Participatie

1. **Participatieplan**
2. **Participatieverslag**

49 woningen Veldstraat Zetten
Datum: 19 oktober 2023
Opgesteld: DIJME Ontwikkeling BV

1. Format participatieplan

Inleiding

Het participatieplan is in 2021 opgesteld en met het proces is ook in 2021 gestart.
Er wordt omschreven hoe de participatie eruit ziet en welke processen gevolgd zijn.
Tevens zijn aan het participatieplan verslagen van presentaties en communicatie met belanghebbenden toegevoegd. Tezamen vormt dit document het eindverslag van het participatieproces.

Waarom is de omgeving bij het initiatief betrokken?

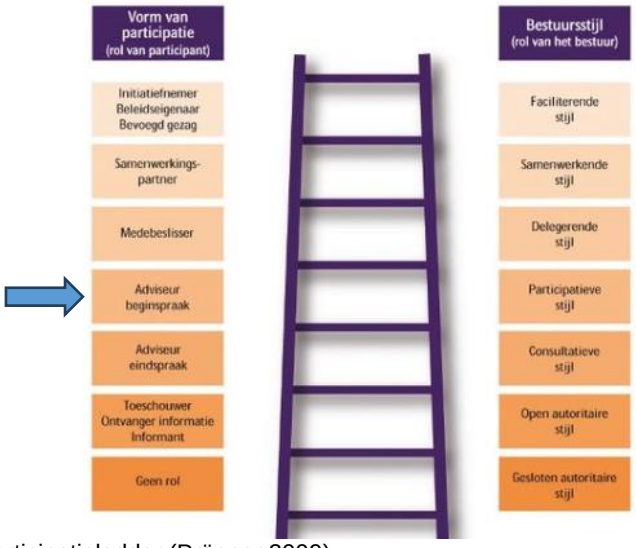
Wij vinden het van belang dat belanghebbenden in een vroeg stadium geïnformeerd worden over mogelijke initiatieven voor een beoogde ontwikkeling.
Tot op heden zijn bij alle initiatieven die wij hebben gehad voor bouwplannen, aanwonenden en betrokkenen (belanghebbenden) in een vroeg stadium geïnformeerd.
Op deze manier nemen wij onze verantwoordelijkheid om mensen te informeren en ontvangen wij feedback over het initiatief.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 (onder voorbehoud) wordt het waarschijnlijk verplicht om in het kader van een omgevingsplan of omgevingsvergunning participatie toe te passen waarvoor de gemeente beleid heeft moeten opstellen.

De doelgroep waarvoor de participatie het belangrijkst is, bestaat met name uit de direct aanwonenden van het plangebied. In mindere mate geldt dit voor de niet direct aanwonenden. Echter zal deze groep ook geïnformeerd worden in de definitief ontwerpfase (DO).

Het doel van de participatie zien wij als het goed en regelmatig per fase informeren van de belanghebbenden. Hierbij gaan wij ervan uit dat wij informatie ophalen en opmerkingen, bezwaren, suggesties e.d. ter overweging meenemen in de plannen. Dit is de adviserende rol van de participant. Daar waar mogelijk worden opmerkingen verwerkt. Opmerkingen zullen door ons beoordeeld worden op haalbaarheid en rekening houdend met alle belanghebbenden. Figuur 1 uit het document Participatiebeleid gemeente Overbetuwe 21 februari 2022 geeft participatievormen weer.
Onze participatievorm ligt ongeveer op “adviseur en consultatie”.

Ook de gemeente speelt een belangrijke rol in de beoordeling van de plannen en is daarmee direct en indirect een actor die medebepalend is in hoeverre feedback in de plannen verwerk wordt.



Figuur 1: Participatieladder (Pröpper 2009)
Bron: participatiebeleid gemeente 21 februari 2022

Wie moeten er betrokken worden?

De eerste gesprekken vinden plaats met eigenaars van gronden. Dat kunnen bedrijven, particulieren of gemeenten zijn. Dit is de pre-intentiefase. In deze fase wordt er bekeken of
we tot een haalbaar en presentabel initiatief kunnen komen.

Daarnaast worden doorgaans alle belanghebbenden die direct aan het plangebied wonen en werken uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Ook de niet direct aanwonenden worden geïnformeerd in de definitief ontwerpfase (DO).

In figuur 3 zijn de betrokken partijen, verantwoordelijkheden en acties per fase weergegeven.

In overleg met de gemeente kan vanuit de ambtelijke organisatie of het dagelijks bestuur een vertegenwoordiger aanwezig zijn bij de presentatie van plannen in de diverse stadia van het proces. De rol van de gemeente zal dan met name als toehoorder zijn, tenzij anders wordt afgesproken.

Hieronder zijn de woningen aangegeven die wij in het participatietraject als direct belanghebbende (direct aanwonenden) zien in het plan Veldzicht.



Collectieve Teams informatie avond en fysieke bijeenkomsten
Persoonlijk informeren

Figuur 2: Overzicht direct aanwonenden

Hoe en wanneer is de omgeving bij het initiatief betrokken?

Zoals eerder aangegeven informeren wij belanghebbenden over onze plannen waarbij wij informatie ophalen. Deze informatie (adviezen, suggesties e.d.) nemen wij per fase ter overweging mee in de uitwerking. Door per fase plannen voor te leggen waarop belanghebbenden kunnen reageren kan er invloed uitgeoefend worden. Zie figuur 3 voor de stappen per fase

1. Pre-intentiefase
Naast verkennende gesprekken met eigenaren van gronden vindt de informatievoorziening en toelichting op initiatieven plaats zodra wij goedkeuring of medewerking hebben van de gemeente.
Voor het plan Veldzicht hebben wij de contacten die er vanaf 2018 tot op heden zijn geweest met belanghebbenden bijgehouden in een logboek.

We zitten met het plan Veldzicht in de overgangsperiode naar de nieuwe Omgevingswet.

Alvorens wij belanghebbenden informeren willen wij eerst een aantal zaken uitgezocht hebben in de pre-intentiefase.

- Afspraken over de (mogelijke) verwerving van gronden
- Financieel haalbaar
- Programmatisch haalbaar
- Overleg gemeente wenselijkheid ontwikkeling

2. Intentiefase
Wanneer aan de hierboven genoemde punten is voldaan maken wij het initiatief kenbaar aan de belanghebbenden. Dit doen wij voordat er een intentieovereenkomst met de gemeente wordt getekend en dit in de pers bekend wordt gemaakt.

In dit stadium is er slechts een schets van het stedenbouwkundig plan gemaakt en/of telmodel van het ruimtegebruik. Eventueel aangevuld met referenties van woningen en typologieën.

Bij mensen die direct aan het plangebied grenzen worden brieven bezorgd met een uitnodiging om een bijeenkomst bij te wonen. In het geval van een Teamsoverleg zullen wij mensen vragen om een mailadres af te geven.
De voorkeur gaat uit naar een fysieke bijeenkomst als dat in het coronatijdperk mogelijk is.
In deze fase worden de belanghebbenden uitgenodigd voor de presentatie van de intentiefase. Van deze presentatie wordt een verslag gemaakt. De aanwezigen kunnen vragen stellen, opmerkingen maken en adviezen geven.
N.a.v. de bijeenkomst kunnen mensen tot een bepaalde datum nog vragen en opmerkingen mailen aan info@mecus.nl. Deze vragen zullen worden beantwoord en opgenomen in het participatieverslag.

De presentatie is altijd terug te vinden op onze website of projectwebsite. https://veldzichtzetten.nl/

Tijdens de presentatie wordt duidelijk gemaakt wat min of meer vastligt en waarop gereageerd kan worden.
Bij de informatiebijeenkomst reactieformulieren beschikbaar.
De genodigden kunnen voor een bepaalde datum via het reactieformulier opmerkingen maken op het initiatief en deze mailen aan info@mecus.nl.

Op het formulier zal gevraagd worden naar contactgegevens van de belanghebbenden.
De reacties worden verzameld en per partij beantwoord.

3. Voorlopig ontwerp fase
In deze fase worden de onderzoeken t.b.v. de ruimtelijke onderbouwing gedaan.
De schetsen worden omgezet naar een voorlopig stedenbouwkundig plan.
Er wordt gekeken naar de beeldkwaliteit van de woningen en de inrichting van het gebied.
De opmerkingen uit de vorige fase die ter overweging in de planvorming meegenomen zijn, worden bij de presentatie kenbaar gemaakt.
Eerdere opmerkingen van belanghebbenden uit de intentiefase zijn dus wel of niet verwerkt.
Het is mogelijk dat bij sommige opmerkingen al eerder met de belanghebbende is gecommuniceerd via telefoon, mail of bezoek ter plaatse.

De voorkeur gaat uit naar een fysieke bijeenkomst als dat in het coronatijdperk mogelijk is.
In deze fase worden de belanghebbenden uitgenodigd voor de presentatie van het voorlopig ontwerp. Van deze presentatie wordt een verslag gemaakt. De aanwezigen kunnen vragen stellen en opmerkingen maken.
N.a.v. de bijeenkomst kunnen mensen tot een bepaalde datum nog vragen en opmerkingen mailen aan info@mecus.nl. Deze vragen zullen worden beantwoord en opgenomen in het participatieverslag.

4. Definitief ontwerpfase
In deze fase worden de belanghebbenden uitgenodigd voor de presentatie van het concept ontwerp bestemmingsplan.
Van deze presentatie wordt een verslag gemaakt. De aanwezigen kunnen vragen stellen en opmerkingen maken.
N.a.v. de bijeenkomst kunnen mensen tot een bepaalde datum nog vragen en opmerkingen mailen aan info@mecus.nl. Deze vragen zullen worden beantwoord en opgenomen in het participatieverslag.

Nadat dit deel van de avond met de belanghebbenden is afgerond wordt de bijeenkomst vervolgd met een meer informeel deel. Dit deel is bedoeld voor iedereen die kennis willen nemen van het concept ontwerp bestemmingsplan.
Op panelen wordt het stedenbouwkundig plan, de verbeelding, beelden uit het beeldkwaliteitsplan en een grove planning gepresenteerd.

De fysieke bijeenkomsten zijn informeel opgezet. Mensen kunnen in een bepaald tijdvak de informatiebijeenkomst bezoeken. Op grote panelen worden onze initiatieven met tekst en afbeeldingen gepresenteerd. Zodoende is het makkelijk om mensen persoonlijk te woord te staan en is de drempel voor mensen om vragen te stellen laag.
Het deel waarin iedereen kan komen om kennis te nemen van de plannen zien wij niet als onderdeel van het participatieplan op het niveau van “adviseur en consultatie” waar het gaat om beantwoording en verslaglegging. Voor deze groep ligt het niveau meer op “toeschouwer, ontvanger informatie en open autoritaire stijl”.

Voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd moet het Einddocument positief zijn afgerond. Daarna kan de anterieure overeenkomst getekend worden en het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Het participatieverslag behoort tot het Einddocument.

Wie is verantwoordelijk voor de werkwijze en wie voor de uitvoering?

Dit participatieplan is beoordeeld door de gemeente en maakt onderdeel uit van afspraken uit de intentiefase met de gemeente.
De intentiefase zal moeten leiden tot een Einddocument en anterieure overeenkomst alvorens het ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht wordt. Het participatieverslag maakt hier onderdeel van uit.
De verantwoordelijkheid tot uitvoering van het participatieplan ligt bij de initiatiefnemer.
Het is de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag (college of raad) om de uitkomsten uit het participatietraject mee te wegen in de besluitvorming om tot ter inzagelegging en vaststelling van het bestemmingsplan te komen.

Figuur 3: Participatieplan schema

Participatieplan schema			
Betrokken partijen	Direct betrokkenen/grondeigenaren		
	Direct belanghebbenden/aanwonenden		
	Gemeente		
	Initiatiefnemer		
Verantwoordelijkheden	Initiatiefnemer	opstellen werkwijze	
	Gemeente	accorderen werkwijze	
	Initiatiefnemer	uitvoering	
	Initiatiefnemer	participatieverslag	
	Gemeente/college of raad	besluitvorming	
Fase	**Activiteit**	**Wijze**	**Wie**
1 Pre-intentiefase	Afspraken verwerving/grondpositie		Direct betrokkenen*[1]
	Financieel haalbaar		
	Programmatisch haalbaar		
	Overleg gemeente wenselijkheid ontwikkeling		
2 Intentiefase	Grondpositie vastgelegd		
	Principemedewerking gemeente verleend		
	Schetsontwerp stedenbouwkundige opzet		
	Informeren/feedback belanghebbenden	Presentatie	Direct belanghebbenden*[2]
	Intentieovereenkomst met gemeente		
3 Voorlopig ontwerpfase	Verwerken feedback intentiefase		
	Voorlopig ontwerp stedenbouw		
	Woningprogramma en referentiebeelden		
	Globale planning		
	Informeren/feedback belanghebbenden	Presentatie	Direct belanghebbenden*[2]
4 Definitief ontwerpfase	Verwerken feedback Voorlopig ontwerpfase		
	Definitief Ontwerp stedenbouw		
	Voorlopig ontwerp woningen		
	Ontwerp omgevingsplan gereed		
	Informeren/feedback belanghebbenden	Inloop	Direct belanghebbenden*[2]
	Informeren overige belangstellenden	Inloop	Openbaar*[3]
5 Definitief ontwerp omgevingsplan	Verwerken feedback Definitief ontwerpfase		
	Einddocument en participatieverslag		
	Anterieure overeenkomst gemeente		
6 Ontwerp omgevingsplan	Ter inzagelegging door Gemeente		

*1: Individuele afspraken betreffen zaken die niet relevant zijn voor andere belanghebbende. Het kan bijvoorbeeld gaan om grondruil of afspraken over een erfscheiding. In ieder geval zaken die verder individueel worden uitgewerkt en vastgelegd buiten het reguliere participatietraject om.
*2: Belanghebbenden zijn de aanwonenden of eigenaren direct aan het plangebied. Zij worden geïnformeerd middels een inloop bijeenkomst of via een Teams presentatie. Belanghebbenden kunnen vragen stellen en reageren. Beantwoording wordt vastgelegd in het participatieverslag. Welke partijen direct belanghebbend zijn wordt vooraf met de gemeente bepaald door dit aan te geven op een kaart. De adressen worden persoonlijk aangeschreven met het verzoek hun contactgegevens door te geven. Informatie die via mail wordt verspreid, wordt ook op de website kenbaar gemaakt. Daarnaast zijn er voor grotere projecten ook specifieke communicatieplatforms voor participatie beschikbaar.
*3: Een inloop kan gecombineerd worden met een openbare bijeenkomst door het eerste half uur of uur te reserveren voor de direct belanghebbenden. Ervaring heeft geleerd dat bij een algemene inloop ook potentiële nieuwe bewoners komen kijken en dit ten koste kan gaan van goede voorlichting aan belanghebbenden.

2. Verslag van alle fasen

Pre Intentiefase

In juli 2018 heeft De Woonstichting Valburg de omwonenden geïnformeerd over de plannen tijdens een informatie avond. De informatieavond is gehouden voorafgaand aan de aanvraag prioriteringsronde voorjaar 2019. In januari 2019 heeft het plan de prioritaire status gekregen.
DIJME Ontwikkeling is in 2021 voor het eerst bij de plannen betrokken.
In deze fase zijn de initiatieven met de direct betrokkenen doorgenomen.

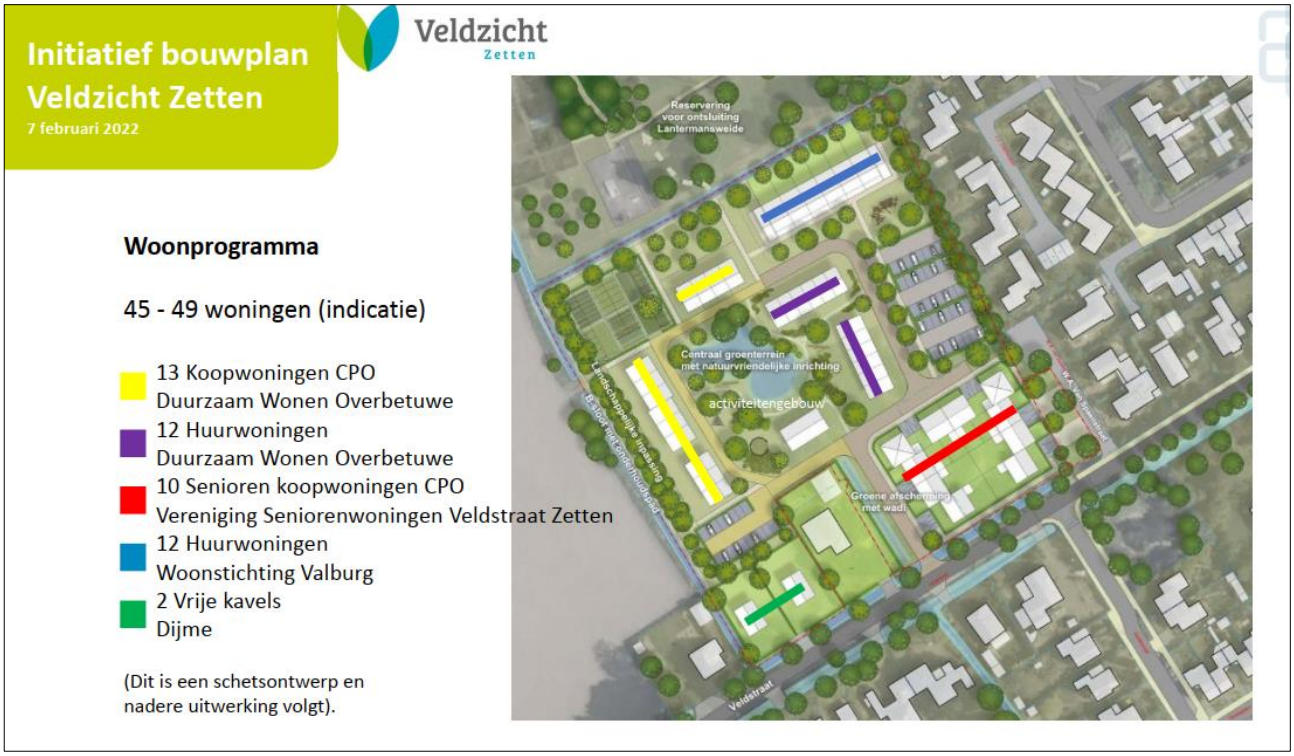
Er is ook contact geweest met de bewoners van Veldstraat 22 om plannen te bespreken en ons voor te stellen. Dit geldt ook voor het Lijdensche Fonds.

Presentaties Intentiefase

Deze fase viel in de tijd dat Corona heerste.
Op 7 februari 2022 zijn er in de avond twee presentaties gehouden.
Een digitale presentatie en later op de avond een fysieke presentatie in zalencentrum Hoendrik te Zetten.

In de presentatie is het initiatief gepresenteerd van DIJME Ontwikkeling.

Gepresenteerde stedenbouwkundige opzet:



Verslag presentaties Intentiefase

Tijdens de presentatie zijn vragen gesteld en opmerkingen geplaatst, als volgt:

-Gaan de CPO groep en DWO de woningen zelfstandig bouwen/ontwikkelen?
Dat klopt inderdaad, de koopwoningen van DWO zullen door hen zelf ontwikkeld en gebouwd worden. Zij kopen in principe alleen de grond. Met de CPO groep zijn we in gesprek over een samenwerkingsvoorstel. De overige woningen zullen door Dijkhof Bouw worden gerealiseerd.

-Het heeft nu agrarische bestemming. Mag daar niet op gebouwd worden?
Het perceel heeft inderdaad een agrarische bestemming en daar mag niet op gebouwd worden. De bestemming zal gewijzigd moeten worden.

-Er ligt nu een basketbalveldje, hondenuitlaatgebied etc. Komt dat niet terug in het nieuwe plan?
Het gedeelte (Lantermansweide) waarop deze voorzieningen/mogelijkheden zijn gesitueerd blijft ongewijzigd. Dat is geen onderdeel van de ontwikkeling en het plangebied.

-Kan de ontsluitingsweg naar de nieuwe wijk niet op een andere plek? Nu komt er een extra ontsluiting op de toch al drukke Veldstraat.
Dit wordt voornamelijk bepaald door de gewenste (lint)bebouwing aan de Veldstraat. Dit dient echter nog verder uitgewerkt te worden.

-Kunnen de inritten van de kavels aan de Veldstraat aan de achterkant komen te liggen?
Dit kunnen we bekijken in de nadere uitwerking. Verkeer en de ingrepen worden nader onderzocht in het kader van de ruimtelijke onderbouwing.

-Hoe kan voorkomen worden dat er hangjongeren overlast gaan veroorzaken op de beoogde parkeerplaatsen? Kan er een bredere groenstrook worden aangebracht t.p.v. de woningen aan de Van Spaenstraat en JJ Cremerplein?
In de uitwerking van dit schetsplan is al wel rekening gehouden met de feedback die we van de Woningstichting hebben ontvangen. De mogelijkheid van het aanbrengen van een bredere groenstrook zullen we zeker onderzoeken.

-Wat wordt de hoogte van de sociale woningen? *Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat dit woningen van 2 lagen betreft. Nultreden woningen op de begane grond en woningen voor jongeren op de verdieping. Bij de overige woningen is het idee nu dat het om 1,5 laag met kap gaat. Echter is dit iets dat in de nadere uitwerking bekeken wordt.*

-Kan de positie van de sociale woningen en de woningen van DWO niet omgewisseld worden? Zodat lagere woningen gepositioneerd worden achter de bestaande bebouwing?
De reden waarom het schetsplan zo is ingericht heeft grotendeels te maken met de wens van DWO om alles bij elkaar te hebben. Hun visie is om samen zorg te dragen voor hun leefomgeving en het delen een aantal gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen.
- Hoe gaan de daken van de DWO woningen er uit zien? Komt daar sedum op?
Daar kunnen wij op dit moment geen antwoord op geven. De (alle) woningen dienen nog verder uitgewerkt te worden. Daarnaast kan het aantal PV panelen de keuze van de dakafwerking bepalen.

Door een probleem met het geluid tijdens de TEAMS bijeenkomst is later -per mail- nog de volgende vraag binnengekomen: Wordt er in overleg met de gemeente wel nagedacht over verkeersmaatregelen met name snelheidsbeperkend in de Veldstraat, het is nu eenmaal een feit dat hier ter plaatse enorm hard wordt gereden, als hier bij de hoeveelheid verkeer die er reeds door de Veldstraat komt, nog een uitrit cq toegangsweg komt naar en nieuw te ontwikkelen woonwijk die uiteraard ook de nodige verkeersbewegingen meebrengt, zouden wij het zeer op prijs stellen als de gemeente hier ook eens serieus naar zou willen kijken.

-Wij hopen dat jullie in de ontwikkelingsfase hier bij de gemeente zeker om aandacht voor willen vragen.
Deze opmerking is vooral gericht aan de gemeente als het gaat om de huidige situatie. Voor de beoogde ontwikkeling wordt verkeer altijd meegenomen in de onderzoeken t.b.v. de ruimtelijke onderbouwing.

Genodigden konden na de presentatie nog tot 19 februari 2022 vragen en opmerkingen sturen.

Locatiebezoek
Op 17 februari 2022 is op verzoek van bewoners aan de Van Spaenstraat en JJ Cremerplein DIJME op locatiebezoek geweest om kennis te nemen van de situatie, bezwaren en zorgen.

In het algemeen zijn genoemd:
- Vermindering privacy
- Vermindering uitzicht
- Overlast geluid
- Waardedaling

Specifiek zijn genoemd (niet limitatief):
-Overlast geluid parkeren
DIJME geeft aan de opmerkingen in overweging mee te nemen in de nadere uitwerking.. Geluidschermen zijn mogelijk als blijkt dat dit effect heeft. Echter zal dit tot een geluidvermindering leiden maar niet al het geluid wegnemen
-Inritten/ontsluiting via de Van Spaenstraat ongewenst
DIJME geeft aan dat de groenzone van de gemeente is en het de gemeente vrij is om daar ingrepen in te doen als zij dat noodzakelijk achten. Van een ontsluiting naar het hele plan is geen sprake. De inritten en het parkeren wordt in de overwegingen meegenomen. DIJME neemt kennis van de aanwezige bomen in de groenzone (platanen).
-Hoogte woningen
DIJME geeft aan dat er aan 1-laag met kap tot 1/ ½ laag met kap wordt gedacht, aansluitend bij de meeste bestaande woningen. Echter moet nadere uitwerking nog volgen.
-Wat gebeurt er met het activiteitengebouw van de CPO Duurzaam Wonen Overbetuwe
Het is bedoeld voor bijeenkomsten en activiteiten van de DWO koop en DWO huur. DIJME heeft DWO gevraagd om bij een volgende bijeenkomst mensen hierover te informeren en in het algemeen uit te leggen waar DWO voor staat.

Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt en aan de desbetreffende bewoners verzonden.

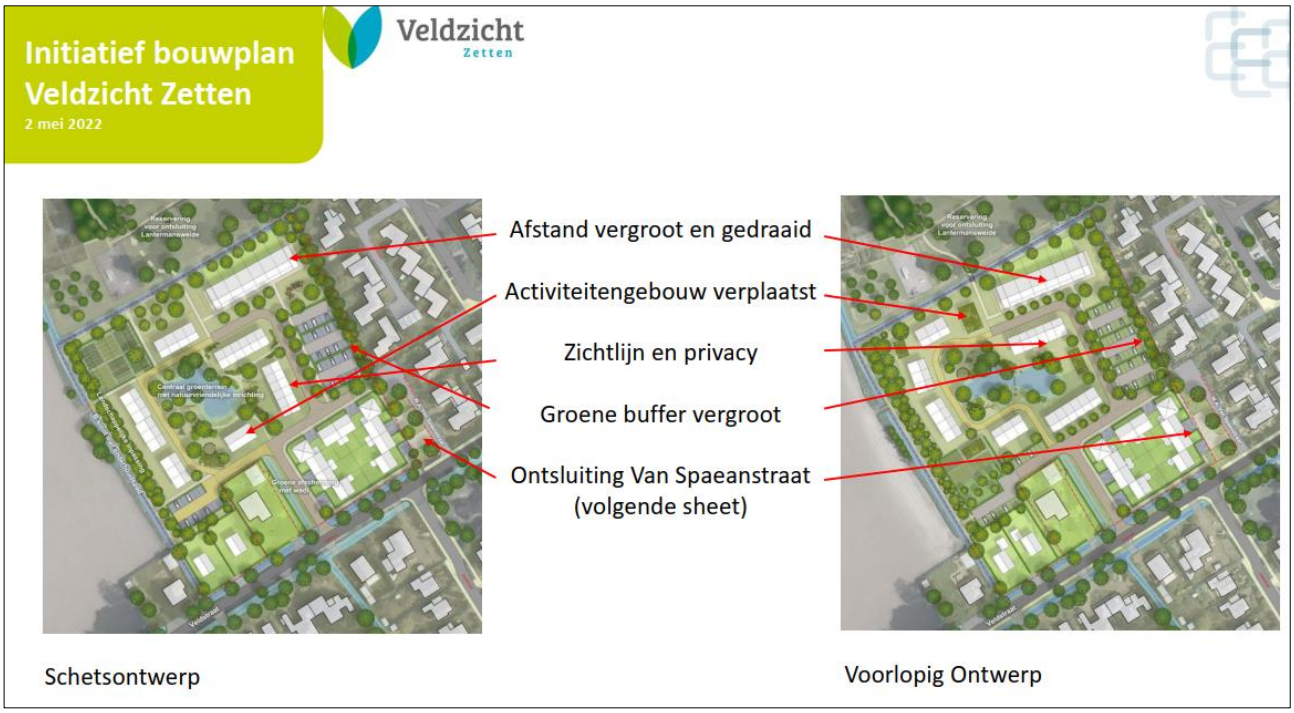
DIJME geeft aan dat alle opmerkingen afgewogen en meegenomen worden in de nadere uitwerking, maar het wellicht niet mogelijk is alle partijen volledig tevreden te stellen na aanpassing van de plannen.

Presentatie voorlopig ontwerpfase

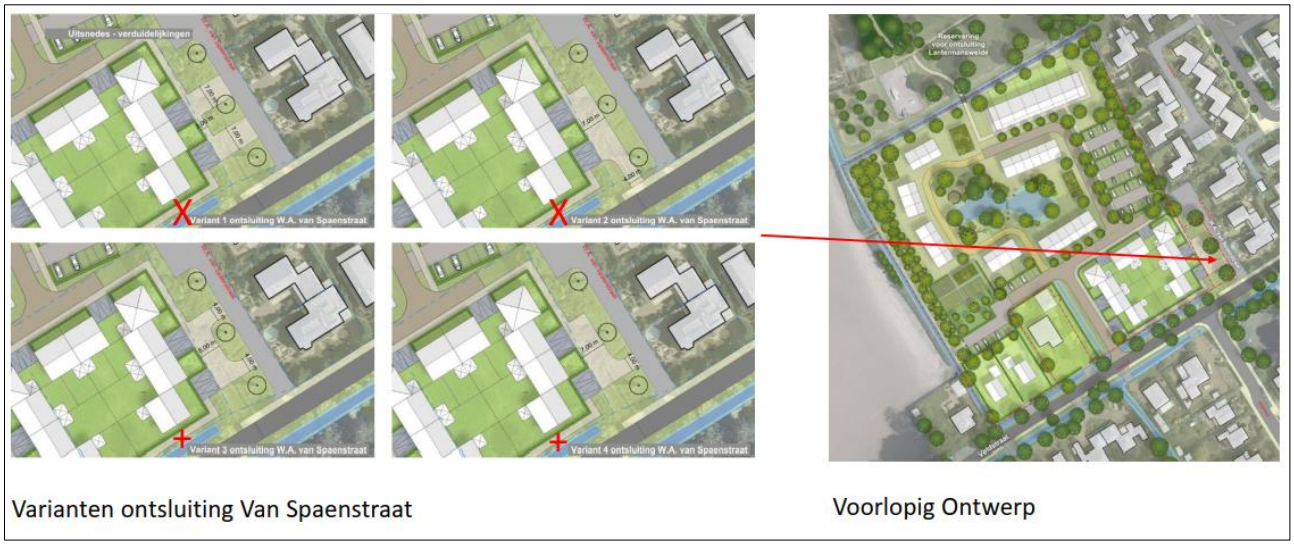
Op 2 mei 2022 is er een fysieke presentatie in zalencentrum Hoendrik te Zetten gehouden om het voorlopig ontwerp te presenteren aan de direct aanwonenden.

In de presentatie is het voorlopig ontwerp gepresenteerd van DIJME Ontwikkeling.

Gepresenteerde stedenbouwkundige opzet met de verschillen van het ontwerp uit de intentiefase:



Studie naar alternatieven voor de ontsluiting van seniorenwoning via de Van Spaenstraat. E.e.a. na opmerking van bewoners.



Verslag presentatie voorlopig ontwerpfase

Tijdens de presentatie zijn vragen gesteld en opmerkingen geplaatst, als volgt:

-Voor wie is het activiteitengebouw bedoeld en welke activiteiten vinden daar plaats?
Het activiteitengebouw is in de eerste plaats bedoeld voor de kopers en de huurders van Duurzaam Wonen Overbetuwe. Het is mogelijk dat onder voorwaarden ook anderen uit het plangebied of aanliggende wijken gebruik maken van het activiteitengebouw. Het is zeker niet de bedoeling om het gebouw commercieel uit te nutten als zijnde een horecagelegenheid of feestzaal.

-Waar parkeren de mensen die van buiten op bezoek komen in het activiteitengebouw?
Het parkeren vindt plaats op het terrein van Duurzaam Wonen Overbetuwe.

-Er zijn weinig parkeerplaatsen bij DWO. Wordt er dan niet langs de Veldstraat geparkeerd?
DWO geeft aan met deelauto's te werken en stuurt aan op weinig tot geen eigen autobezit. Dit kan een koper en huurder opgelegd worden middels contractvorming.

-Wie komt er wonen in de koop- en huurwoningen van DWO? *Het is de bedoeling dat er ruimte is voor alle leeftijdscategorieën, maar er wordt gestuurd op een aanzienlijk deel jongeren. Bewoners worden o.a. geselecteerd of ze passen in het gedachtengoed van de koopervereniging en huurdersvereniging.*

-Is er meer duidelijk over de reservering voor een wegaansluiting naar de Lantermansweide?
DijMe heeft de gemeente meerdere keren gevraagd of er plannen bekend zijn op de Lantermansweide waarvoor een ontsluiting nodig is.
De gemeente heeft als eis gesteld dat er in de hoofdstructuur rekening wordt gehouden met een mogelijke aansluiting/doorgang naar de Lantermansweide.
De gemeente geeft aan voor nu geen plannen te hebben voor de Lantermansweide maar wil de reservering voor een weg nu geregeld hebben omdat dit in een later stadium moeilijker wordt.
Voor de realisatie voor een voetpad naar de Lantermansweide heeft de gemeente wel haar voorkeur uitgesproken. De gemeente pacht de grond van de Lantermansweide. De gemeente overlegt dit intern nog.
DijMe heeft ter indicatie een overgang ingetekend, maar kan niet zelf een beslissing nemen voor een aansluiting omdat de Lantermansweide een andere eigenaar heeft.

-Hoe zit het met de ontsluiting in de Van Spaenstraat voor 2 woningen?
Er zijn een viertal varianten bedacht n.a.v. van opmerkingen van aanwonenden. DijMe heeft als voorkeur variant 4, zoals in de presentatie is aangegeven. De gemeente kan zich hierin vinden, mits aangetoond wordt dat deze variant voldoet. Uit nadere uitwerking zal dit moeten blijken.

-De groene buffer tussen parkeerplaats P1 en de achtertuinen van woningen aan het JJ Cremerplein zou bij voorkeur breder worden.
De zone is reeds breder dan in het SO is aangegeven. Het zou bijvoorbeeld betekenen dat er nog meer parkeerplaatsen vervallen en/of elders ingepast moeten worden. DijMe zal dit met de gemeente bespreken. De hoge parkeernormen zijn leidend, maar maatwerk i.o.m. met de gemeente is wellicht mogelijk. DijMe bespreekt dit met de gemeente.

-Komt er een geluidsscherm tussen P1 en de grondzone langs de tuinen JJ Cremerplein?
Het is zeker de bedoeling om dit te onderzoeken. Het nut daarvan moet wel aangetoond worden.

-Kan het parkeren ondergronds?
Dit is financieel volstrekt onhaalbaar.

-Wordt er rekening gehouden met de verlichting op de parkeerplaatsen.
Zeker. Er wordt een verlichtingsplan gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de impact van de verlichting. Dit kan door bijvoorbeeld lage armaturen te gebruiken. Het wordt openbaar gebied dus de gemeente kan hier ook eisen aan stellen.

-Wat gebeurt er met de hondenuitlaatplaats aan de Veldstaat/Van Spaenstraat?
We hebben de gemeente gevraagd of deze veel gebruikt wordt. In de vorige bijeenkomst werd reeds aangegeven dat het gebruik ervan zeer beperkt is. I.o.m. de gemeente wordt bekeken of de uitlaatplaats blijft, vervalt of elders een plaats kan krijgen.

-Komen er ook laadpalen voor elektrische auto's op P1.
Ja, dat is wel het uitgangspunt.
-Zijn de getoonde referentiebeelden van CPO niet te kubistisch?
De referentiebeelden die getoond zijn in de presentatie voor de CPO woningen zijn kubistisch en traditioneel. Het lijkt inderdaad logischer om meer traditionele architectuur toe te passen. Er zijn in de omgeving weinig woningen met platte daken.
Ook de CPO senioren groep neigt naar de meer traditionele architectuur.

-De referentiebeelden van DWO koop en DWO huur verschillen nogal van elkaar. Kunnen de woningen van DWO huur meer op de woningen van DWO koop afgestemd worden zodat het meer een geheel wordt?
Dat is op zich wel de bedoeling. Echter zijn de woningen van DWO huur eigendom van de Woonstichting Valburg. Die stelt ook eisen aan haar woningvoorraad. Bovendien moet het voor sociale huur ook financieel haalbaar zijn. In het Beeldkwaliteitsplan zullen we naar meer eenheid toe gaan. De gemeente heeft hier echter ook zeggenschap over.

-Wat is de stand van zaken voor de CPO seniorenwoningen?
Er is een vereniging die een aantal leden heeft en nog leden moet werven. Daarvoor wil men eerst iets concretere plannen hebben.

Genodigden konden na de presentatie nog tot 16 mei 2022 vragen en opmerkingen sturen.

Er zijn een aantal vragen binnengekomen welke wij ter verduidelijking beantwoord hebben.
Bijvoorbeeld over de breedte van groenstroken.

Van Spaenstraat
Bewoners aan de Van Spaenstraat hebben op 19 mei 2022 aangegeven moeite te hebben met de ontsluiting. Daarop hebben zij een brief aan de Wethouder gestuurd.

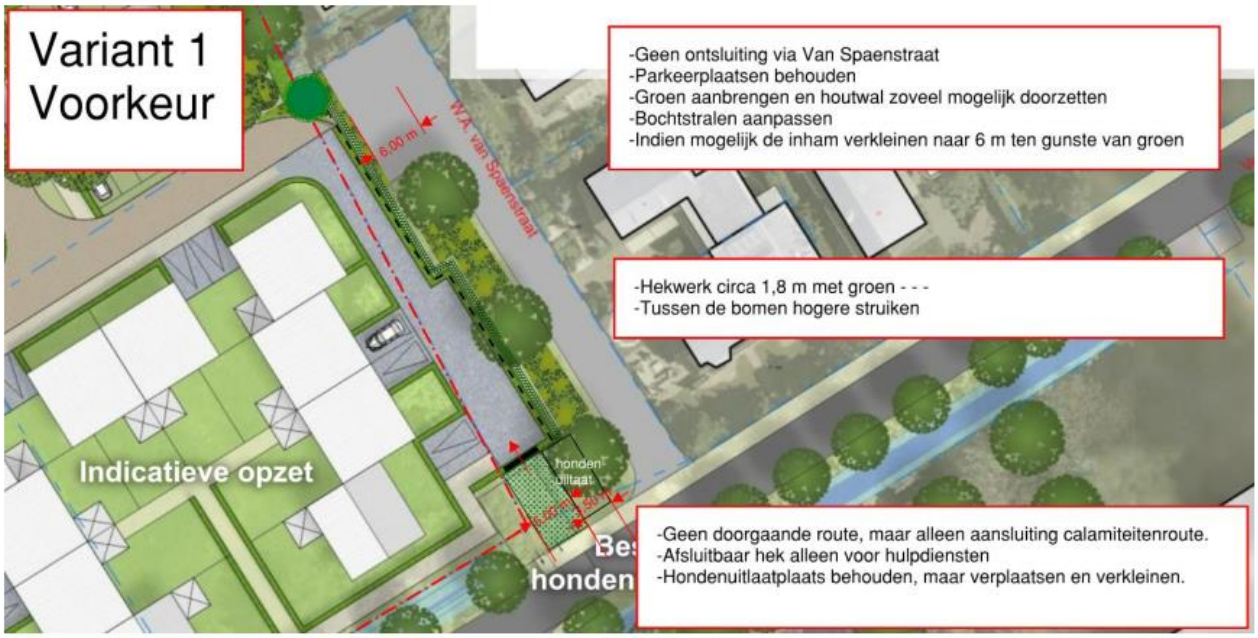
Op 29 mei 2022 ontvingen wij een tekening met een alternatief voor het parkeren waardoor ontsluiting niet meer nodig zou zijn via de Van Spaenstraat.
Op 31 mei 2022 heeft DIJME een reactie gestuurd. De CPO senioren heeft aangegeven het alternatief niet wenselijk te vinden. Ook DIJME heeft aangegeven dat de tekening qua schaal niet uitvoerbaar is.
DIJME had reeds het plan aangepast zodat er slechts 1 ontsluiting zou komen naar de seniorenwoningen.

Op 8 februari 2023 is er overleg geweest met bewoners van de Van Spaenstraat.
Van dit overleg is een verslag gemaakt.

Er is een voorkeursvariant overeengekomen waarbij er geen ontsluiting meer via de Van Spaenstraat loopt. Een calamiteitenroute is verlegd, en loopt ook niet meer via de Van Spaenstraat

Door partijen overeengekomen voorkeursvariant:

Afbeelding 2
Voorkeursvariant

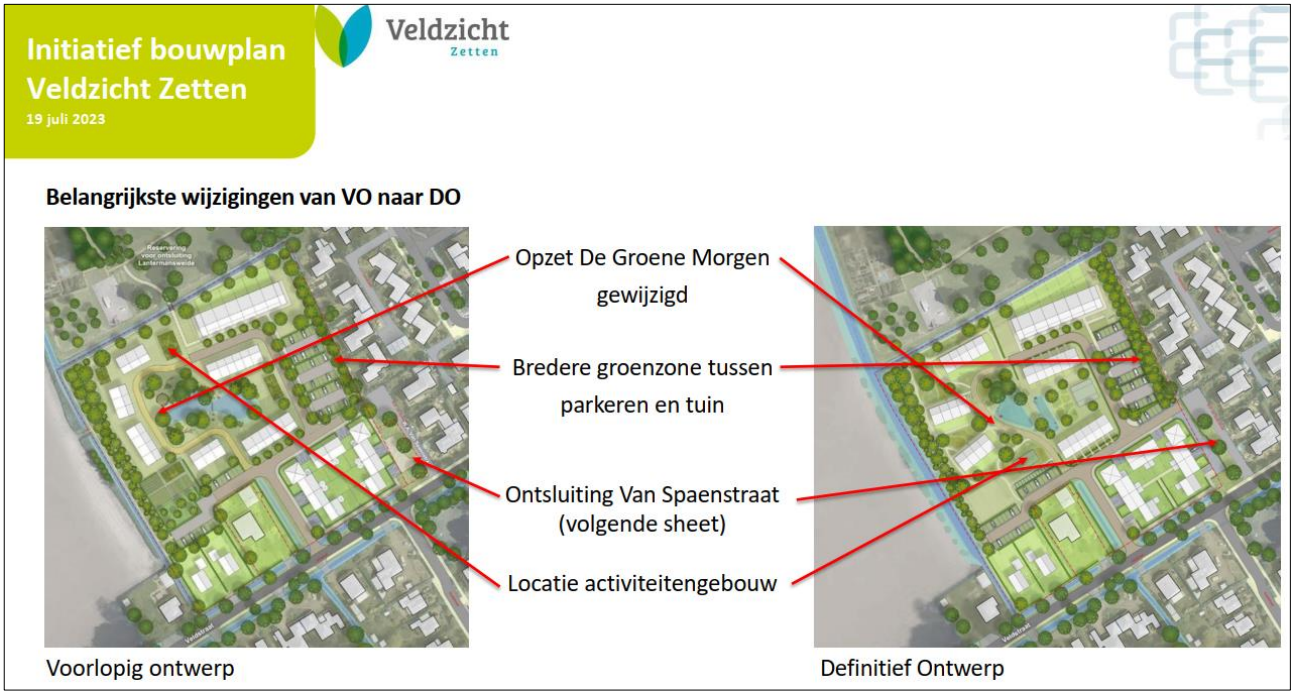


Presentatie definitief ontwerpfase

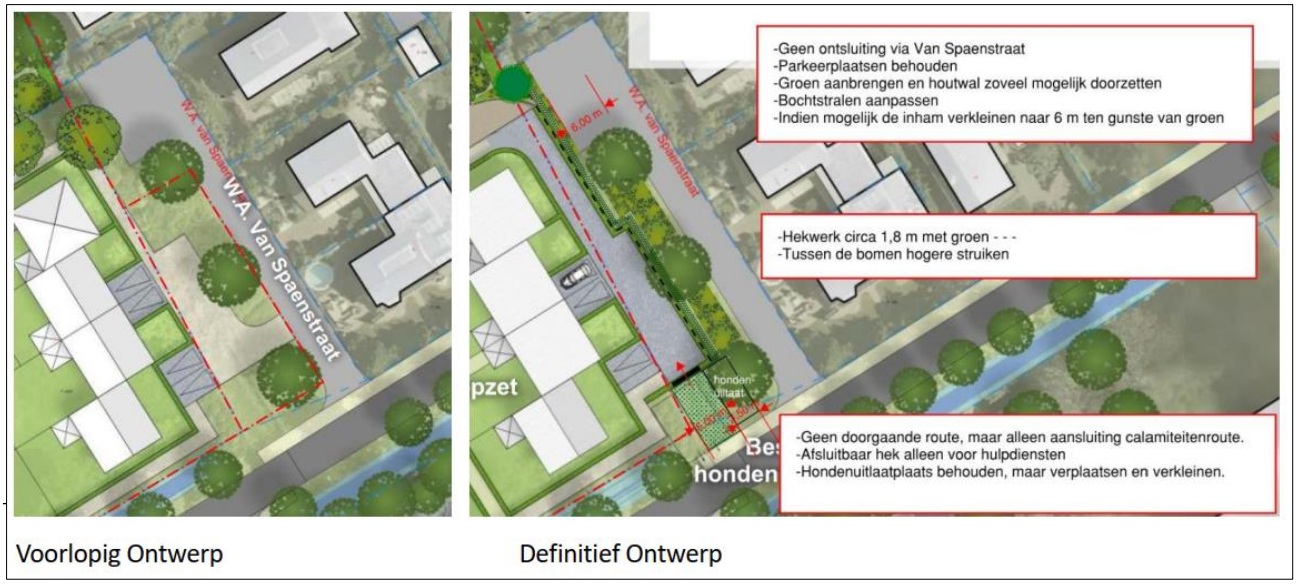
Op 19 juli 2023 is er een fysieke presentatie in zalencentrum Hoendrik te Zetten gehouden om het definitief ontwerp te presenteren aan de direct aanwonenden. Gepresenteerd zijn het stedenbouwkundige plan, referentiebeelden en de plankaart (verbeelding) zoals deze opgenomen worden in het ontwerp bestemmingsplan. Een voorbehoud op de gepresenteerde stukken zijn kleine aanpassingen naar aanleiding van nagekomen opmerkingen.

Later op de avonden konden ook andere mensen kennis nemen van het definitief ontwerp tijdens een inloopavond. Hiervoor is een persbericht geplaatst.
De projectwethouder en de vertegenwoordigers van de gemeente zijn op de inloopavond ook aanwezig geweest. Tijdens de avond zijn de plannen middels grote panelen gepresenteerd. Mensen hebben vragen kunnen stellen en DIJME heeft antwoorden gegeven.

Gepresenteerde stedenbouwkundige opzet met de verschillen van het ontwerp uit de intentiefase:



Studie naar alternatieven voor de ontsluiting van seniorenwoning via de Van Spaenstraat. E.e.a. na opmerking van bewoners.



Verslag presentatie definitief ontwerpfase

Tijdens de presentatie zijn vragen gesteld en opmerkingen geplaatst, als volgt:

-Door wie wordt de uitvoering conform het beeldkwaliteitsplan bewaakt?
Dat is een taak van de gemeente.

-Er is in het verleden toch al een explosievenonderzoek gedaan? *Dat klopt, en daaruit blijkt dat er nader onderzoek uitgevoerd moet worden.*

-Wat is een geiteneffectrapportage?
Wanneer binnen een straal van 2 kilometer een geitenhouderij aanwezig is, moet hier voor een woningbouwplan onderzoek naar worden gedaan.

-Waarom hebben de eerdere CPO Senioren Zetten kandidaten zich teruggetrokken?
Dat is om diverse redenen geweest. Een van de initiatiefnemers is overleden, zijn opvolger is inmiddels verhuisd. Het collectief zoals het er was, bestaat niet meer. Er wordt nagedacht over een goede invulling hiervoor, maar wel vanuit het gedachtegoed van de CPO groep, dus met name huisvesting voor senioren uit Zetten.

-Wanneer kan een compleet plan verwacht worden, waarin bijvoorbeeld ook architectuur duidelijk wordt?
Na de tervisielegging van het bestemmingsplan gaan we verder met de bouwkundige uitwerking van het plan. Als de (omgevings)vergunning wordt aangevraagd zijn de tekeningen definitief. Dat geldt dan voor situatietekening, inrichtingstekening, plattegronden etc.

-Is er wel behoefte aan meer seniorenwoningen? Wordt hier niet teveel de focus op gelegd?
Er is nog steeds veel behoefte aan woningen voor senioren. Het voorliggende programma is niet alleen voor senioren geschikt. De benedenwoningen van Woonstichting Valburg zijn geschikt voor senioren maar ook voor andere doelgroepen. De bovenwoningen zijn met name geschikt voor starters.

-Wat is het doel van de doodlopende weg richting de Lantermansweide?
Dat is een ruimtereservering op verzoek van de gemeente om in de toekomst een ontsluiting naar de Lantermansweide te kunnen maken.

-De groenstrook ter plaatse van de parkeerplaatsen wordt 2,5m breder gemaakt. Hoe breed wordt die strook in totaal nu dan?
Dat antwoord moet de ontwikkelaar op dat moment schuldig blijven. Dat wordt nagekeken. Noot: de totale breedte van deze groenstrook wordt ca. 8-9 meter.

-Welke activiteiten gaan plaatsvinden in het activiteitengebouw van De Groene Morgen (DGM)?
Dat zal bijvoorbeeld gebruikt worden als logeergelegenheid, een thuiswerkplek, een atelier. Dit gebouw wordt alleen gebruikt door leden van DGM en zal niet commercieel ingezet worden. Dit zal wellicht in een huishoudelijk reglement vastgelegd moeten worden.

-Is er al nagedacht over de routing van het bouwverkeer?
Er zal ergens een aparte toetreding tot de bouwplaats aangelegd moeten worden. Dat is de verantwoordelijkheid van de aannemer. Zodra hierover duidelijkheid is, zal dit met de buurt worden gecommuniceerd.

-Is de verbeelding ook op schaal te krijgen?
We zullen dit met de PowerPoint presentatie en het verslag meesturen.

-Er is ongenoegen uitgesproken over het tijdstip/moment van deze bijeenkomst in verband met de zomervakantie.
Daarvan zijn wij op de hoogte. Wij zullen alle omwonenden deze presentatie en het verslag van deze avond toesturen. Desgewenst is toelichting alsnog mogelijk, dat is ook aan de betrokkenen doorgegeven.

-Betekent de aanwezigheid van De Groene Morgen dat er veel (natuurlijk) groen wordt aangebracht?
In de planopzet zit inderdaad veel groen, op de situatietekening wordt dat duidelijk aangegeven.

-Op de tekening staat een hek aangegeven bij de Van Spaenstraat. Komt overal om de wijk een hek te staan?
Nee, het hek bij de Van Spaenstraat wordt geplaatst om toegelichte redenen. De rest van het plan wordt niet omheind.

Aanpassing definitief ontwerp
De CPO VSVZ senioren is opgehouden te bestaan. In overleg met de gemeente is er een alternatief voor de stedenbouwkundige opzet gemaakt omdat er nu ook een aantal betaalbare woningen in opgenomen zijn. De beoogde wijziging is ter informatie (uitleg en tekening) op dinsdag 17 oktober 2023 aan de omwonenden van de Van Spaenstraat gestuurd.

Algemene opmerking participatieverslag
Dit verslag geeft de belangrijkste verslagen en gemaakte stappen weer. Niet alle correspondentie is opgenomen. Deze is echter per fase goed gearchiveerd.

Vervolg
De planning is dat het bestemmingsplan eind 2023 in procedure gaat.
Dit participatietraject is gestart in de verwachting dat de Omgevingswet op 1 januari 2023 in zou gaan. Derhalve kan de term omgevingsplan in dit document opgenomen zijn. Voor omgevingsplan moet dan bestemmingsplan gelezen worden.

Mochten er nog aanpassingen op het plan komen dan zullen wij de aanwonenden eerst informeren alvorens het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

DIJME Ontwikkeling BV
Primulalaan 2a16
6851 TD Huissen