



Participatieverslag

1. Wat is uw plan?

Het plan is de voormalige karakteristieke boerderij aan de Gammelkeresweg 4 te Deurningen te renoveren. De huidige woning zal worden gesloopt en te zijner tijd worden herbouwd op een andere locatie. Het plan is in detail beschreven in het principeverzoek.

2. Welke invloed heeft uw plan op de omgeving?

Het plan heeft in onze beleving een zeer gunstige invloed op de omgeving;

- De bestemming wordt gewijzigd van “Agrarisch-1” naar “wonen”, waarmee overlast voor de buurt en burens zal dalen. Een agrarisch bedrijf vestigen op deze locatie is daarmee niet meer mogelijk.
- De omgeving van de voormalige boerderij zal volledig worden opgeschoond;
 - Landschaps-ontsierende bebouwing zal worden gesloopt (700 a 800 m²).
 - Asbest zal worden geruimd inclusief daken van niet landschaps-ontsierende gebouwen (ongeveer 800 m²).
 - Alle betonplaten naast de boerderij en voor de voorgevel van de karakteristieke boerderij zullen worden verwijderd (ongeveer 1200 m²).
- De boerderij zal worden gerenoveerd met behoud van karakteristieke waarden, een bijpassend bijgebouw zal worden gerealiseerd.
- De laan zal marginaal (meters) worden verlegd naar het zuiden zodat de gerenoveerde boerderij en ruimtelijke inpassing volledig aansluiten bij het Twentse landschap (de rand van de Es). De laan biedt hierdoor direct uitzicht op de karakteristieke boerderij. Het reeds aanwezige leidingwerk hoeft hierdoor niet te worden verlegd.
- De landschappelijke inpassing zal worden gerealiseerd door ongeveer 4000 a 5000 m² nieuwe inheemse aanplant aan te brengen rond de boerderij en de laan om het Twentse Erf tot een geheel te maken. De beplanting langs de laan heeft tevens als doel om opwaaiend stof tegen te gaan, geluid te reduceren en privacy te bieden voor alle bewoners.
- Het herstel van Twentse historie en natuurschoon (de boerderij, laan, de zeldzame eenmanses en bijbehorende ruimtelijke inrichting) betekent dat het milieu minder zal worden belast.

3. Wie heeft u wanneer gesproken over uw plannen?

Adres/omschrijving*	Bezoekdatum
Kennismaking met alle aanwonende burenen.	Ad hoc, augustus en september 2022
Bij toeval, met diverse aan- en omwonenden.	Ad hoc, verdeeld over de afgelopen jaren
Uitnodiging informatieavond/borrel	14 september 2024 Principeverzoek en plantekening gedeeld.
Informatieavond/borrel met aanwonende burenen (n.a.v. principeverzoek)	19 september 2024
Informatieavond overige adressen uit de buurt (n.a.v. het principeverzoek),	7 oktober 2024 8 oktober 2024
Overleg/voorstel met een van de directe burenen besproken: positie van de laan, beplanting, en aantal woonrechten	Persoonlijk, per app en per mail 8 aug 2022 beplanting haag langs laan 8 jan 2023 bomen/beplanting langs laan 21 jan 2023 bomen/beplanting langs laan 22 jan 2023 bomen/beplanting langs laan 8 feb 2023 erfafscheiding ... 29 juni 2025, voorstel besproken, en toegestuurd per mail 11 juli 2025 eerste reactie op voorstel 11 juli 2025 antwoord op eerste reactie 16 juli 2025, mailbericht met standpunt van direct aanwonende burenen. 17 juli 2025 reactie op standpunt

*In verband met privacy noemt u hier niet de volledige namen van de betrokkenen

4. Wat waren de reacties van de mensen die u heeft gesproken en wat is uw antwoord op deze reacties?

Reacties	Antwoord
De reacties zijn vanuit nagenoeg alle burenen/buurtbewoners zeer positief.	Wij zijn blij met deze warme reacties vanuit de buurt.
Een van de aan de laan wonende burenen geeft aan zoveel mogelijk bomen en beplanting langs de laan mooi te vinden.	Hier geven wij graag invulling aan.
Een van de aan de laan wonende burenen geeft aan geen bomen aan de laan te wensen i.v.m. belemmering van het uitzicht (o.a. op de kerktoren van Deurningen). Mailbericht van directe buur d.d. 11 juli 2025: <i>“Zoals je weet zitten voor ons de bezwaren voornamelijk in 2 aspecten: de toename van woonrechten en de belemmering van ons uitzicht over de es.”</i>	Initiatiefnemers zijn van mening dat de laan en de te renoveren Twentse karakteristiek boerderij als geheel volledig tot hun recht zullen komen in een passende ruimtelijke inrichting in het Twentse landschap. De gekozen boomsoort en de positie van de bomen heeft als doel rekening te houden met de burenen.



Reacties	Antwoord
Terugkoppeling via WhatsApp n.a.v. het principeverzoek d.d. 24 september 2024 door een van de aanwonende bureu: <i>‘Vanuit de buurt zijn er bezwaren op het door je gedeelde principeverzoek. De kern van de bezwaren zit bij de meesten in de 4 woonbestemmingen of woonrechten. De voorkeur is om de officiële publikatie af te wachten en daar dan op te reageren.’</i>	Initiatiefnemer heeft de indruk dat het aantal woonrechten wordt gekoppeld aan mogelijke overlast door verkeer over de laan (en de Gammelkeresweg?). 1. De beleving van initiatiefnemers is dat aanwonenden door verandering van de bestemming in de toekomst gegarandeerd minder overlast zullen hebben t.g.v. de wijziging van bestemming van “Agrarisch-1” naar “wonen” . <u>Zie notitie 1.</u> Nu de bestemming naar wonen verandert is dit voor iedere aanwonende een garantie dat er geen agrarisch bedrijf meer kan worden gevestigd, en de overlast door middelgrote en grote voertuigen significant zal afnemen. 2. Beplanting langs de laan en Gammelkeresweg heeft als doel om overlast te reduceren zoals geluid en bieden van meer privacy. 3. Een deel van de woningen naast de Gammelkeresweg 4 zijn voortgekomen uit een wijziging van de bestemming, middels rood voor rood. Ook initiatiefnemer vraagt een wijziging van bestemming met als doel om mooi te kunnen wonen. Initiatiefnemer gaat uit van gelijke rechten voor iedereen.
Mailbericht van directe buur d.d. 16 juli 2025: <i>“Het gaat ons om het totaal plaatje voor de gehele oorspronkelijke kavel. Totaal van de woonrechten hiervoor maximaal 2. Dus 2 woonrechten in de boerderij en verder niets. Of bestaande woonrecht van de huidige woning en een (1) woonrecht in de boerderij.”</i>	Het verkrijgen van 3 woonrechten komt voort uit het beleid buitengebied met kwaliteit. Initiatiefnemer heeft hier gebruik van gemaakt om de Twentse boerderij te kunnen behouden, en later in tijd (na overlijden initiatiefnemer) ieder van zijn 3 kinderen een woning na te kunnen laten in deze mooie karakteristieke boerderij.

Notitie 1: Zie [RIS-5553-1] bestemmingsplan Gammelkeresweg 6-8 reactienota zienswijzen, behorende bij raadsbesluit d.d. 29 november 2016.

“Naar aanleiding van de gesprekken tussen initiatiefnemer en de indieners van een zienswijze is het plan aangepast. Hierbij is onder meer overeengekomen om de dichtstbijzijnde woning (kavel 3) in de Noordelijke richting te verschuiven, waardoor deze woning met bijbehorend bouwwerk op een grotere afstand wordt gesitueerd. Deze woning komt hiermee op een afstand van ca. 70 meter ten opzichte van het agrarische bouwperceel van de Gammelkeresweg 4.

Initiatiefnemer en de indieners van de zienswijze hebben afgesproken dat in de koopovereenkomst een bepaling zal worden opgenomen, waaruit valt af te leiden dat kopers zich bewust zijn van de aankoop van een woning in agrarisch gebied. Dit zal privaatrechtelijk worden opgepakt en zal geen onderdeel uitmaken van deze bestuursrechtelijke bestemmingsplanprocedure.”

5. Welke aanpassingen heeft u concluderend aangebracht aan uw plan aan de hand van de gesprekken die u heeft gevoerd met betrokkenen?

Initiatiefnemer realiseert door wijziging van de bestemming van “agrarisch-1” naar “wonen” een garantie voor de bureu dat er geen agrarisch bedrijf kan worden gevestigd op deze locatie. De wijziging van bestemming is voor de bureu en de omgeving een garantie voor minder middelzwaar en zwaar verkeer (behorende bij een agrarisch bedrijf).

Langs de laan zijn de gekozen boomsoort en de positie van de bomen zorgvuldig gekozen, waarmee rekening is gehouden met de wens van de aan de laan wonende bureu.

