

Verslag participatie plan hoek Spoorstraat/Aaltenseweg, te Varsseveld

De onderstaande opzet is het verslag van de participatie met de omgeving van het plan.

Verslag van de participatie voor Plan Hoek Spoorstraat (perceel VSV00-D-5344)

Aalten, 15 mei 2024

Ontwikkelaar:	Heijnen Ontwikkeling & Beheer B.V.
Adres:	Nijverheidsweg 28 c, 7122 AC
Plaats:	Aalten

Inhoudsopgave

1. Algemene informatie
2. Toelichting plan, inclusief afbeeldingen
3. Omgevingsparticipatie
4. Conclusies
5. Vragen/opmerkingen naar aanleiding van het ontwerp

1. Algemene informatie

Onderwerp	Ontwikkeling van een woningbouwplan in Varsseveld, locatie hoek Spoorstraat/Aaltenseweg, perceel VSV00-D-5344. Dit plan voorziet in de woningbouw van 13 geclusterde rijwoningen in een U-vorm op het plan, en twee 2-onder-1-kap woningen en een vrijstaande woning aan de Spoorstraat. In totaal 18 woningen.
Datum participatie	Er hebben 4 rondes participatie plaatsgevonden: a) Informatieavond 1 (plenair, inloop), op 4 april 2023 b) Vervolg informatieavond 2 (plenair, inloop), op 16 mei 2023 c) Individuele gesprekken/contacten direct aanwonenden (op aanvraag), in de periode juli – september 2023 d) Vervolg individuele gesprekken/contacten direct aanwonenden (op aanvraag), in de periode maart – april 2024
Locatie participatie	De locaties van de respectievelijke bijeenkomsten waren als volgt: a) Zaalte Borchuus, in centrum van Varsseveld b) Zaalte Borchuus, in centrum van Varsseveld c) Bij omwonenden thuis, aan de keukentafel d) Bij omwonenden thuis, aan de keukentafel
Genodigden	De genodigden voor de plenaire sessies waren een selectie (in overleg met de gemeente) van omwonenden aan de Spoorstraat en Aaltenseweg, ca. 60 adressen (sessie a en b). Mede na advies van gemeente zijn individuele gesprekken aangeboden aan de direct aanwonenden aan het plan, waarna met de omwonenden die daar gebruik van maakten een afspraak is gemaakt voor vervolgoverleg.
Deelnemers	Opkomst van de plenaire sessie was hoog;(ca. 40-50 individuen); er was vrije inloop. De individuele gesprekken hebben met de merendeel van de direct omwonden plaatsgevonden.

2. Toelichting plan

Het plangebied is als volgt aangegeven op de kaart:



Het woningbouwinitiatief op deze locatie is ingedeeld als volgt:



De woningen zijn opgemaakt in een parkachtig gebied met veel groen, met de volgende samenstelling:

- Nummers 1 – 13: geclusterde woningen, levensloopbestendig
- Nummer 14: 1 vrijstaande woning, alzijdig ontworpen
- Nummer 15 – 18: 2 maal 2-onder-1-kap

Voor de verbeelding zijn er enkele referentiebeelden opgenomen:

Referentiebeelden architectuur en materialisering



3. Omgevingsparticipatie

Er hebben 4 rondes van participatie plaatsgevonden. Hieronder volgt een toelichting op de vorm en het verloop van de dialoog.

a) Informatieavond 1 (plenair, inloop), informatiebijeenkomst

De informatieavond heeft plaatsgevonden in het Borchuus, in een zaaltje met koffie en thee. De opkomst was hoog. Door de aanwezigen zijn inhoudelijke vragen gesteld over het plan. Een deel van het publiek was kritisch over woningbouw op deze locatie; Een ander deel van de aanwezigen reageerde enthousiast op het woningbouwplan. Er is een tweede informatieavond georganiseerd om nogmaals bij elkaar te komen ruim een maand later. De gestelde vragen zijn schriftelijk beantwoord (zie hoofdstuk 5) voordat informatieavond 2 heeft plaatsgevonden, voorzien van een aanpassing op het ontwerp.



b) Vervolginformatieavond 2 (plenair, inloop), informatiebijeenkomst

De tweede informatieavond heeft plaatsgevonden, met meer de nadruk op vrije inloop met verschillende tafels voor vragen en opmerkingen. Tijdens deze tweede informatieavond is verder ingegaan op vragen en opmerkingen van omwonenden over het plan. Er is door enkele omwonenden kritiek geuit op het plan. Dit is meegenomen in het procedureoverleg tussen ontwikkelaar en gemeente.

Aangepast ontwerp informatieavond 2:



c) Individuele gesprekken/contacten direct aanwonenden, keukentafelgesprek/individueel contact

Mede naar aanleiding van een gesprek met de gemeente is er besloten om individuele gesprekken/contactmomenten aan te bieden aan de direct omwonenden. Daar is door de meerderheid van de direct omwonenden op ingegaan, deels in de vorm van een individueel gesprek en deels in aanwezigheid van een kleine groep buurtgenoten tegelijk. Hierin is verder ingegaan op het ontwerp. Als grootste verbeterpunten zijn genoemd: afzien / vervanging van het appartementenblok van 6 appartementen (dit heeft geleid tot een aanpassing van het plan waarbij het appartementenblok is vervangen door 1 vrijstaande woning noordelijker op het plan), parkeersituatie beter inrichten met name aan de Spoorstraat (dit heeft geleid tot het intekenen van parkeergelegenheid meer centraal op het plan, met ontsluiting via de Aaltenseweg), en verkeersveiligheid (dit is telkens meegenomen in de afstemming met gemeente). Deze

individuele gesprekken waren kritisch en ook constructief; en hebben geleid tot een aanpassing op het ontwerp zoals hierboven aangegeven.

- d) Vervolg individuele gesprekken/contacten direct aanwonenden, keukentafelgesprek/individueel contact

De laatste ronde van de gesprekken heeft op dezelfde manier plaatsgevonden als de eerste ronde individuele gesprekken zoals hiervoor beschreven onder c). Tijdens deze gesprekken is ook het laatste ontwerp getoond met de aanpassingen zoals die in samenspraak met de gemeente zijn doorgevoerd. Het plan is aangepast naar 18 woningen, zoals hierboven getoond. Concessies hierin zijn met name: appartementencomplex vervangen door 1 vrijstaande woning, parkeren meer gespreid en centraler op het plan een ruimere parkeervoorziening, en twee maal een 2-onder-een-kap gesitueerd aan de Spoorstraat. De situering en doorgevoerde aanpassingen zijn beter ontvangen door een groter deel van de direct omwonenden dan de voorgaande ontwerpen. Het spreekt voor zich dat een 'verbetering' voor de één een 'verslechtering' voor de ander kan zijn. Met het uiteindelijke plan is getracht maximaal rekening te houden met de feedback zoals die is ontvangen tijdens de participatie.

Finale ontwerp plan hoek Spoorstraat/Aaltenseweg:



4. Conclusies

De plenaire sessies geven wisselende feedback: sommigen zijn neutraal t.a.v. het woningbouwinitiatief, sommigen staan negatief tegenover woningbouw en sommigen zijn positief over het initiatief en de wijze waarop de woningen ingetekend staan. Er is dan ook een tweede avond georganiseerd, waarbij een aanpassing op het plan – rekening houdend met de reacties van informatieavond 1 – is voorgelegd. Als vervolg zijn er in overleg met de gemeente nog (individuele) vervolgesprekken geweest met de direct omwonenden die daarvoor opteerden. Ook de tijdens deze gesprekken ontvangen feedback en de door de omwonenden benoemde knelpunten zijn zoveel als mogelijk verwerkt in het laatste ontwerp. Vanuit die constructie (zie hoofdstuk 2) is de conclusie dat het thans voorliggende plan – uitgaande van de situatie dat woningbouw op deze locatie wordt gehonoreerd – het meest passend is en het beste aansluit bij de visie van de omwonenden.

5. Vragen/opmerkingen naar aanleiding van eerste informatie sessie

Naar aanleiding van de eerste informatieavond is er schriftelijk ingegaan op de vragen en opmerkingen:

Vraag/opmerking: De parkeerplaatsen zijn erg gecentreerd aan de rechterzijde/oostzijde van het plan. Is het mogelijk dit meer te spreiden en in balans te brengen op het plan?

Reactie: Ja, er is een extra parkeerkoffer gecreëerd aan de linkerkant/westzijde. Tussen het appartementencomplex en de rijwoningen linksboven. De parkeerkoffer aan de rechterzijde is verkleind. De verkeerskundige van de gemeente stemt hiermee in.

Uiteindelijk is, n.a.v. reacties uit de buurt, de parkeerladder uit het plan gehaald en de ingetekende parkeerladder vanuit de ventweg Aaltenseweg is vanwege beeldkwaliteit weer aangepast naar langsparkeren zoals eerder bij de principe uitspraak is opgenomen.

Vraag/opmerking: Wordt er rekening gehouden met de verkeersveiligheid (met in- en uitrijden verkeer)?
Reactie: de parkeerplaatsen/uitritten zijn zo gesitueerd dat het de instemming heeft van de gemeente, en het vernieuwde plan is gecheckt op verkeersveiligheid.

Vraag/opmerking: de bewoners van rijwoningen kunnen niet dichtbij huis parkeren en de doelgroep is senioren. Kan dit worden aangepast?

Reactie: Ja, er is nu direct bij de woningen een parkeervoorziening gecreëerd, waardoor de afstand tot parkeerplaats tot het minimum is beperkt.

Vraag/opmerking: er zijn 22 woningen ingetekend op het plan. Is dat niet (te) veel?

Reactie: in overeenstemming met de gemeente is tot 22 woningen gekomen op het plan, wat een realistische afspiegeling is op dit planformaat. Uiteindelijk is na doorlopen van het participatieproces uitgekomen op een plan met 18 woningen.

Vraag/opmerking: omwonenden zien een risico op inkijk vanuit het appartementencomplex. Kan daar nader naar worden gekeken?

Reactie: de voorzijde van het appartement is zo gedraaid dat mogelijke inkijk beperkt wordt. Ook moeten bestaande bomen behouden blijven, en er staat 4 volwassen bomen naast het appartementencomplex (W3) bij de Spoorstraat. Verder, in het ontwerp is het de bedoeling dat de leefruimte in het appartement met name aan de achterzijde zal bevinden.

Aanvullend: het appartementencomplex is in het uiteindelijke plan geschrapt.

Vraag/opmerking: er zijn veel parkeerplaatsen ingetekend aan de rechterzijde. Wordt er rekening gehouden met de bebouwing die er aan grenst?

Antwoord: deze 'parkeerladder' is verkleind, voor betere spreiding op het plan. Ook is 'langsparkeren' toegepast aan de kant van de huidige bewoners. In het vernieuwde plan is ook extra beplanting voorzien om de impact tot het minimum te beperken. Vanwege de beeldkwaliteit is besloten om het parkeren wel te centreren in de rechter parkeerladder, maar dat deze groen wordt ingekleed om de impact te verkleinen en de groene uitstraling te versterken.

Vraag/opmerking: Kunnen de seniorenwoningen ook met de voordeur aan de andere kant?

Antwoord: we passen het 'geclusterd wonen' toe waarbij in beginsel de voordeuren naar de gemeenschappelijk binnentuin is voorzien. Hierdoor wordt de mogelijkheid tot contact vergroot. De achtertuinen zijn beperkt gebleven, en er is een verbijzondering bij de zijgevels richting de Aaltenseweg voorzien, om het geheel goed in te passen in de omgeving.

6. Bijlagen

Lijst met adressen is omwille van de AVG niet geopenbaard.