

# Procesaanpak gebiedsvisie De Pracht en omgeving t.a.v. bewoners Maria van Bourgondiëlaan

## Start

Om te komen tot een gedragen visie op het gebied de Pracht en omgeving is in september 2020 gestart met het opstellen van een stedenbouwkundige visie.

De basis voor het opstellen van deze visie is een opdracht van de raad om omwonenden goed mee te nemen in het proces om te komen tot sociale woningbouw op de plek van de huidige boerderij en het zorgen voor een goede aansluiting van het zuidelijke en noordelijke deel. Daarbij is door de raad een uitgangspuntennotitie vastgesteld waarin uitgangspunten genoemd zijn, zoals dat nieuwbouw stedenbouwkundig passend moet zijn in de omgeving en er rekening gehouden moet worden met het behoud van groen.

## Gebiedsanalyse

Er is gestart met het ophalen van informatie over de omgeving en de ontstaansgeschiedenis van de plek voor het maken van een ruimtelijke analyse. Hierbij is gesproken met ambtenaren om de beleidskaders helder te krijgen en daarna zijn gesprekken gevoerd met de eigenaren en gebruikers van het gebied (gemeente, bestuur van de Pracht, eigenaar Fitness, eigenaar woning, kerkbestuur, Trinity church, woningstichting 'thuis, beheerder sporthal).

## Brede bijeenkomst

Aan de hand van deze gesprekken en de gebiedsanalyse zijn een aantal modellen opgesteld om het gesprek met omwonenden, eigenaren en gebruiker te voeren en input te krijgen (wensen, kansen, bedreigingen). Hiervoor zijn ruim 500 brieven gestuurd en zijn bij zowel de fitness, de sporthal en wijkgebouw de Pracht aankondigingen opgehangen. Eenieder kon zich hier voor inschrijven. In deze brief stond een verwijzing naar de website [www.waalre.nl/visiedepracht](http://www.waalre.nl/visiedepracht) waar de uitgangspuntennotitie en de raadsstukken zijn geplaatst. En ook stond het emailadres ([visiedepracht@waalre.nl](mailto:visiedepracht@waalre.nl)) dat speciaal voor dit project is aangemaakt in de brief genoemd. Zo kon eenieder die de brief ontvangen heeft zich aanmelden voor de bijeenkomst, meer informatie inwinnen via de site en desgewenst contact opnemen met de projectleider.

Vanwege de Corona-crisis is deze brede bijeenkomst uiteindelijk uitgesteld tot begin december en omgezet naar een online evenement. Ook dit is zowel per mail als per aankondiging ter plekke (Pracht/fitness) gecommuniceerd. Er zijn niet opnieuw 500 brieven gestuurd. Buren hebben ook elkaar geïnformeerd en uiteindelijk zijn er op deze manier ook extra mensen aangehaakt bij de brede bijeenkomst in december alsmede bij de dialoogsessies in maart. Eenieder die zich gemeld heeft via het emailadres [visiedepracht@waalre.nl](mailto:visiedepracht@waalre.nl) is meegenomen in de correspondentie vanuit de gemeente.

Tijdens de brede bijeenkomst van december is gebruik gemaakt van Mentimeter om informatie op te halen. Gezien de grootte van de groep was het namelijk niet mogelijk een dialoog te houden via TEAMS. We hebben veel informatie, wensen en ideeën opgehaald, alsmede inzicht in welke kansen en bedreigingen de omgeving ziet en welke zaken we als gemeente nader moesten onderzoeken. Tevens is de presentatie op de site gezet en is de mogelijkheid geboden aan deelnemers om aanvullend te reageren. Dit kon tot 1 januari, maar alle informatie die ook hierna nog is binnen gekomen is meegenomen. Daarbij is ook door enkele deelnemers gevraagd om nog extra het gesprek aan te gaan om hun bezwaren en ideeën toe te lichten. Hieraan is ook ruimte gegeven. Al het materiaal m.b.t. de gebiedsvisie (de presentatie en raadsstukken) zijn op de website [www.waalre.nl/visiedepracht](http://www.waalre.nl/visiedepracht) geplaatst.

### Opstellen scenario's voor de Pacht en omgeving

Vanaf januari zijn de volgende zaken opgepakt:

- De gemeente heeft een doorrekening gedaan naar de verschillende opties (MFA, Fitness betrekken, Kerkgebouw betrekken, niets doen, woningbouw in meerdere lagen toevoegen) om te kijken welke scenario's financieel haalbaar zijn.
- Woningstichting 'thuis heeft een doorrekening op hoofdlijnen gedaan naar de verschillende opties voor het zuidelijke deel.
- Er is een bomen effect analyse uitgevoerd om te bepalen welke groen behouden kan/moet blijven.
- Er is een interne gemeentelijke projectgroep georganiseerd om nog enkele beleidskaders helder te krijgen (parkeren, groen, klimaatadaptatie, sociaal-maatschappelijke dienstverlening).
- Er hebben nog enkele gesprekken plaatsgevonden met eigenaren, gebruikers en omwonenden die daarom hadden gevraagd.

Op basis van de uitkomsten van de brede bijeenkomst, de nadere studies en gesprekken zijn door Verhoeve de Ruijter enkele scenario's opgesteld.

### Dialogsessies

De scenario's zijn eind maart teruggekoppeld tijdens de dialoogsessies. Tijdens deze dialoogsessies is ook aangegeven welke input van omwonenden en eigenaren is overgenomen in de scenario's en welke zaken niet en waarom wel/niet. Ook is het vervolgproces toegelicht. Tevens is ruimte geboden aan de vragen om nog individueel in gesprek te gaan over bepaalde aandachtspunten/zorgen en ideeën.

### Raadsinformatiebijeenkomst

Tussen de dialoogsessies en de presentatie aan de raad is een extra voordelen/nadelen analyse gemaakt per scenario, zodat het gemakkelijker is om de scenario's en de afwegingen met elkaar te vergelijken. Daarbij is ook draagvlak als afwegingscriterium meegenomen.

Tijdens de raadsbijeenkomst is het voorstel toegelicht om 2 scenario's voor het noordelijk deel en 2 scenario's voor het zuidelijk deel op te nemen in de gebiedsvisie. Daarbij is aan de raad gevraagd of we op de goede weg zitten, dit werd door de raad geïnterpreteerd als een vraag om een keuze te maken voor een scenario.

Er was helaas minder tijd voor het zuidelijke deel. De raad had de presentatie voorafgaand aan de vergadering al ontvangen waardoor toch enkele gerichte vragen gesteld konden worden. En als de raad nog aanvullende vragen heeft kunnen ze deze ten alle tijden stellen aan het ambtelijk apparaat.

Uiteindelijk blijkt dat we vanuit de dialoogsessies de zorgen vanuit de Maria van Bourgondiëlaan hebben onderschat en het draagvlak voor 1 van de scenario's vanuit deze straat minder is dan we hebben aangegeven in de raadspresentatie. We gaan nu bekijken of en hoe we dit scenario kunnen aanpassen omdat we een zo goed mogelijk gedragen stedenbouwkundige visie willen laten vaststellen.

### Reacties scenario's & vervolggesprekken

Na de raadsessie is de presentatie aan de raad online gezet en is aan de omwonenden, eigenaren, gebruikers per mail aangegeven dat ze nog tot eind april kunnen reageren op de presentatie en de scenario's die zijn voorgesteld.

Er is een zonnestudie gemaakt voor het scenario met de appartementen en tevens is bekeken op welke manieren de zichtrelatie met de huizen aan de Maria van Bourgondiëlaan verminderd kan worden.

Met bewoners aan de Maria van Bourgondiëlaan is tweemaal gesproken over de visie om te bekijken of en hoe we de zorgen kunnen wegnemen.

### Vervolgproces

Alle input en reacties worden bekeken. De definitieve visie met de ruimtelijke scenario's wordt opgesteld en aangeboden aan de raad. Het betreft een stedenbouwkundige visie waarin voor het noordelijke deel een scenario wordt voorgesteld om de openbare ruimte op te waarderen en anders in te richten alsmede een doorkijk wordt gegeven naar een mogelijke toekomstige invulling van het gebied. Voor het zuidelijke deel worden 2 scenario's aangeboden, 1 met rijwoningen en 1 met appartementen. Voor alle scenario's worden ruimtelijke-stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld waar in bij de planontwikkeling en uitvoering rekening mee gehouden moet worden. Tijdens de planologische procedure worden de plannen concreter, wordt de omgeving opnieuw betrokken en is wederom inspraak vanuit de omgeving mogelijk.