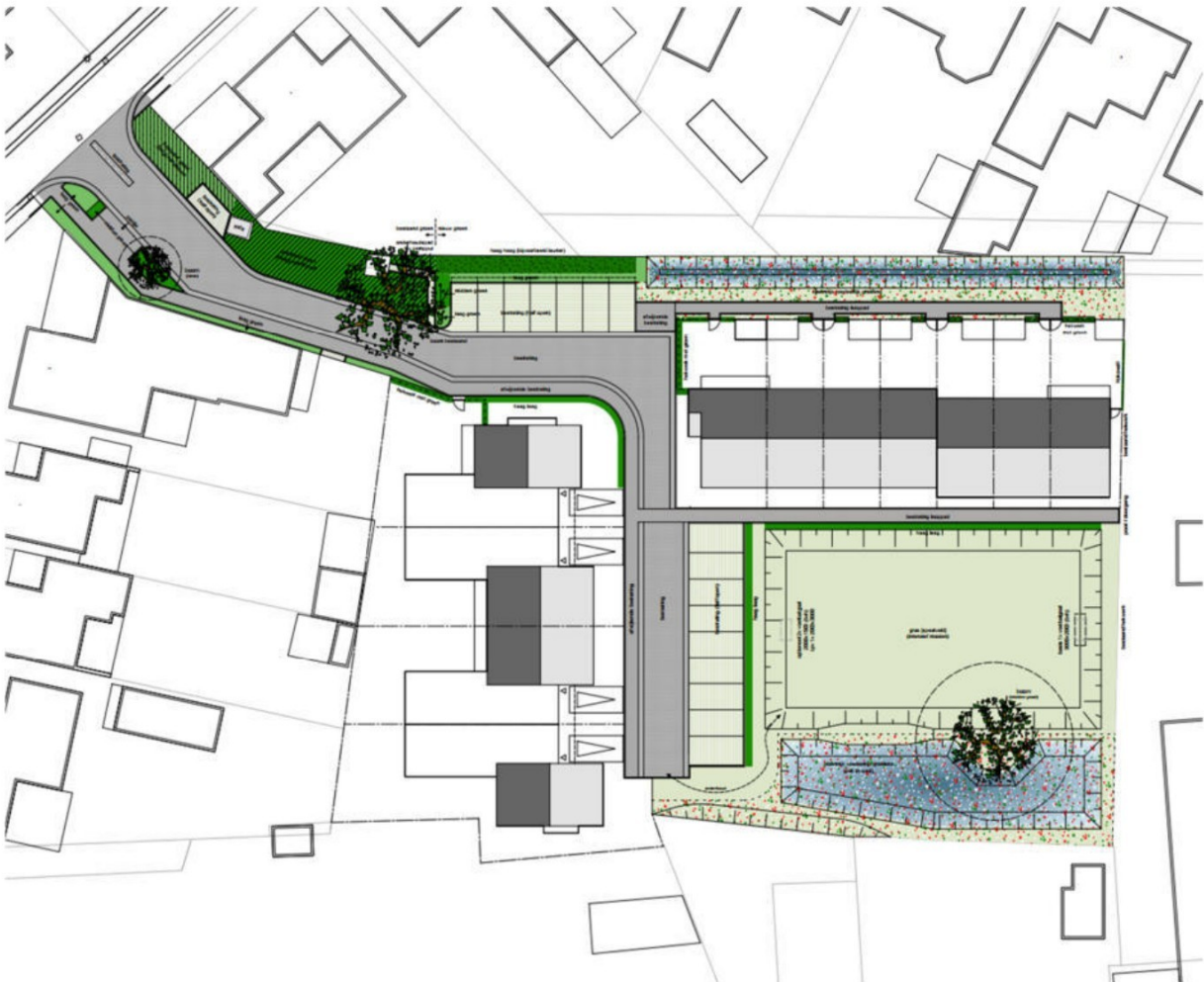


Omgevingsdialoog, 11 woningen 'achter de kerk'



Figuur 1: Impressie en inrichtingsplan

Verslag / samenvatting Omgevingsdialoog Achter-de-Kerk

Opgesteld: d.d. 05-05-2026

CONCEPT

Inleiding

Initiatiefnemer WeDo Development heeft het initiatief genomen en afspraken met de gemeente Meijerijstad gemaakt voor de ontwikkeling en realisatie van 11 woningen op het sportveld achter de kerk te Olland



Figuur 2: panorama plangebied

In dat kader is er sinds februari 2025 veel overleg gevoerd met bewoners uit de directe omgeving, op basis waarvan de plannen in overleg met verschillende bewoners uit de omgeving en de gemeente zijn geoptimaliseerd.

De locatie is centraal gelegen in het dorp waardoor er diverse burens grenzen aan het plangebied. Verder grenst er een basisschool, gelegen in een multifunctionele accommodatie (MFA), aan het plangebied en een herontwikkeling van de kerk naar appartementen die in het verleden onderdeel uitmaakte van het plangebied.

In het begin van het traject werd de buurt vertegenwoordigd door twee vooruitgeschoven personen en hebben we daarnaast overleg gevoerd met de directie van de basisschool. Met deze personen is steeds bilateraal / persoonlijk contact geweest.

Na diverse overleggen is er besloten om de gehele buurt uit te nodigen voor een informatieavond. Op maandag 23 juni 2025 is er een informatieavond georganiseerd in de MFA waarbij naast de directe burens ook de gemeente en de dorpsraad aanwezig was.

In deze samenvatting van de dialoog / verschillende gesprekken met de omgeving wordt teruggekeken naar de verschillende keren waarop en waarmee met de omgeving is afgestemd.

Er wordt ook kort teruggeblikt en uitgebreider ingegaan op de informatieavond van 23 juni 2025.

Daarnaast wordt er verder ingegaan op diverse gezamenlijke en individuele gesprekken die vanaf begin 2025 tot heden hebben plaatsgevonden. En geven we globaal weer welke aanpassingen n.a.v. de diverse overleggen zijn gedaan.

Traject

Periode februari 2025 – juni 2025

Op basis van het door de gemeente goedgekeurd stedenbouwkundig plan zijn er diverse overleggen geweest met 2 vertegenwoordigers van de buurt en de directeur van de basisschool om hen te informeren over de planvorming van deze inbreiding.

Enkele suggesties, met name het handhaven van een zo groot mogelijk sportveld en een veilige route naar de basisschool hebben ze ons meegegeven en hebben we opgenomen in de plannen.

Informatieavond 23 juni 2025

Op maandag 23 juni 2025 is er een informatieavond gehouden in MFA om de directe omwonende te informeren over de plannen voor de inbreiding achter de kerk. Hiervoor is een uitnodiging (bijlage I) afgegeven d.m.v. een brief in de brievenbus bij de direct omwonende (bijlage II).

Na de presentatie (bijlage III) van de initiatiefnemer is er de mogelijkheid geboden om als omwonende suggesties te doen / inspraak te hebben op de plannen. Door zowel de omwonende, gemeente als initiatiefnemer is deze avond vastgelegd in een kort verslag/memo (omwonende bijlage IV, gemeente bijlage V). Deze verslagen zijn onderling met elkaar gedeeld.



Figuur 3: plan ten tijden van informatieavond

Terugkoppeling 25 september 2025

Na het delen van de verslagen/memo's heeft de initiatiefnemer in zijn verslag diverse vragen/opmerkingen beantwoord en het plan verder verbeterd (bijlage VI).

De verbeteringen zijn met name de kleur van de gevelstenen, veilige looproute van en naar school t.b.v. de kinderen en het verlagen van de goot aan de achterzijde van de vrijstaand geschakelde woningen (bijlage VII).



Figuur 4: steenkleur en hoge goot bij Informatieavond



Figuur 5: aangepaste steenkleur en lage goot



Figuur 6: aangepast plan na informatieavond

Periode september 2025 – maart 2026

Na de terugkoppeling in september zijn er nog diverse (individuele) contacten geweest met burens. Een aantal van hen waren niet bij de informatieavond aanwezig, maar hadden nog enkele vragen en aanvullingen of kwamen later in het proces met nieuwe (en soms tegenstrijdige) opmerkingen / bevindingen.

Zo is er gekeken naar de ontsluiting op Het Binneveld om overlast te beperken, te denken aan autoverlichting, voor de tegenovergelegen woning door de rijbaan te situeren tegenover de oprit van de woning en te voorzien van een rijbaanbegeleiding.



Figuur 7: inrichtingsplan april 2026

Verder is de wens van de buurt om een zo groot mogelijk speelveld over te houden. Het verzoek om te kijken of de wadi zo klein mogelijk gehouden kan worden en eventueel een combinatie met de watergang gemaakt kan worden nemen we mee in de planuitwerking. Om hier meer duidelijkheid in te krijgen zijn inmiddels diverse onderzoeken uitgezet om zaken als grondwaterstanden, infiltrerend vermogen e.d. duidelijk te krijgen. Bovengronds opvangen van hemelwater blijft de voorkeur hebben.

Bij voorkeur wordt er uitgegaan van een wadi, maar er volgt nog een aanvullend overleg met gemeente, het waterschap en de technische uitwerking wat de beste keuze is voor dit plangebied.

Zoals ook al ter sprake is gekomen in de informatieavond is het verwijderen van de laurierhaag niet gewenst voor de direct aangrenzende burens. Door het onderhoud van de sloot is dit wel noodzakelijk. De initiatiefnemer voert hierover overleg met een drietal bewoners aan de noordzijde van het plan en biedt eventueel compensatie in de vorm van leibomen.

Periode april-mei 2026

Vanaf eind 2025 zijn diverse onderzoeken uitgevoerd ter onderbouwing van de GoFlow en na terugkoppeling / opmerkingen van de gemeente. Het concept van de GoFlow inclusief onderzoeken is voorgelegd aan de gemeente, waarna er een omgevingstafel is belegd om de laatste vragen / onduidelijkheden in het plan toe te lichten bij diverse vakdisciplines.

Dit heeft geresulteerd in enkele kleine aanpassingen rond de wadi en het parkeren waarna er een stabiel plan ligt.

Vanuit de afvaardiging van de buurt is op 19 december 2025 een vragenlijst gestuurd op de huidige stand van zaken. Met het beantwoorden van deze vragen (bijlage VIII) is gewacht tot alle onderzoeken binnen waren en de omgevingstafel had plaatsgevonden om zo een stabiel plan voor te kunnen leggen aan de omwonende. Op 4 mei 2026 is deze reactie, aan de omwonenden die zich reeds eerder bij ons hebben aangemeld voor informatie, verstuurd (bijlage VIII).



Figuur 8: rijwoningen met aangepaste kleurstelling



Figuur 9: vrijstaand geschakeld met aangepaste kleurstelling en lage kap (voor en achter)

Tot slot

De overleggen met enkele vertegenwoordigers van de buurt, met mensen die individuele vragen hadden en tijdens de inloopavond zijn steeds op een constructieve wijze gevoerd. Op basis van deze overleggen met de directe omgeving is het plan voor 11 woningen verbeterd en gewijzigd tot stand gekomen.

Alle burens, die hebben aangegeven om geïnformeerd te willen worden, blijven wij informeren over eventueel voor de buurt nog relevante nader te maken keuzes of eventuele wijzigingen.

Daarnaast is tijdens een inloopavond een de omgeving geïnformeerd waarvan de meeste opmerkingen in deze samenvatting van de Dialoog zijn opgenomen en welke in de verdere uitwerking waar mogelijk en passend worden meegenomen als dit al niet gebeurd is.

Bijlagen

- I. Uitnodiging informatieavond 23-06-2025
- II. Genodigde informatieavond 23-06-2025 (anoniem)
- III. Presentatie informatieavond 23-06-2025
- IV. Aantekeningen omwonende n.a.v. informatieavond d.d. 05-08-2025
- V. Memo gemeente n.a.v. informatieavond d.d. 01-07-2025
- VI. Verslag dialoog WeDo informatieavond d.d. 09-11-2025
- VII. Aangepaste situatie n.a.v. informatieavond d.d. 25-11-2025
- VIII. Reactie vragen bureu d.d. 04-05-2026



‘Achter-de-kerk’ Olland



[REDACTED], projectontwikkelaar en eigenaar WeDo Development

[REDACTED], projectmanager WeDo Development

[REDACTED], ontwikkelaar vastgoed Woonmeij (niet aanwezig)

[REDACTED], gemeente Meijerijstad

[REDACTED], architect en eigenaar Comzone architect (niet aanwezig)



Kort voorstellen projectteam

WeDo
DEVELOPMENT



Locatie / plangebied



Verkavelingsvariant 1 en 2 (eerste programma WeDo)

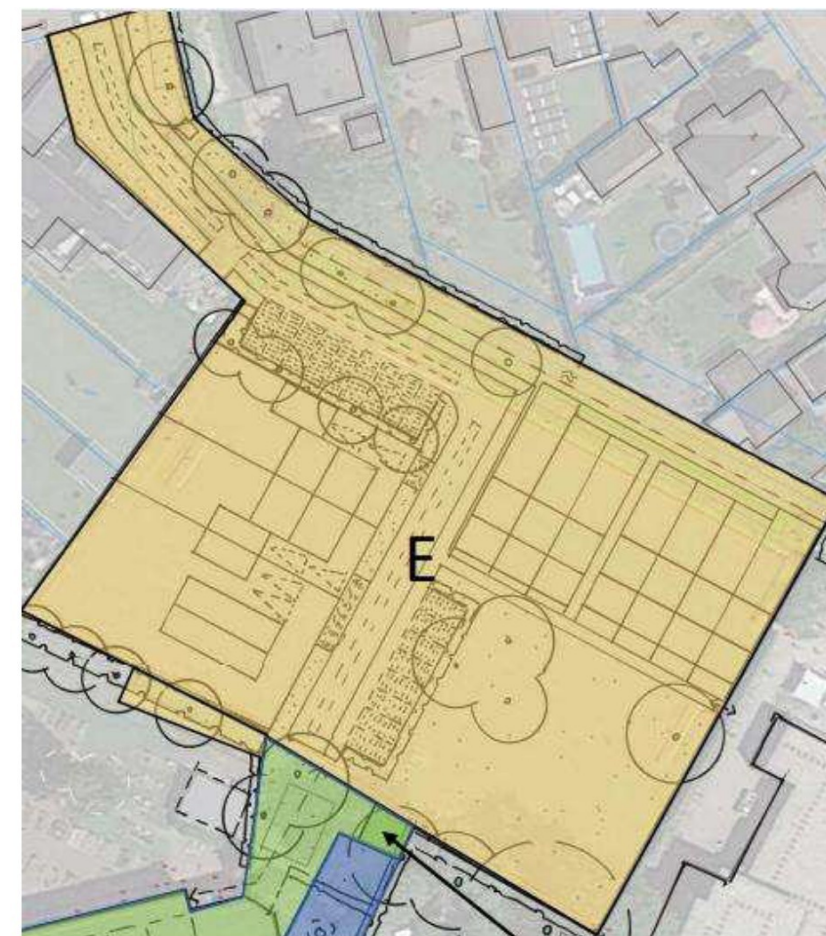


Verkavelingsvariant 3 en 4 (vervolg)



Wensen gemeente

- Stedenbouwkundige structuur
- Parkeren (ruim) voldoende
- Lange rij woningen onderbreken
- Afstand tussen bouwblokken
- 4,5 m¹ breedte voor onderhoud sloot
- Spelen vanuit basisschool mogelijk



Stedenbouwkundig structuur (gemeente / Hurks)



Het huidige plan

Programma

- 11 grondgebonden woningen
- Gem. 1,5 bouwlaag + kap
- Woningtypes
 - (hybride) Patiowoningen (koop)
 - (hybride) Hoekwoningen (koop / huur)
 - Tussenwoningen (sociale huur)
- Doelgroepen
 - Starters
 - Doorstromers / gezinnen
 - 55-plus (senioren / gevorderde)



Principe goedkeuring gemeente

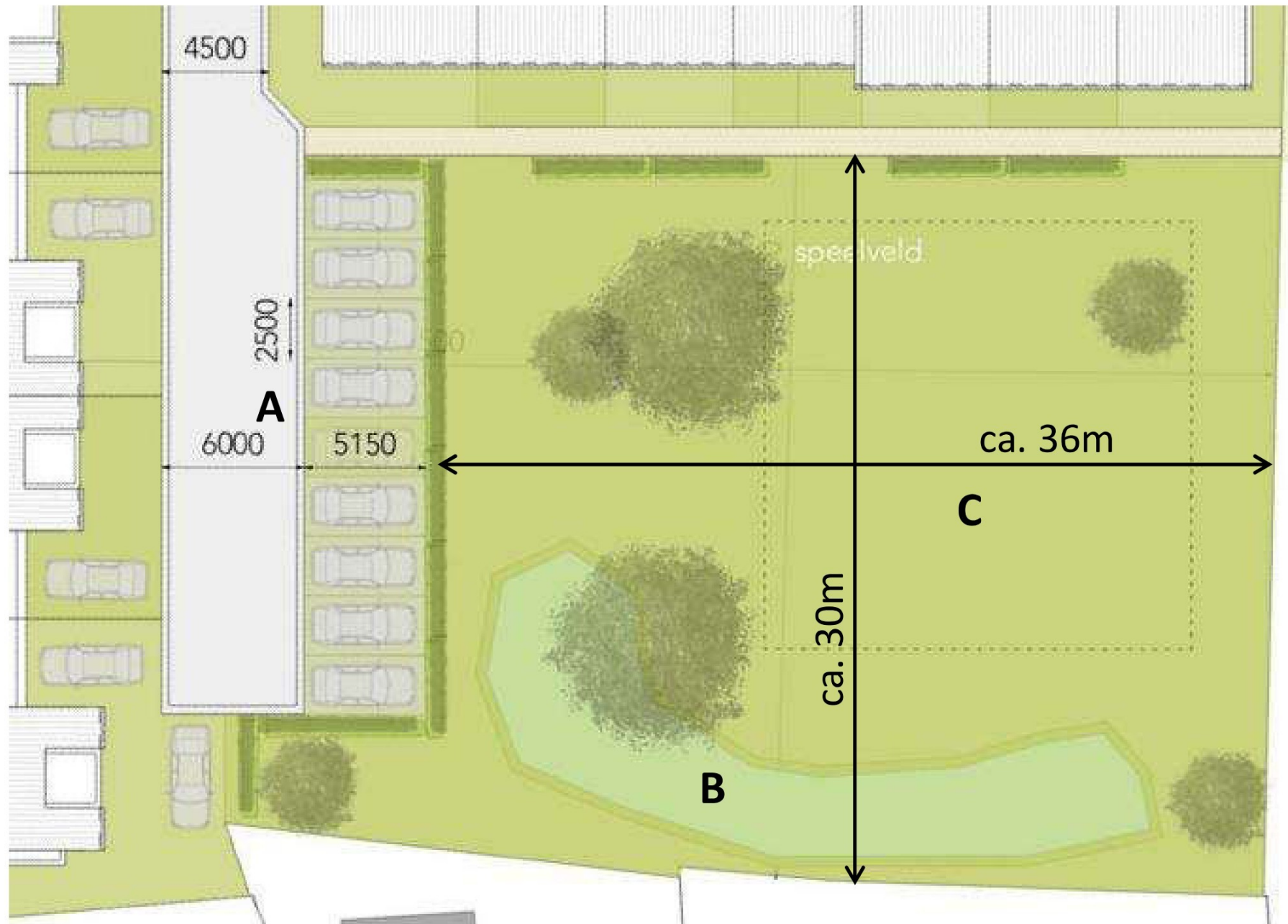


Wensen vanuit de buurt

- Speelveld handhaven en bruikbaar maken (wadi verschuiven)
- Eventueel speelveld inrichten als voetbalveldje
- Wandelroute naar en van de basisschool open houden
- Spelen vanuit het terrein van de basisschool (poortje verplaatsen)
- Zoveel mogelijk handhaven bestaand groen (waaronder Laurier)
- Beperken bouwhoogte woningen
-
-
-



Recente (kleine) aanpassingen



Speelveld en verharding

A
Parkeren volgens
parkeernorm
(wettelijk)

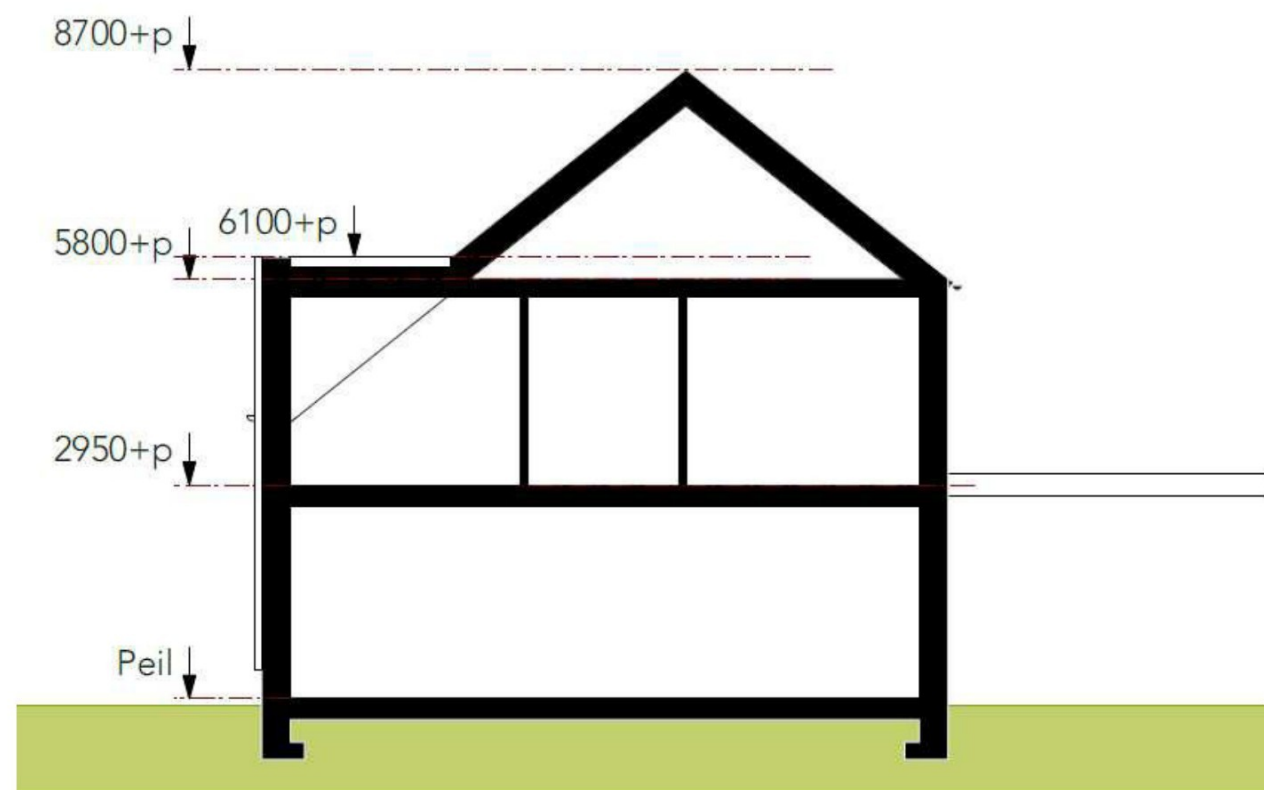


B
Wadi volgt uit
projectievlak
verharding
(wettelijk)

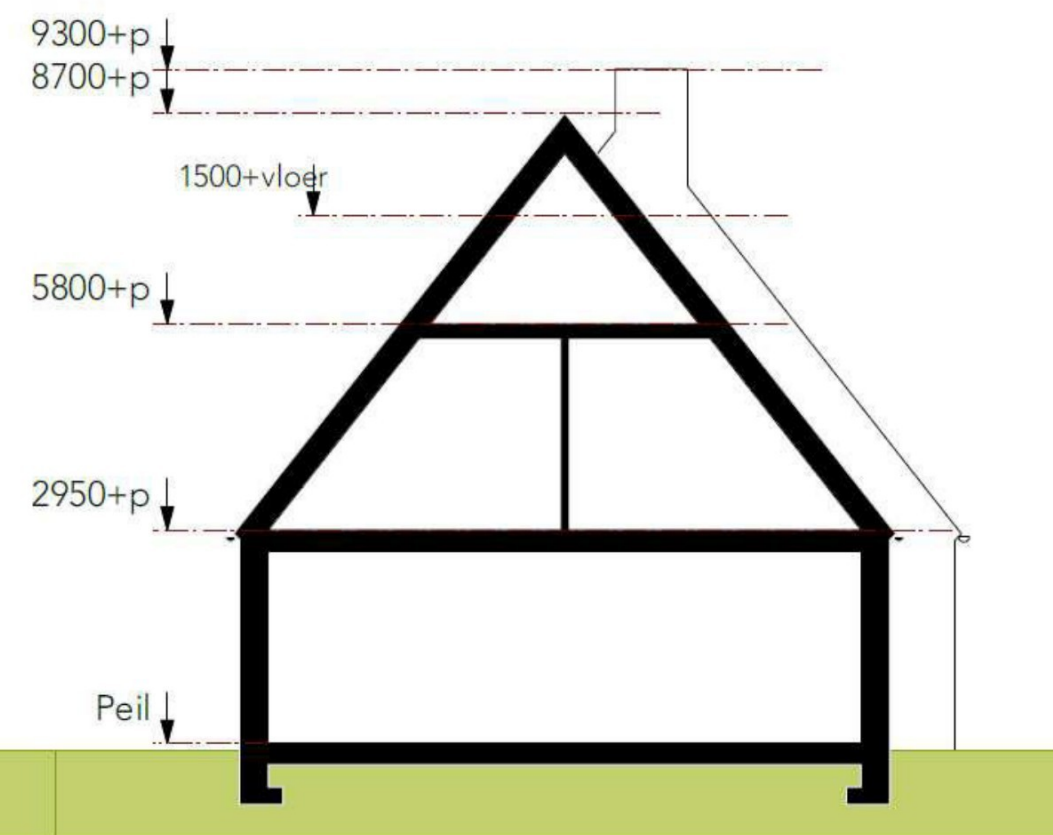


C
Spelen maximaal
benutten na aftrek
wettelijke eisen in
combinatie met flora





Hybride (patio)woningen

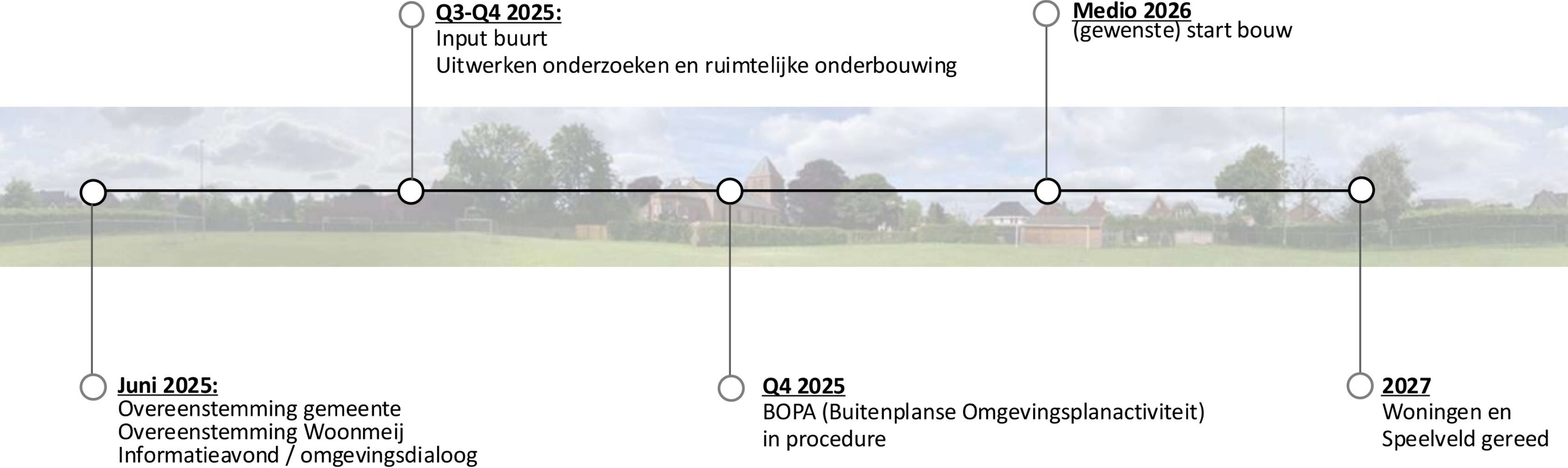


Rijwoningen

Doorsneden



Globale tijdlijn





Afronding en napraten:

Vragen, tips en suggesties?



‘Achter-de-kerk’ Olland

We Do
DEVELOPMENT

Aan: de bewoner(s) van deze woning

Onderwerp / Referentie

Informatieavond plan Olland 'Achter de kerk'

Datum

10 juni 2025

Beste omwonende(n),

Het is inmiddels enkele jaren geleden dat Hurks B.V. uit Eindhoven met de buurt in gesprek is gegaan over de woningbouwplannen "in" en "Achter de kerk" in Olland. Het afgelopen jaar hebben wij, in overleg met de gemeente Meijerijstad en woningbouwvereniging Woonmeij en na overleg met enkele omwonenden en basisschool "De Sprong", het kleinschalige woningbouwplan "Achter de Kerk" in Olland verder uitgewerkt tot een schetsplan / voorlopig ontwerp. Graag willen wij jullie verder informeren over het plan en de wijzigingen die we hebben doorgevoerd.

Na diverse plannen voor het perceel tussen de Pastoor Smitslaan en het Binnenveld met de gemeente besproken te hebben, zijn we gekomen tot een plan met 11 grondgebonden woningen voor verschillende doelgroepen.

Middels dit schrijven nodigen wij u uit voor een informatiebijeenkomst in gemeenschapshuis De Loop'r op maandag 23 juni vanaf 19:00 uur (tot 20:30 uur). Tijdens de informatiebijeenkomst willen we u als omwonenden / belanghebbenden nader informeren. Er zal een korte toelichting gegeven worden op het (aangepaste) plan waarna u vragen kunt stellen en/of u suggesties en verbeterpunten met ons kunt delen.

Op deze avond geven wij u de gelegenheid om uw gegevens, waaronder uw mailadres, achter te laten zodat wij u in de toekomst op de hoogte kunnen houden over de ontwikkelingen. Mocht u niet in de gelegenheid zijn om op deze avond aanwezig te zijn kunt u uw gegevens ook aan ons doorgeven op info@wedo-d.nl onder vermelding van Olland 'Achter de kerk'.

Graag zien wij u op 23 juni aanstaande.

Met vriendelijke groet,

WeDo Development B.V.



**Aantekeningen informatieavond nieuwbouwproject
'achter de kerk Olland' | 23 juni 2025**

1. Een van de belangrijkste punten voor de omwonenden is het overhouden van een mooie speelruimte voor de kinderen in Olland. Zoals nu ingetekend wordt dit een oppervlakte van 6 bij 30 meter, inclusief struiken/bomen en een wadi voor het opvangen van het water.
2. In het nieuwbouwplan zijn 4 patiowoningen opgenomen met een hoge kap (8,70m) aan de achterkant van het huis. Dit is hoger dan verwacht en hoger dan eerder gecommuniceerd (1 verdieping en kap). Is het tevens niet beter om de hoge kap aan de voorkant van het huis te plaatsen, zodat de bewoners minder inkijk hebben. Tevens ook een fraaier uitzicht.
3. Er is op de huidige tekeningen geen voetpad ingetekend langs toegangsweg naar de woningen zelf. Kan het huidige ingetekende voetpad verlengd worden naar de oprit (tussen Het Binneveld 4 en 6) i.v.m. de veiligheid van de kinderen?
4. Inkijk van de huidige woningen aan het Binneveld zoveel mogelijk beperken door de laurierhaag die er al staat te behouden of andere maatregelen treffen (zoals leibomen plaatsen). Dit gaat om zowel de inkijk vanuit de rij huizen van 4 woningen als die van 7 woningen.
5. Kunnen de 7 woningen en het speelveld voor de kinderen omgewisseld worden? Grenzen dan aan de kerk / het kerkhof en niet aan de andere woningen aan Het Binneveld; minder overlast, zon gunstiger, minder inkijk.
6. Wadi:
 - a. Wat zijn de afmetingen van de wadi (deze moeten vooraf bekend zijn)?
 - b. Evt. afzetten wadi i.v.m. de veiligheid van de kinderen?
7. Wat is de grootte van het speelveld voor de kinderen dat overblijft (excl. wadi, bossen, struiken etc.)
8. Gele steen in de huidige tekeningen geen favoriet bij de omwonenden. Liever een donkere steen.
9. Hoe zit het met het onderhoud van de sloot? De sloot is van de gemeente, maar wordt deze onderhouden op dit moment?
10. De woningen in dit nieuwbouwplan zijn niet toegankelijk voor bijvoorbeeld vuilniswagens. Waar moeten de bewoners van deze woningen hun containers neerzetten? Wordt hier iets voor geregeld?
11. Calamiteitenroute gaat via het schoolplein, waardoor dit mogelijk openbaar gebied wordt.
12. Planning:
 - a. Q4 2025 → BOPA
 - b. Media 2026 → start bouw
 - c. 2027 oplevering
13. Om te kunnen beginnen met de bouw moet 70% van de woningen verkocht zijn.

14. Bewoners maken zich zorgen over de kinderen die gaan spelen op plekken die gevaarlijk zijn. Belangrijk om hier oog voor te hebben (o.a. Dorspraad)
15. Parkeerplaatsen grenzend aan Het Binneveld 6. Kunnen deze komen te vervallen i.v.m. overlast?

Beste omwonenden, belanghebbende of geïnteresseerde,

Omdat we voor de tweede keer in het afgelopen jaar een nieuwe projectleider bij de gemeente op ons plan hebben gekregen heeft deze reactie helaas wat langer op zich laten wachten. Inmiddels zijn we met de verder aangepaste en uitgewerkte plannen bij de omgevingstafel geweest en kunnen we melden dat nagenoeg alles nu, ook de aanpassingen die we hebben gedaan n.a.v. vragen of opmerkingen van omwonenden en belanghebbenden, door de gemeente zijn goedgekeurd. Vanzelfsprekend zijn er ook altijd nog details die later verder moeten worden uitgewerkt.

Hieronder volgt nog een puntsgewijze terugkoppeling op vragen die de afgelopen periode nog zijn gesteld door enkele omwonenden.

Vragen / opmerkingen omwonden zijn in zwart weergegeven, antwoorden WeDo in blauw.

1. Looprout

Belang: De huidige route wordt intensief gebruikt door schoolgaande kinderen uit de wijken Het Binneveld, Schoolstraat, Den Dries en Den Hof.

Vragen: Wordt deze veilige looprout behouden of op een vergelijkbare manier teruggebracht in het plan?

Antwoord: Ja, zoals eerder besproken wordt er een veilige looprout middels een suggestiestrook met afwijkende bestrating aangelegd en wordt daarmee ook duidelijk de oversteekplaats weergegeven. Zie ook bijgevoegde tekening.

2. Laurierhaag

Belang: Omwonenden hechten waarde aan behoud van de huidige haag.

Vragen: Indien behoud niet mogelijk is, wat zijn de alternatieven met minimaal dezelfde hoogte en afscherming?

Antwoord: Zoals ook eerder door de gemeente aangegeven is helaas behoud van de haag, vanwege de verplichte onderhoudsstrook bij de watergang, niet akkoord bevonden door de gemeente. Ter plaatse van de parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plan zullen wij een nieuwe haag aanbrengen en met een drietal omwonenden aan de noordzijde zal een alternatief / compensatie worden aangeboden.

3. Speelveld

Belang: Afmetingen zijn beperkt – begrijpelijk, maar onvoldoende voor het (dagelijks) aantal spelende kinderen.

Vragen:

- Kunnen de bomen nog verder uit het speelveld worden gehouden? Ter plaatse van het speel / voetbalveld zullen geen bomen worden geplaatst.

Er wordt (slechts) 1 nieuwe boom geplaatst nabij de wadi en de wadi proberen we zo klein mogelijk te houden echter zal het wel moeten voldoen aan de geldende regelgeving. Ook bekijken we of een combinatie van de wadi via een (IT-) riool verbonden kan worden met de watergang om ook daarmee de wadi zo klein mogelijk te houden. Dit is een technische uitwerking die de komende periode verder wordt opgepakt.

- Kunnen er twee vaste goaltjes worden geplaatst, zoals eerder besproken? (Dit is van groot belang voor de jeugd.)

I.v.m. het parkeren van auto's aan 1 zijde van het veld hebben we slechts een goal (aan de zijde van de basisschool) en is een 2^e goal niet voor de hand liggend. Indien dit echt een uitdrukkelijke wens is, ook vanuit de gemeente, dan willen we dit uiteraard (her)overwegen (2 kleinere goals) maar we kijken vanzelfsprekend ook naar de nadelen / risico's die dit met zich meebrengt.

4. Parkeren

Vragen: Is het mogelijk om de parkeerplaatsen grenzend aan Het Binneveld 6 te beperken of af te schermen met begroeiing?

Antwoord: Tussen deze parkeerplaatsen en de kavels grenzend aan de parkeervakken wordt een nieuwe groene haag geplaatst om inkijk, maar ook het inschijnen van koplampen te beperken.

5. Calamiteitenroute

Vragen:

- Wordt de poort naar de speelplaats afgesloten gehouden i.v.m. eerdere vernielingen op het schoolplein?

I.v.m. calamiteitenroute zal de poort niet afgesloten worden. Door de toevoeging van de woningen zal de sociale controle worden verhoogd, ook richting het schoolplein.

- Is dit onderwerp afgestemd met school en bestuur van De Loop'r, en zijn de gevolgen hiervan inzichtelijk?

De calamiteitenroute is besproken met de eigenaar van de Loop'r (Woningcorporatie Woonmeij). En wordt besproken met de (directeur van de) basisschool en zal ook aan het bestuur van de Loop'r worden doorgegeven.

6. Woningen (Noord zijde)

Belang: Positie van woningen dat er zo min mogelijk overlast is voor omwonenden

Status: Antwoord is helder. Afgerond.

7. Doorsnede / Hoogte woningen (West zijde)

Belang: Inkijk en privacy zijn belangrijke zorgen voor omwonenden.

Vragen:

- Kan de kap worden omgedraaid zodat de lage zijde aan de achtertuinen grenst?

Beide zijde van de woningen hebben nu een lage dakgoot en een schuine kap.

- Wat zijn de mogelijkheden om de bouwhoogte te beperken?

Door de achterzijde te verlagen, is ook de nok verlaagd. De hoogte van de nok wordt bepaald door het programma wat minimaal in de woning moet passen. Door nu voor een oplossing van hellende daken aan zowel de voor als achterzijde uit te gaan ligt het hoogste punt verder van de aangrenzende kavels af, dan voor de oplossing van 2 bouwlagen met een plat dak aan de achterzijde. De hellende daken sluiten beter aan op de bestaande omgeving. De woningen worden een stuk lager dan de woningen aan het binneveld 2 t/m 4 en zoals eerder aangegeven hebben ze een nokhoogte van circa 9 m¹.

- Zijn er opties zoals leibomen, groenstroken of andere afscheidingen om inkijk te verminderen?

Omdat de laurierhaag aan de noordzijde moet wijken wordt aan de noordzijde (bij 3 bestaande woningen) een alternatief aangeboden (zie ook punt 2 en 4). Verder staat het iedereen natuurlijk vrij hoe ze met de erfafscheiding omgaan.

8. Gevelsteen

Vragen: Kan er gekozen worden voor een donkere gevelsteen, zoals eerder door omwonenden is aangegeven, in plaats van rood?

Er wordt gekozen voor een donker rode gevelsteen. De kleur van het metselwerk is nagenoeg gelijk aan de woningen van het Binneveld 2a en 4.

9. Vuilcontainers

Belang: Er komen circa 11 extra containers en veel plastic afvalzakken bij het Binneveld, wat ongewenst is.

Vragen: Wordt dit nog herzien?

Er is een opstelplaats meegenomen een stukje de nieuwe straat in zodat deze niet aan Het Binneveld staan. Deze opstelplaats zal worden afgescheiden met een haagje.

10. Toegankelijkheid derden

Als dit bijvoorbeeld pakketbezorging betreft: er is een keergelegenheid meegenomen zodat deze kunnen keren voordat ze de wijk verlaten, om de veiligheid te vergroten.

11. Planning

Vragen:

- Wat zijn de globale tijdlijnen van het project (start/einde)?

In mei zal de Bopa / omgevingsvergunning in procedure worden gebracht. We verwachten aan het einde van het jaar te kunnen starten met het bouwrijp maken en eventueel het aanleggen van de nutsleidingen. De start van de bouw van de woningen zal dan begin volgend jaar kunnen plaatsvinden en we verwachten een bouwtijd van maximaal 1 jaar. Na de bouw van de woningen zal het plan woonrijp worden gemaakt en het speelveld en de wadi worden aangelegd.

- Wanneer wordt de bestemmingsplanwijziging ingediend?

Volgende maand (mei 2026)

- Waar kunnen kinderen terecht om te spelen tijdens de bouwfase?

Op zich willen wij best een deel (aan de zuid- oostzijde) bereikbaar houden echter is dat mogelijk niet verstandig i.v.m. de veiligheid van de kinderen. Maar in overleg met de gemeente, de basisschool en de Loop'r zullen we daar naar kijken.

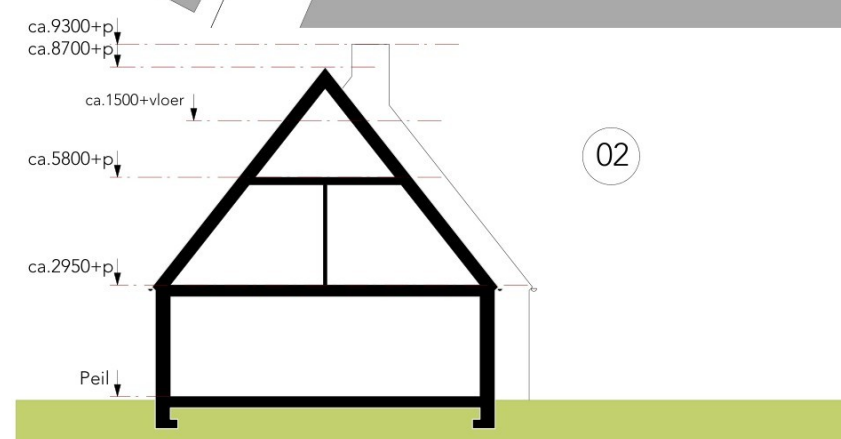
- Welke andere vormen van overlast worden verwacht?

Overlast van bouwverkeer tijdens de uitvoeringperiode zal helaas onvermijdelijk zijn echter proberen we dat zoveel mogelijk te beperken. Gelukkig is het een ruime bouwplaats (door het speelveld) en zal met de aannemer worden afgesproken dat daar zoveel mogelijk de bouwplaats inrichting wordt geplaatst.

Tot slot willen we benadrukken dat wij de samenwerking met zowel WeDo als de gemeente waarderen, maar dat er voldoende aandacht nodig is voor de punten die op de informatieavond naar boven zijn gekomen. Als er daarop te vaak antwoorden komen met de strekking dat iets niet mogelijk is of later verder onderzocht wordt, dan vrezen we dat er weerstand komt op het plan vanuit omwonenden. Laten we samen optrekken om dit te voorkomen – waar mogelijk natuurlijk.

Het plan is nu zo opgezet dat de belangrijkste onderdelen van de informatieavond, maar ook van later ingebrachte punten van omwonenden zijn meegenomen en ingepast in het plan. Zoals eerder besproken is de stedenbouwkundige opzet / structuur een eis van de gemeente waar niet van afgeweken mocht worden en ook de verplichting voor het aanbrengen van de onderhoudsstrook bij de watergang was een eis van de gemeente.

Wij hebben in ieder geval zoveel mogelijk ideeën en opmerkingen, in goed overleg met de verschillende belangen van verschillende belanghebbenden / omwonenden, in het plan ingepast. We hebben steeds proberen te zoeken naar een zo goed mogelijke en verantwoorde oplossing.



Overzichtblad
Schaal

1:200/500

We Do
DEVELOPMENT


COMZONE
ARCHITECT

Onderwerp / Referentie

Informatieavond / omgevingsdialoog project Olland 'Achter de kerk' (maandag 23 juni 2025)

Algemeen

Aantal genodigde (per brief, door ontwikkelaar afgegeven in brievenbus): 26 adressen

Aantal aanwezige omwonende (per adres): 11 met reactieformulier 2 zonder

* 1 omwonende (niet aanwezig) heeft later per mail een reactieformulier ingevuld

Overige: afvaardiging dorpsraad aanwezig ter informatie plannen en afvaardiging van de gemeente

1 Infrastructuur

actie

1.1 Looproute

Het terrein met looppad wordt in de huidige staat veelvuldig gebruikt om van en naar de school te lopen, ook door kinderen zelfstandig. In het plan ontbreekt een zelfstandig looppad, want bij de ingang tot het terrein wordt de weg gecombineerd gebruikt (rijbaan en looppad). Er wordt aangegeven dat een looppad wenselijk is zodat voor met name de kinderen duidelijk is welk pad ze moeten volgen. (Bevordert ook het gebruik van het speelveld buiten schooltijden).

Gemeente
WeDo

Het pad/suggestiestrook wordt door de ontwikkelaar meegenomen in de verdere uitwerking.

1.2 Laurierhaag

Er is nog steeds onduidelijkheid hoe de sloot onderhouden wordt in de huidige situatie. Vanuit onderhoud (gemeente) is aangegeven dat er voor mechanisch onderhoud meer ruimte noodzakelijk is en dat daarvoor de laurierhaag zou moeten wijken. Dit onderdeel is juist een sterk natuurlijk element dat de omwonende en ontwikkelende partijen graag zouden willen behouden. De sloot loopt verder achter het schoolplein en de huidige situatie blijft daar gehandhaafd wat betekent dat daar het onderhoud wel handmatig zal moeten blijven gebeuren.

Gemeente

Gemeente bekijkt wat mogelijk is. Moet de haag wijken dan wordt er door omwonende wel de vraag gesteld of er voorzieningen getroffen worden om inkijk tegen te gaan (te denken aan leibomen o.i.d.).

1.3 Speelveld

Gestreefd wordt om een zo groot mogelijk speelveld over te houden. De grootte van de wadi zal daar invloed op hebben. Gevraagd wordt wat de grootte van de wadi is.

WeDo

Dit zal door de ontwikkelaar worden uitgezocht en berekend met als doel een ruim en geschikt speelveld te maken.

1.4 Parkeren

De gemeente is bezig om de (nieuwe) parkeernorm vast te stellen. Het project is voornamelijk uitgewerkt op de vigerende normen. Zodra de nieuwe gegevens bekend zijn zal dit in het plan verwerkt worden. De norm is lager dan de vorige. Mogelijk kunnen er daardoor enkele parkeerplaatsen vervallen ter hoogte van de toegang tot het plangebied.

Gemeente
WeDo

1.5 Calamiteitenroute

Er wordt door een omwonende getwijfeld of het plan voldoet met het oog om calamiteiten. De gemeente zal dat na moeten gaan. Vluchtroute via de Loop'r is mogelijk.

Gemeente

2	Woningen	actie
2.1	<i>Positie</i> De rijwoningen zijn gesitueerd aan de noordzijde van het terrein. De omwonende vragen zich af of dit niet gespiegeld kan worden zodat de woningen aan de zuidzijde liggen met de tuinen tegen de kerk aan. De gemeente geeft aan dat de stedenbouwkundige de structuur heeft bepaald en meegegeven aan de ontwikkelaar. Gemeente verstrekt (een samenvatting van) stedenbouwkundige toelichting (bijlage V)	Gemeente
2.2	<i>Doorsnede</i> De geschakelde woning aan de westzijde van het plangebied zijn door de architect ontworpen met een lage goot aan de voorzijde en een hoge goot aan de achterzijde. Omwonende hebben een beter gevoel bij een symmetrische kap met aan beide zijden de goot op een gelijke hoogte. Ontwikkelaar is het eens met de omwonende en gaat het plan hierop aanpassen. Deze woningen worden circa 1½ laag met kap (goot ca. 4,5m en dan nok max. 9m, nok vergelijkbaar met de rijwoningen).	WeDo
2.3	<i>Gevelsteen</i> In het huidige ontwerp is er een gelige steen meegenomen. De omwonenden zien meer een steen passend bij de bestaande bebouwing. Er wordt voorgesteld om een gevelsteen toe te passen met een meer roder uiterlijk. Dit wordt teruggekoppeld aan de architect en bij de verdere uitwerking zal dit worden meegenomen.	Architect
3	Overige	actie
3.1	<i>Vuilcontainers</i> Beleid van de gemeente is dat grondgebonden woningen worden voorzien van vuilcontainers en niet van ondergrondse voorzieningen. De containers moeten aangeboden worden aan de ophaaldienst ter hoogte van de entree van het plangebied omdat er geen geschikte keermogelijkheden zijn binnen het plangebied. Hiervoor zal ruimte bij de entree van het plangebied worden gereserveerd.	Gemeente
3.2	<i>Toegankelijkheid derden</i> Naar aanleiding van de vuilcontainers is er ook de vraag hoe andere, te denken aan pakketdiensten en vrachtwagens, gebruik maken van de wegstructuur. Doodlopende straten zijn niet ideaal, maar werken in de praktijk wel. Er kan nog gekeken worden of er een keermogelijkheid is voor kleinere auto's. Vrachtwagens zullen achteruit moeten rijden, maar dan zeker aandacht voor veiligheid (zie 1.1).	Gemeente WeDo
	Bijlagen	
I	Uitnodiging informatieavond	
II	Overzicht genodigden	
III	Presentatie infoavond 23 juni 2025	
IV	Aantekeningen informatieavond omwonende	
V	Memo gemeente informatieavond (inclusief stedenbouwkundige toelichting)	

Memo

Voor		Van	
Kopie aan		Werkatelier	Gebiedsontwikkeling en planologie
Datum	1 juli 2025	Bijlage(n)	
Zaaknummer			
Onderwerp	Vragen n.a.v. informatieavond omwonenden woningbouwplan sportveld achter de kerk Olland		

Ontwikkelaar Wedo heeft op maandagavond 23 juni een bewonersavond georganiseerd in De Loop'r in Olland. Op de avond waren zowel bewoners als de dorpsraad Olland aanwezig. Er werden een aantal vragen gesteld/ suggesties gedaan/ zorgen gedeeld. Een aantal vragen hebben betrekking op overleg, kaders en afspraken vanuit de gemeente. Afgesproken is dat Wedo de aanwezigen uiteindelijk nader zal informeren over de vragen en zorgen die zij hebben. Hierna de onderwerpen waarover ambtelijk advies is ingewonnen.

Stedenbouw

Vanuit de bewoners kwam de suggestie om de rijwoningen gespiegeld in het plan te bouwen, met de rug naar de kerkwoningen en de pastoriewoning. Daarmee zou het probleem van inkijk, geluid, etc. verlegd worden naar de andere zijde en er meer ruimte zijn voor het sportveld. Een van de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten bij de planvorming is echter dat rondom de kerk als monument voldoende vrije ruimte moet blijven bestaan (kerk als solitair in de omgeving). Door rijwoningen met achtertuinen en bergingen aan de kerkzijde te situeren wordt de kerk ingesloten. Daarnaast ontstaat in de zuidelijke hoek een knelpunt met de geschakelde woningen. Tot slot wordt het door de omwonenden ervaren probleem van inkijk, geluid etc. zoals gesteld verlegd naar de omwonenden aan de P. Smitsstraat en daarmee niet opgelost

Verkeer

De ontsluiting van het woningbouwplan is geregeld via Het Binnenveld. Belangrijke aandachtspunten zijn het zicht op de kruising Het Binnenveld – nieuwe aansluiting en de breedte van de aansluiting (i.v.m. autoverkeer en fietsverkeer wat elkaar moet passeren). De ontsluitingsweg is nu 4.50 meter breed. De richtlijn vanuit Verkeer is 4.80 meter. Is die verbreding mogelijk? En/of kan er een smal paadje langs de ontsluitingsweg worden gemaakt voor voetgangers (schoolkinderen en bewoners nieuwe plan)? Om zoveel mogelijk overzicht te hebben bij de ontsluiting moeten eventuele bomen zover mogelijk bij de splitsing vandaan worden geplant. De ontsluiting moet vrij uitzicht bieden.

Calamiteitenroute

De calamiteitenroute is geprojecteerd vanaf Het Binnenveld via de ontsluiting van het woningbouwplan en het zijpad van de school naast De Loop'r naar de Pastoor Smitsstraat. Het zijpad naast De Loop'r is afgesloten met een hek. Een hekwerk moet dit minimaal makkelijk uitneembaar zijn voor de hulpdiensten. Idealiter is dit gewoon open.

De gemeente adviseert om het hekwerk open te houden. Nu er woningen gebouwd worden op het sportveld is er meer sociale controle en toezicht waardoor een (gesloten) hek niet meer nodig is.

Afval

Er is overleg geweest met het team Afvalinzameling binnen de gemeente.

Er is geen keermogelijkheid voor de afvalophaaldienst binnen het plangebied. Achteruit insteken van de vrachtwagen bij het ophalen van afval is niet gewenst i.v.m. de verkeersveiligheid.

Een ondergrondse container is niet gewenst omdat deze dan bij de splitsing moet worden geplaatst en geleegd. Dit gaat ten koste van de verkeersveiligheid en het overzicht. Bovendien is een ondergrondse afvalcontainer met het oog op duurzaamheid en het steeds meer scheiden van afval minder gewenst. Een bijkomend nadeel is dat er regelmatig veel afval bij gezet wordt.

Het advies is om met kleine afvalcontainers te werken (140 L) en de kliko's aan te bieden aan de overzijde van de ontsluiting op het trottoir rond Het Binnenveld 5 / Den Dries.