

Datum : 17-05-2022  
Gewijzigd : 01-07-2022  
Betreft : Woudenbergseweg Maarsbergen  
mem 220322  
Ons kenmerk : JVN\71-172-1

## Memo buurtinformatie en participatie

### Beschrijving doorlopen procedure

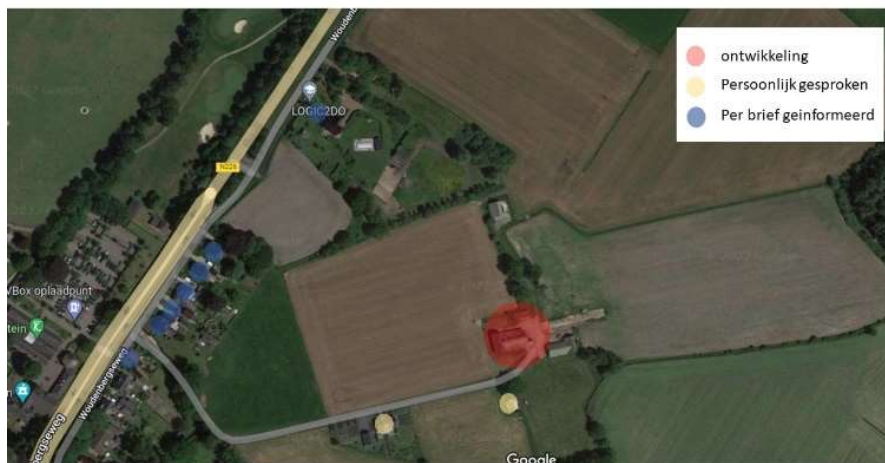
Door de gemeente Utrechtse Heuvelrug is aan ontwikkelaar gevraagd aan te geven op welke wijze er is omgegaan met de buurtparticipatie rondom de functiewijziging van Boerderij de Meente naar drie woningen.

### Buurtparticipatie

Vooruitlopend op de omgevingswet is er door de overheid een aantal handvatten aangereikt voor de burger/ buurtparticipatie. Door ontwikkelaar is op basis van deze conceptstukken alvast invulling gegeven aan de participatie met de buurt.

### Stakeholders

Voor de start van het project is gekeken naar wie aangemerkt kunnen worden als stakeholders, dit zijn vooral de direct omwonende aan dezelfde ontsluitingsweg en de eigenaar/ ontwikkelaar van de naastgelegen schaapskooi. Hiermee zijn gesprekken gevoerd en is aangegeven wat de plannen zijn. Tevens zijn de overige burens per brief op de hoogte gesteld van de plannen en is hen de mogelijkheid gegeven om een afspraak te maken om de plannen nader toe te lichten. *(Brief is als bijlage bijgevoegd)*



Kaart met de geïnformeerde burens

### Wijze van informeren en participeren

Gezien het feit dat er qua bebouwing geen grote wijzigingen worden voorgesteld, maar alleen een functiewijziging wordt voorgesteld zien wij geen groot risico op bezwaren of zienswijzen, hierom is gekozen voor een persoonlijke aanpak waarbij één op één gesprekken plaatsvinden.

Met de direct aanwonende (geel gemarkeerd op de kaart) is door ontwikkelaar zelf een gesprek gearrangeerd.

Naar aanleiding van deze gesprekken zijn een aantal samenvattende verslagen geschreven.

Er is gesproken met de zoons van de bewoonster van Woudenbergseweg 92 zij hebben aangegeven blij te zijn dat de bouwvallige boerderij wordt opgeknapt en zien geen bezwaren met betrekking tot de functiewijziging naar wonen.

Met de ontwikkelaar van de schaapskooi die op dit moment wordt gerestaureerd is gesproken over de plannen, hij geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de plannen en heeft een bemerkingen op de uitgewerkte plannen.

Met de burens in de tweede lijn (met blauw aangeduide adressen) zijn uitgenodigd om kenbaar te maken of zij in gesprek willen over de ontwikkeling.

Hierop hebben we een reactie ontvangen van de bewoner van Maarsbergseweg 94, hij heeft aangegeven zich zorgen te maken over het bouwverkeer en vraagt om voldoende aandacht voor de weg die nu ook al kapot wordt gereden door het bouwverkeer van de schaapskooi. De duiker onder de weg is kapot gereden en dient na reparatie bij het volgende project goed beschermd te worden.

Afgesproken is dat voor uitvoering door aannemer een gedegen plan gemaakt dient te worden om overlast te veroorzaken en eventuele schade direct te verhelpen.

Daarnaast hebben we van de bewoners van Woudenbergseweg 114 het verzoek gekregen voor een afspraak om de plannen nader toe te lichten. Bij dit gesprek gehouden op 30-06-2022 waren ook de bewoners van nummer 104 en 92 aanwezig.

In dit gesprek zijn de plannen toegelicht en met elkaar besproken.

De omwonende zijn blij met de plannen en dat de bestaande hoeve weer wordt hersteld.

Door de omwonende werden vooral praktische tips aangedragen met betrekking tot het verloop van de riolering en de aansluitingen van water etc..

Aandacht werd gevraagd voor de watergang tussen het perceel van nr. 114 en de ontwikkellocatie deze moet nodig worden gebaggerd, graag hierover overleg met de eigenaar.

Tevens werd aangegeven dat het verstandig is om na te denken over de routing tussen de weilanden die aan de parallelweg liggen en het gedeelte dat aan de oostzijde van de ontwikkeling ligt, deze verbinding is nu gelegen naast de noordelijke schaapskooi, het zou fijn zijn voor de toekomstige bewoners (maar ook de huidige bewoners van nr 114) om deze route te veranderen.

Met betrekking tot de architectonische aanpak van de gebouwen is aangegeven dat er in de planvorming alleen richtinggevende beelden zijn meegenomen, bij een daadwerkelijke omgevingsvergunning zullen de uiteindelijke plannen met de burens worden gedeeld.

Wij gaan er vanuit dat op deze manier de omgeving voldoende is geïnformeerd en de participatie op de juiste manier heeft plaatsgevonden.

Opgesteld door:

**ARCOM Partners B.V.**

bijlage: brief aan omwonende

Aan de bewoners van dit adres  
Woudenbergseweg Maarsbergen

Datum : 13 mei 2022  
Betreft : Woudenbergseweg Maarsbergen  
brf circulaire Woudenbergseweg  
Ons kenmerk : JVN\71-172-1\34469\00003814  
Uw kenmerk :  
Behandeld door :

Geachte heer/mevrouw,

Namens onze opdrachtgever, de eigenaar van boerderij de Meente aan de Woudenbergse weg te Maarsbergen, ontvangt u deze brief.

De afgelopen jaren is de boerderij door leegstand ernstig in verval geraakt. Hierom is er een plan uitgewerkt voor de herontwikkeling van de boerderij. In deze planvorming gaan wij uit van het behoud van de boerderij en bijgebouwen en reconstructie van het erf, om landschappelijke en historische elementen te behouden voor de toekomst.

Aangezien de agrarische functie is komen te vervallen hebben we met de gemeente gesprekken gevoerd om de gebouwen een woonfunctie te geven. Hiervoor zijn diverse onderzoeken uitgevoerd ter onderbouwing van de haalbaarheid. Door de gemeente is positief gereageerd op de planvorming.

Nu het officiële traject met de gemeente gaat starten willen wij u als directe burens dan ook informeren over de plannen.

### Wat zal er veranderen:

Met de ontwikkeling wordt uitgegaan van de bestaande gebouwen van de boerderij en de hierbij behorende schuren. Gebouwen die niet meer gebruikt kunnen worden omdat deze te slecht zijn geworden zullen opnieuw worden opgebouwd. Binnen deze gebouwen worden in totaal drie woningen gerealiseerd.

Het bestaande erf en de betonplaat (voorheen locatie voor kuilgras) zullen worden getransformeerd naar een woonerf en landschappelijk ingerichte tuinen, onderstaand een impressie van de mogelijke inrichting.



**ADRES**  
Koningsschot 45  
3905 PR Veenendaal

**POSTADRES**  
Postbus 381  
3900 AJ Veenendaal

**T** +31 (0)318 64 55 52  
**E** info@arcombv.nl  
**I** www.arcombv.nl

**KVK** 30270707  
**BTW** 821338158B01

**BIC** RABONL2U  
**IBAN** NL30RABO 0116915846

**Procedure**

Om de bestaande opstellen een nieuwe bestemming te geven dient er een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Hiervoor zijn de onderzoeken reeds uitgevoerd en is door gemeente en provincie ambtelijk een akkoord gegeven voor het doorlopen van de procedure. Na het indienen van de laatste stukken zal ook bestuurlijk een besluit moeten worden genomen, waarna de daadwerkelijke procedure start met publicaties, bekendmakingen en bezwaar en beroep mogelijkheden. Ook de gemeenteraad zal nog moeten besluiten over deze wijziging in bestemming. Deze stappen zullen in de komende maanden worden genomen.

Het kan zijn dat u als direct omwonende nog vragen heeft over deze ontwikkeling, de procedure of de uitwerking van de plannen, wij gaan dan graag met u in gesprek.

U kunt contact opnemen via [info@arcombv.nl](mailto:info@arcombv.nl), zou u als onderwerp aan willen geven "Boerderij De Meente Maarsbergen"? Alvast hartelijk dank!

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

**ARCOM Partners B.V.**