

Informatie- en participatieverslag Holevoetplein 294 & 296



Project: Holevoetplein 294 & 296

Opdrachtgever: [REDACTED]

Datum: 06-05-2022

Opstellen verslag: [REDACTED]



Informatie- en participatieavond

■■■■■■■■■■ is sinds geruime tijd eigenaar van de locatie aan Holevoetplein 294 & 296 te Scherpenzeel. Het betreft een kavel waar in het verleden een school, een garagebedrijf en een kleding- en voedselbank gevestigd zijn geweest. Na een brand in 2019, waarna de bouwwerken zijn gesloopt, ligt het terrein al geruime tijd braak. ■■■■■■■■■■ is voornemens op de locatie 12 rug-aan-rugwoningen te realiseren. Daartoe heeft ■■■■■■■■■■ een verzoek om vooroverleg ingediend bij de gemeente Scherpenzeel. De gemeente is in beginsel positief over het plan. Alvorens het plan naar een volgende fase te brengen (ruimtelijke procedure) is besloten om de burens te informeren en middels participatie te betrekken over respectievelijk bij het plan.

In overleg met de gemeente is bepaald welke burens worden benaderd. Zie onderstaande kaart voor een weergave van wie is benaderd. Het betreffen zowel woningen als bedrijfsruimten.

Op eind maart 2022 zijn de burens (omwonenden en bedrijven) per brief uitgenodigd. In verband met de covid-19 pandemie, om ervoor te zorgen dat het niet te druk werd tijdens de informatie-/participatieavond, is de avond opgedeeld in twee tijdsloten. Een tijdslot van 18:00 tot 18:45 en een tijdslot van 18:45 tot 19:30 uur. Via het e-mailadres informatiescherpenzeel@gmail.com hadden circa 20 belanghebbenden zich opgegeven voor de avond. Uiteindelijk waren er ook circa 20 personen aanwezig.

Het doel van de avond was om omwonenden/belanghebbenden te informeren en middels participatie te betrekken over respectievelijk bij het plan. Zoals toegelicht in de uitnodiging die is verzonden aan de omwonenden betrof de avond dan ook een informatie- en participatieavond.



Figuur 1: overzicht burens rondom het plan Holevoetplein 294 en 296.



Verslag

Datum: 11 april 2022

Tijdstip: 18:00 tot 19:30 uur

Locatie: restaurant De Kleine Holevoet

Initiatiefnemers: [REDACTED]

Hieronder volgt een verslag van het overleg met de burens. In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is besloten om geen persoonsgegevens in het verslag te verwerken en geen foto's te delen van de avond (anders dan de foto hieronder).

Informatie

Aan de aanwezigen is informatie over het plan verstrekt. Dit vond plaats middels 8 informatiepanelen (A0) die in een vooraf bepaalde volgorde stonden opgesteld in het restaurant De Kleine Holevoet. De aanwezigen werden middels een drankje met versnapering welkom geheten waarna een toelichting werd gegeven over de invulling van de avond. Op de eerste panelen werd algemene informatie getoond (zoals planning en locatie van het plan). Op de andere panelen zijn de plattegronden en schetsen (met referenties) van het plan getoond. De architect was naast de ontwikkelaar aanwezig om het ontwerp toe te lichten en vragen te beantwoorden.



Participatie

Naast informeren heeft er ook participatie plaatsgevonden. Zoals aangegeven tijdens de avond maar ook in de uitnodiging wil de initiatiefnemer graag de mening van omwonenden/belanghebbenden horen over het plan. Om de aanwezigen te activeren om te participeren is er voor gekozen om de aanwezigen een reactieformulier te laten invullen. Naast de mogelijkheid om de vragen te beantwoorden op het reactieformulier was er ook ruimte om suggesties en opmerkingen te plaatsen. Aan de hand van de vragen op het reactieformulier traden de aanwezigen in overleg met de ontwikkelaar en architect.

Hieronder zijn de resultaten van de informatie- en participatieavond weergegeven.

1. Wat vindt u van de ontwikkeling van de locatie (bedrijvigheid) naar woningen?

Uit de resultaten van het reactieformulier blijkt dat het merendeel van de aanwezigen positief is over de ontwikkeling van de locatie, naar hoofdzakelijk woningen. Uit de reacties blijkt dat mensen het positief vinden dat er nieuwe woningen worden gebouwd en er specifiek voor



deze locatie iets wordt gedaan met het reeds geruime tijd braakliggende terrein dat een verpauperde uitstraling heeft. De kleine groep personen die bij deze vraag of als algemene opmerking hierover een negatieve reactie hebben gegeven, bleek bij navraag eigenlijk wel positief te zijn over de herontwikkeling maar in mindere mate over de locatie/omvang van de nieuwe bebouwing. Tijdens de avond is medegedeeld dat bij de keuze van de locatie en de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe bebouwing is aangesloten bij het voormalige pand wat hier stond (en de daarmee corresponderende bouwvlek in het vigerende bestemmingsplan) en met de zichtlijnen vanaf de openbare weg (Holevoetplein). Wanneer het pand wordt verschoven is het pand niet meer direct te zien vanaf de openbare weg. Voorts is ook aangegeven dat wat betreft de vorm van het bouwwerk en de hoogte ook aansluiting is gezocht bij de bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan en het voormalige bouwwerk dat hier stond. Zo is binnen het huidige bestemmingsplan (i.c.m. binnenplanse 10% vrijstellingsvoorschrift) ook een bouwwerk mogelijk dat even hoog is als het voorgenomen bouwwerk. Verder is bij het ontwerp aandacht gegeven aan eventuele bezwaren van omwonenden door het dakvlak minder steil te maken dan het pand wat conform het huidige bestemmingsplan kan worden gerealiseerd en is rekening gehouden met de locatie en vorm van gevel/dakopeningen t.b.v. daglicht.

2. Voor het plan is gekozen om woningen te realiseren voor de doelgroepen: alleenstaanden/dinky's. Wat vindt u van deze doelgroepen?

Alle participanten zijn positief of neutraal over de doelgroepen waarvoor woningen binnen het plan worden gerealiseerd. Er werd aangegeven dat de mix aan doelgroepen een positief effect heeft op de buurt/omgeving. Ook is men positief over dat er wordt ingespeeld op de behoefte naar woningen voor dinky's en alleenstaanden. Wel gaven participanten aan dat ze ook graag zien dat ouderen/senioren hier komen te wonen en dat ze benieuwd zijn naar of het huur- of koopwoningen worden en wat de prijzen zullen zijn. De genoemde doelgroepen beperkt niet de mogelijkheid dat ook ouderen/senioren hier komen te wonen. Wat betreft de prijzen is aangegeven dat zodra dit duidelijk is hierover nadere informatie kan worden verkregen (al dan niet via een t.z.t. ingeschakelde makelaar).

3. Wat vindt u van de architectuur (schetsen/referenties)?

Op deze vraag is gemengd gereageerd. Er waren participanten positief maar ook minder positief dan wel negatief. De participanten die positief waren vinden het plan een verbetering voor de omgeving en zijn positief over de gekozen kleuren/materialen. Wat betreft de (wat meer) negatieve reacties het volgende. Deze komen enerzijds voort uit de omvang en locatie van het pand en anderzijds uit de getoonde schetsen/impressies. De reactie op omvang en locatie van het pand zijn in beginsel meer van stedenbouwkundige aard



R E A L T R E E

en hebben minder betrekking op de architectuur. Conform de reactie opgenomen bij vraag 1 is de gekozen stedenbouwkundige invulling toegelicht. Wat betreft de getoonde referentie/schetsen werd aangegeven dat de voorgevel (gevel aan openbare weg) wat eenvoudig oogt en daarnaast dat het beter zou zijn als de architectuur wat meer zou aansluiten bij de architectuur van de bestaande woningen/panden aan Holevoetplein. Als reactie is toegelicht dat de getoonde beelden nog impressies betreffen en dat deze nog nader moet worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Zo ook de voorgevel. Ten slotte is ook een suggestie gedaan over de ramen in de achtergevel. Er is gevraagd of deze wellicht kunnen worden gewijzigd naar een dakraam. Hoewel de artistieke vrijheden van de architect niet worden beperkt zullen de reacties aan de architect worden teruggekoppeld.

4. Wat vindt u van de inrichting van het maaiveld (groen en locatie bomen)?

De participanten zijn hoofdzakelijk positief over de inrichting van het plangebied. De groene inrichting (parkeerplaatsen en overige groen) werd als erg positief ervaren. Al helemaal in vergelijking met de huidige inrichting.

Wel zijn er vragen gesteld over het aantal parkeerplaatsen en is een suggestie gedaan over de groenstrook aan de zuidzijde van het plan (struiken). Zo zijn er twijfels of er, mede gezien de andere functies in de omgeving, voldoende parkeerplaatsen zijn. Er is aangegeven dat de hoeveelheid parkeerplaatsen voortkomt uit het parapluplan parkeernomen van de gemeente Scherpenzeel (namelijk 22 parkeerplaatsen). In het plan wordt voorzien in de realisatie van deze parkeerplaatsen, waardoor het in overeenstemming is met het parapluplan parkeernomen. De parkeerbehoefte van andere functies (bijvoorbeeld restaurant) of woningen buiten het plangebied vallen buiten deze ontwikkeling/plan. Ten slotte, zal bij de nadere uitwerking van het plan worden onderzocht of het verzoek voor de groenstrook voor de zuidzijde kan worden ingepast.

5. Wat vindt u van de locatie van de inrit naar het plan vanaf Holevoetplein?

Alle participanten zijn positief over de locatie van de inrit van het plan. Dit is op dit moment ook al de inrit van de locatie en de participanten hebben hier geen problemen mee.

Conclusie

Uit voornoemd informatie-/participatietraject is gebleken dat het merendeel van de burens positief is over het voorgenomen plan tot wijziging van de bestemming naar wonen. De meer negatieve reacties komen van de burens die wonen ten oosten van het plan en dus dichtbij het voorgenomen bouwwerk. Aan deze participanten is de keuze van de locatie en de stedenbouwkundige opzet van het bouwwerk toegelicht. De opmerkingen over de



R E A L T R E E

architectuur worden, ten behoeve van de nadere uitwerking van het plan, meegeven aan de architect.