



Willibrorduslocatie Lage Zwaluwe

Informatiebijeenkomst

Brasserie 't Appeltje, 20 juli 2022





Willibrorduslocatie Lage Zwaluwe

Agenda

1. *Opening* (Peter Leijten, projectleider/gespreksleider)
2. *Welkom* (Lieke Schuitmaker, wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling)
3. *Plantoelichting* (Jacco van Leeuwen, stedenbouwkundige)
4. *Planproces & procedure* (Peter Leijten)
5. *Vragenronde / Reacties* (Peter Leijten)





Willibrorduslocatie Lage Zwaluwe

Agenda

1. **Opening** *(Peter Leijten, projectleider / gespreksleider)*
2. **Welkom** *(Lieke Schuitmaker, wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling)*
3. **Plantoelichting** *(Jacco van Leeuwen, stedenbouwkundige)*
4. **Planproces & procedure** *(Peter Leijten)*
5. **Vragenronde/ Reacties** *(Peter Leijten)*





Willibrorduslocatie Lage Zwaluwe

Agenda

1. **Opening** *(Peter Leijten, projectleider/gespreksleider)*
2. **Welkom** *(Lieke Schuitmaker, wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling)*
3. **Plantoelichting** *(Jacco van Leeuwen, stedenbouwkundige)*
4. **Planproces & procedure** *(Peter Leijten)*
5. **Vragenronde/ Reacties** *(Peter Leijten)*





Inhoudsopgave

A) Aanleiding en huidige situatie

Vertrek Willibrordusschool

B) Ruimtelijke analyse en randvoorwaarden

Ruimtelijke analyse

Randvoorwaarden

Concept

C) Ontsluitingskansen en programma

Ontsluitingskansen

Programma

D) Uitwerking voorkeursvariant





A

Aanleiding





01 Aanleiding

Willibrordusschool

Groot schoolplein
georiënteerd op Pastoor van
Hoojdanklaan



Voormalige Willibrordusschool





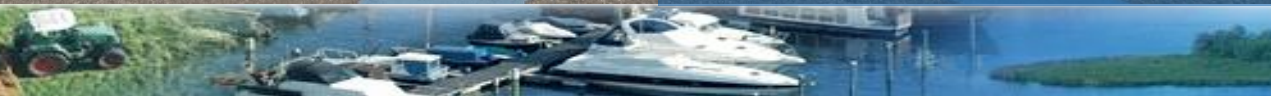
A) Aanleiding

Bestaande situatie

Veldje is vergaarplaats
geworden voor uiteenlopende
functies



Willibrorduslocatie vanaf de parkeerplaats bij Jumbo





A) Aanleiding

Bestaande situatie

Veel 'rafelranden'

Grote bomen 'verbloemen'
rafelranden en kunnen
onderdeel uitmaken van
nieuwe structuur





A) Aanleiding

Bestaande situatie

Doodlopende parkeerstraat
mondt uit in 'achterpad'

Veel 'rafelranden'





A) Aanleiding

Bestaande situatie

Aan het plangebied zijn vooral achterkanten van omliggende woningen gesitueerd

Breed achterpad waar geparkeerd wordt



Achterkanten Koning Gustaaf Adolfstraat grenzen aan plangebied





A) Aanleiding

Bestaande situatie

Aan het plangebied zijn vooral achterkanten van omliggende woningen gesitueerd



Achterkanten Groningenlaan grenzen aan plangebied





A) Aanleiding

Bestaande situatie

Naastgelegen parkeerkoffer
als kans voor ontsluiting





B

Ruimtelijke
analyse en
randvoorwaar-
den





B) Ruimtelijke analyse

Randvoorwaarden

Veel rafelranden aan de grenzen van het plangebied

Aan het plangebied zijn vooral achterkanten van omliggende woningen gesitueerd

Diverse groene inprikkers, die kansen bieden om groenstructuur door te trekken in plan en achterkanten en rafelranden te 'camoufleren'

Aantakmogelijkheden op bestaande verkeerskundige inprikkers





B) Ruimtelijke analyse

Concept

Groene inprikkers doortrekken,
zodat groen raamwerk
ontstaat met daarbinnen een
'groen' hart



Ruimtelijke analyse leidt tot uitgangspunten voor ontwerp





C

Ontsluitings- kansen en programma





C) Ontsluitingskansen

Ontsluitingsvariant 1

- Autovrij middengebied, ontsluiting via de randen en achterpaden
- Parkeren aan de rafelranden
- Hondenuitlaatplaats (500 m²)



Autovrij middengebied-parkeren langs de randen





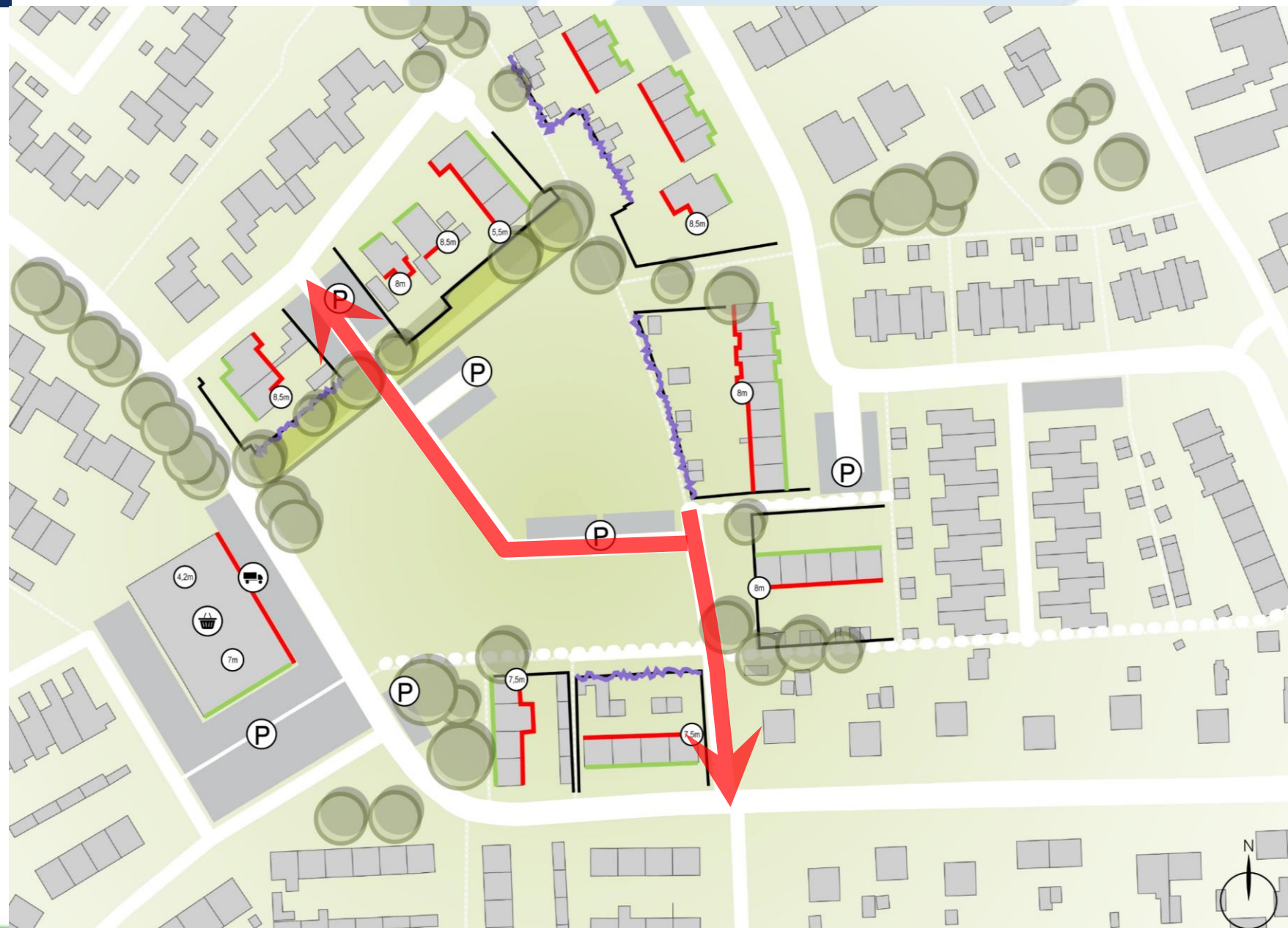
C) Ontsluitingskansen

Ontsluitingsvariant 2

Inprikken vanaf naastgelegen
parkeerkoffer en
doodlopende parkeerstraat

Parkeren aan nieuwe
ontsluitingsweg

Hondenuitlaatstrook (500 m²)



Ontsluiting door hart van plangebied





C) Ontsluitingskansen

Ontsluitingsvariant 3

- Inprikken vanaf naastgelegen parkeercoffer en aantakken op achterpad aan zuidzijde
- Parkeren langs de rafelranden
- Hondenuitlaatplaats (500 m²)



Korte doorsteek vanaf parkeercoffer Overijssellaan





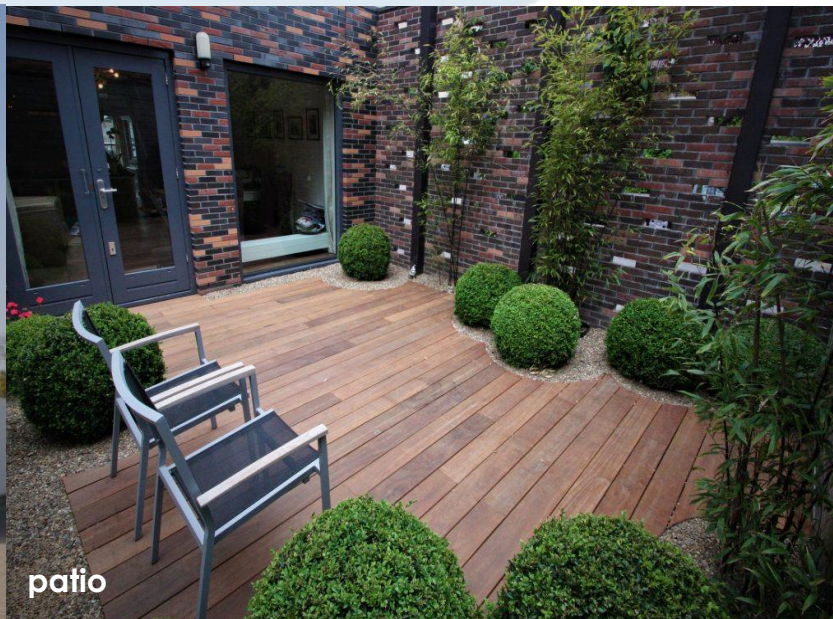
C) programma

Verschillende woningtypen

- Patiowoningen voor ouderen
- Kleine rijwoningen voor jonge gezinnen
- Rug-aan-rugwoningen voor starters



patiowoningen



patio



Kleine rijwoningen



Rug-aan-rugwoningen





D

**Uitwerking
voorkeurs-
variant**





D) Uitwerking

Eerste uitwerkingslag

Betaalbare starterswoningen
aan het hondenuitlaatveld

Haaksparkeren aan de nieuwe
ontsluitingsweg en aan de
zuidzijde tegen de achterkant
van bestaande woningen

Meer vrije ruimte rondom rug-
aan-rug woningen

Geschakelde patiowoningen
georiënteerd op Pastoor van
Hooijdonklaan

Ruimtereservering voor
toevoeging van huisartsenpost
nabij de patio's



Losse bebouwing omgeven door groen





D) Uitwerking

Eerste uitwerkingslag

Betaalbare starterswoningen
aan het hondenuitlaatveld

Haaksparkeren aan de nieuwe
ontsluitingsweg en aan de
zuidzijde tegen de achterkant
van bestaande woningen

Meer vrije ruimte rondom rug-
aan-rug woningen

Geschakelde patiowoningen
georiënteerd op Pastoor van
Hooijdonklaan

Ruimtereservering voor
toevoeging van huisartsenpost
nabij de patio's



Losse bebouwing omgeven door groen





D) Uitwerking

Tweede uitwerkingslag

- Introductie Huisartsen praktijk en Apotheek
- Aansluiting op Pastoor van Hooijdonklaan vervalt
 - Langsparkeren aan plantsoen vervangen door haaksparkeren



Concentratie van bebouwing aan Pastoor Van Hooijdonklaan



D) Uitwerking

Tweede uitwerkingslag

- Introductie Huisartsen praktijk en Apotheek
- Aansluiting op Pastoor van Hooijdonklaan vervalt
 - Langsparkeren aan plantsoen vervangen door haaksparkeren



Concentratie van bebouwing aan Pastoor Van Hooijdonklaan



D) Uitwerking

Derde uitwerkingslag

- Rijwoningen vervangen door appartementenblokje
- Introductie wadi voor opvang overtollig regenwater
- Bestaande bomen exact ingemeten



Met zorg voor en behoud van bestaande bomen





Willibrorduslocatie Lage Zwaluwe

Agenda

1. **Opening** *(Peter Leijten, projectleider / gespreksleider)*
2. **Welkom** *(Lieke Schuitmaker, wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling)*
3. **Plantoelichting** *(Jacco van Leeuwen, stedenbouwkundige)*
4. **Planproces & procedure** *(Peter Leijten, projectleider)*
5. **Vragenronde / Reacties** *(Peter Leijten)*





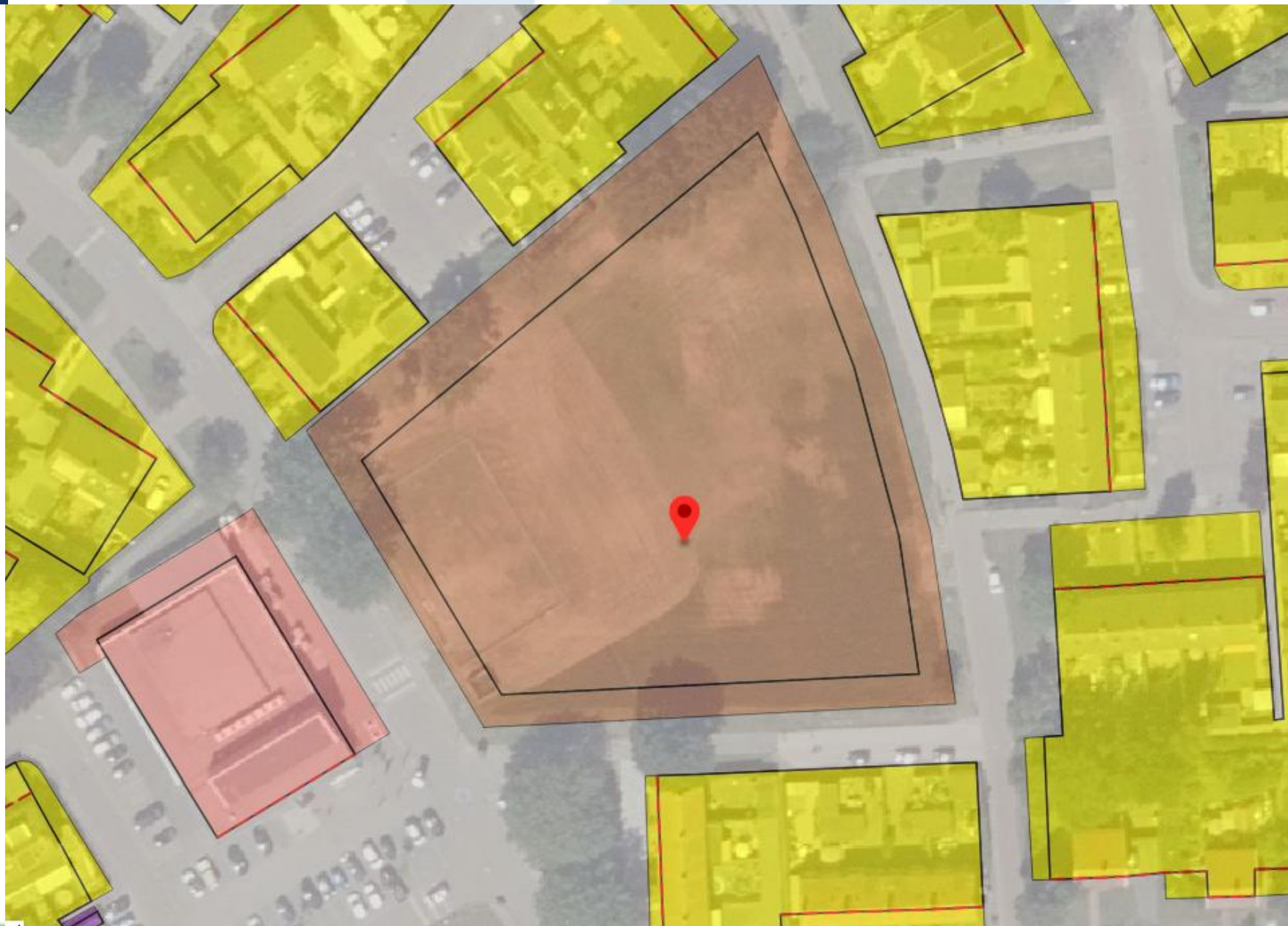
4 Planproces & Procedure

Huidig bestemmingsplan:
Kern Lage Zwaluwe

Een bestemmingsplan is voor gemeenten juridische basis om vergunning te verlenen

Bestemming Willibrordus:
Maatschappelijk (bruin)

Bestemming omgeving:
Detailhandel (roze)
Wonen (geel)
Verkeer (grijs)



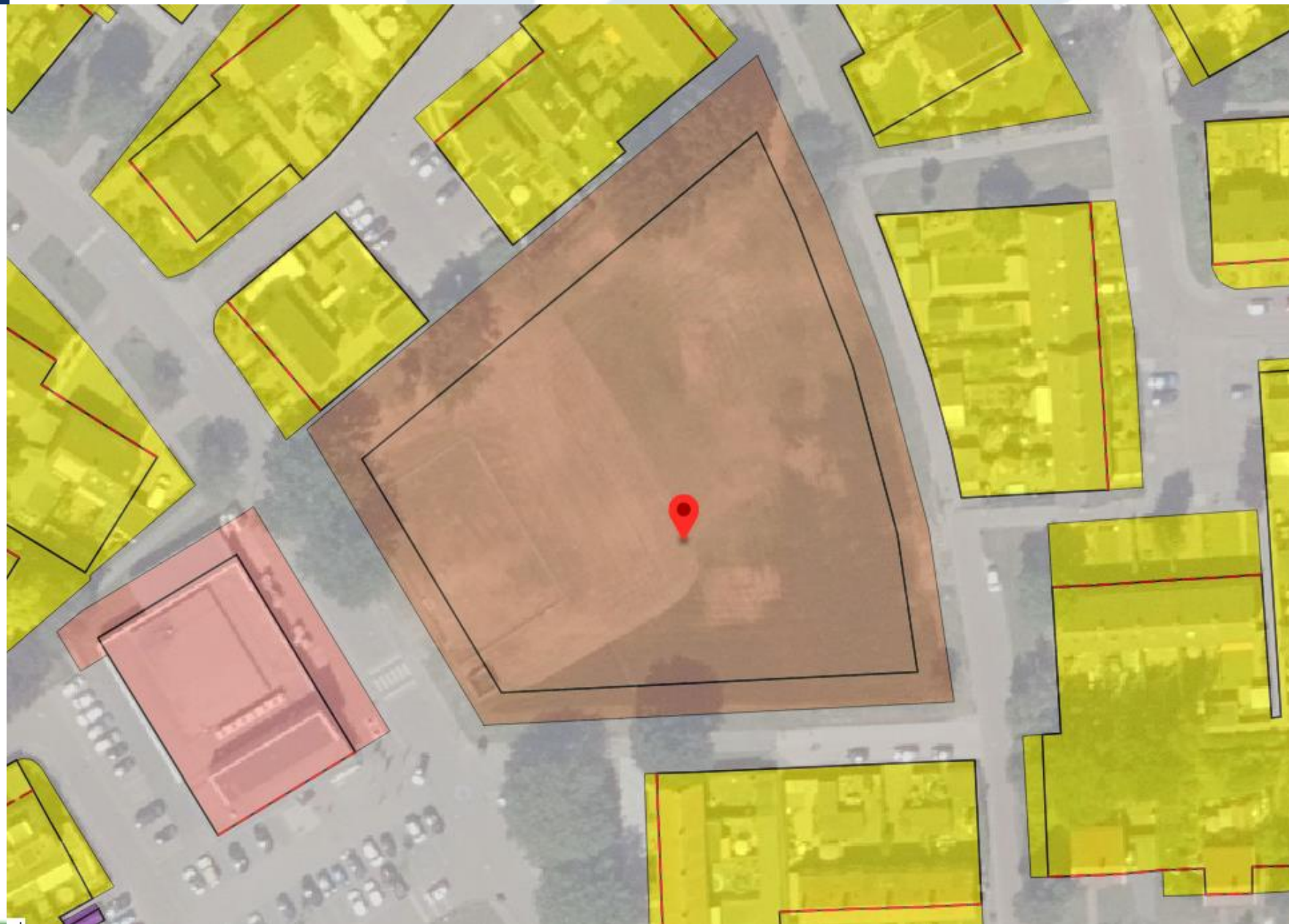


4 Planproces & Procedure

Huidig bestemmingsplan:
Kern Lage Zwaluwe

Maatschappelijk toegestaan:
culturele, educatieve
medische, sociale
levensbeschouwelijk
en/of religieuze doeleinden

Bouwhoogte:
maximaal 11 meter





Conclusie:

- *Op basis van huidig bestemmingsplan Kern Zwaluwe is woningbouw op de Willibrorduslocatie niet toegestaan.*
- *Om woningbouw wel mogelijk te maken, zal nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld.*
- *Een bestemmingsplan bestaat uit:*
 - *Toelichting*
 - *Regels*
 - *Verbeelding (kaart)*





Nieuw bestemmingsplan :

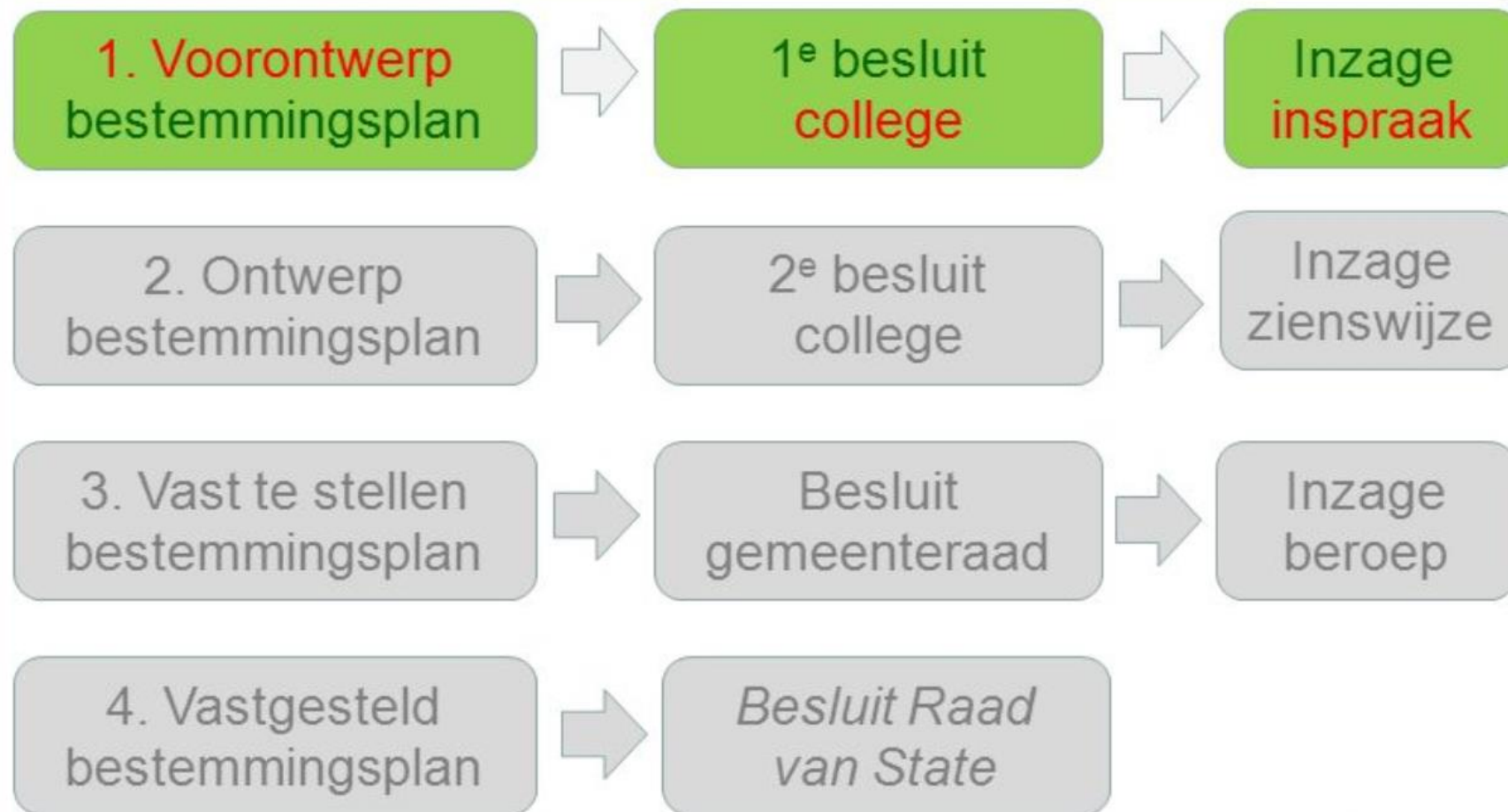
- *Basis is het stedenbouwkundig plan
(vastleggen van bestemmingen op kaart en
in regels)*
- *Onderzoeken: o.a.*
 - *bodem, geluid, stikstof, archeologie,
parkeren, water, etc.*
 - *Grotendeels al uitgevoerd*
- *Procedure (aantal stappen)*





Bestemmingsplanprocedure

4 Planproces & procedure





Planning :

- *Tot september 2022:*
 - *beoordelen/verwerken reacties op stedenbouwkundig plan*
 - *voorbereiden voorontwerp-bestemmingsplan*
- *September 2022: voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage (inspraak)*
- *December 2022: ontwerpbestemmingsplan ter inzage*
- *Daarna vaststelling door gemeenteraad*





Willibrorduslocatie Lage Zwaluwe

Agenda

1. **Opening** *(Peter Leijten, projectleider / gespreksleider)*
2. **Welkom** *(Lieke Schuitmaker, wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling)*
3. **Plantoelichting** *(Jacco van Leeuwen, stedenbouwkundige)*
4. **Planproces & procedure** *(Peter Leijten)*
5. **Vragenronde / Reacties** *(Peter Leijten)*





Reacties:

- 1. Mondeling*
- 2. Schriftelijk via reactieformulier (afgeven / toesturen)*
- 3. Mail: pleijten@drimmelen.nl*





5 Vragenronde/ Reacties



Met dank voor uw inbreng

