Participatieverslag

Binnentuin 20, Houten



lent.
duurzaam ontwikkelen

Voorwoord:

In dit participatieverslag leest u welke aanpak en middelen zijn ingezet om belanghebbenden en geïnteresseerden te informeren en betrekken bij de ontwikkeling van de Binnentuin 20 te Houten. Deze aanpak laat zien hoe LENT in samenspraak met het buurtpanel tot de huidige plannen is gekomen. De participatieverslagen geven een doorkijk op de inmiddels oudere concepten en de ontwikkeling die de plannen hebben doorgemaakt.

We beschrijven stapsgewijs de manier van communiceren en hoe de belanghebbenden en geïnteresseerden betrokken zijn bij het proces. Hierin wordt stilgestaan bij wat de belangrijkste belangen zijn binnen de ontwikkeling en hoe deze geleid hebben tot nieuwe uitgangspunten waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Alle gespreksverslagen van de participatieavonden en variantenstudies zijn daarnaast terug te vinden in de bijlage.

Dit alles heeft geleid tot het nieuwe initiatief dat is ingediend op 4 december 2024.

Gegevens omgevingsinitiatief

Adres:	Binnentuin 20
Postcode & plaats:	3994 ZB Houten
Naam initiatiefnemer:	LENT Duurzaam ontwikkelen
Initiatiefnemers:	[redacted]

Introductie:

In maart 2023 begint LENT met een vooroverleg met de gemeente Houten. Hierin zijn verschillende ideeën besproken over de mogelijke invulling van de binnentuin 20.
Enkele maanden later, op 16 juni 2023, werd het eerste ruimtelijke initiatief ingediend: een plan voor 24 betaalbare appartementen. Het voorstel leek een stap in de goede richting, maar de feedback op 5 juli 2023 maakte duidelijk dat er nog werk aan de winkel was. De gemeente waardeert de aansluiting bij de woonvisie, maar vond het plan te massaal.

Met deze feedback in gedachten werd een tweede versie van het initiatief voorbereid. Op 19 september 2023 diende LENT een herziend plan in, ditmaal voor 18 appartementen. Het plan leek meer balans te bieden tussen betaalbaarheid en de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie. Het initiatief voor 18 appartementen werd door de gemeente Houten positief ontvangen.

Kort daarna, op 28 september 2023, volgde een gesprek met de wethouder. Hier kwam het belang van buurtparticipatie nadrukkelijk naar voren. De wethouder adviseerde om actief de buurt in te gaan en in gesprek te gaan met bewoners om hun wensen en behoeften te peilen. Deze dialoog zou de basis vormen voor een breed gedragen project.
Op 18 oktober 2023 gingen de initiatiefnemers de buurt in. Tijdens de gesprekken met bewoners bleek er een grote behoefte te zijn aan duidelijkheid. Men vroeg om concrete tekeningen om beter te begrijpen hoe het project eruit zou zien en wat de impact zou zijn.

Op 31 oktober 2023 werd een informatieavond georganiseerd. Met de tekeningen in de hand was het doel om constructieve gesprekken te voeren, maar de avond nam een andere wending. In plaats van een inhoudelijke dialoog, kwamen we voor een ‘vuurpeloton’ te staan. De zorgen van bewoners namen de overhand, en van een dialoog was geen sprake meer. Dit benadrukte verder de complexiteit van het project.

Vervolgens, op 21 november 2023, kwam een onverwachte wending. De initiatiefnemers werden door de wethouder verzocht om het ruimtelijke initiatief terug te trekken. Het was een flinke klap na maanden van voorbereiding, investeren en onderzoeken.

Op 4 december 2023 volgde de eerste participatieavond met het buurtpanel dat tijdens de informatieavond van 31 oktober 2023 is opgezet. Na 4 december zijn er nog 8 actieve particpatieavonden geweest. Van alle fysieke meetings zijn de gespreksverslagen allemaal in het logboek terug te vinden.

De komende maanden zullen er nog verschillende meetings plaatsvinden, om zo iedere belanghebbende bij het proces van de ontwikkeling betrokken te houden. Hierin zal er met goed vertrouwen de laatste plooien van de ontwikkeling gladgestreken worden. Deze gesprekken zullen niet verder vastgelegd worden in dit verslag.

Inhoudsopgave:

Voorwoord	1
Introductie	2
Inhoudsopgave	3
Participatielogboek	4
Participatieverslagen	8
Bijlage	9

1. Context van het proces / introductie

Waarom gaat u in gesprek?

Het doel van het participeren is om een ontwikkeling te creëren die past bij de identiteit van de buurt en die van Houten. Het resultaat van de participatie is dat er een voorstel voor besluitvorming kan worden aangeboden.

Het hoofddoel van het participatieproces was het creëren van een acceptabel en haalbaar plan.

Dit doel komt voort uit de feedback die ontvangen is tijdens de informatieavond op het eerder ingediend initiatief van 18 appartementen en 16 parkeerplaatsen met een ontsluiting aan de Landen. Er is voor gekozen om alle zorgen die opkwamen zo goed mogelijk een plek te geven. Daarom zijn de uitgangspunten van de buurt gebruikt als nulmeting om vanuit hier te werken naar een haalbaar en acceptabel plan.

Waarover gaat u in gesprek?

Het participatietraject gaat over de invulling van de kavel aan de Binnentuin 20. We hebben gekeken naar de uitgangspunten van de buurt, om vervolgens vanuit hier opnieuw te kijken naar de invulling van de kavel. Hierdoor zijn veel van de initiatieven van de buurt overgenomen in het nieuwe initiatief. Hierin zijn verkeersveiligheid, doelgroep en recht doen aan het stedenbouwkundig plan van de buurt erg belangrijk voor de buurt.

2. Betrokkenheid: Wie doet er mee?

Met wie gaat u in gesprek?

In eerste instantie is de gehele buurt uitgenodigd voor een informatieavond. LENT is persoonlijk langs de deur gegaan om zoveel mogelijk mensen te ontmoeten en te spreken en uitnodigen voor deze informatieavond. Hieronder staat een afbeelding waarin de wijken die zijn uitgenodigd met een groen kader gemarkeerd zijn.

Persoonlijk uitgenodigde adressen:



Buurtpanel:



Na de informatieavond heeft een groep van 54 belanghebbende gezamenlijk een buurtpanel gevormd. Dit is een buurtpanel van directe omwonenden / belanghebbenden die de gehele buurt vertegenwoordigd tijdens het participatieproces. Een groep van 10 buurtbewoners die gezamenlijk als klankbord dienen voor LENT.

3. Participatievorm: Hoe is er geparticipeerd?

Hoe gaat u in gesprek?

Met het buurtpanel is een vast contactpersoon als aanspreekpunt vastgesteld. Uit het buurtpanel betreft dit [redacted]. [redacted] zorgt elke vergadering dat iedereen uit het buurtpanel in het proces meegenomen is en er afstemming is over de agenda, moment en wie er de vergadering bijwoont. In een later stadium heeft [redacted] deze rol overgenomen.

Op de verschillende participatieavonden komen iedere keer 3/5 vertegenwoordigers van het buurtpanel samen met LENT.

Het Buurtpanel heeft tijdens de participatieavonden aangegeven te willen meedenken. Ze willen niet onderdeel worden van het plan of zelf met oplossingen komen. Daarom is ervoor gekozen het buurtpanel op te laten treden als een klankbordgroep voor de initiatiefnemers.

Wanneer gaat u in gesprek?

In de tijdlijn hieronder zijn alle fysieke contactmomenten met de buurt vormgegeven.
Op 31 oktober 2023 is de eerste informatieavond georganiseerd. Na deze avond zijn er negen actieve participatievonden geweest. Los van de fysieke participatieavonden is er veel mailcontact geweest en hebben zich een aantal online meetings voorgedaan. In januari 2025 vindt de elfde participatieavond plaats, en verwachten we met een succesvolle informatieavond voor de gehele buurt het participatietraject af te ronden.



4. Uitkomst: Wat heeft de participatie opgeleverd?

We hebben de zes belangrijkste bezwaren hieronder opgesomd. Dit om een duidelijk beeld te geven over hoe deze bezwaren hebben geleid tot nieuwe uitgangspunten van de ontwikkeling.

Aantallen: Alles komt samen met het totaal aantal wooneenheden en valt onder voorwaarden van een klein aantal wooneenheden
Antwoord: Vooral met 18 appartementen een grote impact. Het aantal is teruggebracht naar 6 grondgebonden woningen. Het nieuwe initiatief wordt, mede doordat de druk op de wijk hiermee verminderd, als passend gezien.

Verkeersveiligheid: De ontsluiting is aan beide kanten niet veilig voor veel verkeer
Antwoord: In vergelijking met een parkeerplaats van 16 parkeerplekken grenzend aan de wijk de Landen is er met de nieuwe ontwikkeling gekozen om een verdeling van het aantal verkeersbewegingen te creëren. Hierin is het standpunt: over hoe meer ontsluitingen we de verkeersbewegingen kunnen verdelen, hoe veiliger het is. Er is gekozen om in totaal vier ontsluitingen te maken. Drie ontsluitingen aan de kant van de Binnentuin, en één ontsluiting aan de kant van de Landen.

Doelgroep: Moet passen binnen de wijk. Gezinnen en/ of ouderen wordt gezien als best passende doelgroep
Antwoord: Deze doelgroepen zijn als basis gebruikt voor de nieuwe varianten waarin ook de maatschappelijke noodzaak van grondgebonden woningen duidelijk naar voren komt. Hierdoor zijn we vooral heel blij met de oplossing van twee levensloopbestendige woningen. Deze doelgroepen sluiten goed aan op de doelgroep van de buurt en daarmee ook het DNA van de buurt.

Rooilijn: Recht doen aan originele plan van de buurt
Antwoord: De huidige rooilijn blijft behouden. Daarnaast worden er woningen gebouwd die passen bij de rest van het straatbeeld.

Nok- en maaiveldhoogte: Recht doen aan originele plan van de buurt
Antwoord: De nokhoogte is vergelijkbaar met die van omliggende woningen. Echter moet er verder onderzocht worden wat er met de maaiveldhoogte gebeurt. Het huidige gebouw ligt momenteel in een kuil. Veranderingen hiervan hebben invloed op de uiteindelijke hoogte van de woningen ten opzichte van de omliggende bebouwing.

Parkeren: Geen parkeerplekken verliezen
Antwoord: Het is nu al ‘erg druk’ en soms lastig om te parkeren. In de wijk de Landen komt dit vanwege de hoge bezetting, en aan de Binnentuin komt dit doordat het lastig is om buiten eigen terrein te parkeren. De ontwikkeling moet niet de druk op het huidige netwerk verhogen. Parkeren wordt voor zowel bewoners als bezoekers op eigen terrein opgelost. Hierin wordt voldaan aan de parkeernorm.

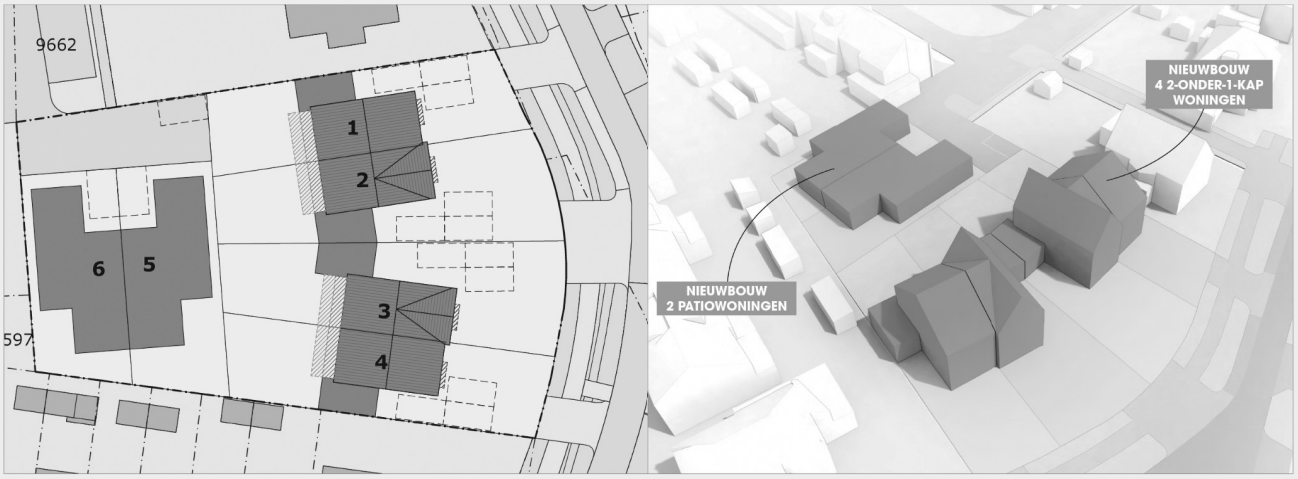
5. Invloed op uw initiatief: Wat is er met de participatie gedaan?

Dit alles heeft geleid tot een ontwikkeling die in gezamenlijkheid met de buurt is opgezet. Het huidig initiatief wordt door zowel LENT als het buurtpanel als acceptabel en haalbaar getoetst. Het wordt gezien als passend bij het DNA van de buurt.

De participatie heeft tot de onderstaande nieuwe uitgangspunten geleid:

- Verkeersveiligheid: Het belangrijkste punt. Daarin is gekozen voor een verdeling van verkeersbewegingen over meerdere ontsluitingen omdat dit het veiligst is.
- Doelgroep: families en senioren (gelijkvloers)
- Parkeren wordt voor bezoekers en bewoners op eigen terrein opgelost
- Passend bij het DNA van de buurt (voortzetting twee-onder-een-kapwoningen en een nokhoogte van maximaal 10m)
- Achterkant moet geen problemen met betrekking tot inkijk veroorzaken
- Levensloopbestendige woningen hebben een hoog maatschappelijk belang en zijn zeer gewild
- Ontwikkeling haalbaar bij 6 grondgebonden woningen

Dit alles heeft geleid tot het volgend ontwerp:



Participatieverslagen

Op de volgende pagina's zijn de gespreksverslagen te vinden.

De verslagen zijn voorzien van een aanwezigheidslijst, de agenda, een samenvatting van wat er besproken is en een algemene indruk van de avond.

Alle verslagen zijn afgestemd met het buurtpanel. Alle verslagen zijn met het buurtpanel besproken, en waar nodig is de feedback van het buurtpanel in de verslagen verwerkt of los toegevoegd.

- Bijlage 1 Gespreksverslag 31 oktober 2023
- Bijlage 2 Gespreksverslag 4 december 2023
- Bijlage 3 Gespreksverslag 31 januari 2024
- Bijlage 4 Gespreksverslag 22 februari 2024 + variantenstudie
- Bijlage 5 Gespreksverslag 29 februari 2024 + praatplannen
- Bijlage 6 Gespreksverslag 27 maart 2024 + mogelijke ontwerpen
- Bijlage 7 Gespreksverslag 28 mei 2024 + nieuwe tekeningen
- Bijlage 8 Gespreksverslag 9 oktober 2024 + nieuwe tekeningen

Bijlage 1

Gespreksverslag 31 oktober 2023

Verslag informatiebijeenkomst 31 oktober 2023

Op 31 oktober 2023 vond de informatiebijeenkomst plaats over Binnentuin 20, te Houten. De agenda van de avond was alsvolgt:

1. Opening en voorstellen
2. Bespreken meeste gestelde vragen van de buurt en verdiepende vragen en reactie
3. Afsluiting en vervolg

Aan de hand van de meest gestelde vragen uit de buurt zijn de omwonenden meegenomen in de status van het plan, het plan zelf en het vervolg.

1) Opening en voorstellen

Onafhankelijk gespreksleider [redacted] opent de avond. Ze merkt op dat de buurt in grote getalen aanwezig is en dat daar betrokkenheid van uit gaat. Vanavond is een informatiebijeenkomst, met ruimte voor vragen en reactie. Het is een belangrijke avond omdat er meerdere plannen in de buurt bekend zijn en initiatiefnemers graag de buurt informeren over de status van het plan en hoe het er nu uit ziet.

Voordat er overgegaan wordt op de agenda van de avond stellen de aanwezigen zich voor:



De gespreksleider geeft aan hoe de opbouw van de avond is. Het eerste deel staat in het teken van beantwoording van de vragen die er leven in de buurt en onder de betrokkenen. Aan de hand van de thema's: proces, verschillende versies plannen, doelgroep (voor wie bouwen?), parkeren en ontsluiting, het Houtens DNA en ruimte voor participatie, worden de vragen beantwoord. Daarna is er ruimte voor verdieping. Aan de hand van vragen door de aanwezigen en reactie op het plan. Na afloop is er ruimte om door te praten met de aanwezigen bij de maquette.

2) Bespreken meest gestelde vragen van de buurt en verdiepende vragen en reactie

Aan de hand van de vooraf ingediende vragen nemen [redacted] de aanwezigen mee in het plan en de status van het plan. Hieronder worden de veel gestelde vragen tijdens dit proces benoemd.

- **Waarom niet eerst de buurt in om op te halen?**
  A: De informatieavond was bedoeld om gezamenlijk in gesprek te gaan over de uitgangspunten van de ontwikkeling. In dit proces haal je de ideeën van de buurt naar boven. Je laat daarnaast zien hoe de uitgangspunten die er tot dan toe zijn, leiden tot het huidige plan. We zijn persoonlijk langs gegaan om zo veel mogelijk mensen te kunnen spreken en alvast een idee te krijgen van de verschillende belangen van de buurt.

  Omdat er een oud plan gevonden is kwam er een signaal vanuit de buurt dat er duidelijkheid moest komen zodat ze zich beter konden voorbereiden op de avond. Hierdoor is besloten om vroegtijdig tekeningen te delen met de buurt. Daarnaast hebben we de avond vooral in het teken gesteld van de vragen die we uit de buurt kregen en dus niet op de uitgangspunten.

  Bezoekers laten weten eerder bij het proces betrokken te willen worden.

- **Waarom worden bewoners niet op voorhand gevraagd voor input?**
  A: We hebben er voor gekozen om eerst schetsen te maken om ergens over te kunnen praten. Zodat het een houvast kan bieden voor het gesprek.

- **Is de boerderij al gekocht?**
  A: Ja, de boerderij is al gekocht en zal ook afgenomen worden door LENT. Overdracht vindt volgend jaar plaats. De exacte datum moet nog worden vastgesteld.

- **Wat is het huidige gebruik en is er een vergunning voor verhuur aan arbeidsmigranten?**
  A: Gaan we niet over. Ligt tot aan het passeren bij de notaris bij de vorige eigenaren.

- **Waar staan we in het proces?**
  A: We staan aan het begin van het proces, we zitten momenteel in de schetsfase. Dat is de eerste fase van de in totaal 5 fases. Het plan dat is laten zien is ingediend bij de gemeente en wordt ambtelijk getoetst. We wachten momenteel op deze feedback en de reactie van de omwonenden tijdens deze informatieavond zal hierin meegenomen worden. Bij een positief advies gaat het initiatief naar het college met de vraag of we een intentieovereenkomst aangaan met de initiatiefnemer om de haalbaarheid van het plan verder te onderzoeken.

- **Dit is het begin van het proces, maar er is een uitgebreid plan ingediend?**
  A: Sommige ontwikkelaars sturen alleen een schets. Wij kiezen ervoor om ons goed voor te bereiden. We snappen dat het kan over komen dat het plan zich al in een ver stadium bevindt.

- **Is er gekeken naar de visie van de wijk De landen?**
  A: Het plan is daar nog niet op getoetst.

- **Het plan is nog in een beginfase, maar geeft de gemeente nu al richtlijnen?**
  A: Er wordt in het begin getoetst, het andere plan met meer appartementen werd direct afgekeurd. De gemeente heeft verder nog geen officieel besluit of advies gedeeld.

- **Krijgen ontwikkelaars pijlers mee vanuit de gemeente?**
  A: We krijgen feedback van verschillende experts en hier worden uitgangspunten/ pijlers aan gekoppeld. Sommige van deze uitgangspunten komen tot stand in gesprek met de gemeente. Het Houtens DNA en de woonvisie hebben tot belangrijke uitgangspunten geleid.

- **Wanneer kan ik bezwaar maken?**
  A: Je kan officieel bezwaar maken tegen een plan als het is ingediend voor een omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging. Dit is fase 4 en we bevinden ons nog in fase 1. Het moment dat het wordt ingediend zal dit bekend gemaakt worden. Zorgen kunnen altijd aan de gemeente duidelijk gemaakt worden.

- **Kan ik meedenken over het initiatief?**
  A: Ja, je kan met het bewonerspanel meedenken over de uitgangspunten die leiden tot het uiteindelijk in te dienen initiatief. We verwachten in een aantal avonden voldoende feedback op te kunnen halen en verwerken om tot een goed plan te komen. De eerste avond zal eind november plaatsvinden. Het panel krijgt op deze manier invloed op de verdere uitwerking. We zullen er daarnaast voor zorgen dat alle straten vertegenwoordigd zijn in dit panel om verschillende belangen af te kunnen wegen.

- **Wat is het natuurlijke verloop van de rooilijn?**
  A: De natuurlijke loop van de rooilijn is als je kijkt naar de rest van de straat en de afstand die aangehouden bij de rest van de huizen naar de kavelgrens doortrekt naar Binnentuin 20. Het huidige voorstel verlegt de bestaande rooilijn naar voren, gelijkwaardig met de andere rooilijnen in de straat.

  Direct omwonenden geven aan dat ze vinden dat de rooilijn wel veel is opgeschoven.

- **Groot verschil tussen 3 bewoonde lagen met appartementen en 3 lagen bewoond binnen één huishouden. Verlies van privacy.**
  A: Dat is een verschil inderdaad. Het is een balans van hoeveel woningen we kunnen bouwen. Ook is gekeken naar 2 laags met bewoonde kap.
  Er is al wel nagedacht over eventuele posities van woonkamers en slaapkamers. Door de woonruimtes niet aan de buitengevel te leggen kan de overlast van inkijk verminderd worden.

  Buurt geeft aan dat het nog steeds een groot verschil is tussen een zolderkamer waar 'bijna nooit' iemand komt of een slaapkamer waar altijd iemand slaapt. Er is daarnaast een verschil tussen goothoogte en nokhoogte. Dit zal de gemeente moeten toetsen.

- **Bouwhoogte van de twee gebouwen is er rekening gehouden met de kuil waar het huidige gebouw in ligt?**
  A: De bouwhoogte van het huidige plan komt niet boven de nok van de omliggende huizen uit. Dit betekent dat die ongeveer 9 meter hoog zal zijn. Er is op dit moment nog geen rekening gehouden met de kuil. Dit is iets wat we in de voorbereidende fase van het bouwen verder zullen onderzoeken.

- **Is er over de terreinindeling nagedacht, kunnen andere mensen hier ook gebruik van maken?**
  A: Nog niet verder over nagedacht, maar het zal geen openbare ruimte worden. Zal ook verder besproken worden tijdens de participatie.

- **Voor starters bouwen nobel streven maar is er rekening gehouden met de huidige buurt? Kleine appartementen in Houten Oost bouwen.**
  Een deel van de aanwezigen geeft duidelijk aan dat starters niet de juiste doelgroep zijn voor deze locatie en dat het meer moet focussen op de mensen in de buurt. Doorstarters en doorstromers. De omwonenden geven aan dat er al veel voor starters wordt gebouwd in Houten.

- **Vind voor starters woningen bouwen goed, maar in de woonvisie ook een duidelijke vraag naar oudere woningen. Voor ouderen is er al lang niet gebouwd.**
  A: We willen die ook aanspreken, combinatie jongeren/ouderen is positief qua sociale controle. Goed om te onderzoeken hoe het plan beter kan passen voor deze doelgroep.

- **Hoe groot zijn de huidige appartementen?**
  A: ⅓ van de appartementen is tussen de 65-70m2 (twee slaapkamer appartementen) ⅔ is kleiner dan 50m2 (één slaapkamer appartementen).

  De omwonenden geven aan dat 50m2 te klein is voor de doelgroep doorstromers/doorstarters.

- **Waar komen de balkons en de ramen?**
  A: Appartementen onder de 50 m2 hoeven geen buitenruimte te krijgen. Verder zijn dit ook punten die verder besproken kunnen worden tijdens de participatie.

- **Waarom de ontsluiting aan het stadhoudersland?**
  A: Anders komt het gebouw verder naar achter, waardoor er een groter conflict ontstaat met de buurt op inkijk. Het gebouw past beter aan de voorkant van de kavel. Daarnaast zal een ontsluiting aan de binnentuin extra verkeer veroorzaken op het fietspad. Dit is verder weg van het principe auto anders

  Omwonenden geven aan dat er geen stoep is en dat dit gevaarlijk kan zijn voor de kinderen. Er is een duidelijk geluid dat buurtbewoners al op het gras parkeren en er zijn zorgen dat met het nieuwe initiatief dit erger wordt.

- **Is er nagedacht over de toenemende verkeersdrukte en de verkeersveiligheid met deze toename?**
  A: Het is nog niet onderzocht wat het extra toegevoegde verkeer voor invloed heeft op de verkeersdrukte en verkeersveiligheid. Dit zal in een vervolgstadium onderzocht moeten worden. Elk project in welke vorm dan ook altijd zal moeten voldoen aan de wettelijke normen en regelgeving die gaan over verkeersveiligheid-, drukte en parkeren.

- **Welke onderzoeken lopen er?**
  A: Momenteel loopt er alleen een flora- en faunaonderzoek. Er is een tijdje geleden onderzoek gedaan naar de parkeerdruk in de buurt.

- **Is de gemeente bewust dat de haag wordt doorbroken en dat hier ook een lantaarnpaal staat ter verlichting?**
  A: Zal verder onderzocht worden en betrokken worden bij de verdere uitwerking van het plan.

- **Recht van overpad van de brandgang?**
  A: Goed dat dit wordt aangegeven, daarvoor zijn we hier ook vanavond.

- **Groen omarmd, rekening gehouden met lichtpunten van de parkeerplaats en behoud van kastanjeboom?**
  A: Beide moeten verder onderzocht worden.

  De direct omwonenden geven aan dat ze het gevoel hebben dat ‘groen’ geromantiseerd wordt. Ze wonen naast het plan en hebben straks een ander uitzicht.

- **Is een van jullie uitgangspunten appartementen bouwen?**
  A: Ja, momenteel is dit een van de uitgangspunten.

  De aanwezigen geven aan dat appartementen niet gewenst zijn. Later op de avond zijn aan LENT handtekeningen overhandigd die door de buurt zijn ingezameld tegen de bouw van appartementen.

- **Kunnen jullie het plan veranderen?**
  A: Ja.

- **De hoogte en hoeveelheid, hebben wij nog invloed?**
  A: Ja, bewonerspanel heeft invloed.

- **Wordt de emotie die hier speelt ook gedeeld met het college?**
  A: Ja, door middel van het verslag van de informatieavond en de uitkomsten van de vervolgavonden met het bewonerspanel.

- **Mogen wij opmerkingen maken bij de notulen?**
  A: Alleen als het niet goed staat geformuleerd, geen nieuwe dingen.

3) Afsluiting en vervolg

Rond 21.30 uur wordt de avond afgerond. De gespreksleider roept de aanwezigen op om zich aan te melden voor het bewonerspanel, dat kan via de QR code of bij een van de aanwezigen. Een bewoner merkt, met steun van de aanwezigen, op dat hij het dapper vindt hoe de initiatiefnemers vanavond hun plan hebben gepresenteerd. De gespreksleider vat de inbreng van de aanwezigen samen en dankt iedereen voor de aanwezigheid en inbreng. Er is ruimte om na te praten en het verslag wordt, per mail, gezonden aan de omwonenden.

Toevoeging 9 november 2023
Er zijn inmiddels 14 mensen die zich hebben aangemeld voor het bewonerspanel. Met dit panel gaan we verder in gesprek om tot een plan te komen. De vervolgstap is een nieuwe bijeenkomst met de panelleden. We sturen een datumprikker om een moment te vinden voor deze bijeenkomst.

Addendum bij het verslag van de informatiebijeenkomst 31-120-2023

Door omwonenden geplaatste opmerkingen bij het verslag van de informatieavond

Algemene opmerkingen met betrekking tot de informatiebijeenkomst en het verslag

• Er was een zeer grote opkomst van rond de 100 personen. Dat aantal mag best worden genoemd.

• De belangrijkste conclusie van de bijeenkomst was overduidelijk dat de bewoners van 95 woningen absoluut geen appartementencomplexen wensen aan de binnentuin 20. Zij staan open voor alternatieven van andere aard. De ontwikkelaars hebben aangegeven geen gehoor te willen geven aan dit standpunt. Zij weigeren met een ander type voorstel te komen.

• De notulen zijn geen gespreksverslag van de bijeenkomst, maar geformuleerd als Q&A in het voordeel van LENT. Het verslag is daarmee geen goede afspiegeling van wat er tijdens de informatiebijeenkomst is besproken. De bezoekers zijn vaak aan het woord geweest, hebben diverse argumenten tegen het bouwen van de twee appartementencomplexen naar voren gebracht en hebben veel opmerkingen gemaakt. Maar in het verslag vinden we deze reacties samengevat terug in één of enkele zinnetjes. Het verslag van de presentatie van de projectontwikkelaars is daarentegen wel uitgebreid. Dit is niet in verhouding en wekt de suggestie dat het wel meeviel met de reacties van de bezoekers, hetgeen absoluut niet het geval was.

• Bovendien zijn veel van de kritiekpunten van de bezoekers als vraag geformuleerd. Door de vraagvorm zijn de scherpe kantjes van de kritiekpunten verdwenen.

• Niet alle gestelde vragen zijn opgenomen.

• De presentielijst van alle aanwezigen ontbreekt. Niet alleen omwonenden waren aanwezig, maar ook derde partijen

Opmerking bij introstukje op p. 1. 'Bespreken meest gestelde vragen'

• In de notulen zijn niet alle gestelde vragen opgenomen. Waarom niet?

Opmerkingen bij punt 1) Opening en voorstellen

• Zoals bij elke vergadering moet er een overzicht worden toegevoegd van de aanwezigen. Op zijn minst een overzicht van de verschillende 'soorten' aanwezigen.

• Daar zal uit blijken dat er vastgoedpartijen/makelaars aanwezig waren. Een van de heren gaf tijdens de nazit overigens aan dat je kunt procederen tot aan de Hoge Raad, maar dat dat toch geen zin heeft.

• Daar zal tevens uit blijken dat er vertegenwoordigers van meerdere politieke partijen aanwezig waren, die ook reeds hebben uitgesproken niet blij te zijn met het huidige 'voortraject' van bouwprojecten. Dat heeft inmiddels geleid tot het unaniem aannemen van een motie in de gemeenteraad. Raadsleden worden veel te laat geconfronteerd met afgeronde plannen, pas aan het einde van de rit. Dat is niet in balans. De vrees van bewoners is dat ontwikkelaars en gemeente zich dan bijvoorbeeld kunnen beroepen op het inmiddels passeren van een 'point of no return', waardoor raadsleden zich onder druk gezet kunnen voelen.

•Door wie is gespreksleider [redacted] ingeschakeld? Heeft de gemeente daar een rol in gespeeld? Zo ja, waarom? Hetzelfde geldt voor de notulist. Wie heeft hem ingeschakeld?

• '… dat daar betrokkenheid van uitgaat.' Beter: 'grote bezorgdheid'. De ontwikkelaars gaven aan dat de grote opkomst het gevolg was van hun effectieve flyeren. Dat is onjuist. Er is in de wijk goed overlegd en dat verklaart de grote opkomst.

• De avond begon met een verhaal over vrienden die nu naar Nieuwegein moeten verhuizen en moeders die hun huis willen vrijmaken voor starters en dan zelf in een appartement kunnen gaan wonen. Waar is dat verhaal in de notulen?

• Waar is in dit stadium een maquette voor nodig? Dat suggereert een doordacht plan en het reeds gezocht hebben naar investeerders. Terwijl de buurt nog van niks wist. En terwijl tijdens de bijeenkomst wordt benadrukt dat we helemaal aan het begin van het traject zitten.

Addendum Wijken Het Land en De Tuinen

Opmerkingen bij 2) Bespreken meest gestelde vragen van de buurt en verdiepende vragen en reactie

- Waarom niet eerst de buurt in om op te halen?

• Veel mensen zijn niet benaderd. Bovendien lijkt de verstrekte informatie zo summier mogelijk gehouden. Dit duidt erop dat men helemaal geen behoefte had aan een opkomst van 100 mensen.

• Uit het verslag blijkt dat men het delen van plannen had willen uitstellen tot op de informatieavond. Dan komen mensen toch onvoorbereid naar de bijeenkomst?

• '*Bezoekers laten weten eerder bij het proces betrokken te willen worden*.' Dat raakt een belangrijke kern: waarom niet meerdere scenario's voorstellen, of een plan maken waar de meeste mensen zich in kunnen vinden? Dat zou toch veel logischer en aangenamer zijn? Dat zou ook de 'money drive' die nu over het project hangt, verminderen.

- Waarom worden bewoners niet op voorhand gevraagd voor input?

• '... eerst schetsen te maken...'? Alles lijkt al tot in de finesses doordacht.

- Is de boerderij al gekocht?

• De gang van zaken en afspraken hieromtrent worden niet duidelijk gemaakt.

- Waar staan we in het proces?

• *'... we zitten momenteel in de schetsfase.* 'Is dit een foefje om het werkelijke stadium te maskeren? Je zou kunnen concluderen dat de gemeente hier al veel verder in zit dan wordt aangegeven tijdens de bijeenkomst.

• '*We wachten momenteel op deze feedback en de reactie van de omwonenden tijdens deze informatieavond zal hierin meegenomen worden. Bij een positief advies gaat het initiatief naar het college met de vraag of* ***we*** *een intentieovereenkomst aangaan met* ***de initiatiefnemer*** *om de haalbaarheid van het plan verder te onderzoeken.*' Wie is 'we'? Het lijkt de projectontwikkelaar. Maar dat is dan blijkbaar niet de 'initiatiefnemer'? Vreemd.

- Dit is het begin van het proces, maar er is een uitgebreid plan ingediend?

• '*Wij kiezen ervoor om ons goed voor te bereiden.*' Zelfs met een complete maquette en volledig uitgetekend plan?

• Reactie van de bezoekers toevoegen. Bijvoorbeeld: De bezoekers spreken hun verbazing uit over deze gang van zaken.

- Is er gekeken naar de visie van de wijk De landen?

• Voor dit punt geldt dat de wijk De landen genoemd is, maar dat had de bouwwijk Loerik I moeten zijn? Loerik I zijn de wijken Het land en De tuin.

- Het plan is nog in een beginfase, maar geeft de gemeente nu al richtlijnen?

• Dit moet uitgebreider. Wie doet dat precies? Op basis van wat?

• Hier past transparantie over het standpunt van de gemeente en de beleidsmakers. Wil men hier wel appartementen?

- Krijgen ontwikkelaars pijlers mee vanuit de gemeente?

• Deze alinea is erg vaag. Wie zijn bijvoorbeeld die 'verschillende experts' waar ze feedback van krijgen? Behoren die tot de gemeente Houten? Zo niet, dan vormen ze geen antwoord op de vraag, want die gaat over pijlers vanuit de gemeente. • Een van de aanwezige raadsleden gaf aan dat slechts een zeer beperkt deel van het Houtens DNA in ogenschouw was genomen.

- Wanneer kan ik bezwaar maken?

• Tijdens de bijeenkomst wordt overduidelijk al officieus groot bezwaar gemaakt door alle aanwezige omwonenden. Dat moet in de notulen komen te staan.

Addendum wijken Het Land en De Tuinen

• Waarom wachten tot fase 4 als nu al duidelijk is dat niemand dit wil? Of is de bewonersparticipatie puur voor de bühne? Tijdens de bijeenkomst krijgen we de indruk dat de mening van de bewoners slechts voor de vorm is.

- Kan ik meedenken over het initiatief?
• De bewoners willen geen feedback geven op het initiatief op de bestaande uitgangspunten. Bewoners willen de huidige bestemming voor de kavels gewoon niet.

- Wat is het natuurlijke verloop van de rooilijn?
• De eerste zin is bijzonder vaag geformuleerd. Daar is geen touw aan vast te knopen. Ook de laatste zin van deze alinea klopt niet: '… gelijkwaardig met de andere rooilijnen in de straat.' Dat is feitelijk onjuist (zie het tweede ontwerp). De rooilijnen van de appartementencomplexen liggen een stuk naar voren, vergeleken met de andere huizen. De rooilijn is een heel stuk richting de Binnentuin opgeschoven, waardoor deze niet meer op één lijn ligt met de rooilijn van de andere huizen aan de Binnentuin.

- Groot verschil tussen 3 bewoonde lagen met appartementen en 3 lagen bewoond binnen één huishouden. Verlies van privacy.
• 'Ook is gekeken naar 2 laags met bewoonde kap.' Ja, en dus?
• De projectontwikkelaars geven als argument voor de drielaagsappartementen dat de huizen in de straat ook drie lagen hebben. Maar de bezoekers hebben daarop aangegeven dat twee appartementencomplex van drie lagen, door de massaliteit van de appartementen, iets heel anders is dan een woning van drie lagen. Je kunt beide woonhoogtes dus niet met elkaar vergelijken.

- Bouwhoogte van de twee gebouwen is er rekening gehouden met de kuil waar het huidige gebouw in ligt?
Geen opmerkingen.

- Is er over de terreinindeling nagedacht, kunnen andere mensen hier ook gebruik van maken?
• Er werden zorgen over geuit dat de bewoners van het perceel juist gaan zitten in de tuin rondom het gebouw in plaats van in de beoogde binnentuin in verband met lichtinval/schaduw. En dat het naïef is om te denken dat mensen zich zullen houden aan het voorgestelde plan.

- Voor starters bouwen nobel streven maar is er rekening gehouden met de huidige buurt? Kleine appartementen in Houten Oost bouwen.
• Eerste zin: 'Een deel van de aanwezigen geeft duidelijk aan ...' Dit is een misleidende zin, die suggereert dat de bezoekers niet op één lijn zitten. Maar de zaal was unaniem. Vervangen door: 'De bezoekers geven duidelijk aan dat …'
• Hier worden utopische ideeën geschetst. De kans dat die uitkomen, na de eerste lichting bewoners, is klein. Een plan daarvoor werd in ieder geval niet gepresenteerd.

- Vind voor starters woningen bouwen goed, maar in de woonvisie ook een duidelijke vraag naar oudere woningen. Voor ouderen is er al lang niet gebouwd.
• Het begin van de geformuleerde vraag is misleidend. Nu is het net of alle bezoekers van mening zijn dat het goed is om op de Binnentuin 20 te bouwen voor starters. Maar dat was niet het geval. Het was een aanloopzinnetje van een van de bezoekers op weg naar zijn eigenlijke punt: jullie kunnen beter voor ouderen bouwen, dan voor jongeren

- Hoe groot zijn de huidige appartementen?
• De omwonenden geven aan dat alle appartementen te klein zijn voor de doelgroep doorstromers/doorstarters. Dus ook de appartementen van 75-70 m2.
• Er is een opmerking gemaakt over de beoogde prijs van de appartementen. 50 m2 voor een bedrag van circa [redacted] Euro is niet haalbaar voor de meeste starters (doelgroep)

Addendum wijken Het Land en De Tuinen

- Waar komen de balkons en de ramen?
Geen opmerkingen.

- Waarom de ontsluiting aan het Stadhoudersland?
• '*Anders komt het gebouw verder naar achter, waardoor er een groter conflict ontstaat met de buurt op inkijk.'* Het lijkt beter om alle conflicten zoveel mogelijk te vermijden door een beter plan te presenteren.
• '*Er is een duidelijk geluid dat buurtbewoners al op het gras parkeren en er zijn zorgen dat met het nieuwe initiatief dit erger wordt*.' Dit wordt hier zwaar onderbelicht. Eigenlijk schandalig. Het parkeren is ook nu al een groot probleem. Ook zijn op stiekeme wijze foto's gemaakt die anders doen vermoeden. Daar werden tijdens de bijeenkomst zelfs excuses voor aangeboden. Dat moet in de notulen.
• Het stuk tekst over de ontsluiting aan het Stadhoudersland is wat beperkter dan het in werkelijkheid was. Er zijn veel opmerkingen gemaakt over de krappe toegang op dit woonerf. Dat dit niet geschikt is voor zoveel extra bewoners en daarbij horende pakketbezorgers, vuilafhalers etc. Er is bijvoorbeeld genoemd dat een vuilniswagen achteruit zal moeten rijden op dit erf om hier weg te kunnen komen, aangezien er onvoldoende ruimte is om te draaien. Beperkte toegang voor hulpdiensten werd ook aangehaald. Vanuit de hele groep aanwezigen veel zorgen over de verkeersveiligheid.
• De bewoners en bezoekers van Stadhoudersland hebben nu al een tekort aan parkeerplaatsen en moeten vaak op gras parkeren. Hetzelfde geldt voor bewoners en bezoekers van de Binnentuin/Geuzenland. LENT noemt dat er regels zijn voor parkeernormen, maar de aanwezigen reageren hierop door te zeggen dat die normen in de huidige wijk al voor problemen zorgen en dus niet realistisch zijn. Daarbij wordt ook genoemd dat het een illusie is om te denken dat starters geen eigen auto zullen hebben. Dat geldt misschien voor mensen in een grote stad met goede mogelijkheden voor openbaar vervoer, maar voor Houtenaren heeft een auto toch wel veel voordelen.

- Is er nagedacht over de toenemende verkeersdrukte en de verkeersveiligheid met deze toename?
• Waar zijn de opmerkingen van de bewoners? We hebben bij dit punt duidelijk onze zorgen geuit over de toename van de verkeersdrukte en alle risico's die deze met zich meebrengt. De smalle straten van het Stadhoudersland en het fietspad aan de Binnentuin kunnen deze toename van verkeersdrukte niet aan.
• Ook vanuit de Binnentuin zorgen over eventuele ontsluiting aan die kant bij het grote aantal beoogde bewoners. Met name in verband met verkeersveiligheid. Een grote toename van verkeersbewegingen op deze drukke fietsstraat zal tot onveilige situaties leiden.

- Welke onderzoeken lopen er?
• Er is niet gezegd dat er een onderzoek is gedaan naar de parkeerdruk in de buurt. De twee projectleiders hebben verteld dat ze door de wijken hebben gewandeld en een foto hebben gemaakt van een op dat moment bijna lege parkeerplaats. Voor deze misleidende foto hebben ze hun excuses aangeboden.
• Buurtbewoners hebben diverse mensen de parkeerplaatsen zien beoordelen.

- Is de gemeente bewust dat de haag wordt doorbroken en dat hier ook een lantaarnpaal staat ter verlichting?
Geen opmerkingen.

- Recht van overpad van de brandgang?
• De opmerking van de bezoekers ontbreekt. De bezoekers hebben bij dit punt gezegd dat de brandgang particulier bezit is en dat ze niet van plan zijn om recht van overpad te verlenen.

- Groen omarmd, rekening gehouden met lichtpunten van de parkeerplaats en behoud van kastanjeboom?
• Laatste zin van de bladzijde. '*Ze wonen naast het plan en …*'. Met deze formulering zijn de scherpe randjes van wat echt gezegd is, weggehaald. Bovendien kan niemand naast 'een plan' wonen. Dat is ook niet gezegd door de bezoekers. Er is gezegd: 'Hoezo groen, wij kijken straks tegen grijs beton aan.'

Addendum Wijken Het Land En De Tuinen

• Het stuk groen omarmd staat er wat laf. Er staat dat het uitzicht straks anders wordt. Dat kan beter vervangen worden door: dat het uitzicht straks twee kolossale gebouwen zullen zijn.

- Is een van jullie uitgangspunten appartementen bouwen?
• Het is van belang te vermelden dat er zeker 94 handtekeningen zijn aangeboden. Alle bezoekers hebben dus een handtekening gezet. Dat zijn heel veel mensen. Door het weglaten van het aantal wordt niet duidelijk door hoeveel omwonenden het standpunt van 'geen appartementen' wordt gedeeld.
• De projectontwikkelaar zei dat hij de handtekeningen "*niet van harte*" in ontvangst nam.
• Aanvulling bij de vraag of er ook kan worden afgezien van appartementen: Aanwezigen geven aan wel mee te willen denken over invulling van het perceel, maar dat dan het uitgangspunt appartementen moet worden losgelaten.

- Kunnen jullie het plan veranderen?
Dit was een kritiekpunt. De bezoekers bedoelden een ander plan indienen dan het appartementenplan. Schoorvoetend wordt hier tegen het einde van de avond bevestigend op geantwoord.

- De hoogte en hoeveelheid, hebben wij nog invloed?
Geen opmerkingen.

- Wordt de emotie die hier speelt ook gedeeld met het college?
Geen opmerkingen.

- Mogen wij opmerkingen maken bij de notulen?
• Waarom niet? Jullie willen graag input toch?

Opmerkingen bij 3) Afsluiting en vervolg
• De positieve opmerking van de bezoekers is opgenomen. Maar de kritische opmerking van de bezoekers staat niet in het verslag. Er is gezegd dat het hele proces tot nu toe, inclusief de informatieavond, een goed voorbeeld is van hoe het niet moet. De bezoekers voelen zich niet serieus genomen door de projectontwikkelaars en hebben het gevoel dat hun opmerkingen niet worden meegenomen in het vervolg van het proces.

Panel wijken Het Land en De Tuin
Postadres:
[redacted]
belangengroep.binnentuin20@gmail.com

Addendum wijken Het Land en De Tuinen

Bijlage 2

Gespreksverslag 4 december 2023

Verslag online participatieavond 4 december

Datum van de activiteit: 4 december 2023

Aanwezigen: [redacted]

Agenda: - Geen agenda vastgesteld

Inleiding

Er is geen gespreksverslag gemaakt.

Bijlage 3

Gespreksverslag 31 januari 2024

Verslag participatieavond 31 januari

Datum van de activiteit: 31 januari 2024

Aanwezigen: [redacted]

Agenda:
- Intro & welkom
- Proces & notulen
- Uitgangspunten LENT & buurtpanel
- Rol buurtpanel
- Afsluiting & vervolg

Inleiding

Op 31 januari is er met een afvaardiging van het buurtpanel en de initiatiefnemers van de ontwikkeling op de Binnentuin 20 een vergadering geweest waarin de vooraf afgestemde agendapunten besproken zijn.

De belangrijkste onderwerpen zijn hieronder in het verslag opgenomen. Onder te verdelen in 4 pijlers.

1) Notulen

Over de notulen van de informatieavond op 31 oktober is er tussen LENT en het buurtpanel via de mail wat onenigheid geweest. Beide partijen voelden zich in de gang van zaken niet serieus genomen of gepasseerd. Deze onenigheid is op een constructieve manier besproken en beide partijen zijn overeengekomen dat de notulen en addendum samengevoegd worden tot één document. Daarnaast is afgesproken dat na elke participatieavond door LENT een kort verslag gemaakt wordt. Dit verslag gaat als concept naar het buurtpanel. Het buurtpanel heeft dan de mogelijkheid zijn op- en aanmerkingen te geven, zodat er overeenstemming is over de inhoud en het als definitief verslag kan worden toegevoegd aan het participatielogboek.

2) Uitgangspunten

Met een korte introductie geeft LENT zijn vernieuwde uitgangspunten aan. Vervolgens neemt het buurtpanel gezamenlijk zijn eigen uitgangspunten door waarna LENT deze ook

aan het einde van de avond overhandigd krijgt. De uitgangspunten van beide partijen zijn hieronder opgenomen.

Uitgangspunten LENT:

- De locatie leent zich voor een ontwikkeling, de vorm daarvan gaan we met het buurtpanel verder onderzoeken om gezamenlijk tot een gedragen besluit te komen.

- We staan open om verder te kijken dan alleen appartementen.

- Een haalbaar plan creëren, waarin terugkomt:
    - Het DNA van de buurt
    - Het Houtens DNA
    - Financieel haalbaar

Uitgangspunten Buurtpanel:

- Uitgangspunt vooraf
Alle gemaakte uitgangspunten hangen met elkaar samen en zijn onder voorwaarde van het kleine aantal wooneenheden en bewoners.

- Verkeer, ontsluiting en parkeren
Verkeersveiligheid is het allerbelangrijkste uitgangspunt. De ontsluiting is aan beide kanten niet veilig voor veel verkeer. Het Stadhoudersland wil geen ontsluiting aldaar. Het adres moet Binnentuin 20 blijven. De Binnentuin wil geen significante toename ten opzichte van het huidige verkeer op het fietspad in verband met de verkeersveiligheid. Men is gast op een fietspad. Parkeren geschiedt op het eigen terrein van de Binnentuin 20, zowel voor bewoners alsook voor bezoek. Op de huidige parkeerplaatsen in beide wijken is geen extra ruimte. Er moet geteld worden met een reëel aantal auto's. Er vindt geen doorgang of gebruik plaats van de steeg tussen het Geuzenland en het Stadhoudersland.

- Doelgroep, aantal en type woningen
Handhaving van de huidige goot-, nok- en maaiveldhoogte. Dit betekent dus laagbouw. Qua perceelindeling is deze in onze optiek het meest geschikt voor 1 of 2 vrijstaande woningen, of 2 2-onder-1-kapwoningen. Conform de huidige situatie vindt er bewoning op de begane grond plaats en is de bovenverdieping voor slapen. De doelgroep is gezinnen of ouderen.

- Rooilijn, inkijk, flora en fauna
Aanhouden van de originele/huidige rooilijn. Dit doet recht aan het originele plan van de wijk. Bebouwing zoveel mogelijk tegen de rooilijn aan om inkijk aan de achterzijde te beperken, aan de achterzijde een tuin. Het perceel aan de achterzijde blijft gesloten. Behouden van de huidige bomenrij aan de voorgrens van het perceel.

3) Rol buurtpanel:

LENT vraagt aan het panel welke rol het voor zich ziet in het participatieproces en welke rol het als buurtpanel graag wil aannemen.

Het buurtpanel geeft aan te willen fungeren als een klankbordgroep, maar niet onderdeel te willen worden van het plan en zelf met oplossingen hoeven te komen. We hebben afgesproken dat nieuwe plannen gespiegeld kunnen worden tegen de rest van het buurtpanel.

LENT krijgt de vraag of het hierin dezelfde zienswijze heeft. LENT geeft aan zich in deze rol te kunnen vinden en is blij met de duidelijkheid hierover.

4) Vervolg:

Afgesproken is dat LENT met de input van de uitgangspunten van het buurtpanel in combinatie met de uitgangspunten van LENT met een aantal nieuwe varianten komt, waarna het aan het panel is om dit te spiegelen aan de buurt. Afgesproken is dat LENT een voorstel doet met een nieuwe datum en dat het binnen een aantal weken de nieuwe varianten af heeft om besproken te worden met het panel. Het panel geeft aan snel te kunnen schakelen en altijd wel drie mensen te kunnen vinden voor een vervolgmeeting op korte termijn.

Algemene indruk na de avond

Het was een constructief en prettig gesprek. Het panel heeft de indruk dat LENT het echt interessant vindt wat de mening van het panel is. Het panel hoopt dit ook terug te gaan zien in het vervolg van het proces.

Bijlage 4

Gespreksverslag 22 februari 2024
+ variantenstudie

Verslag participatieavond 22 februari

Datum van de activiteit:	22 februari 2024
Aanwezigen:	[redacted]
Agenda:	- Bespreken begeleidende brief - Scenario's variantenstudies doorlopen - Praatplan mogelijke ontwerpen bespreken

Inleiding

Op 22 februari is er als vervolg op het overleg op 31 januari met een afvaardiging van het buurtpanel en de initiatiefnemers van de ontwikkeling op de Binnentuin 20 een vergadering geweest waarin de vooraf afgestemde agendapunten besproken zijn.

1) Bespreken begeleidende brief

Tijdens de avond is de begeleidende brief als leidraad voor de structuur van de avond gebruikt. De brief is gezamenlijk doorgenomen waarbij LENT onderbouwing gaf waar nodig. De begeleidende brief is als bijlage in dit verslag toegevoegd.

Onderbouwd is hoe de feedback van de participatieavond op 31 januari geleid heeft tot nieuwe ontwerpprincipes. Deze ontwerpprincipes zijn per punt doorgenomen en besproken.

Vervolgens wordt er gekeken naar wat het resultaat zou zijn als deze ontwerpprincipes toegepast zouden worden op het oude plan en waarom ervoor gekozen is om nu naar andere scenario's te kijken.

2) Scenario's variantenstudies doorlopen

Onderdeel van de brief zijn de variantenstudies. Hierin is aan de hand van de ontwerpprincipes een vijftal varianten doorgenomen.

3) Praatplan mogelijke ontwerpen bespreken

Ter afsluiting in de begeleidende brief worden de bevindingen van de variantenstudie uitgelicht. Op basis van deze bevindingen heeft LENT twee ontwerpen gekozen die het meest geschikt lijken om verder te bestuderen en om door de buurt van feedback te voorzien.

Deze ontwerpen zijn gekozen omdat deze de mogelijkheid geven om een groot gedeelte van het initiatief van de buurt over te nemen en gedacht wordt dat deze varianten het meest woongenot geven. Hierin wordt er ruimte gegeven voor feedback om het plan beter te maken. De ontwerpen dienen als praatplan om deze feedback op te halen bij de buurt.

Algemene indruk na de avond

Efficiënte avond waar de gemoederen goed waren. Feedback van het panel was dat ze het gevoel hadden dat LENT geluisterd heeft naar hun uitgangspunten en hun best gedaan hebben om deze te verwerken.

De panelleden hebben een efficiënte avond ervaren waar de gemoederen goed waren. De panelleden hebben het gevoel gehad dat LENT geluisterd heeft naar de uitgangspunten en deze serieus lijkt te nemen. Op de vragen die de panelleden stelden heeft LENT onderbouwing gegeven waar nodig. De zorgen t.a.v. ontsluiting en verkeersveiligheid zijn meerdere malen geuit.

De varianten/ontwerpen zijn globaal en schetsmatig op papier gezet, door LENT toegelicht en aan de panelleden uitgereikt. Deze varianten/ontwerpen zijn door Lent gekozen omdat die naar mening van LENT het meest geschikt lijken om verder te bestuderen en om door de buurt van feedback te voorzien. De panelleden willen de gepresenteerde varianten eerst met de achterban bespreken voordat ze feedback geven op de door Lent gekozen varianten.

Bijlage 1:

Begeleidende brief participatieavond 22 februari 2024

Hierbij een korte beschrijving van de stand van zaken ontwikkeling binnentuin 20. Deze informatie is vooral bedoeld voor de panelleden die niet aanwezig zijn geweest op 31 januari en 22 februari.

Het doel van de aankomende twee avonden is om beter te leren begrijpen / inzicht te verkrijgen in de belangen van de buurt omtrent de ontwikkeling aan de Binnentuin 20. Met het uiteindelijke doel om een plan te maken dat acceptabel en haalbaar is.

Ontwerpprincipes

De ontwerpprincipes komen voort uit de feedback van de participatieavond en de meeting met het bewonerspanel op 31 januari.

- Het belangrijkste is verkeersveiligheid. Omdat de ontsluiting aan beide kanten door de buurt wordt gezien als niet veilig voor veel verkeer. Daarnaast moet parkeren op eigen terrein worden opgelost.
- Alles hangt samen met het aantal wooneenheden en het aantal bewoners. De doelgroep die wordt aangetrokken is hierin belangrijk en moet passen binnen de buurt, hierin is een duidelijke voorkeur uitgesproken voor gezinnen en ouderen.
- Rooilijn, goot- en nokhoogte moeten recht doen aan het plan van de wijk. In de zin van een doorzetting van de huidige woningtypes. Daarnaast is er de voorkeur om bewoning op de begane grond plaats te laten vinden om inkijk te beperken.

Met deze ontwerpprincipes kunnen we twee dingen doen. Het toepassen op het oude plan en kijken wat we hiervan kunnen leren of geheel nieuwe scenario's creëren aan de hand van deze principes.

Toepassen ontwerpprincipes op oude plan

We hebben in dit scenario ook het advies van het planteam verwerkt. We komen dan uit op een variant die aan de voorkant 3 hoog is en over de rest van de lengte 2 hoog. We zouden de woningen groter maken om het beter passend te maken voor de doelgroep ouderen. Hierdoor zouden we uitkomen op ongeveer 12 woningen van 75-85m2. Het gebouw gaat dan zo veel mogelijk naar de rooilijn, de ontsluiting blijft dan op de achterkant. Parkeren wordt voor zowel bezoekers als bewoners opgelost op eigen terrein.

We hebben het gevoel dat we hiermee nog niet de juiste snaar raken en het is onze intentie om een pad te bewandelen waar we echt gezamenlijk met de buurt optrekken om tot een gedragen ontwikkeling te komen.

Ontwerpprincipes op variantenstudie

Met de nieuwe scenario's willen we onderzoeken of we in gezamenlijkheid een beter plan kunnen creëren die voornamelijk gebaseerd is op de ontwerpprincipes van de buurt.

Bevindingen variantenstudie:

- Mogelijk om het initiatief van de buurt over te nemen en aan de voorkant in de rooilijn twee twee-onder-een-kap woningen te bouwen.
- Meegaan met het voorstel van de buurt met betrekking tot de doelgroep “gezinnen en ouderen”.
- Niet één ontsluiting maar een verdeling van de verkeersbewegingen. Dit is bevorderlijk voor de verkeersveiligheid van het project.
- Als we elkaar kunnen vinden in een oplossing voor het achterliggende grondstuk komen we er met deze variaties uit. Naar ons inzicht zou het het mooiste zijn om dit met seniorenwoningen op te lossen om een mix te creëren van de door de buurt aangegeven doelgroepen.

Op basis hiervan zijn er twee mogelijke ontwerpen gekozen die wij het meest geschikt vinden om verder te bestuderen en de buurt te vragen om deze van feedback te voorzien. De tekeningen zijn hierachter toegevoegd.

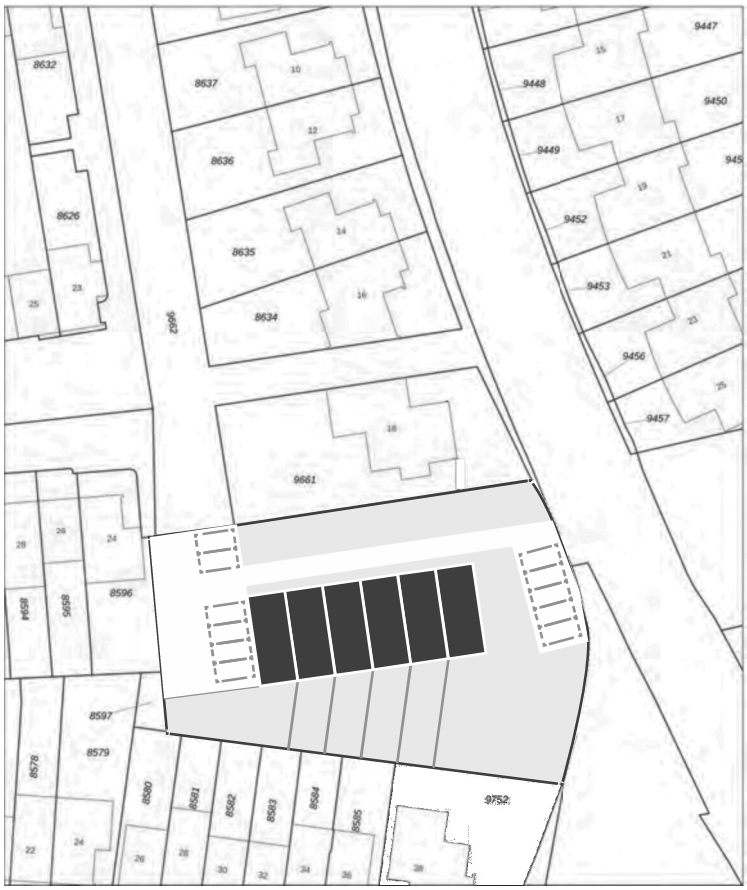
Mogelijk ontwerp 1: 3 maal twee-onder-een-kap woningen
Mogelijk ontwerp 2: 2 maal twee-onder-een-kap woningen en 3 seniorenwoningen op het achterliggende grondstuk

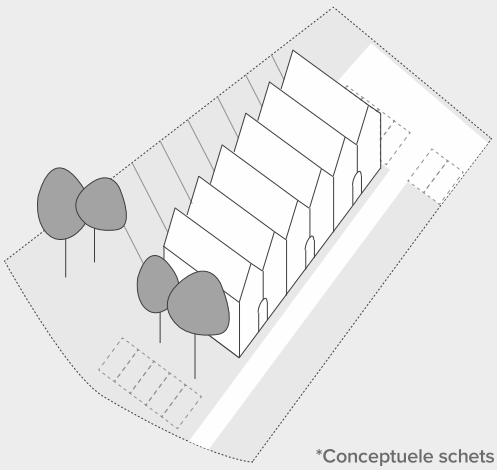
lent. duurzaam ontwikkelen

Proces

Variantenstudie 1/5

6 rijtjes woningen



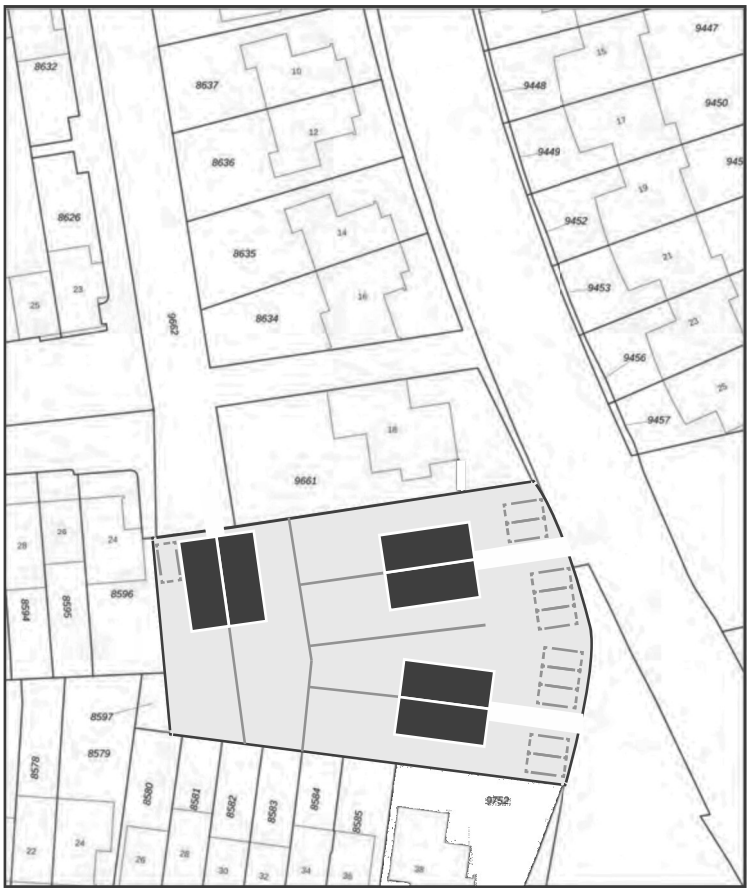


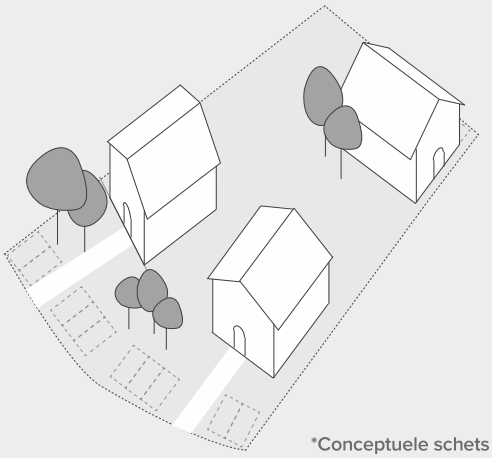
*Conceptuele schets

Proces

Variantenstudie 2/5

3 twee-onder-een kap woningen



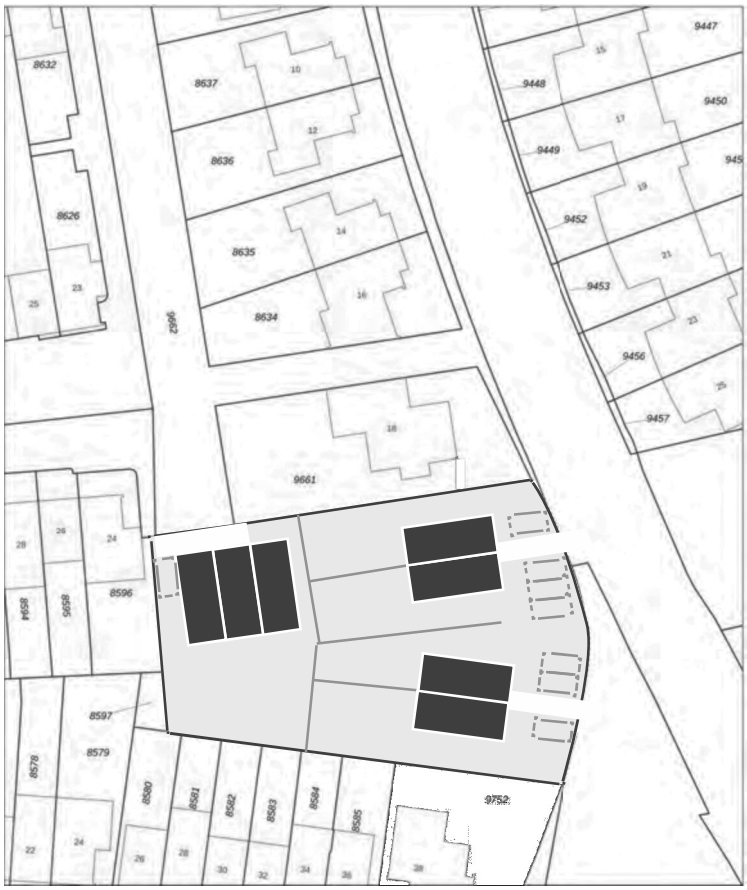


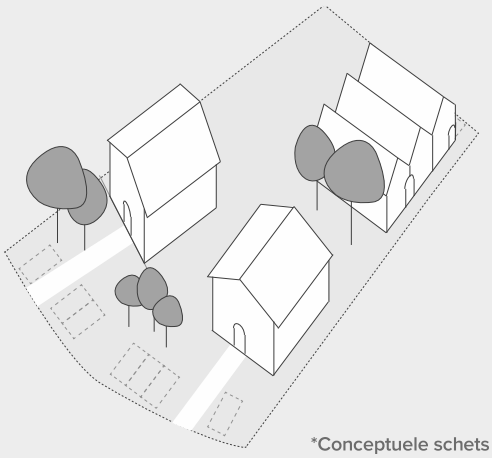
*Conceptuele schets

Proces

Variantenstudie 5/5

2 twee-onder-een kap woningen
3 senioren woningen





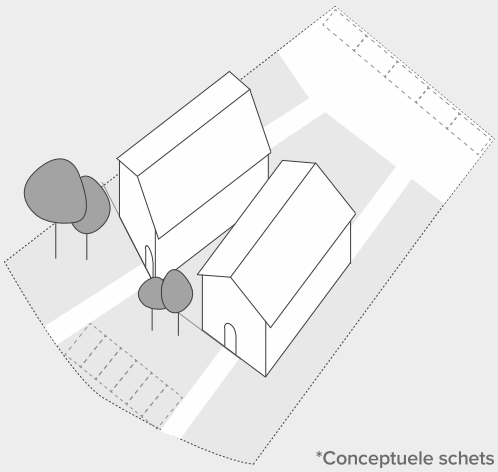
*Conceptuele schets

Proces

Variantenstudie 4/5

2 drie-onder-een kap woningen





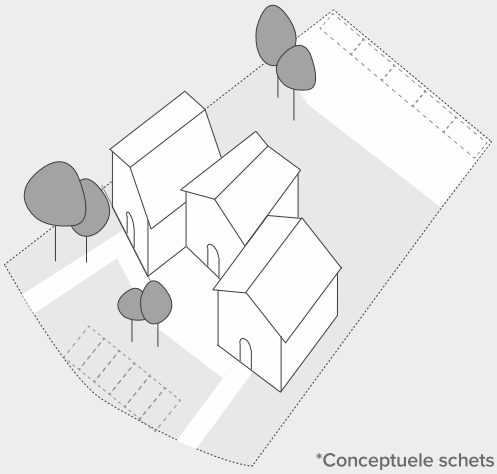
*Conceptuele schets

Proces

Variantenstudie 3/5

3 twee-onder-een kap woningen





*Conceptuele schets

Bijlage 5

Gespreksverslag 29 februari 2024
+ praatplannen

Verslag participatieavond 29 februari

Datum van de activiteit: 29 februari 2024

Aanwezigen: [redacted]

Agenda: - Bespreken feedback varianten

Inleiding

Op 29 februari is er een vervolgoverleg geweest waarin de feedback van de nieuwe varianten die op 22 februari door LENT zijn overhandigd centraal staan.

Feedback variantenstudies:
Hele verbetering ten opzichte van het vorige plan. Veel beter gekeken naar het DNA van de buurt en het aantal woningen. We gaan elkaar een beetje begrijpen.
Details ontbreken in de tekeningen waardoor het af en toe lastig te lezen is voor mensen die er niet dagelijks mee bezig zijn.

1) Ontsluiting en verkeersbewegingen:

De ontsluiting en parkeren blijft een punt ter discussie. Voor de wijken de Landen en de Tuinen zijn er uiteenlopende belangen. De Landen geven aan liever geen opening te willen aan de kant van de Landen, waarbij de Binnentuin aangeeft geen volledige ontsluiting aan de Binnentuin te willen. LENT gaat verder onderzoeken om deze belangen bij elkaar te brengen. Hierin staat veiligheid voorop.

Belangrijke punten ontsluiting de Binnentuin:
- Veel fietsverkeer (schoolkinderen, Stints, peuteropvang, bromfietsen, e-bikes en Fatbikes)
- Geen volledige ontsluiting aan de Binnentuin bij meer dan 4 woningen
- Meer gedetailleerde tekening om o.a. meer duidelijkheid te krijgen over de twee fietspaden en hoe hier aan ontsloten wordt

Belangrijke punten ontsluiting de Landen:
- Geen huidige parkeerplekken verliezen (nu al erg druk in de wijk en de ontwikkeling moet de drukte niet verhogen)

- Liever minder tuin voor de seniorenwoningen, om parkeren op eigen terrein op te kunnen lossen
- Nu al soms lastig om de wijk binnen te rijden (heel erg krap, kleine weg, past niet)
- Brandgang wordt veel gebruikt door (school)kinderen en moet in gedetailleerde tekening verduidelijkt worden

2) Doelgroep

Senioren en families worden gezien als de juiste doelgroep. Er is extra enthousiasme over de seniorenwoningen ivm de maatschappelijke noodzaak. Daarnaast hebben Senioren vaak minder auto's en verkeersbewegingen, en is de laagbouw prettig voor de wijk.

3) Type woningen

De voorkeur gaat uit naar de variant met de twee-onder-een-kapwoningen op de voorkant, en seniorenwoningen op de achterkant. Mede omdat dit vaak laagbouw is, wat de inkijk voor de achterburen vermindert. Aangegeven wordt dat er bij senioren een wens is graag groter te wonen en dan hun slaap- en badkamer sowieso op de begane grond te hebben. De tweede verdieping kan dan worden gebruikt als bijvoorbeeld een werk- en gastenkamer. Een oppervlakte op de begane grond van 50/60m2 wordt als te klein gezien. Dit zou meer richting de 100m2 moeten.

4) Overige feedback

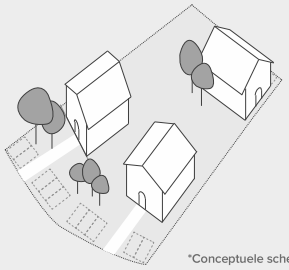
Goed dat de appartementen van tafel zijn. Behoud van ruimte en DNA is belangrijk. De nieuwe varianten worden als ruimtelijker en beter passend in de wijk ervaren.

De voorkeur gaat uit naar bredere bebouwing van de kavel, als dit betekent dat er minder hoog gebouwd zal worden. Er wordt ook aangegeven dat met 2 twee-onder-een-kapwoningen er sowieso geen problemen zullen zijn.

Algemene indruk na de avond

Het was een inhoudelijke meeting waar de gemoederen goed waren. Hierin is meer inzicht gekomen in de verschillende belangen van de buurt. Aan LENT wordt het de taak de variant met de seniorenwoningen verder uit te werken en inzichtelijk te maken. Meer detail in de tekeningen om duidelijker te krijgen hoe de ontsluiting plaatsvindt.





*Conceptuele schets

Praatplan mogelijk ontwerp

3 twee-onder-een kap woningen

Feedback

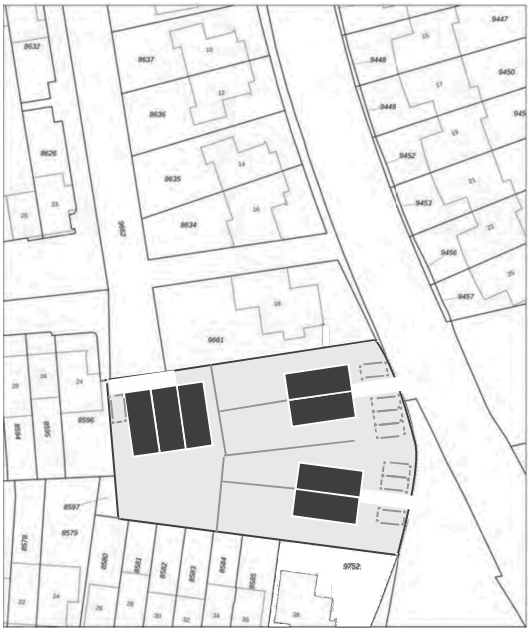
Ontsluiting en verkeersbewegingen:

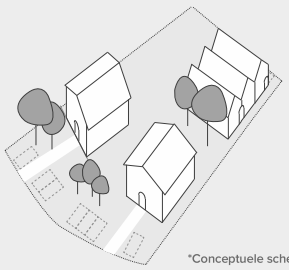
Doelgroep:

Type woningen:

Overige feedback:

lent.
duurzaam ontwikkelen





*Conceptuele schets

Praatplan mogelijk ontwerp

2 twee-onder-een kap woningen
3 senioren woningen

Feedback

Ontsluiting en verkeersbewegingen:

Doelgroep:

Type woningen:

Overige feedback:

lent.
duurzaam ontwikkelen

Bijlage 6

Gespreksverslag 27 maart 2024
+ mogelijke ontwerpen

Verslag participatieavond 27 maart

Datum van de activiteit: 27 maart 2024

Aanwezigen: [redacted]

Agenda:
- Feedback vorig gespreksverslag
- Bespreken nieuwe varianten

Inleiding

Op 27 maart 2024 is er een vervolgoverleg geweest waarin twee varianten, voortkomend uit het vorige overleg op 29 februari, besproken zijn. Het gehele buurtpanel is op 25 maart samengekomen om de varianten te bespreken en van feedback te voorzien.

1) Maaiveldhoogte:

Vanuit het buurtpanel kwam de vraag of het maaiveld verhoogd gaat worden. In de patio variant wordt uitgegaan van 1 woonlaag. De vraag luidt dan ook of die woonlaag ten opzichte van het huidige maaiveld ligt, of dat de woonlaag ten opzichte van een opgehoogd maaiveld ligt.

LENT geeft aan dat ze hier nog geen antwoord op hebben. Ze zijn zich bewust van het feit dat dit impact heeft op de nokhoogte. Verder onderzoek is hiervoor nodig.

Verder is er een duidelijk hoogteverschil met de omliggende percelen. De Kavel van de Binnentuin 20 loopt schuin af naar achter. Het hoogteverschil tussen de Landen richting de Tuinen lijkt zeker een halve meter verschil te zijn.

Door het buurtpanel wordt aangegeven, dat mocht er een kap komen op de patiowoning, zal dit van een aantal omwonenden de ochtendzon wegnemen.

Aanvulling buurtpanel:
De voorkeur van de buurt is uit te gaan van het huidige maaiveld om daarmee de nokhoogte zo laag mogelijk te houden. De wijk is niet bekend met het onderlopen van het perceel bij (hevige) regenval en dat gemeten over de periode vanaf de bouw van de wijk.

2) Ontsluiting

Ontsluiting blijft een vraagstuk. De vraagtekens voor de buurt zitten vooral in de vorm van veiligheid, en of het überhaupt wel past. Verder onderzoek is nodig om de haalbaarheid van de ontsluiting aan de achterzijde (wijk de Landen) te toetsen. LENT geeft aan dat vooralsnog de voorkeur van de gemeente zou zijn om alles aan de achterkant te ontsluiten. LENT geeft aan dat ze een oplossing willen zoeken die voor zowel de Landen als de Tuinen als redelijk gezien wordt. Daarin vertegenwoordigt LENT het standpunt dat een deling van de verkeersbewegingen het veiligste is. Het buurtpanel begrijpt deze afweging. Zorgen over de veiligheid mbt de ontsluiting blijft, maar daar moet nader onderzoek meer inzicht in geven.

3) Groenvoorziening

LENT geeft aan dat de intentie is om zoveel mogelijk groen te behouden, en op plekken waar dit niet mogelijk is, zoveel mogelijk groen terug te planten. Mbt de veiligheid van de brandgang, is het belangrijk dat er rekening gehouden wordt met de hoogte van de haag om het overzichtelijker te maken.

Aanvulling buurtpanel:
Na/tijdens de bouw en inrichting van het perceel komt er maximaal groen terug, dus geen schuttingen) of hekwerken in plaats van de huidige hagen op de erfscheiding.

4) Voorkeur varianten

Door het panel wordt aangegeven dat er nog steeds een sterke voorkeur is voor twee maal twee-onder-een-kapwoningen, en op de achterzijde geen bebouwing. LENT geeft hierin aan dat ze begrijpen dat dit de voorkeur heeft, maar geeft ook aan dat dit geen haalbare situatie is. De voorkeur van het buurtpanel gaat uit naar de variant met de patiowoningen.
Met betrekking tot een eventuele verhoging van de kavel, ligt de voorkeur van het buurtpanel om dit zo laag mogelijk te houden.

Vanuit LENT wordt de vraag gesteld of het buurtpanel de variant met patiowoningen als een acceptabel plan gezien wordt. Hier wordt door alle aanwezigen bevestigend op gereageerd.

5) Parkeren bezoek

Op dit moment komt het voor dat bezoek uit de wijk de Tuinen parkeert aan de rand van de weg op het gras. LENT begrijpt het probleem en gaat hun best doen om te voorkomen dat dit probleem erger wordt.

6) Informeren overige buurtbewoners

Op dit moment wordt het door zowel het buurtpanel als LENT nog als ‘te vroeg’ gezien om de rest van de buurt nu verder te informeren. Eerst moeten er op een aantal kernvragen antwoorden komen, voordat het zin heeft ook de bewoners buiten het panel verder te informeren. We denken dat het beste is om ná de bestemmingsplanwijziging en vóór de

bouwvergunning de buurt verder te informeren. De keuze ligt bij dit moment omdat er dan voldoende duidelijkheid is, maar er nog wel mogelijkheden zijn om kleine dingen te veranderen.

7) Vervolg rol buurtpanel

Het buurtpanel geeft aan om ook in het vervolgtraject betrokken te willen blijven. Dit kan wellicht in de vorm van een vaste samenstelling. LENT geeft aan veel relevantie te zien om ook in het vervolgtraject het buurtpanel zoveel mogelijk te betrekken. Er wordt afgesproken om nog een keer samen te komen ná de feedback op het principeverzoek en vóór het indienen van de bestemmingsplanwijziging.

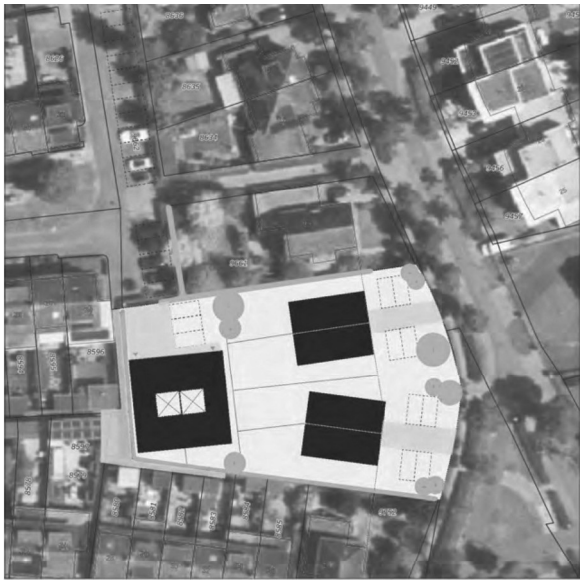
Daarnaast geeft LENT aan er alles aan te willen doen om te voorkomen dat er in een later stadium bezwaren worden ingediend. Eventuele bezwaren uit de buurt willen ze graag voortijdig al weten zodat er de mogelijkheid is deze op te lossen en hier inhoudelijk wat mee te kunnen doen. LENT stelt de vraag wat ze kunnen doen om te voorkomen dat er bezwaren worden gemaakt. Aan wordt gegeven dat het vervolgtraject hierin leidend gaat zijn. De afstemming van het plan met het buurtpanel voordat het wordt ingediend, lijkt de goede oplossing.

Aanvulling buurtpanel:
We denken dat het beste is om ná de reactie van de gemeente op het principeverzoek en vóór de aanvraag van de bouwvergunning de beide wijken (Het Land en De Tuin) te informeren. De keuze ligt bij dit moment omdat er dan voldoende duidelijkheid is op de door het panel aangegeven knelpunten, maar er nog wel mogelijkheden zijn om dingen te veranderen.

Algemene indruk na de avond

Het was een inhoudelijk overleg waar de sfeer goed was. Er is duidelijkheid geschapen over het vervolgtraject en LENT en het buurtpanel hebben het idee dat ze elkaar begrijpen. Het buurtpanel geeft aan dat het sentiment van de buurt is dat we echt met elkaar in gesprek zijn en behoorlijk zijn opgeschoten.

Mogelijk ontwerp 1





2 twee-onder-een kap woningen
2-laags + kap
BVO per woning 3 x 66 m2 = 198 m2
GO per woning 3 x 55 m2 = 165 m2 (660 m2 in totaal)
8 parkeerplaatsen

2 senioren / levensloopbestendig woningen
Bestaand 1-laags
BVO per woning = 112 m2
GO per woning = 92 m2 (184 m2 in totaal)
3 parkeerplaatsen

lent.
duurzaam ontwikkelen

Mogelijk ontwerp 2





2 twee-onder-een kap woningen
2-laags + kap
BVO per woning 3 x 66 m2 = 198 m2
GO per woning 3 x 55 m2 = 165 m2 (660 m2 in totaal)
8 parkeerplaatsen

2 senioren / levensloopbestendig woningen
Bestaand 1-laags + kap
BVO woning 1 = 71 m2 + 35 m2 = 106 m2
GO woning 1 = 85 m2
BVO woning 2 = 71 m2 + 16 m2 = 87 m2
GO woning 2 = 70 m2
4 parkeerplaatsen

lent.
duurzaam ontwikkelen

Bijlage 7

Gespreksverslag 28 mei 2024
+ nieuwe tekeningen

Verslag participatieavond 28 mei

Datum van de activiteit: 28 mei 2024

Aanwezigen: [redacted]

Agenda:
- Tekeningen principeverzoek
- Ontsluiting en veiligheid
- Nieuwe tekeningen
- Referentiebeelden

Inleiding

Op 28 mei 2024 is er een overleg geweest waarin het ingediende principeverzoek besproken is. Het principeverzoek is van tevoren met het buurtpanel gedeeld. Vervolgens heeft het buurtpanel de tijd gehad om feedback op te halen bij de rest van de buurt.

Daarnaast is er stilgestaan bij het vraagstuk omtrent de ontsluiting aan de Tuinen en de Landen. Vervolgens zijn er nieuwe tekeningen besproken en ter afsluiting heeft LENT referentiebeelden laten zien van hoe de ontwikkeling er uiteindelijk uit zou kunnen komen te zien.

1) Feedback principeverzoek

LENT vraagt het aanwezige buurtpanel wat de reacties waren op het ingediende plan. De eerste reactie is ‘vol’.

Daarnaast is er een duidelijk geluid dat de ontsluiting aan de Landen als groot bezwaar wordt gezien. Vanuit de bredere appgroep met buurtgenoten, die niet aan het bewonerspanel deelnemen, luidt het geluid met de ontsluiting aan de Landen niet gecharmeerd te zijn.

Daarnaast zijn er positieve geluiden over wat de ontwikkeling heeft doorgemaakt, van 24 appartementen naar 6 grondgebonden woningen passend in de wijk.

LENT reageert op het signaal vanuit de buurt dat het perceel ‘volgebouwd wordt’. LENT geeft aan om het een haalbaar plan te maken, er besproken is in de participatie tot nu toe, de bebouwing zoveel mogelijk op de eerste laag te houden.

Dus dat het dan een beter idee is om veel van het perceel te bebouwen, en laag te houden, ipv minder te bouwen, maar dan de hoogte in. LENT geeft aan dat als ze puur naar efficiëntie hadden gekeken, ze niet op deze terreinindeling uit zouden zijn gekomen, maar juist omdat we met z'n allen besproken hebben liever niet de hoogte in te gaan, de bredere bebouwing het alternatief is.

Drie dingen die qua ontsluiting terugkomen en benoemd worden:
- Verkeersveiligheid en het in- en uitrijden op het drukke fietspad aan de binnentuin en aan de achterkant aan de smalle straat van het stadhoudersland.
- De buurt is bang voor verlies van bestaande parkeerplekken en ongeoorloofd parkeren op de groenstroken aan de Binnentuin.
- Extra verkeersbewegingen en invloed op verkeersveiligheid.

De buurt is bang dat door deze ontsluiting huidige parkeerplekken verloren gaan. LENT geeft hier aan dat dit niet het geval zal zijn en de huidige parkeerplekken gewaarborgd blijven en niet verdwijnen door de ontwikkeling. LENT stelt de vraag of het openen van de heg een principekwestie is, of dat er is meegewogen dat het seniorenwoningen betreft. Het antwoord hierop is dat dit een principekwestie is.

Het parkeeronderzoek over het in- en uitrijden laat het volgende zien:
- Inritten aan de binnentuin aangepast na overleg met verkeersveiligheid van 2 naar 3 inritten.
- Parkeerplek langs de heg bij het stadhoudersland maakt de uitrit onveilig dus verder onderzoeken hoe deze situatie veiliger te maken.
- Aan de binnentuin wordt de mogelijkheid gegeven om naast de twee parkeerplekken die ingetekend zijn, theoretisch een extra parkeerplek voor bezoek op de oprit te gebruiken bij bijvoorbeeld een verjaardag.

We zijn aan het begin van dit onderzoek en het eindresultaat zal toegevoegd worden aan de vergunningsaanvraag.

Opmerking van de buurt over het in- en uitrijden:
- Hoe dit op de T-splitsing uitkomt aan de binnentuin en of de auto van de 3e uitrit de draai kan maken. De verwachting van de buurt is dat de derde inrit behoorlijke aanpassingen vraagt van de bestaande indeling van stoep en heggen (o.a. waar nu de afvalbakken worden neergezet)
- De eerste inrit tegenover de uitrit komt te liggen van bestaande huizen aan de overkant
- Het advies vanuit het buurtpanel is om zo snel mogelijk de kavel in te meten in verband met de hoogteverschillen en hellingshoek voor de in- en uitritten. Daarnaast zijn er vragen over wat te doen met de waterafvoer.

LENT geeft aan dat de gemeente uiteindelijk toetst of het parkeren en veiligheid voldoen aan het beleid. Dit wordt ondersteund door de onderzoeken van de mobiliteitsexpert. De uitslag van de onderzoeken is dan leidend.

Vanuit het buurtpanel wordt de vraag gesteld wat het ambtelijk advies is mbt de maaiveldhoogte. LENT geeft aan hier nog geen advies over te hebben. Bijvoorbeeld het bodemonderzoek dat nog gedaan moet worden, zal hier meer duidelijk over geven.

Daarnaast wordt er vanuit het buurtpanel de opmerking gemaakt dat de tuin verouderd is, en als je gaat bebouwen waarschijnlijk de gehele heg er uit gehaald moet worden.

2) Proces

Vanuit het buurtpanel wordt de vraag gesteld waar LENT op dit moment in het proces staat.

LENT geeft aan dat het principeverzoek is ingediend bij de gemeente. Hierop is van het ambtelijke gedeelte positieve feedback ontvangen, wel met de kanttekeningen dat er nog aanvullende onderzoeken gedaan moeten worden. LENT wacht nu tot het plan samen met de intentieovereenkomst naar het college gaat, daarna krijgt LENT de ambtelijke en bestuurlijke feedback in één keer terug. Vervolgens kunnen er aanpassingen gemaakt worden aan het plan om vervolgens de bestemmingsplanwijziging aan te vragen.

Er wordt gevraagd of LENT uiteindelijk zelf gaat bouwen. De intentie van LENT is om te verkopen voordat de bouw start, zodat de toekomstige bewoners zelf afspraken kunnen maken met de aannemer. Mocht een toekomstige bewoner wijzigingen willen toevoegen, dan moeten ze altijd eerst terug naar de gemeente.

3) Nieuwe tekeningen

LENT laat de nieuwe tekeningen zien en onderbouwt de keuzes die gemaakt zijn in de nieuwe varianten. Hierbij wordt er stilgestaan bij de vernieuwde plattegronden van de woningen.

LENT heeft er specifiek voor gekozen om de punt van de twee-onder-een-kapwoningen te centreren aan de binnenkant van de kavel, om op deze manier te zorgen dat de aangrenzende percelen tegen minder dak aankijken.

De vraag wordt gesteld wat voor beeld LENT nu heeft bij de intekening van de raampartijen. LENT geeft aan dat ze dit graag in dit gesprek ophalen, en dat dit in een vervolgtraject verder uitgewerkt zal worden. Hierin nemen ze de belangen van de buurt mee.

Belangen van de buurt mbt ramen:

- Uitsluitend ramen aan de voor- en achterkant van het huis.
- Plaatsing van de badkamerramen aan de zijkant van de woning, kunnen beide directe buren begrijpen en accepteren.
- Los van een badkamerraam, geen raampartijen aan de zijkant van de woningen.

4) Referentiebeelden

De referentiebeelden van de twee-onder-een-kapwoningen zijn in een jaren 30 stijl. De reacties hierop zijn positief. Daarbij komt kijken dat de rest van de straat ook jaren 30 woningen zijn. Advies wordt gegeven om rekening te houden met de stijl van de wijken. De Landen gebruiken wat lichtere kleur stenen en het zou mooi zijn dat terug te laten komen in de patiowoningen.

5) Verkoop aan senioren
Met betrekking tot de doelgroep voor de patiowoning, wordt er door het buurtpanel de vraag gesteld hoe LENT de patiowoningen gaat verkopen, om te zorgen dat er inderdaad senioren komen te wonen. LENT geeft hierin aan dat er verkoopwijzes zijn waarbij een bepaalde periode alleen senioren aanspraak kunnen maken op de woning. Daarnaast probeert LENT de woning zodanig in te richten dat het perfect past bij de wensen van een senior, wat de woning daarbij ook minder aantrekkelijk maakt voor andere doelgroepen.

Er blijft een zorg vanuit de buurt over hoe een seniorenwoning daadwerkelijk alleen beschikbaar komt voor senioren. LENT geeft aan hier in samenspraak met de gemeente verder naar te gaan kijken en geeft aan dat als er vanuit de buurt ideeën of suggestie over zijn, LENT die graag ontvangt. De buurt geeft aan deze te mailen als ze ontstaan.

Daarnaast kwam de opmerking vanuit het buurtpanel om, met betrekking tot de indeling van de patiowoningen, om advies te vragen mbt de Wmo.

6) Planning

Het buurtpanel en LENT lijkt het verstandig om een nieuwe informatieavond voor de gehele buurt te organiseren als LENT weer een stuk verder in het proces is. Belangrijke punten om rekening mee te houden worden als volgt benoemd:

- Ga je informeren of is het dan gewoon wat het is, welke ruimte is er nog om mee te denken.
- Geen informatieavond houden om een discussie te voeren, maar duidelijke maken wat het doel van de avond is.
- Ontsluiting (getoetst aan de parkeernorm en veiligheid + wachten tot uitspraak gemeente)
- Vrijheden die je wel kan geven op zo'n avond (waar kunnen we nog wel over in gesprek en wat staat vast)

Vervolgens zijn er wat vragen hoe om te gaan met de bouw. Dit is goed om gezamenlijk met de buurt en aannemer op te pakken. Misschien zelfs op een aparte avond of goed nadenken hoe te combineren.

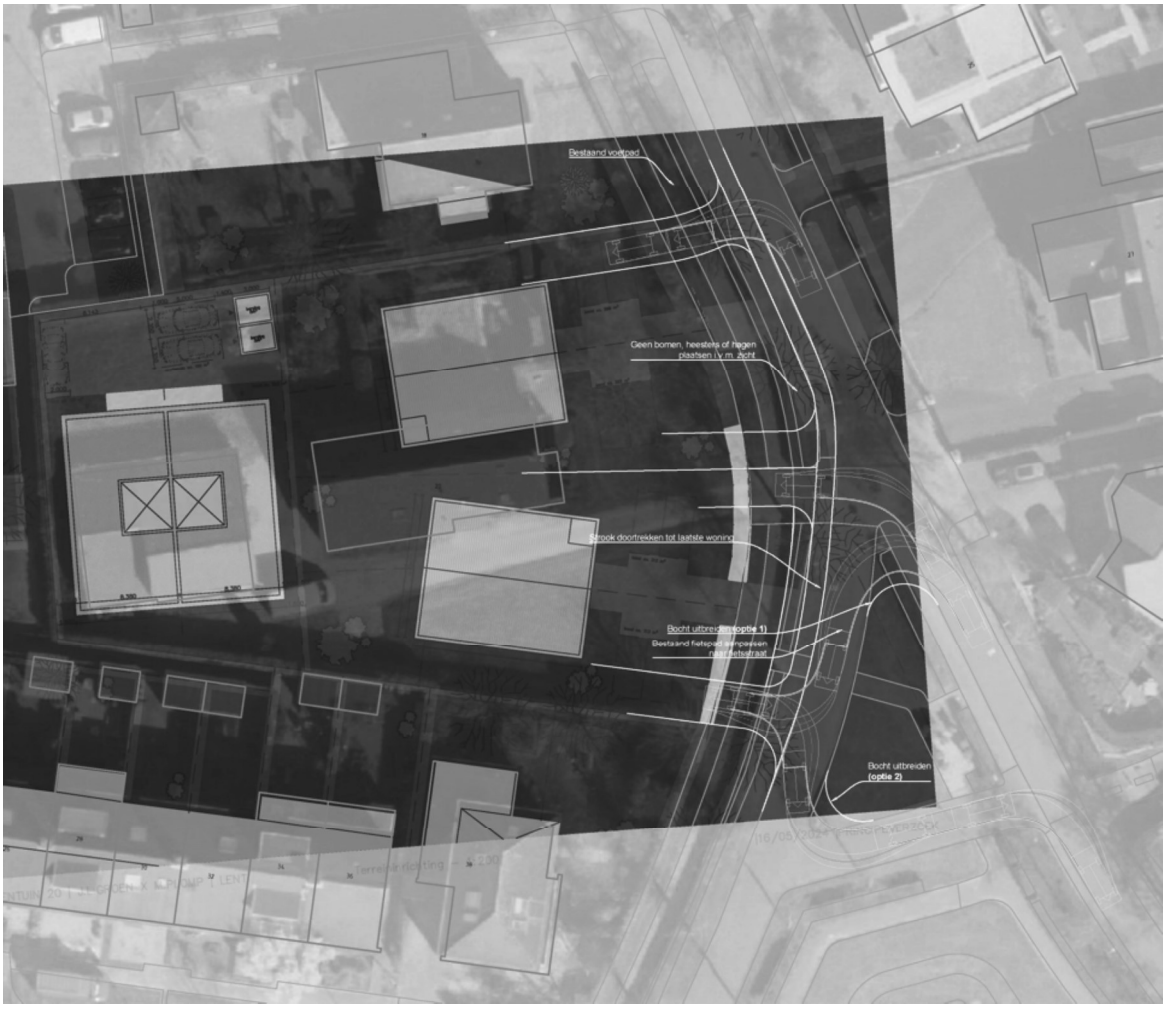
Belangrijke punten ter discussie:
- Definitieve bouwplannen
- Toegang van de poort tijdens bouw
- Bouwlogistiek bespreken met aannemer

Algemene indruk na de avond

Het was een constructief gesprek waarin de sfeer goed was. Het is voor LENT duidelijk wat de feedback op het huidige initiatief betreft, en voor het buurtpanel duidelijk waar we op dit moment in het proces staan, en wat dit betekent voor het vervolg. LENT ontvangt de complimenten over het proces en dat er echt geluisterd is (De buurt was sceptisch na de eerste informatieavond). Hierdoor is een veel redelijker plan ontstaan met een aantal op- en aanmerkingen die verder onderzocht dienen te worden maar oplosbaar lijken te zijn.

Bijlage 1

Ontsluiting en veiligheid


Bestaand voetpad
Geen bomen, heesters of hagen plaatsen i.v.m. zicht
Bocht uitbreiden (optie 1)
Bestaand fietspad samenvoegen met fietsstraat
Bocht uitbreiden (optie 2)


Parkeerbewegingen binnen kavel met bestaande indeling en aantal parkeerplekken niet mogelijk
18
24
20

Bijlage 2

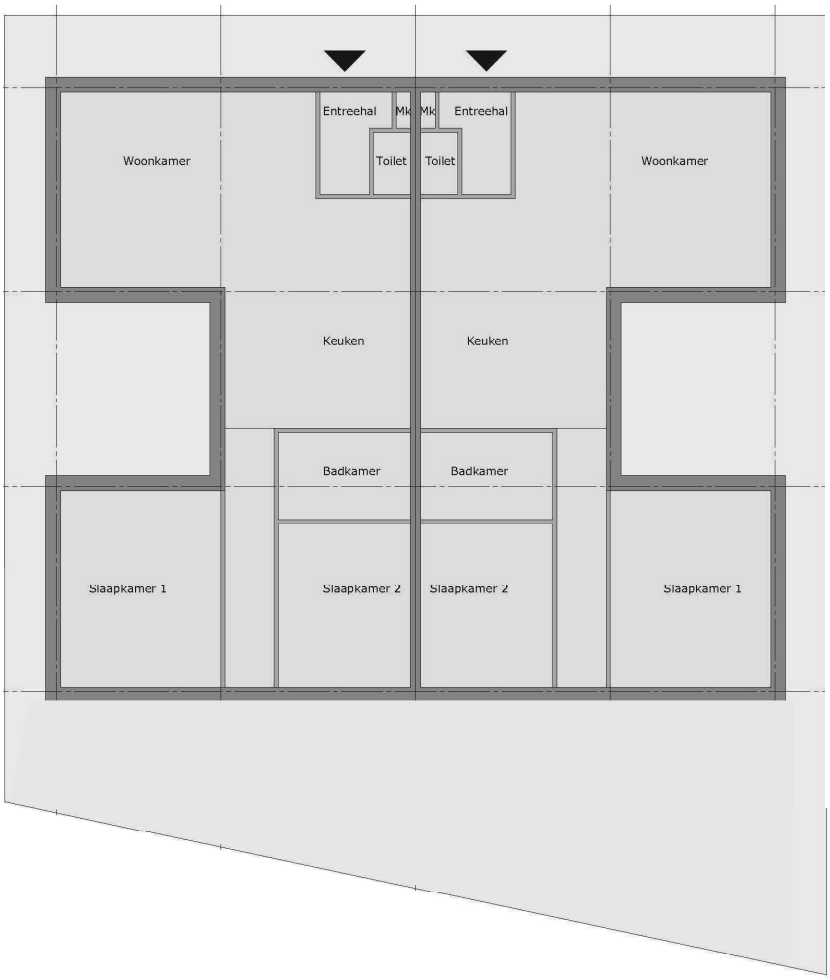
Nieuwe tekeningen

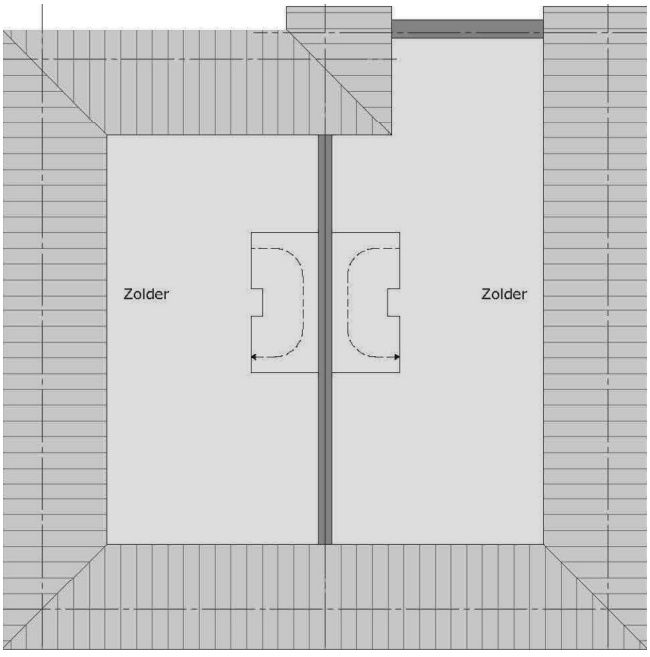


1e verdieping

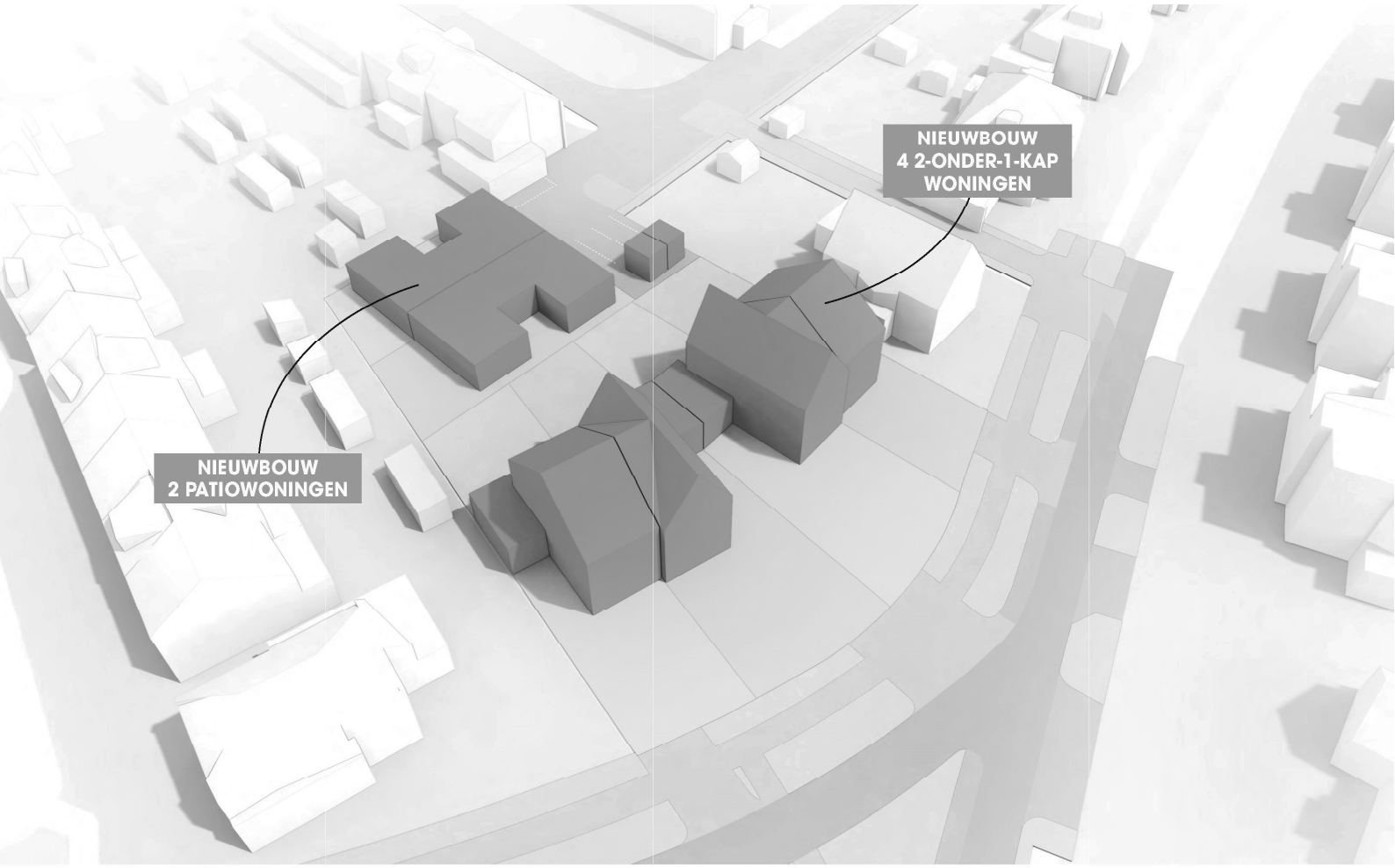


Begane grond





2e verdieping


NIEUWBOUW
4 2-ONDER-1-KAP
WONINGEN
NIEUWBOUW
2 PATIOWONINGEN

Bijlage 3

Referentiebeelden














EIGENTIJDSE EN PASSENDE PATIOWONINGEN
27-05-2024
van Es
architecten


KARAKTERISTIEKE JAREN 30 UITSTRALING
27-05-2024
van Es
architecten

Bijlage 8

Gespreksverslag 9 oktober 2024
+ nieuwe tekeningen

Verslag participatieavond 9 oktober

Datum van de activiteit: 9 oktober 2024

Aanwezigen: [redacted]

Agenda:

- Afronden vorig gespreksverslag
- Parkeren en veiligheid
- Update tekeningen
- Proces bij de gemeente
- Meedenken inrichting tuin
- Meedenken bouwfases
- Overige vragen

Inleiding

Op 9 oktober 2024 is er een vervolgoverleg geweest waarin de nieuwe tekeningen en updates op het ingediende initiatief centraal stonden.

1) Gespreksverslag

Feedback van het buurtpanel op het concept gespreksverslag van 28 mei 2024 is grotendeels verwerkt. De aanvullingen die werden gedaan, maar niet in het gesprek zijn gezegd, zijn niet aan het gespreksverslag toegevoegd. Hierin is aangegeven dat als er zorgen zijn over onderwerpen die niet besproken zijn, dit altijd gemeld kan worden bij LENT en zij hier serieus mee om zullen gaan.

Over dit proces en wat te doen met de aanvullingen is gezamenlijk overeenstemming bereikt en het gespreksverslag is hiermee ook finaal geworden.

2) Parkeren en veiligheid

LENT geeft aan door Goudappel een onderzoek te hebben laten uitvoeren. Enerzijds gaat dit over de parkeerplekken, anderzijds over de veiligheid van het toegevoegde verkeer van de ontwikkeling. Uit dit onderzoek blijkt dat het aantal extra verkeersbewegingen in de buurt door de ontwikkeling in de drukste periode 5 extra bewegingen per uur zijn. Dit is zo laag dat de impact in realiteit op de verkeersdrukte en op de veiligheid vrijwel niet waarneembaar is.

Met betrekking tot de parkeerplekken geeft het onderzoek aan dat er op het drukste moment een klein overschot in capaciteit is, wat volgens dit onderzoek betekent dat twee extra parkeerplekken in de openbare ruimte gebruikt kunnen worden voor de ontwikkeling van LENT.

LENT geeft aan dat ze afgesproken hebben met het buurtpanel om de parkeerdruk op de buurt niet te verhogen. Hierdoor is het plan aangepast, om überhaupt geen gebruik te hoeven maken van de openbare plekken.

Hierdoor zijn er op de achterkant van de kavel drie parkeerplekken ingetekend, terwijl het onderzoek aangeeft dat 1 parkeerplek voldoende is. Door deze twee extra parkeerplekken kan alle parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost worden.

Daarnaast kunnen door de extra ontsluiting aan stadhoudersland de brandweer en andere hulpdiensten van twee kanten het perceel bereiken, wat voor een veiligere situatie zorgt. Vanuit het buurtpanel kwam een positieve reactie op de nieuwe opzet van de ontsluiting aan de kant van het Stadhoudersland met betrekking tot het uitrijden en parkeren. Aangegeven wordt wel te herinneren dat het de aanwezigen namens het buurtpanel positief waren bij dit onderdeel. Vooral ook omdat LENT zei dat er geen gebruik wordt gemaakt van de openbare parkeerplaatsen en omdat de parkeervakken op het terrein anders zijn ingedeeld.

Vanuit het buurtpanel komt er een vraag over wanneer de meetmomenten uit het onderzoek zijn geweest. LENT geeft aan dit niet uit zijn hoofd te weten, maar dit later altijd even op te kunnen zoeken.

3) Nieuwe tekeningen

LENT probeert zoveel mogelijk op de begane grond te bouwen, om voor iedereen in de omgeving de impact zo laag mogelijk te houden. LENT geeft aan dat woningen op de voorkant van de kavel qua massa kleiner zijn gemaakt dan de vorige versie, maar dat wel de mogelijkheid is opgenomen om een uitbouw op de begane grond te maken. Hierop klinkt vanuit het buurtpanel begrip op de keuze om de massa kleiner te houden, maar dan wel opties tot uitbouw aan de achterkant en erker aan de voorkant op de begane grond te kunnen aanbieden.

Vanuit het buurtpanel wordt de vraag gesteld of het al duidelijk is of het perceel opgehoogd moet worden of niet. LENT geeft aan dat ze met de waterschappen hebben gesproken over de hoogte van het perceel. Hierin is duidelijk geworden dat het perceel lager ligt dan de omgeving. Hoe uiteindelijk met het hoogteverschil om te gaan, is iets wat uit het proces met de gemeente volgt. Hierop is nu nog geen besluit genomen.

LENT neemt het buurtpanel mee door de nieuwe plattegrond van de levensloopbestendige woning. Hierin wordt aangegeven dat er optimalisaties zijn gemaakt om aan de wensen van een seniorenwoning tegemoet te komen, en daarnaast mogelijkheden worden geboden om de elektrische fiets veilig in de berging op te kunnen laden, eventueel de badkamer te vergroten, een kookeiland te nemen en veel vrijheid in de indeling van de woonkamer te kunnen bieden met daarbij een grotere tuin.

Het buurtpanel vraagt of het mogelijk is om in het verkoopproces buurtbewoners voorrang te geven. Hierin wordt aangegeven dat opties hierin met de makelaar verder onderzocht en uitgewerkt zullen worden.

4) Bouwverkeer / bouwplaatsinrichting

LENT laat een eerste opzet van de bouwplaatsinrichting zien en geeft onderbouwing van wat er precies op de plattegrond zichtbaar is. Ze geven hierin aan dat dit niet in detail uitgewerkt is, maar puur als beeldvorming het eerste voorstel van de aannemer is. Vanuit het buurtpanel komt de opmerking dat er bij dit voorstel voor de bewoners aan de Binnentuin te weinig ruimte is om goed te kunnen in- en uitrijden, waarin LENT aangeeft ervoor te gaan zorgen dat gemakkelijk in- en uitrijden gewoon mogelijk zal blijven.

Daarnaast laat LENT de twee mogelijke aanrijroutes van het bouwverkeer zien. Hierin lijkt de aanrijroute via de Binnentuin de beste mogelijkheid, maar dit wordt nog verder bestudeerd.

LENT geeft aan dat er afspraken gemaakt kunnen worden over het bouwverkeer tijdens pieken. Om bijvoorbeeld de ochtendpiek van fietsende scholieren met het bouwverkeer te vermijden. LENT stelt hierin de vraag aan het buurtpanel welke tijden er zijn van piekmomenten. Dit lijkt vooralsnog tussen 8:15 en 09:00 te zijn.

Vanuit het buurtpanel komt de vraag of LENT verwacht te gaan heien of boren. LENT geeft aan dat er een bodemonderzoek gedaan is, waaruit blijkt dat er vrij snel een zandlaag in de bodem zit, wat zou kunnen betekenen dat er überhaupt geen of anders wellicht minder lange heipalen nodig zijn. Een sonderingsonderzoek zal hier in een later stadium meer duidelijkheid over bieden over wat voor type fundering er moet komen en hoe diep deze moet worden.

Het buurtpanel vraagt of er in verband met de eventuele heiwerkzaamheden een nulmeting wordt gedaan naar de bouwkundige staat van de omliggende woningen. LENT geeft aan dat dit normaal gesproken het geval is.

5) Meedenken inrichting tuin

Er is begrip voor het feit dat de brede heggen aan de zijkanten van de kavel weggehaald moeten worden. Besproken is om eventueel een hekwerk met klimop terug te plaatsen om de kavelgrens aan te geven en groen te houden. Voor de buren aan de linker zijkant (Geuzenland [redacted]) staan de schutting en bomen/struiken op hun eigen terrein. Zij gaan er dus vanuit dat deze zinsnede niet op dit buren perceel linkerzijde Geuzenland [redacted] betrekking heeft.

Beide buren zijn het erover eens dat er een goede groene afscheiding moet komen. Zoals bijvoorbeeld een hekwerk met klimop. Hierover zullen ontwikkelaar en direct omwonenden in goed overleg tot een oplossing komen.

Voor de ontsluiting aan de Binnentuin geldt dat overzicht bij het in- en uitrijden om veiligheidsredenen belangrijk is. Dit zou ervoor kunnen zorgen dat er ten behoeve van de veiligheid een boom verplaatst of wellicht weggehaald kan worden.

Verdere gesprekken worden ook gehouden tijdens de informatieavond voor de gehele buurt.

6) Planning

LENT geeft aan aankomende maanden het plan verder uit te werken met zowel het buurtpanel als de gemeente. LENT verwacht in januari de informatieavond voor de gehele buurt te kunnen houden.

De gemeente heeft gevraagd om direct een omgevingsvergunning aan te vragen. De ambitie is om in december de omgevingsvergunning in te dienen en in Q1 2025 te kunnen publiceren.

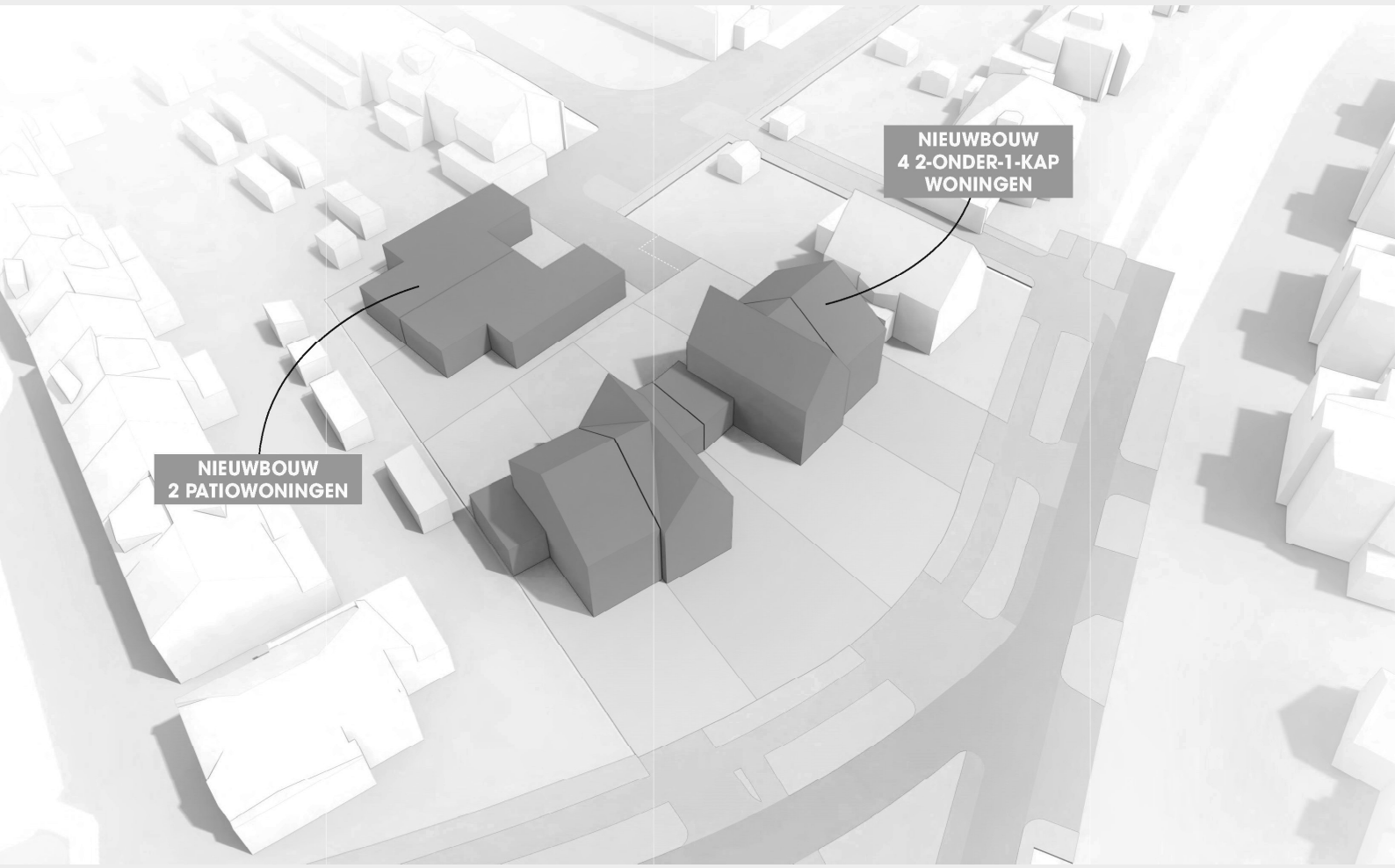
Algemene indruk na de avond

Het was een prettig gesprek waarin de sfeer goed was en waarin wordt uitgesproken dat het buurtpanel de bouwplannen als verbetering voor de buurt ziet, en uitkijkt naar de nieuwe situatie.

Nieuwe tekeningen

lent.
duurzaam ontwikkelen


19
21
14
8635
16
8634
23
25
18
9661
8633
9754
9662
27
1
2
31
30
8593
28
8594
26
8595
24
8596
6
5
3
4
8597
20
8577
22
8578
24
8579
26
8580
28
8581
30
8582
32
8583
34
8584
36
8585
38
9752


NIEUWBOUW
4 2-ONDER-1-KAP
WONINGEN
NIEUWBOUW
2 PATIOWONINGEN


Berging / techniek
Slaapkamer 2
Slaapkamer 2
Berging / techniek
Toilet
Entreehal
Mk
Entreehal
Toilet
Mk
Badkamer
Keuken
Keuken
Badkamer
Slaapkamer 1
Slaapkamer 1
Woonkamer
Woonkamer
1.500
260
4.900
4.900
7.720
7.200
4.700
4.700
260
260
3.300
1.400
4.040
4.040
1.400
3.300
260
1.000
3.300
5.700
5.700
3.300
1.000

Ontsluiting & parkeerplekken

lent.
duurzaam ontwikkelen


9661
1
2
6
5
3
4
3597

Praatplan concept bouwplaatsinrichting

lent.
duurzaam ontwikkelen


Bouwhekken
Repac
Stalen rijplaten
Nutsvoorziening
Ketenpark
Nutsvoorziening
1, 2, 3&4 als 2e bouwen
6&5 eerst bouwen
Poort
14
8635
16
8634
18
9661
19
21
23
25
27
31
38
9752
8633
9754
9662
859
30
8593
28
8594
26
8595
24
8596
20
8577
22
8578
24
8579
26
8580
28
8581
30
8582
32
8583
34
8584
36
8585

Mogelijke routes bouwverkeer

lent.
duurzaam ontwikkelen

A


Rondweg
Rietdijk
Neomah-Massage
Beeldentuin
Amici Design
Kledingwinkel
De Tuin
Strandmeer
Binnentuin 20
Heidetuin
Loeriksepark
Binnentuin

B


Rondweg
Het Land
Rondweg
Rondweg
Regentenland
Dietske van Winkelhoff-van Gurp
Molenland
Molenland
Stedenland
Het Land
Gewestenland
Stichting Loop Door Houten
Hairstyling Mieke
Stadhouderslaan