



Christian Wieggers
Architectuur Stedenbouw Interieur

ir. C.A. Wieggers (architect BNA)
Industrieweg 13.2
7102 DX Winterswijk

T + 31 (6) 11 34 78 83
E info@christianwieggers.nl
W www.christianwieggers.nl

Participatierapport:

Albert Heijn supermarkt met appartementen Dorpsstraat 17 te Holten

Datum : 22 maart 2024
Werk : CW-2119

Inhoudsopgave

Inhoud

1 Inleiding.....	3
1.1 Ontwikkeling	3
2 Participatietraject.....	5
2.1 Participatie	5
2.2 Participatievorm.....	6
2.3 Resultaten inloopavond	8
3 Vervolgproces	9
3.1 Hoe nu verder?.....	9
4 Bijlagen.....	10

1 Inleiding

1.1 Ontwikkeling

De opdrachtgever “Europa Have” heeft het plan opgevat om op de locatie aan de Dorpsstraat 9 en 17 in Holten een Supermarkt met parkeergarage en een twintig tal appartementen met dakparkeren te realiseren. Op dezelfde locatie was voorheen de oude Albert Heijn met bovenwoning en een winkel t.b.v. woninginrichting gevestigd.

Het nieuw bouwwerk wordt op de postzegel geplaatst van de voormalige en inmiddels gesloopte bouwwerken. Het ligt in het hart van het oude centrum van Holten en is ingesloten tussen Dorpsstraat/centrumplein, Zwartepad, Meermanspad en de Kalfstermansweide. De nieuwe ontwikkeling kent meerdere voorzichten waarbij de gevels aan de Dorpsstraat en de Kalfstermansweide gezien de functie “verbinding centrum” en “entree Supermarkt” zich duidelijker manifesteren.

Het gebouw bouwt op de beide voorname “koppen” af in hoogte om stedenbouwkundig de aansluiting te zoeken met de omliggende bestaande bouw.

De verschillende functies worden verdeeld over vier bouwlagen: ondergrondse parkeerkelder, de supermarkt op straatniveau, twee lagen appartementen waarbij de kop op de Dorpsstraat is voorzien van een accent.

De appartementen onderscheiden zich in BVO oppervlak waarmee conform de gemeentelijke doelgroepverordening zal worden voldaan aan een gemixte invulling t.a.v. de toekomstige bewoners. In de basis zijn de appartementen levensloopbestendig wegens de aanwezigheid van een lift.

Middels parkeergarage en dakparkeren wordt op de bestaande inbreidingslocatie in de behoefte voorzien om te parkeren voor zowel supermarktbezoekers als appartementbewoners (138 parkeerplaatsen) waarmee bestaande structuren in het centrum worden ontzien.

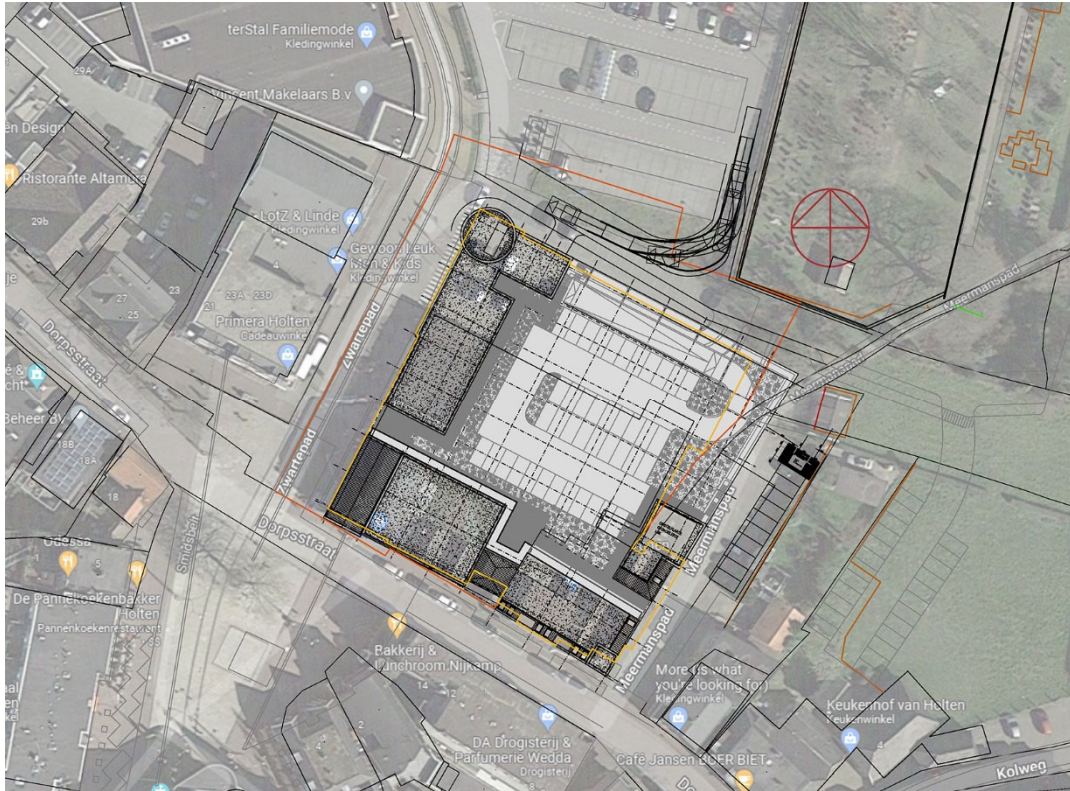
De verkeersbewegingen zijn structureel gescheiden door zowel in- en uitrit parkeren integraal op te lossen op afstand van de voetgangers- en entreezone van de supermarkt. T.b.v. de toegang naar de appartementen is zowel aan de Dorpsstraat als Kalfstermansweide voorzien in een hoofd- en secundaire entree naar de verdiepingen. Alleen de hoofdentree aan de Dorpsstraat is daarbij voorzien van een lift. Direct verbonden met de hoofdentree zijn de 20 bergingen en meterkastruimten t.b.v. de appartementen. In het plint aan de Dorpsstraat zijn links en rechts naast de hoofdentree twee ruimten gerealiseerd voor commerciële doeleinden. Achter deze zone ligt de XL supermarkt met ontsluiting naar de parkeergarage, magazijnruimte, inpandig loshof en de toegang naar de backofficeruimten behorend bij de supermarkt.

Op de eerste verdieping bevindt zich de backofficeruimte behorend bij de supermarkt, het dakparkeren met bijbehorende gezamenlijke en privétuin/terras met de eerste laag appartementen (13).

Op de tweede verdieping zijn totaal 7 appartementen voorzien. Grootte appartementen varieert tussen de 77m² en 109m² BVO.

In overeenstemming met de wensen van de gemeente is het essentieel dat er participatie plaatsvindt in dit project. Europa Have heeft daarom de buurtbewoners actief betrokken in geïnformeerd over het planvoornemen via een participatieproces. In voorliggend rapport is beschreven hoe het participatieproces is verlopen.

In onderstaande afbeelding 1 is de gewenste situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven. In afbeelding 2 zijn de impressies van de gevelaanzichten van het bouwwerk weergegeven.



Afbeelding 1, situatie inbreidingslocatie



Participatieverslag Dorpsstraat 9-17 te Holten
Christian Wieggers – Architectuur – Stedenbouw - Interieur



Afbeelding 2; artist impressions welke een indruk geven van de beoogde ontwikkeling op de planlocatie.

2 Participatietraject

2.1 Participatie

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben aanzienlijke impact op de levenskwaliteit, het milieu en onze beleving van steden en dorpen. Het is daarom van cruciaal belang om burgers, belanghebbenden en gemeenschappen actief te betrekken bij de planvorming van deze ontwikkelingen. Participatie biedt tal van voordelen:

- Participatie stelt burgers in staat om hun stem te laten horen en bij te dragen aan beslissingen die van invloed zijn op hun leefomgeving. Dit draagt bij aan de legitimiteit van de besluitvorming en voorkomt dat besluiten top-down worden opgelegd.
- Het betrekken van diverse perspectieven kan leiden tot innovatieve en creatieve oplossingen voor complexe stedelijke en ruimtelijke uitdagingen. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben vaak uiteenlopende sociale, economische en ecologische gevolgen. Door participatie kunnen verschillende belanghebbenden hun perspectieven delen wat bijdraagt aan het nemen van evenwichtige beslissingen. Dit helpt bij het verminderen van negatieve gevolgen en het maximaliseren van positieve impact.
- Burgers en gemeenschappen hebben vaak een diepgaand begrip van hun lokale omgeving en kunnen waardevolle inzichten verschaffen over hoe deze te behouden en te verbeteren. Participatie maakt het mogelijk om duurzame ontwikkelingen te plannen en te streven naar een leefbare omgeving voor

huidige en toekomstige generaties. Gemeenschappen kunnen nieuwe ideeën aandragen die anders over het hoofd zouden worden gezien.

- Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen vaak conflicten veroorzaken als belanghebbenden zich niet gehoord voelen. Participatieprocessen bieden een platform om zorgen en belangen op een constructieve manier te uiten, waardoor conflicten worden verminderd. Dit zorgt ervoor dat zorgen en belangen in een vroeg stadium worden aangepakt, waardoor het besluitvormingsproces efficiënter wordt. Participatie geeft mensen het gevoel invloed te hebben op hun omgeving en de toekomst ervan, wat het vertrouwen in het bestuur vergroot en actieve betrokkenheid bij gemeenschapsaangelegenheden stimuleert.
- Nadelen, deze zijn er ook. Behartigen van belangen is een delicaat proces waarbij de ontwikkelaar zich in zekere zin kwetsbaar opstelt. Het gezegde “Hoe meer mensen, hoe meer meningen” is gegrond waarbij evt. plankritiek

kan worden ingebracht welke het proces/kosten maar ook de plankwaliteit negatief kan beïnvloeden en waarvan de grondslag niet altijd vanuit gemeenschappelijk democratisch belang wordt ingebracht. Uiteindelijk dient de gemeente in overleg met de initiatiefnemer een evenwichtige afweging te maken op basis van evt. ingekomen bezwaren. Per slot van rekening worden plannen vooraf getoetst door adviseurs binnen de gemeente omtrent Ruimtelijke Ordening, welstand en dienen plannen te voldoen binnen de landelijk geldende wetgeving waarbij erkende adviseurs worden ingeschakeld om zo tot een evenwichtig plan te komen.

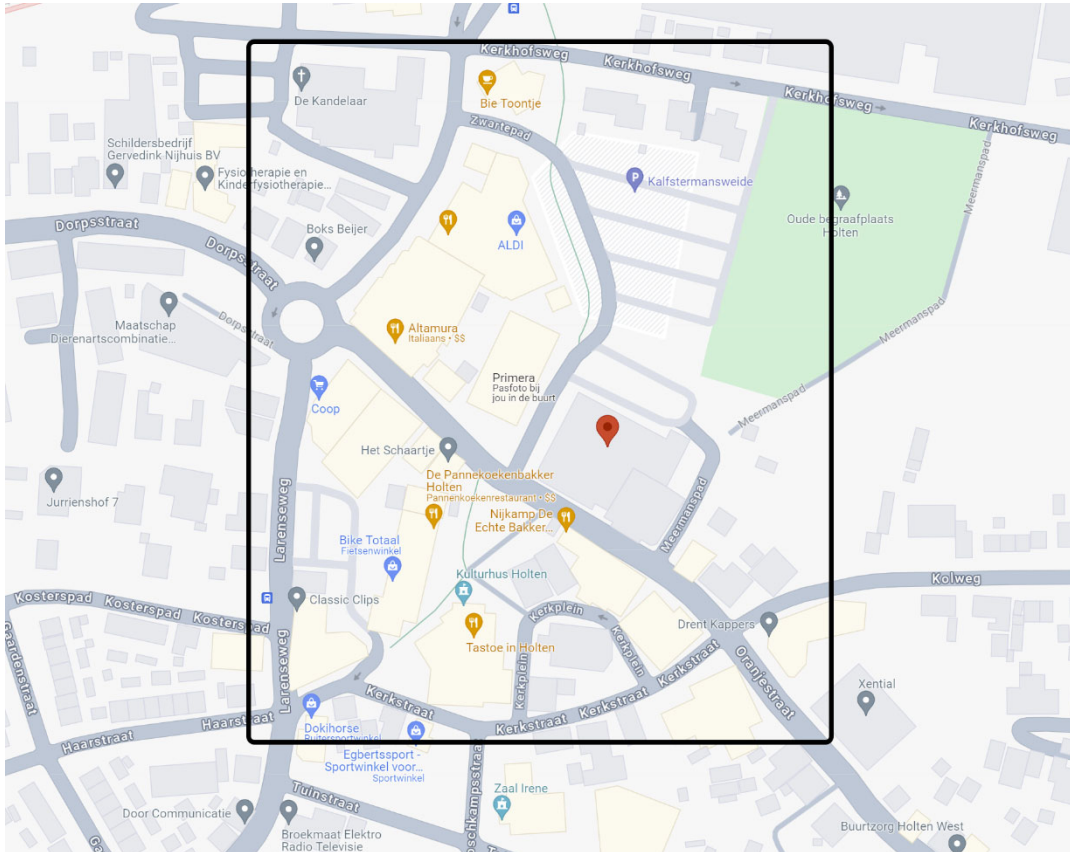
Kortom, participatie in ruimtelijke ontwikkelingen is mits evenwichtig ingepast, van essentieel belang om eerlijke, duurzame en leefbare stedelijke en landelijke gebieden te creëren. Het vergroot de democratische legitimiteit van besluitvorming, bevordert betrokkenheid en draagt bij aan de leefbaarheid.

Participatie in ruimtelijke ontwikkelingen kent diverse benaderingen met uiteenlopende niveaus van betrokkenheid en impact. Aan de ene kant bestaat 'informele participatie', waarbij gemeenschappen op de hoogte worden gebracht van plannen, maar hun invloed beperkt blijft. Dit kan variëren van het verstrekken van informatie via nieuwsbrieven tot openbare bijeenkomsten. Aan de andere kant is er 'consultatieve participatie', waarbij burgers de kans krijgen om hun mening te geven, maar de uiteindelijke besluitvorming in handen blijft van experts of beleidsmakers. 'Samenwerkende participatie' gaat nog een stap verder door burgers actief te betrekken bij het besluitvormingsproces, waarbij hun inbreng serieus wordt genomen en meegenomen in de uiteindelijke besluiten. De meest diepgaande vorm is 'empowerment participatie', waarbij gemeenschappen volledig betrokken zijn bij het nemen van beslissingen, waardoor ze de controle hebben over hun eigen ontwikkeling.

2.2 Participatievorm

Op 20 oktober 2022 is een inloopavond georganiseerd voor het project aan de Smidsbelt 6/6-01 in Holten, specifiek bedoeld voor de omwonenden van het plangebied. Voorafgaand aan de bijeenkomst zijn de omwonenden geïnformeerd via een verspreide

folder. In voorliggend geval is ervoor gekozen om de bewoners van de adressen binnen de zwart omkaderde contouren op afbeelding 3 uit te nodigen voor deze inloopavond. De omwonenden hebben een direct belang bij de ontwikkeling aan de Dorpsstraat 9/17 vanwege hun nabijheid tot de locatie.



Afbeelding 3; de adressen in de nabije omgeving welke uitgenodigd zijn voor de inloopavond.

De nabijheid beperkt zich bijvoorbeeld door zicht of mogelijke hinder van de toename in verkeersgeneratie. Tijdens deze participatieve avond kregen de aanwezigen de kans om actief kennis te nemen van het project en daarbij hun zorgen of suggesties te delen. Naast interactie met de aanwezige initiatiefnemer/ontwikkelaar en architect werden totaal 4 sets van presentatiepanelen (bijlage 2) gepresenteerd met de onderwerpen: 1) Het initiatief, 2) het stedenbouwkundig ontwerp, 3) de direct aansluitende openbare ruimte. Het plan en deze presentatiepanelen boden een basis voor vragen en discussies. Naast de gelegenheid om vragen en opmerkingen te delen tijdens de inloopavond, kregen omwonenden de mogelijkheid om schriftelijk suggesties, vragen of opmerkingen kenbaar te maken. De bijeenkomst vond plaats in het Kulturhus Holten/restaurant Tastoe in Holten. Een locatie die een informele en open uitwisseling van informatie en ideeën tussen betrokken partijen mogelijk maakte.

In deze specifieke situatie is bewust gekozen voor een inloopavond als alternatief voor een plenaire presentatie. Het hoofddoel was niet alleen het creëren van een ontspannen sfeer waarin aanwezigen zich comfortabel voelen om vragen te stellen, maar ook om een meer interactieve en persoonlijke benadering te bieden. Een inloopavond biedt de

gelegenheid voor individuele gesprekken en betrokkenheid, waardoor deelnemers niet alleen vragen kunnen stellen, maar ook specifieke zorgen, suggesties en ideeën kunnen delen.

Bovendien stelt het format van een meer gedetailleerde en op maat gemaakte informatie-uitwisseling mogelijk is. Deze aanpak bevordert niet alleen de dialoog, maar versterkt ook de betrokkenheid van de gemeenschap bij het besproken onderwerp.

2.3 Resultaten inloopavond

Tijdens de inloopavond waren er ongeveer 100 aanwezigen, wat een actieve betrokkenheid suggereert. De algemene sfeer werd gekenmerkt door de aanwezigheid van vragen, het delen van zorgen en de bereidheid om actief mee te denken over het project, nieuwsgierigheid en enthousiasme dat er “eindelijk wat gebeurd op de locatie”. Over het algemeen waren de aanwezigen positief over de herontwikkeling van de verouderde supermarktlocatie. Niettemin werden te midden van deze positieve geluiden diverse zorgen geuit, waarbij de meest opvallende en overheersende bezorgdheid betrekking had op de hoogte van het voorgestelde plan op de kop richting het centrum. Individuele bezorgdheden concentreerden zich met name rond de toename van evt. overlast door verkeersbewegingen, aantasting privacy, doelgroep appartementen. In onderstaande tabel zijn de verschillende punten opgegeven welke zijn opgemerkt gedurende de avond.

Wat wilt u kwijt?	
1.	Eén bouwlaag minder hoog maken waarmee de hoogte meer overeenkomstig wordt met de omgeving, geen 11/15m maar 8-9m meter bouwhoogte.
2.	Eén bouwlaag minder zodat de Holterberg evt. zichtbaar wordt.
3.	Ik woon tegenover, los van de extra schaduw die het gebouw opwerpt, wordt ik mogelijk aangetast in mijn privacy. Gebouw verder van de Dorpsstraat zetten.
4.	Wat gebeurd er t.a.v. de verkeersveiligheid? Mag het verkeer straks via de Zwarteweg naar de AH? Dan ontstaat er veel meer overlast en komt de verkeersveiligheid in het geding.
5.	Komt er een nieuwe ontsluiting aan de Kalfstermansweide? Hoe heeft de gemeente deze weg gedacht want de weg is getekend over mijn grondstukken. Wij gaan niet zomaar mee in deze wijzigingen en hebben er ook nog geen contact over gehad met de gemeente.
6.	Wij vinden de ronde toren van de Albert Heijn toegang aan de Kalfstermansweide niet erg mooi en redelijk voorspelbaar. Kan dit niet anders in vormgeving?
7.	Verkeersstromen zijn gescheiden maar er komt wel een flinke toename van verkeersbewegingen. Is het aantal parkeerplaatsen wel afdoende en wat betekent dit voor de Kalfstermansweide? Hier worden namelijk ook de volksfeesten gevierd.
8.	De vrachtwagen t.p.v. het loshof kan nooit op de getekende manier naar binnen rijden. De afstand met de weg is te krap. Daarnaast is deze weg nieuw. Ik weet hier nog niets van.
9.	Als de auto's naar het dakparkeren rijden, krijgen wij dan overlast door de koplampen die bij ons naar binnen schijnen?

10.	Hoe komt het dak eruit te zien? Een parkeerplaats op dak is nou niet bepaald vriendelijk naar de appartementen die op dezelfde laag liggen. Komt er nog iets van tuin of een andere afscheiding?
11.	Hoe wordt dit gebouw t.a.v. duurzaamheid ingeschaald? Welke labels krijgen de appartementen?
12.	Komen er zonnepanelen op de daken?
13.	Ik heb wel interesse om hier te gaan wonen. Wanneer gaat dit project gebouwd worden en komen de appartementen op de markt? Wat gaan ze kosten?
14.	Welke functie is er gedacht voor de twee commerciële ruimten aan de Dorpsstraat?
15.	Is er al meer bekend over de toegepaste materialen en kleuren van het gebouw?
16.	Het eerder voorgestelde plan voor de Dorpsstraat 9 had zelfs vier lagen, deze is al beter maar nog steeds erg hoog, graag een laag minder hoog maken.

3 Vervolgproces

3.1 Hoe nu verder?

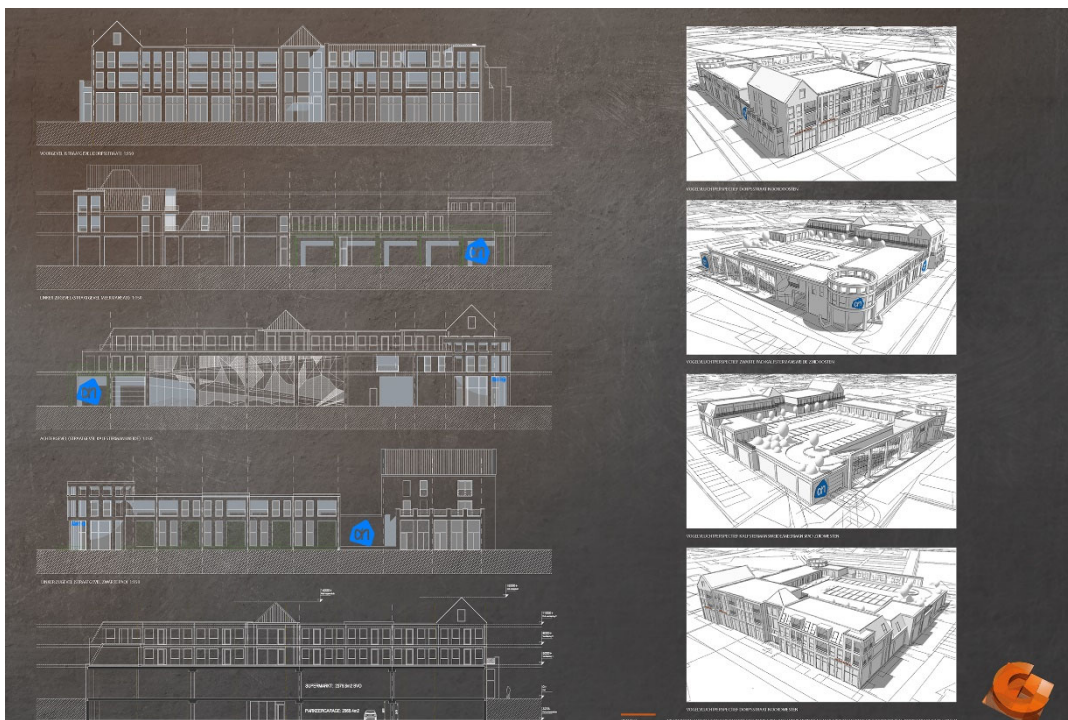
Dit participatietraject concludeert dat de inloopavond succesvol heeft bijgedragen aan een dialoog tussen betrokken partijen. De verzamelde inzichten van omwonenden bieden waardevol begrip van diverse perspectieven, en actieve participatie heeft gezorgd voor een transparante uitwisseling van ideeën en een beter begrip van behoeften en verwachtingen. Daarnaast heeft het participatietraject inzicht gegeven in de zorgen van bewoners en heeft geleid tot waardevolle suggesties ter verbetering van het ontwerp. Kortom, het participatietraject heeft effectief de betrokkenheid versterkt en een open communicatie bevordert tussen alle belanghebbenden.

De identificatie van aandachtspunten en suggesties biedt waardevolle inzichten die kunnen worden geïntegreerd in het ontwerpproces, bij de voortzetting van de besluitvorming, en in latere stappen van het project. Belangrijke overwegingen voor het vervolg van het project omvatten voornamelijk de hoogte van het gebouw, het vermijden van overlast of aantasting van de privacy en de veilige ontsluiting/bereikbaarheid rond het gebouw. Door deze kritische punten op zorgvuldige wijze te integreren in de volgende stappen van het project, ontstaat er de mogelijkheid om meer draagvlak te creëren bij de omwonenden.

4 Bijlagen



Afbeelding 4: Poster 1 op de presentatiepanelen



Afbeelding 5: Poster 2 op de presentatiepanelen

Aan de bewoner(s)
Betreft: uitnodiging inloopavond

06 oktober 2022

Geachte heer, mevrouw,

Graag nodigen wij u uit voor de inloopavond inzake de nieuw te bouwen Albert Heijn met boven de winkel appartementen in het centrum van Holten.

De avond vindt plaats op donderdag 20 oktober van **19:00 tot 21:00 uur** bij Tastoe in Holten.

Tijdens deze avond kunt u tussen 19:00 en 21:00 uur binnenlopen en het schetsontwerp van de nieuw te bouwen Albert Heijn met daarboven appartementen bekijken. Tevens is er de mogelijkheid om vragen te stellen.

Wij zijn erg benieuwd naar uw mening en zien u graag op 20 oktober!

Met vriendelijke groet,
Holten Have B.V.

J. Sanders
Project / Support Manager

Afbeelding 6: Kopie brief uitnodiging inloopavond

Afgelopen donderdagavond heeft bij TasToe de inloopavond voor de nieuwbouw plaatsgevonden. De avond was goed bezocht met naar schatting ongeveer 100 geïnteresseerden.



Voorafgaand aan de inloopavond heeft de Holtense Handelsvereniging in een persoonlijk gesprek laten weten dat zij positief zijn over het huidige plan. Tot ons genoegen waren op de inloopavond de reacties op het plan veelal positief en vind men het ontwerp mooi en passend in het dorp. Ook is men blij dat er eindelijk wat gaat gebeuren en dat deze "lelijke puist" in het centrum wordt vernieuwd.

Uiteraard was er ook her en der een kritische noot. Zo vonden een aantal bezoekers de hoek van 15 meter aan de kruising Dorpsstraat/Zwartepad te hoog. Hier gaan wij naar kijken in het vervolg van het traject. We willen op die hoek wel iets moois neer zetten aan de Smidsbelt en deze hoek allure geven. Daarnaast waren er bij de bewoners van Dorpsstraat 3 wat zorgen over de inijk in hun woning. Dit gold ook voor enkele bewoners van de appartementen aan de overzijde van de Dorpsstraat.

Een ander punt van zorg maar vooral onduidelijkheid is het doortrekken van de weg vanaf de Kalfstermansweide tot de Industriestraat. Omwonenden weten dat dit speelt maar missen nog concrete informatie. Ook voor ons is dit een essentieel punt in de ontsluiting voor met name het laden/lossen in het nieuwe plan.



Afbeelding 7: Foto's en beknopte samenvatting inloopavond