ARCOM
architectuur
bouwmanagement

Datum : 21 november 2023
Betreft : verslag participatie Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken
Ons kenmerk : JYK\74-127-1\vsl verslag participatieavond 231121

Memo - verslaglegging participatie omwonenden d.d. 21-11-2023

1. **Inleiding**
   Woudenburcht Ontwikkeling heeft op dinsdag 21-11-2023 een informatieavond / participatieavond georganiseerd voor omwonenden van de Oosterdorpsstraat 174. Omwonenden zijn uitgenodigd middels een brief van 09-11-2023 (zie bijlage). In de brief is een toelichting gegeven op de plannen van Woudenburcht Ontwikkeling. Tijdens de informatieavond / participatieavond hebben Woudenburcht Ontwikkeling en Arcom Partners middels presentatiepanelen een verdere toelichting gegeven op de voorgenomen ontwikkeling. Namens de gemeente Nijkerk was de heer Michiel As (Planoloog) aanwezig.

2. **Omwonenden**
   Woudenburcht Ontwikkeling heeft de volgende omwonenden / adressen uitgenodigd voor deze informatieavond / participatieavond.

   Oosterdorpsstraat:
   - 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133A, 135, 137, 139, 162, 164, 166, 170, 170A, 174

   Klaarwater:
   - 2

3. **Kaart**



ADRES
Koningsschot 45
3905 PR Veenendaal

POSTADRES
Postbus 381
3900 AJ Veenendaal

T +31 (0)318 64 55 52
E info@arcombv.nl
I www.arcombv.nl

KVK 30270707
BTW 821338158B01

BIC RABONL2U
IBAN NL30RABO 0116915846

Op onze opdrachten zijn de voorwaarden van de DNR 2011 van toepassing.

4. Inloopavond

Informatieavond / participatieavond heeft plaatsgevonden op 21-11-2023 in Fletcher Hotel Oosterdorpsstraat 11 in Hoevelaken vanaf 19:30 uur t/m circa 21:30 uur. Aanwezig waren Woudenburcht Ontwikkeling (initiatiefnemer), Arcom Partners (architectuur en bouwmanagement) en gemeente Nijkerk (Michiel As, planoloog). Voorafgaand hadden zich 5-6 omwonende aangemeld via e-mail. Er waren uiteindelijk circa 15 omwonende aanwezig. De presentatiepanelen van situatie, landschapsplan en artist impressies van de ontwikkeling zijn toegelicht en besproken. Bewoners konden formulieren invullen met eventuele op- en aanmerkingen. De reacties op de planvorming zijn overwegend positief. Men beoordeelt de plannen als mooi, kwalitatief en een goede nieuwe invulling van de locatie. De doelgroep ouderen, zowel zorgwonen met 24-uurs zorg, als wel reguliere (senioren)appartementen voor de verhuurmarkt, worden goed ontvangen.

Punten van aandacht zijn de verkeerssituatie. De gemeente Nijkerk is voornemens de bebouwde kom grens te verleggen tot voorbij het plangebied. De Oosterdorpsstraatweg wordt hierbij ter plaatse van het plangebied een 30 km per uur weg. Bewoners vragen aandacht voor de verkeerssituatie. Er is 's middags en 's avonds erg veel sluipverkeer. Een trottoir langs de Oosterdorpsstraatweg ontbreekt t.p.v. de planlocatie. Er zijn wel gemarkeerde fietsstroken langs de Oosterdorpsstraatweg t.p.v. de planlocatie. Er wordt aandacht gevraagd voor het aantal verkeersbewegingen t.p.v. de inrit als gevolg van de nieuwe invulling. Er wordt aandacht gevraagd voor een veilige wandel- en looproute voor de toekomstige bewoners, middels een trottoir, naar de dorpskern van Hoevelaken. Men vraagt zich af of de afstand van de planontwikkeling tot de voorzieningen in de dorpskern van Hoevelaken niet te groot is. Uitgelegd dat de bewoners van het woonzorggebouw niet zelf de mobiliteit hebben om naar de dorpskern te gaan, dit zal enkel onder begeleiding gebeuren en niet lopend.

Het landschapsplan wordt positief beoordeeld. Een ruime stedenbouwkundige opzet, veel parkeervoorzieningen zowel in bestraatte vorm als wel in groene vorm, een open structuur met zichtlijnen. Doorgaande zichtlijnen naar buiten toe, buiten het plangebied zijn wenselijk. De bestaande groenstructuur rondom het huidige perceel wordt als erg gesloten ervaren omwonende zijn hierom blij met de aanpassing. Wel wordt de vraag gesteld omtrent de woning Oosterdorpsstraat 174. Deze woning krijgt een reguliere woonbestemming. De bestemming bedrijfswoning vervalt hierbij. Men vraagt zich af welke consequentie dit heeft voor de gronden / de weilanden behorende bij dit perceel. Komen deze gronden nu vervolgens vrij voor woningbouwontwikkeling? Dit gaat echter buiten de invloedsfeer van dit project en kan niet door ontwikkelaar beantwoord worden.

Nadrukkelijk aandacht voor de reactie van de bewoners van Oosterdorpsstraat 170. Zij kunnen zich niet vinden in de nieuwe plannen. Zonder opgaaf van inhoudelijke argumentatie. Woudenburcht Ontwikkeling en Arcom Partners bieden aan om hierover verder in overleg te gaan. De bewoners van Oosterdorpsstraat 170 hebben de contactgegevens van Arcom Partners ontvangen t.b.v. het inplannen van een vervolgafspraak. Tijdens de verdere procedurele afhandeling van het plan kunnen deze gesprekken plaatsvinden.

Tevens nadrukkelijk aandacht voor de reactie van de initiatiefnemers van zorgontwikkeling Klaarwater 2. De initiatiefnemers van zorgontwikkeling Klaarwater 2 waren aanwezig. Zij hebben geen direct inhoudelijke reactie op de voorgenomen plannen. Zij bevestigen de grote zorgvraag en zien geen concurrentie tussen de beide plannen. Wel voeren zij uitgebreid overleg met Michiel As, planoloog van de gemeente Nijkerk over de voortgang van hun eigen initiatief Klaarwater 2. Concreet verzoek aan de gemeente Nijkerk om hierin te faciliteren.

5. **Samenvattend**
   Samenvattend een goed overleg met omwonenden, goede terugkoppeling en feedback ontvangen. Met nadrukkelijk verzoek om aandacht voor de verkeerssituatie van de Oosterdorpsstraat, de reactie van de bewoners van de Oosterdorpsstraat 170 (inplannen vervolgoverleg) en de reactie van de initiatiefnemers van zorgontwikkeling Klaarwater 2 (verzoek facilitering door gemeente Nijkerk van eigen initiatief).

Opgesteld door:

ARCOM Partners B.V.
J. IJsseldijk