

Participatieverslag
Ontwikkeling Dolderseweg 123a
Den Dolder



Kuipers Vastgoed
Dolderseweg 123a
3734 BG Den Dolder

Gemeente Zeist
t.a.v. [REDACTED] - team RO
Het Rond 1 (3799 AM) Zeist

Uw kenmerk WABO-2023-004468
Ons kenmerk OLO-8257427
Datum 20 maart 2024

Betreft Participatieverslag omwonenden en belendingen

Geachte [REDACTED]

Als onderdeel van de actuele documentenlijst (lid 10.) hierna onze samenvatting-/participatieverslag van de informatievoorziening aan de omwonenden van het planperceel e.o. Dolderseweg 123a te Den Dolder.

In ruime aanloop naar het indienen van de definitieve aanvraag OV op 12-12-2023 is er in het bijzonder aandacht geweest voor de direct aangrenzende bewoners aan de Dr. Ramaerlaan 108, onderdeel van een 4-tal patiowoningen aan de achterzijde van het planperceel. Naast het kerkbestuur en haar leden zijn ook deze bewoners op voorhand door ons uitvoerig geïnformeerd over de op handen zijnde bouwplannen.

In een persoonlijk onderhoud op 03-11-2023 hebben wij hen de primeur gepresenteerd en zijn tezamen met onze makelaar-/adviseur gedetailleerd onze bouwplannen besproken en toegelicht. De kerngegevens van onze plannen hebben wij op 22 november 2023 samengevat en per mail aan hen gestuurd.

Vervolgens hebben we begin december samen fysiek de planlocatie bekeken en de contouren, volumes, rooilijnen, erfgrenzen en erfafscheiding in kaart gebracht. Voor laatstgenoemde is door ons op 11-12-2023 volgens afspraak per mail een uitgewerkt ontwerp toegezonden ter verbeelding van een mogelijke invulling hiervoor.

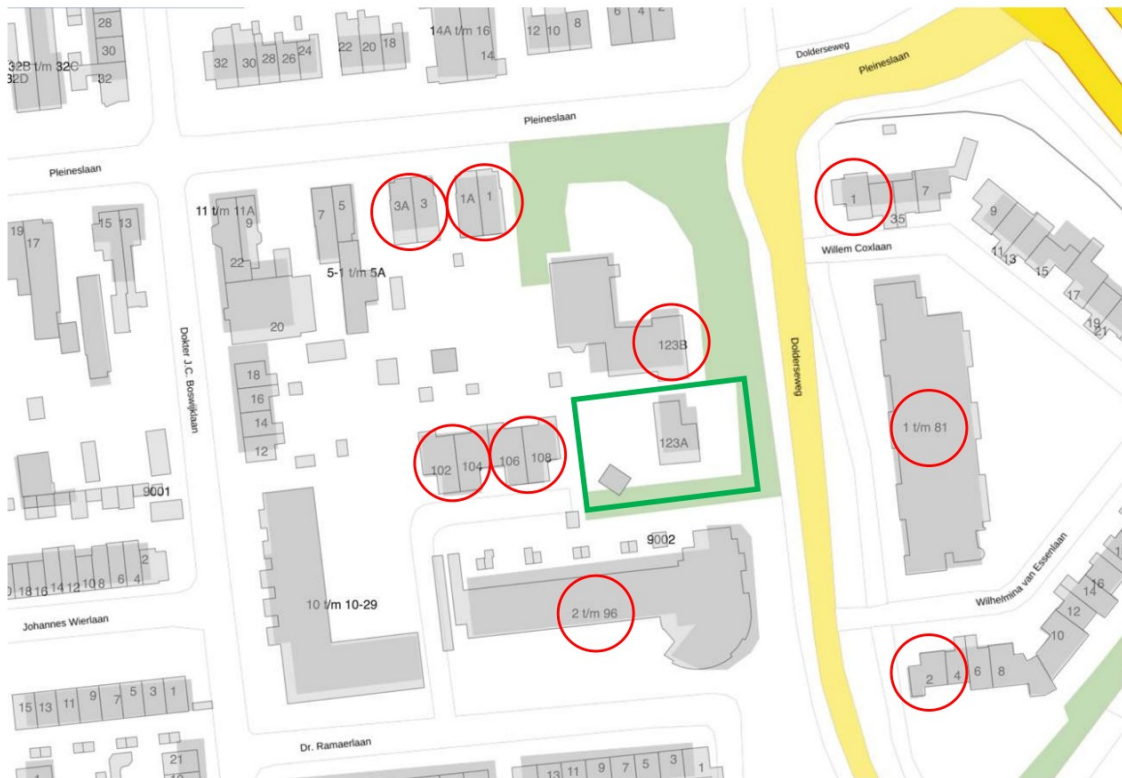
In een vervolgesprek tezamen met onze makelaar-/adviseur is met deze bewoners op 03-01-2024 nogmaals gesproken over het initiatief, o.a. over het inrichten van de voorgestelde erfafscheiding, de opgenomen parkeeroplossing en het definitieve ontwerp. Ook is een globale planning doorgesproken voor de start bouw en duur bouwactiviteiten.

Rond de periode van indienen van de definitieve aanvraag OV is door ons 20 december 2023 ook een officiële uitnodiging voor een informatiebijeenkomst per brief verstuurd aan de overige omwonenden van het planperceel. Hierbij is de focus gelegd op de omwonende binnen een straal van ca. 150 meter rondom -en enige relevantie tot het initiatief zoals in onderstaande situatieplattegrond is weergegeven.

Omdat de bewoners van de Dr. Ramaerlaan 104 in een persoonlijk gesprek met betrokken makelaar eerder al zijn voorgelicht hebben zij bedankt voor deze uitnodiging. Enkele bevindingen en aandachtspunten t.a.v. het initiatief hebben zij op 3 januari 2023 per mail aan ons uiteengezet.

Relevant om te benoemen is dat betrokken makelaar Parkland Makelaardij destijds ook de verkooptransactie van de woning aan de Pleineslaan 1 heeft begeleid. Hierbij is aan de nieuwe bewoners in ruime aanloop naar de notariële overdracht van 20 september 2023 het initiatief op hoofdlijnen al onder de aandacht gebracht en toegelicht.

<https://www.funda.nl/koop/verkocht/den-dolder/huis-42228289-pleineslaan-1/>



Planperceel en geïnformeerde omwonenden.

De opkomst vanuit de uitnodiging voor de bijeenkomst van 6 januari 2024 was geslaagd. Uit vrijwel alle gearceerde adressen hebben wij omwonenden mogen ontvangen. Hierin is door ons voorzien in heldere informatie ondersteund door tekeningen, 3D-impressies en een maquette. Nadien hebben geïnteresseerde bezoekers een setje met de meeste relevante gegevens, tekeningen en impressies per mail van ons ontvangen.

Op 29 februari 2024 hebben wij nogmaals een 2-tal bewoners van deze bijeenkomst mogen ontvangen. Hierbij is gesproken over de bedenkingen als bewonerscollectief van de 2-onder-een-kap woningen aan Pleineslaan e.o. Enkele zorgen die zijn uitgesproken zijn o.a. de privacy, het aantal wooneenheden, de opgenomen parkeeroplossing, afschot perceel en regenwater en het bestaande groen. In ons mailbericht van 1 maart 2024 is aan dit bewonerscollectief hierbij binnen onze mogelijkheden een handreiking gedaan om hierover mee te denken.

Op 6 maart 2024 hebben wij namens dit bewonerscollectief hierop een reactie ontvangen waarin middels een eigen lezing over de bijeenkomst van 29 februari duidelijk wordt voorgesorteerd op een zienswijze in voorbereiding. De beoogde en voor hen moverende “bezwaargronden” als zodanig zijn in dit mailbericht op onderwerp dan ook al helder opgesomd.

Op het gebied van participatie zijn wij zoals gebruikelijk bij een nieuwbouwinitiatief, adequaat en proactief te werk gegaan en hebben wij alle direct betrokkenen tijdig meegenomen en uitvoerig gekend in onze definitieve planvorming. Daarnaast hebben wij ons ingezet om met inachtneming van het huidige definitieve ontwerp en de hierbij gemaakte afspraken met de gemeente Zeist, binnen onze mogelijkheden diverse handreikingen te doen.

Wij vertrouwen erop hiermee juist gehandeld te hebben en spreken de verwachting uit dat we samen met de gemeente Zeist zullen (blijven) op trekken ten einde het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning bij ons prachtige initiatief.

Hoogachtend,



Kuipers Vastgoed



Bijlagen:

- Uitnodiging informatie inloop d.d. 20 december 2023;
- Kopie uitnodiging informatie inloop d.d. 20 december 2023;
- Mailberichten bewoners Dr. Ramaerlaan;
- Kerngegevens inbreidingsplan Dolderseweg 123a;
- Impressies tuin en groenstrook, suggestie erfafscheiding;
- Mailberichten bewoners en omgeving Pleineslaan;
- Samenvatting-/gespreksverslag bewoners Pleineslaan;
- Kadastrale gegevens omwonenden Dr. Ramaerlaan en Pleineslaan.