

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Herontwikkeling

Dreef 2, 2A en Blankensteijn 1 t/m 11 (oneven) Hedel



Naam: Woonstichting De Kernen
Adres: Korenstraat 1
Woonplaats: 5321 GV Hedel
E-mailadres: info@dekernen.nl
Telefoonnummer: 088-5824000

Inhoudsopgave

1.	Algemene informatie	2
2.	Aanleiding Omgevingsdialoog	2
3.	Omgevingsdialoog	3
4.	Conclusie omgevingsdialoog	4
5.	Bijlagen	5

1. Algemene informatie

Onderwerp	Herontwikkeling Dreef 2, 2A en Blankensteijn 1 t/m 11 (oneven) te Hedel
Datum dialoog	1 november 2022, 19:00 - 20:30 uur
Locatie dialoog	Gelre's End, Molendijk 1, 5321 GG Hedel
Genodigden	Zie bijlage 1
Aanwezigen	Zie bijlage 1

2. Aanleiding Omgevingsdialoog

De Kernen heeft het voornemen om de panden/opstallen aan Dreef 2, 2A en Blankensteijn 1 t/m 11 te Hedel te slopen en daarvoor in de plaats 45 sociale huurappartementen te bouwen.

Voordat het initiatief in behandeling wordt genomen door de gemeente Maasdriel wordt onderzocht wat de omgeving van het bouwplan vindt. Daarom hebben we een omgevingsdialoog georganiseerd door het organiseren van een inloopavond.



Woonprogramma 45 appartementen: 30 app. 60 m² G.O., 15 app. 75 m² G.O.

3. Omgevingsdialoog

Om belanghebbende/omwonende in de gelegenheid te stellen de bouwplannen in te zien, zijn de bewoners van 45 adressen uitnodigt voor een inloopavond. Ook is er een advertentie in het lokale krantje geplaatst (bijlage 5) met een uitnodiging aan belangstellende voor de inloopavond. Tijdens de inloopavond lagen de situatietekeningen, tekeningen van de gevels en de plattegronden ter inzage en was er gelegenheid tot het stellen van vragen.

Bij de uitnodigingsbrief (bijlage 2) is ook een draagvlakformulier (incl. retourenvelop, bijlage 3) meegestuurd met het verzoek om dit in te vullen en voor de genoemde datum te retourneren. Een week na deze datum hebben we een herinneringsbrief gestuurd (bijlage 4).

Voor de inloopavond hebben zich 98 personen van 56 adressen aangemeld en we hebben 103 personen van 60 adressen (bijlage 1) geregistreerd als aanwezig. Van de 103 personen waren (minimaal)* 33 bewoners van 23 adressen van de uitgenodigde adressen aanwezig en 70 bewoners van mogelijk andere adressen. Uiteindelijk zijn er 21 draagvlakformulieren ingeleverd.

Op 13 van de 20 draagvlakformulieren is de mogelijkheid 'Ik heb geen bezwaar tegen het bouwplan' aangekruist. Op 7 formulieren is 'Of ik bezwaar heb tegen het bouwplan, hangt af van de verdere uitwerking van het plan' aangekruist en op 1 formulier is 'Ik heb bezwaar tegen het bouwplan' aangekruist. Het laatste formulier was tevens voorzien van een zienswijze.

** door een onvolledige registratie van de aanwezigen, is van een 23-tal uitgenodigde adressen onbekend of zij aanwezig zijn geweest.*

Specifiek:

Vraag / wens / suggestie / bezwaren	Antwoord
1. Toewijzen van de appartementen aan mensen uit eigen land, niet alleen maar statushouders, vluchtelingen, immigranten.	De doelgroepen voor huisvesting zijn 1- en 2-persoonshuishoudens en senioren. De toewijzing geschiedt via Woongaard.
2. Het zou fijn zijn als onze brandgang in verbinding komt met de nieuwe straat achter ons. (Pr. Irenestraat 38)	Door de situering van de bergingen en het hoogteverschil tussen de percelen, is het niet mogelijk om een verbinding te maken. Tevens achten wij een verbinding niet noodzakelijk.
3. Er bestaat een hoogteverschil van 1 à 1,5 m tussen de percelen aan de Prinses Irene-straat en aan de Blankensteijn.	Het hoogteverschil wordt nu gemarkeerd door een gemetselde keerwand. Deze keerwand dateert uit 1954 en verkeerd is slechte staat. De keerwand zal vervangen moeten worden voordat of tijdens de sloop en de roering van de grond i.v.m. de bodemsanering plaatsvindt.
4. Bezorgdheid over boren of heien. De woningen aan de Irenestraat dateren uit 1954.	Gelet op de aanwezige belendingen en grondslag zal er, indien nodig, worden geboord en <u>niet</u> geheid.

5. Aandacht voor bouwschade aan de oudere woningen en geluidsoverlast tijdens de bouw.	Van de woningen aan de Irenestraat en Blankensteijn 13 zullen, indien nodig, expertiserapporten gemaakt worden om eventuele bouwschade te kunnen vaststellen. Daarnaast zullen alle nodige maatregelen worden getroffen om (geluids-)overlast tijdens de bouw zoveel mogelijk te voorkomen.
6. Parkeergelegenheid, overlast, inkijk (Blankensteijn 10 en 13)	In overleg met de gemeente is een reëel aantal parkeerplaatsen bepaald, afgestemd op de doelgroepen en de omgeving. Daarnaast zullen alle nodige maatregelen worden getroffen om (geluids-)overlast tijdens de bouw zoveel mogelijk te voorkomen. Door de positionering van de bebouwing aan de Blankensteijn/Dreef en de situering van de gevelopeningen, is de afstand tot de belendingen zodanig dat de inkijk/privacy zoveel mogelijk beperkt wordt.
7. Verkeersmaatregelen (er wordt hard gereden) in relatie tot haaksparkeren	Het bouwplan voorziet niet in maatregelen die het verkeer afremmen. Bij haaksparkeren is het noodzakelijk om alert te zijn bij het (achter)uitrijden i.v.m. het voetpad/fietspad.
8. Wateroverlast door het hoogteverschil tussen de percelen.	De nieuwe situatie heeft geen invloed op de waterhuishouding en zal dus ook dan niet voor overlast zorgen.
9. Veel woningen aan de Irenestraat hebben zonnepanelen. Heeft het bouwplan negatieve gevolgen voor de opbrengst van de zonnepanelen?	De bebouwing is gesitueerd aan de Blankensteijn en Dreef waardoor er voldoende ruimte zit tussen de bebouwing en de zonnepanelen op de Irenestraat waardoor er geen schaduwwerking optreedt.
10. Wat is het gevolg van de uitspraak m.b.t. de bouwvrijstelling stikstof?	Er zal naast een stikstofberekening voor de gebruiksfase, ook een berekening voor de realisatiefase moeten worden gemaakt.

4. Conclusie omgevingsdialoog

Van de tien 'Vragen/wensen/suggesties/bezwaren' zijn er zes niet verwerkt omdat ze óf niet relevant genoeg zijn (niet aan de orde) óf niet wenselijk zijn vanuit de initiatiefnemer maar wettelijk wel toegestaan. Voor drie van de tien geldt dat ze nog verwerkt moeten worden en voor één geldt dat deze verwerkt is, door in de toekomst meer aandacht te geven aan de communicatie met de buurt/omgeving.

Verder is uit de inloopavond naar voren gekomen dat de buurt/omgeving enthousiast is over het plan en zich kan vinden in en positief staat tegenover de bouwplannen. De bezorgdheid zit in met name het heien of boren, het hoogteverschil tussen de percelen en de overlast tijdens de bouw.

De uiteindelijke conclusie van de omgevingsdialoog is dat er geen noemenswaardige 'Vragen/wensen/suggesties/bezwaren' zijn die de bouw van de 45 appartementen op voorheen de percelen Dreef 2, 2A en Blankensteijn 1 t/m 11 (oneven) in de weg staan.

5. Bijlagen

1. Genodigden en Aanwezigen
2. Uitnodigingsbrief
3. Draagvlakformulier
4. Herinneringsbrief
5. Advertentie

Bijlage 1. Genodigden en Aanwezigen:

G = Genodigde, NG = Niet Genodigde

Uniek nummer	Naam	Adres	Aanwezig/Afwezig Gereageerd/Niet Gereageerd
1. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 2	Aanwezig, Gereageerd
2. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 4	Aanwezig, Gereageerd
3. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 6	Aanwezig, Gereageerd
4. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 8	Aanwezig, Gereageerd
5. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 10	Aanwezig, Niet Gereageerd
6. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 12	Aanwezig, Gereageerd
7. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 14	Aanwezig, Gereageerd
8. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 16	Onbekend, Niet gereageerd
9. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 18	Onbekend, Niet gereageerd
10. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 20	Onbekend, Niet gereageerd
11. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 22	Aanwezig, Gereageerd
12. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 24	Onbekend, Niet gereageerd
13. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 26	Aanwezig, Gereageerd
14. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 28	Aanwezig, Gereageerd
15. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 30	Onbekend, Niet gereageerd

16. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 32	Aanwezig, Gereageerd
17. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 34	Onbekend, Niet gereageerd
18. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 36	Aanwezig, Gereageerd
19. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 38	Aanwezig, Gereageerd
20. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 40	Aanwezig, Gereageerd
21. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 42	Onbekend, Niet gereageerd
22. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 44	Onbekend, Niet gereageerd
23. G	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Irenestraat 46	Onbekend, Niet gereageerd
24. G	Bij initiatiefnemer bekend	Blankensteijn 2	Onbekend, Niet gereageerd
25. G	Bij initiatiefnemer bekend	Blankensteijn 4	Aanwezig, Gereageerd
26. G	Bij initiatiefnemer bekend	Blankensteijn 6	Aanwezig, Gereageerd
27. G	Bij initiatiefnemer bekend	Blankensteijn 8	Aanwezig, Niet Gereageerd
28. G	Bij initiatiefnemer bekend	Blankensteijn 10	Aanwezig, Gereageerd
29. G	Bij initiatiefnemer bekend	Blankensteijn 13	Aanwezig, Gereageerd
30. G	Bij initiatiefnemer bekend	Blankensteijn 14	Aanwezig, Gereageerd
31. G	Bij initiatiefnemer bekend	Blankensteijn 15	Aanwezig, Gereageerd
32. G	Bij initiatiefnemer bekend	Blankensteijn 16	Onbekend, Niet gereageerd

33. G	Bij initiatiefnemer bekend	Blankensteijn 17	Onbekend, Niet gereageerd
34. G	Bij initiatiefnemer bekend	Voorstraat 1	Onbekend, Niet gereageerd
35. G	Bij initiatiefnemer bekend	Voorstraat 2	Onbekend, Niet gereageerd
36. G	Bij initiatiefnemer bekend	Voorstraat 2A	Onbekend, Niet gereageerd
37. G	Bij initiatiefnemer bekend	Voorstraat 3	Aanwezig, Gereageerd
38. G	Bij initiatiefnemer bekend	Dreef 1	Onbekend, Niet gereageerd
39. G	Bij initiatiefnemer bekend	Dreef 1A	Onbekend, Niet gereageerd
40. G	Bij initiatiefnemer bekend	Dreef 3	Onbekend, Niet gereageerd
41. G	Bij initiatiefnemer bekend	Dreef 3A	Onbekend, Niet gereageerd
42. G	Bij initiatiefnemer bekend	Museumpad 1	Onbekend, Niet gereageerd
43. G	Bij initiatiefnemer bekend	Museumpad 3	Onbekend, Niet gereageerd
44. G	Bij initiatiefnemer bekend	Museumpad 5	Aanwezig, Gereageerd
45. G	Bij initiatiefnemer bekend	Weth. Michielshof 38	Onbekend, Niet gereageerd
46. NG	Bij initiatiefnemer bekend	De Zanden 6	Aanwezig, Niet Gereageerd
47. NG	Bij initiatiefnemer bekend	Velgtstraat 13	Aanwezig, Niet Gereageerd
48. NG	Bij initiatiefnemer bekend	Velgtstraat 29	Aanwezig, Niet Gereageerd
49. NG	Bij initiatiefnemer bekend	Hommelkamp 1	Aanwezig, Niet Gereageerd

50. NG	Bij initiatiefnemer bekend	Burg. v/d Werken-straat 9	Aanwezig, Niet Gereageerd
51. NG	Bij initiatiefnemer bekend	Otto v/d Leckstraat 1	Aanwezig, Niet Gereageerd
52. NG	Bij initiatiefnemer bekend	Cranendonckstraat 4	Aanwezig, Niet Gereageerd
53. NG	Bij initiatiefnemer bekend	Pr. Willem Alexander-straat 62	Aanwezig, Niet Gereageerd
54. NG	Bij initiatiefnemer bekend	Ammerzoden	Aanwezig, Niet Gereageerd
55. NG	Bij initiatiefnemer bekend	Ammerzoden	Aanwezig, Niet Gereageerd
56. NG	Bij initiatiefnemer bekend	Uithovensestraat 14	Aanwezig, Niet Gereageerd
57. NG	Bij initiatiefnemer bekend	Kon. Wilhelminastraat 13	Aanwezig, Niet Gereageerd
58. NG	Bij initiatiefnemer bekend	Onbekend	Aanwezig, Niet Gereageerd
59. NG	Bij initiatiefnemer bekend	Onbekend	Aanwezig, Niet Gereageerd
60. NG	Bij initiatiefnemer bekend	Onbekend	Aanwezig, Niet Gereageerd

Aan de bewoners van dit adres

Datum
Behandeld door
Betreft

Geachte heer, mevrouw,

Wij zijn bezig met de voorbereidingen voor het nieuwbouwproject Blankensteijn te Hedel. Dit is een project bij u in de omgeving. Dreef 2, 2a en Blankensteijn 1 t/m 11 worden gesloopt en daarvoor in de plaats gaan wij 45 sociale huurappartementen bouwen.



Inloopavond

Woonstichting De Kernen organiseert samen met gemeente Maasdriel een vrije inloopavond om het bouwplan verder toe te lichten. De situatietekeningen, tekeningen van de gevels en de plattegronden liggen deze avond ter inzage. Ook is er gelegenheid voor het stellen van vragen. Meld u vooraf wel even aan.

Verder vragen wij u het bijgevoegde 'Draagvlakformulier' mee te nemen en op de avond zelf verder in te vullen en in te leveren.

Datum en tijd: Dinsdag 1 november van 19.00 tot 20.30 uur
Locatie: Gelre's End, Molendijk 1, 5321 GG Hedel

Aanmelden

Als u van plan bent dinsdagavond 1 november binnen te lopen, wilt u dat dan vóór 27 oktober aan Woonstichting De Kernen doorgeven. Dit kan door te bellen naar 088-5824000 of door te mailen naar info@dekernen.nl o.v.v. inloopavond Hedel. Geeft u ook aan met hoeveel personen u komt.

Met vriendelijke groet



, projectleider



Draagvlakformulier Bouwplan

Het bouwplan betreft het slopen van Dreef 2, 2a en Blankensteijn 1 t/m 11 te Hedel en het daarvoor in de plaats bouwen van 45 sociale huurappartementen.

Voordat het initiatief in behandeling wordt genomen door de gemeente Maasdriel, wordt onderzocht wat de omgeving van het bouwplan vindt. Daarom vragen wij u als belanghebbende/omwonende om dit formulier in te vullen en het op de avond zelf in de daarvoor bestemde doos te deponeren of door middel van de bijgevoegde retourenveloppe terug te sturen. Wij bedanken u alvast voor uw reactie.

In te vullen door belanghebbende / omwonende

Uw gegevens

Naam: _____

Straatnaam en huisnummer: _____

Postcode en plaats: _____

Telefoonnummer: _____

E-mailadres: _____

☐ Ik verklaar kennis te hebben genomen van het bouwplan waarvoor mijn reactie wordt gevraagd.

Wij vragen u een keuze te maken uit onderstaande opties:

☐ Ik heb geen bezwaar tegen het bouwplan.

☐ Of ik bezwaar heb tegen het bouwplan, hangt af van de verdere uitwerking van het plan.

☐ Ik heb bezwaar tegen het bouwplan.

Motiveer hieronder uw keuze en licht toe wat uw eventuele bezwaren zijn en hoe wij daaraan tegemoet kunnen komen:

Handtekening:

Datum:

Graag dit formulier op de avond zelf in de daarvoor bestemde doos deponeren of vóór 8 november 2022 opsturen naar Woonstichting De Kernen. De retourenvelop is bijgesloten.

Bijlage 4. Herinneringsbrief



Aan de bewoners van dit adres

Datum 14 november 2022
Behandeld door [REDACTED]
Betreft Herinnering 'Draagvlakformulier'

Geachte heer, mevrouw,

Onlangs heeft u een uitnodiging gehad voor de inloopavond voor het nieuwbouwproject Blankensteijn te Hedel. Bij deze uitnodiging heeft u ook een Draagvlakformulier ontvangen.

De inloopavond is goed bezocht en waarschijnlijk bent u ook geweest maar wij hebben van u nog geen ingevuld Draagvlakformulier retour mogen ontvangen.

Hierbij wil ik u nogmaals vragen om, vóór 19 november 2022, het formulier in te vullen en in de antwoordenvelop terug te sturen of af te geven aan de balie op ons kantoor aan de Korenstraat 1 te Hedel.

Alvast dank voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,



[REDACTED],
Projectleider

INLOOPAVOND: DINSDAG 1 NOVEMBER 2022

Nieuwbouwproject Blankensteijn te Hedel

Woonstichting De Kernen is bezig met de voorbereidingen voor het nieuwbouwproject Blankensteijn te Hedel. Dreef 2, 2a en Blankensteijn 1 t/m 11 worden gesloopt en daarvoor in de plaats gaan wij 45 sociale huurappartementen bouwen.

Woonstichting De Kernen organiseert samen met gemeente Maasdriel een inloopavond om het bouwplan verder toe te lichten. Heeft u interesse of vragen? Kom gerust langs. Meld u vooraf wel even aan.

Datum en tijd: 1 november tussen 19.00 en 20.30 uur
Locatie: Gelre's End, Molendijk 1, 5321 GG Hedel

Aanmelden

Bent u aanwezig bij de inloopavond? Meld u dan vóór 27 oktober aan bij Woonstichting De Kernen. Dit kan door te bellen naar 088-58 24 000 of door te mailen naar info@dekernen.nl o.v.v. inloopavond Hedel. Geeft u ook aan met hoeveel personen u komt.

