

Buurtparticipatie project “Buitengewoon Wonen in 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.

Op 11 juni 2021 heeft initiatiefnemer (hierna: Meacasa) de gemeente geïnformeerd hoe zij het participatieproces graag zouden willen insteken.

Aandacht en zorgvuldigheid

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.

Uitnodiging Informatie- en participatiebijeenkomst project “Buitengewoon Wonen in Leersum”.

Op 4 augustus 2021 zijn de direct omwonenden van het plan uitgenodigd middels een brief voor een informatie- en participatiebijeenkomst op 9 september 2021. Het gaat om de adressen Roekenes 8 t/m 18, Vredeoordlaan 15 en 18, Boerenbuurt 3 en 32 en Kerkweg 27.

Het doel van de bijeenkomst was alle omwonenden informeren over de totstandkoming van het plan en de reeds genomen stappen in samenspraak met de gemeente. Naast een toelichting van Meacasa was het doel om met de omwonenden in gesprek gaan over aandachtspunten of wensen, die men graag terug ziet komen in het ontwerp.

Tijdens de bijeenkomst heeft Meacasa de ruimtelijke analyse gepresenteerd en alle aanwezigen verzocht een participatieformulier in te vullen zodat alle aandachtspunten en wensen en voorkeuren van het ontwerp van de woningen schriftelijk in beeld worden gebracht.

Ingekomen reacties en participatieformulieren

In totaal heeft Meacasa 5 individuele participatieformulieren ontvangen en 1 formulier namens 20 adressen van omwonenden.

Op 27 oktober 2021 heeft Meacasa zowel de individuele als collectieve reacties voorzien middels een inhoudelijke reactie en tevens de gemeente geïnformeerd met afschriften van de digitale brieven.

Onderstaande punten kwamen in de brief namens twintig omwonenden naar voren en daarop heeft Mecasa als volgt gereageerd

Aantasting dorps- en landelijk karakter van Leersum

Door uw project verdwijnt de huidige balans tussen dorp en natuur, het landelijke karakter van ons dorp.

Wij zijn ons zeer bewust dat de locatie een waardevolle locatie betreft en hebben de afgelopen tijd zeer zorgvuldig gewerkt om uitgangspunten en kaders vorm te geven die aansluiten bij de bestaande ruimtelijke kwaliteit en het karakter van het dorp en met behoud van landelijke en landschappelijke elementen. Wij zijn niet voornemens om een “standaard” nieuwbouw project te realiseren, maar te gaan voor passend maatwerk en zorgvuldige inpassing in het landschap.

Aanleiding tot meer nieuwbouw en bestrating

Wij verwachten als één deel van dit gebied wordt bebouwd ook andere delen gaan volgen.

Wij begrijpen uw zorg dat vanuit uw perspectief deze locatie een opmaat kan zijn voor een veel grotere ontwikkeling, maar willen u graag benadrukken dat de gehele politieke besluitvorming voor deze locatie los staat van het achterliggende gebied. De gemeenteraad heeft deze locatie bestempeld als kansrijk om de woningbouwopgave die de gemeente heeft mede invulling aan te geven.

Ontsluiting

Afslaan auto's verlichten natuurlijk woningen in een veel bredere strook.

Uw standpunt is juist. Wij hebben zorgvuldig gegeven naar de meest passende parkeeroplossing die zoveel mogelijk “blik” van de straat en uit het zicht moet houden teneinde het landelijke karakter te bewaken. Een ontsluiting aan de Boerenbuurt zou dit beeld nog meer aantasten. Om toch een oplossing te creëren is dit van alle varianten in onze optiek de minst impactvolle.

Verkeerssituatie

Met de komst van nieuwe buurtbewoners (meer verkeer op de weg) zal dit tot meer verkeersproblemen leiden.

Het is correct dat meer bewoners tot meer vervoersbewegingen leiden. Echter zijn de vervoersbewegingen van 6 woningen met twee auto's per huishouden in geval deze vier keer per dag wordt gebruikt $(12 \times 4) = 48$ verkeersbewegingen per dag. In een tijdsbestek van 12 uur betekent dit gemiddeld 1 auto per kwartier extra. Uiteraard zijn de bewegingen niet gelijkmatig over de dag verdeeld maar blijft de impact ten opzichte van het gemiddelde gebruik op dag basis beperkt in relatie tot het huidige dagelijks gebruik.

Milieuaspecten

Al deze voertuigen zorgen ervoor dat er fijnstof/ uitlaatgassen in de lucht komen. De gezondheidsproblemen voor zieke buurtbewoners wordt hierdoor vergroot.

Vervoersbeweging geven inderdaad uitstoot. Qua milieu willen wij juist natuur-inclusief ontwerpen. Dit betekent niet de natuur afstoten, maar juist in het plan betrekken door bouwkundige toepassingen en keuze voor groene uitstraling middels beplanting.

Parkeergelegenheid

Momenteel staat er voor elke woning één parkeerplaats.

De hoeveelheid parkeerplaatsen is afgestemd op de norm zoals door de gemeente is vastgesteld voor deze woningtypologieën. In totaal worden er 12 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Rust

Wij hebben behoefte aan rust en niet aan 'nieuwe problemen' die nieuwbouw met zich mee brengt.

De behoefte aan rust is zeer goed voorstelbaar. Dat nieuwbouw activiteit met zich meebrengt is evident. Wij streven ernaar het bouwproces zoveel mogelijk te werken met geprefabriceerde elementen waardoor wij de hoeveelheid arbeid en behorende vervoerbewegingen op de bouwplaats zelf tot met minimum proberen te beperken.

Veiligheidsgevoel en vrijheid

Nieuwbouw zorgt voor een verstoring van ons veiligheidsgevoel en wij ervaren dat als een beperking van onze vrijheid.

Wij nemen uw argumentatie inzake de doelgroep keuze van huidige bewoners mee in onze besluitvorming.

Ervaringen van voorgaande plannen voor nieuwbouw

De gemeente heeft een goed en gerespecteerd – agrarisch – bestemmingsplan voor deze grond. Laten we dit handhaven.

Inhoudelijk hebben wij afgesproken met de gemeente uitsluitend onze visie te geven en niet te spreken namens de gemeente.

Niet alle belanghebbenden zijn betrokken

U heeft ervoor gekozen om alleen huishoudens die direct uitkijken op uw stukje land uit te nodigen voor uw informatie en participatie avond. Wij verwachten dat ook andere bewoners bezwaar hebben tegen uw bouwplannen.

Het staat iedereen vrij om bezwaar te maken. Wij hebben er inderdaad in overleg met de gemeente voor gekozen gezien de omvang van het project de direct omwonenden te vragen om te participeren. Wij vinden het van belang om juist de direct omwonenden de mogelijkheid te geven om mee te denken en ons te voorzien van advies of aandachtspunten. De bewoners van de volgende adressen hebben een brief van ons ontvangen met de uitnodiging voor de informatie- en participatie bijeenkomst Roekenes 8 t/m 18, Vredeoordlaan 15 en 18, Boerenbuurt 3 en Boerenbuurt 32.

De Leersumse gemeenschap wil alleen woningen voor jongeren en ouderen

Wij nemen uw argumentatie inzake de doelgroep keuze mee in onze besluitvorming.

Daarnaast hebben wij een participatiebrief ontvangen waarin zowel op basis van landschap, stedenbouw als architectuur Meacasa is geadviseerd om rekenschap mee te houden. Samengevat zijn de aandachtspunten en adviezen als volgt geformuleerd:

De ruimtelijke kwaliteit van de nieuwbouw dient in mijn ogen nu afgestemd te worden op die van de oorspronkelijke nog bestaande agrarische bebouwing. Zeker niet afstemmen op die van de omringende bebouwing. Dit betekend ook dat de boerderijen na realisatie van de nieuwbouw nog steeds beeldbepalend (moeten) zijn, om het karakter van het gebied te behouden, maar ook om de nieuwbouw niet als los zand ergens te situeren.

Keurige ingerichte voortuinen, schuttingen en opritten naar ook garages kunnen straks deze idylle langs de Boerenbuurt verstoren. Het agrarische karakter van deze omgeving zou juist de leidraad moeten zijn, ook bij de inrichting van de erven.

De gevels zouden bescheiden moeten zijn qua uitstraling, verticaal geled en met weinig detail ontworpen. Erkers zijn hier dan niet gewenst. De gevels zouden tevens gedekt van kleur moeten zijn. De kleuren en materialen zouden overeen moeten komen met die van de bestaande boerderijen of donkerder. Geheel zwart houten woningen zouden ook mogelijk moeten zijn. Qua afdekking van het dak zijn antraciet kleurige dakpannen met voldoende reliëf en of golfplaten geschikt. Zonnepanelen zouden tussen de afdekking van het dak moeten liggen.

Verwerking van inbreng naar aanleiding van participatie

Bovenstaande adviezen en aandachtspunten hebben samen met de eerder uitgesproken ruimtelijke adviezen van de gemeente geleid tot het ontwerp zoals wordt ingediend samen met deze ruimtelijke onderbouwing. De inbreng van een referentiebeeld van de betreffende omwonende heeft de basis gevormd voor het ontwerp van de vrijstaande (schuur)woningen die qua uitstraling aansluiten bij het agrarische karakter van het gebied.

Met het huidige ontwerp op basis van een erfprincipe met hoofdgebouw en twee schuur(woningen) is zeer veel rekenschap gehouden met het bijzondere en landelijke karakter van deze locatie, waarbij de ruimtelijke kwaliteit en inpassing veel aandacht heeft gehad in samenspraak met ruimtelijke commissie van de gemeente.

Ook wat betreft de boogde doelgroepen zijn de kwadrantwoningen conform de woonvisie van de gemeente bestemd voor jongeren én ouderen zoals ook door de omwonenden is verzocht.

De verwerkte punten en adviezen worden middels een brief nog aan alle omwonenden kenbaar gemaakt.