

kenmerk: 2021.017.C001

project: Egmondhof Koningsbosch

auteur: [REDACTED]

aan: [REDACTED] (Van Wijnen), [REDACTED] (Gemeente Echt-Susteren), [REDACTED] (Rho adviseurs)

verslag omgevingsdialoog

Het project Egmondhof in de kern Koningsbosch (gemeente Echt-Susteren) omvat de realisatie van twaalf levensloopbestendige woningen en acht eengezinswoningen samen met de bijbehorende infrastructurele- en groenvoorzieningen.

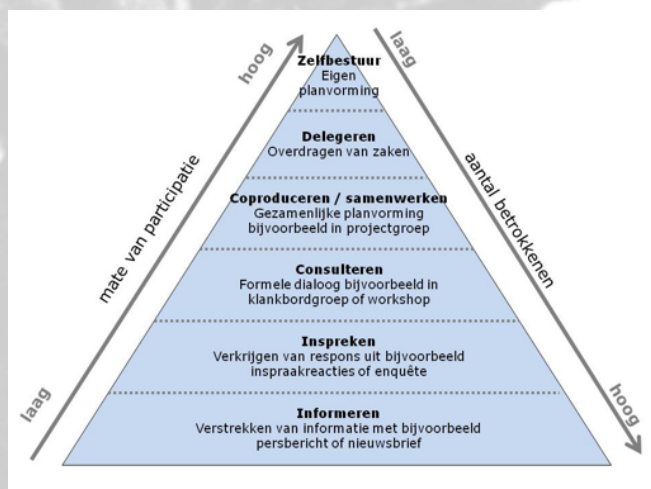
De locatie kent al de benodigde bestemmingen om realisatie van woningbouw mogelijk te maken, echter vanwege het opstellen van een nieuw en geoptimaliseerd stedenbouwkundig plan wordt een nieuwe bestemmingsplanprocedure geïnitieerd om het ruimtelijk juridisch kader te schetsen om het woningbouwplan mogelijk te maken.

Opzet omgevingsdialoog

De opzet van de omgevingsdialoog is driedelig van aard. Hieronder worden de diverse onderdelen benoemd en daarbij welke trede van de participatieladder het betreft.

- Persoonlijke gesprekken met direct aanwonenden (coproductie / samenwerking)
- Enquête / behoefteonderzoek (inspreken)
- Inloopbijeenkomst (informer en inspreken)

Per onderdeel volgt een beknopt verslag met daarbij de eventuele gemaakte afspraken en nader uit te voeren acties.



Figuur 1: gemeentelijke participatieladder

Persoonlijke gesprekken

Rondom het plangebied bevinden zich vier aangrenzende eigenaren. Met deze omwonenden is een persoonlijk gesprek gevoerd. Hieronder volgen de beknopte verslagen van de desbetreffende gesprekken.

De algemene insteek van de gesprekken betreft in eerste instantie het tonen en verklaren van de beoogde plannen en in tweede instantie het bekijken van de belendende grenzen om eventueel vast te stellen welke fysieke maatregelen genomen moeten worden in het kader van veiligheid en privacy.

Omwonende 1 – 12 september 2022

Omwonende vindt het jammer dat er een plan komt, maar ook weer blij dat voor bepaalde doelgroepen woningen worden gerealiseerd. Momenteel heeft men de projectlocatie in bruikleen van woningcorporatie Nester als paardenwei.

Er wordt een zorg geuit over de eventuele geluidsoverlast van de aan de planlocatie grenzende basisschool. Aangegeven wordt de woningen moeten voldoen aan de eisen van deze tijd en dat het geluidsniveau de geldende normen niet overschrijden.

Verder wordt opgemerkt dat de aangrenzende gymzaal haar hemelwater loost op het perceel. Dit wordt samen met de eigenaar van de gymzaal (gemeente Echt-Susteren) opgenomen.

Ten aanzien van de belendende percelen is de wens vanuit de omwonende dat er een fraaie en voldoende hoge erfafscheiding gerealiseerd wordt tussen de achterpaden/achtertuinen van de toekomstige woningen en hun paardenwei. Het voorstel is om hier een combinatie van beukenhaag met hekwerk te realiseren. Enerzijds voor hun privacy en anderzijds voor mogelijke stofoverlast richting de toekomstige bewoners door de paardenwei.

Afgesproken wordt dat Van Wijnen een concreet voorstel hierin zal doen, en dat dit voorstel op nader te bepalen tijdstip besproken zal worden.

Omwonende 2 – 27 september 2022

Owon geeft aan dat hij het fijn vindt dat na al deze jaren eindelijk een project van de grond komt. Hij geeft ook aan dat zijn woning te koop staat en dat hij er verder weinig bemoeienis mee zal hebben.

De achterzijde van het perceel van omwoonende grenst aan de het plangebied. Enige tijd geleden heeft omwonende in overleg met de gemeente Echt-Susteren een hekwerk geplaatst op de kavelgrens.

Vanuit privacy oogpunt is geen optimalisatie vanuit de huidige situatie gewenst. Aangegeven wordt dat als het wenselijk is, in de toekomst een vervolggесprek aangegaan kan worden met de eventuele nieuwe bewoners.

Omwonende 3 – 12 september 2022

Omwonende is blij dat eindelijk een invulling wordt gegeven aan de projectlocatie die zij destijds verkocht hebben aan de woningcorporatie. Omwonende geeft aan dat ze inmiddels een stuk van het verkochte land teruggekocht hebben. Hierdoor hebben ze een oprit en een achterom kunnen realiseren aangrenzend aan hun perceel.

Na de uitleg van de plannen geeft omwonende aan het jammer te vinden dat de woningen in dit plan iets verder naar voren gelegen zijn t.o.v. het oorspronkelijke plan. Hiermee wordt het uitzicht op de Prinsenbaan verminderd. Er wordt aangegeven dat het niet aannemelijk is dat de voorgevel rooilijn verder naar achteren zal worden verplaatst. Hierdoor worden de tuinen van deze woning te klein. Ook wordt aangegeven dat de stedenbouwkundige opzet met de gemeente is besproken d.m.v. een principeverzoek. Hier is positief op besloten door de gemeente.

Gezamenlijk wordt vastgesteld dat er wel een aanzienlijke afstand zit tussen hun woning en de nieuw te realiseren woningen. Ook wordt gekeken naar de bestaande erfafscheiding. Aangegeven wordt dat ten aanzien van de privacy een voorstel gedaan wordt. De hoogte van de erfafscheiding is nu ongeveer 140 cm. Wellicht dat dit aan de lage kant is i.r.t. toekomstige burens.

Afgesproken wordt dat t.a.v. de erfafscheiding / erfgrens een voorstel gedaan wordt en dat we nogmaals bijeen zitten om nader te overleggen.

Omwonende 4 – 11 januari 2022

Omwonende geeft aan blij te zijn dat er eindelijk een invulling komt van het gebied. Hij geeft ook aan dat hij een deel van zijn tuin beschikbaar wil stellen om eventueel nog extra ruimte te creëren voor woningbouw of een andere functie. Aangegeven wordt dat dit bespreekbaar wordt gemaakt en dat als hier behoefte aan is dit kenbaar wordt gemaakt.

Op de erfgrens heeft omwonende een grote haag staan. Hij vraagt hoe daarmee omgegaan wordt i.r.t. de nieuwe plannen. Er wordt aangegeven dat eerst gekeken wordt of de haag op de erfgrens staat, en hoe ver de haag erover heen groeit. Daarna bekijken we samen op welke manier het beste de erfafscheiding vormgegeven kan worden.

Enquête / behoefte onderzoek

Voorafgaand aan de inloopavond is in Koningsbosch een behoefteonderzoek uitgevoerd. Dit is gebeurd door het houden van een enquête onder de inwoners van Koningsbosch.

Om een zo groot mogelijk bereik te hebben met de enquête is gekozen voor zowel een digitale als een analoge variant van de enquête. De digitale variant was online beschikbaar

via www.koningsbosch.nl , een nieuws- en infowebsite met een redactie op vrijwillige basis. Daarnaast is in het parochieblaadje een nieuwsbericht geplaatst met als boodschap dat fysieke enquêtes op te halen waren bij een winkel in Koningsbosch en dat ingevulde enquêtes daarna op een privéadres ingeleverd konden worden.

Inwoners hebben circa 2 maanden tijd gehad om de enquête in te vullen. Negenenveertig personen / gezinnen hebben de enquête ingevuld. Hieronder volgen beknopt enkel conclusies. De volledige resultaten zijn als bijlage 1 toegevoegd.

Inloopbijeenkomst

Op 28 september 2022 - tussen 18:00 uur en 20:00 uur - is bij café de Boesjer in Koningsbosch een inloopbijeenkomst georganiseerd met als doel zoveel als mogelijk informatie te verstrekken over het project. Deze bijeenkomst is via diverse mediakanalen gepubliceerd waaronder:

- www.koningsbosch.nl (dorpswebsite met nieuws en evenementenkalender van en voor inwoners uit Koningsbosch)
- De Wingerd (huis-aan-huis parochieblaadje wat wekelijks verschijnt, zowel hardcopy in de brievenbus als online via www.koningsbosch.nl)
- Facebook (via de bedrijfspagina van Hartjes' ontwikkeling)

Tijdens de bijeenkomst werd aan de hand van acht foamborden op A0 tekst en uitleg gegeven over het project. Hierbij werden de volgende aspecten belicht:

- locatie en omgeving
- inrichtingsplan
- concept ontwerp bestemmingsplan
- 3D impressies plangebied (2)
- plattegronden en 3D levensloopbestendige- en eengezinswoningen (2)
- voorlopige uitkomsten enquête en concept planning

Het geven van uitleg over het plan aan de hand van foamborden is een bewuste keuze. Het biedt namelijk veel voordelen ten opzichte van het houden van een plenaire presentatie. Door de persoonlijke aandacht voor de mensen voelt iedereen zich op zijn gemak om vragen te stellen en om uitleg te vragen.

Hieronder volgen enkele indrukken van de bijeenkomst.



Figuur 2: impressie inloopbijeenkomst

Tijdens de bijeenkomst zijn louter positieve geluiden gehoord t.a.v. de ontwikkeling. De bezoekers die voornamelijk uit Koningsbosch afkomstig zijn, waren vooral blij dat eindelijk weer een ontwikkeling in het dorp plaats vond. Aan de hand van de foamborden werd tekst en uitleg gegeven over de plannen en werden vragen beantwoord.

Een aantal bewoners van de Prinsenbaan had wat specifiekere vragen over het (langs)parkeren aan de Prinsenbaan. Omdat de parkeerplaatsen die nu aanwezig zijn vaak worden gebruikt door omliggende bedrijven is het uitzicht op de (provinciale) weg (N274) beperkt. Ook werd aangegeven dat vaak (veel) te hard gereden wordt op de Prinsenbaan. Hiervan is in overleg met gemeente Echt-Susteren aangegeven dat de gemeente deze zorgen zal terugkoppelen aan het bevoegde gezag (Provincie Limburg)

Tijdens de bijeenkomst waren ook de diverse omwonenden (op uitnodiging) aanwezig. Dhr. [REDACTED] gaf aan dat hij graag in gesprek wilde gaan over de erfafscheiding en het zicht op de Prinsenbaan. Er werd bevestigd dat zeker een afspraak wordt gemaakt om e.e.a. met elkaar te bespreken.

In totaliteit waren circa 100 mensen aanwezig tijdens de bijeenkomst. Het gepresenteerde beeldmateriaal is naderhand online beschikbaar gemaakt via de website www.koningsbosch.nl.

Conclusies

De volgende conclusies zijn gebaseerd op enerzijds de enquête / behoeftepeiling en anderzijds de bevindingen tijdens de inloopbijeenkomst.

Circa 80% van de respondenten is geïnteresseerd in het kopen of huren van een woning in het plangebied. Hiervan is 80% geïnteresseerd in een koopwoning. Het overgrote deel van de respondenten is afkomstig uit Koningsbosch zelf, wat ook te verwachten viel vanwege het lokaal publiceren van de enquête. Desondanks is circa 22% van de respondenten niet woonachtig in Koningsbosch.

Qua leeftijd is een mix te zien die past met het beoogde woningbouwprogramma. Van de respondenten is circa 2/3 ouder dan 55 jaar, en de overige 1/3 is jonger, waarbij opgemerkt wordt dat ook de groep twintigers hierbij vertegenwoordigd is.

Ook de vraag naar de huidige woonsituatie bevestigt het beeld dat veel mensen met een vrijstaande woning op zoek zijn naar een woningen zoals in het plangebied. Ook zij mensen geïnteresseerd naar woningen die energiezuinig zijn.

De termijn waarop mensen graag een nieuwe woning willen betrekken is ook een interessant gegeven. Het overgrote deel van de respondenten zijn oriënterend en hebben hierbij een horizon van rond de twee jaar gesteld. Dit sluit aan op de planning van het project.

Tijdens de inloopbijeenkomst werd het beeld wat is ontstaan uit de enquête versterkt. Veel animo en positivisme over het project waar bij de voorkeur uitgaat naar het kopen van een woning in het plangebied. Vanwege de zéér beperkt en vooral lokale publiciteit van het project is de belangstelling voor het project bovengemiddeld te noemen.