

Rapportage omgevingsdialoog Orthen-links Fase 4

Aanleiding:

Op de locatie van Wandelenstraat, Orthen, Margarethalaan, Orthense Donk ligt de laatste fase van Orthen-links. Op deze locatie is het plan om drie bestaande woningen te slopen en 22 appartementen en een buurhuiskamer terug te bouwen. Er ligt een vergevorderd bouwplan (VO/DO niveau) waarover reeds afgestemd is geweest en overeenstemming is bereikt met de gemeente en Cello (beoogd gebruiker) en de architect. Belangrijke voorwaarde is dat initiatiefnemer (BrabantWonen) zelf de omgevingsdialoog gaat organiseren wat voorwaardelijk is voor het aanpassen van het bestemmingsplan en uiteindelijk het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Plan van aanpak omgevingsdialoog

Doel:

Er is een meerledig doel, namelijk:

- a. Het informeren van de omwonenden over de voorgenomen plannen
- b. Het ophalen van mogelijke ideeën of suggesties op esthetiek/ontwerp (voornamelijk doelgroep 1)
- c. Het wegnemen van mogelijk bezwaren om een soepel vergunningstraject te lopen.

Doelgroepen

In feite zijn er drie groepen te benoemen die volgordelijk benaderd worden:

1. Direct omwonenden (7 adressen)
 - a. Orthen 82, 84, 86, 88, nr. 90 (sportschool)
 - b. Margarethalaan 2 (cafeteria) 4, 6 en 8 (6 en 8 zijn in tijdelijke gebruik)
 - c. Orthense donk 39
2. Bewoners uitkijkend op vlek 4 (49 adressen)
 - a. Alle overige bewoners van de Orthense Donk
3. Overige bewoners en bedrijven in Orthen-links

Overige belanghebbenden:

- Cello (Renate van den Broek, Sam Schoonus)
- Rayonteam (Amanda & Taoufik)
- Ellen de Groot, projectleider gemeente
- Wijkmanager Marie-Louise Claessens
- STOL
- Farent (Driss Benayad)
- Manon Pel (WGW) + Marlien van Goor (gemeente/communicatie)

Communicatiestrategie:

Vanuit de architect is voldoende beeldmateriaal voorhanden die getoond kunnen worden aan belanghebbenden. Door de Covid maatregelen is het wellicht niet mogelijk om een brede bijeenkomst te organiseren zoals gebruikelijk is. Er zal dus gebruik gemaakt moeten worden van digitale middelen en/of het organiseren van kleine bijeenkomsten of 1 op 1 gesprekken, passend binnen de geldende Covid maatregelen.

Omdat de doelgroep van Cello ook goed in beeld gebracht moet worden is het van belang om te onderzoeken of hier extra middelen voor ingezet kunnen worden zoals voorlichtingsfilmpjes of blogs/voorstelfilmpjes van deze mensen. Samen met Ernst van Rosmalen (EA evenementen) worden er informatiefilmpjes opgenomen die gebruikt kunnen worden bij digitale of fysieke bijeenkomsten en op de website.

Benadering doelgroep

Om de eerder benoemde doelgroepen te kunnen bereiken zijn er een aantal mogelijkheden benut om in contact te komen;

1. Individueel benaderen door een persoonlijk gesprek thuis, ondersteunt met beelden en voorlichtingsfilm. Met een aantal bewoners is vaker contact geweest en is er al een sociale band gecreëerd.
2. Collectief benaderen via een Teams bijeenkomst, ondersteunt met beeldmateriaal en voorlichtingsfilm. Eventueel bestaat de mogelijkheid om twee bijeenkomsten te organiseren zodat er binnen de 30 personen kan worden gebleven. Zes personen professioneel (BrabantWonen, gemeente, architect, Cello) maakt dat er 24 personen/adressen per bijeenkomst kunnen komen.
3. Een presentatie maken uit het beeldmateriaal, voorlichtingsfilm en opname van de bijeenkomst van groep 2.

Risico's en risicobeperkende maatregelen

- Niet iedereen is benaderbaar of bereid om fysiek overleg te voeren i.v.m. Covid.
 - o Mogelijke oplossing; In dat geval is de enige manier om te communiceren via brief, mail of digitaal overleg.
- De doelgroep van Cello kan bedreigend overkomen doordat er geen bekendheid is met de aard van de doelgroep en kan daarom leiden tot (ongenuanceerde) bezwaren.
 - o Extra aandacht door voorlichting maar ook het (letterlijk) zichtbaar maken van deze mensen.
 - o Pro actief wijkraad/bewoners en pers benaderen om draagvlak te creëren voordat er breed wordt gecommuniceerd.

Uiteindelijk is er op dinsdag 8 maart een fysieke bijeenkomst georganiseerd waar voor alle omwonenden een uitnodiging per brief hebben ontvangen.

Resultaten/opbrengsten uit gesprekken en bijeenkomst:

Vanuit bovenstaand plan van aanpak zijn er diverse individuele en collectieve gesprekken gevoerd.

Onderstaand, in chronologische volgorde, samengevat de zaken die zijn opgehaald als reactie of input op het project.

Orthen 86;

Gesprek gevoerd bij bewoner thuis op 2-8-2021, 12.00 uur.

Opmerkingen:

Afspraken:

Orthen 88;

Gesprek gevoerd bij bewoner thuis op 2-8-2021, 13.00 uur.

Opmerkingen:

Afspraken:

Margarethalaan 4;

Gesprek gevoerd bij bewoner thuis op 3-8-2021, 09.30 uur.

Opmerkingen:

Afspraken:

OrthenseDonk 39;

Gesprekken bij bewoner thuis gevoerd op 3-8-2021, 30-3-2022, 13-6-2022

Opmerkingen: bewoners hebben kennis genomen van de plannen en toelichting op de doelgroep. Beiden gaven aan geen bezwaren te hebben of te zien. Later spraken zij hun zorg uit over de privacy in hun eigen tuin vanwege de mogelijke inkijk in hun tuin. Daarvoor is separaat een studie gemaakt met diverse oplossingen om de inkijk weg te nemen. Bewoners hebben daarbij aangegeven dat het met name gaat over de inkijk in de overkapping in hun achtertuin. Daarbij hebben ze zelf de wens uitgesproken om deze inkijk weg te nemen door het plaatsen van een glazen pui in de aanbouw waarbij het glas wordt geblindeerd.

Afspraken: nader onderzoek over het plaatsen van een afsluitende glaspui in de aanbouw.

Orthen 84;

Gesprek gevoerd met bewoner via Teams gevoerd op 27-10-2021 om 17.00 uur.

Opmerkingen:

Afspraken:

Wijkraad STOL;

Gesprek gevoerd in het buurthuis (Margarethalaan 8) op 17-11-2021

Opmerkingen:

- parkeren, te weinig plaatsen omdat er ook van buiten de wijk wordt geparkeerd.
- parkeeroverlast vanuit de sportschool, parkeren op de stoep van Wandelenstraat.
- zorg over extra parkeerdruk vanuit het nieuwe appartementencomplex kortingsknaller.
- ook nog steeds veel gevaarlijke situaties mbt snel verkeer

Doelgroep;

- Er komen veel vragen vanuit de wijk over de doelgroep. Er wordt een document gedeeld met de STOL over de doelgroep Cello.
- Bij de informatieavond zal Cello ook aanwezig zijn om informatie te geven.

Buurthuis;

- Omvang en indeling van het buurthuis graag nader te bespreken, zoals de mogelijkheid van een scheidingswand.
- Het buurthuis is te klein om de verschillende (jeugd)activiteiten te kunnen huisvesten. Omdat de gemeente huurder is van het buurthuis, moet deze instemmen met een grotere ruimte.
- Het gebruik maken van grotere locaties voor grotere evenementen (zoals Sinterklaasfeest) zoals Nico Schuurmanshuis is niet mogelijk omdat er geen ruimte wordt geboden vanwege andere partijen.
- Beheerafspraken met Farent en gemeente over gebruik en sleutelbeheer.

San Salvatorstraat 2 heeft witte rolluiken. Toestemming gevraagd? Voorschrift is donkere rolluiken.

Margarethalaan 6:

Ten tijde van het opzetten van een omgevingsdialoog is deze woning verkocht aan een particuliere eigenaar. De nieuwe eigenaar is vooraf door de makelaar geïnformeerd over de bouwplannen tegenover zijn/haar woning. Op dat moment waren er geen bezwaren bij de nieuwe eigenaren.

Overige adressen:

Met een aantal adressen is geen of op een andere manier contact geweest over het project.

Met de eigenaar van de adressen Orthen 82 (cafeteria) en Margarethalaan 2 (woning bij cafeteria) en Margarethalaan 1 en 3 (kapsalon en bijbehorende woningen) is telefonisch contact geweest. Tevens is deze persoon (dhr. Goesten) ook op de informatie avond geweest bij de WeenerXL op 8 maart 2022. Met de eigenaar van Orthen 92 (sportschool) is geen contact geweest.

Tot slot

Met deze rapportage heeft BrabantWonen inzicht gegeven in haar aanpak om de omgeving te informeren en te betrekken over de voorgenomen plannen op de locatie van Wandelenstraat, Orthense Donk en Margarethalaan. Met de opgehaald informatie en input zijn een aantal zaken in het plan aangepast zoals het vergroenen van de achtergevels t.o.v. de achtergelegen woningen aan Orthen en het treffen van maatregelen t.b.v. de privacy van de woning Orthensedonk 39.

Bijlagen:

Openbare informatie op de website van BrabantWonen over het plan, de presentatie van 8 maart en de bijbehorende filmpjes zijn [hier](#) te vinden.