

## 1. Inleiding en aanleiding

De herontwikkeling van de locatie van de voormalige brandweerkazerne aan de Prinses Beatrixlaan maakt onderdeel uit van de bredere ruimtelijke visie voor drie percelen in Ouderkerk aan de Amstel. Deze visie, vastgesteld in juni 2021, benoemt het perceel als potentiële woningbouwlocatie waar grondgebonden woningen mogelijk zijn. In een verdere uitwerking van deze visie werd eerst gekozen voor vier woningen, passend binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma waarin ruimte is voor starters en doorstromers.

Tijdens het proces richting een bestemmingsplanwijziging is een participatietraject doorlopen. Op basis van de input uit dit traject, inclusief ingediende zienswijzen, is gekozen voor een aangepaste variant met drie woningen in plaats van vier.

## 2. Doel en uitgangspunten van participatie

Het participatieproces had de volgende doelen:

- het zorgvuldig informeren van omwonenden en belanghebbenden over de beoogde planontwikkeling;
- het ophalen van aandachtspunten, zorgen en suggesties die relevant zijn voor de ruimtelijke inpassing;
- het toetsen van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van verschillende ontwikkelvarianten;
- het integreren van participatie-input in de planvorming, met aandacht voor zowel ruimtelijke kwaliteit als belangen van de directe omgeving.

## 3. Chronologie van het participatieproces

### 3.1 Voortraject: ruimtelijke visie (2020–2021)

De ruimtelijke visie voor drie percelen is in 2021 vastgesteld. Deze visie is voorafgaand aan besluitvorming gedeeld met buurtbewoners en andere belanghebbenden, waarbij gelegenheid is geboden om te reageren. De ontvangen reacties zijn opgenomen in een nota van participatie en aan de gemeenteraad voorgelegd.

### 3.2 Ontwerpbestemmingsplan: variant met vier woningen

Op 21 november 2023 stelde het college het ontwerpbestemmingsplan voor vier woningen vast en deed het besluit dit zes weken ter inzage te leggen. Omwonenden in de directe omgeving (onder meer Raadhuislaan, Prins Bernhardlaan en Koningin Wilhelminalaan) ontvingen hierover een schriftelijke kennisgeving. De stukken werden ook digitaal beschikbaar gesteld via [ruimtelijkeplannen.nl](https://ruimtelijkeplannen.nl).

Het ontwerpbestemmingsplan maakte het mogelijk om de bestaande brede opgang bij de woonbestemming te betrekken en een nieuwe rooilijn te realiseren die aansloot op de zijgevel van een nabijgelegen hoekwoning.

### 3.3 Ingediende zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging zijn meerdere zienswijzen ingediend. De inhoud hiervan laat een duidelijk beeld zien van de belangrijkste zorgen en aandachtspunten die leefden in de omgeving:

#### 3.3.a Zorgen over rooilijn en straatbeeld

Een breed gedeeld punt van zorg betrof de voorgestelde verspringing in de rooilijn. In het ontwerp met vier woningen sprong de voorgevel circa zes meter naar voren ten opzichte van bestaande bebouwing. Omwonenden wezen op risico's, zoals:

- aantasting van het rustige en doorlopende straatbeeld;

- het ontstaan van 'onoverzichtelijke hoeken' en verminderde ruimtelijke samenhang;
- verlies van ruimtelijkheid en zichtlijnen.

### **3.3.b Beperking van uitzicht en lichtinval**

Met name bewoners aan de Raadhuislaan wezen op vermindering van lichtinval en uitzicht door de hogere en verder naar voren geplaatste bebouwing. In visualisaties werd duidelijk gemaakt hoe de zichtlijnen zouden veranderen en dat dit invloed had op woonkwaliteit.

### **3.3.c Privacy**

Zowel vanuit appartementen als vanuit omliggende woningen werden zorgen geuit over inkijk en privacy, mede doordat de nieuwe woningen dichterbij de perceelsgrens werden geplaatst.

### **3.3.d Proces en communicatie**

Enkele indieners gaven aan dat zij zich onvoldoende betrokken voelden in eerdere fasen, ondanks eerdere participatiemomenten in het kader van de ruimtelijke visie. Men miste directe uitnodigingen of gelegenheid om vooraf mee te denken over het ontwerp.

## **3.4 Aanpassing van het plan: ontwikkeling van een drie-woningenvariant**

Op basis van de zienswijzen en aanvullende ruimtelijke verkenningen werd besloten een alternatief ontwerp op te stellen met drie woningen. Deze variant kenmerkt zich door:

- het respecteren van de bestaande rooilijn, waardoor het straatbeeld rustiger blijft;
- het verbeteren van de zichtlijnen vanaf de Raadhuislaan;
- meer ruimte tussen bestaande en nieuwe bebouwing;
- een lagere dichtheid, waardoor de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

Dit aangepaste ontwerp werd gedeeld met omwonenden met de mogelijkheid te reageren.

## **3.5 Reacties op de drie-woningenvariant**

Uit de reacties bleek dat veel omwonenden de aanpassingen waardeerden, specifiek de verbeterde rooilijn en het behoud van licht en zicht. Tegelijkertijd werden ook nieuwe aandachtspunten genoemd, zoals:

- inkijk vanuit slaapkamers tussen nieuwe woningen en appartementen;
- de wens dat parkeervoorzieningen zoveel mogelijk uit het straatbeeld worden gehouden;
- het verzoek om zorgvuldig om te gaan met groen en erfafscheidingen.

Deze reacties zijn vervolgens meegenomen in de ambtelijke advisering en de uiteindelijke keuzevorming.

## **4. Analyse van de belangrijkste thema's**

### **4.1 Ruimtelijke kwaliteit**

De kern van de participatie-input richtte zich op de ruimtelijke samenhang van de straat. De variant met drie woningen bood in de analyse betere aansluiting bij het bestaande profiel, zoals bevestigd werd in meerdere stedenbouwkundige adviezen.

### **4.2 Leefkwaliteit: licht, lucht en uitzicht**

De vier-woningenvariant leidde tot meer schaduwwerking en beperking van uitzicht. Door terug te gaan naar drie woningen werd dit in belangrijke mate verminderd. Visualisaties uit de ingediende zienswijzen ondersteunden dit inzicht.

### **4.3 Privacy en afstand tussen bebouwing**

Door het lagere aantal woningen en aangepaste situering wordt meer afstand gecreëerd tussen nieuwe en bestaande bebouwing, wat de privacy van huidige bewoners verbetert.

### **4.4 Parkeren en verkeersruimte**

Het drie-woningenmodel gaf meer mogelijkheden om parkeren op eigen terrein op te lossen. Hierdoor ontstaat minder druk op de openbare ruimte en ontstaat een rustiger straatbeeld.

#### **4.5 Proceservaring**

Hoewel formeel aan de participatievereisten is voldaan, gaven meerdere bewoners aan dat zij zich pas laat betrokken voelden. Het delen van het aangepaste drie-woningenmodel werd wel als positief ervaren. De bewoners zijn via een brief op de hoogte gesteld van het voorstel aan het college en de raad voor drie in plaats van vier woningen. Hoewel de aangepaste variant met drie woningen door veel omwonenden als een duidelijke verbetering werd gezien, kwam in de reacties ook naar voren dat er nog steeds sprake is van een ervaren gebrek aan communicatie. Voor meerdere betrokkenen voelt het participatieproces hierdoor niet als afgerond. Er is behoefte aan meer transparantie over de verdere uitwerking van het plan, de vervolgstappen en de bijbehorende planning, zodat men beter weet waar men aan toe is en tijdig kan blijven meedenken.