

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding buurtdialog

De locatie Broeksestraat 80 te Babyloniënbroek staat vanwege ontoereikende toekomstmogelijkheden al sinds langere tijd te koop. De locatie heeft conform het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming, maar de ongunstige ligging ten opzichte van nabijgelegen gevoelige objecten en de beperkte uitbreidingsmogelijkheden lijken de verkoop te belemmeren. Het gevolg is een incurante voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB-locatie) die leidt tot verrommeling van het buitengebied, wat noch eigenaar, noch de omgeving, noch de gemeente ten goede komt. Om deze reden zijn wij voornemens de bestemming ter plaatse te wijzigen naar een bestemming die passend is in de omgeving.

Beoogde situatie

In maart 2017 is er een principeverzoek ingediend bij de gemeente, ten behoeve een mogelijke herontwikkeling van de voormalig agrarische bedrijfslocatie aan de Broeksestraat 80. In juni hebben wij hierop een antwoord ontvangen van de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders heeft op basis van een stedenbouwkundige en landschappelijke beoordeling besloten om in principe medewerking te verlenen aan 'variant 2, Boerenerven' van ons verzoek. Onderstaand vindt u een toelichting op deze variant.

Variant boerenerven

Alle bedrijfsgebouwen, waaronder de voormalige melkveestal, jongveestal, veldschuur en mestsilo, worden gesaneerd. De hoeveelheid te slopen bebouwing bedraagt circa 1.000 m². De voormalige bedrijfswoning zal worden omgeschakeld naar een burgerwoning. Bij deze woning wordt een extra Ruimte-voor-ruimte-woning (RvR) gerealiseerd, waardoor er een nieuw erfje wordt gecreëerd aan de Broeksestraat. Daarnaast worden er een tweetal nieuwe woningen toegevoegd in de lijn van de voormalige smalle dijk. Hier zal de bestaande landschappelijke omkadering van het erf worden opgedeeld in 2 percelen ten behoeve van RvR-woningen. In deze variant vormt de nieuwe bebouwing een nieuw boerenerv. De bestaande houtwal aan de zuidzijde zal worden gesaneerd om een optimaal zicht over de open akkers te verkrijgen. In totaal zullen er 4 woonkavels worden gerealiseerd, waaronder 3 RvR-kavels (zie figuur op de volgende pagina).



Figuur: schets variant 2 "boerenerven"

Deze ruimtelijke ontwikkeling is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor er een wijziging van het bestemmingsplan moet plaatsvinden. Hiervoor moet er voor de locatie een nieuw bestemmingsplan geschreven worden. Deze bestemmingswijziging zal worden geschreven door Van Dun Advies BV. In het kader van deze wijziging willen wij graag tijdig onze ideeën kenbaar maken bij de directe buurtbewoners. Dit geeft u de gelegenheid om opmerkingen te plaatsen waarmee wij mogelijk rekening kunnen houden in de uitwerking.

In het kader van de voorbereidingen om het bestemmingsplan te wijzigen is er op 20 juni 2018 een buurtdialoog gehouden met direct omwonenden van de bedrijfslocatie.

1.2 Doel buurtdialoog

Het doel van de bijeenkomst is om de omwonenden en belangstellenden (eigenaren van nabij gelegen gronden) uitleg te geven over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en de gevolgen daarvan op de omgeving. Specifiek is de buurtdialoog erop gericht om met de omwonenden in gesprek te gaan over hun eventuele wensen, bezwaren en belangen en om deze in kaart te brengen. Iedereen uit de omgeving wordt de gelegenheid geboden om tijdens de bijeenkomst te reageren op de plannen en om suggesties met betrekking tot een betere invulling van de plannen aan te dragen. Benadrukt wordt dat de betrokkenen het niet per definitie met elkaar eens hoeven te zijn cq. worden, maar dat enerzijds de omwonenden inzicht krijgen in de wensen en belangen van de initiatiefnemer. En anderzijds dat de initiatiefnemer op de hoogte wordt gesteld over eventuele belangen, wensen en bezwaren van omwonenden. Alle argumenten voor en tegen worden uiteengezet en in dit verslag weergegeven, evenals de opgeworpen verbeterpunten.

1.3 Genodigden en resultaat buurtdialoog

De buurtdialoog heeft plaatsgevonden op maandag 20 juni 2018 op de locatie van ijsclub Juliana aan de Broeksestraat 35 te Babyloniënbroek.

Genodigden*:

Wie	Adres	Aanwezig	Opmerking
Omwonende 1	Broeksestraat 74		Aangemeld, maar uiteindelijk toch verhinderd, reactie verwerkt
Omwonende 2	Broeksestraat 78	X	Aanwezig, reactie per e-mail nagestuurd
Omwonende 3	Broeksestraat 82	X	
Omwonende 4	Broeksestraat 83	X	
Omwonende 5	Broeksestraat 85	X	
Omwonende 6	Broeksestraat 87	X	
Omwonende 7	Broeksestraat 89	X	
Omwonende 8	Oude Weidesteeg 10		Er loopt een gerechtelijke procedure. Advocaat van omwonende geeft aan dat zolang er geen uitspraak is, kunnen en zullen cliënten niet meewerken aan een dialoog.

*) vanwege de privacy zijn de namen van de genodigden niet opgenomen. De volledige namen zijn bekend bij de gemeente.

In hoofdstuk 2 is een verslag van de buurtdialoog weergegeven. Dit verslag wordt toegevoegd aan de officiële stukken behorende bij het bestemmingsplan. De algemene indruk is dat er meer dan voldoende draagvlak is onder de genodigden van de buurtdialoog voor de beoogde ontwikkeling. De reacties van de aanwezigen leiden niet tot aanpassingen van de herontwikkelingsplannen.

2. BUURTDIALOOG

2.1 Opkomst en opzet

De buurtdialoog, georganiseerd door de familie Honcoop, is bezocht door 6 huishoudens, hetgeen volgens verwachting was. De avond stond onder leiding van gespreksleider Martijn Gerards van Van Dun Advies, die met name de dialoog met de aanwezigen in goede banen leidde. De opzet van de avond was als volgt:

1. Inleiding
2. Planuitleg
3. Dialoog/vragen aanwezigen
4. Afsluiting

2.2 Verslag

2.2.1 Inleiding

De gespreksleider heet de aanwezigen welkom en legt uit wat de aanleiding en het doel van de buurtdialoog zijn. Vervolgens wordt een beknopte uitleg gegeven over het voorafgaande, het toekomstige proces en over de officiële procedure bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

2.2.2 Planuitleg

Martijn Gerards, planoloog en adviseur van initiatiefnemer, presenteert de plannen van de initiatiefnemer. Daarin kwamen de volgende aspecten aan de orde:

- Huidige situatie
- Beoogde gebruik van de locatie
- Beschrijving van de ruimtelijke ontwikkeling
- Landschappelijke inpassing
- Belangrijkste omgevingsaspecten van ontwikkeling

2.2.3 Vragen, opmerkingen en discussie

De algemene indruk was dat de aanwezigen vooral nieuwsgierig waren naar de plannen voor de herontwikkeling van de locatie. Door herontwikkeling van de locatie wordt leegstand voorkomen en kan gestuurd worden op kwaliteiten zoals sloop, duurzaamheid en een goede landschappelijke inpassing.

De omwonenden van de agrarische bedrijven op de locaties adressen Babyloniënbroek 85, 87 en 89 was het van belang te horen dat de ontwikkeling de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven niet beperkt.

Een omwonende* heeft per e-mail gereageerd. Bij voorkeur zouden zij zien dat de locatie Broeksestraat 80 als geheel verkocht wordt en dat er geen herontwikkeling met woningen zou plaatsvinden. De oude stallen zouden afgebroken moeten worden en het geheel zou verfraaid moeten worden zodat er een goed verkoopbaar woonhuis met grond ontstaat. Als de ruimtelijke ontwikkeling zoals gepresenteerd dan is het verzoek deze woningen meer noordelijk te situeren omdat twee woningen in het stedenbouwkundige plan direct achter het huis aan de Broeksestraat 74 worden gerealiseerd.

De voorkeursoptie is een gepasseerd station. De locatie heeft reeds lang te koop gestaan. Het slopen van oude bedrijfsopstallen is strategisch niet slim. Enerzijds kan een koper potentie zien in de renovatie/behoud van opstallen, anderzijds betekent dit wisselgeld voor een mogelijke herontwikkeling. Ook is er dan sprake van een investering zonder rendement. Mogelijke kopers van zulke locatie zien de potentie van de locatie en kijken door de bende heen.

Het in noordelijke richting verplaatsen van de woningen is stedenbouwkundige ongewenst. Vanuit stedenbouw is gezocht naar een optimale invulling van het bestaande agrarische bouwvlak waarbij de gepresenteerde opzet duidelijk de voorkeur geniet. Het in noordelijke richting opschuiven zal ten koste gaan van de achtertuin en het zicht vanuit de woningen in zuidoostelijke richting. Daarbij is rekening gehouden met de omliggende woningen door de nieuwe woningen landschappelijk in te passen. Ondanks het begrip voor de opmerkingen is het vanuit stedenbouwkundig opzicht ongewenst om tegemoet te komen aan het verzoek.

Een andere familie* was er een vertegenwoordiger aanwezig op de buurtdialoog. Zij heeft toen reeds gemeld dat er nog een schriftelijke reactie namens de familie zou volgen. Deze hebben wij op 2 juli ontvangen. Ze zijn te spreken over het feit dat de buurt middels een buurtdialoog wordt ingelicht. In hun reactie blikken ze terug vanaf het moment dat ze er zijn komen wonen en er een actief agrarisch bedrijf was met de nodige overlast (die ze accepteerde omdat ze op het platteland wilden wonen) tot nu, het moment dat er sprake is van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie met leegstand en achterstallig onderhoud. Met deze twee situaties in het achterhoofd houdende ondersteunen zij de voorgenomen herontwikkeling wat zal leiden tot een kwaliteitsverbetering van de buurt. Ook wordt door sloop en herontwikkeling illegaal gebruik voorkomen, komen er woningen beschikbaar in het buurtschap wat de leefbaarheid van het dorp ten goede komt. Ze ondersteunen deze ruimtelijke ontwikkeling.

2.2.4 Afsluiting

Nadat alle aanwezigen nog een laatste mogelijkheid is geboden tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen, wordt de avond door de gespreksleider besloten met een dankwoord aan de aanwezigen en aan de initiatiefnemer. Medegedeeld wordt dat de aanwezigen het concept-principeverzoek thuis nog eens rustig kunnen doornemen en bij vragen kunnen ze binnen een week nog contact opnemen met de gespreksleider. Die vragen worden dan beantwoord en opgenomen in het verslag. Na die week kunnen ook nog vragen worden gesteld, maar deze zullen dan niet in het verslag worden opgenomen.

3. SAMENVATTING

De buurtdialoog kende een ordelijk verloop. Beknopt samenvattend is er voldoende draagvlak, zijn er geen onoverkoombare bezwaren geuit en is te verwachten dat er tijdens de wettelijke procedure nauwelijks zienswijzen zullen worden ingediend.

Een van de omwonenden* wil eventueel nog nader in overleg naar aanleiding van hun opmerkingen en bijgevoegde reactie, mede doordat ze niet aanwezig waren op de buurtdialoog, dan is initiatiefnemer hiertoe bereid.

AANVULLING NA INSPRAAKREACTIES

Naar aanleiding van de inspraakreacties en ontwikkelingen omtrent de Oude Weidesteeg 10 kan het volgende worden vermeld. De bewoners ten tijde van de inspraakreacties waren niet aanwezig op de georganiseerde omgevingsdialoog. Zij hebben zich hiervoor afgemeld. Gedurende het planproces voorafgaand aan het ter inzage leggen van het voorontwerpplan is er contact geweest tussen initiatiefnemer en bewoners van genoemd adres, waar de grove contouren van het plan wel aan bod zijn gekomen.

Op moment van aanvullen van dit verslag (09-09-2020) is de woning aan de Oude Weidesteeg 10 bewoond door nieuwe bewoners. Zij zijn door initiatiefnemer op de hoogte gebracht van het planvoornemen. Hierop zijn geen inhoudelijke reacties gekomen. Mochten zij alsnog een reactie willen geven dan is initiatiefnemer, vanzelfsprekend, bereid hier naar te luisteren en waar mogelijk invulling aan te geven.