

Participatieverslag

Gebiedsontwikkeling Majoorweg/ In de West te Amerongen

Inhoud

1. Inleiding
2. Het participatietraject
3. Uitkomsten bijeenkomst 24 april 2023
4. Vervolgstappen
5. Nawoord

Bijlagen:

1. Presentatie architect van het woningbouwplan

1. Inleiding

Gebiedsontwikkelaar Ingenious wil aan de Majoorweg 11-13 in Amerongen 48 woningen bouwen, passend binnen de maat en schaal van Amerongen. Hiervoor is een schetsplan opgesteld dat voldoet aan de randvoorwaarden, beleidsregels en eisen die door de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn bepaald.

We hebben de ambitie om een plan te maken dat goed aansluit bij de woningbehoefte en bijdraagt aan de leefbaarheid van Amerongen. Fraaie woningen en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit is daarbij een speerpunt.

Het plan is op ambtelijk niveau besproken met de gemeente en voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders. Op 17 januari 2023 heeft het college besloten positief tegenover het plan te staan. Met dit besluit kunnen wij het plan verder gaan uitwerken en bespreken met de omgeving met als doel om input op te halen voor het plan en het goed te laten aansluiten op wensen en ideeën uit de omgeving. Hiervoor is dan ook een participatie bijeenkomst georganiseerd, die op 24 april 2023 heeft plaatsgevonden.

We hopen op een brede betrokkenheid bij de uitwerking van het plan. Met een grote betrokkenheid en goede input kunnen wij er voor zorgen dat er een optimaal plan gerealiseerd kan worden, dat goed aansluit bij haar directe omgeving.

2. Het participatietraject

Wij willen graag in gesprek met omwonenden en belanghebbenden over het schetsplan. Dit is een werkwijze die vooruitloopt op de invoering van de Omgevingswet en past binnen de Aanpak Participatie bij planvorming gemeente Utrechtse Heuvelrug 'Sluit je aan? #verbinden #doen'. Brede participatie in een zo vroeg mogelijk stadium levert immers betere plannen op. Ingenious gebruikt graag de kennis uit de omgeving om de plannen te optimaliseren. Een beter plan kan rekenen op meer draagvlak in de omgeving. Zowel op de korte termijn tijdens de ontwikkeling, als op de lange termijn na realisatie en oplevering, komt draagvlak de voortgang van de plannen en uiteindelijk de leefbaarheid in de omgeving ten goede.

Goede participatie vergt een open houding en goede informatie in een zo vroeg mogelijk stadium. Door de geldende randvoorwaarden voor woningbouw op deze locatie, is de ontwerpruimte beperkt. In verkennende gesprekken met vertegenwoordigers van de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn verschillende opties de revue gepasseerd. Voor Ingenious ligt er nu een optimale schets van een haalbaar plan dat beperkt invloed heeft op de omgeving. Wij zien in deze schets een basis om het gesprek aan te gaan en relevante input op te halen uit de omgeving. Immers, bij elke verdere uitwerking in dit stadium beperken we de ruimte voor beïnvloeding door de omgeving. We streven naar een optimum tussen haalbaarheid van het plan binnen de geldende regels en openheid in een tijdig gesprek met de omgeving.

In dit hoofdstuk is opgenomen hoe de participatie tot op heden is vormgegeven, in welke stappen, welke communicatiemiddelen zijn ingezet om omwonenden en belanghebbenden te betrekken bij de participatie en in welke mate gebruik is gemaakt van deze mogelijkheden.

Participatie aanpak in verschillende stappen

Stap 1 Informeren direct omwonenden en gemeenteraad

Op donderdag 19 januari 2023 zijn direct omwonenden door middel van een brief geïnformeerd over het woningbouwplan. Bij 52 huishoudens aan de Majoorweg, In de West en de Prins Bernhardlaan is persoonlijk een brief afgegeven waarin een aankondiging van het woningbouwplan is opgenomen. In deze brief is beschreven hoe men in contact kan komen met Ingenious en hoe men op de hoogte kan blijven van de ontwikkelingen rondom het woningbouwplan. Ook is aangegeven dat in het eerste kwartaal van 2023 het plan wordt gepresenteerd en dat er gelegenheid is om input te geven en mee te denken bij de verdere uitwerking van het plan.

Op maandag 23 januari 2023 is door de gemeente een persbericht uitgegeven waarin de plannen beschreven zijn. Tevens is de gemeenteraad, door middel van een Raads Informatie Brief, geïnformeerd over de plannen en het besluit van het college om positief te staan tegenover het woningbouwplan.

Stap 2 Informeren van betrokken organisaties

Gelijktijdig met stap 1 zijn enkele betrokken organisaties benaderd om in overleg te treden. Zo is er op 22 februari 2023 een afspraak geweest met het Seniorenplatform Utrechtse Heuvelrug en op 18 april 2023 heeft een overleg plaatsgevonden met Muziekvereniging Ons Genoegen. Bij beide gesprekken is het schetsplan gepresenteerd en is een toelichting gegeven op het plan. Vervolgens is gevraagd om input voor de verdere uitwerking van het woningbouwplan.

Stap 3 Participatiebijeenkomst

Op maandag 24 april 2023 heeft een participatiebijeenkomst plaatsgevonden in de Napoleon schuur aan de Jhr. Burg. H. van den Boschstraat 44 te Amerongen.

Stap 3a Uitnodiging participatiebijeenkomst

De avond is op de volgende manieren onder de aandacht gebracht:

- Direct aanwonenden die in het verleden op de hoogte zijn gebracht van de woningbouwplannen kregen een uitnodiging. Hiervoor zijn bij 52 huishoudens brieven afgegeven.
- Diverse personen die in het verleden belangstelling hebben getoond, zijn per mail uitgenodigd. Dit zijn ook woningzoekenden. Hiervoor is naar 17 mailadressen een uitnodiging gestuurd.

Mensen die aanwezig wilden zijn, werden verzocht om zich aan te melden. Uiteindelijk hebben 27 personen zich aangemeld om aanwezig te zijn.

Stap 3b Inhoud van de bijeenkomst

Vanaf 19.15 uur konden mensen binnenlopen en werden zij ontvangen met een kop koffie of thee. De avond werd vervolgens rond 19.30 uur geopend door een gespreksleider. Zij stelde zichzelf voor en gaf aan hoe de avond zal verlopen.

Daarna werd in een vraaggesprek met de ontwikkelaar een beeld geschetst van het proces tot op heden. De architect heeft vervolgens het schetsplan gepresenteerd en toegelicht.

Na de presentatie van het schetsplan was er ruimte om, vanuit de zaal, vragen te stellen. Deze werden beantwoord door de ontwikkelaar en/of de architect.

Na afloop zijn medewerkers van Ingenious en de architect het gesprek aangaan met omwonenden, overige belanghebbenden en belangstellenden. Persoonlijke vragen zijn beantwoord en suggesties, ideeën en opmerkingen zijn genoteerd.

Stap 3c Inbreng op schetsplan

Tot en met vrijdag 12 mei 2023 hebben mensen de gelegenheid gehad om te reageren op het schetsplan. Reageren was mogelijk op de volgende manieren:

- Door het invullen van een (papieren) ideeënkaart;
- Via de website www.aandebosrandamerongen.nl;
- Door een mail te sturen naar [REDACTED]@ingenious.nl.

3. Uitkomsten bijeenkomst 24 april 2023

Tijdens en na de participatiebijeenkomst van 24 april 2023 hebben wij veel ideeën, suggesties en opmerkingen ontvangen op het schetsplan. We bedanken iedereen die hier een bijdrage aan geleverd heeft voor de inbreng.

In totaal zijn er 16 reacties binnen gekomen op het schetsontwerp

- 8 reacties via de (papieren) ideeënkaart;
- 3 reacties via de website;
- 5 reacties via de e-mail.

Alle ontvangen reacties en input zijn gebundeld en beoordeeld. Hieronder is een samenvatting opgenomen van de ontvangen reacties. We beseffen dat we niet alle ontvangen inbreng één op één hebben opgenomen in de samenvatting. Alle inbreng is echter wel door ons geïnventariseerd en bekeken.

De ontvangen inbreng hebben we onderverdeeld in de volgende thema's:

1. Afwikkeling (auto)verkeer en parkeren
2. Bouwen voor een brede doelgroep
3. Verlies van uitzicht
4. Inrichting grasland
5. Overige inbreng

Thema 1. Afwikkeling (auto)verkeer en parkeren

Enkele opmerkingen zijn gemaakt op het gebied van de verkeersafwikkeling van auto's. Er wordt geopperd om het verkeer te spreiden (deel via In de West en een deel via de Majoorweg). Met name de verkeersafwikkeling via de Majoorweg leidt tot vragen. Daarnaast vragen mensen zich af of de Majoorweg deze afwikkeling aan kan. Er worden suggesties gedaan om de Bertus Leendersweg door te trekken en zo de woningen aan de Majoorweg te ontsluiten.

Er zijn opmerkingen gemaakt over het aantal parkeerplaatsen. Er wordt meegegeven om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen. De straat In de West is momenteel al vol met auto's. Daarnaast wordt aangegeven dat er rekening moet worden gehouden met de breedte van In de West. Hier staan auto's van aanwonenden geparkeerd.

Thema 2. Bouwen voor een brede doelgroep

Een veel terugkerende opmerking is het bouwen voor specifieke doelgroepen. Bouwen voor starters, realiseren van voldoende sociale woningen, het bouwen van betaalbare woningen en levensloopbestendige woningen kwam veelvuldig terug als opmerking. Hierbij wordt aangegeven dat er een wens is om meer sociale huurwoningen te realiseren en meer sociale koopwoningen. Ook is een opmerking gemaakt om de appartementen groter te maken dan de circa 60 m2 die nu opgenomen is in het plan.

Ook kwamen tijdens de participatieavond enkele verzoeken om rekening te houden met het realiseren van levensloopbestendige woningen. Denk hierbij aan koopappartementen. Naast de vraag naar deze woningen gaven mensen als argument mee dat dit de doorstroming zou bevorderen. Daarnaast hechten veel mensen er waarde aan om te bouwen voor de Amerongers.

Thema 3. Verlies van uitzicht

Omwonenden van, met name, In de West geven aan hun uitzicht te verliezen wanneer hier woningen gebouwd gaan worden. De suggestie wordt gedaan om de tweekappers aan In de West levensloopbestendig te maken en daardoor lager te bouwen dan de 2 lagen met kap die nu in het schetsontwerp zijn opgenomen.

Met de realisatie van het bouwplan zijn aanwonenden bang voor een waardedaling van hun woningen.

Thema 4. Inrichting grasland

Let bij de inrichting van het grasland op het voorkomen van overlast. Overlast door bijvoorbeeld hangjongeren dient voorkomen te worden. Ook zijn er vragen gesteld waarom er een ingerichte groenvoorziening moet komen. Er ligt een groot bos naast de locatie.

Houd bij de inrichting van de speelvoorziening rekening met de veiligheid van kinderen (geen sloten naast de speelplek). Ook dient rekening te worden gehouden met de privacy van de naastgelegen woningen. Op dit moment wordt een deel van het bestaande groen aan In de West als rommelig ervaren.

Thema 5. Overige inbreng

Er wordt meegegeven om te kijken naar de situering van de twee onder een kapwoningen. Kunnen deze gedraaid worden of op een andere wijze worden gesitueerd?

Denk aan een parkeergarage onder het appartementenblok. Dit scheelt een hoop "blik" op straat.

De riolering van In de West is aangelegd voor de toen benodigde capaciteit. Het riool kan de huidige afvoer van (regen) water niet meer aan. Houd bij de aanleg rekening met het bestaande riool.

Houd rekening met de in de buurt aanwezige dieren (waaronder dassen, marters, vleermuizen, uilen, etc.).

Kunnen direct aanwonenden een eerste koopoptie krijgen op de woningen.

4. Vervolgstappen

De afgelopen periode hebben wij input ontvangen vanuit direct aanwonenden, betrokken organisaties en overige belangstellenden.

Deze input nemen we, waar mogelijk, mee in de verdere uitwerking van de plannen.

Naast de opgehaalde input spelen ook andere factoren een rol. Zo zullen we bij de uitwerking van de plannen rekening houden met de uitkomsten van diverse onderzoeken (waaronder milieu, geluid, ecologie, bodemgesteldheid en verkeer). Ook de beleidsregels van de gemeente (en overige overheidsinstanties) worden meegenomen in de verdere planontwikkeling.

De uitkomsten van de opgehaalde inbreng en de resultaten van de onderzoeken zullen, waar mogelijk, verwerkt worden in het woningbouwplan.

Het woningbouwplan zal gepresenteerd worden aan de directe omgeving.

5. Nawoord

Op bovenstaande wijze is er een relatief korte periode van intensief contact met omwonenden en belanghebbenden. Dit sluit aan bij de participatie aanpak van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, zorgt voor optimale beïnvloedingsruimte in dit stadium en vergt van omwonenden een beperkte inspanning. Te allen tijde blijft Ingenious bereikbaar en beschikbaar voor overleg met omwonenden, belangenverenigingen en de gemeente.

We zijn blij met de grote betrokkenheid en interesse bij de ontwikkeling van het gebied en de reacties die wij hebben ontvangen. De aangedragen inbreng zorgt ervoor dat het plan verder geoptimaliseerd kan worden.

We bedanken alle betrokkenen hartelijk voor hun inbreng tot dusver.