Memo participatieverslag

Project : Nieuwbouw 21 appartementen te Appelscha
Projectnummer : 2021293
Datum : 23-04-2025
Plaats : Appelscha
Opgesteld : Studio JK
Betreft : Participatie verslag periode juli 2023 tot en met februari 2025

Tijdens het ontwerpproces zijn er verschillende overlegmomenten en presentaties georganiseerd om de omgeving actief te betrekken bij de ontwikkeling. Dit uitgebreide participatieproces heeft geleid tot een plan dat beter wordt gedragen door de omwonenden.

Gedurende het proces zijn er ook enkele zienswijzen ingediend. Door in gesprek te blijven met de omwonenden en kwaliteit altijd centraal te stellen, is het ontwerp in meerdere fasen aangepast, wat heeft geleid tot het uiteindelijke plan.

Door ruim de tijd te nemen voor de participatie, met meerdere gesprekken en presentaties, hebben we in nauwe samenwerking met de omwonenden een ontwerp kunnen ontwikkelen waar meer draagvlak voor is. Hieronder beschrijven we de verschillende stappen van het participatieproces. We zijn trots op hoe het proces is opgezet en hoe het is verlopen. De gesprekken met de omwonenden hebben waardevolle inzichten opgeleverd die het ontwerp hebben versterkt.

1e ronde presentatie en gesprekken:

Het eerste ontwerp werd op 10 juli 2023 gepresenteerd aan de omwonenden via een inloopbijeenkomst. De omwonenden van de bouwlocatie en de gemeente Ooststellingwerf werden per brief uitgenodigd. Bijna alle uitgenodigde omwonenden en twee medewerkers van de gemeente waren aanwezig. Twee omwonenden gaven per e-mail aan niet aanwezig te kunnen zijn, waarna de opdrachtgevers een aparte afspraak met hen maakten.

Tijdens de inloopbijeenkomst werden 3D-tekeningen van het exterieur en plattegronden met geveltekeningen getoond. De aanwezigen konden vragen stellen aan de opdrachtgevers en Studio JK.

Het ontwerp voor de nieuwbouw met 24 appartementen is besproken. Er is draagvlak voor de nieuwbouw, en men waardeert het feit dat de verouderde panden vervangen worden door een gebouw van hogere ruimtelijke kwaliteit.

Enkele omwonenden maakten zich zorgen over de hoogte van het gebouw. Om deze zorgen te verhelderen, werd afgesproken om dronefoto's te maken van de verdiepingen, zodat duidelijk wordt hoe de zichtlijnen vanuit de nieuwe appartementen naar de omgeving zullen zijn.

De aanwezigen konden aangeven of zij een aanvullend persoonlijk gesprek wilden. Na de bijeenkomst werden op 4, 6 en 14 november 2024 persoonlijke gesprekken gehouden. In overleg met de opdrachtgever worden er aanpassingen in het ontwerp gemaakt, die momenteel verder worden uitgewerkt. Deze wijzigingen zijn aangegeven in de 3D-beelden. Ook is een schaduwstudie opgesteld waarin de schaduw van zowel het bestaande gebouw als het voorgestelde ontwerp, inclusief de aanpassingen, wordt weergegeven. De verslagen van de gesprekken, inclusief de bijlagen, zijn ter info naar de betrokkenen gestuurd.

2e ronde presentatie en gesprekken:

Het tweede, aangepaste ontwerp werd op 23 september 2024 gepresenteerd via individuele gesprekken. De opdrachtgever stuurde verslagen van deze gesprekken per e-mail naar de betrokkenen.

Na de individuele gesprekken werd er een gezamenlijke bijeenkomst georganiseerd om de omwonenden te informeren over de aangepaste plannen en hen de kans te geven vragen en zorgen te uiten.

Alle omwonenden van de bouwlocatie werden per brief uitgenodigd voor de bijeenkomst, die vrijwel volledig werd bezocht. De gemeente Ooststellingwerf en Studio JK verzorgden de presentatie, waarin het bouwplan en de plannen voor de verdere stappen werden toegelicht.

Er zijn verschillende aanpassingen in het ontwerp doorgevoerd, deels als gevolg van eerdere gesprekken en feedback. Deze aanpassingen omvatten:

- Verminderen van aantal appartementen van 24 naar 21 stuks,

- Het gebouw is verkleind door minder m2 te bebouwen
- De 2e verdieping is ter plaatse van de westzijde bij 1 stramien komen te vervallen (verlaging van 3 naar 2 bouwlagen)
- De 2e verdieping is komen te vervallen van de achterste vleugel (verlaging van 3 naar 2 bouwlagen)
- Parkeergarage is komen te vervallen

In de presentatie worden de aanpassingen toegelicht en uitgelegd hoe deze wijzigingen bijdragen aan een betere ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Er werden echter zorgen geuit over de hoogte van het gebouw, vooral met betrekking tot schaduwwerking, privacyverlies en de algehele impact op de woonomgeving. In reactie hierop werd afgesproken om aanvullende 3D-beelden te maken. Deze zouden de omwonenden helpen een beter beeld te krijgen van hoe het nieuwe gebouw eruit zal zien in de context van de omliggende bebouwing. Ook werd er een vergelijkende gevelweergave opgesteld om de verschillen tussen het oorspronkelijke ontwerp en het aangepaste ontwerp te verduidelijken. Daarnaast werd er een uitgebreide schaduwstudie beloofd die de impact van het nieuwe gebouw op de schaduwwerking in de omliggende tuinen en straten zou analyseren.

Omwonenden kregen de mogelijkheid om via een formulier aan te geven of ze de aanvullende documenten, zoals 3D-beelden, gevelweergaven en schaduwstudies, wilden ontvangen. Ze konden ook aangeven of ze op de hoogte gehouden wilden worden van de verdere voortgang van het project.

De presentatie werd op 4 oktober 2024 verstuurd, en de aanvullende stukken zijn op 23 oktober 2024 verzonden.

Op 25 november 2024 vond nog een overleg plaats met 1 indiener van een zienswijze, waarin de plannen werden besproken en vragen werden beantwoord. Het belangrijkste punt was wederom de hoogte van het gebouw, waarbij werd aangegeven dat de bovenste verdieping mogelijk zou moeten vervallen.

Op 13 december 2024 vond er opnieuw een overleg plaats met 1 indiener van een zienswijze bij de gemeente Ooststellingwerf, waarin de plannen werden besproken en vragen beantwoord. Ook dit gesprek draaide voornamelijk om de hoogte van het gebouw, waarbij opnieuw werd gesproken over het laten vervallen van de bovenste verdieping.

3e ronde presentatie en gesprekken:

Het derde, aangepaste ontwerp werd op 27 januari 2025 gepresenteerd tijdens een gezamenlijke bijeenkomst. Het doel van de bijeenkomst was om de omwonenden te informeren over de aangepaste plannen en hen de gelegenheid te geven vragen en opmerkingen te uiten.

Alle omwonenden van de bouwlocatie werden per brief uitgenodigd voor de bijeenkomst, die bijna volledig werd bezocht. Ook de gemeente Ooststellingwerf was aanwezig. Studio JK verzorgde een gedetailleerde presentatie waarin de belangrijkste kenmerken van het aangepaste plan werden toegelicht.

De belangrijkste wijziging in het ontwerp betreft de vervallen derde verdieping. De derde verdieping is komen te vervallen om aan de wens van de omwonenden tegemoet te komen. Het aantal appartementen is ongewijzigd gebleven, maar de bergingen zijn nu los op het terrein geplaatst. Deze aanpassingen dragen bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, dit omdat het gebouw met deze aanpassingen minder schaduw geeft en rondom het gebouw meer ruimte is ontstaan.

Er werd gevraagd om een nieuwe schaduwstudie, die zal worden opgesteld. Deze zal inzicht geven van de schaduwwerking in de omgeving.

Er werd ook gevraagd of de bestaande openbare parkeerplaatsen aan de zijde van de nieuwbouw behouden kunnen blijven. De gemeente heeft inmiddels aangegeven akkoord te gaan met het behouden van deze parkeerplaatsen, maar de uiteindelijke inrichting hiervan zal later worden vastgesteld. Op het eigenterrein zijn 22 parkeerplaatsen aanwezig. In de openbare ruimte zijn nog 15 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 7 parkeerplaatsen worden meegeteld in de parkeernorm voor de appartementen. Er zijn meer parkeerplaatsen aanwezig dan conform de parkeernorm noodzakelijk zijn.

Verder werden er vragen gesteld over de mogelijkheid van een ‘nulmeting’ voor de start van de bouw, de inrichting van het terrein rondom de appartementen, de waterdichtheid van de nieuwbouw en de infrastructuur van de ijsbaan. Er is afgesproken dat er voor de start van de bouw een ‘nulmeting’

zal worden uitgevoerd. De inrichting van het terrein zal in overleg met de omwonenden plaatsvinden, en er zal op een later moment verder overleg plaatsvinden met de ijsvereniging.

De omwonenden kregen de gelegenheid om aan te geven of zij de presentatie wilden ontvangen. Op 31 januari werd de presentatie per e-mail naar de omwonenden verstuurd, en de aangepaste schaduwstudie werd op 10 februari 2025 verstuurd.

Er zijn geen aanvullende reacties op de e-mails ontvangen die nog verwerkt moeten worden. Op 23 april is per mail naar de omwonenden bevestigd dat de inspraak en participatie waar mogelijk zijn meegenomen in het plan en de toelichting/zienswijzennota.

Conclusie:

In nauwe samenwerking met de omwonenden zijn er verschillende aanpassingen in het oorspronkelijke ontwerp doorgevoerd. Gedurende het proces zijn er meerdere afstemmingsmomenten geweest, waaronder presentaties en individuele gesprekken, waarin de wensen en zorgen van de buurtbewoners zorgvuldig werden meegenomen. Door deze open dialoog en het gezamenlijk zoeken naar oplossingen, is het ontwerp steeds verder verfijnd. Dit heeft geresulteerd in een plan dat meer draagvlak van de omwonenden heeft verworven, maar ook rekening houdt met de specifieke context van de omgeving.