

Verslag Omgevingsdialoog

onderwerp	De Rietlanden, Drimmelen	datum	23 mei 2022
aanwezig	Cees de Koning en Huub de Koning (initiatiefnemers en eigenaren) André de Wilde en Juliette Mehrrens (adviseurs Aveco de Bondt), Lotte Wieser en Bob Langendoen (projectmanagers de Essentie).	referentie	221510_AdB_NOT_0001_v1.3.
opgesteld door	Emily Fransen (Aveco de Bondt)	projectnummer	221510
		locatie	Drimmelen

Aanleiding

De Rietlanden te Drimmelen is een mogelijke nieuwbouwlocatie in de gemeente Drimmelen. De locatie heeft een unieke combinatie van vrijheid en comfort door zijn ligging aan het water. Door op deze plek een divers aanbod aan woningen te realiseren wordt bijgedragen aan de woningbehoefte in Drimmelen. Daarnaast vormt het een mooie aanvulling op het bestaande havengebied. Het project is nu nog in de planvormende fase. Dit betekent dat de ontwerpen uitgewerkt worden ten behoeve van de vergunningsaanvraag. De projectorganisatie vindt het belangrijk om de bewoners van Drimmelen in deze fase al te betrekken. Daarom is er op 23 mei jl. een bewonersavond georganiseerd om in- en omwonenden van de kern Drimmelen en anderen geïnteresseerden in te lichten over de planontwikkeling en om hun mening te vragen. Alle in- en omwonenden en ondernemers van de kern Drimmelen hebben drie weken van tevoren een uitnodiging in de brievenbus gekregen. Hierop stonden ook contactgegevens van de projectorganisatie en de projectwebsite beschreven. Zo konden mensen die niet op de avond aanwezig konden zijn alsnog terecht voor informatie, vragen en opmerkingen. Er zijn drie reacties gekomen per mail welke allen positief waren. Eén van de reacties die de organisatie ontvangen heeft van een bewoner in Drimmelen, is als volgt (ontvangen op 31 mei 2022):

Beste mevrouw Fransen,

Hierbij wil ik even melden dat dit een prachtig project is en een aanwinst voor de gemeente zou zijn.

Met mooie mogelijkheden voor ondernemers en mensen die door gebrek aan woningen weer een kans krijgen voor een woning.

Laten we hopen dat het positief wordt opgepakt en daadwerkelijk tot stand komt.

Met vriendelijke groet,

Verloop van de inloopavond

Tijdens de inloopavond konden genodigden en belangstellenden binnenlopen bij Ons Dorpshuys te Drimmelen tussen 19:00 – 21:00 uur. Tijdens de inloopavond waren op het drukste moment ongeveer 45 geïnteresseerden aanwezig in het dorpshuis. Hier waren verkavelingstekeningen en 3D-tekeningen aanwezig waarover een stedenbouwkundige, een landschapsarchitect en de heer De Koning uitleg gaven. Ook kon men stemmen met rode en groene stickers over de gewenste architectonische uitstraling. Daarnaast was er een tafel waar men reacties op post-its kon achterlaten met kansen en belemmeringen of andere opmerkingen over het plan De Rietlanden. De aanwezigen gaven aan interesse te hebben vanuit betrokkenheid bij het dorp en ook een aantal omdat ze interesse hebben in een woning bij De Rietlanden. Het ging bij de laatste groep vooral om senioren, starters en alleenstaanden. De algemene indruk over de plannen was positief.



Opmerkingen en veel gestelde vragen

Woningen

Tijdens de avond waren er onder andere vragen over het aanbod in woningen en de planning van het project. Gezien de schaarste op de woningmarkt in de regio waren de bewoners blij met de ontwikkeling. Ze hopen hierbij wel dat er snel stappen gemaakt zullen worden omdat de woningnood urgent is. Zo spraken we meerdere senioren, starters en alleenstaanden die graag een woning in De Rietlanden zouden betrekken. Ze vroegen hierbij of het mogelijk zou zijn om mensen uit Drimmelen voorrang te geven op de woningen. Dit had ook te maken met een angst die een aantal bewoners uitsprak dat De Rietlanden een losstaand dorp zou worden zonder veel binding met Drimmelen of haar inwoners. Door bestaande inwoners voorrang te geven zou er meer cohesie tussen het oude en nieuwe deel kunnen ontstaan. Bewoners willen graag weten waar ze aan toe zijn gezien de planning van het project en eventuele bouwoverlast. Ze waren blij met de inloopavond en worden graag op de hoogte gehouden van verdere ontwikkelingen. Er werd bijvoorbeeld ook gevraagd of er al ingeschreven kon worden op een interesselijst voor de woningen. Hierbij was het soort woningen een belangrijk aandachtspunt. Hierin bleek een behoefte aan divers aanbod. Zo spraken we senioren die graag gelijkvloers willen wonen, starters die betaalbare woningen zoeken en bewoners die graag willen aanleggen bij hun eigen steiger.

Uitstraling

De uitstraling van het project werd ook veel besproken, bewoners vinden het belangrijk dat de nieuwe ontwikkeling goed past bij het bestaande havengebied. Over een eyecatcher zoals het vuurtorengedouw (ronde gedouw aan de noord/west kant van De Rietlanden) waren de meningen verschillend. De één vond het mooi om een onderscheidend gedouw te hebben als markering van De Rietlanden, de ander vroeg zich af of het wel zou passen bij de uitstraling van Drimmelen en niet te modern zou ogen daarbij.

Verkeer- en parkeerdruk

Een andere veel gestelde vraag ging over de toegevoegde verkeersdruk en parkeerdruk die het project zal opleveren. Bewoners vinden het belangrijk dat er goed onderzoek wordt gedaan naar de huidige verkeer- en parkeerdruk en hoe de ontwikkeling van De Rietlanden effect heeft op bijvoorbeeld of de voorzieningen in de haven goed bereikbaar blijven en of er geen ontstaat voor omwonenden.

Voorzieningen

Aanwezigen gaven aan dat met De Rietlanden meer levendigheid in Drimmelen zou komen wat als positief werd ervaren. Wel vroegen mensen zich af of de voorzieningen hierop nu berekend zijn. Bewoners gaven al aan dat dit kansen bied voor ondernemers om zich hier te vestigen of om ook buiten het seizoen de deuren te openen.

Kansen en belemmeringen

Aanwezigen hebben met post-its berichten achter gelaten wat ze als kansen en belemmeringen zien.

Beschreven kansen zijn:

- meer levendigheid en verjonging;
- kansen voor mensen uit Drimmelen om hier te blijven;
- lokale ondernemers;
- ook buiten het seizoen levendigheid;
- betaalbare woningen (ook voor alleenstaande kopers/huurders).

Beschreven belemmeringen zijn:

- toegangsweg is beperkt. Is onderzoek mogelijk naar extra toegangsweg;
- geluidsoverlast tijdens de bouw;
- veel extra verkeersdruk;
- voorzieningen zijn niet berekend op toename aantal bewoners.



Architectonische uitstraling

Aanwezigen is gevraagd aan te geven welke architectonische uitstraling zij passend zouden vinden bij De Rietlanden. Met groene stickers hebben mensen aangegeven wat ze een mooie en passende stijl vinden. Met de rode stickers is aangegeven wat mensen geen mooie of passende stijl vinden.



Reacties met post-its

Bewoners konden ook reacties achterlaten op de tekeningen met post-its, deze en veel gehoorde uitspraken zijn op onderstaande afbeelding gebundeld.





Reactie op opmerkingen en vragen

De projectorganisatie is blij met de positieve reacties die zij gehoord hebben op de inloopavond zelf en in mailcontact vooraf en achteraf. Per onderwerp geeft de organisatie alvast reactie over hoe de kansen en belemmeringen die bewoners opgemerkt hebben verwerkt worden in deze projectfase.

Woningen

De wensen voor een divers woningaanbod zijn gehoord dit sluit ook aan bij het Programma Wonen 2030 van de gemeente Drimmelen. De richtlijnen die daarin aan ontwikkelingen worden meegegeven worden aangehouden bij de nadere uitwerking van De Rietlanden. Tijdens de participatieavond is vaak benoemd dat het belangrijk is dat er voldoende woningen komen die geschikt zijn voor senioren, alleenstaanden en starters. Door in midden/hog segment woningen voor senioren te voorzien zou er ook een mooie doorstroom opgang kunnen komen qua woningvoorraad in de gemeente. De boven/beneden woningen, kleinere appartementen en 'tiny houses' maken betaalbare woningen mogelijk voor starters of alleenstaanden.

Uitstraling

De voorkeur voor een maritieme, traditionele uitstraling sluit aan bij de visie van de initiatiefnemers en wordt als passend gezien bij het havengebied. De architectonische uitstraling en inrichting van de openbare ruimte wordt te zijner tijd verwerkt in het beeldkwaliteitsplan.

Parkeer- en verkeersdruk

De zorgen over een toename in parkeer- en verkeersdruk zijn gehoord. Er wordt een verkeerskundig onderzoek gestart door de projectorganisatie. De uitkomsten hiervan zullen in de ontwikkelvisie/haalbaarheidsstudie opgenomen worden.

Voorzieningen

De Rietlanden vormt een kans voor nieuwe ondernemers om zich te vestigen in Drimmelen en voor bestaande ondernemers om uit te breiden. Ondernemers zijn betrokken bij de participatie en zullen op de hoogte gehouden worden van de ontwikkeling. Een veel gehoorde wens is dat maatschappelijke voorzieningen, zoals een basisschool, weer in Drimmelen komen. Dit idee is globaal verkend maar het lijkt niet aannemelijk dat de toevoeging van de circa 200 woningen dit mogelijk maakt.

Bestaande industrie/recreatie

Voor de bestaande industrie en recreatie is het van belang dat zij niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering als gevolg van de woningbouwontwikkeling. In het huidige ontwerp van De Rietlanden is rekening gehouden met de VNG-richtlijnen (groene boekje) zoals die gelden voor de omliggende bedrijven. Daaruit kunnen we concluderen dat er geen belemmeringen wederzijds zijn. Bij het bestemmingsplan/omgevingsvisie zal dit onderwerp nog nader uitgelicht worden.