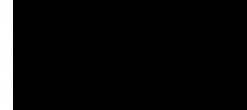


Datum: 28 Oktober 2020
Betreft: verslag

St. Zorgboerderij Hoog-Broek



www.hoogbroek.nl

Aanwezig:

[Redacted list of names]

[Redacted list of names]

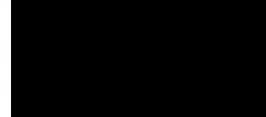
[Redacted], als voorzitter van de Raad van Toezicht van de Zorgstichting heet iedereen welkom, waarna de omwonenden zie persoonlijk voorstellen en aan de hand van een getoonde luchtfoto van het plangebied, aangeven waar hij/zij woont rondom het pand op nummer 7.

[Redacted] legt uit dat deze avond bedoelt is om de buurt te informeren over de planvorming, waarbij bewoners de gelegenheid hebben hun reactie op het plan kenbaar te maken. De verkregen input zal worden gebruikt om het plan aan te passen en bovendien geeft het een goed beeld van hoe de omgeving tegen het plan aan kijkt.

[Redacted] vraagt waarom in de procedure het plan niet ter visie is gelegd. [Redacted] van de gemeente Buren geeft aan dat gekozen is voor een omgevingsdialoog in plaats van een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Een ontwerpbestemmingsplan zal z.s.m. ter inzage worden gelegd zodat men ook formeel op de plannen kan reageren.

[Redacted] vertelt de aanleiding van het initiatief, waarom deze locatie, legt meer uit over de inhoud van de zorg en de toekomstige bewoners. [Redacted] eveneens lid van Raad van Toezicht vult aan; waar denk je aan bij iemand met NAH of LVG indicatie. Zij schetst een beeld van de toekomstige bewoners.

[Redacted] vraagt of marktonderzoek is verricht naar woonmogelijkheden in deze regio voor de doelgroep NAH en LVG. [Redacted] antwoord daarop dat voorafgaand aan de ontwikkeling van dit plan gekeken is naar woonmogelijkheden in deze regio. Er zijn gesprekken gevoerd met het zorgkantoor over financiering en over wachtlijsten in deze regio. Achterliggende vraag is indien er niet voldoende bewoners zijn met NAH en LVG worden de wooneenheden dan met andere doelgroepen gevuld. [Redacted] bevestigt dat dit niet van toepassing is, er is sprake van een wachtlijst. Bovendien staat het bestemmingsplan een ander gebruik niet toe. De wachtlijst bestaat enerzijds uit mensen die zich bij Hoog-Broek zelf hebben aangemeld, anderzijds de aanmeldingen vanuit het zorgkantoor.



█ geeft aan dat de Brinkstraat een drukke ontsluitingsweg is van Kermenstein, Groenestraat, Middenweg. Ook vindt vrachtverkeer vanaf de Rijndijk door de Brinkstraat plaats. Op deze weg met aan een zijde smal trottoir en wegversmallingen wordt vaak harder gereden dan toegestaan. Dit zorgt nu al voor onveilige situaties en kan voor de toekomstige bewoners onveilig zijn.

Alle aanwezige omwonenden delen deze mening. Vanuit Hoog-Broek wordt aangegeven, dat de beoogde bewoners in staat zijn zich zelfstandig in het verkeer te bewegen. Zij lopen, fietsen of gaan bijvoorbeeld met hun eigen auto naar hun 'werk'. De verkeersveiligheid is zeker een aandachtspunt.

█ geeft stellig aan de beoogde locatie alleen al vanwege de verkeerssituatie ongeschikt te vinden voor de beoogde bewonersgroep. █ geeft aan dat dit maatschappelijke plan voor de gemeente aanleiding kan zijn om deze ontsluitingsweg opnieuw te bekijken. █ geeft aan vanuit de gemeente dit punt te bespreken met de verkeerskundige.

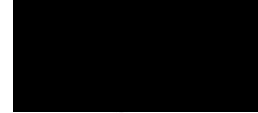
█ vraagt naar de aanwezigheid van begeleiding. In het plan is meegenomen dat er 24/7 begeleiding aanwezig is. Dit betekent ook 's avonds en 's nachts.

█ woont nu twee maanden op █. Zij waren verrast door de uitnodiging en wisten niets van de plannen in deze omgeving. Vanuit eerdere ervaring met woonvorm (gezinshuis) in Ommeren wordt gevraagd of acht wooneenheden ook kan leiden tot bewoning door 'stelletjes'. █ geeft daarop aan dat deze acht wooneenheden zijn voor bewoning door 1 persoon en niet geschikt zijn voor dubbele bewoning.

█ en █ en █ geven aan dat er meer verkeersbewegingen zullen zijn, remmen, optrekken, taxi die enige tijd staat te wachten, dichtslaande deuren etc. █ geeft aan dat zij het verkeerskundig rapport met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen (32 st.) niet reëel acht. █ legt uit dat ten aanzien van de berekening van verkeersbewegingen landelijke standaarden worden gebruikt, CROW -> kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

Hierop aansluitend geeft █ aan dat hij verwacht overlast te ervaren van koplampen van auto's die het terrein van de woonvoorziening verlaten. Deze zullen naar verwachting op zijn TV scherm schijnen.

█ geven aan de mening te delen met betrekking tot de onveilige verkeerssituatie in de Brinkstraat. Tevens vragen zij of er met de verbouwing terdege rekening gehouden wordt met het isoleren van de voorzijde tegen geluid.



█ geeft aan positief te staan in de ontwikkeling. Zij hoopt dat met de komst van begeleid wonen de omgeving sociale binding krijgt. Daarbij geeft █ aan dat er in deze bijeenkomst veel aannames zijn geuit, dat het daarom goed is dat informatie met elkaar wordt gedeeld. █ vraagt aandacht voor haar privacy en zou daarom graag geen ramen zien aan de kant van het bijgebouw dat aan haar tuin grenst. Zij verzoekt hier in de ontwikkeling met de architect rekening mee te houden.

█ staat ook positief in de ontwikkelingen. █ wil graag betrokken en in gesprek blijven bij de ontwikkelingen en de bouwkundige tekeningen.

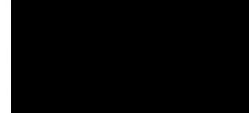
█ geeft aansluitend op eerder genoemde punten aan dat de parkeervakken tegen de schutting en hun tuin liggen en of er hiervoor gekeken kan worden naar geluid regulerende mogelijkheden. Een ander punt is het uitzicht vanuit de bovenverdieping in de tuin. (Liefst geen dakkapellen aan de rechterzijde van de woning, de kant die uitkijkt op hun tuin).

█ heeft eerder alle omwonenden gesproken om te weten hoe ieder hierin staat. In deze gesprekken is met █ gesproken over de monumentale eik ter hoogte van het beoogde bijgebouw. █ maakt zich zorgen over de boom, omdat deze over het huidige bijgebouw heen hangt.

Als laatste geeft █ aan dat deze week er een artikel in De Gelderlander heeft gestaan. Zij vragen of deze in opdracht van Hoog-Broek is geplaatst. Zowel de gemeente Buren als Hoog-Broek zelf waren zeer verrast door de verschijning en inhoud van het artikel. De heer █ benadrukte nog eens dat het artikel qua inhoud geen correcte weergave van feiten betrof.

█ geeft in aansluiting op voorgaande punten aan dat hij waarde hecht aan het correct volgen van de procedures, de lichtinval van de koplampen van de aan en afrijdende auto's, maar ook nog eens de verkeersdrukte /onveiligheid in de Brinkstraat.

De avond is besloten door af te spreken, met elkaar in overleg te blijven. De aanwezigen zullen per email een verslag van de bijeenkomst ontvangen. Daarnaast zal vroegtijdig worden aangegeven wanneer het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat, zodat een ieder de gelegenheid heeft zich hierop voor te bereiden.



Concrete bezwaren: Vanuit de gemeente heeft [REDACTED] de omgevingsdialoog bijgewoond en meegeschreven met de opmerkingen die door de omwonenden zijn gemaakt. De gehoorde opmerkingen kunnen worden herleid tot een elftal bezwaren waar als volgt op kan worden gereageerd.

- 1) Het plan is niet in het belang van de buurt en de bewoners. De bestaande woning ligt pal aan de drukke Brinkstraat en auto's wijken vaak uit naar het trottoir. Er wordt aangegeven dat er relatief veel tractors rijden.

Beantwoording/ toelichting

Het plan is niet in het belang van de buurt en bewoners. Dat klopt, echter net zoals de bewoners ten doel hebben om aan de Brinkstraat te kunnen wonen in normale omstandigheden, geldt dit ook voor de nieuwe bewoners met uitsluitend NHG en LVG indicatie. Wanneer het gaat over de drukte van de Brinkstraat ligt hier wellicht een taak voor de gemeente om nog eens te onderzoeken of men zich hier wel aan de verkeersregels houdt en/of wellicht aanvullende (verkeers)maatregelen getroffen moeten worden. De zogenaamde externe effecten waarop het plan van de initiatiefnemer geen invloed heeft.

- 2) Er worden vraagtekens gezet bij het aantal van 32 vervoersbewegingen. Er wordt op gewezen dat dit niet 32 passerende, maar in- en uitrijdende voertuigen zijn. Dit leidt tot meer belasting van de weg en meer onveiligheid.

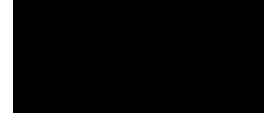
Beantwoording/ toelichting

De aantallen zijn berekend volgens de publicatie van de CROW, uitgaande van de 8 eenheden, echter niet iedereen zal een auto tot zijn of haar beschikking hebben, maar vertrekken met bijv. fiets. Er is uitgegaan van worstcase scenario, dit wil niet zeggen dat dit altijd zo is.

- 3) Er wordt aangegeven dat een uitrit recht voor het huis van de overburen onaanvaardbaar is en dat deze buurman door wil gaan tot de Raad van State.

Beantwoording/ toelichting

Initiatiefnemers willen met de direct aangrenzende burens waaronder ook de overbuurman in gesprek gaan om te bezien hoe hun specifieke bezwaren kunnen worden ingelost. Voor zover mogelijk en haalbaar. Aangaande het geschetste probleem van de overbuurman heeft tijdens die avond een andere bewoner aangegeven dat er tegenwoordig glas bestaat dat reflecties/ spiegeling breekt en dat hier hele goede ervaringen mee zijn. Mogelijk dat dit ook hier een oplossing kan zijn.



- 4) Er wordt getwijfeld aan de veiligheid voor de nieuwe bewoners van de Brinkstraat 7. Er is veel verkeer, dat vaak harder rijdt dan de maximaal toegestane 30 kilometer per uur.

Beantwoording/ toelichting

Zie ook de beantwoording onder punt 1. De externe werking, hoe het verkeer zich gedraagt op de Brinkstraat, daar zal de gemeente naar moeten kijken om te bezien of met name het gedrag van de gebruikers kan worden aangepast zodat van de weg gebruik gemaakt gaat worden conform hetgeen is toegestaan. De interne werking, dus met name hoe de bewoners/bezoekers vanaf het perceel de openbare weg opgaan zal zorgvuldig worden vormgegeven. Gedacht wordt om de bestemming dieper door te trekken naar achteren toe, zodat op het eigen perceel de mogelijkheid bestaat te manoeuvreren zodat al het verkeer met de neus het perceel weer kan verlaten, dus optimaal zicht heeft op het verkeer in de Brinkstraat.

- 5) Er wordt aangegeven dat jongeren (groenonderhoud) al enkele keren luidruchtig zijn geweest in de bestaande schuur en de begeleiding hier onvoldoende aan heeft gedaan.

Beantwoording/ toelichting

In de huidige omstandigheden, zoals het object Brinkstraat 7 erbij ligt betrof het een werkobject / werksituatie. In de beoogde situatie is het een woonlocatie voor bewoners. De jongeren die mogelijk het overlast hebben veroorzaakt zullen in de beoogde situatie niet meer op het perceel komen. Bovendien in de beoogde situatie is permanent 24/7 begeleiding aanwezig. Mocht er iets voorvallen, kan men zich altijd tot de betrokken verantwoordelijke wenden.

- 6) De Brinkstraat is een mooi woongebied. Dit wordt aangetast door dit initiatief. Initiatiefnemers geven aan dat het gaat om volwassen bewoners en er permanent begeleiding aanwezig is. Daarnaast geven zij aan dat een belangenafweging ook belangrijk is en deze bewoners ook recht hebben om in een dorp te wonen en op die manier geïntegreerd te raken.

Beantwoording/ toelichting

Het wonen staat centraal ook voor de nieuwe bewoners. In dat opzicht verandert dat niet. De beoogde samenstelling zorgt alleen wel voor meer diversiteit. Diversiteit hoeft niet persé slechter te zijn of leiden tot waardevermindering van de woningen. Je kunt dit ook andersom beredeneren door te stellen dat diverse woonaanbod beschikbaar is, daarmee aantrekkelijker om te wonen. Wat doorwerkt in het voorzieningenniveau, dat dit de woningprijzen juist opdrijft. Initiatiefnemer is van mening dat sprake is van een goede aanvulling. Dit werd ook door andere bewoners beaamd.



- 7) De Brinkstraat wordt al zwaar belast doordat het ook een ontsluitingsweg voor het buitengebied is. Daarnaast wordt er vaak veel harder gereden van 30 kilometer per uur, er wordt echt met piepende banden gereden. De gemeente is weleens komen controleren, maar dat was midden in de zomer toen het opvallend rustig was. Initiatiefnemers geven aan dat sommige cliënten ook met de fiets of zelfs eigen auto komen en zodoende geen gevaar lopen.

Beantwoording/ toelichting

Zie de eerder gemaakte opmerkingen m.b.t. verkeer en veiligheid. Initiatiefnemer zal met de wijze van inrichting van het perceel er alles aan doen om ervoor te zorgen dat zowel de voetgangers / fietsers / automobilisten op een veilige manier het overzicht hebben / om het perceel ordelijk te kunnen verlaten. Belangrijk is ook in ogenschouw te nemen dat indien iemand beschikt over een rijbewijs, hij of zij in staat wordt geacht in het verkeer zelfstandig de beslissingen te nemen. Buiten dat alles zullen de bewoners ook instructies krijgen wanneer dit nodig is.

- 8) Bewoners die pas onlangs een huis, schuin tegenover Brinkstraat 7 hebben gekocht geven aan wel twee keer over de aankoop na te hebben gedacht, als zij wisten dat er een zorginitiatief zou komen. Zij vragen zich onder andere af wat er met de waarde van hun woning gaat gebeuren. Door andere burens wordt aangegeven dat het effect hierop voor een belangrijk deel wordt bepaald door de manier waarop de buurt ermee omgaat. Hoe positiever hoe minder negatief de effecten.

Beantwoording/ toelichting

Zie beantwoording onder punt 6.

- 9) De stoep is te smal voor in- en uitvoegende voertuigen en bewoners die plotseling de straat op rennen. Initiatiefnemers geven aan dat zij hier makkelijk maatregelen voor kunnen treffen, bijvoorbeeld een hekje plaatsen.

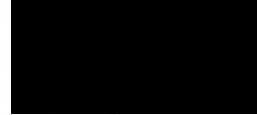
Beantwoording/ toelichting

Zie beantwoording onder punt 7.

- 10) Bij de huidige woonbestemming is veel minder vierkante meter aan bijgebouwen toegestaan dan binnen de plannen (waarbij de bestemming wijzigt naar maatschappelijk). Dit kan tot veel planschade leiden.

Beantwoording/ toelichting

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Kernen Buren" is het ter plaatse toegestaan een vrijstaande bouwvorm met bouwhoogte van 10 meter en goothoogte van 5 meter.



De bestaande bebouwing is lager. Ten aanzien van het toegestane oppervlak aan bijgebouwen is bij een perceelgrootte van vanaf 1.500 m² ca. 150 m² toegestaan. De bouwhoogte van de bijgebouwen zou niet meer mogen bedragen dan 6m en goothoogte 3m. In de beoogde situatie wordt hier ruimschoots onder gebleven. Het nieuwe bestemmingsplan maakt feitelijk geen extra opp/inhoud bebouwing mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan worden dezelfde bebouwingsmogelijkheden mogelijk gemaakt. Planschade is naar verwachting nihil.

- 11) Verder wordt aangegeven dat veel burens al lang aan de Brinkstraat wonen en dat hierdoor meer recht op planschade kan ontstaan.

Beantwoording/ toelichting

Wanneer het gaat over planschade, hoogte / risico en de mogelijkheden tot indienen van planschadeclaim, dient men zich te wenden tot de specialisten op dit vakgebied. Bij ons weten wordt bij de beoordeling van planschade gekeken naar de mogelijkheden die het nieuwe plan biedt ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Bovendien mocht hiervan sprake zijn, kan slechts pas vanaf een bepaald bedrag, daadwerkelijk schade claimen.

Resumé

Initiatiefnemer gaat met de direct omwonenden / aangrenzende burens in gesprek over de gewenste erfafscheidingen, al dan niet hoger met wederzijdse toestemming of geluiddempend etc. De inrichting van het perceel zal de nodige aandacht krijgen voor een optimale en veilige inrichting. Het plan zal in gewijzigde vorm, verduidelijking/ aanscherping planregels worden doorgezet.