

Omgevingsdialoog

Ontwikkeling 13 levensloopbestendige woningen aan het Olmhof in Lage Zwaluwe.

Werkwijze

Begin 2022 zijn de directe omwonenden aan het Plantsoen, buurthuis Den Domp en bestuur van de begraafplaats geïnformeerd middels een informatiebrief. In deze brief heeft Zwaluwe Ontwikkeling de directe burens de mogelijkheid geboden om tijdens een persoonlijk gesprek digitaal of op kantoor van Zwaluwe Ontwikkeling het voorgenomen plan toe te laten lichten.

Tevens is er op 12 juli'22 een inloop-/ informatiebijeenkomst geweest in buurthuis Den Domp in Lage Zwaluwe.

In de uitnodigingsbrief zijn omwonenden uitgenodigd voor deze bijeenkomst. De brief is op 28 juni'22 verzonden. Tijdens dit moment hebben omwonenden kennis kunnen maken met het plan en was er de mogelijkheid om vragen te stellen.

In de uitnodigingsbrief is tevens de mogelijkheid geboden om bij afwezigheid binnen twee weken na het ontvangen van de uitnodiging alsnog een afspraak in te plannen met Zwaluwe Ontwikkeling voor het verkrijgen van de informatie over het voorgenomen plan.

Tijdens de bijeenkomst zijn er reactieformulieren uitgedeeld en door omwonenden ingevuld.

Brieven informatie en inloop-/ informatiebijeenkomst

Zie bijlage.

Adressen

In totaal zijn er 25 uitnodigingsbrieven voor inloop-/ informatiebijeenkomst verzonden.

- Koning Gustaaf Adolfstraat 9 t/m 21
- Olmhof 1 t/m 13
- Plantsoen 6, 10 (buurthuis den Domp), 20 t/m 26, 26a, 28 en 28a
- Bestuur van de begraafplaats
- Vertegenwoordiger van woningcorporatie Woonvizier
- Politieke partijen van de gemeente Drimmelen (per e-mail geïnformeerd)

Uitwerking

Van de 25 adressen zijn bewoners van 7 adressen op het inloop-/ informatiebijeenkomst geweest.

Wegens afwezigheid tijdens het inloop-/ informatiemoment heeft 1 adres van de mogelijkheid gebruikt gemaakt om een separate afspraak bij ons op kantoor in te plannen.

Begin februari'22 hebben de bewoners van Plantsoen 20 t/m 26, buurthuis den Domp en het bestuur van de begraafplaats gebruik gemaakt van de mogelijkheid voor een persoonlijk gesprek met Zwaluwe Ontwikkeling.

Koning Gustaaf Adolfstraat 9	Kan zich vinden in het plan, geen aandachtspunten.
Koning Gustaaf Adolfstraat 13	Kan zich vinden in het plan, geen aandachtspunten.
Olmhof 1	Kan zich vinden in het plan, geen aandachtspunten.
Olmhof 3	Kunnen zich vinden in het plan. Parkeermogelijkheid behorend bij het plan is prima. Bestaande (haakse) parkeerplaatsen ter hoogte van Olmhof 1 t/m 13 worden in twijfel getrokken i.v.m. positie/ overlast van de bestaande bomen direct naast deze parkeergelegenheid. <i>Reactie: De bestaande vijf langsparkeerplaatsen aan Olmhof, direct grenzend aan het plangebied, worden in het nieuwe plan aan de noord – westhoek teruggebracht als haaks parkeren. De bestaande parkeerplaatsen direct grenzend aan de woningen Olmhof 1 t/m 13 vallen echter buiten het plangebied van dit planvoornemen. Zwaluwe Ontwikkeling zal de gemeente hierover informeren.</i>

Olmhof 5	Kan zich vinden in het plan. Parkeermogelijkheid behorend bij het plan is prima. Bestaande (haakse) parkeerplaatsen ter hoogte van Olmhof 1 t/m 13 worden in twijfel getrokken i.v.m. positie/ overlast van de bomen direct naast deze parkeergelegenheid (5 parkeerplaatsen van de 9 worden gebruikt). Kunnen de bestaande bomen gehalveerd worden? <i>Reactie: zie de reactie bij Olmhof 3.</i>
Olmhof 13	Kan zich vinden in het plan. Er is een capaciteitsprobleem omtrent parkeren aan de Olmhof. Bewoner ziet mogelijkheden om parkeergelegenheid ter hoogte van Olmhof 13 uit te breiden. Er wordt huisvuil gestort aan de zijde van de Koning Gustaaf Adolfstraat. <i>Reactie: De bestaande vijf langsparkeerplaatsen aan Olmhof, direct grenzend aan het plangebied, worden in het nieuwe plan terug gebracht als haaks parkeren aan de noord – westhoek. Echter bovenstaand parkeerproblematiek valt buiten deze ontwikkeling. Het planvoornemen voldoet aan de door de gemeente Drimmelen gestelde beleidsregels omtrent parkeren. Zwaluwe Ontwikkeling zal de gemeente informeren over bovengenoemd parkeerproblematiek en het storten van het huisvuil.</i>
Bestuur begraafplaats	Kunnen zich vinden in het plan. Er zijn vragen gesteld over de aanpak van het onderhoud van de bestaande haag aan de achterzijde van de begraafplaats. <i>Reactie: Eventuele aanpak cq. afstemming m.b.t. onderhoud aan de achterzijde van de begraafplaats i.v.m. bestaande haag wordt in een later stadium met bestuur van de begraafplaats besproken. Eventueel hoogte verschil tussen de nieuwe kavels en begraafplaats wordt indien nodig overbrugt met een keerwand.</i>
Plantsoen 10 (Buurthuis den Domp)	Kunnen zich vinden in het plan maar maken zich wel grote zorgen over de geluidsoverlast van den Domp. <i>Reactie: In het op te stellen bestemmingsplan zal de projectie van de nieuwbouwwoningen in relatie tot het buurthuis nader worden toegelicht.</i>
Plantsoen 20	Prettig dat de ontsluiting aan de Olmhof zit. Bewoners hebben aangegeven behoefte te hebben aan meer maatvoering ten op zichten van hun erfgrens en bouwhoogte van de nieuwe woningen. <i>Reactie: Doorsneden met maatvoeringen ten opzichte van hun erfgrens en bouwhoogte van de nieuwe woningen hebben wij met bewoners gedeeld. Ook zullen wij de toekomstige bewoners informeren over de bestaande waardevolle bomen in hun achtertuin.</i>
Plantsoen 24	Wens uitgesproken voor trillingsvrij te funderen. Mogelijkheden omtrent planschadestelling. <i>Reactie: Zwaluwe Ontwikkeling schenkt extra aandacht voor trillingen bij het laten opstellen van het funderingsadvies. Tevens</i>

	<i>wordt een expertise rapport (nul-meting) opgemaakt, waarin de huidige stand van de bestaande bebouwing wordt opgenomen.</i> <i>Er is een intentie uitgesproken om rest grond te taxeren en eventueel (te koop) aan te bieden.</i> <i>T.z.t. is het mogelijk om een verzoek in te dienen bij de burgemeester en wethouders van de gemeente Drimmelen voor een tegemoetkoming in planschade.</i>
Plantsoen 26	Gematigd positief. Wens uitgesproken voor trillingsvrij te funderen. Daarnaast gevraagd of er de mogelijkheid bestaat de strookgrond tussen de nieuwe woning en bestaande kadastrale grens aan te kopen. <u>Reactie:</u> <i>Zwaluwe Ontwikkeling schenkt extra aandacht voor trillingen bij het laten opstellen van het funderingsadvies. Tevens wordt een expertise rapport (nul-meting) opgemaakt, waarin de huidige stand van de bestaande bebouwing wordt opgenomen.</i> <i>Er is een intentie uitgesproken om rest grond te taxeren en eventueel (te koop) aan te bieden.</i> <i>In overleg met de nieuwe bewoners van Olmhof en de woningen aan het Plantsoen zullen wij het type erfafscheiding bepalen.</i>
Plantsoen 26A	Aandachtspunt is de groene zone centraal in het planvoornemen. Bewoners hebben de wens uitgesproken geen speeltuin grenzend aan hun perceel te wensen. <u>Reactie:</u> <i>In samenspraak met de gemeente zal Zwaluwe Ontwikkeling op basis van een wensenlijst van de toekomstige bewoners aan de Olmhof de centrale groene zone inrichten. Zwaluwe Ontwikkeling zal de bovengenoemde wens kenbaar maken.</i>
Plantsoen 28	Kunnen zich vinden in het plan, geen aandachtspunten.

Aan de bewoner(s) van dit adres

Betreft: Herontwikkeling Plantsoen 22 / Olmhof in Lage Zwaluwe

Hooge Zwaluwe, 6 januari '22

Beste heer/ mevrouw,

Middels deze brief willen wij u, als directe burens, uitnodigen voor een persoonlijke gesprek waarin wij onze herontwikkelingsplannen aan het Plantsoen 22/ Olmhof in Lage Zwaluwe toelichten.

INMETING PLANGEBIED

Vooruitlopend aan het gesprek laten wij door Agel Adviseurs/ Stantec het plangebied inmeten. Middels deze metingen krijgen wij een duidelijk beeld over de hoogteligging van uw aangrenzende perceel ten opzichte van ons plangebied. Ook de erfgronden met daarop uw erfgrondscheidingen worden duidelijk in kaart gebracht. Uw medewerking wordt hierin zeer op prijs gesteld. Dit zodat wij (indien nodig) onderbouwend met u hierover in gesprek kunnen gaan.

De landmetingen vinden plaats op 17, 18 en 19 januari '22.

Voor eventuele vragen over deze inmeting willen wij u verzoeken, vanaf maandag 10 januari, contact op te nemen met de heer Timmers van Agel Adviseurs/ Stantec: 0162 – 456 481.

TOELICHTING HERONTWIKKELING

Afgelopen periode hebben wij een principeverzoek voor woningbouwontwikkeling bij de gemeente Drimmelen ingediend. Hierop hebben wij van de gemeente een principeakkoord ontvangen.

Het gesprek waarin wij verder onze herontwikkelingsplannen aan u toelichten kan tijdens kantooruren (8.00 tot 17.00 uur) zowel digitaal als bij ons op kantoor plaatsvinden in de week van 31 januari t/m 4 februari '22.

Om een afspraak te maken kunt een e-mail sturen naar Regina Freijee r.freijee@zwaluwe.nl. Zet in het onderwerp: afspraak herontwikkeling Plantsoen/ Olmhof. En geef daarin diverse afspraakmogelijkheden aan.

Of wilt u liever telefonisch een afspraak inplannen? Bel dan vanaf maandag 10 januari '22 naar Zwaluwe Ontwikkeling: 0168 - 45 25 05.

Wij zien graag met belangstelling uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Zwaluwe Ontwikkeling B.V.

Aan de bewoner(s) van dit adres

Datum : 28 juni '22
Onderwerp : Uitnodiging inloop- / informatiebijeenkomst

Beste heer/ mevrouw,

Als (directe) omwonenden willen wij u graag informeren over onze ontwikkelingen aan het Olmhof in Lage Zwaluwe door u uit te nodigen voor een inloop- / informatiebijeenkomst.

De afgelopen periode hebben wij, in samenspraak met de gemeente Drimmelen, Quadrant Architecten en potentiële bewoners, de verkennende fase doorlopen voor het bouwen van levensloopbestendige woningen op deze locatie. Samen mét en vóór regionale bewoners ontwikkelen wij 13 woningen in een groen woonhofje.

Hieronder is de locatie in het rood aangegeven. De bestaande woning aan het Plantsoen nummer 22 blijft gehandhaafd en de opslag loods op dit perceel wordt wel gesloopt.



Omdat het huidige bestemmingsplan het woningbouwplan niet toe staat, wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Op dit moment wordt in samenspraak met de gemeente het bestemmingsplan uitgewerkt. Dit is ook het moment om u uit te nodigen voor een inloop- / informatiebijeenkomst.

De inloop- / informatiebijeenkomst vindt plaats op **dinsdag 12 juli'22 van 17.30 tot 19.00 uur in Buurthuis Den Domp (Plantsoen 10, 4926 RB) in Lage Zwaluwe.**

Tijdens dit moment kunt u kennis maken met onze plannen. De betrokken medewerkers van Quadrant Architecten en Zwaluwe Ontwikkeling zijn aanwezig om uw vragen te beantwoorden en het plan toe te lichten. Tevens kunt u een reactieformulier invullen. Dit reactieformulier maakt deel uit van de toelichting op het plan.

De toekomstige bewoners waar wij het voor realiseren zijn ook van harte welkom.

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 Regina Freijee r.freijee@zwaluwe.nl en zet in het onderwerp: Ontwikkeling Olmhof Lage Zwaluwe.

Wij hopen u op **dinsdag 12 juli vanaf 17.30 uur** te ontvangen.

Met vriendelijke groet,

Zwaluwe Ontwikkeling

Gerard van Beek