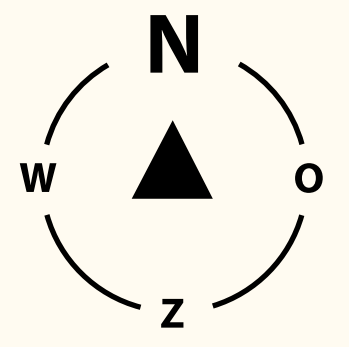


Locatie Nieuwbouw Oosthout



Situatie bestaand



Situatie nieuw



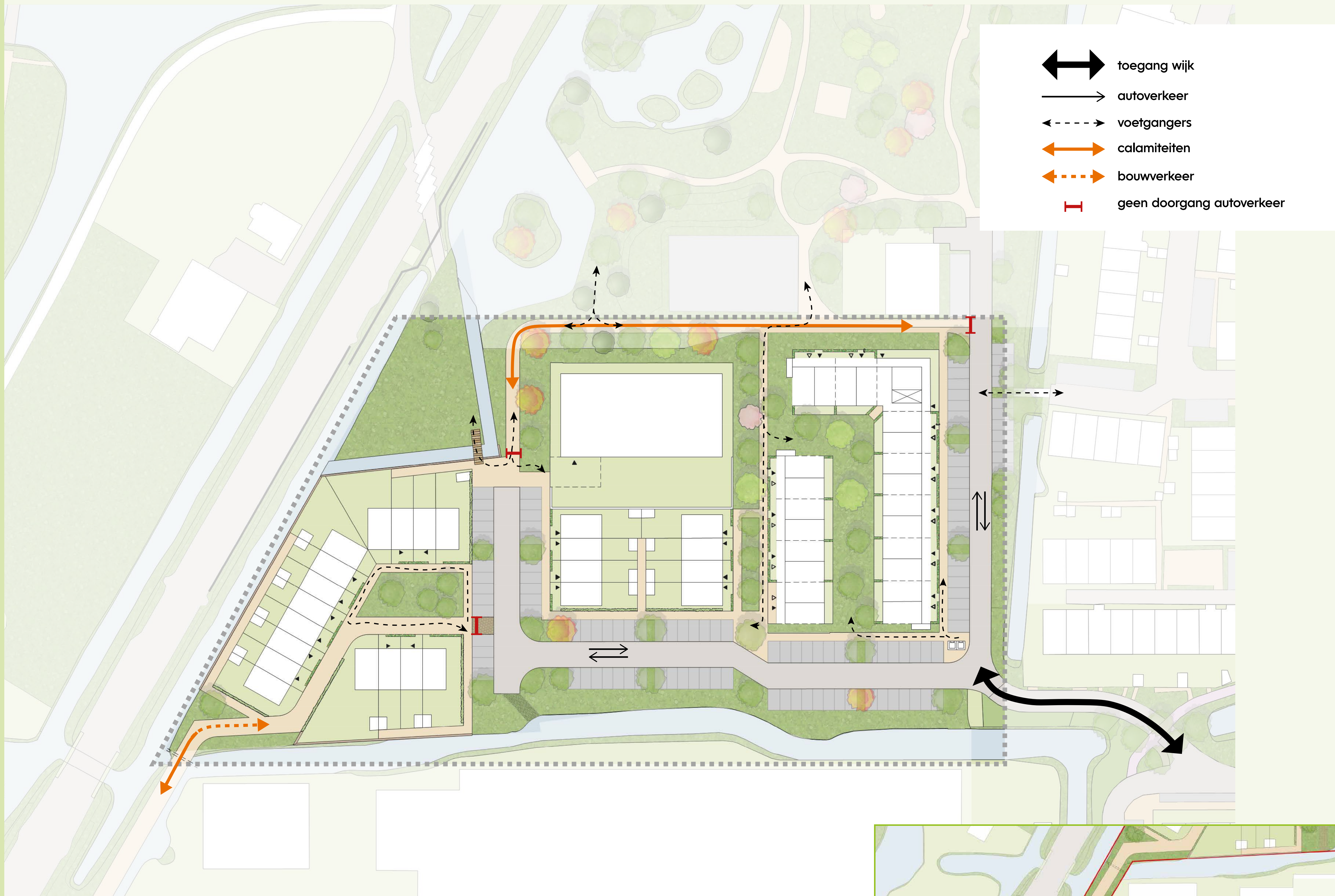
Programma	Woningtype	Aantal
Blok I	Senioren	7
	Starters	15
Blok II	Senioren	3
	Starters	7
Blok III	Gezin	4
Blok IV	Gezin	4
Blok V	Gezin	4
Blok VI	Gezin	12
Blok VII	Zorg	24
Totaal		80

Vogelvlucht impressie Nieuwbouw Oosthout

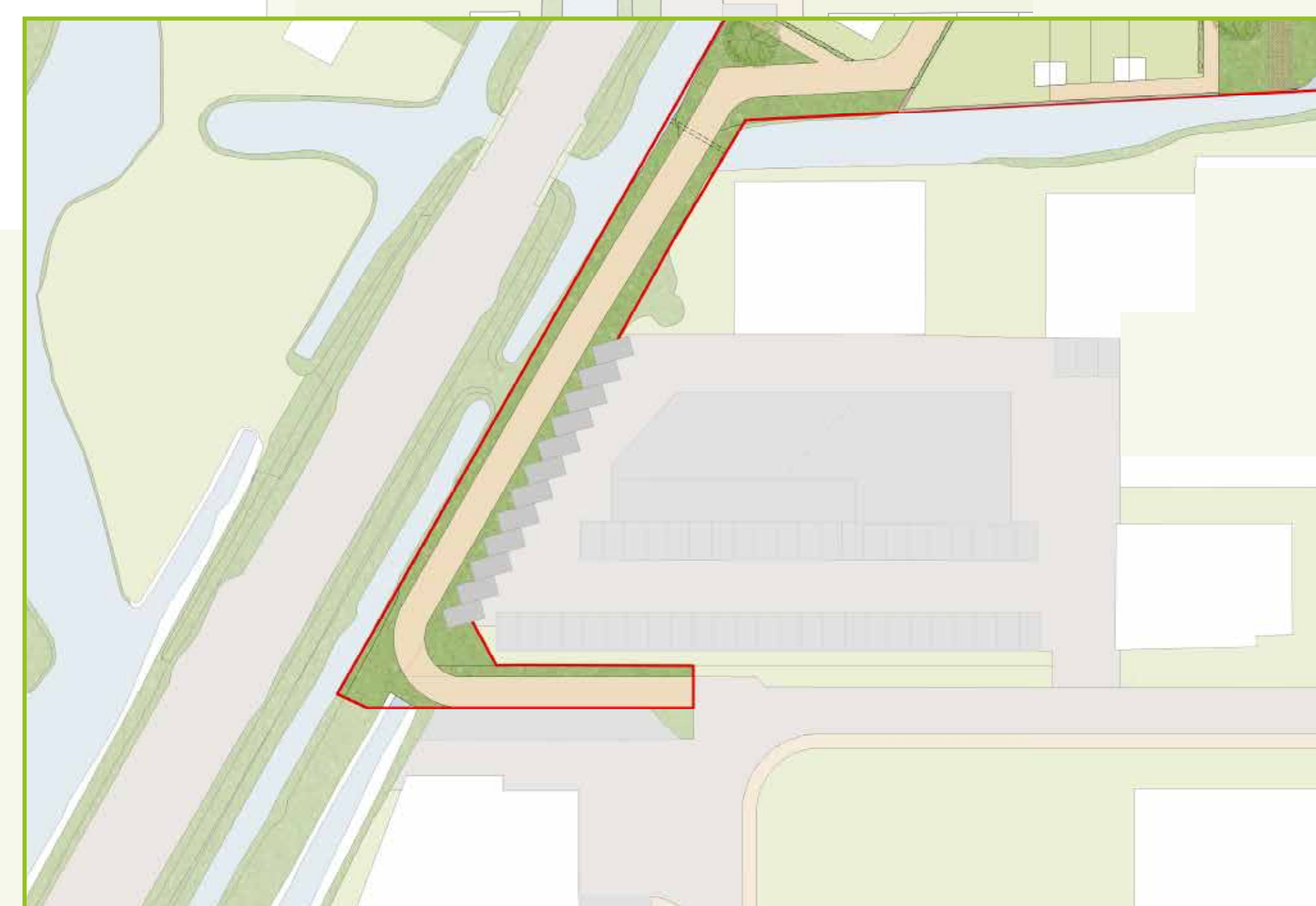


Het plan bestaat uit 24 zorgwoningen, specifiek voor mensen met autisme, 10 seniorenwoningen, 22 starterswoningen en 24 gezinswoningen. Met dit programma sluit het plan aan bij de woonvisie van Gemeente Teylingen. De nieuwe wijk wordt groen ingericht en de woningen zullen op duurzame wijze worden gebouwd.

Situatie verkeer



Type	Aantal	Percentage	P-norm	P-benodigd
Egw 5100	24	30%	1,8	43,2
Seniorenwoningen	10	40%	1,3	13
Starters bovenwoningen	22		1,3	28,6
Zorgappartementen	24	30%	0,8	19,2
Totaal	80	100%		104
Parkeren gerealiseerd				105

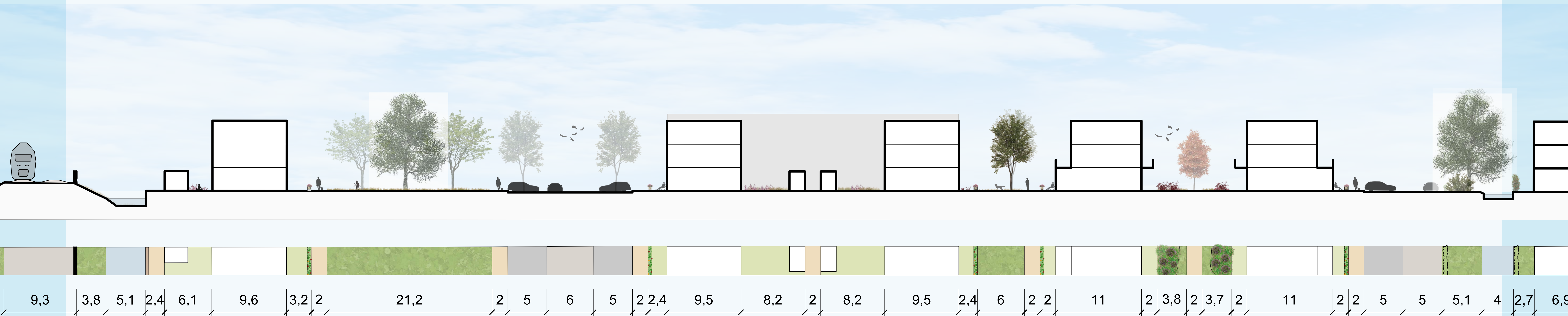
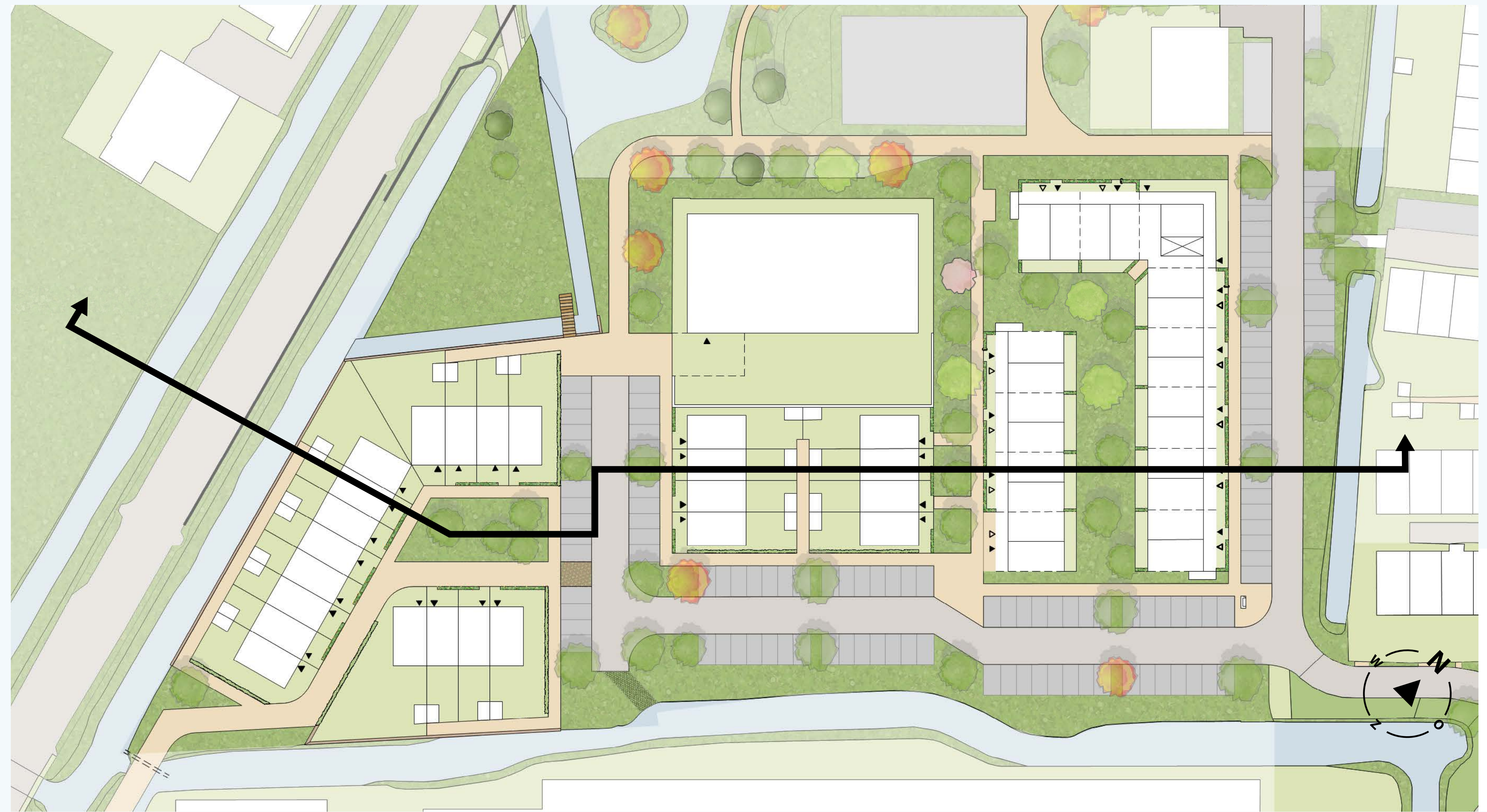


V

Hoe denkt u over het verkeer- en parkeerplan? Deel uw tips en ideeën.

A grid of 14 empty rectangular boxes with dashed green borders, intended for providing feedback on the traffic and parking plan.

Profiel



Inrichting binnentuin & openbare ruimte



--	--	--	--	--	--

--	--	--

Hoe zou u de openbare ruimte gebruiken? Deel uw tips en ideeën.

--	--	--	--	--	--	--



Wonen met autisme



Een passende woon- en werkplek met deskundige begeleiding en een actief betrokken netwerk

In de woon-werkgemeenschap wonen 24 volwassen cliënten in een eigen appartement, met de mogelijkheid om gebruik te maken van de gemeenschappelijke huiskamers en werkplekken voor dagbesteding. Er wordt 24 uur per dag, 7 dagen in de week woon- en werkbegeleiding gegeven, waarbij respect, ontwikkeling, welzijn, welbevinden en plezier in het gewone dagelijkse leven voorop staan.

V

Wonen met 24 uren begeleiding voor mensen met autisme



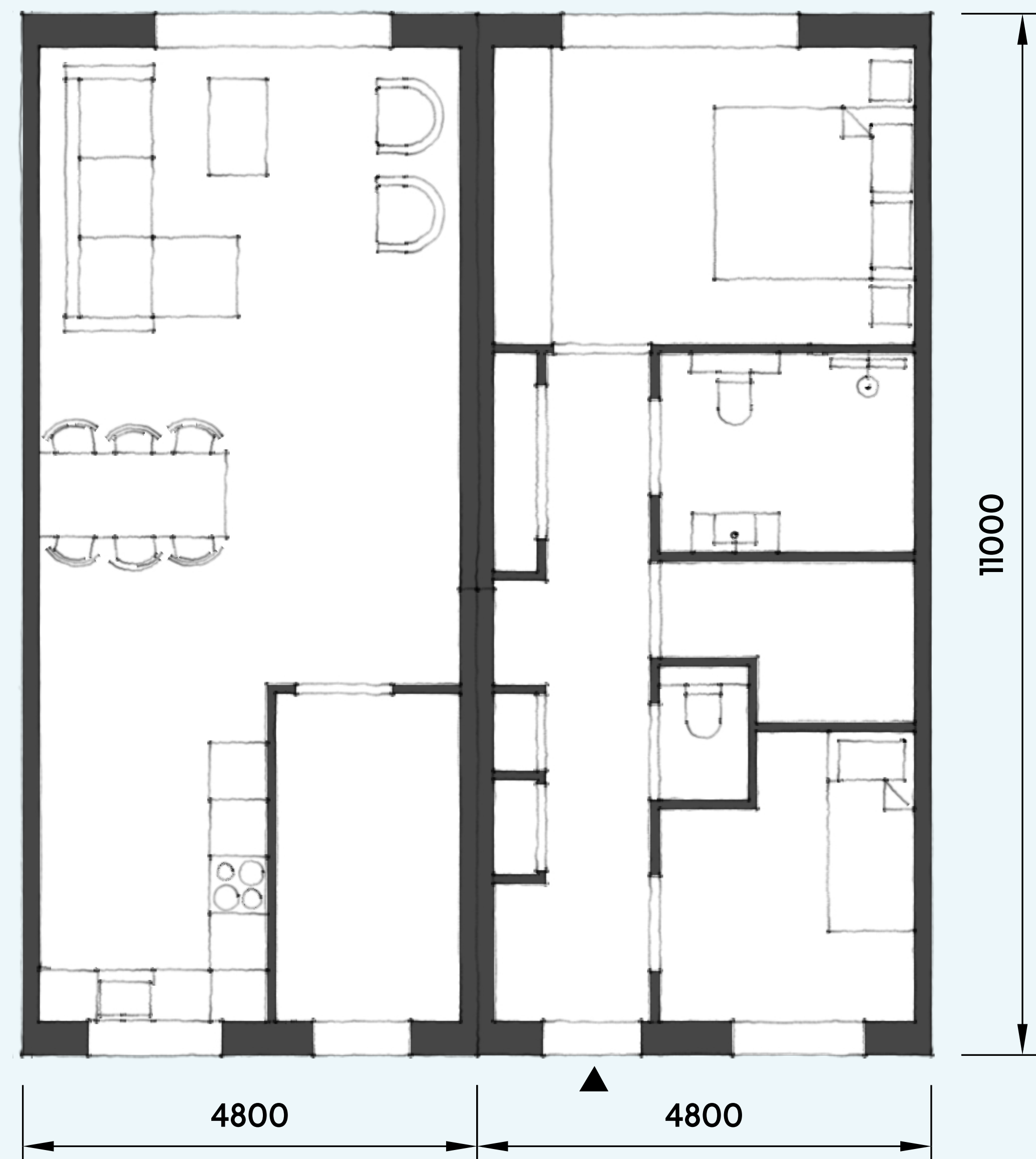
Wonen met autisme is opgericht door ouders van volwassen kinderen met autisme. Het doel van de stichting is het realiseren van een woon-werkvoorziening voor onze kinderen waar ze zo fijn als mogelijk kunnen wonen in een rustige, prikkelbegrijpelijke omgeving waar mensen mogen zijn wie ze zijn, zich gezien, gehoord en gerespecteerd voelen. De stichting is geregistreerd bij de KVK (54046661) te Leiden. De stichting bestaat uit een bestuur en een Raad van Advies en is lid van de vereniging van ouderinitiatieven.

Wilt u meer informatie, mail dan naar info@wonenmetautisme.nl

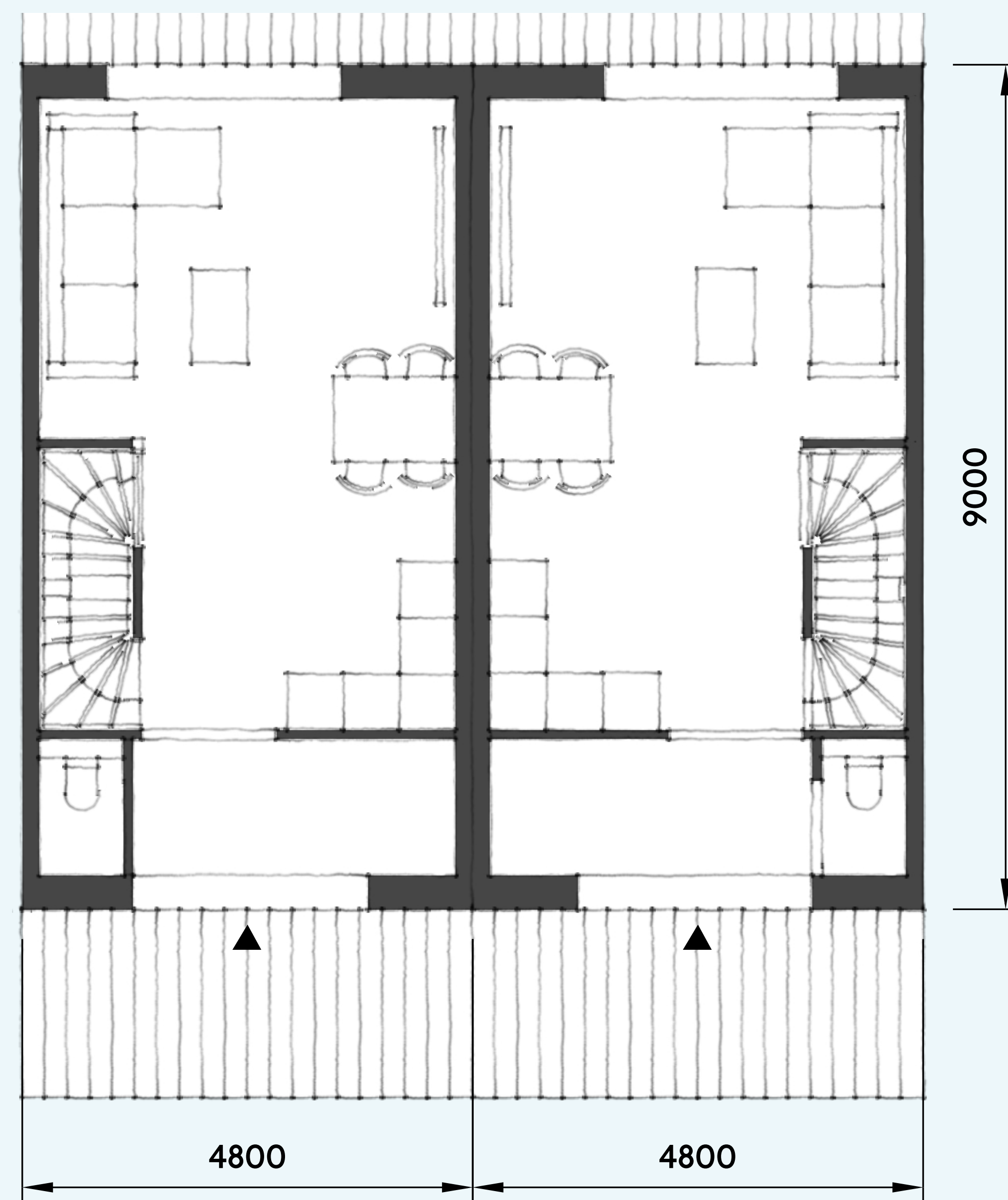
www.wonenmetautisme.nl

V

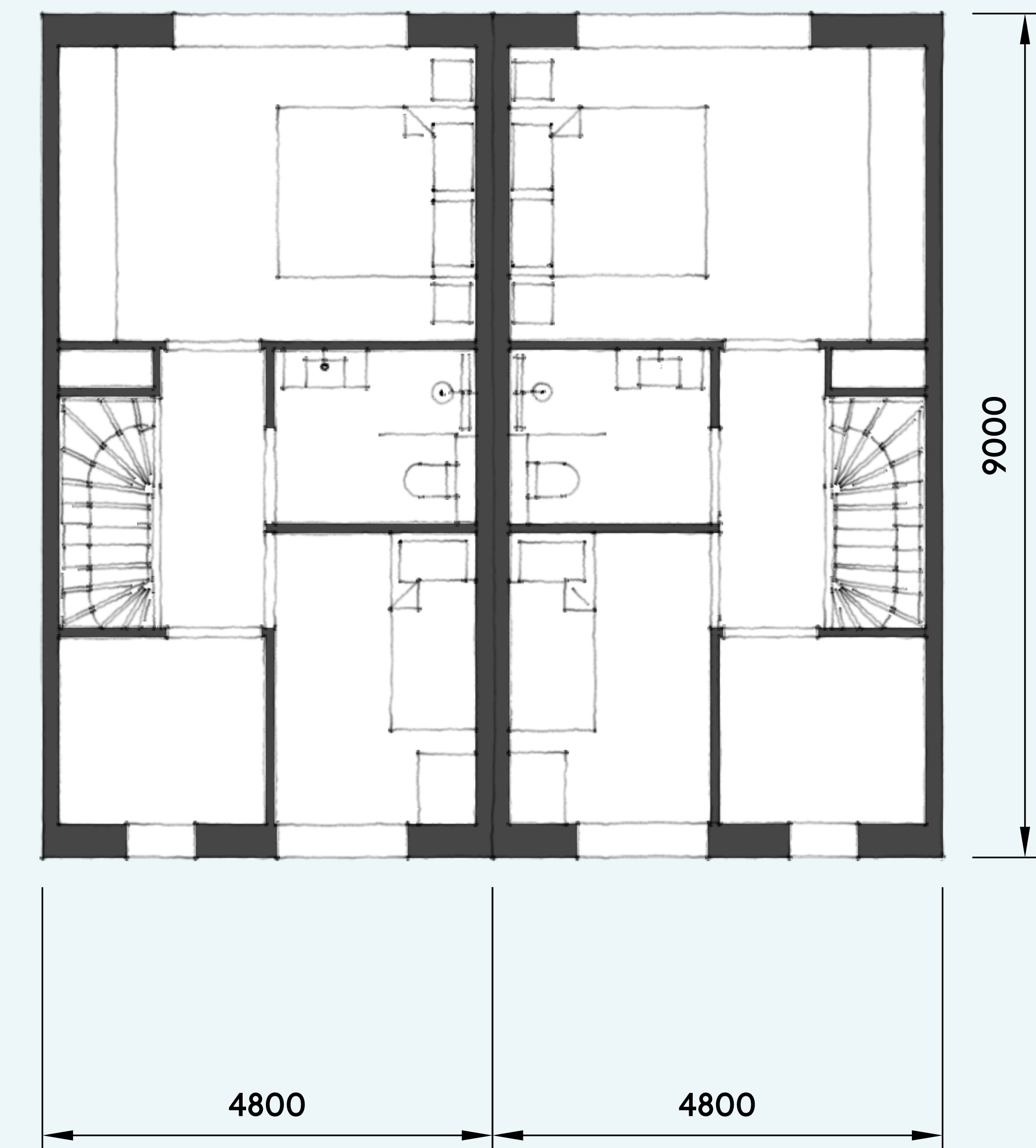
Senioren- en starterswoningen plattegronden



begane grond - 1 seniorenwoning
90,5 m² GO



eerste verdieping - 2 starterswoningen
72,2 m² GO



tweede verdieping



Impressie senioren- en starterswoningen



V

Impressie senioren- en starterswoningen



V

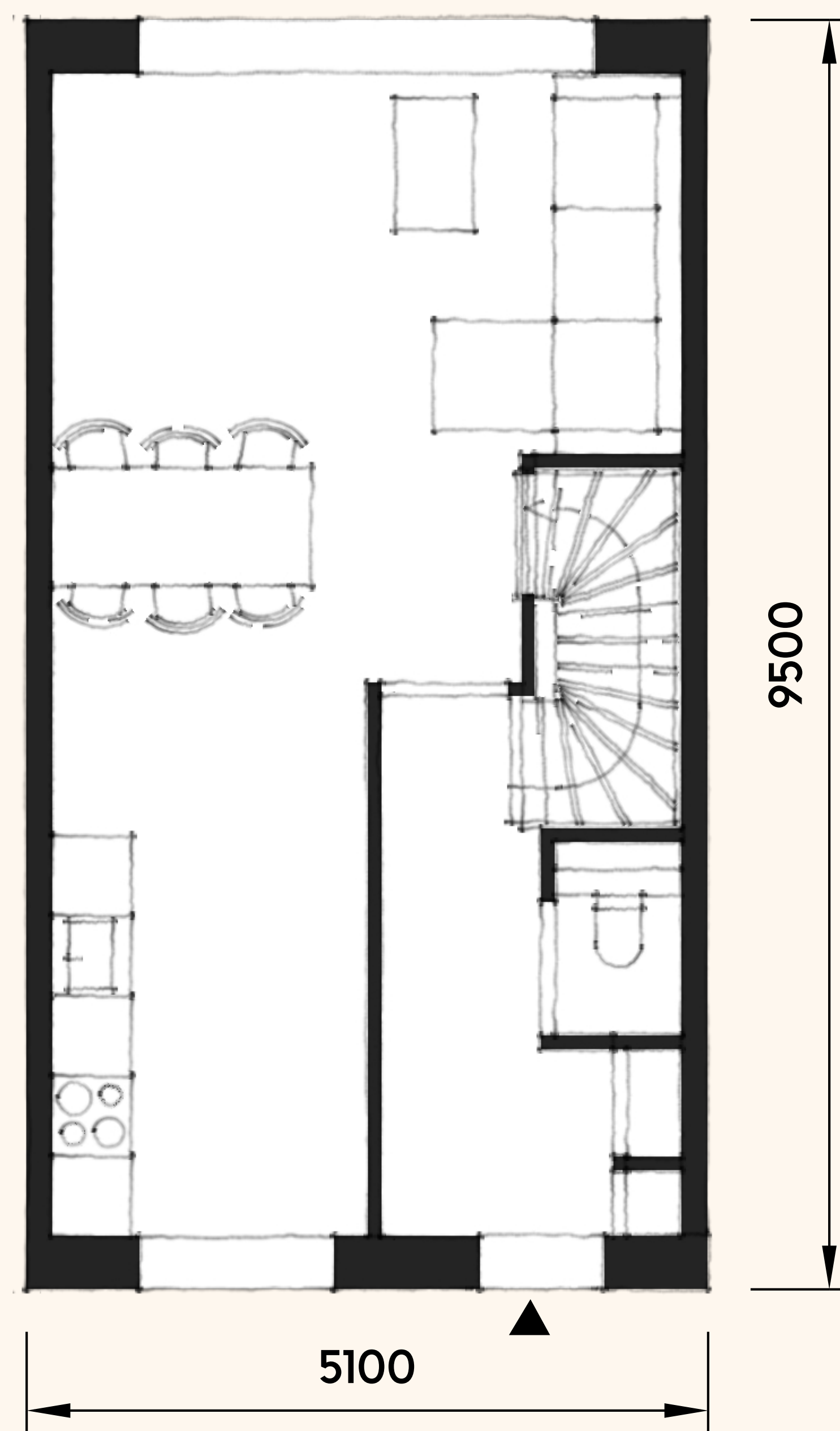
Impressie gezinswoningen



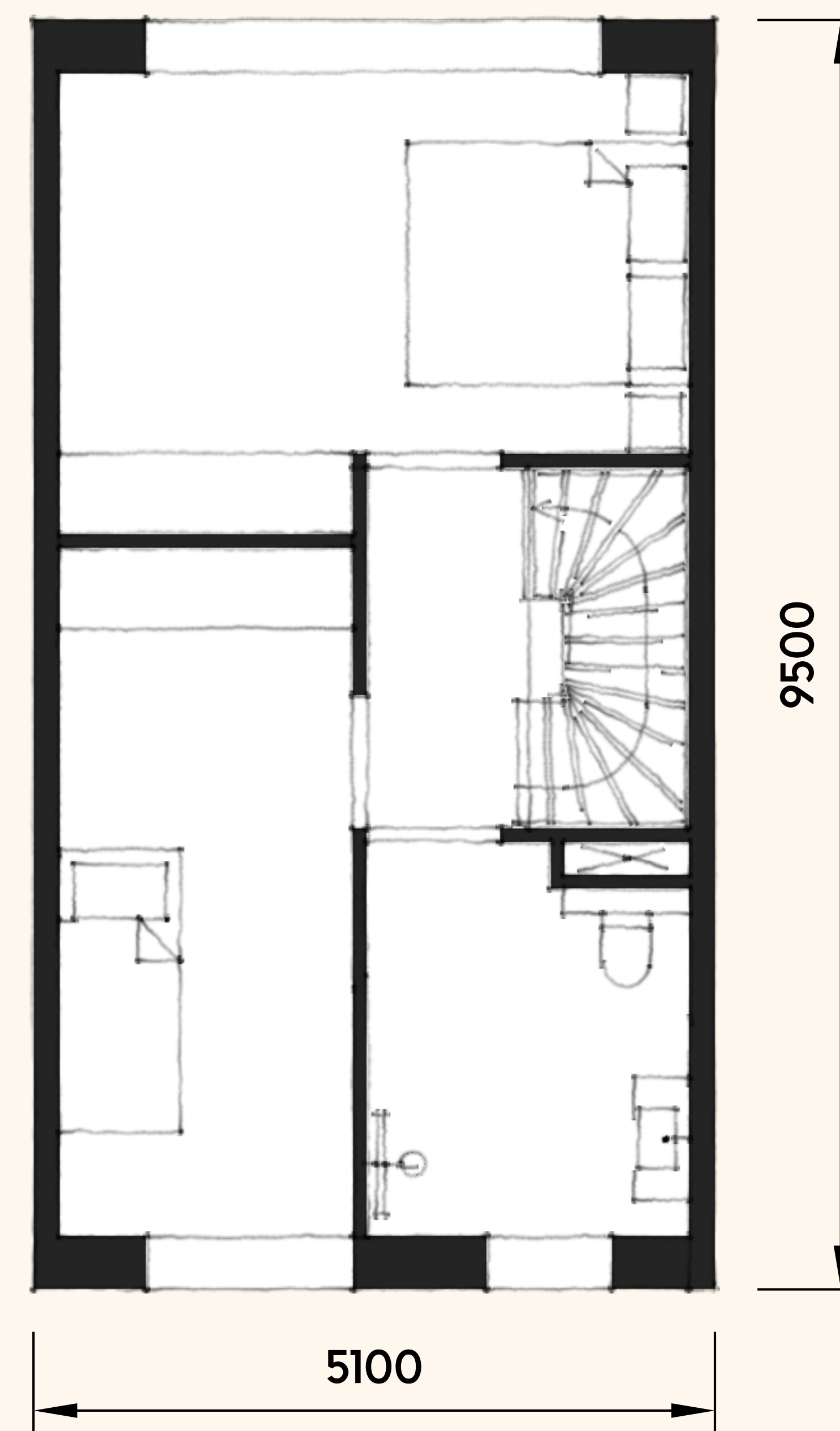
Impressie bebo- & gezinswoningen



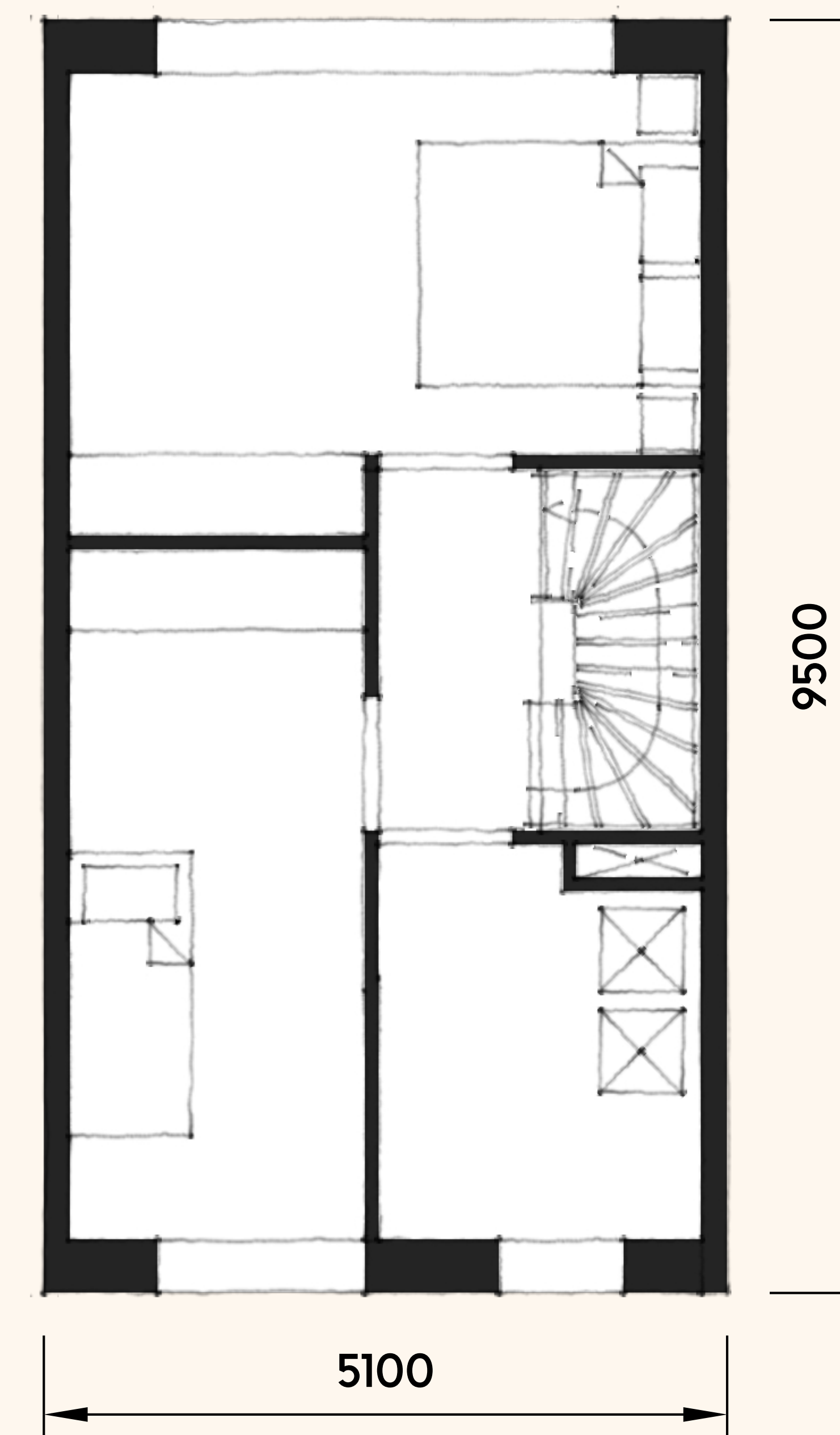
Gezinswoningen plattegronden



begane grond
gezinswoning 123 m2 GO

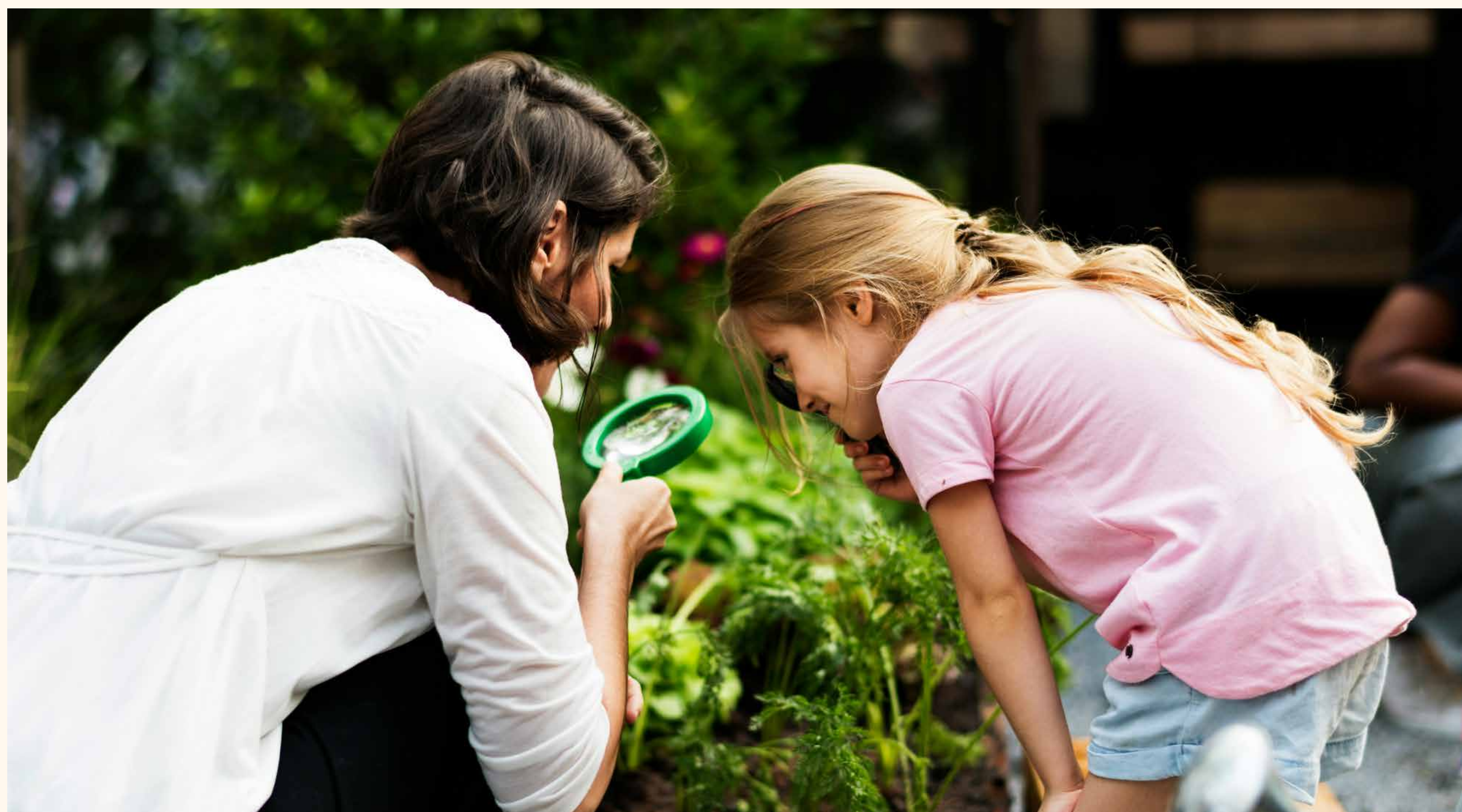


eerste verdieping



tweede verdieping

Hartenkreten



Werkzaamheden, planning & communicatie

Werkzaamheden & communicatie

- * Goede communicatie (tijdig en zorgvuldig) tijdens de bouw over de werkzaamheden en verwachte hinder;
- * Eén contactpersoon voor burens met vragen of zorgen tijdens de bouwwerkzaamheden;
- * Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een 0-meting gedaan bij omliggende panden;
- * Werktijden van 7u tot 18u, in de praktijk zal het zo zijn dat er van maandag tot en met vrijdag vanaf 7.00 uur tot circa 16.00 uur wordt gewerkt;
- * Zodra we een definitief ontwerp hebben, nodigen we burens opnieuw uit voor een bijeenkomst om dieper in te gaan op planning en verwachte werkzaamheden.



Planning

- | | | |
|---------------|---|--|
| Mei 2025 | ○ | Bijeenkomst omgeving Voorlopig Ontwerp |
| December 2025 | ○ | Indienen vergunningsaanvraag |
| Begin 2026 | ○ | Inzagetermijn |
| Q4 2026 | ○ | Start bouw woningen |
| Begin 2028 | ○ | Oplevering woningen |

Contact

Email: nieuwbouwoosthout@vanderhulstbouwbedrijf.nl

Website: www.vanderhulstbouwbedrijf.nl/nieuwbouwoosthout

Aanmelden voor de digitale nieuwsbrief via de website

Biobased bouwen



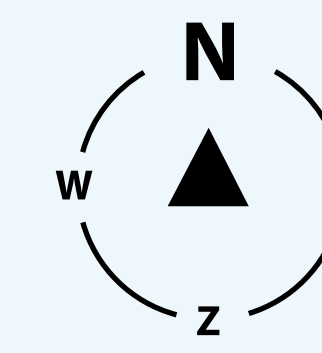
De woningen in Nieuwbouw Oosthout realiseren wij biobased. Dat betekent dat de constructie van de gebouwen uit hout bestaat met natuurlijke isolatie.

Biobased bouwmaterialen zijn materialen die gemaakt zijn van hernieuwbare grondstoffen zoals houtvezel, cellulose, vlas en stro.

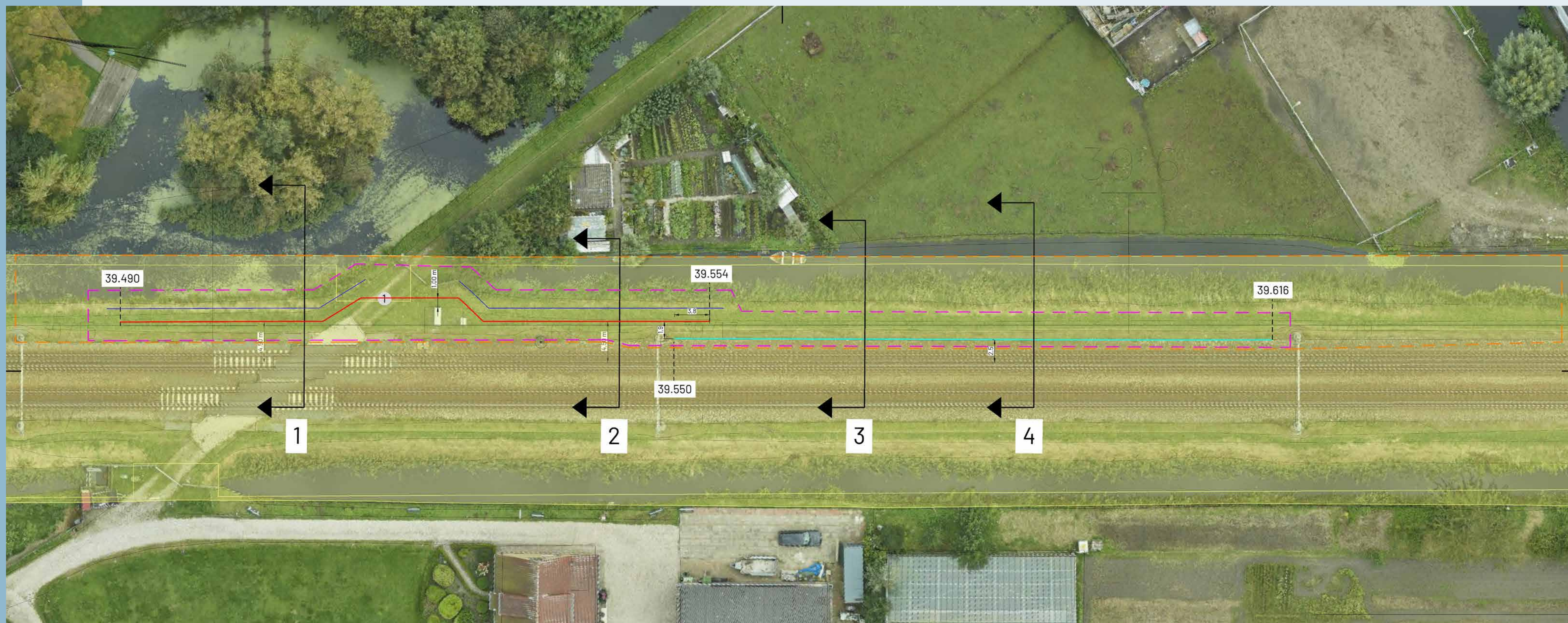
Waarom we biobased bouwen?

- * Kort cyclisch hernieuwbare grondstoffen die potentieel een oneindige bron van materialen vormen, zolang we er zorgvuldig mee omgaan zoals bijv. het duurzaam beheren van onze bossen.
 - * CO₂ uit de atmosfeer halen en opslaan. Planten en bomen nemen tijdens de groei aanzienlijke hoeveelheden CO₂. Met het biobased bouwen van een
- gebouw wordt deze CO₂ langdurig opgeslagen.
 - * Houtbouw is licht bouwen dus minder uitstoot van o.a. stikstof door transport naar de bouwlocatie of het graven en hijsen tijdens het bouwen.
 - * Van nature temperatuur- en vochtregulerend wat zorgt minder pieken en dalen in het binnenklimaat en dus een meer gelijkmatig comfortniveau.
 - * Geen schadelijke stofdeeltjes in het interieur waar er steeds meer alarmerende berichten te lezen zijn over fijnstof uit minerale isolatieproducten of formaldehyde uit geperste houten meubels en interieurtextiel.
 - * Herbruikbaar, recyclebaar of zelfs composteerbaar.

Situatie t.o.v. bestaande wijk





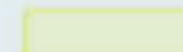

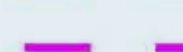


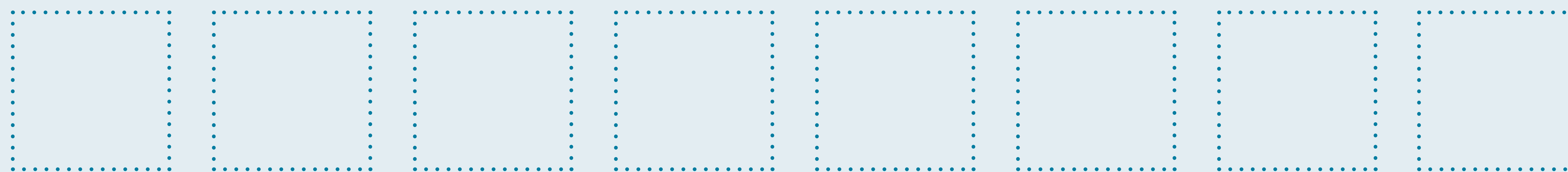
Geluidsscherm spoorweg

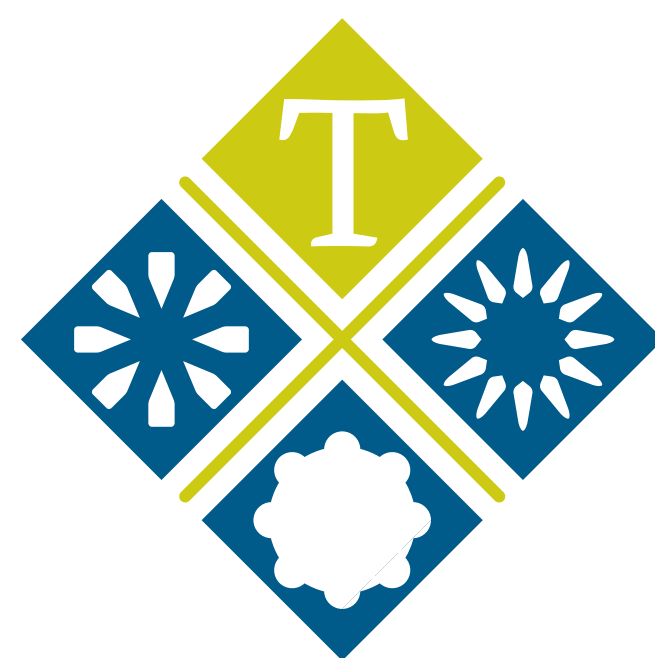


ProRail plaatst een geluidsscherm langs het spoor om geluidshinder voor de nieuwe woningen te verminderen. Dit zorgt niet alleen voor een prettiger woonklimaat voor de nieuwe bewoners, maar draagt ook bij aan een rustigere omgeving voor de hele buurt.

Legenda

-  Geluidsscherm A (2,5 m +BS), nieuw
-  Geluidsscherm B (1,5 m +BS), nieuw
-  Beschoeiing inclusief leuning
-  Vluchtdeur
-  Eigendom Railinfratrust BV (ProRail)
-  Tijdelijke systeemgrens
-  Definitieve systeemgrens





MOBILITEITSONDERZOEK

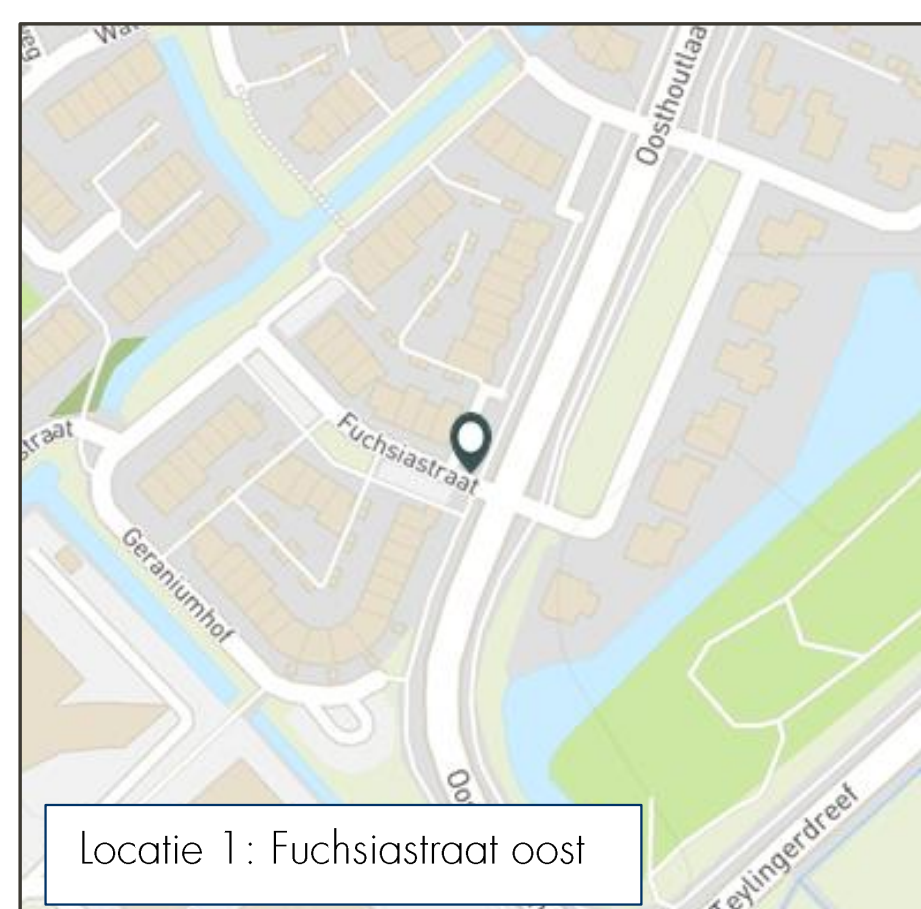
Parkeeronderzoek:

PARKEERDRUKMETING						
Nr.	Bezettingsgraad	Totaal parkeeraanbod	Bezetting op			
			Dinsdag 12 maart 2024		Donderdag 14 maart 2024	
			15:00	22:00	15:00	22:00
1	Fuchsiestraat	42	14%	24%	21%	21%
2	Fontijnkruidhof	8	38%	50%	38%	50%
3	Fuchsiestraat	0				
4	Fuchsiestraat	6	67%	150%	67%	100%
5	Fuchsiestraat	8	75%	138%	63%	125%
6	Fuchsiestraat	15	93%	120%	73%	107%
7	Begoniahof	5	40%	100%	60%	100%
8	Geraniumhof	16	50%	88%	38%	88%
9	Geraniumhof	20	55%	110%	50%	65%
	Totaal	120	47%	80%	46%	68%
	Totaal nog beschikbaar		64	24	65	38

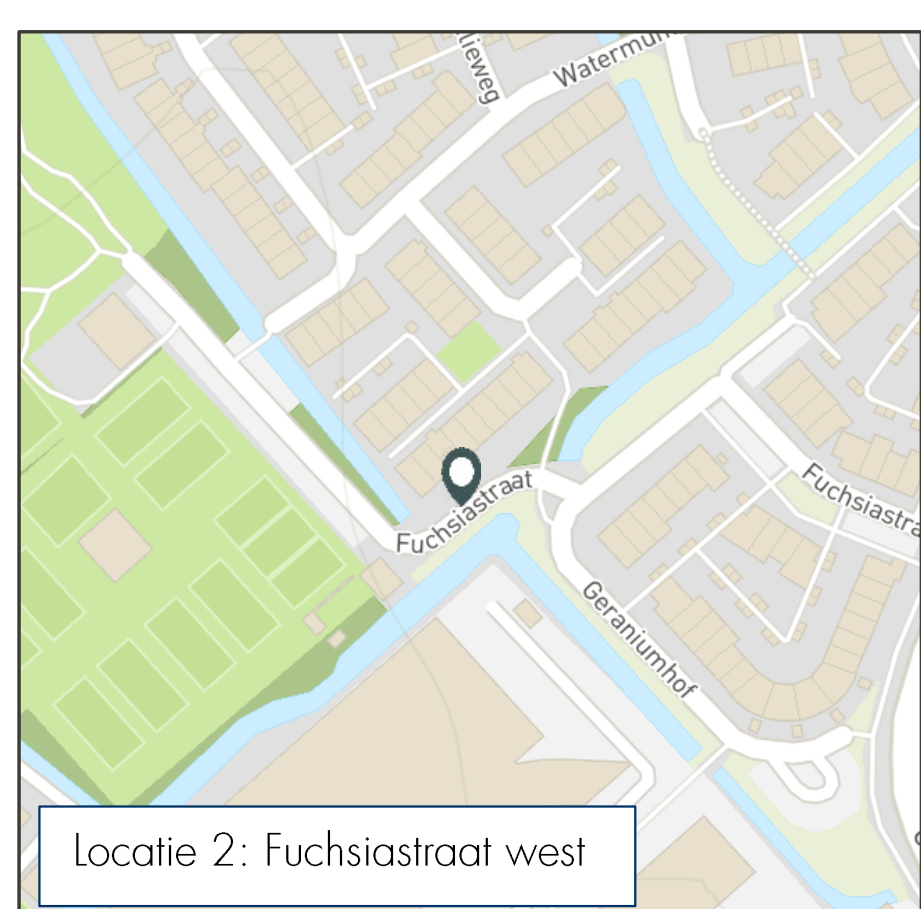
Conclusie parkeerdrukmeting

Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat binnen het onderzoek nog ruimte is om te parkeren. Met een hoogst gemeten bezettingsgraad van 80% is de grenswaarde van 90% nog niet bereikt. Wat opvalt in de resultaten zijn het aantal secties waarbij de grens van 100% bezettingsgraad wordt overschreden. Dit is ongunstig voor de omgeving, aangezien dit resulteert in foutparkeerders en zoekverkeer in de straten. Uit het onderzoek blijkt echter dat er voldoende ruimte is op een acceptabele loopafstand (>100 meter) maar dat hier geen gebruik van wordt gemaakt.

Verkeerstellingen:



INTENSITEITEN LOCATIE 1: FUCHSIASTRAAT OOST								
	Doorsnede		Ri. Noordwest		Ri. Zuidoost			
	Werkdag	Weekdag	Werkdag	Weekdag	Werkdag	Weekdag		
Etmaal (0-24u)	236	100%	218	100%	143	132	94	86
Dag (7-19u)	189	79,9%	172	78,9%	117	105	72	66
Avond (19-23u)	30	12,7%	30	14,0%	20	20	11	11
Nacht (23-7u)	17	7,4%	16	7,1%	6	7	11	9
Ochtendspits (7-9u)	24	10,0%	20	9,1%	7	6	16	14
Avondspits (16-18u)	53	22,4%	47	21,7%	41	35	12	12



INTENSITEITEN LOCATIE 2: FUCHSIASTRAAT WEST								
	Doorsnede		Ri. Noordwest		Ri. Zuidoost			
	Werkdag	Weekdag	Werkdag	Weekdag	Werkdag	Weekdag		
Etmaal (0-24u)	100	100%	84	100%	50	42	51	42
Dag (7-19u)	84	83,9%	69	82,8%	41	34	43	35
Avond (19-23u)	13	12,9%	11	13,6%	7	6	6	5
Nacht (23-7u)	3	3,3%	3	3,6%	2	2	1	1
Ochtendspits (7-9u)	7	6,7%	5	6,3%	5	4	1	1
Avondspits (16-18u)	34	33,8%	26	31,2%	15	12	19	14

Conclusie verkeersonderzoek

Door middel van verkeerstellingen is inzicht verkregen in de etmaals-intensiteit op twee locaties. Uit de resultaten blijkt dat de intensiteiten ruim lager liggen dan de acceptabele grenswaarde van 4000 moto voertuigen per etmaal voor een erftoegangsweg van 30 km/u. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de huidige intensiteiten passen bij de functie van de wegen. De wegen hebben voldoende restcapaciteit om een eventuele toename van verkeer te verwerken.

Conclusie verkeersschouw

De Fuchsiestraat is in de huidige situatie niet ideaal ingericht. Met verschillende aanpassingen kan zowel het rijcomfort, parkeersituatie en verkeersveiligheid worden verbeterd.