

Verslag

Participatie

Herontwikkeling Spronksweg – Hollanderstraat

Datum: Maart 2023



Inleiding

Omnia Wonen heeft het voornemen om haar woningvoorraad te vernieuwen. Het plan is om de 28 woningen te vervangen door circa 60 nieuwe woningen. Voorjaar 2021 is hiervoor een principe verzoek ingediend bij de Gemeente Oldebroek. De Gemeente heeft op 1 juni 2021 haar goedkeuring verleend op het principeverzoek. Eén van de voorwaarden voor de verdere planontwikkelingsproces is een vroegtijdige participatie met de bewoners en directe omgeving.

Participatie

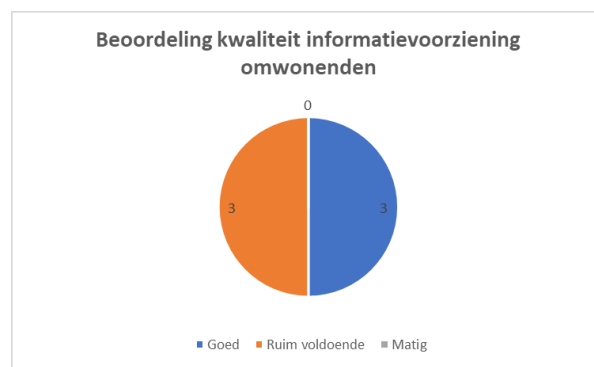
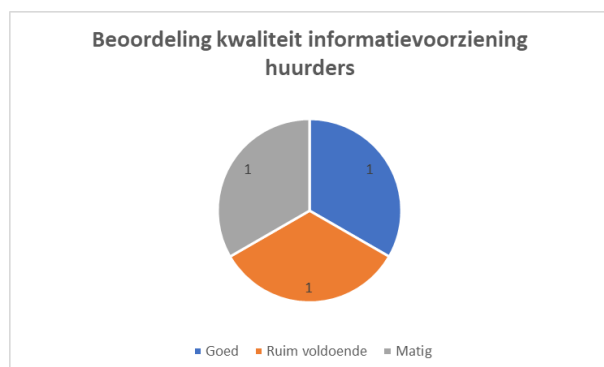
Voor de participatie is trede 1 'Informereren' van de participatieladder toegepast. De participatieladder maakt onderdeel uit van het gemeentelijk participatiebeleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 10 maart 2022. Het doel van de participatie is het informeren van de eigen huurders en (directe) omwonenden over de voorgenoemde ruimtelijke studie en de ambitie van de binnen- en buitenruimte van het toekomstig sloop- nieuwbouwplan aan de Spronksweg en Hollanderstraat.

Doel & opzet inloopbijeenkomst

Vooraf is het gewenste doel van de participatie bepaald. Het voornaamste doel is vooral voor het ophalen van eerste reacties van de huurders en de directe omwonenden op de plannen. Een ander gewenst doel is een mate van betrokkenheid krijgen voor een goede afstemming in het planproces.

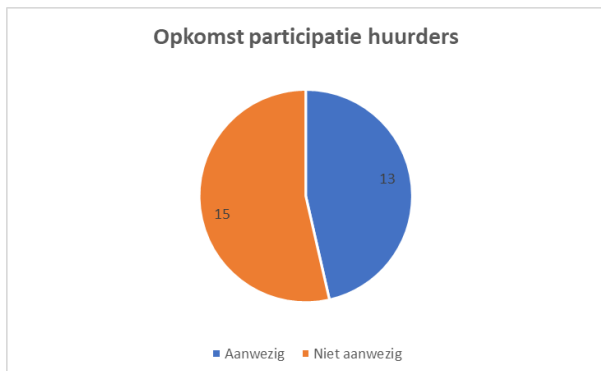
Op twee verschillende avonden zijn de huurders van Omnia Wonen en de direct omwonenden uitgenodigd. De avond had een vrije inloop en een informeel karakter. Huurders werden met behulp van informatiepanelen geïnformeerd. Op de avonden waren medewerkers van de gemeente Oldebroek, IMOSS (stedenbouwkundig bureau) en Omnia Wonen vertegenwoordigd.

De kwaliteit van de informatievoorziening in de vorm van persoonlijke uitleg, tekst en visualisatie (afbeelding) is als ruim voldoende tot goed beoordeeld.



Participatie huurders

De participatie met de huurders is gehouden op **29 juni 2022**. Voor deze bijeenkomst waren 28 adressen uitgenodigd. Hiervan zijn 13 adressen op de avond aanwezig geweest. Dit is een opkomstpercentage van ruim 46%.



Afb. opkomst huurders



Afb. foto bijeenkomst 29 juni 2022

Participatie omwonenden

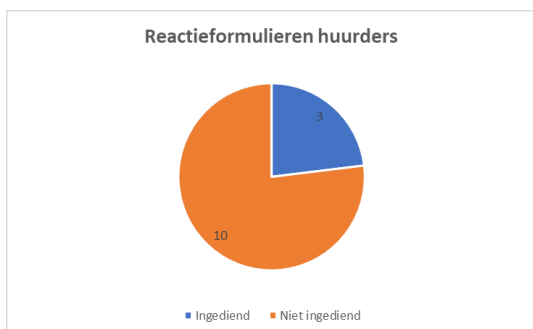
De bewonersparticipatie met de omgeving is gehouden op **4 juli 2022**. Voor deze bijeenkomst waren 70 adressen uitgenodigd. Hiervan zijn 14 adressen op de avond aanwezig geweest. Dit is een opkomstpercentage van 20%.



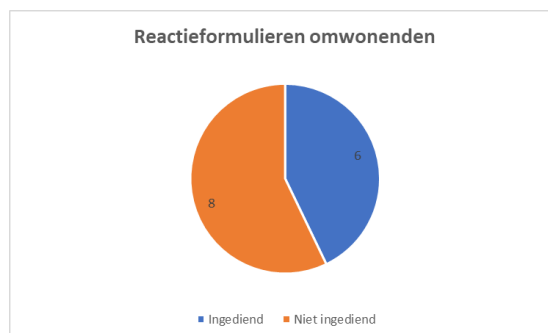
Afb. opkomst participatie omwonenden

Reactieformulieren

Om input van de aanwezigen te ontvangen is gebruik gemaakt van een reactieformulier (bijlage 1). Op de avond zelf konden huurders en omwonenden het formulier invullen en achterlaten. Op 29 juni hebben vier adressen (huurders) een reactieformulier achter gelaten en op 4 juli waren dit 6 adressen (omwonenden).



Afbeelding: Ingevulde reactieformulieren t.o.v. adressen bestaande huurders



Afb.: ingevulde reactieformulieren t.o.v. adressen omgeving

De in het reactieformulier gestelde vragen en antwoorden zijn in **bijlage 4** gevisualiseerd weergegeven.

Specifieke reacties n.a.v. participatie huurders

De drie huurders die een reactieformulier hebben achtergelaten hebben zeer nadrukkelijk de wens uitgesproken om terug te keren als bewoner in de nieuwbouw woningen. In de 'keukentafel' gesprekken met de huurders (hebben plaatsgevonden eind 2022/ begin 2023) wordt dezelfde vraag nog een keer gesteld om onze huurders een terugkeermogelijkheid aan te bieden.

Andere specifieke reactie van huurders waren:

1. *Kan ik terug naar de Hollanderstraat?*
2. *Graag z.s.m. duidelijkheid over de definitieve plannen;*
3. *Aandacht leefbaarheid voor en tijdens de sloop van de woningen;*

1. *Kan ik terug naar de Hollanderstraat?*

Het is mogelijk om terug te keren als huurder van één van de woningen in de Hollanderstraat. Er zal een sociaal plan worden opgesteld voor de huurders van Omnia Wonen waarin o.a. de vergoeding voor de verhuiskosten worden geregeld.

2. *Graag z.s.m. duidelijkheid over de definitieve plannen.*

In de jaren 2023/2024 zal het sloop- en nieuwbouwplan verder uitgewerkt worden. Bewoners worden op regelmatige basis geïnformeerd over de voortgang vanuit verschillende communicatiemiddelen (o.a. een nieuwsbrief, de website en een inloopavond) over de voortgang van het proces.

3. *Aandacht voor leefbaarheid voor en tijdens de sloop van de woningen*

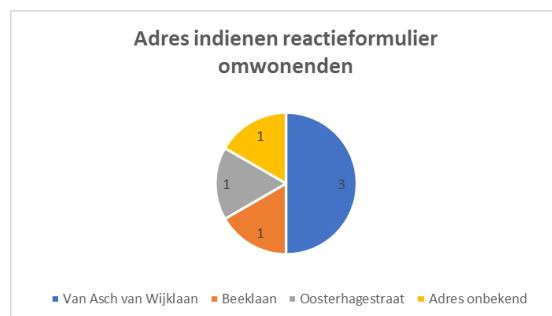
In het sociaal plan worden maatregelen opgenomen om de leefbaarheid tot aan de sloopwerkzaamheden te borgen. Het gaat hier onder andere om het tijdelijk verhuren van leegstaande woningen, blijven uitvoeren van (noodzakelijke) reparaties aan de woningen, woningen die niet verhuurd kunnen worden er bewoonbaar uit laten zien (gordijnen/automatische verlichting), het onderhouden van het groen in de tuinen van leegstaande woningen en snel acteren bij overlast. Indien nodig is er overleg met huurdersvereniging, de belangengroep, Omnia Wonen, Gemeente en huurders. Tijdens de sloopwerkzaamheden zal er aandacht zijn voor de veiligheid en het beperken van overlast naar de omgeving.

Specifieke reacties n.a.v. participatie omwonenden

Vanuit de directe omwonenden zijn 6 reacties ingediend. De reacties kwamen van bewoners uit de Van Asch van Wijklaan, Beeklaan, Oosterhagestraat en één anonieme reactie (zie afbeelding).

De specifieke reacties van de omwonenden waren:

1. Meer informatie richting omwonenden zodra plannen concreter zijn uitgewerkt;
2. Omwonenden blijven graag op de hoogte van de ontwikkelingen (b.v. door een nieuwsbrief);
3. Omruilen type appartementen complex van locatie;
4. Complex van drie woonlagen niet passend binnen Oldebroek;
5. Beperking van overlast door veelvoud van bewoners;
6. Instellen van een parkeerverbod Asch v. Wijklaan;



Afb. adres indienen reactieformulier omwonenden

7. Inspraakmogelijkheid van omwonenden in proces;

1. Meer informatie richting omgeving zodra plannen concreter zijn uitgewerkt

Zodra het plan uitgewerkt is naar een 'voorlopig ontwerp' zal er opnieuw een informatiebijeenkomst voor huurders en omwonenden georganiseerd worden. In de presentatie van dit ontwerp zal meer duidelijkheid zijn over de woningaantallen, vormgeving van het gebouw e.d.

2. Omwonenden blijven graag op de hoogte van de ontwikkelingen

De huidige huurders van Omnia Wonen ontvangen minimaal per kwartaal een nieuwbrief over de voortgang van het project. Omwonenden worden tussentijds op de hoogte gebracht over de voortgang. De eerste keer zal voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan (medio 2023).

3. Een wooncomplex van drie woonlagen niet passend binnen Oldebroek

In ruimtelijke studie van IMOSS is rekening gehouden met de hoogte van de complexen in relatie tot omgeving en bestaande woningen. De hoogte zal niet aangepast worden in verband met de haalbaarheid (benodigde woningaantallen en financiën) van het project.

4. Omruilen type appartementen per complex

In de uitwerking van het plan vindt de exacte invulling van de typen appartementen per complex plaats. Dit punt wordt nader onderzocht.

5. Beperking van overlast door veelvoud bewoners

De overlast wordt beperkt doordat verkeersbewegingen (entree appartementen) en het parkeren van bewoners/bezoekers voornamelijk op het binnenterrein van het ontwikkelgebied zal plaatsvinden. De hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen en inzamelpunten voor huisvuil zal bepaald worden op basis van de geldende normen.

6. Inspraakmogelijkheid van omgeving in proces

Er is een formele inspraak mogelijkheid voor bewoners in de bezwaartermijn van het voorontwerp bestemmingsplan en de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

7. Instellen parkeerverbod Van Asch van Wijklaan

Beoordelen noodzaak instellen parkeerverbod is aan de gemeente Oldebroek. Deze melding zal door Omnia Wonen worden overgedragen.

Conclusie

De participatie met de huurders van Omnia Wonen en de directe omwonenden is naar tevredenheid en goed verlopen. De aanwezigen hebben positief gereageerd op de voorgenomen plannen. Gebleken is vanuit de reacties dat de verstrekte informatie ruim voldoende tot goed was. Er is ruim de gelegenheid gegeven om vragen te stellen. In het vervolgproces zullen de meegegeven aandachtspunten onderzocht worden en daar waar mogelijk is verwerkt worden in het plan.

Bijlagen

1. Uitnodiging inloopavond 29 juni 2022;
2. Uitnodiging inloopavond 4 juli 2022;
3. Verspreidingsgebied genodigden;
4. Reactieformulier inloopavond 29 juni;
5. Reactieformulier inloopavond 4 juli;
6. Visualisatie reacties participatie;