

Verslaglegging omgevingsdialogen ‘nieuwbouw ontwikkeling Molenweel’ van 15 september’22 & 20 maart’23

Werkwijze/ aanpak

Zwaluwe Ontwikkeling is voornemens om aan de Lageweg in Terheijden (voormalige tuinderij) 61 woningen in een uiteenlopende categorieën te ontwikkelen. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure zijn er twee omgevingsdialogen door Zwaluwe Ontwikkeling georganiseerd.

1. Inloop-/ informatiebijeenkomst

Op 15 september 2022 is er een fysieke inloop-/informatiebijeenkomst geweest op locatie. Dit moment gaf omwonenden de mogelijkheid om kennis te maken met het voorgenomen plan. Medewerkers van Quadrant Architecten, Lindeloof tuin- en landschapsarchitecten en van Zwaluwe Ontwikkeling waren aanwezig om het plan toe te lichten en vragen te beantwoorden.

De omwonenden zijn door middel van een uitnodigingsbrief op 31 augustus 2022 uitgenodigd.

In totaal zijn er 51 adressen uitgenodigd voor de inloop-/informatiebijeenkomst. Dit zijn:

- Lageweg 17, 19, 21 en 23
- Lageweg 35, 37 en 39
- Schapenbogert 2 t/m 46 (alleen even huisnummers)
- Molenstraat 17 t/m 53 (alleen oneven huisnummers)

In de uitnodigingsbrief is ook de mogelijkheid geboden om bij afwezigheid, binnen 2 weken na het ontvangen van de uitnodiging, een afspraak in te plannen voor het verkrijgen van informatie over het voorgenomen plan. Twee adressen hebben hiervan gebruik gemaakt.

In totaal waren er zo’n 35 huishoudens aanwezig. Ook een aantal passanten/ geïnteresseerden hebben het plan kunnen inzien, sommige van hen gaven aan woningzoekende te zijn.

Tijdens de bijeenkomst zijn er presentatieborden gepresenteerd en zijn in de bijlagen van dit document toegevoegd.

1.1 Uitwerking reacties

Tijdens de informatiebijeenkomst is de mogelijkheid geboden om een reactieformulier in te vullen of op een later moment naar Zwaluwe Ontwikkeling te sturen. Hiervan hebben 25 huishoudens gebruik van gemaakt. Onderstaand zijn deze reacties (anoniem) samengevat en voorzien van reactie door Zwaluwe Ontwikkeling.

1. De wens dat de bestaande wilgen aan de Vaartkantsevlief en de essen aan de Lageweg behouden blijven.

Reactie Zwaluwe: Het uitgangspunt is om zoveel als mogelijk het karakter van de bestaande wilgen aan de Vaartkantsevlief en de essen aan de Lageweg in stand te houden. Een nulmeting (verkennend bodem- en bewortelingsonderzoek) heeft uitgewezen wat de huidige kwaliteit en bodemopbouw van de huidige bomen is. In deze rapportage is er geadviseerd, in relatie tot het voorgenomen (verkavelings)plan, welke bomen er duurzaam behouden kunnen blijven. Naar aanleiding van de resultaten van dit (voor)onderzoek zijn er een aantal randvoorwaarden gesteld om duurzaam behoud van deze bestaande bomen te waarborgen.

2. Er zijn zorgen dat door de ontwikkeling van de woningen het leefgebied van de vogels verstoord wordt. Ook wordt er benoemd dat het eilandje in de Weel het leefgebied is van de ijsvogel. Er zijn vragen of de groenstrook ingericht wordt waar de flora en fauna ten goede komt.

Reactie Zwaluwe: Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is er door een onafhankelijk adviesbureau een Quicksan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Dit rapport is uitgevoerd om

in te schatten of op het plangebied planten- en diersoorten aanwezig zijn die volgens de Wet Natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Het rapport is als bijlage van het bestemmingsplan toegevoegd. Inmiddels heeft een vervolg onderzoek uitgewezen dat ons plangebied geen beschermde functie vervult voor beschermde diersoorten.

Bij de uitwerking van het verkavelingsplan naar een uiteindelijk definitief plan wordt de openbare ruimte verder uitgewerkt. Voor de uitwerking van het openbaar groen zullen wij door de gemeente opgesteld 'Integraal groenbeleidsplan 2017 – 2026' hanteren. Ook zullen wij met het nader uitwerken van het plan rekening houden met het veranderende klimaat en voorzieningen treffen voor het vergoten van de biodiversiteit in de wijk.

Het eilandje de Weel behoort niet tot het plangebied.

3. Omgang Molenbiotoop.

Reactie Zwaluwe: De uitwerking van de molenbiotoop is uitgewerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

4. Bewoner aan de Schapenbogert vindt dat de afstand tussen zijn achtertuin en de achtertuin van de nieuw te bouwen hoekwoning grenzend aan de Vaartkantse Vliet en de Weel erg klein is. Zijn verzoek is om de woningindeling van deze nieuw te bouwen woning zo in te delen dat het woongedeelte gesitueerd is aan de Weel.

Reactie Zwaluwe: Tijdens de verdere uitwerking van het plan zullen wij zo veel als mogelijk rekening houden met deze wens.

5. In de gepresenteerde verkavelingsopzet is tussen de Vaartkantsevliet en de nieuw te bouwen woningen een groenstrook beoogd. Er is onduidelijkheid over de invulling van deze groenstrook bij de bewoners.

Reactie Zwaluwe: Deze opmerking hebben wij ter harte genomen en naar aanleiding hiervan hebben wij het verder uitgewerkt. Uitwerking is gepresenteerd in de tweede omgevingsdialoog.

6. Omwonenden vragen of er beperkingen opgelegd kunnen worden met betrekking tot de groenstrook aan de Vaartkantsevliet

Reactie Zwaluwe: In de bestemmingsplanregels is opgenomen dat de groenstrook tussen de nieuw te bouwen woningen ten zuiden en de Vaartkantse Vliet geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Wij als ontwikkelaar zullen de groenstrook aanleggen.

7. Bewoners aan de Schapenbogert wensen dat de achtertuinen van de nieuw te bouwen woningen niet grenzen aan de Vaartkantsevliet. Zij maken zich zorgen over privacy belemmering en wensen op de perceelsgrens een erfafscheiding om inkijk in de tuin te voorkomen. Ook zijn er vragen of de grond van het plangebied wordt opgehoogd.

Reactie Zwaluwe: Door de aanleg van een groenstrook aan de zijde van de Vaartkantse Vliet – Schapenbogert wordt de nieuwbouw afgeschermd en wordt aantasting op privacy zo veel als mogelijk voorkomen.

De hoogte van het maaiveld wordt vastgesteld in overleg met het waterschap en gemeente.

8. Bewoners aan de Schapenbogert benoemen dat zij wensen dat de nieuw te bouwen woningen en bijgebouwen aan de Vaartkantsevliet niet in de achtertuin mogen bouwen. Ook wensen zij dat deze woningen aan de achterkant geen achterom krijgen.

Reactie Zwaluwe: Deze woningen zijn niet voorzien van een achterom. Voor meer toelichting willen wij u verwijzen naar onze reactie op punt 6 en 7.

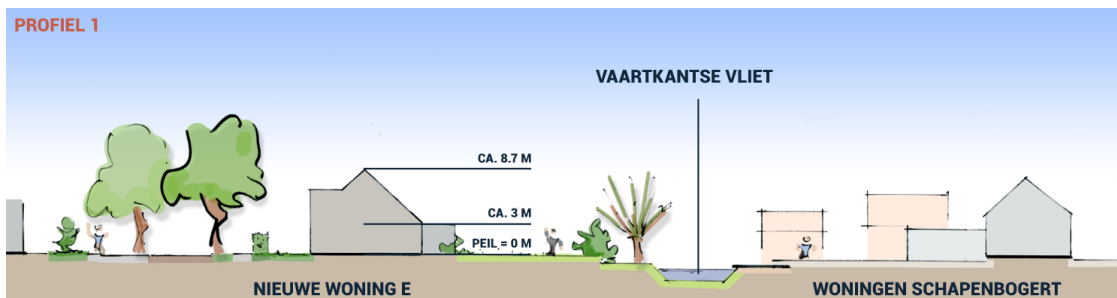
9. Er zijn zorgen over de hoogte van de nieuwbouwwoningen in het plangebied. Er is een wens van max. 2 woonlagen gezien de omliggende bestaande woningen. Ook wordt er benoemd dat de woningen aan de Vaartkantsevlief ten zuiden, tegen de Schapenbogert, als laagbouw (1 woonlaag) met plat dak ontwikkeld moeten worden zodat de privacy belemmering minder wordt.
Reactie Zwaluwe: Deze wens is ter harte genomen. De nieuw te bouwen woningen in het plan variëren in goot- en nokhoogtes. De woningen ten zuiden en westen van het plan hebben een lagere goothoogte en nokhoogte dan de overige woningen in het plangebied. De maximale goot- en nokhoogtes van alle woningen in het plan zijn opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan.
10. Enkele bewoners uit de Schapenbogert spreken hun zorgen uit over de komst van een ontmoetingsplaats direct of nabij de achtertuinen van hun eigen woning.
Reactie Zwaluwe: Aan de zijde van de Schapenbogert is in het plan geen ontmoetingsplaats beoogd.
11. Er zijn zorgen over een onoverzichtelijke kruising bij de Lageweg, Ruitersvaartseweg en de nieuwe weg richting het plangebied. Ook zijn er zorgen over verkeersoverlast, de fietsstraat willen omwonenden graag behouden.
Reactie Zwaluwe: De gemeente hebben wij ter kennis gesteld. De wegaansluiting van de nieuwe woonstraat wordt aangelegd volgens de gebruikelijke geldende richtlijnen en normen. Het ontwerp en uitvoering wordt door de gemeente getoetst.
12. Er zijn zorgen over bouwverkeer door de Schapenbogert en de Lageweg. Ook zijn er zorgen voor overlast tijdens de bouw, door trillingen tijdens heien.
Reactie Zwaluwe: Zwaluwe zal zich ervoor inspannen om de (verkeers)overlast voor de omgeving tijdens de realisatie zo veel als mogelijk te beperken. Of er geheid gaat worden is nu nog niet te zeggen. Er dienen nog diverse onderzoeken uitgevoerd te worden om te bepalen of en welk funderingssysteem het meest geschikt is voor deze locatie.
13. Er zijn zorgen dat er te veel woningen gepland zijn voor het plangebied.
Reactie Zwaluwe: Er is een grote behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Drimmelen en ook voor de kern Terheijden. Wij zijn ons er van bewust dat door de komst van de nieuwe woningen gevolgen heeft voor de omgeving. De bouw van 61 woningen in het plan Molenweel is tot stand gekomen door een woningbouwprogramma voor meerdere doelgroepen en een hoog stedenbouwkundige ambitie. Het plan is voorzien om kwaliteit- en kwantitatief bij te dragen aan deze ambitie van de gemeente Drimmelen.
14. Er zijn wensen dat er genoeg woningen voor starters komen, ± €300.000. Ook zijn er wensen dat de bewoners uit Terheijden voorrang moeten krijgen, en niet de inwoners van de gemeente Drimmelen.
Reactie Zwaluwe: Van in totaal 61 woningen vallen 33 woningen in prijssegment goedkoop en betaalbaar. Hiermee dragen wij bij aan de gemeentelijk ambities. Op welke wijze de verkoop van deze woningen gaat plaats vinden dient nog te worden uitgewerkt.
15. Zorgen over waardevermindering van de bestaande woningen.
Reactie Zwaluwe: Het staat een indiener vrij om een verzoek voor vergoeding van planschade in te dienen. Dit kan op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Individuele verzoeken van omwonenden zijn niet opgenomen in deze verslaglegging.

1.2 Aanpassingen aan het plan

Tips en inzichten van de eerdere bijeenkomst zijn met betrekking tot de (levensloopbestendige) vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen ten zuiden van het plan en het wegprofiel van de Lageweg door Zwaluwe verder uitgewerkt.

Aanpassing 1: De bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen ten zuiden van het plan is aangepast van twee bouwlagen met dakkap naar één bouwlaag met dakkap. Om de privacy van de omwonenden aan de Schapenbogert in de achtertuinen te waarborgen wordt er een groenstrook aangelegd. Aan het einde van de groenstrook wordt een groene haag aangeplant. De bestaande wilgen blijven behouden. In de onderstaande doorsnede is het concept uitgewerkt.



Aanpassing 2: Tussen de bestaande Essen en de nieuw te bouwen woningen aan de Lageweg wordt een voetpad aangelegd. In de onderstaande doorsnede is het concept uitgewerkt.



2. Vervolg informatiebijeenkomst

Een vervolg op de eerdere bijeenkomst van 15 september is de fysieke bijeenkomst op 20 maart geweest. Er was een opkomst van zo'n 16 huishoudens en heeft plaats gevonden in het Cultureel Centrum de Cour in Terheijden.

Voor deze bijeenkomst zijn in totaal 21 (directe) omwonenden uitgenodigd. Dit zijn:

- Lageweg 17 t/m 39
- Schapenbogert 2 t/m 28

Ook tijdens deze bijeenkomst is gewerkt met presentatieborden. De presentatieborden zijn in de bijlage van dit document toegevoegd. Tijdens deze bijeenkomst zijn de aanpassingen aan het plan toegelicht en waren er medewerkers van Quadrant Architecten, Lindeloof tuin- en landschapsarchitecten en Zwaluwe Ontwikkeling aanwezig om vragen te beantwoorden.

In grote lijn zijn de aanpassingen door de omwonenden positief ontvangen.

Uitnodigingsbrief, blanco reactieformulieren en presentatieborden

Zie bijlagen.

BIJLAGE 1 Uitnodigingsbrief 1:

Aan de bewoner(s) van dit adres,

Datum : 31 augustus '22
Onderwerp : Uitnodiging inloop-/informatiebijeenkomst nieuwbouw
 ontwikkeling Molenweel

Beste heer/ mevrouw,

Graag nodigen wij u uit voor een inloop-/informatiebijeenkomst op **donderdag 15 september 2022** voor de ontwikkeling van een woningbouwplan 'Molenweel'. Op de hieronder aangegeven locatie heeft Zwaluwe Ontwikkeling een voormalige tuinderij aan de Lageweg te Terheijden aangekocht. Een verzoek aan woningbouw is aan de gemeente Drimmelen voorgelegd. De gemeente heeft aangegeven onder voorwaarden te willen meewerken aan nieuwe woningen.



Tijdens deze bijeenkomst zullen medewerkers van Quadrant Architecten, Lindeloof tuin- en landschapsarchitecten en Zwaluwe Ontwikkeling aanwezig zijn om u kennis te laten maken met het plan. Het stedenbouwkundige plan bestaat uit 59 woningen in uiteenlopende categorieën voor starters, gezinnen, doorstromers en levensloopbestendige woningen. Ook is er ruimte voor uw vragen en kunt u een reactieformulier invullen. Dit reactieformulier maakt deel uit van de toelichting op het plan.

De bijeenkomst zal plaatsvinden van 17:00 tot 19:30. Om u goed te woord te staan is de bijeenkomst verdeeld in 5 tijdsblokken van:

17:00 – 17:30 | 17:30- 18:00 | 18:00 – 18:30 | 18:30 – 19:00 | 19:00 – 19:30.

Per tijdsblok is er ruimte voor ca. 10 genodigde woonadressen.

U kunt zich aanmelden via de onderstaande link of u kunt de QR-code scannen. Bij aanmelding krijgt u, ongeveer na 5 minuten, een definitieve bevestiging in uw persoonlijke e-mail.

<https://datumprikker.nl/pvxjv3k9ik3ge2se> of



De inloop-/informatiebijeenkomst zal plaatsvinden op locatie. Deze is bereikbaar vanaf de Lageweg. Op onderstaande afbeelding is het hek aangegeven, rechts naast Lageweg 23, waar u het terrein op kan, tegenover de voetbalvelden.



Kunt u niet bij de inloop-/ informatiebijeenkomst aanwezig zijn? Dan kunt u binnen twee weken na het ontvangen van deze uitnodiging een afspraak met ons inplannen. Mail hiervoor naar [redacted]: [redacted] en zet in het onderwerp: Ontwikkeling Molenweel Terheijden.

U bent van harte welkom en zien u graag op **donderdag 15 september op uw gekozen tijdstip**.

Met vriendelijke groet,

Zwaluwe Ontwikkeling

[redacted]

BIJLAGE 2 Reactieformulier informatiebijeenkomst 1:

Inloop-/ informatiebijeenkomst – donderdag 15 september '22 – 17.00 tot 19.30 uur

ONTWIKKELING MOLENWHEEL TERHEIJDEN**Reactieformulier**

Dit formulier is in het kader van de ontwikkeling van woningen aan de Lageweg te Terheijden door Zwaluwe Ontwikkeling en maakt deel uit van de toelichting op het plan.

CONTACTGEGEVENS:

Naam 1 : _____
Naam 2 : _____
Straatnaam en huisnummer : _____
Postcode en woonplaats : _____
Telefoonnummer 1 : _____
Telefoonnummer 2 : _____
E-mailadres 1 : _____
E-mailadres 2 : _____

HET PLAN: DE ONTWIKKELING VAN 59 WONINGEN IN UITEENLOPENDE CATEGORIEËN

U kunt zich vinden in het plan : Ja of nee (doorhalen wat niet van toepassing is)

Aandachtspunt(en):

Datum: _____

Handtekening naam 1: _____ Handtekening naam 2: _____

Gelieve dit formulier bij een van de betrokken medewerkers van Zwaluwe Ontwikkeling te retourneren of uiterlijk vrijdag 16 september te mailen naar [REDACTED] en zet in het onderwerp: Reactieformulier Molenweel Terheijden.



REFERENTIES

WONEN AAN HET GROEN



ZWALUWE.NL

zwaluweontwikkeling

QUADRANT
architecten bna

REFERENTIES

EIGENTIJDS DORPS WONEN



ZWALUWE.NL

zwaluweontwikkeling

QUADRANT
architecten bna

BIJLAGE 4 Uitnodigingsbrief 2:

Aan de bewoner(s) van dit adres,

Datum : 6 maart'23
Onderwerp : Uitnodiging informatiebijeenkomst nieuwbouw
 ontwikkeling Molenweel

Beste heer/ mevrouw,

Als directe omwonenden nodigen wij u graag uit voor een tweede informatiebijeenkomst op **maandag 20 maart '23**. Tijdens deze bijeenkomst willen wij onze vorderingen en verdere uitwerkingen van ons woningbouwplan 'Molenweel' in Terheijden, na ons omgevingsdialoog van medio september vorig jaar, aan u presenteren. U bent hierbij van harte welkom.

Tijdens deze bijeenkomst zullen opnieuw de medewerkers van Quadrant Architecten, Lindeloof tuin- en landschapsarchitecten en Zwaluwe Ontwikkeling middels een presentatie het stedenbouwkundigplan toelichten. Tevens is er ruimte voor vragen en kunt u, wanneer wenselijk, een reactieformulier invullen. Dit reactieformulier maakt deel uit van de toelichting op het plan.

De informatiebijeenkomst zal plaatsvinden van **17:30 tot 19:00uur** in de **Danszaal van Cultureel centrum de Cour, Markstraat 6 in Terheijden**. **Inloop is vanaf 17.15uur, presentatie start om 17.30uur**. U hoeft zich van te voren niet aan te melden.

Wij zien u graag op **maandag 20 maart '23**.

Met vriendelijke groet,

Zwaluwe Ontwikkeling



BIJLAGE 5 Reactieformulier informatiebijeenkomst 2:**Informatiebijeenkomst 2 – maandag 20 maart '23 – 17.30 tot 19.00 uur****ONTWIKKELING MOLENWHEEL TERHEIJDEN****Reactieformulier**

Dit formulier is in het kader van de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen aan de Lageweg te Terheijden door Zwaluwe Ontwikkeling en maakt deel uit van de toelichting op het plan.

CONTACTGEGEVENS:

Naam 1	:	_____
Naam 2	:	_____
Straatnaam en huisnummer	:	_____
Postcode en woonplaats	:	_____
Telefoonnummer 1	:	_____
Telefoonnummer 2	:	_____
E-mailadres 1	:	_____
E-mailadres 2	:	_____

HET PLAN: ONTWIKKELING VAN 59 WONINGEN IN UITEENLOPENDE CATEGORIEËN

Aandachtspunt(en):

Datum: _____ - 2023

Handtekening naam 1: _____ Handtekening naam 2: _____

Gelieve dit formulier bij een van de betrokken medewerkers van Zwaluwe Ontwikkeling te retourneren of uiterlijk woensdag 22 maart te mailen naar [REDACTED] en zet in het onderwerp: *Reactieformulier Molenwiel Terheijden*.

VERKAVELINGSOPZET

SEPTEMBER 2022 + REACTIE OMWONENDEN





SFEERBEELDEN

WONEN AAN HET GROEN



EIGENTIJD'S DORPS WONEN



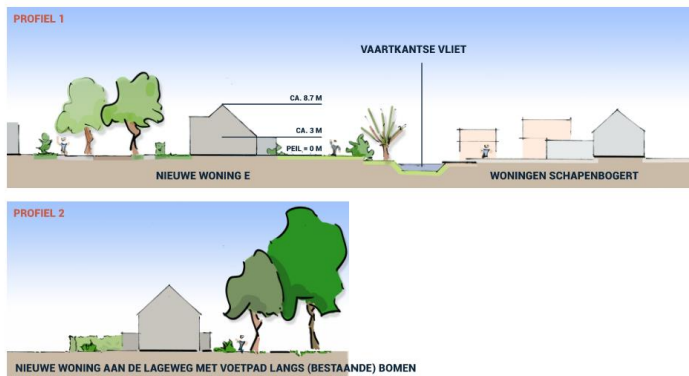
ZWALUWE.NL

 **QUADRANT**
architecten bna

NIEUWE VERKAVELINGSOPZET MAART 2023



DOORSNEDES



ZWALUWE.NL

zwaluweontwikkeling

QUADRANT
architecten bna