

25-3-2022



Participatieplan voor 2 bouwkavels

Molenstraat ongenummerd

Gemeente Heumen

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Planologisch kader	3
2. Situatieschets.....	4
2.1 Bestaande situatie.....	4
2.2 Beoogde situatie	4
3. Participatie	6
3.1 Participatie in de Omgevingswet	6
3.2 Gemeentelijk beleid	6
3.3 Belanghebbenden	6
3.4 Mogelijke participatieonderwerpen	7
4. Doelen en resultaten van de bewonersparticipatie	9
4.1. Doelen	9
4.2. Participatie instrumenten	9
4.3. Resultaten	10
5. Voorlopige planning.....	10
Bijlage 1. Voorbeeldbrief voor directe omwonenden	11
Bijlage 2. Voorbeeldbrief voor omwonenden.....	12

1. Inleiding

voornemens om op eigen agrarische grond aan de Molenstraat te Heumen woningen te realiseren. De agrarische grond is van de ouders op alle kinderen doorgegeven en Gijs Peters is voornemens om op de grond waar hij is opgegroeid terug te willen keren mocht de mogelijkheid er zijn.

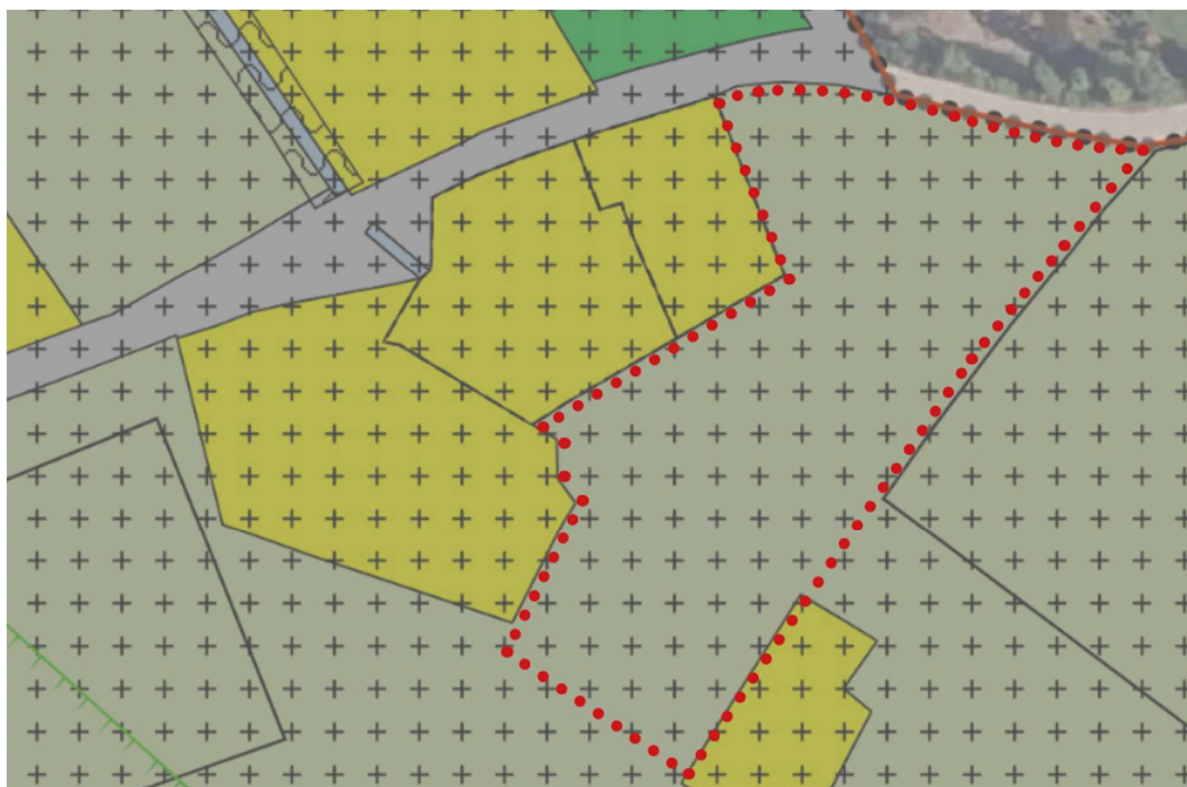
Het initiatief voorziet in de transformatie van een bestaande agrarische kavel naar twee bouwkvelds. Deze bouwkvelds liggen aan het lint met de omliggende huizen aan de Molenstraat. Om deze ontwikkeling te realiseren is een Omgevingsvergunning nodig.

Voor indiening van de aanvraag Omgevingsvergunning vraagt de gemeente Heumen om bewoners te betrekken bij de aanvraag. Voor dit participatieproces heeft familie Peters hulp ingeschakeld van Dutchplanners B.V. die meedenkt met de voorbereidingen van het participatieproces.

1.1 Planologisch kader

Voor de locatie aan de Molenstraat geldt het bestemmingsplan "buitengebied Lierdal" vastgesteld op 26 maart 2015.

In het bestemmingsplan is een structuur visie van toepassing die geldig is tot en met 2025. In de structuurvisie zijn kansen aangegeven voor woningbouw aan de Molenstraat ter versterking van de bebouwingsconcentratie in de Molenstraat.



Figuur: Uitsnede Bestemmingsplan buitengebied Lierdal

Om die reden hebben we vorig jaar een verzoek tot een principe akkoord bij de gemeente Heumen ingediend.

Het college van Gemeente Heumen heeft op 2 november het volgende besloten: In principe, onder voorwaarden, medewerking verlenen aan het verzoek om twee woningen te realiseren op het perceel aan de Molenstraat te Heumen.

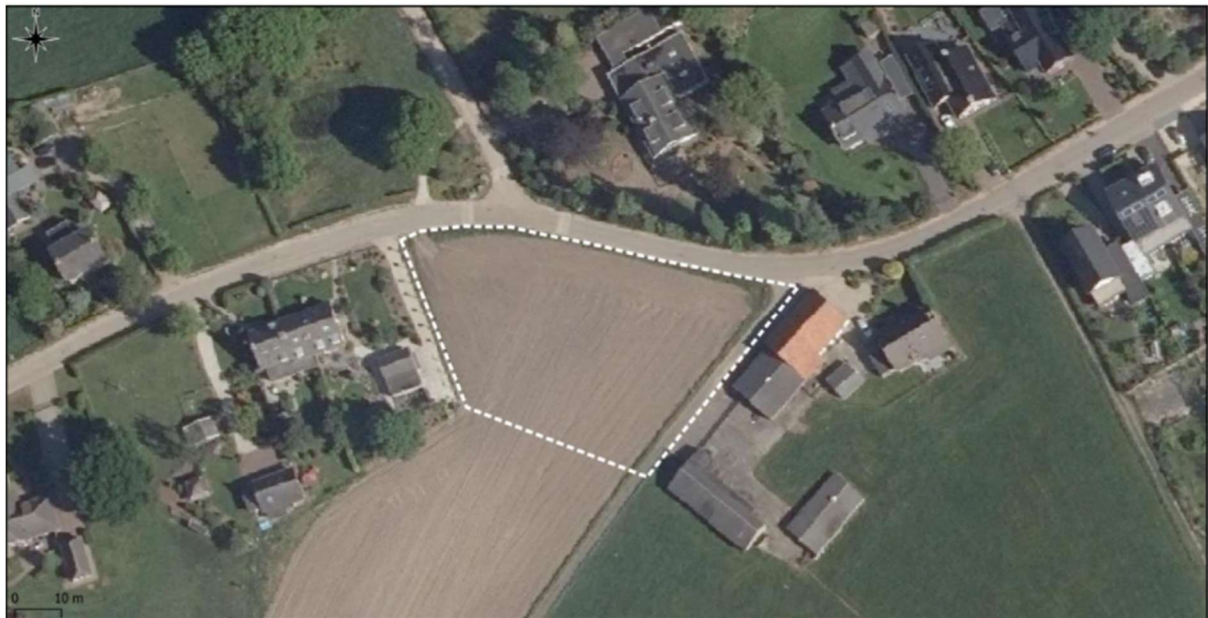
Aan het bouwen op deze locatie worden de volgende randvoorwaarden gesteld:

- Eisen ten aanzien van de maximale inhoud van woningen (percelen van max 1000 m² en woningen van maximaal 800 m³, bijgebouwen zo dicht mogelijk bij de woningen te realiseren).
- Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing;
- Stedenbouwkundig is de bouw van een woning aanvaardbaar.
- Het ligt voor de hand dat er slechts nieuwe bebouwing zal worden toegestaan in de vorm van vrijstaande en halfvrijstaande woningen op ruime percelen. Daarnaast dienen ruime afstanden tussen de gebouwen te worden aangehouden. Hierdoor blijft de doorkijk naar het achtergelegen gebied tussen de woningen door bestaan;
- Er zijn geen belemmeringen zijn van milieu hygiënische of andere aard;
- Het bouwplan dient te passen in de actuele gemeentelijke woningbouw programmering;
- Er wordt van uit gegaan dat buiten de bebouwingscontouren voor elke gemeente circa 5 tot 10 woningen worden toegevoegd;

2. Situatieschets

2.1 Bestaande situatie

Het huidige agrarische perceel wat we deels overwegen om te transformeren naar bouwkavels aan de Molenstraat is bestaat uit 2760 m². In de directe omgeving liggen woonhuizen met tuinen, begraasde weides en agrarische percelen. Zie foto hieronder.



2.2 Beoogde situatie

De wens van **[naam]** dit [gebouw/terrein-agrarische perceel](#) te ontwikkelen naar twee bouwkavels met woonfunctie. Zie hieronder tekening van het concept ontwerp. Deze is nog nader in te vullen in de komende periode ook in overleg en rekening houdend met de wensen uit de buurt.

Hierbij zullen we in ieder geval voldoen aan de randvoorwaarden die de Gemeente Heumen heeft vastgesteld:

- *Aansluiten op de speelse loop van de Molenstraat*
- *maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10 m*
- *De inhoud van de vrijstaande woningen mag maximaal 800m³ bedragen*
- *De oppervlakte van de kavels bedraagt 950 m²*
- *Vrijhouden van een milieuzone langs het bestaande bedrijf ten oosten van het plangebied*



3. Participatie

3.1 Participatie in de Omgevingswet

Participatie is een belangrijke bouwsteen in de Omgevingswet. Initiatiefnemers zijn verplicht met participatie aan de slag te gaan voordat een aanvraag wordt ingediend bij de gemeente. Een gemeente neemt de manier waarop geparticipeerd is met de omgeving mee in haar afweging. Het is daarom belangrijk dat initiatiefnemers een goed participatieproces doorlopen met de omgeving.

3.2 Gemeentelijk beleid

Met de komst van de Omgevingswet wordt van gemeenten gevraagd om participatiebeleid op te stellen. In dit beleid bieden gemeenten hun visie op participatie en kunnen zij uitgangspunten meegeven.

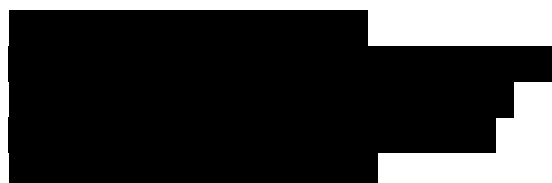
De richtlijnen van Gemeente Heumen tav het participatiebeleid hebben we opgevraagd bij de beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening. In de response van gemeente Heumen is duidelijk geworden dat er geen vast protocol wordt voorgeschreven. Alleen dient er een overzicht ingediend te worden wie benaderd is en wat de conclusie van het gesprek is geweest.

3.3 Belanghebbenden

In het participatieproces onderscheiden wij twee verschillende soort betrokkenen: de direct omwonenden en de overige omwonenden. Zie schets hieronder. Groen = direct betrokkenen omwonenden / blauw = overige omwonenden.



De direct omwonenden van de twee voorziene bouwkavels zijn:





De overige omwonenden van de twee voorziene bouw kavels zijn:



De direct betrokkenen:

In eerste instantie richten wij ons op de belanghebbenden die een directe invloed ervaren van de voorgenomen ontwikkeling.

[Licht het belang van deze partijen toe]

Tijdig en correct geïnformeerd worden over de plannen, gemeentelijke besluitvorming en tijdslijnen. Inspraak hebben op de plannen qua ontwerp huis en ruimte indeling

Eigen woon plezier

De voorziene bebouwing ligt in de zichtlijn van de huidige omwonenden

De voorziene bebouwing zorgt voor nieuwe burens waardoor de bewonersconcentratie wordt verhoogd, nu is er gat in de bebouwing aan de Molenstraat omdat het agrarische grond is.

De voorziene bebouwing kan uitzicht hebben op de achtertuinen van de directe omwonenden

De voorziene transformatie zorgt voor minder agrarische overlast zoals bemesting / geluid van tractoren / grondbewerking

Indirecte betrokkenen:

Naast de direct betrokkenen zien wij de rest van de wijk als indirect betrokkenen. Deze betrokkenen worden tijdens het participatieproces voornamelijk geïnformeerd over het proces.

[Licht het belang van deze partijen toe]

Tijdig en correct geïnformeerd worden over de plannen, gemeentelijke besluitvorming en tijdslijnen.

Overlast tijdens de bouw fase voor de buurt beperken

Bebouwing die past binnen de buurt, geen “exotische” bebouwing

3.4 Mogelijke participatieonderwerpen

- Locatie huis op het perceel
- Zichtlijnen op achterland / uitzicht
- Parkeren
- Terras
- Type huis, hoogte en omvang
- Aansluiting ontwerp op de omgeving / landschap
- Groenvoorziening
- Privacy omwonenden / zicht op achtertuin / ramen
- Verwachtte bewoners
- Klimaatneutraal / energie zuinig

Verslag van de gesprekken

De keukentafelgesprekken zullen middels een beknopt verslag samengevat worden. Deze verslagen worden teruggekoppeld aan de betrokkenen zodat er gecontroleerd kan worden of de partijen elkaar goed begrepen hebben. Door deze stap uit te voeren blijft de communicatie transparant.

Participatieverslag

Het participatieverslag omvat alle conclusies van het afgeronde participatieproces.

4.3. Resultaten

Uitgangspunt van het participatieplan is het informeren van de buurt over de voorgenomen plannen. Daarnaast kunnen de direct omwonenden en overige omwonenden middels introductie brief, telefonisch contact, email en keukentafelgesprekken hun reactie geven.

Van ieder gesprek wordt een gespreksverslag gemaakt die gedeeld wordt, zodat voor iedereen duidelijk is wat de wensen zijn. Alle wensen en behoeftes worden samengevat in het geconsolideerde participatie verslag, inclusief een reactie of we de wensen en behoeftes meenemen.

Het geconsolideerde participatie verslag, delen we in principe niet met de direct en indirect betrokkenen. Wel worden alle direct betrokken netjes geïnformeerd wat de reactie is op hun wensen en behoeftes en of die wel ingevuld gaan worden. Op deze manier ontstaat er meer kennis en inzicht bij de betrokken bewoners over het project. De participatie instrumenten die we inzetten bieden de betrokken bewoners en andere partijen ruimte om met vragen, opmerkingen en andere bijdragen te komen. Aandacht voor een goede afhandeling en terugkoppeling, ook van individuele wensen en behoeftes van bewoners, laat zien dat de inbreng vanuit de buurt serieus genomen wordt. Zo wordt hopelijk ook draagvlak gecreëerd bij de direct betrokkenen en andere belanghebbenden.

Verder zijn de uitkomsten van het participatie proces input voor de gemeente.

In het participatieplan wordt ingestoken op het niveau informeren en in gesprek gaan.

5. Voorlopige planning

Week 15	Brieven in de bus bij alle mogelijke participanten
Week 16/17	Gesprekken voeren met aangrenzende omwonenden
Op verzoek	Gesprekken voeren met overige belanghebbenden
Week 17/18/19	Gespreksverslagen maken en terugkoppelen
Week 20	Resultaten verwerken in een participatieverslag
Week 21/22	Terugkoppeling invulling wensen en behoeftes omwonenden

Brief voor directe omwonenden

"Aan de omwonenden van het plangebied "

10 april 2022

[REDACTED]

Beste burenen,

Graag zouden wij binnenkort met u in gesprek gaan.

Achtergrond

Wij zijn voornemens om op onze eigen agrarische grond aan de Molenstraat twee bouwkavels te realiseren. Deze grond is van de ouders op alle kinderen doorgegeven en één van de kinderen (Gijs) is van plan - als de mogelijkheid zich voordoet – om hier te gaan wonen. De tweede bouwkavel willen we verkopen. Het gaat om het agrarische perceel tussen [REDACTED].

Contact met omwonenden

Als eerste stap in het proces willen wij graag in gesprek gaan met jullie.

Gezien de ligging van jullie woning worden jullie beschouwd als direct omwonende van de ontwikkeling. Wij nodigen u dan ook graag uit voor een keukentafelgesprek om over deze ontwikkeling te praten. We komen graag even langs of jullie komen op de koffie bij Theo en Mies.

Graag horen wij van jullie of hier behoefte aan is. Zo ja, dan plannen we een afspraak in. Zo nee, dan vernemen wij dat ook graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Contactpersoon: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Brief voor indirect omwonenden

"Aan de omwonenden van het plangebied "

10 april 2022

[Redacted]

Beste burenen,

Graag zouden wij binnenkort met u in gesprek gaan.

Achtergrond

Wij zijn voornemens om op onze eigen agrarische grond aan de Molenstraat twee bouwkavels te realiseren. Deze grond is van de ouders op alle kinderen doorgegeven en één van de kinderen (Gijs) is van plan - als de mogelijkheid zich voordoet – om hier te gaan wonen. De tweede bouwkavel willen we verkopen. Het gaat om het agrarische perceel tussen [Redacted].

Contact met omwonenden

Als eerste stap in het proces wensen wij de omwonenden te informeren over onze plannen.

Gezien de ligging van uw woning worden jullie door ons beschouwd als indirect omwonende (geen naaste burenen) van de ontwikkeling. Om die reden informeren wij jullie alleen over dit initiatief.

Mocht u graag met ons in overleg willen gaan, dan kunt u telefonisch of per mail contact leggen met Annemarie.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Contactpersoon: [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Verslag participatie

Datum:

17-5-2022

Direct omwonenden	Geinformeerd via brief	Keukentafelgesprek
Molenstraat 21	10-4-2022	18-4-2022
Molenstraat 23	10-4-2022	18-4-2022
Molenstraat 25a	10-4-2022	29-4-2022
Molenstraat 25	10-4-2022	Geen gesprek
Molenstraat 8	10-4-2022	Via mail geïnformeerd
Molenstraat 10	10-4-2022	29-4-2022
Molenstraat 18	10-4-2022	29-4-2022
Hoogehofseweg 5	10-4-2022	15-5-2022
Hoogehofseweg 3	10-4-2022	29-4-2022

Indirect omwonenden	Geinformeerd via brief	Reactie nav brief
Molenstraat 6	10-4-2022	Geen reactie
Molenstraat 6a	10-4-2022	Ja, via e-mail
Molenstraat 27	10-4-2022	Geen reactie
Molenstraat 29	10-4-2022	Geen reactie
Molenstraat 10	10-4-2022	Geen reactie
Molenstraat 17	10-4-2022	Geen reactie
Molenstraat 19	10-4-2022	Geen reactie
Molenstraat 19a	10-4-2022	Ja, via e-mail
Molenstraat 20	10-4-2022	Geen reactie
Molenstraat 20a	10-4-2022	Geen reactie

Verslag
Geen op- of aanmerkingen dit via een brief bevestigd aan bewoner op 23-4-2022.
Geen op- of aanmerkingen, dit is via e-mail bevestigd aan bewoner op 1-5-2022.
Geen op- of aanmerkingen, dit is via e-mail bevestigd aan bewoner op 6-5-2022.
Geen op- of aanmerkingen dit is via brief vanuit de bewoner zelf bevestigd. 19-4-2022 zat deze bij ons in de br
Keukentafel gesprek meerdere keren proberen te plannen, vanwege prive omstandigheden meerdere keren verzet. Via e-mail bevestiging gehad van bewoner dat er geen op- of aanmerkingen zijn. Informatie inzake de plannen per mail toegestuurd. Laatste mail contact is geweest op 14-5-2022.
Onderstaande op- aanmerkingen zijn aangegeven door bewoner en is op 13-5-2022 per e-mail bevestigd aan bewoner: gevoelsmatig een grote ontwikkeling is, omdat je al van jongs af aan in het huis aan de Molenstraat 10 hebt gewoond en niet graag het open uitzicht op de natuur waar je vertrouwd mee bent wilt verliezen evenals je privacy. Jouw partner geeft aan minder hechting met de omgeving en kijkt tegen het voornemen om er twee huizen te realiseren anders aan. Bescherming van jullie privacy is echter ook voor hem van belang.
Situering woningen: Bij voorkeur staan de huizen zo ver mogelijk van de straat af, achter op het terrein van de bouwkvavel. Let op een veilige uitrit van de auto's, deze huizen zouden komen te liggen in een gevaarlijke bocht. Idealiter zou er nog een klein looppad voor het huis aangelegd kunnen worden om ook voor wandelaars de weg veiliger te maken.
Omvang woningen: Het rechter huis op het bouwkvavel (zie plaatje) zou maximaal 2 verdiepingen mogen hebben om het uitzicht niet te veel te belemmeren (ik wil niet naar een betonnen blok van 3 hoog kijken)
Architectuur: De ramen op de bovenverdieping zouden op zo een manier gepositioneerd moeten worden opdat er minimale inkijk is in de tuin van Molenstraat 10.
Geen op- of aanmerkingen, dit is via e-mail bevestigd aan bewoner op 6-5-2022.
Geen op- of aanmerkingen, dit is via e-mail bevestigd aan bewoner op 17-5-2022.
Geen op- of aanmerkingen, dit is via e-mail bevestigd aan bewoner op 6-5-2022.

Verslag
Geen reactie vanuit bewoners gehad
Interesse in de plannen en gegevens toegestuurd naar bewoner via e-mail op 5-5-2022
Geen reactie vanuit bewoners gehad
Geen reactie vanuit bewoners gehad
Geen reactie vanuit bewoners gehad
Geen reactie vanuit bewoners gehad
Geen reactie vanuit bewoners gehad
Interesse in de plannen en kavel. Gegevens toegestuurd naar bewoner via e-mail op 16-4-2022
Geen reactie vanuit bewoners gehad
Geen reactie vanuit bewoners gehad

ievenbus.