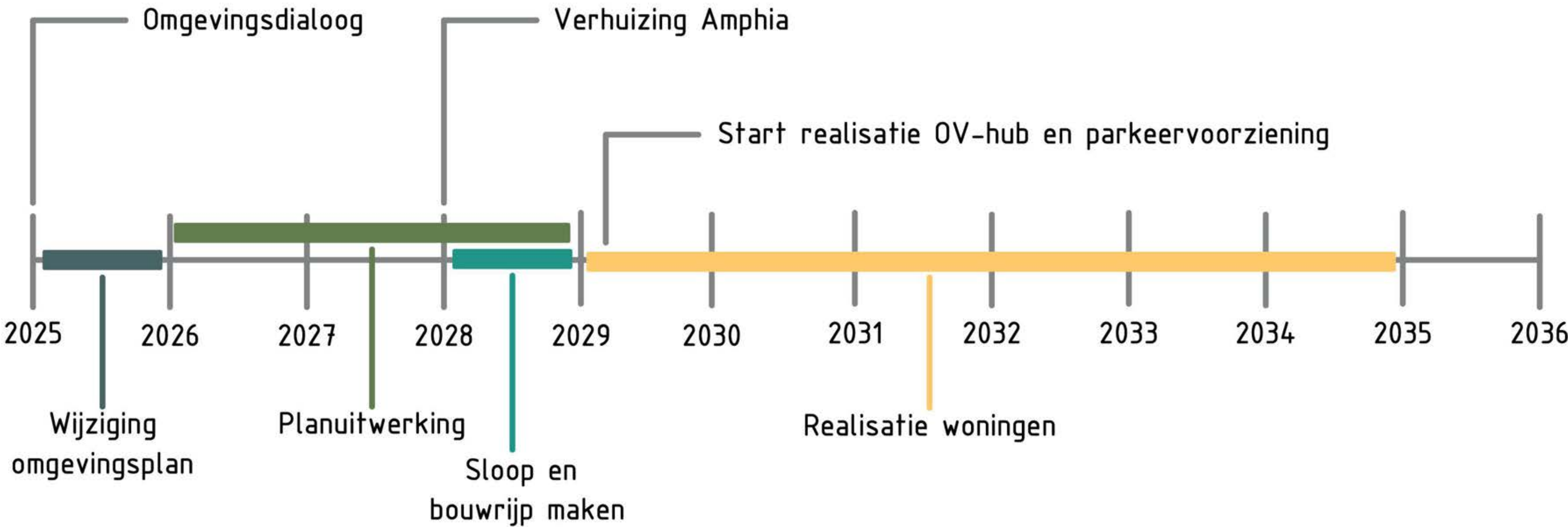
Denkt u mee?
Proces en planning

Bouwrouting



Let op! Deze posters zijn onderdeel van een studiemodel, de beelden en teksten zijn enkel ter illustratie en geven geen definitief beeld. De uitwerking van het plan wordt nog nader bepaald.

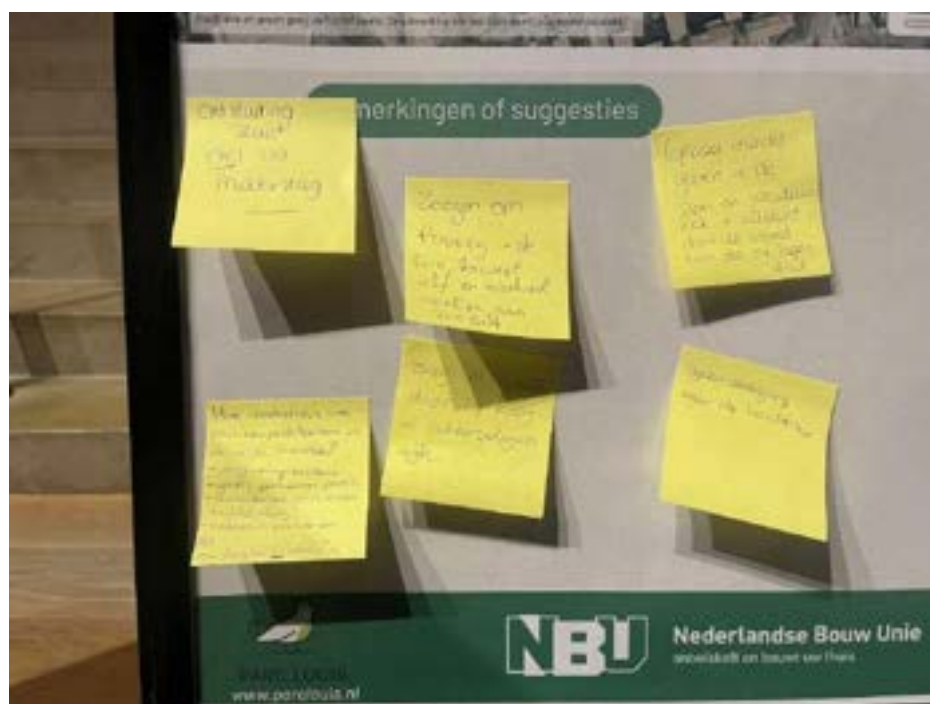
Indicatieve planning

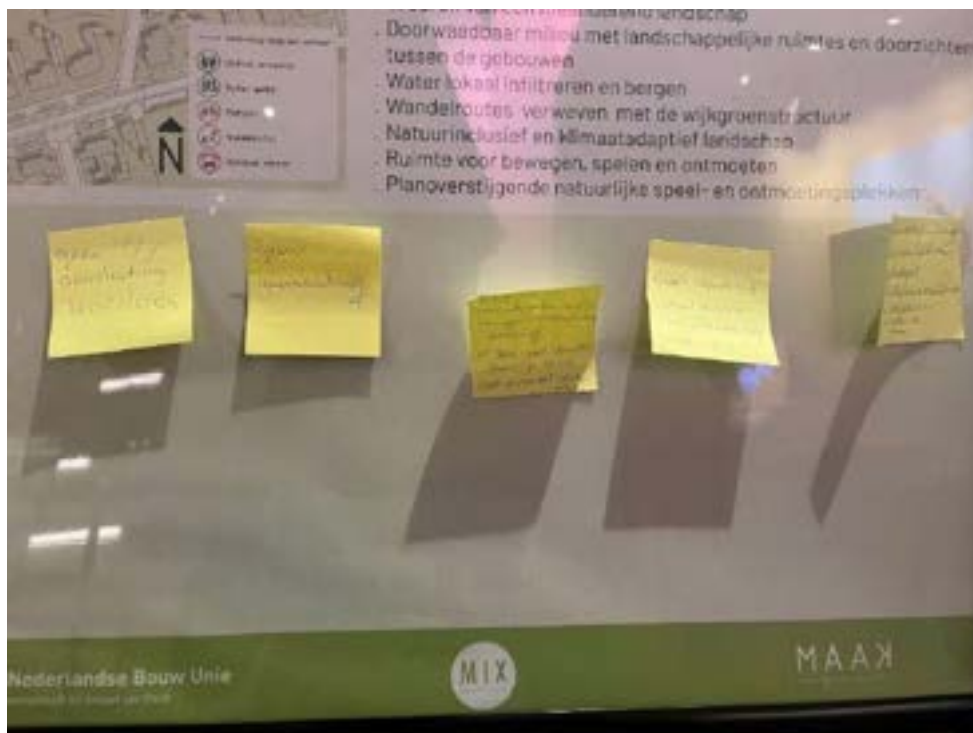


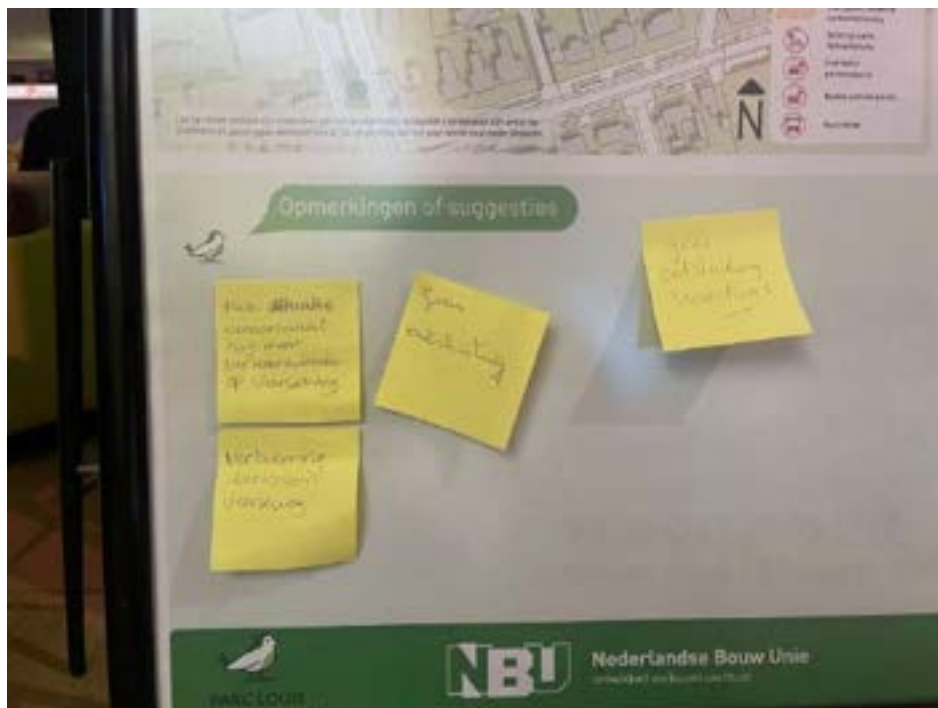
Opmerkingen of suggesties



Bijlage 4 Foto's / reacties informatiepanelen Parc Louis







Bijlage 5 Overzicht inspraakreacties

** In verband met de privacy van persoonsgegevens zal de gemeente bij openbaarmaking van dit verslag, deze gegevens verwijderen.*

Nr.	Naam	Adres	Postcode en plaats	Mailadres	Inspiraakreactie
1					Onze afscheiding naar het ziekenhuis is nu helemaal groen met prachtige bomen. Wij wensen dat dit zoveel mogelijk behouden blijft en dat er zoveel mogelijk ruimte tussen onze heg en de LOOF-woningen behouden blijft.
2					Een zorgpunt is de verkeersafwikkeling richtings Abdis van Thornstraat. De stoplichten staan veel te kort op groen om deze te passeren. Indien auto- en langzaamverkeer gaat lopen via de Muldersteeg naar de Veerseweg wordt probleem alleen maar groter. Een grondige aanpassing van het kruispunt Veerseweg / Abdis van Thornstraat is dan ook zeer gewenst.
3					Graag de bomen tussen Parc Louis en het Veersehof handhaven.
4					Wij hebben kennisgenomen van het plan voor de woontoren van 14 lagen in Parc Louis. Wij maken ons zorgen over de mogelijke effecten van dit gebouw op onze woon- en leefomgeving. Met name willen wij graag beter inzicht krijgen in: - De invloed van de woontoren op ons uitzicht vanuit onze woning en tuin aan Kardoes; - Het effect van de hoogte op de zon- en schaduwval, met name op onze tuin en woning gedurende de dag en in verschillende seizoenen; - Eventuele maatregelen die u als ontwikkelaar kunt nemen om de impact voor direct omwonenden te beperken. Kunt u aangeven of er al een schaduw- en bezonningsonderzoek is uitgevoerd (op de huidige stand van de woontoren), en of de resultaten daarvan beschikbaar zijn voor omwonenden? En zo niet, bent u bereid dit te laten uitvoeren en met ons te delen? Daarnaast hebben we begrepen dat er een aansluiting voor langzaam verkeer wordt gemaakt vanuit Kardoes naar Parc Louis. Wij maken ons zorgen over de parkeerdruk die deze aansluiting mogelijk veroorzaakt in onze straat. Omdat parkeren in Parc Louis betaald is en in onze wijk gratis, verwachten wij dat bezoekers of bewoners de route via onze straat zullen gebruiken om hier gratis te parkeren. Kunt u aangeven of dit effect is onderzocht, en welke maatregelen u overweegt om te voorkomen dat de parkeerdruk in onze wijk hierdoor toeneemt? De verkeersontsluiting van het plangebied en de parkeergelegenheid voor bewoners in de directe omgeving baart ons grote zorgen! Bij het kruispunt aan de Abdis van Thornstraat/Veerseweg is het nu al vaak een probleem om de wijk uit te komen en dat zal o.i. nog verder toenemen. Het is waarschijnlijk één van de drukste punten in het wegennet van Oosterhout en niet ingericht voor zoveel verkeer. Ook de parkeergelegenheid van de bewoners in de directe omgeving zal problemen gaan opleveren. Bezoekers van het Amphia ziekenhuis en Zorgcomplex Zorroo kunnen immers simpelweg (én gratis) hun auto parkeren in de Molenbuurt en vervolgens via de aansluitingen voor langzaam verkeer bij de Kardoes en de Muldersteeg (zoals die nu in het plan zijn ingetekend) naar het ziekenhuis of Zorroo lopen. Mijn grootste probleem zit hem in de verkeersafwikkeling van de appartementen en patiowoningen aan de zuidzijde van het project. Het wordt nu wel erg duidelijk dat met de bezwaren van de bewoners van de Veerseweg, Muldersteeg en andere belanghebbenden in de Molenbuurt niets gedaan wordt. De parkeerproblemen op de Veerseweg en de afwikkeling van het verkeer Veerseweg richting Abdis van Thornstraat is nu al dramatisch. Zorgpunten t.a.v. voorgestelde ontsluiting via Muldersteeg: - Toename verkeersbewegingen - Doorstroming t.p.v. stoplichten - Veiligheid Naar aanleiding van het bovenstaande het verzoek om ontsluiting van zuidelijke deel plangebied via de uitrit Abdis v. Thornstraat 29-35 te laten lopen of om minder woningen in dit deel van het plangebied te realiseren. Daarnaast hebben wij enige zorgen om schade aan huis door bouwrijp maken grond- en bouwactiviteiten op Parc Louis. Welke maatregelen worden hierin genomen om dit tot een minimum te beperken? Het is voor ons onacceptabel dat doorgangen vanuit Parc Louis naar onze wijk worden gecreëerd, waardoor parkeren in onze wijk wordt gefaciliteerd. Wij voorzien dan immers grote parkeerproblemen in het deel van onze wijk als er op het nieuwe terrein betaald parkeren wordt ingevoerd. Om die reden is in het verleden juist een afgesloten parkeerruimte voor het personeel van Zorroo gecreëerd en zijn de toegangen afgesloten voor bezoekers. Wij maken ons zorgen over de toenemende verkeersdruk in onze straat. Onze relatief rustige wijk zal veranderen in een drukke straat, met ongelukken en opstoppingen op de hoek Muldersteeg/Veerseweg en voor de verkeerslichten Veerseweg-Abdis van Thornstraat-Leijzenhoek. Het grootse punt voor ons is dat de strook met hoge bomen verdwijnen en daar woningen voor in plaats komen en tot overmaat daar ook nog eens appartementen tegenover komen. De tuintjes van de woningen komen 20 meter van ons perceel met de nodige geluidsoverlast tot gevolg. We krijgen een inkijk in onze tuin, dus een inbreuk op onze privacy, wij hebben in de tuin van onze vroegere woning een nieuw huis gebouwd 7 jaar geleden, dit alles levensloop bestendig om een rustig oud te worden maar daar komt op deze manier niet veel van terecht. Dus het nadrukkelijke verzoek om een strook met hoge bomen te laten staan. Door deze ontwikkelingen zal ons huis behoorlijk in waarde dalen, dat vinden wij niet acceptabel. Ik neem aan dat wij hierdoor in aanmerking komen voor planschade. - Erg veel bebouwing op een klein oppervlak - Kruispunt Veerseweg - Abdis van Thornstraat loop al regelmatig vast. Men staat nu al vaak 5 minuten voor het stoplicht te wachten als men vanuit de Veerseweg naar het centrum wil! - Voorkomen dient te worden dat de parkeerdruk in de wijk toeneemt als gevolg van de woningbouwontwikkeling en OV-hub - Een woontoren van 14 verdiepingen is echt te hoog (horizonvervuiling) - Waterpeil staat op -2,20. Is een volledig verdiepte parkeergarage over 2 lagen dan wel haalbaar en heeft dit mogelijk nadelige consequenties voor de omliggende woningen (verzakkingen o.i.d.)? - Wat is de reden dat het busstation wordt verplaatst? - Hoe wordt er om gegaan met de uitvalswegen? Komen er extra wegen bij om de wijk te ontlasten? - Is het beoogde aantal toe te voegen parkeerplaatsen voldoende voor het te realiseren aantal woningen? Maximale snelheid Veerseweg terugbrengen van 50 km/uur naar 30 km/uur en aanbrengen drempels t.b.v. veiligheid spelende kinderen. Daarnaast verzoek om leuke en veilige speeltuinen in het plangebied te realiseren.
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					