



# Communicatieplan Omgevingsdialoog

## Woningbouwontwikkeling hoek Molenstraat – Oude Kerkstraat Waalre

Belanghebbenden – Omwonenden



Status: Concept

Mei 2022

*Let's build happiness  
together!*

## **Inleiding omgevingsparticipatie**

Medio 2021 heeft Janssen de Jong Projectontwikkeling een koopovereenkomst gesloten voor de aankoop van het perceel grond met woonhuis gelegen aan de Molenstraat 9 – 11 te Waalre. Met als doelstelling het ontwikkelen van een woningbouwplan.

Volgens gemeentelijk beleid dient er omgevingsparticipatie plaats te vinden voor deze woningbouwontwikkeling. Vastlegging van deze participatie vindt plaats op basis van de door de gemeente vastgestelde participatieleidraad.

## **Doelstelling omgevingsparticipatie**

In onze ogen is goede omgevingscommunicatie en een dialoog essentieel voor het realiseren van projecten. Een inspiratiebron om lokale kennis te benutten om de kwaliteit van ons project te verhogen, bezwaren te voorkomen en draagvlak te creëren, vast te houden en te versterken. Wanneer we op de hoogte zijn van de wensen en behoeften van stakeholders en dan met name die van de directe omwonenden, kunnen we deze zoveel mogelijk meenemen in ons nieuwbouwplan.

Het doel is het creëren van draagvlak en het informeren van de omgeving over het realiseren van een woningbouwontwikkeling. Naast het informeren laten we zoals hierboven omschreven de omgeving meedenken in het plan.

Tijdens het verdere ontwikkelproces blijven wij in contact met de diverse belanghebbenden en omwonenden en sturen wij waar nodig bij.

## **Belanghebbenden**

Het is belangrijk om de belanghebbenden binnen het project in kaart te brengen. Deze mensen worden namelijk uitgenodigd om deel te nemen aan het participatietraject. Deze belanghebbenden zijn samen met de gemeente Waalre vastgesteld. Hieronder een afbeelding met blauw gearceerd de belanghebbenden welke een uitnodiging hebben ontvangen om deel te nemen aan de omgevingsparticipatie.



#### Adressen genodigden:

- De Weefstoel 4 t/m 18 (alleen even nummers)
- Oude Kerkstraat 2 t/m 10 (alleen even nummers)
- Molenstraat 1 (eigenaar ARLO), 13 en 10 t/m 18 (alleen even nummers)
- Scheerderij 1 t/m 25 (bewoners huur, eigenaar en beheerder)

#### Communicatie

De belanghebbenden worden door middel van een brief uitgenodigd voor iedere dialoogsessie. Voorafgaand aan de dialoog wordt bepaald welk type dialoog het wordt. Dit kan een digitale of fysieke dialoog zijn. Men kan zich aanmelden voor de dialoog waarbij de contactgegevens zullen worden genoteerd. Wanneer nodig zal via de adresgegevens van de mensen die zich hebben aangemeld aanvullende communicatie plaatsvinden.

#### Start participatietraject

##### Eerste dialoog - 16 december 2021

Het participatietraject voor de ontwikkeling hoek Molenstraat – Oude Kerkstraat te Waalre is gestart met een digitale omgevingsdialoog. Door corona was er nog geen mogelijkheid tot een fysieke dialoog. De omwonenden zijn door middel van een brief uitgenodigd. Bij de dialoog waren circa 15 omwonenden aanwezig.

Tijdens deze presentatie is het plan mondeling toegelicht en dit werd begeleid door een stedenbouwkundige plattegrond ter indicatie van het initiatief. Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld door Aveco de Bondt.

De presentatie verliep goed en in eerste instantie leek de omgeving er positief op te reageren. Helaas bleken er toch meer zorgen te zijn dan verwacht, iets wat in de dialoog niet naar voren is gekomen maar later per mail wel werd aangegeven door een aantal bewoners aan De Weefstoel.

Vanuit de Scheerderij, de Molenstraat en de Oude Kerkstraat waren er op dat moment weinig zorgen.

Omdat de zorgen vanuit De Weefstoel nog groot waren is er gekozen voor een extra overleg met deze bewoners om te kijken wat de zorgen precies waren en hoe we het plan eventueel konden aanpassen om deze zorgen weg te nemen. Naar aanleiding van dit gesprek en de eerste dialoog is het stedenbouwkundig plan omgezet naar een ontwerp door de architect. In dit ontwerp is dus al rekening gehouden met de aandachtspunten uit de eerste dialoog.

Hieronder een opsomming van de aspecten die zijn gewijzigd n.a.v. de eerste dialoogsessie:

- Bewoners aan De Weefstoel hebben hun zorgen geuit over de locatie van de ondergrondse containers. Deze zijn in de eerste schets nog gesitueerd op de hoek van De Weefstoel en de Oude Kerkstraat. Dit is aangepast in het volgende ontwerp.

### **Tweede dialoog – 7 maart 2022**

Na de eerste digitale dialoog is de tweede dialoog fysiek bij restaurant Den Doelen in Waalre. Ook voor deze dialoog zijn de omwonenden door middel van een brief uitgenodigd. Bij de dialoog waren circa 15 omwonenden aanwezig.

Tijdens de dialoog kregen de omwonende de aangepaste plannen te zien, uitgewerkt door de architect. Het tekenwerk bestond uit plattegronden en 3D impressies om een zo goed mogelijk beeld te geven van de plannen.

Bij de fysieke dialoog kon men directe vragen stellen op de aangepaste plannen en daarbij ook hun zorgen uiten. Bij deze dialoog zijn een aantal heldere punten naar voren gekomen waarover de omwonden zorgen hadden. Deze zorgen hadden o.a. te maken met de parkeerdruk in de omgeving, inblik vanuit de nieuwe appartementen naar de omgeving, locatie van afvalverzamelpunt en de grootte van de buitenruimtes op de begane grond van het appartementengebouw. Naast deze aandachtspunten is er algemeen positief gereageerd op de architectuur.

Naar aanleiding van de opmerkingen uit deze dialoogsessie is het plan op deze punten aangepast en hiermee is geprobeerd het plan beter passend te maken in zijn omgeving.

Hieronder een opsomming van de aanpassingen in het ontwerp:

- De voordeur van het appartementengebouw is verplaatst naar de achterzijde, richting de parkeerplaatsen. Hiermee wordt parkeren op het achter terrein door bewoners aangemoedigd.
- Om inkijk vanuit de 2<sup>e</sup> verdieping van het appartementengebouw richting de Scheerderij en De Weefstoel te verkleinen zijn de dubbele deuren vervangen door een enkele deur. Daarnaast worden er waar mogelijk bomen geplaatst.
- De buitenruimtes op de begane grond van het appartementengebouw zijn verplaatst en verkleind in verband met de privacy van de bewoners aan De Weefstoel.
- De grens tussen het project en de Scheerderij is voorzien van een groene haag.
- Er is gekeken naar de mogelijkheid om de afvalcontainers te laten vervallen en rolcontainers toe te passen. Dit dient nog verder te worden uitgewerkt.

### **Derde dialoog – 10 mei 2022**

De derde en vooralsnog laatste dialoog is een online informatiebijeenkomst geworden. Tijdens deze bijeenkomst hebben we de omwonenden geïnformeerd over het nieuwe aangepaste plan waarmee we als ontwikkelaar de verdere procedure in willen gaan. Voor deze dialoog zijn de mensen ook per brief uitgenodigd. Bij deze dialoog waren circa 20 omwonenden aanwezig.

Tijdens de dialoog zijn de aangepaste architectuur beelden getoond met alle aanpassingen vanuit de vorige dialoog.

De omwonenden zijn blij om te zien dat er zo goed is geluisterd naar de eerder gemaakte opmerkingen. Ze zijn volgens hen goed verwerkt in het plan. Helaas was er wederom veel vraag over het parkeren in de huidige situatie en omgeving. Wij als ontwikkelaar voldoen aan de gestelde parkeereis binnen de gemeente en hebben ruimte geboden om extra parkeren te realiseren om de parkeerdruk te verlagen maar helaas gaat de gemeente daar niet in mee omdat dit niet aansluit op het parkeerbeleid, verkeerskundig niet wenselijk is en stedenbouwkundig minder passend is.