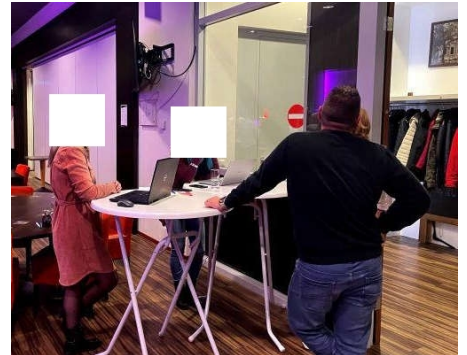


Bijlage 2. Omgevingsdialoog

Omgevingsdialoog 1 - 18 oktober 2021

Op 18 oktober 2021 heeft vanaf 19.30 uur de eerste omgevingsdialoog plaatsgevonden in Meeting Point de Nassaurie (lokale gemeenschapshuis) in Grathem. De huishoudens woonachtig in de directe omgeving van het plan¹ (verder: omwonenden) zijn met een huis-aan-huis-uitnodiging uitgenodigd. Ook Jong Nederland Grathem (valt ook onder omwonenden) en de Dorpsraad hebben concreet een uitnodiging voor deze avond ontvangen. Daarnaast heeft CPO Grasheim een eigen Facebook-pagina aangemaakt en de mensen breed uitgenodigd door een Facebook-evenement (openbaar) aan te maken. Ook zijn er posters opgehangen bij de lokale buurtsuper 'Bie Smidje' en de lokale bakker 'Bekker Dukers'. Via een digitale aanmelding konden mensen vooraf aangeven op welk tijdstip en bij welke tafels ze wilden aanschuiven.



Een 65-tal mensen hadden via de datumprikker aangegeven te komen. Uiteindelijk waren er 88 mensen aanwezig, dit is bijgehouden door aanwezigheidsregistratie bij binnenkomst. Van alle aanwezigen was 23% omwonende. Al met al een brede opkomst. Hieruit blijkt de betrokkenheid van de inwoners van Grathem bij de ontwikkelingen in Grathem en de sportvelden in het bijzonder.

Opzet van de avond

De avond was verdeeld in drie rondes (19.30-20.15/20.15-21.00/21.00-21.45). In elke ronde hadden de aanwezigen de gelegenheid aan te sluiten bij een van de drie informatietafels:

- **Omwonenden**
Presentatie van 15-20 minuten over het plan, het CPO-concept en het haalbaarheidsonderzoek met daarna de resterende tijd gelegenheid voor vragen, suggesties, tips e.d..
Het accent bij deze tafel lag op het effect en de invloed van het plan op de direct omwonenden.
- **Geïnteresseerden**
Presentatie van 15-20 minuten over het plan, het CPO-concept en het haalbaarheidsonderzoek met daarna de resterende tijd gelegenheid voor vragen, suggesties, tips e.d..
Het accent bij deze tafel was gericht op de toekomstige bewoners/geïnteresseerden.
- **Gemeente**
Er was vooraf de verwachting dat er ook vragen over andere projecten (o.a. plan Huskens en het oude gemeentehuis) zouden komen die vanuit CPO Grasheim niet konden worden beantwoord. Om deze vragen wel een plek te geven, en voor eventuele vragen over het proces rondom o.a. de bestemmingsplanwijziging en vergunningsaanvragen/-besluiten, was er tevens ruimte om aan de tafel 'Gemeente' deze vragen te stellen. Vanuit de gemeente Leudal waren en wethouder Michel Graef aanwezig.

Door de drie rondes en drie tafels had iedereen de gelegenheid om bij elke tafel aan te sluiten. Apart van de drie ruimtes waar de drie rondes plaatsvonden, was er in het bar-gedeelte (tevens binnenkomst ruimte) de gelegenheid om na te praten.

Welke punten hebben we opgehaald?

Er waren veel positief geïnteresseerde/nieuwsgierige inwoners aanwezig, dit zorgde voor een positieve sfeer. Opvallend was dat er aan de tafels meerdere vragen gesteld werden met betrekking tot 'detail' vraagstukken (denk aan de uitwerking van het thema duurzaamheid). Dit zijn

¹ Sportlaan 2, 4, 8, 10, 12, 14, 16 en 18 – Kalebosstraat 14, 15, 17, 19, 21, 23 en 25 – Severinusstraat 23 – Kuiperweg 1a, 1b en 2

vraagstukken die momenteel, gezien de fase van het plan in combinatie met de werking van een CPO-proces, nog niet te beantwoorden zijn. In een later stadium zullen verschillende werkgroepen zich bezighouden met dergelijke vraagstukken en advies uitbrengen aan de Algemene Leden Vergadering (ALV) binnen de CPO-vereniging. Uiteindelijk neemt de ALV gezamenlijk hierin een beslissing.

Omgeving en infrastructuur

- Zorgen over de verkeersveiligheid m.b.t. de ontsluiting van het woningplan
 - o Ontsluiting aan Kuijperweg > huidige verkeerssituatie wordt als (te) smal ervaren voor een dergelijke ontsluiting in combinatie met het (landbouw)verkeer.
 - o Ontsluiting aan de Sportlaan > er wordt in de huidige verkeerssituatie vaak hard gereden. In dat kader zijn er zorgen over de verkeersveiligheid wanneer de ontsluiting aan de Sportlaan wordt gesitueerd.

Proces binnen de CPO

- Wie bepaalt **wie lid** wordt?
Diverse vragen zijn gesteld wie bepaalt wie er mag deelnemen aan het project. De manier waarop leden wel of niet worden toegelaten is vastgelegd in een inschrijf- en selectieprocedure. Mensen die zich na de bijeenkomst gemeld hebben als geïnteresseerde deelnemer, ontvangen vóór de vervolg-informatiebijeenkomst de inschrijf- en selectieprocedure. De Algemene Leden Vergadering van de vereniging (waarin elk huishouden één stem heeft) laat vervolgens leden toe tot de vereniging.
- Tot hoever gaat het **samen** optrekken (bijvoorbeeld met de keuze van aannemer en tot ruwbouw of afbouw)?
Dit is uiteindelijk een keuze van de CPO-vereniging gezamenlijk. Bij andere CPO's wordt er meestal samen opgetrokken tot de bouw van de cascowoning. Vervolgens wordt bijvoorbeeld de keuze van de keuken apart gerealiseerd.

Uitgangspunten van het project

- Ontbrekend woonaanbod in Grathem voor **starters/smalle beurs**
Er wordt aangegeven dat er binnen Grathem (ook) een vraag is naar starterswoningen. Daarnaast is het terrein welke het project voor ogen heeft, een groot veld waar (veel) meer huizen op zouden kunnen. Dergelijk woonaanbod voor starters/smalle beurs valt momenteel niet binnen de beschreven uitgangspunten van CPO Grasheim i.v.m. de behoefte vanuit het gemeentelijk woonbeleid en het project. Vanuit het gemeentelijk woonbeleid laat Grathem een afwijkend beeld zien ten opzichte van de andere kernen en is er in Grathem behoefte aan vrijesectorwoningen. Dit is onder andere aanleiding voor de gemeente om de haalbaarheid voor dit segment en deze vorm te onderzoeken. Ook onder de initiatiefnemers en huidige leden is behoefte aan een ander segment woningen (vrije sector). Daarnaast is de verwachting dat het vrijkomen van de woningen van de huidige leden er een doorstroom ontstaat waardoor ook voor starters e.d. woningen beschikbaar komen. Daarnaast worden andere projecten in Grathem voorbereid, die toezien op de andere segmenten. Mocht blijken dat er desondanks een andere behoefte is (bijvoorbeeld voor starters-



of seniorenwoningen) én blijven er kavels over binnen het plangebied van de sportvelden dan kan ook gekeken worden wat daar de mogelijkheden in zijn.

- Senioren/**mix van leeftijden** realiseren.

Zorgen zijn uitgesproken dat het project slechts ruimte biedt aan een specifieke leeftijd. Door de specifieke eisen van bijvoorbeeld kavelgrootte, is het bijvoorbeeld voor senioren of starters onmogelijk of minder interessant om deel te nemen. Aangegeven is dat het plan zich in eerste instantie richt op mensen die zich kunnen vinden in deze kwalitatieve uitgangspunten. Deze kwalitatieve uitgangspunten zijn niet ingegeven door een leeftijdscategorie, maar door een gewenst beeld en leefomgeving. Daarnaast is de randvoorwaarde gesteld door de gemeente dat er levensloopbestendige woningen gerealiseerd dienen te worden.

- Zitten de verwachte initiële **kosten** al in de totaalplaatjes zoals geschetst in de presentatie? Ja, deze zitten er al in. De bouwkostenmarkt is nu wel gek/onvoorspelbaar, dus er zijn geen garanties wat de bouwkosten uiteindelijk zullen zijn. Deelnemers krijgen wel inzicht in alle kosten dus als het niet haalbaar is, dan komt dit ook naar voren in een vroege fase. Het is niet verstandig om met een bestedingsruimte van maximaal € 400.000,- deel te nemen in het huidige plan.
- Indien er **meer vraag** is dan aanbod (nu 12) binnen dit plan, wat gebeurt er dan?
Momenteel is er uitgegaan van een project met 12 kavels. Indien er meer vraag is dan aanbod, zal dit een onderwerp van gesprek zijn met de gemeente. Een en ander heeft ook te maken met het woonbeleid en de relatie tot de andere initiatieven in Grathem. Vooralsnog past dit aantal binnen het beschikbare contingent.

Overige

- De **Dorpsraad** gaf aan dat ze graag eerder geïnformeerd/betrokken hadden willen worden. Hierop is aangegeven dat er al eerder overleg is geweest met de werkgroep Wonen van de Dorpsraad over ons initiatief.

Informatievoorziening/communicatie

Alle aanwezigen hebben bij binnenkomst aangegeven op de hoogte gehouden te willen worden over de ontwikkelingen rondom CPO Grasheim.

De omwonenden worden actief betrokken bij het proces. Het eerstvolgende moment hiervoor is vóór het definitief maken van het haalbaarheidsrapport. Dit is reeds kenbaar gemaakt aan de tafel 'Omwonenden'.

Verder worden alle personen die hebben aangegeven op de hoogte te willen blijven van de ontwikkelingen geïnformeerd, bijvoorbeeld via een nieuwsbrief. Deze wordt (digitaal) verzonden bij belangrijke ontwikkelingen/genomen stappen etc. Deze personen hebben dan ook op het door hun opgegeven e-mailadres een eerste nieuwsbrief ontvangen, deze bevatte tevens een samenvatting van de avond met een compilatie van de belangrijkste informatie. Deze eerste nieuwsbrief wordt tevens met een bericht gedeeld op onze Facebook-pagina. De Omwonenden hebben de nieuwsbrief ook op papier ontvangen. Hierop is aangegeven dat de nieuwsbrief voortaan digitaal wordt verzonden en dat geïnteresseerden zich nog aan kunnen melden voor de nieuwsbrief.

Omgevingsdialoog 2 – 21 februari 2022

Op 22 februari 2022 hebben we alle omwonenden uitgenodigd voor de aangekondigde tweede omgevingsdialoog. Ook de tweede omgevingsdialoog vond plaats in Meeting Point de Nassaurie, het gemeenschapshuis in Grathem. Voor deze omgevingsdialoog (specifiek voor omwonenden) zijn alle adressen aan de Sportlaan, Brenkertstraat, Kalebosstraat, Severinusstraat en Kuiperweg uitgenodigd. Deze adressen zijn met een huis-aan-huis-uitnodiging uitgenodigd. De huishoudens die bij omgevingsdialoog I als directe omwonenden zijn aangemerkt, hebben de uitnodiging ook digitaal ontvangen op het door hen opgegeven e-mailadres. Jong Nederland Grathem, TC de Koel en Schutterij Sint Severinus hebben als verenigingen grenzend aan het plangebied, per e-mail ook een uitnodiging voor deze omgevingsdialoog ontvangen.



Vooraf hadden 23 personen (van 17 adressen) aangegeven te komen. Uiteindelijk waren er 27 omwonenden (van 19 adressen) aanwezig. Naast een vertegenwoordiging van de gemeente Leudal, waren ook BIEB, Keeris Architecten en negen deelnemers namens onze vereniging aanwezig.

Opzet van de avond

Koffie, thee met zelfgebakken cake stond klaar en om 20.00 werd de avond afgetrapt met een kort welkomstwoordje door onze voorzitter, De avond heeft de bedoeling om onze stand van zaken te delen (welke fase zijn we), maar bovenal hoopten we input vanuit de omgeving op te halen. Het project is een proces, en alle gepresenteerde plannen zijn nog te betitelen als conceptvoorstel. Er heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden.

Proces tot nu toe

Sinds de eerste omgevingsdialoog op 18 oktober 2021, hebben we een vereniging opgericht. De vereniging heeft twaalf leden (gevarieerde groep met elf huidige inwoners van Grathem en één terugkeerder) en drie reserveleden (tevens huidige inwoners uit Grathem). Er is hard gewerkt aan het uitwerken van het haalbaarheidsrapport. En diverse onderzoeken (zoals flora/fauna) zijn uitgevoerd. De woonwensen van de deelnemers zijn geïnventariseerd en Keeris Architecten is geselecteerd als architect. Gezamenlijk hebben we het eerste schetsontwerp (zoals gedeeld in de eerste omgevingsdialoog) verder gebracht en voor de eerste keer besproken met de commissie ruimtelijk kwaliteit van de gemeente Leudal (de welstandscommissie).

Toelichting voorlopig schetsontwerp

van Keeris Architecten lichtte toe hoe we tot het voorlopig schetsontwerp zijn gekomen. Waarbij de aanwezigen zijn meegenomen in het proces van de huidige situatiebeschrijving naar het voorlopige schetsontwerp. De eerdere schets is omgezet in een tekening met Autocad afmetingen en verder gebracht met als doel meer interactie met de omgeving te creëren en behoud van de groene omgeving te waarborgen.



Daarbij zijn diverse uitgangspunten meegenomen:

- Groene zoom (= kwaliteit) moet van de gemeente behouden blijven. De vereniging wil deze juist versterken in plaats van afzwakken:
 - o Groene uitstraling erfafscheiding (denk ook aan wintergroene oplossingen)
 - o Erfafscheiding niet hoger dan 1,8m waarbij bijgebouw niet op de erfafscheiding mag staan (>1m van erfafscheiding).Gemeente heeft dan ook al gevraagd om een uitwerking/voorstel die dat ook echt borgt.
- Groene wig in het midden = doorkijk richting buitengebied. En een groene zone in het midden van het plangebied, hierin kan een wadi (waterberging) of ontmoetingsfunctie bijvoorbeeld landen.
- Meer interactie en openheid toegevoegd door het toevoegen van twee wandel-/fietspadjes tussen de Sportlaan en de beoogde straat. Er bestaat ook nog de optie om in de groene zoom aan de Sportlaan ook een wandel- en fietspadje te creëren met een parkachtig-gevoel. Dit is afhankelijk van de uiteindelijke inrichting van de huidige parkeervakken aan de Sportlaan.
- Zoals elk plan, moet de vereniging rekening houden met de kaders die vastliggen in de huidige omliggende bestemmingsplannen. Hiermee wordt concreet bedoeld, de geluidskaders vanuit Jong Nederland Grathem en geurkaders vanuit de kavels aan de Kuiperweg.
 - o Geen bebouwing binnen deze cirkels.
 - o Groene buffer tussen plangebied en Jong Nederland vermindert kans op geluidshinder.
 - o Het gebied binnen het plangebied welke binnen de geurkaders liggen, heeft nog geen invulling. Ideeën zijn welkom!

Aanvullend zijn onderstaande uitgangspunten voor de uitstraling van de huizen/kavels in relatie tot het bestemmingsplan:

- Géén hoogbouw, maar maximaal 1,5 woonlaag met kap. Dat betekent concreet een goot- en nokhoogte van respectievelijk maximaal 5m en maximaal 9m. Dit zijn elementen die worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Daar kan dan ook niet meer van worden afgeweken.
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein (ook dit ligt vast in een bestemmingsplan) en bezoekersparkeerplaatsen binnen plangebied.
- Moderne/landelijke architectuur (dit is niet opgenomen in een bestemmingsplan).

Welke punten hebben we opgehaald?

In kleinere groepjes is aan de hand van grote prints van het voorlopige schetsontwerp doorgepraat. De grootste punten uit deze kleinere groepjes (zowel de tips als de zorgen) zijn vervolgens plenair besproken:

- Wandel-/fietspadje midden (voormalig ingang sportpark) doortrekken bovenlangs waarmee een veilige langzaam-verkeersroute ontsluiting ontstaat naar de Kuiperweg.
- Inrit (auto's) momenteel ingetekend aan Kuiperweg. Zorgen zijn uitgesproken over de verkeerssituatie die dan ontstaat:
 - o Aansluiting op een B-weg, momenteel buiten de bebouwde kom;
 - o Speelveldje aan overkant van de inrit;
 - o Groen weghalen op deze plek, terwijl er al plekken zijn waar het groen weg is (ter hoogte van voormalige kantine).

Ook mogelijkheden voor de inrit aan de Sportlaan zijn voorbij gekomen, ook daar zijn kanttekeningen bij te plaatsen:

- o T-splitsing geeft voorkeur boven kruispunten (uitgangspunt gemeente), huidige toegangspoort Sportpark kan daardoor niet worden gebruikt;
- o Inschijnend autolicht bij in en uitrijden in woonkamers;
- o Relatief veel (snellere) verkeersbewegingen.

Het ontsluitingspunt blijkt een van de grote zorgen voor de omgeving. Dit wordt dan ook concreet voorgelegd aan de afdeling verkeer binnen gemeente Leudal.

- Momenteel biedt de Sportlaan parkeervoorziening door (diepte)parkeervakken. Dit zorgt momenteel al voor ergernissen. Ideeën zijn meegegeven om de huidige situatie te verbeteren (lang-parkeren optioneel met parkeerverbod aan andere kant van de weg, parkeren op “handbalvelden” voor omliggende verenigingen). Het optisch smaller maken d.m.v. langsparkeren zorgt tevens voor een veiligere verkeerssituatie. Deze parkeervoorzieningen liggen buiten het plangebied. De gemeente heeft de signalen en ideeën gehoord, en zal deze mee terug nemen naar hun organisatie.
- Goot- en nokhoogte van respectievelijk 5m en 9m zijn echt maximaal, lager mag wel altijd.
- Bijgebouwen zijn wel ingetekend (ter beeldvorming), maar liggen nog niet vast. Komen geen grote loodsen o.i.d.. Voor bijgebouwen gelden ook voor deze planlocatie dezelfde voorwaarden, kaders en eisen als voor elk andere aanvraag voor bijgebouwen.
- Voorkeur voor wintergroen.
- Op middenstuk ruimte voor recreëren en ontmoeting.



Verdere verloop van de avond

Afsluitend is er naar het vervolgproces gekeken. Hierbij is aangegeven dat in maart een tweede gesprek staat met de commissie ruimtelijk kwaliteit van de gemeente Leudal (de welstandscommissie). Vervolgens hopen we in maart/april het haalbaarheidsonderzoek af te ronden. Dan gaat de gemeente Leudal aan de slag voor besluitvorming over het haalbaarheidsonderzoek, waarop (bij positieve besluitvorming naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek) de bestemmingsplanwijziging volgt. Volgende buurt dialoog is aangekondigd en staat gepland bij het concept-bestemmingsplan. Tussentijds blijven we de omwonenden (en overige geïnteresseerden) over mijlpalen e.d. informeren via digitale nieuwsbrieven. De positieve sfeer van de eerste omgevingsdialoog was ook bij de tweede omgevingsdialoog aanwezig. Met kritische punten, zorgen en mooie ideeën heeft de omgeving input meegegeven aan de vereniging. We werden verrast door een afsluitend applaus voor het plan dat een positieve boost aan Grathem geeft!