Participatieverslag

Herontwikkeling Randhoeve 221, Houten

Initiatiefnemer: Jongerius Invest B.V. (JME Vastgoed B.V.)
Adres: Het Kant 49
Postcode: 3995 DZ, Houten



Introductie

Om te komen tot een participatieplan voor de herontwikkeling van De Randhoeve 221 is de Leidraad Omgevingsinitiatieven en Participatie (leidraad) van de Gemeente Houten gehanteerd. Voor dit ruimtelijke initiatief is participatieroute drie gevolgd. De leidraad stelt 5 vragen (sleutels) aan de hand waarvan participatie plaats vindt. Dit verslag hanteert de indeling van de leidraad.

Waarom gaat u in gesprek?
Waarover gaat u in gesprek?
Met wie gaat u in gesprek?
Hoe gaat u in gesprek?
Wanneer gaat u in gesprek?







Voorafgaand aan deze vragen wordt kort ingegaan op de context van het initiatief. Daarna wordt antwoord gegeven op bovenstaande 5 vragen. In de bijlagen zijn uitnodigingsbrieven, panelen, reactieformulieren, mails etc. opgenomen die het participatietraject kenmerken. Daarnaast zijn alle opmerkingen en vragen verwerkt in het participatielogboek.

Context van het initiatief

De Randhoeve 221 is het enig overgebleven kantoorpand in de omgeving. De eigenaar/ initiatiefnemer kon het kantoorpand langdurig verhuren en heeft de gemeente gevraagd of zij de mogelijkheden en haalbaarheid van een herontwikkeling naar woningbouw gezamenlijk wilden onderzoeken. Gelet op de hoge woningnood is een herontwikkeling naar woningbouw een logische gedachte op deze locatie.

De gemeente heeft stedenbouwkundig bureau Ziegler Brandenhorst gevraagd of zij dit ook een logische plek voor woningbouw vinden en dit was het geval. Ziegler Brandenhorst heeft een NVU (nota van uitgangspunten) document opgesteld waaraan de initiatiefnemer zich moet conformeren. De initiatiefnemer heeft aangegeven op basis van deze uitgangspunten tot een haalbaar plan te kunnen komen. Deze NVU is tevens behandeld in de gemeenteraad.



Waarom in gesprek?

1. Betrokkenheid en draagvlak: Het betrekken van de buurt bij de ontwikkeling zorgt ervoor dat bewoners en lokale belanghebbenden zich gehoord en betrokken voelen. Dit kan bijdragen aan een groter draagvlak voor het project.

2. Inzichten en lokale kennis: De buurtbewoners hebben vaak waardevolle inzichten in wat er goed werkt in hun omgeving en wat niet. Door hen te betrekken, kan lokale kennis worden benut om een project te creëren dat beter aansluit bij de wensen en behoeften van de gemeenschap.

3. Sociaal aspect: Participatie kan leiden tot een meer sociaal verantwoorde ontwikkeling. Als de buurt meepraat over zaken zoals de indeling van de openbare ruimte, kan dit bijdragen aan het verbeteren van de sociale cohesie en het versterken van de gemeenschap.

4. Versterken van de gemeenschap: Wanneer de buurt samenwerkt aan de ontwikkeling, ontstaat er een gevoel van eigenaarschap en verantwoordelijkheid. Dit kan helpen bij het bevorderen van een veilige en prettige omgeving na de oplevering van het project.

5. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid: Door lokale input kan een vastgoedontwikkeling duurzamer en toekomstbestendiger worden, zowel op het gebied van milieu (bijvoorbeeld energiezuinige gebouwen) als op sociaal vlak (bijvoorbeeld betaalbare woningen).

6. Verkorten van besluitvormingsprocessen: Door vroegtijdig met de buurt te communiceren en samen te werken, kunnen mogelijke problemen of bezwaren snel worden geïdentificeerd en opgelost. Dit voorkomt vertragingen in het ontwikkelingsproces.



Waarover in gesprek?

Er dient een nieuwe invulling aan de locatie Randhoeve 221 te worden gegeven. Het is de verwachting dat de functie van het object verandert; van ‘kantoor’ naar ‘wonen’. De vraag is daarom op welke wijze dit het best passend is.

Er worden gesprekken gevoerd over de ideeën en vragen over deze ontwikkeling. Tijdens deze gesprekken worden er pluspunten, minuten en aandachtspunten opgehaald. De opgehaalde reacties worden zo goed als mogelijk meegenomen in de verdere ontwikkeling.

Hieronder worden de meest voorkomende opmerkingen/vragen benoemd:

- Worden er genoeg parkeerplaatsen gerealiseerd?
- Parkeren oplossen in parkeerkelder
- Zijn de woningen betaalbaar?
- Zijn de woningen voor starters?
- Kleur te donker, liever lichtere kleur
- Aandacht voor groen
- Graag transparantie bij de verdere ontwikkeling
- Genoeg ruimte voor huidige bewoners tijdens de bouw
- Overlast tijdens de bouw
- Is er waardedaling voor mijn appartement?
- Kan woningruil?
- Aandacht voor 'inboxing' randhoeve 223

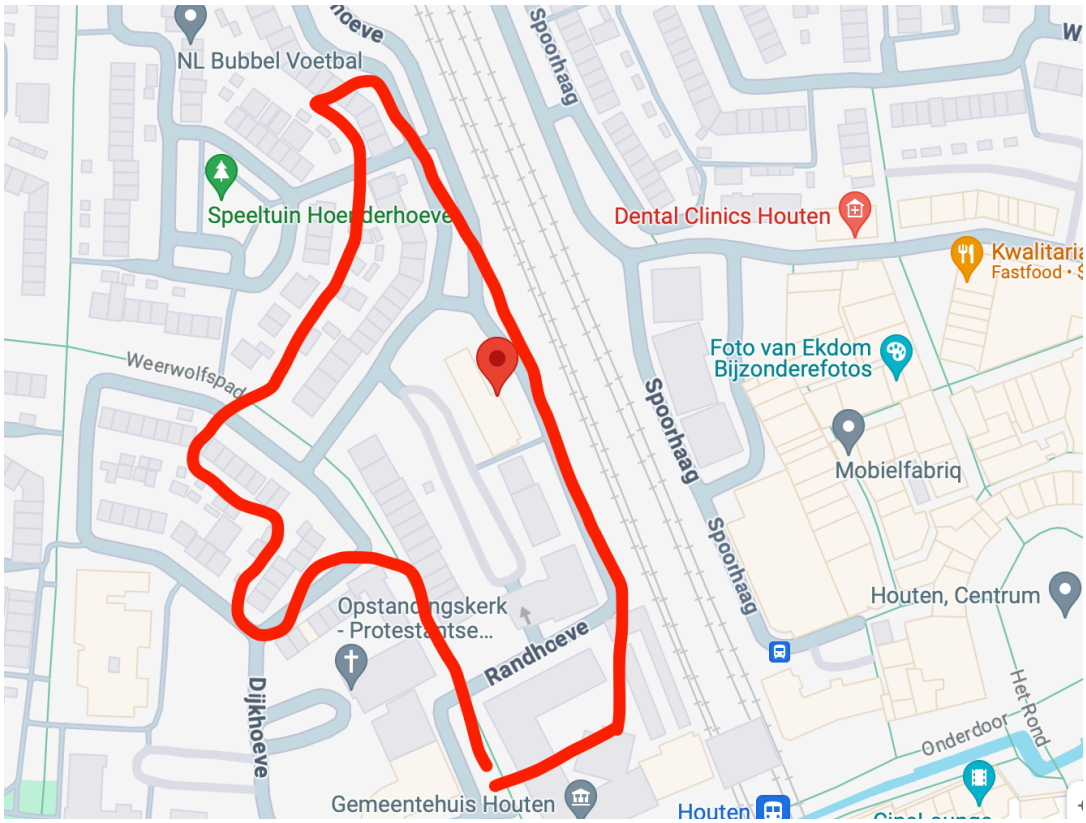
Aan de aanwezigen is gevraagd om al hun opmerkingen/vragen op te schrijven op het reactieformulier. Alle reacties zijn verwerkt in het participatielogboek.



Met wie in gesprek?

Bij buurtparticipatie is het belangrijk om met verschillende belanghebbenden in gesprek te gaan. Voor deze participatie zijn er gesprekken gevoerd tussen de volgende belanghebbenden:

- **Buurtbewoners**: De mensen die direct in de buurt wonen en die invloed kunnen ondervinden van het vastgoedproject.
- **Lokale overheid:** Gemeenteambtenaren die verantwoordelijk zijn voor het beleid, de regelgeving en de vergunningsprocedures. Zij spelen een cruciale rol in het goedkeuren van het project en het bewaken van de belangen van de gemeenschap.
- **Architecten en stedenbouwkundigen:** Zij zijn verantwoordelijk voor het ontwerp en de vormgeving van het project en kunnen in overleg gaan met de buurtbewoners om het ontwerp af te stemmen op de wensen van de gemeenschap.
-



Contouren uitnodigingen buurtbewoners

Hoe in gesprek?

De regie voor de gesprekken ligt bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft gesprekken gevoerd in verschillende vormen. De eerste participatiebijeenkomst was een inloopavond waar a.d.h.v. verschillende panelen en impressies gesprekken werden gevoerd. Daarna hebben er verschillende individuele gesprekken plaatsgevonden bij de directe buren thuis en op kantoor van de initiatiefnemer. Tevens is er een tweede en derde inloopavond georganiseerd om de aanpassingen in het ontwerp te bespreken. Tussentijds hebben partijen elkaar op de hoogte gesteld middels telefoon en mail inzake kleine ontwikkelingen. Daarnaast bevindt het kantoor van de initiatiefnemer zich om de hoek van de locatie en konden buurtbewoners hier altijd binnenlopen.

Datum	Aanwezigen	Strekking van overleg
10-04-2024	Buurtbewoners	Kennis maken, eerste ideeën bespreken. Zoveel mogelijk reacties ophalen.
22-04-2024	2 directe buren Randhoeve 223 (ondervinden meeste invloed van de ontwikkeling)	Locatiebezoek aan huis, aandachtspunten bespreken, oplossingen bespreken
26-06-2024	Buurtbewoners	Aangepaste ontwerp bespreken, vragen of buurbewoners willen meedenken over vergroening parkeerterrein
04-07-2024	1 directe buurman Randhoeve 223 (ondervind meeste invloed van de ontwikkeling)	Gesprek bij initiatiefnemer op kantoor, vorderingen bespreken
09-07-2024	Buurtbewoners	Aangepaste ontwerp bespreken, vragen of buurbewoners willen meedenken over vergroening parkeerterrein

Conclusie

Door een intensief en zorgvuldig doorlopen traject is er een ontwerp voor de ontwikkeling van Randhoeve 221 tot stand gekomen dat niet alleen geaccepteerd, maar ook gedragen wordt door de betrokkenen. Dit proces heeft geleid tot een ontwerp waarin de verschillende opmerkingen en aandachtspunten van deelnemers zorgvuldig zijn verwerkt, wat ervoor zorgt dat zij zich gehoord en serieus genomen voelen. Deze actieve betrokkenheid heeft een gevoel van eigenaarschap en vertrouwen in het project gecreëerd.

Deelnemers hebben goed begrepen dat er een noodzaak is voor de realisatie van woningen in het gebied, en er is brede steun voor de richting die het ontwerp inslaat, waarbij duurzaamheid en milieuvriendelijkheid centraal staan. Het plan voor een duurzaam gebouw en een vergroend parkeerterrein wordt positief ontvangen, met name omdat het inspeelt op de behoefte aan milieuvriendelijke en toekomstbestendige ontwikkelingen.

Het proces zelf is door de deelnemers als zeer positief ervaren, waarbij de openheid en toegankelijkheid van de initiatiefnemer als grote pluspunten worden gezien. De bereidheid van de initiatiefnemer om niet alleen te luisteren, maar ook daadwerkelijk iets te doen met de feedback, heeft het vertrouwen in het project versterkt. Deze transparante benadering heeft de samenwerking tussen alle partijen vergemakkelijkt en heeft bijgedragen aan een gedeelde visie voor de toekomst van Randhoeve 221. Al met al heeft het traject niet alleen een ontwerp opgeleverd, maar ook een breed draagvlak voor de ontwikkeling, wat essentieel is voor het succes van het project.