



Project: Dorpsstraat 147, Renkum, Hoveniershof

Projektnummer: 0402007

Onderdeel: Notitie buurtparticipatie 08-03-2022

Datum: 09-03-2022

Aanwezig:

Projectteam:

René Hugo	Boog Vastgoed (ontwikkelaar)
Wout Janssen	projectleider gemeente Renkum
Maurice Klomp	Boog Vastgoed (acquisiteur)
Onno van Welzen	architect
Guillaume Goijen	technisch adviseur
Marc Oortgiesen	Van Gelre Makelaardij

Buurtbewoners sessie 17:00

Leeuwenstraat 4

Leeuwenstraat 6

Buurtbewoners sessie 19:00

Nieuweweg 3

Overhoff 4

Overhoff 9

Overhoff 27

Buurtbewoners sessie 19:30

Overhoff 12

Overhoff 15

Overhoff 29

Overhoff 33

Algemeen:

De opkomst vanuit de buurt was goed, de omwonenden zijn betrokken en hebben hun zienswijzen met de ontwikkelaar en gemeente kunnen delen.

Over het algemeen is er begrip voor het inbreidingsplan, gezien de actuele woningbehoefte en de voorkeur om binnen de bebouwde kom in te breiden om agrarische gronden en/of natuur te sparen.

Het belangrijkste punt van aandacht is de wens vanuit de bewoners van de Overhoff om hun hof een hof te laten en dat daarom een verbinding tussen de Overhoff en de nieuwe Hoveniershof niet gewenst is. Ook is er bij enkelen zorg over vermindering uitzicht en privacy.

Hierna volgen alle door de buurt benoemde aandachtspunten met reactie of vervolg van het projectteam.

1. Inkijk en schaduwval voor de achtertuinen van de leeuwenstraat 4 & 6

De bewoners vrezen dat zij inkijk en schaduwval krijgen in hun achtertuinen. Het projectteam geeft aan dat inkijk enkel vanaf de verdiepingen mogelijk is en dat hier de slaapvertrekken zijn, op de eerste verdieping is de hoofdslaapkamer gesitueerd en geen werkkamer of kinderkamer. De bewoners geven aan dat wanneer er een dakkapel komt op de tweede verdieping hier wel studerende kinderen of een werkkamer kan komen en er wel inkijk zal zijn. Het projectteam beaamt dit, maar de afstanden tussen de gebouwen zijn gebruikelijk en dorps. Er zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd op de nieuwe 2/1 kap waarbij de bewoners van de Leeuwenstraat 4 en 6, het heersend erf zijn, waarin wordt bedongen dat het glas in de eventuele dakkapel(en) geen inkijk mag geven naar de tuinen van nummer 4 en 6.

Met betrekking tot de schaduwval zal de ontwikkelaar de schaduwstudie uitbreiden voor de maanden juni, juli augustus en september inclusief de avonduren tot zonsondergang en dit met die bewoners delen.

2. Ramen in kopgevels en inkijk

Een aantal omwonenden zijn bang voor inkijk in hun tuin via de ramen in de kopgevels van de woningen.

Het projectteam geeft aan, dat op 2 meter van de perceelgrens normaliter ramen zijn toegestaan, maar zal de ramen in de kopgevels die direct grenzen aan de bestaande bebouwing laten vervallen.

3. Doorgang tussen Overhoff en de Hoveniershof

Omdat de nieuwe Hoveniershof toegankelijk moet zijn voor hulpdiensten bij calamiteiten is er een doorgang bedacht via de Overhoff, zodat de brandweer hier de Hoveniershof kan uitrijden omdat keren niet mogelijk is. In eerste instantie was bedacht dat deze doorgang gescheiden zou worden met een valpaal, zodat fietsers en voetgangers vanuit de Overhoff ook zouden kunnen doorsteken naar de Dorpsstraat. Na de eerste contacten met de direct omwonenden bleek al snel dat dit ongewenst was. Derhalve is er contact geweest met de brandweer en deze heeft toegestemd, dat een gesloten hek enkel te openen door de brandweer ook akkoord is.

Afgesproken is dat dit hek hét uitgangspunt is voor de planrealisatie en dat er geen doorgang zal zijn voor auto's, fietsers en voetgangers. Dit uitgangspunt voor het vervolg wordt bevestigd door zowel de gemeente Renkum als de ontwikkelaar.

Om te zorgen dat ook in de toekomst dit hek blijft, zal er op het perceel waarop het hek zich bevindt, een kwalitatieve verplichting worden gevestigd door de notaris, waarin vermeld wordt dat, de eigenaar van het perceel, waar het hek op staat, het hek in stand moet houden, handhaven, onderhouden en enkel doorgang mag verlenen aan de Brandweer.

Verder is afgesproken, dat het hekwerk niet overklimbaar zal zijn, zal draaien over het terrein van de Hoveniershof en aan de zijde van de Overhoff nummer 15 zal worden geplaatst.

De ontwikkelaar zal bij de verslaglegging van deze avond een tekening en referentiebeelden van het hekwerk bijvoegen.

4. Transparantie van het ontwikkelproces

Een aantal bewoners, die niet direct grenzen aan het ontwikkelplan en zijn uitgenodigd voor de buurtinformatiebijeenkomst, vindt dat zij te laat geïnformeerd zijn over de bouwplannen en vinden de transparantie van het ontwikkelproces slecht.

De ontwikkelaar licht zijn werkwijze toe. Na de eerste gesprekken met de eigenaar van het hoveniersbedrijf over aankoop van de grond, zijn er eerst plannen gemaakt om te toetsen of een ontwikkeling haalbaar is. Daarna is de gemeente benaderd om te vragen of zij welwillend is om mee te werken aan deze ontwikkeling. De gemeente heeft vanuit verschillende afdelingen ambtelijk gekeken naar de planning (middels een prétoets) en na een aantal planaanpassingen denken de ambtenaren van de gemeente, dat de ontwikkeling wenselijk is voor de gemeente. Het vervolg is bekijken of het plan haalbaar is, buurtparticipatie is daarbij voor de gemeente een voorwaarde en een onderdeel van het ontwikkelproces. Voor het informeren van de buurt heeft de ontwikkelaar ervoor gekozen om eerst alle direct belanghebbenden persoonlijk te informeren, waarna het plan ook meerderde malen is aangepast omdat er met meerdere direct belanghebbenden o.a. een grondruil is overeengekomen. En daarna zijn alle omwonenden via een informatiebrief uitgenodigd voor een informatieavond.

De gemeente en de ontwikkelaar geven aan, dat de buurtparticipatie zoals die nu plaatsvindt onderdeel maakt van het onderzoeken van de haalbaarheid en dat iedereen nu de kans krijgt om zienswijzen te geven die kunnen leiden tot planaanpassing. Wanneer ontwikkelaar en projectleider van de gemeente het idee hebben dat er een plan ligt dat haalbaar is, gaat het bestuur daar over oordelen. Bij een positief besluit gaat de procedure voor aanpassing van het bestemmingsplan starten.



Vervolg

Afgesproken wordt, dat er verslaglegging komt van de informatieavond en dat deze gedeeld wordt met de buurt.

Aan het verslag zal een voorstel voor het besproken hekwerk als bijlage worden toegevoegd.

De ontwikkelaar zal de buurt blijven informeren over de voortgang van de ontwikkeling.

En wanneer mensen nog vragen en of opmerkingen hebben op het plan of op dit verslag, dan kunnen ze te allen tijde contact opnemen met:

Boog Vastgoed

René Hugo, ontwikkelaar

Mobiel: 06 5060 5065

Email: info@boogvastgoed.nl

Gemeente Renkum

Wout Jansen

Email: W.Janssen@renkum.nl

BIJLAGE

Boog Vastgoed verklaart, dat tussen de Overhoff en de nieuwe Hoveniershof een doorgang wordt gecreëerd enkel en alleen ten behoeve van en te gebruiken door hulpdiensten in geval van calamiteiten.

Deze doorgang zal niet bruikbaar zijn voor andere gebruikers zoals auto's, fietsers en voetgangers.



Referentie dubbele spijlenpoort, niet overklimbaar, draait open over de Hoveniershof. En opening geplaatst aan de zijde van de Overhoff nummer 15

Breedte: minimaal 3,5m

Hoogte: minimaal 1,8m

Uitvoering: zwart gecoat

