

Bijlage 11: Verslag omgevingsdialoog CPO Hof van Leersum

Visie op de opgave buurtparticipatie CPO Hof van Leersum

Buurtparticipatie is een waardevol middel om het draagvlak voor nieuwe ontwikkelingen te vergroten. Als omwonenden enthousiast zijn, kan dit leiden tot een beter plan, planologische procedures vergemakkelijken en mogelijk extra klanten voor de ontwikkeling opleveren. Echter, als bewoners negatief gestemd zijn geldt het omgekeerde.

Participatie van omwonenden vraagt daarom de nodige aandacht en zorgvuldigheid. Cruciaal is bijvoorbeeld om vanaf het eerste moment duidelijk te communiceren welke invloed omwonenden hebben op de plannen en welke invloed zij niet hebben. Verwachtingen van omwonenden moeten kloppen.

Naast de feitelijke plannen kan 'oud zeer' van invloed zijn op de houding van omwonenden. Misschien is deze bewoners in het verleden al veel beloofd over de betreffende locatie, maar zijn beloftes steeds niet nagekomen. Of is op andere manieren de relatie tussen bijvoorbeeld gemeente en bewoners beschadigd.

Het is van belang om van deze eventuele gevoeligheden te weten, zodat hier rekening mee te houden valt, een oplossing gezocht kan worden, of dit losgekoppeld kan worden van de nieuwe plannen. Waardevol is bovendien om omwonenden ook belanghebbenden te maken van het slagen van de plannen. Bijvoorbeeld met de vraag: "kennen jullie mensen voor wie dit interessant zou kunnen zijn?" Daarmee verandert het perspectief van de omwonenden en worden zij in plaats van mogelijke tegenstanders juist voorstanders en ambassadeurs. Voorwaarden om bovenstaande zaken voor elkaar te krijgen zijn persoonlijk contact, eerlijkheid, openheid, daadwerkelijk luisteren, empathie en – nogmaals – heldere communicatie over wat wel en wat niet.

Projecten op basis van collectief particulier opdrachtgeverschap kunnen participatietrajecten versoepelen, maar ook bemoeilijken. Doordat niet een projectontwikkelaar, maar de eigen inwoners van Leersum in gesprek gaan met mede-inwoners van Leersum, kan er meer begrip zijn voor de planvorming, dan een ontwikkelende partij "op afstand". Keerzijde is dat juist de directe betrokkenheid van de eigen inwoners versus de omwonenden tot extra spanningen kan leiden, omdat persoonlijke emoties kunnen prefereren boven rationaliteit. Bewustwording en het expliciet benoemen van deze kans én valkuil draagt in de regel bij aan een zorgvuldig participatieproces.

Aanpak

Voor een succesvol participatietraject met omwonenden van CPO Hof van Leersum stellen wij de volgende stappen voor:

1. In gesprek met wethouder en ambtelijke betrokken voor aandachtspunten vanuit de gemeente

Aftasten welke eisen / wensen / verwachtingen de gemeente heeft ten aanzien van de participatie met omwonenden en of de beoogde stappen daarmee corresponderen. Ook eventueel oud zeer boven tafel halen. Indien nodig passen we het onderstaande stappenplan naar aanleiding van de uitkomsten van het gesprek aan.

2. Keukentafelgesprekken met enkele direct omwonenden

Aftasten hoe de direct omwonenden tegen de ontwikkeling aankijken en wat hun wensen en verwachtingen zijn. De ruimtelijke analyse dient hierbij als “praatplaat”. Helder communiceren over de invloed die bewoners nog op de plannen hebben en duidelijk communiceren over het verdere participatieproces is cruciaal. De gesprekken vinden bij voorkeur plaats in de eigen buurt.

3. 1^e Informatieavond:

Presentatie van plannen op basis van ruimtelijke analyse. De presentatie moet de ruimte geven voor directe of indirecte feedback van omwonenden en duidelijk maken dat het een kleinschalig en ‘sympathiek’ plan betreft dat nog niet definitief is. Doel van de bijeenkomst is het inventariseren van aandachtspunten bij het vervolg van het ontwerpproces.

4. 2^e informatiebijeenkomst:

Terugkoppeling van uitkomsten en wijzigingen op basis van genoemde aandachtspunten ten opzichte van het oorspronkelijk plan.

Stap 1: Aandachtspunten vanuit de gemeente

Op 29 maart 2023 hebben wij het plan van aanpak voor buurtparticipatie gedeeld met de betrokken projectleider en verzocht om aandachtspunten vanuit de politiek. Op 12 april 2023 hebben wij reactie vernomen vanuit de gemeente dat het collectief is verzocht om een dialoog te organiseren met Dorp en Natuur, dat er geen afspraak hoeft plaats te vinden worden gemaakt met de huurdersverenigingen en dat wordt geadviseerd om ervaringen met participatie van plan van de hoek Boerenbuurt/Roekenes mee te nemen.

Stap 2: Keukentafelgesprekken met enkele direct omwonenden

Op advies van de gemeente heeft op 24 juli 2023 een dialoog plaatsgevonden met Dorp en Natuur. Het verslag is ter goedkeuring voorgelegd aan Dorp en Natuur en volledigheidshalve bijgevoegd in bijlage 1. Belangrijkste opmerkingen betreft samengevat het streven naar een project met landelijk karakter dat zorgt voor een goede inpassing in de omgeving. Het bouwplan dient “doorzichtig” te zijn met het oog op het open landschap. Gebouwen dienen duidelijk herkenbaar te zijn als schuur, met een niet te flauwe dakhelling en bij voorkeur niet hoger dan circa 6 meter en zonder dakkapel.

Aanvullend heeft op 1 juni 2023 een keukentafelgesprek plaatsgevonden met een direct omwonende, die woordvoerder/initiatiefnemer is van de actiegroep “Behoud de Boerenbuurt”.

Ook dit verslag goedgekeurd door betreffende omwonende en is bijgevoegd in bijlage 2. Belangrijkste aandachtspunten zijn de mogelijke precedentwerking van dit plan ten gunste van nieuwe ontwikkelingen aan de Kikvors en de Kerkweg.

Binnen de actiegroep Behoud de Boerenbuurt zijn er twee stromingen, de ene groep wil dat er helemaal niet gebouwd zal worden en de andere groep vindt dat als er toch gebouwd moet worden dit wel volledig moet passen in de omgeving en dat de aanwezige landschappelijke elementen behouden moeten worden. De betreffende omwonende behoort tot de laatstgenoemde stroming.

Stap 3 1^e Informatie- en participatieavond omwonenden

Op 28 november 2023 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor alle omwonenden. Dit verslag is bijgevoegd als bijlage 3. Voor de informatieavond hadden zich vooraf 22 personen aangemeld. Naar schatting waren er in totaal circa 35 tot 40 personen aanwezig, inclusief 10 toekomstige bewoners.

Het doel van deze informatie-/participatiebijeenkomst was om de toekomstige burens en andere belangstellenden te betrekken, respectievelijk te informeren vanwege de impact van het bouwplan op de omgeving. De geuite aandachtspunten, wensen en voorkeuren kunnen als volgt worden samengevat.

Omwonenden zijn bezorgd over de toenemende verkeerdruk of sluipverkeer, mogelijk bezwaar van nieuwe bewoners op de gewoontes van de huidige omgeving of vinden het gepresenteerde plan fraai, maar op de verkeerde locatie.

Het verslag van de bijeenkomst is op 12 december 2023 per mail verstuurd aan alle aanwezigen die een mailadres kenbaar hebben gemaakt op de presentielijst.

Stap 4 2^e Informatie- en participatieavond omwonenden

Op 11 september 2024 heeft een tweede informatie- en participatiebijeenkomst plaatsgevonden voor alle omwonenden. Dit verslag is bijgevoegd als bijlage 4. Er hadden zich vooraf 5 personen aangemeld voor deze bijeenkomst en er kwamen daarnaast nog enkele extra belangstellenden. Totaal waren er 14 personen aanwezig, waarvan 4 toekomstige bewoners.

Het doel van deze informatie- en participatiebijeenkomst was om de toekomstige burens en andere belangstellenden te informeren wat er met de geuite aandachtspunten uit de vorige bijeenkomst is gedaan en een toelichting te geven over de stand van het ontwerp ten opzichte van de bijeenkomst van 28 november 2023. Deze zijn verwerkt als bijlage 5.

Bijlage 1: Verslag keukentafelgesprek Dorp & Natuur

Bijlage 2: Verslag keukentafelgesprek omwonenden

Bijlage 3: Verslag Informatie- en participatieavond 28 november 2023

Bijlage 4: Verslag Informatie- en participatieavond 11 september 2024

Bijlage 5: Toelichting en ontvangen vragen en opmerkingen 14 september 2024

Hof van Leersum

Omgevingsparticipatie

Betreft: gesprek met leden van de Vereniging voor Dorp en Natuur Amerongen - Leersum

Datum: 24 juli 2023

Aanwezig namens Dorp en Natuur: [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]

Aanwezig namens HvL: [REDACTED] en [REDACTED]

Gesprek op initiatief van CPO Vereniging Hof van Leersum, met het oog op de ontwikkeling van seniorenwoningen aan de Boerenbuurt.

De vereniging Dorp en Natuur heeft ruim 1000 leden en zet zich in voor het behoud en herstel van het oorspronkelijke karakter en natuurlijke leefomgeving van beide dorpen op de Utrechtse Heuvelrug.

Er is een toelichting gegeven van de huidige status van het initiatief voor een hofje met seniorenwoningen aan de Boerenbuurt op het perceel ten zuidwesten van het Gezinshuis aan de Boerenbuurt 32.

- Een aantal gesprekken met de gemeente heeft geleid tot een schetsontwerp voor een bouwplan bestaande uit 9 woningen, een gemeenschappelijke ruimte en (fietsen) berging, ondergebracht in 3 gebouwen (schuurtype) gesitueerd rondom een erf. Een zogenaamd boerderij ensemble.
- Een stedenbouwkundige analyse en enkele gesprekken met de gemeente hebben geleid tot een schetsontwerp passend in de omgeving.
- Het plan kan met instemming van de gemeente verder uitgewerkt worden, rekening houdend met een set eisen van de gemeente. Zoals natuurinclusief ontwerpen en bouwen - terreininrichting met inheemse beplanting - geen verrommeling met 'losse' objecten rondom de bebouwing - parkeren op eigen terrein (parkeerkoffer) - enz.
- De gemeente vraagt een Erfinrichtingsplan waarin de desbetreffende eisen van de gemeente zijn verwerkt
- Het reglement van de toekomstige Vereniging van Eigenaren zal de basis vormen voor handhaving van de eisen voor de erfinrichting.
- Omzien naar elkaar is een belangrijke voorwaarde voor de toekomstige bewoners. Ook de directe omgeving zal worden betrokken bij eventuele gezamenlijke activiteiten, zodat de bewoners niet alleen van betekenis zijn voor elkaar maar ook voor de omgeving.

De mensen van Dorp en Natuur realiseren zich dat het perceel door de gemeenteraad is aangemerkt als inbreidingslocatie en zij geven aan het een mooi plan vinden, met daarbij enkele belangrijke randvoorwaarden/opmerkingen:

- Landelijk karakter van het plan voor een goede inpassing in de omgeving.
- Transparantie (doorzicht) van het bouwplan met het oog op het open landschap.
- Gebouwen duidelijk herkenbaar als schuur, met een niet te flauwe dakhelling en bij voorkeur niet hoger dan circa 6 meter en zonder dakkapel.

Voorts adviseren zij om het te wijzigen bestemmingsplan toe te spitsen op het ontwerp (bouwvlak / bouwvolume) om ongewenste bouwsels en aanbouwsels te voorkomen. Ook het uitgeven in erfpacht van de individuele percelen zou ongewenst uit-/aanbouwen kunnen voorkomen. Het idee voor een wandelpad door de groene Boerenbuurt als veilige route naar de winkels, voor de veelal oudere bewoners (eventueel met rollator), vindt volledige instemming.

Hof van Leersum

Omgevingsparticipatie

Betreft: gesprek met [REDACTED]

Datum: 1 juni 2023

Aanwezig namens HvL: [REDACTED]

Gesprek op initiatief van CPO Vereniging Hof van Leersum, met het oog op de ontwikkeling van seniorenwoningen aan de Boerenbuurt.

[REDACTED] woont met zijn partner op circa [REDACTED] m afstand van de beoogde bouwlocatie en is betrokken bij de actiegroep Behoud de Boerenbuurt, ontstaan vanwege de weerstand tegen de plannen voor de veel grotere nieuwbouw ontwikkeling tussen de Boerenbuurt, Kikvors en Kerkweg.

Er is een toelichting gegeven van de huidige status van het initiatief voor een hofje met seniorenwoningen aan de Boerenbuurt op het perceel ten zuidwesten van het Gezinshuis aan de Boerenbuurt 32.

- Een aantal gesprekken met de gemeente heeft geleid tot een schetsontwerp voor een bouwplan bestaande uit 9 woningen en een gemeenschappelijke ruimte, ondergebracht in 3 gebouwen gesitueerd rondom een erf. Een zogenaamd boerderij ensemble.
- Een stedenbouwkundige analyse en enkele gesprekken met de gemeente hebben geleid tot een schetsontwerp passend in de omgeving.
- Het plan kan met instemming van de gemeente verder uitgewerkt worden, rekening houdend met een set eisen van de gemeente. Zoals natuurinclusief ontwerpen en bouwen - terreininrichting met inheemse beplanting - geen verrommeling met 'losse' objecten rondom de bebouwing – parkeren op eigen terrein - enz.
- Omzien naar elkaar is een belangrijke voorwaarde voor de toekomstige bewoners. Ook de directe omgeving zal worden betrokken bij eventuele gezamenlijke activiteiten, zodat de bewoners niet alleen van betekenis zijn voor elkaar maar ook voor de omgeving.

[REDACTED] geeft aan het een top idee te vinden, maar heeft bedenkingen vanwege de impact op de omgeving, zoals het bouwen in de 'voortuin' van de boerderij en de toevoeging van bebouwing in de lijn van de aanwezige boerderijen. En [REDACTED] verwacht dat bij goedkeuring van dit plan de kans groter wordt dat grotere nieuwbouw ontwikkeling tussen de Boerenbuurt, Kikvors en de Kerkweg zal worden gerealiseerd.

Binnen de actiegroep Behoud de Boerenbuurt zijn 2 stromingen, de ene groep wil dat er helemaal niet gebouwd zal worden en de andere groep vindt dat als er toch gebouwd moet worden dit wel volledig moet passen in de omgeving en dat de aanwezige landschappelijke elementen behouden moeten worden. [REDACTED] behoort tot de laatste groep.

[REDACTED] geeft als tip om de bewoners in de directe omgeving te betrekken bij de geplande moestuin.

Hof van Leersum

VERSLAG INFORMATIE EN PARTICIPATIEBIJEENKOMST

Plaats: De Binder

Datum: 28-11-2023

Tijd: 20:00 uur

Aanwezig namens:

CPO vereniging Hof van Leersum: [REDACTED], voorzitter

[REDACTED], penningmeester

[REDACTED], secretaris

Gemeente Utrechtse Heuvelrug: [REDACTED]

CPO begeleider: [REDACTED]

Het was een goede opkomst, er hebben zich vooraf 22 personen aangemeld en er kwamen nog extra belangstellenden. Naar schatting ongeveer 35/40 personen, inclusief 10 toekomstige bewoners. Bij binnenkomst kon iedereen een presentielijst invullen. Daarnaast is er een participatieformulier uitgedeeld, waarmee aandachtspunten, opmerkingen en wensen kunnen worden gemeld. Formulieren kunnen worden gestuurd naar HvL; hofvanleersum@gmail.com. Alleen de opmerkingen van de ingeleverde formulieren worden in behandeling genomen.

WELKOM

De voorzitter [REDACTED] heet iedereen van harte welkom en opent de bijeenkomst met het voorstellen van de leden van het bestuur van de CPO vereniging en refereert aan het initiatief voor Hof van Leersum begin 2018.

HET INITIATIEF

Het initiatief voor een hofje met seniorenwoningen is ontstaan vanuit de behoefte om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen in een kleinere, levensloopbestendige woning met eigen regie, waar mensen naar elkaar omzien zonder dat de privacy geschonden wordt. Waar mogelijkheden zijn om samen activiteiten te ondernemen, zoals bij voorbeeld tuinieren, muziek maken of spelletjes doen maar zonder een verplichtend karakter.

Gemeente is de bepalende factor, of en hoe het plan gerealiseerd kan worden. Daarom zijn gesprekken gevoerd met [REDACTED], projectleider van de gemeente, en collega's. Ook de aspecten cultuurhistorie, landschappelijk/stedenbouwkundig, archeologie enz. zijn van belang. [REDACTED] is aanwezig (is voorgesteld) en kan eventueel vragen beantwoorden betreffende proces van het gemeentedeel.

DOEL VAN DEZE BIJEENKOMST

Het doel van deze informatie-/participatiebijeenkomst is om de toekomstige burens en andere belangstellenden te betrekken, respectievelijk te informeren vanwege de impact van het bouwplan op de omgeving. Wij staan open voor aandachtspunten, wensen en voorkeuren waarmee wij het plan kunnen optimaliseren en verbeteren.

Participatie is ook onderdeel van het proces van de nieuwe Omgevingswet en daarmee een verplichting vanuit de gemeente.

De ontvangen aandachtspunten, wensen en voorkeuren zullen worden beoordeeld en waar mogelijk verwerkt in het plan. In een vervolgp participatie avond zal worden toegelicht wat er met de ontvangen opmerkingen is gedaan.

GEVOLGDE PROCES

De woonvorm/formule is afgekeken van St. Knarrenhof, welke landelijke bekendheid kreeg. Er was in het begin ook contact met Knarrenhof maar ons project was te kleinschalig voor deze stichting. Zij zijn afgehaakt maar wij zijn doorgegaan als een CPO = Collectief Particulier Opdrachtgever.

Samen met een CPO-begeleider zijn een aantal gesprekken gevoerd met de gemeente. Parallel aan die gesprekken is een ruimtelijke analyse uitgevoerd door een Stedenbouwkundig bureau, wat geresulteerd heeft in een schetsontwerp dat past in het landschap.

HET PLAN

De gesprekken met de gemeente, projectleider [REDACTED] en enkele specialisten, hebben geleid tot een gedragen schetsontwerp dat met instemming van de gemeente verder kan worden uitgewerkt. Daarbij moet rekening worden gehouden met een aantal belangrijke randvoorwaarden, zoals de uitstraling van de gebouwen, de erfinrichting, gebruik van inheemse planten en struiken, de inrichting van de parkeerplaats en dergelijke.

Als CPO groep hebben wij invloed op manier van wonen, bouwen en de totale totstandkoming van de woning: welk materiaal wordt er gebruikt enz.

De grond is op dit moment nog niet aangekocht, wel is er een intentieovereenkomst gesloten met de grondeigenaar. Aanvankelijk zou het naastgelegen Gezinshuis participeren in het bouwplan. Dit is niet doorgegaan, het Gezinshuis heeft enkele studio's laten bouwen op hun eigen terrein.

Maar het is niet uitgesloten dat met de jongeren die in het Gezinshuis wonen toch tot een vorm van samenwerking ontstaat.

RUIMTELIJKE ANALYSE en SCHETSONTWERP

Het gebied wordt gekenmerkt door een aantal verspreid liggende boerderijen, wat het uitgangspunt is voor het plan. Er is onderzoek gedaan naar enkele boerderijen in de directe omgeving, hoe daar de gebouwen zijn gesitueerd rond het erf. Het resultaat is een plan met 3 vrijstaande gebouwen, lager dan de boerderijen eromheen en met een schuurachtige uitstraling. De uitstraling van de gebouwen moet agrarisch zijn maar mag geen kopie zijn van de oude boerderijen, met een moderne 'touch' en niet zeer historiserend.

Twee gebouwen met elk 4 woningen, zogenaamde kwadrantwoningen, en een gebouw met daarin 1 woning, een ruimte voor gezamenlijke activiteiten en een gezamenlijke (fietsen)berging.

De nokhoogte is ongeveer 6 en een halve meter. De levensloopbestendige woningen krijgen alle benodigde functies op de begane grond en een beperkte boven ruimte.

De gewenste verwezenlijking van (sociale) huurwoningen in het plan is helaas niet haalbaar gebleken: te kleinschalig voor een woningbouwcorporatie.

Elke woning krijgt een klein terras/tuin. De resterende ruimte wordt ingericht als gemeenschappelijke tuin met halfverharde paden. Het hofje moet een transparant, niet gesloten aanzicht hebben. Er mogen geen schuttingen worden geplaatst. Er moet vanaf de Boerenbuurt vrij zicht blijven op de voorkant van de Gerritjeshoeve.

Er zijn ideeën voor een gezamenlijke moestuin en een pluktuin. Er wordt gekozen voor inheemse planten. Biodiversiteit is een kernbegrip voor de potentiële bewoners van HvL.

De wilgenrij aan de kant van de weg kan mogelijk hersteld worden. Een eis van de gemeente is dat er een bomeninventarisatie zal plaatsvinden.

De parkeerruimte wordt een zogenaamde "Parkeerkoffer", zo veel mogelijk onttrokken aan het zicht door heggen.

De potentiële bewoners die zich voor een woning hebben ingeschreven zijn in de leeftijd van 55 tot net boven de 70 jaar.

Voor de toekomstige bewoners is een belangrijk aandachtspunt de integratie in de omgeving door bv. 1 x per maand de gezamenlijke ruimte open te stellen om samen koffie te drinken, misschien om eens samen te eten, samen gebruik te maken van de moestuin, etc.

Er zullen nog verschillende onderzoeken moeten worden uitgevoerd zoals een archeologisch onderzoek, een flora- en fauna onderzoek, een onderzoek naar de waterhuishouding en dergelijke.

VERVOLGSTAPPEN

Er worden verslagen gemaakt van deze bijeenkomst en van de keukentafelgespreken. De opmerkingen die daar zijn gemaakt worden met de informatie op de participatieformulieren beoordeeld en zo mogelijk verwerkt in het ontwerp.

Voor terugkoppeling wat met de ontvangen opmerkingen wordt gedaan zal een vervolg participatiebijeenkomst worden georganiseerd.

De verdere uitwerking, technisch en architectonisch, gebeurt in het eerste half jaar van 2024. Parallel worden de verschillende onderzoeken uitgevoerd (archeologie, water, natuur enz.). Vervolgens kan de Omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Tot zover de informatie.

VRAGEN EN OPMERKINGEN VANUIT HET PUBLIEK

*Enkele mensen voelen zich gepasseerd, niet geïnformeerd en zijn niet uitgenodigd voor een keukentafelgesprek.

Er zijn enkele keukentafelgesprekken gevoerd met de direct omwonenden en met de Vereniging Dorp & Natuur. Daarnaast zijn er uitnodigingen bezorgd bij de woningen met zicht op het perceel, aan de Boerenbuurt, Kerkweg en Roekenes. Tevens is een uitnodiging geplaatst in De Kaap onder Gemeentenieuws. Eerder heeft er al enkele keren een artikel over het initiatief in De Kaap gestaan.

*Een van de aanwezigen geeft aan dat het een boeren buurt is en dat er dus soms gegierd wordt, dat er soms tot 's avonds laat trekkers heen en weer rijden als er gehooïd wordt en dat er soms luidruchtige feestjes zijn bij boeren. Men hoopt dat hierover niet meteen geklaagd zal worden.

*Een naaste bewoner vraagt of de gemeente UH geen voorwaarden gesteld heeft aan de verkeerstoename als gevolg van de nieuwe woningen.

Er wordt rekening gehouden met toename van verkeer op basis van de hiervoor geldende normen. De potentiële bewoners van HvL zullen die verkeerintensiteit nauwelijks vergroten, de meesten hoeven niet dagelijks naar hun werk.

Door enkele andere bewoners wordt ook gewezen op het sluipverkeer op de Boerenbuurt dat soms leidt tot een ononderbroken stroom van verkeer.

Deze naaste bewoner merkt ook op het een sympathiek plan te vinden, alleen op de verkeerde plek. Het gaat ten koste van een historisch stukje Leersum.

*Anderen noemen de bebouwing op het stukje grond een sympathiek plan en er zijn dringend meer woningen nodig. Het valt binnen de rode contour en er is altijd al sprake geweest dat er daar ooit een keer gebouwd gaat worden. Mensen willen wonen!

De meeste potentiële bewoners komen uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug zoals uit Leersum, Amerongen en Driebergen. Zij laten een woning achter waardoor doorstroming plaats kan vinden.

*Nog een belangstellende maakt zich er zorgen over dat de senioren met een rollator van de weg zullen worden gereden, omdat er geen voetpad is langs de Boerenbuurt.

*Er is nog een vraag over wat er gebeurt als er woningen vrij komen in de toekomst.

Het is de bedoeling dat deze beschikbaar komen voor mensen op de wachtlijst. Er zal een VvE (Vereniging van Eigenaren) wordt opgericht waarin dit en alle van belang zijnde afspraken zullen worden geregeld.

Tenslotte bedankt de voorzitter alle belangstellenden voor hun aanwezigheid en verzoekt dringend om aandachtspunten, wensen en voorkeuren met behulp van het uitgereikte participatieformulier schriftelijk kenbaar te maken.

Hof van Leersum

TWEEDE INFORMATIE EN PARTICIPATIEBIJEENKOMST

Plaats: De Binder

Datum: 11-sep-2024

Tijd: 20:00 uur

Aanwezig namens:

CPO vereniging Hof van Leersum: [REDACTED], toekomstige bewoner
[REDACTED], toekomstige bewoner
[REDACTED], toekomstige bewoner
[REDACTED], voorzitter en toekomstige bewoner

Gemeente Utrechtse Heuvelrug: geen

CPO begeleider: geen

Uitnodigingen voor deze tweede bijeenkomst zijn bij direct omwonenden van de Boerenbuurt in de brievenbus gedaan en tevens per e-mail verzonden aan de aanwezigen van de eerste bijeenkomst, die een e-mailadres hadden achtergelaten.

Er hebben zich vooraf 5 personen aangemeld voor deze bijeenkomst en er kwamen daarnaast nog enkele extra belangstellenden. Totaal waren er 14 personen aanwezig, waarvan 4 toekomstige bewoners. Tijdens de bijeenkomst zijn onderstaande punten besproken/toegelicht.

Na afloop hebben de aanwezigen de presentielijst ingevuld.

EERSTE PARTICIPATIEBIJEENKOMST

- Uitnodigingen bij omwonenden Boerenbuurt in de brievenbus en aan andere belangstellenden via Gemeentenieuws in De Kaap.
- Er waren 39 personen aanwezig, waarvan 10 toekomstige bewoners.
- Alle aanwezigen hebben een verslag van de bijeenkomst ontvangen (per e-mail).
- Na de bijeenkomst zijn 4 participatieformulieren ontvangen.
- Ook zijn er keukentafelgesprekken gevoerd met 4 direct omwonenden.
- Alle ontvangen opmerkingen zijn gebundeld tot 8 punten.

SAMENVATTING OPMERKINGEN EN DE REACTIE DAAROP

1. Zijn de toekomstige bewoners zich bewust van mogelijke overlast die het gevolg is van wonen aan de rand van agrarisch gebied, zoals stank (gieren), geluid (schuurfeesten) en overlast van trekkers tot laat op de avond in de hooitijd e.d.?

Reactie:

De toekomstige bewoners zijn bekend met de locatie en de kans op overlast door de ligging aan de rand van agrarisch gebied.

2. Heeft de gemeente voorwaarden gesteld aan de verkeerstoename als gevolg van de nieuwe woningen? Een toename van de verkeersbewegingen op de overbelaste Boerenbuurt verkleint de leefbaarheid en veiligheid.

Reactie:

Er wordt rekening gehouden met een beperkte toename van verkeer op basis van de hiervoor geldende normen. Wat betreft het aantal verkeersbewegingen in combinatie met de beoogde uitrit voorziet de gemeente geen problemen. De toekomstige bewoners zullen die verkeerintensiteit nauwelijks vergroten, de meesten hoeven niet dagelijks naar hun werk.

3. Zijn de toekomstige bewoners zich bewust van het sluipverkeer op de Boerenbuurt dat soms leidt tot een ononderbroken stroom van verkeer.

Reactie:

De toekomstige bewoners zijn zich bewust dat het op bepaalde momenten druk kan zijn.

4. De woningen worden op de verkeerde plek gebouwd, het gaat ten koste van een historisch stukje Leersum.

Reactie:

Het is inderdaad een mooi stukje van Leersum, echter al sinds er in Leersum is gestart met planmatige nieuwbouw (aan de westzijde) is ook dit gebied aangemerkt voor woningbouw, als fase 11.

5. Zijn de toekomstige bewoners zich bewust dat er geen voetpad is langs de Boerenbuurt vanaf de uitrit tot aan het Roekenes, zodat voetgangers daar gebruik moeten maken van de openbare weg. Dit geldt ook voor senioren met een rollator.

Reactie:

De toekomstige bewoners zijn zich bewust van deze situatie, die inderdaad niet ideaal is. Er is een verzoek ingediend bij de gemeente om een voetpad aan te leggen naast de Boerenbuurt. Dit is afgewezen omdat de beschikbare ruimte naast de weg onvoldoende is om een voetpad aan te leggen dat aan de geldende voorschriften voldoet. Inmiddels is er op dit deel van de Boerenbuurt een 30 km zone ingesteld en zijn er verkeersdrempels aangelegd die zeer effectief zijn.

6. Wat gebeurt er als er in de toekomst woningen vrij komen?

Reactie:

Het is de bedoeling dat deze beschikbaar komen voor mensen op de wachtlijst die de kernwaarden van HvL onderschrijven. Er zal een VvE (Vereniging van Eigenaren) wordt opgericht waarin dit en andere van belang zijnde afspraken zullen worden geregeld.

7. Is de fijnstofcapaciteit berekend?

Reactie:

Er is onderzoek Bedrijven en Milieuzonering uitgevoerd, waarin geur, stof, geluid en gevaar als milieubelastende functies vanuit de omgeving zijn beoordeeld. Op basis van dit onderzoek kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en dat door het plan de belangen van bedrijven niet worden geschaad.

8. Wordt er duurzaam- en natuurlijk materiaal en goede isolatie gebruikt, passend in het landschap en bij de boerderij.

Reactie:

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt bij de materiaalkeuze en tijdens de realisatie van het plan. Aan de isolatiewaarden van de gebouwen (daken, vloeren en wanden) worden hoge eisen gesteld op basis van vigerende wetgeving. De gebouwen hebben een uitstraling die is gebaseerd op de schaapskooien en tabaksschuren in de directe omgeving en daardoor passend in het landschap. Het ontwerp van de erfinrichting is mede gebaseerd op het historisch gebruik van het perceel en de directe omgeving.

HET ONTWERP VAN HET BOUWPLAN

Tenslotte wordt een impressie gegeven van het ontwerp door het tonen van een erfinrichtingstekening en de gevelaanzichten van de drie gebouwen. Deze zijn nog niet vastgesteld en op dit moment nog onderwerp van gesprek met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand) en de gemeente.

De meeste aanwezigen geven aan dat zij het een fraai plan vinden.

OPMERKINGEN (MET REACTIE) GEMAAKT TIJDENS DE TOELICHTING

- Aanwezige omwonenden menen dat de gemeente voor dit bouwplan meer lijkt goed te keuren dan voor de in de directe omgeving aanwezige, soms monumentale, gebouwen.

Reactie:

Dit valt niet onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers van dit bouwplan.

- Aanwezige omwonenden wijzen ook op mogelijke problemen door de hoge grondwaterstand door kwelwater, de overvloedige regenval, de toenemende lozing van regenwater afkomstig van de daken en de beperkte afvoer als gevolg van dichtgegroeide sloten.

Reactie:

Waar mogelijk kan hiermee rekening worden gehouden bij dit bouwplan.

- Aanwezige omwonenden wijzen op mogelijke onveilige situaties door passerende grote trekkers, druk verkeer, geparkeerde auto's en beperkte ruimte voor voetgangers langs de Boerenbuurt.

Reactie:

Toekomstige bewoners zijn zich hiervan bewust.

- Aanwezige omwonenden gaan er van uit dat de toekomstige bewoners niet zullen klagen over eventuele (geur)overlast zoals deze in de huidige situatie kan voorkomen.

Reactie:

Toekomstige bewoners zijn zich hiervan bewust en bij het ervaren van welke overlast dan ook, blijft het belangrijk om met elkaar in gesprek te blijven.

VERVOLGSTAPPEN

- Verslag maken van deze bijeenkomst en verzenden aan de aanwezigen van deze bijeenkomst en die van de eerste bijeenkomst, die een e-mailadres hebben achtergelaten.
- Opstellen eindrapportage participatie, die wordt aangeboden aan de gemeente en wordt toegevoegd aan het dossier voor aanvraag van de Omgevingsvergunning.
- Afronden onderzoeken en definitief maken van het ontwerp.
- Indienen aanvraag Omgevingsvergunning, waarbij opgemerkt is dat tijdens deze procedure nog bezwaar kan worden gemaakt tegen het bouwplan.

Hof van Leersum

INFORMATIE EN PARTICIPATIE OMGEVING

Ontvangen vragen en opmerkingen (Opgesteld na de tweede participatiebijeenkomst.)

Datum: 14-sep-2024

1. VRAGEN EN OPMERKINGEN VANUIT HET PUBLIEK TIJDENS DE EERSTE BIJEENKOMST

(zoals opgenomen in het verslag van deze bijeenkomst)

*Enkele mensen voelen zich gepasseerd, niet geïnformeerd en zijn niet uitgenodigd voor een keukentafelgesprek.

Er zijn enkele keukentafelgesprekken gevoerd met de direct omwonenden en met de Vereniging Dorp & Natuur. Daarnaast zijn er uitnodigingen bezorgd bij de woningen met zicht op het perceel, aan de Boerenbuurt, Kerkweg en Roekenes. Tevens is een uitnodiging geplaatst in De Kaap onder Gemeentenieuws. Eerder heeft er al enkele keren een artikel over het initiatief in De Kaap gestaan.

*Een van de aanwezigen geeft aan dat het een boeren buurt is en dat er dus soms gegierd wordt, dat er soms tot 's avonds laat trekkers heen en weer rijden als er gehooit wordt en dat er soms luidruchtige feestjes zijn bij boeren. Men hoopt dat hierover niet meteen geklaagd zal worden.

*Een naaste bewoner vraagt of de gemeente UH geen voorwaarden gesteld heeft aan de verkeerstoename als gevolg van de nieuwe woningen.

Er wordt rekening gehouden met toename van verkeer op basis van de hiervoor geldende normen. De potentiële bewoners van HvL zullen die verkeerintensiteit nauwelijks vergroten, de meesten hoeven niet dagelijks naar hun werk.

Door enkele andere bewoners wordt ook gewezen op het sluipverkeer op de Boerenbuurt dat soms leidt tot een ononderbroken stroom van verkeer.

Deze naaste bewoner merkt ook op het een sympathiek plan te vinden, alleen op de verkeerde plek. Het gaat ten koste van een historisch stukje Leersum.

*Anderen noemen de bebouwing op het stukje grond een sympathiek plan en er zijn dringend meer woningen nodig. Het valt binnen de rode contour en er is altijd al sprake geweest dat er daar ooit een keer gebouwd gaat worden. Mensen willen wonen!

De meeste potentiële bewoners komen uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug zoals uit Leersum, Amerongen en Driebergen. Zij laten een woning achter waardoor doorstroming plaats kan vinden.

*Nog een belangstellende maakt zich er zorgen over dat de senioren met een rollator van de weg zullen worden gereden, omdat er geen voetpad is langs de Boerenbuurt.

*Er is nog een vraag over wat er gebeurt als er woningen vrij komen in de toekomst.

Het is de bedoeling dat deze beschikbaar komen voor mensen op de wachtlijst. Er zal een VvE (Vereniging van Eigenaren) wordt opgericht waarin dit en alle van belang zijnde afspraken zullen worden geregeld.

2. OPMERKINGEN OP DE VIER ONTVANGEN PARTICIPATIEFORMULIEREN

2.1. Aandachtspunten

- Is de fijnstofcapaciteit berekend?
- De toekomstige bewoners zullen de luchtjes die een boeren buurt met zich mee brengt moeten aanvaarden.
- Met het oog op de verkeersoverlast bij de uitrit naar de Boerenbuurt zou de gemeente sluipverkeer moeten aanpakken en een 30 km zone moeten instellen.

- Hou het gebied tussen de Kerkweg en de Boerenbuurt vrij van bebouwing.
- Niet nog meer verkeersbewegingen op de overbelaste Boerenbuurt met het oog op leefbaarheid en veiligheid.
- Welke vrijheid is er voor inrichting van de eigen omgeving, wat kosten de woningen en komt er nog een inschrijfmogelijkheid? (Niet relevant voor participatie)

2.2. Wensen en voorkeuren

- Woningen lijken aardig te worden, maar met alle bijkomende kosten waarschijnlijk alleen voor mensen met hogere inkomens. (Niet relevant voor participatie)
- Duurzaam- en natuurlijk materiaal en goede isolatie gebruiken, passend in het landschap en bij de boerderij.
- Mogelijkheid om privé te wonen. (Niet relevant voor participatie)

3. SAMENVATTING OPMERKINGEN EN DE REACTIE DAAROP

- 3.1. Zijn de toekomstige bewoners zich bewust van mogelijke overlast die het gevolg is van wonen aan de rand van agrarisch gebied, zoals stank (gieren), geluid (schuurfeesten) en overlast van trekkers tot laat op de avond in de hooitijd e.d.?

Reactie:

De toekomstige bewoners zijn bekend met de locatie en de kans op overlast door de ligging aan de rand van agrarisch gebied.

- 3.2. Heeft de gemeente voorwaarden gesteld aan de verkeerstoename als gevolg van de nieuwe woningen? Een toename van de verkeersbewegingen op de overbelaste Boerenbuurt verkleint de leefbaarheid en veiligheid.

Reactie:

Er wordt rekening gehouden met een beperkte toename van verkeer op basis van de hiervoor geldende normen. Wat betreft het aantal verkeersbewegingen in combinatie met de beoogde uitrit voorziet de gemeente geen problemen. De toekomstige bewoners zullen die verkeerintensiteit nauwelijks vergroten, de meesten hoeven niet dagelijks naar hun werk.

- 3.3. Zijn de toekomstige bewoners zich bewust van het sluipverkeer op de Boerenbuurt dat soms leidt tot een ononderbroken stroom van verkeer.

Reactie:

De toekomstige bewoners zijn zich bewust dat het op bepaalde momenten druk kan zijn.

- 3.4. De woningen worden op de verkeerde plek gebouwd, het gaat ten koste van een historisch stukje Leersum.

Reactie:

Het is inderdaad een mooi stukje van Leersum, echter al sinds er in Leersum is gestart met planmatige nieuwbouw (aan de westzijde) is ook dit gebied aangemerkt voor woningbouw, als fase 11.

- 3.5. Zijn de toekomstige bewoners zich bewust dat er geen voetpad is langs de Boerenbuurt vanaf de uitrit tot aan het Roekenes, zodat voetgangers daar gebruik moeten maken van de openbare weg. Dit geldt ook voor senioren met een rollator.

Reactie:

De toekomstige bewoners zijn zich bewust van deze situatie, die inderdaad niet ideaal is. Er is een verzoek ingediend bij de gemeente om een voetpad aan te leggen naast de Boerenbuurt. Dit is afgewezen omdat de beschikbare ruimte naast de weg onvoldoende is om een voetpad aan te leggen dat aan de geldende voorschriften voldoet. Inmiddels is er op dit deel van de Boerenbuurt een 30 km zone ingesteld en zijn er verkeersdrempels aangelegd die zeer effectief zijn.

- 3.6. Wat gebeurt er als er in de toekomst woningen vrij komen?

Reactie:

Het is de bedoeling dat deze beschikbaar komen voor mensen op de wachtlijst die de kernwaarden van HvL onderschrijven. Er zal een VvE (Vereniging van Eigenaren) wordt opgericht waarin dit en andere van belang zijnde afspraken zullen worden geregeld.

3.7. Is de fijnstofcapaciteit berekend?

Reactie:

Er is onderzoek Bedrijven en Milieuzonering uitgevoerd, waarin geur, stof, geluid en gevaar als milieubelastende functies vanuit de omgeving zijn beoordeeld. Op basis van dit onderzoek kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en dat door het plan de belangen van bedrijven niet worden geschaad.

3.8. Wordt er duurzaam- en natuurlijk materiaal en goede isolatie gebruikt, passend in het landschap en bij de boerderij.

Reactie:

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt bij de materiaalkeuze en tijdens de realisatie van het plan. Aan de isolatiewaarden van de gebouwen (daken, vloeren en wanden) worden hoge eisen gesteld op basis van vigerende wetgeving. De gebouwen hebben een uitstraling die is gebaseerd op de schaapskooien en tabaksschuren in de directe omgeving en daardoor passend in het landschap. Het ontwerp van de erfinrichting is mede gebaseerd op het historisch gebruik van het perceel en de directe omgeving.

4. OPMERKINGEN (MET REACTIE) TIJDENS DE TWEEDE PARTICIPATIEBIJENKOMST

- Aanwezige omwonenden menen dat de gemeente voor dit bouwplan meer lijkt goed te keuren dan voor de in de directe omgeving aanwezige, soms monumentale, gebouwen.

Reactie:

Dit valt niet onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers van dit bouwplan.

- Aanwezige omwonenden wijzen ook op mogelijke problemen door de hoge grondwaterstand door kwelwater, de overvloedige regenval, de toenemende lozing van regenwater afkomstig van de daken en de beperkte afvoer als gevolg van dichtgegroeide sloten.

Reactie:

Waar mogelijk kan hiermee rekening worden gehouden bij dit bouwplan.

- Aanwezige omwonenden wijzen op mogelijke onveilige situaties door passerende grote trekkers, druk verkeer, geparkeerde auto's en beperkte ruimte voor voetgangers langs de Boerenbuurt.

Reactie:

Toekomstige bewoners zijn zich hiervan bewust.

- Aanwezige omwonenden gaan er van uit dat de toekomstige bewoners niet zullen klagen over eventuele (geur)overlast zoals deze in de huidige situatie kan voorkomen.

Reactie:

Toekomstige bewoners zijn zich hiervan bewust en bij het ervaren van welke overlast dan ook, blijft het belangrijk om met elkaar in gesprek te blijven.

Opgesteld na de tweede participatiebijeenkomst.

d.d. 14-sep-24