

PARTICIPATIEVERSLAG

BEHORENDE BIJ HET WONINGBOUWPLAN

LAREN DEN HOF

STICHTING WOONGEBIED LAREN DEN HOF

Opdrachtnummer : 99.558
Datum : maart 2025
Versie : 3
Auteurs : Stichting Woongebied Laren Den Hof
mRO b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	2
1.1	Algemeen	2
1.2	Opbouw van de reactienota	2
1.3	Samenvatting en conclusies participatieproces	2
1.4	Vervolgproces	4
2	TIJDSLIJN VAN HET PARTICIPATIETRAJECT.....	5
3	REACTIES PARTICIPATIETRAJECT	7
3.1	Participatie bijeenkomst (4 juli 2023)	7
3.2	Participatieavond met belangenvereniging MLZ (15 november 2023) en aanvullende individuele reacties	9
3.3	participatie bijeenkomst (20 december 2023).....	10
BIJLAGEN		15
Bijlage 1.	Resultaten Enquête (nav de bijeenkomst 04-07-2023)	
Bijlage 2.	Aanvullende individuele reacties n.a.v. de MLZ participatie avond van 15 november 2023	
Bijlage 3.	Presentatie bijeenkomst (20 december 2023)	

1 INLEIDING

Naast vele gesprekken met medewerkers van de gemeente Lochem maakt deze nota duidelijk op welke wijze belanghebbenden en belangenorganisatie bij het proces voor dit stedenbouwkundige plan.

In de ontwerpfase van de woonontwikkeling in Laren Den Hof is door initiatiefnemers Stichting Woongebied Laren Den Hof een participatietraject doorlopen, waarbij op verschillende manieren belanghebbenden en belangenorganisaties te reageren op de planvorming voor het woningbouwtraject 'Laren Den Hof'.

Vanuit de stichting zijn 'Buytenhof Planontwikkelingen' en het CPO project 'De Dimmendaal' vertegenwoordigd. Deze worden door mRO b.v. bijgestaan voor het planologisch traject en vanuit deze positie geeft laatstgenoemde ook dit participatieverslag opgesteld, gebaseerd op de verslagen van de verschillende momenten en bijeenkomsten in het participatietraject.

1.1 ALGEMEEN

De stichting beoogt woningbouw te realiseren in Laren Den Hof, in overeenstemming met de vastgestelde 'Kernvisie Wonen Laren-Exel'.

In de kernvisie is het woongebied aanvankelijk aangeduid als 'Laren Zuid'; Gedurende de planvorming is gekozen de ontwikkeling 'Laren Den Hof' te noemen. Dit is geïnspireerd op de historische veldnamen ter plaatse, waarbij de gronden aan weerszijden van de Lenderinkstege van vroeger uit 'n Hof' (westzijde) en 'Hofstukke' (oostzijde) droegen.

Voordat het omgevingsplan wordt opgesteld en de planologisch juridische procedure voor de woonontwikkeling wordt doorlopen zijn in het participatietraject meerdere contactmomenten georganiseerd met de direct aanwonenden en belangengroepen.

Dit rapport geeft inzicht in het verloop van het participatietraject en de inbreng vanuit de aanwonenden en belangengroepen, waaronder de dorpsraad 'Wakker Loarne' en de belangenvereniging Mooi Laren Zuid (hierna MLZ). Onderwerp van het participatieproces vormt de mogelijke inrichting van de toekomstige woningbouw.

De resultaten van het participatieproces worden waar mogelijk en verantwoord vertaald naar het stedenbouwkundig ontwerp en het Omgevingsplan.

1.2 OPBOUW VAN DE REACTIENOTA

In navolgende is op hoofdlijnen een korte samenvatting opgenomen van het proces.

In hoofdstuk 2 is de tijdlijn van de verschillende bijeenkomsten en overlegmomenten weergegeven.

Hoofdstuk 3 doet verslag van de inhoudelijke aspecten, per bijeenkomst.

Hoofdstuk 4 bevat de belangrijkste conclusies van het gehele participatietraject.

1.3 SAMENVATTING EN CONCLUSIES PARTICIPATIEPROCES

Initiatiefnemers hebben invulling gegeven aan de participatie met een aantal bijeenkomsten en presentaties, een aantal rondgangen en individuele gesprekken met direct aanwonenden en belangengroepen de mogelijkheid tot indienen van

schriftelijke opmerkingen en een enquête. Ook zijn belangenorganisaties als de dorpsraad en de MLZ betrokken bij het proces.

De belangrijkste participatieresultaten laten zich op hoofdlijnen als volgt omschrijven.

- De MLZ en verschillende individuele bewoners aan het gebied zijn van mening dat er géén woningbouw in Laren Den Hof moet komen.
- Wanneer er onverhoopt wel woningbouw moet komen dan zijn aanpassingen nodig, aldus de vereniging en enkele bewoners. Het betreft:
 - met name een lagere woningdichtheid en daarmee minder woningen;
 - zogenoemde goedkope segment of woningwetwoningen moeten zover mogelijk van bestaande woningen af komen. De open kamer aan de Rengersweg kant is hiervoor volgens MLZ meer geschikt;
 - aan de noordrand van de beoogde ontwikkeling (langs de Boerkamp) een ruimere afstand met meer groen tussen bestaande achtererven en de beoogde nieuwbouw, waarin sprake moet zijn van openbaar groen;
 - MLZ wil geen doorgaande verkeersstructuur en geen aansluiting van het nieuwe woongebied op de Zutphenseweg.

De MLZ heeft in dat kader ook een alternatieve verkaveling gemaakt, waarin wordt uitgegaan van meer rijenbouw in de oostelijke kamer aan de Rengersweg en meer vrije kavels in de middenkamer.

Het is echter niet volledig duidelijk namens wie de Stichting MLZ spreekt, aangezien individuele bewoners van de Oosterenkweg vervolgens hebben aangegeven het hiermee oneens te zijn en de vereniging niet namens alle bewoners aan de zuidelijke dorpsrand spreekt.

Zo heeft een aantal bewoners aangegeven zich niet te kunnen vinden in het standpunt van de MLZ over de verkeersstructuur c.q. aansluiting op de Zutphenseweg. Zij pleiten juist voor een verkeersaansluiting op de Zutphenseweg, waarop het westelijke deel van het nieuwe woongebied ontsluit en een aansluiting op de Rengersweg voor het oostelijke deel. De Lenderinkstege wordt (moet) daarmee gevrijwaard blijven van overstekend gemotoriseerd verkeer.

De meningen over de mogelijke inrichting van het gebied Laren Den Hof lopen uiteen. Zo wordt er verschillende gedacht over één of twee aansluitingen op de Rengersweg, enkelen willen ook een verkeersaansluiting op de Zutphenseweg.

Tevens wordt ook de beoogde kamerstructuur, zoals beschreven in de kernvisie Wonen Laren-Exel, verschillend beoordeeld door de participanten.

Enkelen pleiten voor het betrekken van de bestaande boomgaard bij de planvorming. Daarin kan eventueel woningbouw komen met gelijktijdig een zeer brede groenstrook tussen de woningen aan de Boerkamp en de beoogde nieuwbouw. Een soort uitruil derhalve.

Op hoofdlijnen geeft de participatie wel een richting over een aantal hoofdpunten die aandacht verdienen bij de verdere planuitwerking.

- De groenstrook en wandelroutes door het gebied en specifiek achter de Boerkamp: met name bewoners aan de Boerkamp wensen géén wandelroute op deze locatie, maar een brede groenstrook (10 tot 15 m) en bestemd als groen.
- De verkeersstructuur: het merendeel wil in ieder geval de Lenderinkstege behouden als langzaam-verkeersroute c.q. wandelpad en beschermen (bijv. met extra groen/bomen langs het pad). Ook wil een groot deel géén

verkeersaansluiting vanuit het gebied op de Zutphenseweg, geen doorgaande verkeersverbinding door het beoogde woongebied.

- De bijzondere bebouwing aan de zuidrand moet niet verworden tot hoogbouw.
- De kamerstructuur mag niet leiden tot versnippering en drie aparte woongebieden. Op structuurniveau moet sprake zijn van één woongebied, met daarin mogelijk herkenbare eenheden c.q. kamers.

1.4 VERVOLGPROCES

Eerstvolgende stap is een wijziging van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan), waarin op basis van de (nieuwe) Omgevingswet de planologische basis wordt gelegd voor de beoogde woningbouw.

In dit vervolgproces en in het omgevingsplan zal verslag worden gedaan van het participatieproces. Dit document zal daarbij als bijlage onderdeel zal uitmaken van de motivering van het omgevingsplan.

Tevens zal in de formele procedure van het omgevingsplan de mogelijkheid bestaan om een zienswijzen in te dienen of beroep in te stellen op het omgevingsplan.

Initiatiefnemer zal uiteraard waar mogelijk en verantwoord rekening houden met de belangrijkste resultaten uit dit participatieproces.

Daartoe zal initiatiefnemer ook in overleg treden met de gemeente Lochem. Delen van het gebied zullen immers in de toekomst ook in beheer komen bij gemeente, die ook eisen stelt aan inrichting, verkeersaansluitingen enzovoort.

De hiervoor genoemde hoofdthema's, belangrijkste conclusies, zullen in het vervolgtraject door initiatiefnemer worden uitgewerkt.

2 TIJDSLIJN VAN HET PARTICIPATIETRAJECT

September 2022

In september 2022 is door de initiatiefgroep CPO De Dimmendaal een eerste inloopavond georganiseerd waarin het CPO project centraal stond en is een rondgang gemaakt door het bestuur van CPO De Dimmendaal door de buurt.

Daarna heeft een drietal rondgangen door de ontwikkelaar van het woningbouwplan plaatsgevonden, alsmede een overleg met het bestuur van de MLZ. De bewoners die niet thuis waren tijdens de rondgang hebben een brief ontvangen.

In dit eerste participatie onderdeel en consultatie vormde de Kernvisie Wonen Laren-Exel het uitgangspunt. Doel was de mening en wensen van de omwonenden voor het maken van de eerste schetsontwerpen in beeld te krijgen.

Met name de behoefte aan de groenstructuur (zie ook de Kernvisie) langs De Boerkamp kwamen naar voren.

De meningen over toekomstige woningbouw zijn verdeeld. Een aantal omwonenden heeft duidelijk aangegeven dat woningbouw op deze zuidelijke locatie niet plaats zou moeten vinden. Daartegenover staan andere meningen die woningbouw wel zien zitten en omwonenden die woningbouw onder voorwaarden acceptabel zouden vinden. Voorwaarden zijn onder meer geen hoogbouw, voldoende groen, voldoende afstand tot de bestaande woningen en een verkeersveilige ontsluiting c.q. aansluiting op de bestaande infra structuur.

Juli 2023

In deze participatieronde stond een inrichtingsvoorstel op structuurniveau centraal. Medio 2023 is een inloopavond voor de direct aanwonenden georganiseerd.

Tevens is een enquêteformulier uitgereikt, waarin belanghebbenden hun mening konden geven over het voorgestelde structuurmodel op hoofdlijnen. In paragraaf 3.1 zijn de belangrijkste resultaten weergegeven.

November 2023

Na een overleg met het bestuur van de belangenvereniging MLZ is op 15 november 2023 een bijeenkomst georganiseerd voor de leden van de MLZ. In paragraaf 3.2 wordt verslag gedaan van de reacties.

Ook hier stond het structuurmodel op hoofdlijnen centraal.

In het algemeen is de eerste tekeningen van het stedenbouwkundig plan aangepast door geen rijwoningen direct achter de Boerkamp te projecteren. Dit is door ontwerp bureau SAB verwerkt in de tekeningen die later zijn gedeeld met de leden van MLZ.

December 2023

Op 20 december 2023 heeft wederom een participatieavond met de direct aanwonenden en belanghebbenden plaats gevonden. In deze bijeenkomst is een eerste schetsontwerp van het toekomstige woningbouwgebied gepresenteerd.

Vanzelfsprekend spitsen de reacties zich ook toe op dit eerste schetsontwerp. In paragraaf 3.3 zijn de reacties opgenomen.

Mei 2024

OP 16 mei is een brief onder de omwonenden verspreid met een aankondiging dat er aan een integrale reactienota gewerkt wordt, maar dat dit door de veelheid en

interne tegenstrijdigheid van de ingebrachte reacties voor een langere doorlooptijd zorgt.

November 2024

Op 23 november 2024 is een brief opgesteld met daarin een terugkoppeling van de bijeenkomst van december 2023. Daarin zijn thematisch reacties gegeven op de hoofdonderwerpen van de reacties:

- (geen)woningbouw;
- Woningdichtheid;
- Groenstrook;
- Ontsluiting plangebied;
- Kamerstructuur;
- Woningbouwprogramma’;
- Hoe nu verder?

Januari 2025

Eind januari 2025 is aan de omwonenden een voortgangsbrief gestuurd met een toelichting op het participatieproces en de activiteiten waar de ontwikkelaar in de tussentijd aan gewerkt heeft.

Maart 2025

De ontwikkelaar stelt via de nieuw opgestelde projectwebsite de stedenbouwkundige visie beschikbaar aan omwonenden en andere geïnteresseerden.

Vervolg

In het algemeen zullen de opbrengsten van de participatie en de reacties van de ontwikkelaar zullen worden teruggekoppeld aan de deelnemers. In het op te stellen omgevingsplan wordt verslag van het proces opgenomen.

Als eerste stap hier naartoe zal de stedenbouwkundige visie door de gemeente worden vastgesteld. Daarna kan de formele procedure starten waarin de aanpassing op het gemeentelijk omgevingsplan wordt opgesteld. In dit proces is het mogelijk om zienswijzen en beroep op de planontwikkeling in te dienen.

3 REACTIES PARTICIPATIETRAJECT

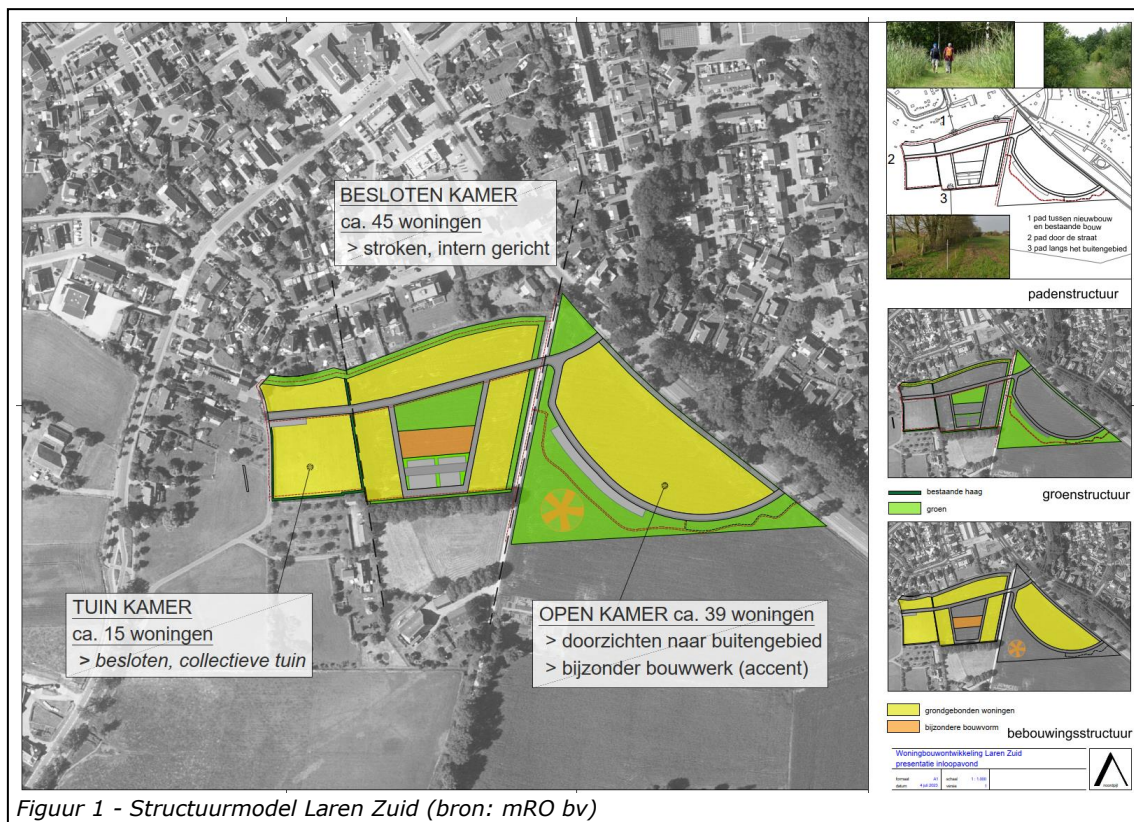
In voorgaand hoofdstuk zijn de participatiemomenten benoemd. De participatiemomenten gingen veelal gepaard met vooroverleg met gemeente, stakeholders enzovoort.

2022 was het jaar waarin een drietal rondgangen door de buurt zijn gemaakt en in verschillende individuele gesprekken gesproken is over mogelijk toekomstige woningbouw en meningen opgehaald die mensen bij de bezoeken hebben gemeld.

Vervolgens is in het participatietraject de toekomstige inrichting meer geconcretiseerd en was het ook mogelijk schriftelijk te reageren op de verschillende (inrichtings)voorstellen.

3.1 PARTICIPATIE BIJEENKOMST (4 JULI 2023)

Op 4 juli 2023 is een eerste structuurmodel gepresenteerd (zie figuur 1). Op structuurniveau is de toekomstige inrichtingsmogelijkheid weergegeven, die grotendeels ook is gebaseerd op de eerste ontwerpideeën opgenomen in de Kernvisie Wonen Laren-Exel, door de gemeenteraad vastgesteld op 18 oktober 2022.



Figuur 1 - Structuurmodel Laren Zuid (bron: mRO bv)

Op de bijeenkomst is een enquêteformulier verspreid, waarmee gereageerd kon worden gegeven op de planvorming. In bijlage 1 is in tabelvorm en per hoofdonderdeel de reacties op de enquête weergegeven.

In het algemeen geldt dat een deel van de reacties erg specifiek is, met als voorbeeld het gebruik van bestaande in-uitrit, specifieke ontwerpeisen voor bijvoorbeeld de groenstroken enzovoort. De participatiefase leent zich niet voor

detailopmerkingen op het toekomstige ontwerp c.q. de inrichting van het gebied. Bij de verdere uitwerking van de planvorming in de definitieve ontwerpfase kunnen deze wel aan de orde komen.

Samenvattend laten de reacties zich als volgt omschrijven.

Enquête onderwerpen	Samenvatting van de reacties op de enquête
Kamerstructuren	Mensen vinden het lastig een goed beeld te vormen wat de Kamerstructuur nu in de praktijk, ruimtelijk gezien, daadwerkelijk in zal houden. Er komen zowel positieve als negatieve reacties uit de enquête naar voren. De negatieve reacties hebben met name betrekking op het 'hokjes idee' en de geslotenheid van de middelste kamer, waarbij mogelijk drie afzonderlijke gebieden waarbij de onderlinge samenhang ontbreekt.
Wandelroute	In het structuurmodel is een drietal mogelijkheden opgenomen voor een wandelroute. Zie ook de drie opties in figuur 1 'padenstructuur'. 1. Tussen de nieuwe woningen en de bestaande bebouwing c.q. achtertuinen langs de Boerkamp. 2. Via de geplande nieuwe ontsluitingsweg, midden door het woongebied 3. aan de zuidzijde van het plangebied. Ondanks dat het geen optie was bij de beantwoording van de enquête, wordt er toch vaak aangegeven dat een wandelpad niet wenselijk is. Wanneer er toch een wandelroute moet komen kiest de meerderheid voor optie 3. Daarbij heeft zwaar (en zwaarder dan de stem van mensen die niet direct aanwonend zijn) meegewogen dat bewoners zowel aan De Boerkamp als aan Zutphenseweg géén wandelroute wilden. Daarbij wordt ook overwogen dat deze gronden particulier terrein zijn en op die manier niet afdwingbaar gemaakt kan worden.
Hoofdwegen	In basis zijn er zowel reacties gegeven dat de structuur goed is én reacties waarin een opmerking gegeven wordt op de structuur van de hoofdwegen. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor de aansluitingen op de Rengersweg, het voorkomen van sluipverkeer op de Lenderinkstege en het verkeerssluw houden van de wijk in het algemeen.
Aansluiting Rengersweg	Op dit onderdeel wordt door participanten verschillend gereageerd en tegenstrijdigheden naar voren gebracht. Vaak wordt gepleit om de aansluiting op de Rengersweg tegenover de Branninkkamp te realiseren. Eventueel zou er een 2e aansluiting op de Rengersweg kunnen komen. Voor een tweede aansluiting zijn voorstanders, maar ook tegenstanders. Een aandachtspunt is de huidige snelheid op de Rengersweg van 60 km/uur. Ook zijn er zowel voor- als tegenstanders om de Lenderinkstege of de Zutphenseweg te gebruiken voor een ontsluiting van het nieuwe woongebied. .
Positie woongebouwen	Met name de positie van de bijzondere bebouwing aan de zuidzijde van het gebied, de hoogbouw wordt benoemd als kritiek punt. Men kan zich nog weinig voorstellen bij de bijzondere bebouwing.
Aansluiting op eigen grond	Daar waar de beoogde nieuwe woningbouw aansluit op de bestaande percelen wordt door omwonenden vaak gevraagd voor het toepassen van een groenstrook waarbij aandacht wordt gevraagd voor de hoogte en het onderhoud.
Algemene opmerkingen	In de algemene opmerkingen komt naar voren dat er qua type woningen rekening gehouden moet worden met alle groepen uit de gemeente, waaronder jongeren. Als voorbeeld worden specifiek 2 [^] 1 kappers genoemd. Ook wordt gevraagd om het plan groen en open te houden. Verder wordt benoemd dat de verbinding via de asfaltweg ten westen van het plangebied naar de Zutphenseweg, niet gebruikt moet worden. Tot slot vraagt een enkeling om een persoonlijk gesprek of een separate avond voor MLZ om e.e.a. te verduidelijken.
Aansluitende acties	Er is een apart gesprek op locatie geweest met de bewoners welke dat aangevraagd hebben. Daarnaast is er voor de MLZ een separate avond georganiseerd (15-11-23) zoals voorgesteld door deze groep (zie navolgende paragraaf).

Tabel 1 – Reacties enquête

3.2 PARTICIPATIEAVOND MET BELANGENVERENIGING MLZ (15 NOVEMBER 2023) EN AANVULLENDE INDIVIDUELE REACTIES

3.2.1 De reactie van de belangenvereniging MLZ

Deze extra participatieavond is georganiseerd op verzoek van MLZ, zoals ook aangegeven in de vorige paragraaf. Het gepresenteerde schetsontwerp, opgenomen in figuur 1, stond ook hier centraal.

De inbreng vanuit de MLZ is op hoofdlijnen en per onderdeel als volgt.

De leden van MLZ vinden a priori dat er op deze enken niet gebouwd moet worden. MLZ hecht eraan te melden dat deze gedachte breed wordt gedragen onder de leden.

Indien de woonontwikkeling onvermijdelijk is en toch doorgang moet vinden zal rekening gehouden moeten worden met de navolgende punten.

1. MLZ wil één integraal plan, conform de kernvisie Wonen Laren, en niet drie kamers met een eigen identiteit. Drie aparte kamers is volgens MLZ gericht of ingebracht om de belangen van de ontwikkelaars te kunnen afdekken. Een integraal plan op de onderdelen infrastructuur, woningbouw, landschapsarchitectuur e.d.
2. MLZ stelt een alternatieve inrichting voor waarbij de bestaande fruitgaard aan de zuidwestzijde van het gebied (noordelijk van de bestaande woning Zutphenseweg 27 c, klein Dimmendaal) verplaatst wordt in noordelijke richting en een buffer vormt tussen de bestaande achtertuinen van de woningen aan de Boerkamp en de gedachte nieuwbouw. De geplande woningen in Laren Den Hof aan de westzijde kunnen vervolgens in zuidelijke richting worden verplaatst.
3. Naar oordeel van MLZ ontstaat hiermee een 'faire verdeling'. Met het gepresenteerde voorstel is daarvan geen sprake, want daarin worden anderen (lees de bestaande woningen aan de Boerkamp) belast met woningbouw ten faveure van de inbrenger en aan de grond verkoop verdienende partij.
4. MLZ pleit voor één rondweg in het plan met twee ontsluitingen op de Rengersweg (eventueel eenrichtingsverkeer om doorstroming te bevorderen). Ontsluitingen kunnen eventueel dicht bij elkaar liggen en zeker niet richting dorp. MLZ wil pertinent geen openingen, uitritten, ontsluitingen naar de Zutphenseweg.
5. MLZ wil geen hoogbouw maar maximaal 2 woonlagen in verband met optimale landschappelijke inpassing. De voorgestelde bijzonder woonvorm in het plan, kan ook een grondgebonden knarrenhof zijn als alternatief.
6. MLZ wenst geen sociale woningbouw (woningwetwoningen genoemd) aan de zuidzijde van het appartementencomplex aan de Boerkamp. Alternatieve locatie voor sociale woningbouw zou mogelijk langs de Rengersweg zijn. Naar oordeel van MLZ is daarmee sprake van een betere stedenbouwkundige opbouw waarbij tegenover de villa's aan de Boerkamp ook villa's terugkomen. In het veld aan de Rengersweg kan dan sociale woningbouw gepland worden.
7. De woningen direct zuidelijk van de Boerkamp moeten haaks op de groenstrook worden gebouwd. Dit geeft een betere doorkijk vanaf de Boerkamp. Men wil de straten inkijken en niet tegen steenmassa's.
8. De woningdichtheid in het plan moet beter c.q. meer gelijkwaardig over het gehele plan worden verdeeld. In het gepresenteerde hoofdstructuurmodel worden er buitensporig veel woningen ter plaatse van het CPO (aan de zuidwestzijde van het plangebied) gebouwd op een te klein stuk grond.
9. MLZ vindt dat er een groenstrook van 10-15 meter rond het hele plan moet komen, conform de kernvisie Wonen Laren. De groenstrook van 10-15 meter

is extreem belangrijk voor de aanwonenden (aan de Boerkamp) van het nieuwbouwplan.

10. De beoogde ontsluitingsweg in relatie tot de verkeersdrukke en de veiligheid van fietsers dient hoog op de agenda te staan. De bewoners zijn daarnaast bang voor de trillingen van het verkeer over de Rengersweg met de toename van de verkeersintensiteit.
11. MLZ heeft ernstige twijfels over de geluidsnormen van de Provinciale Rengersweg.
12. Naar oordeel van MLZ zijn er veel vleermuizen gespot op het nieuwbouwplan. Ook andere fauna, zoals het leefgebied van de torenvalk en andere beschermde diersoorten vragen aandacht.
13. De Lenderinksteeg dreigt een sluiproute te worden vanuit het nieuwe plan. Dit zal ten alle tijden moeten worden voorkomen.
14. Naar oordeel van MLZ zijn er in de plattegrond te weinig parkeerplaatsen gepland.
15. MLZ meldt dat omwonenden tegen de ingetekende wandelpaden zijn i.v.m. overlast, vermindering privacy, te veel bewegingen, onrust, veiligheid etc.
16. MLZ wenst dat deze paden worden geschrapt.
17. Mocht er wel een wandelpad moeten komen dan kan deze aan de zuidzijde van het plan worden gerealiseerd ter plaatse van de bestaande fruitgaard. Hiermee is dan ook meteen sprake van 'de vervuiler betaalt' oftewel degene die het meest baat heeft mag ook belast worden met een openbaar pad.

3.2.2 Aanvullende individuele reacties n.a.v. de MLZ participatie avond

Naar aanleiding van voorgaand beschreven participatie avond met de MLZ zijn nog drie individuele reacties binnengekomen. In bijlage 2 zijn deze reacties samengevat.

De individuele reacties betreffen veelal een aanvulling op de in vorige paragraaf benoemde ingebrachte punten van MLZ, maar ook reacties die ingaan tegen de mening van MLZ.

De stelling vanuit MLZ dat er geen aansluiting vanuit het nieuwe woongebied op de Zutphenseweg plaats mag vinden wordt niet door eenieder onderschreven. Het westelijke deel van de nieuwbouw (westelijk van de Lenderinkstege) kan via de Zutphenseweg worden ontsloten. Het oostelijke deel op de Rengersweg. De Lenderinkstege wordt daarin niet doorkruist door de nieuwe ontsluitingswegen, is het pleidooi.

Andere individuele reacties gaat nog uitgebreider in op de ontsluiting, waarin de Lenderinkstege niet mag worden doorkruist, geen sociale woningbouw en wandelpaden achter de Boerkamp mogen komen, maar meer zichtlijnen en groen in het gebied en de alternatieve verkaveling waarin de bestaande fruitgaard wordt ingevuld met woningbouw ten faveure van een brede groenstrook achter de Boerkamp.

3.3 PARTICIPATIE BIJEENKOMST (20 DECEMBER 2023)

Op 20 december 2023 heeft wederom een participatiebijeenkomst plaatsgevonden voor de direct aanwonenden.

Naast enkele algemene uitgangspunten, onder meer opgenomen in de vastgestelde Kernvisie Wonen Laren-Exel, zijn aan de hand van de hoofdthema's de resultaten van de voorgaande bijeenkomsten gepresenteerd. De thema's, ook opgenomen in voorgaande tabel en bijlage, zijn:

- De kamerstructuren;

- De wandelroute's in het gebied;
- De hoofdwegen c.q. verkeersstructuur;
- De aansluiting van het nieuwe woongebied op de Rengersweg;
- De positie van de woongebouwen;
- De aansluiting van het toekomstige woongebied op de aangrenzende privé tuinen van aanwonenden.

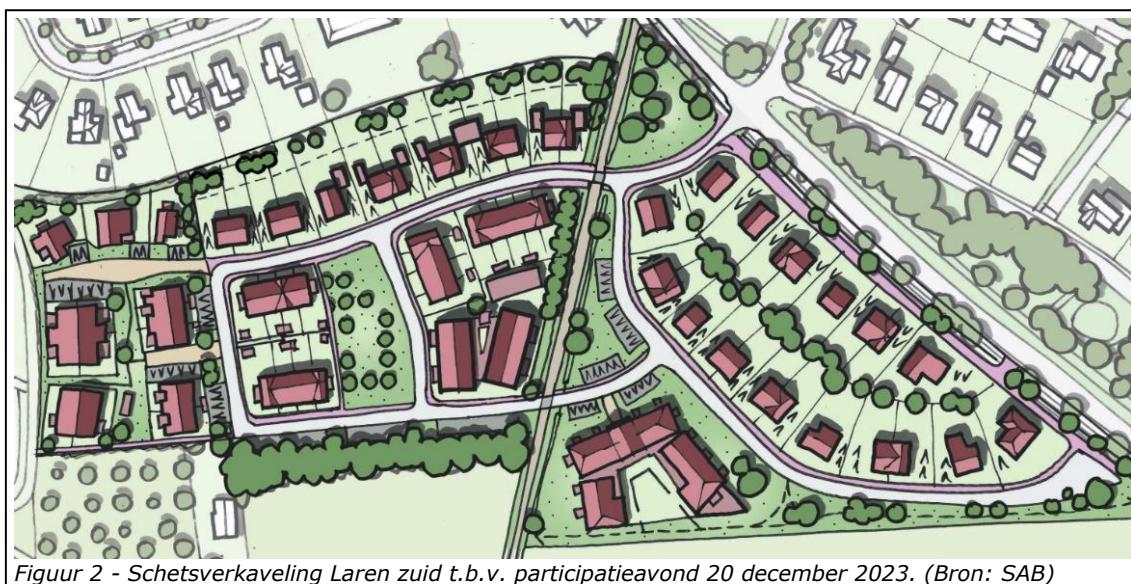
Daarnaast zijn er uiteraard ook individuele reacties en opmerkingen, meer specifiek afgestemd op de privé situaties van de participanten.

Er was sprake van een doorlopende presentatie.

Participanten konden in kleinere groepen nadere vragen stellen en hebben initiatiefnemers nadere informatie verstrekt.

Aan het einde van de presentatie is een schetsuitwerkingen opgenomen van het toekomstige woongebied.

De schetsverkaveling die centraal stond tijdens de participatieavond in december 2023 is in navolgende figuur weergegeven.



Participanten konden op de informatieavond schriftelijk reageren, maar ook per mail ná de bijeenkomst van december 2023.

Kamerstructuur

Een aantal opmerkingen omtrent de beoogde kamerstructuur heeft betrekking op de vrees voor drie afzonderlijke woongebieden, waarin de samenhangende structuur in het gebied teloor zou kunnen gaan.

Enkelen pleiten voor meer menging van woningtypen.

Andere participanten vinden de kamerstructuur juist een prima idee en uitgangspunt.

Met name door bewoners van De Boerkamp en MLZ wordt gepleit voor een andere woningverdeling binnen de voorgestelde kamers. De vereniging MLZ heeft in dat kader ook een alternatieve verkaveling gemaakt, waarin de oostelijke kamer meer is ingevuld met rijen en de middelste kamer en westelijke kamer juist meer vrije kavels.

De wandelroutes

De beoogde routes door het gebied voor wandelaars is een onderwerp dat met name voor de direct aanwonenden (aan de Boerkamp) een punt van kritiek vormt. In het bijzonder de route direct tussen de beoogde nieuwbouw en aangrenzende achtererven.

Een wandelroute aan de zuidzijde van de beoogde woningbouw is nog een optie die de meeste voorkeur geniet, waarbij sowieso het merendeel van de participanten *tegen* een wandelroute door het gebied is.

Daaraan gekoppeld wordt ook veel gesproken over de beoogde groene bufferzone(s) in het gebied die met name tussen de Boerkamp en nieuwbouw voldoende breed moet zijn, aldus een deel van de participanten. Ook hierin wordt door meerderen gepleit voor meer groen tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw, waarbij zelf geopperd wordt dat dit ten koste van de bestaande boomgaard aan de zuidwest van het plangebied kan gaan.

De hoofdwegen, verkeersstructuur

Hier lopen de meningen aardig uiteen. Er wordt gepleit voor twee aansluitingen op de Rengersweg, maar ook voor maximaal één aansluiting. Enkelen pleiten voor een verbinding en ontsluiting via de Zutphenseweg aan de zuidwestzijde. Hiermee zou dan volgens een enkeling ook kunnen worden voorkomen dat de Lenderinkstege doorkruist wordt door de hoofdwegenstructuur. Het westelijke deel ontsluit via de Zutphenseweg en het oostelijke deel via de Rengersweg.

Het merendeel van de participanten kan zich echter vinden in een eenzijdige oostelijke ontsluiting via de Rengersweg en alleen voor langzaam verkeer via de Zutphenseweg.

Ook worden door enkelen suggesties ingebracht voor de positie van een parallelweg, te combineren met de fietsvoorziening langs de Rengersweg, een minirotonde ter plaatse van de aansluiting met de Braninkkamp enzovoort.

De aansluiting van de hoofdweg(en) op de Rengersweg

Participanten vragen vooral om aandacht voor verkeersveiligheid en zo min mogelijk overlast voor de aanwonenden aan de overzijde aan de Oosterenkweg. Enkelen pleiten voor één aansluiting (tegenover de Braninkkamp) en een aansluiting voor hulpdiensten.

Positie woongebouwen

Daarin richt de aandacht zich vooral op de zogenaamde 'bijzondere bebouwing' aan de zuidzijde van het plangebied. Veel participanten vinden eventuele hoogbouw/appartementen geen goed idee.

Daarnaast wordt door aanwonenden van de Boerkamp gepleit voor een andere verkavelingsvorm; meer vrije kavels en minder rijen in de middelste kamer, waarmee uitzicht meer overeenind blijft vanuit de Boerkamp.

De aansluiting van het toekomstige woongebied op de aangrenzende privé tuinen van aanwonenden

Ten dele is dit onderwerp ook tot uiting gekomen in het thema wandelroutes. Bewoners aan de Boerkamp wensen een forse groene strook (bij voorkeur 15 m) tussen de nieuwe woningen en hun achtertuinen. Ook wordt bezwaar gemaakt tegen de mogelijkheid deze strook in te vullen als 'tuinstrook' en te verkavelen en bij de tuinen van de nieuwe bewoners te voegen. Er wordt aandacht gevraagd voor

een duurzaam beheer van de groenstructuur/stroken, waarin altijd sprake moet zijn van openbaar groen.

In enkele reacties wordt aandacht gevraagd voor het op te lossen hoogteverschil tussen de bestaande achtererven aan de Boerkamp en de beoogde nieuwbouw.

Overig

Naast de hiervoor aangegeven hoofdthema's hebben verschillende participanten ook overige opmerkingen geplaatst. Bijvoorbeeld aandacht voor de fauna en goede onderzoeken, bomenrijen langs de Lenderinkstege, meer groen, lagere bouwdichtheden enzovoort.

Reactie van de MLZ

De vereniging MLZ heeft ook ingesproken op de bijeenkomst van 20 december 2023 en dezelfde punten van kritiek geuit als in eerdere bijeenkomsten. De vereniging blijft van mening dat er in dit gebied niet gebouwd zou moeten worden.

Wanneer er onverhoopt wel nieuwbouw moet komen dan wordt gepleit voor lagere dichtheden, meer groen, een bredere groene bufferstrook en meer vrije kavels in het middengebied/kamer. Zogenaemde goedkope segment of woningwetwoningen moeten zover mogelijk van bestaande woningen af komen. De open kamer aan de Rengersweg kant is hiervoor meer geschikt volgens MLZ.

De vereniging MLZ heeft in dat kader ook een alternatieve verkaveling gemaakt, waarin wordt uitgegaan van meer rijenbouw in de oostelijke kamer aan de Rengersweg

De vereniging MLZ heeft naar aanleiding hiervan een alternatieve verkaveling voorgesteld waarin aan de oostzijde meer noord-zuid gerichte blokken zijn geplaatst, zodat er meer zicht zou zijn vanuit de Oosterenkweg c.q. Rengersweg. De dichte bebouwing is daarbij verplaatst naar de kamer aan de Rengersweg / Oosterenkweg. In de middelste kamer achter de Boerkamp zijn meer vrije kavels geplaatst.



Figuur 3 -Alternatief verkavelingsvoorstel MLZ

Het is echter niet volledig duidelijk namens wie de Stichting MLZ spreekt, aangezien individuele bewoners van de Oosterenkweg vervolgens hebben aangegeven hiermee oneens te zijn en de vereniging niet namens alle bewoners aan de zuidelijke dorpsrand spreekt.

De Kernvisie Wonen Laren-Exel gaat uit van een invulling met woningbouw in een kamerstructuur, met elk een eigen identiteit, waarin de onderlinge samenhang van groot belang blijft.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1. RESULTATEN ENQUÊTE (NAV DE BIJEENKOMST 04-07-2023)

Kamerstructuren	Wandelroute	Hoofdwegen	Aansluiting Rengersweg	Positie woongebouwen	Aansluiting op eigen grond	Algemene opmerkingen	Aansluitende Acties
wel oke	2	is prima	ik zou geen aansluiting maken voor auto's naar de Zutphenseweg (sluipverkeer)	Prima, alleen 'bijzondere bebouwing', wat houdt dat in?	water tussen boerkamp en nieuwe plan, een pad maakt het inbraak gevoelig	op t nieuwe plan zou 2 onder 1 kap ook mooi zijn met groot beneden (2 laags) + starterswoningen, waarbij iedereen een kans maakt uit de gemeente	
geen mening	2 of 3, tegen 1	de parallelweg lijkt overbodig	de aansluiting zit kort aan Lenderinksteeg, waarom dat niet als aansluiting gebruiken?	verdeling goed. Ik maak me zorgen voor de app. Gebouw. Verwacht dat hier geen animo is voor deze hoogbouw, liever kleine laagbouw. De positie van app in open kamer vind ik niks		er is nu veel ruimte voor groen. Wellicht kan dit minder maar wel met open zichtlijnen en ruimtelijke en groene invulling. Die geeft ruimte voor meer/andere woningen of het verlagen van de prijs. Op deze manier is er voor elke potentiële bewoner iets betaalbaars te realiseren	
plannen van de tuinkamer zijn wat ons betreft een goed plan met daken van sedum	3 (liever geen pad)				geen hoogstambomen, lage struiken e.d. wij willen een overleg over de groenstrook, de beplanting daarin maar ook over een oplossing voor het niveauverschil, bv een damwand	in overleg met (de buurman) graag een gesprek op locatie	Voorstel gedaan voor aparte afspraak met burens Boerkamp

Kamerstructuren	Wandelroute	Hoofdwegen	Aansluiting Rengersweg	Positie woongebouwen	Aansluiting op eigen grond	Algemene opmerkingen	Aansluitende Acties
het beginsel is goed bedacht maar de invulling is mij onvoldoende helder. De plannen voor de tuinkamer zijn wel duidelijk en passend bij onze beelden	3, in ieder geval geen 1	onveilig, hier is een goede oplossing met rotonde nodig i.v.m. overzichtelijkheid. Aantal vervoersbewegingen vanuit de wijk, zeker 500!!	voor de tuinkamer mooi opgebouwd. Voor de overige kamers nog niet duidelijk. Bijzondere bebouwing niet aan de rand		wij willen in overleg over de groenstrook, de beplanting daarin, maar ook over een oplossing voor het niveauverschil (bijvoorbeeld damwand). Groenstrook, geen hoge bomen e.d graag gesprek i.o.m. fam. Koeslag op nr. 33 op locatie	houtskeletbouw met sedumdaken, duurzame materialen, gemeenschappelijke energieoplossing (zijn wij ook in geïnteresseerd)	
het beginsel is goed bedacht maar de invulling is mij onvoldoende helder. De plannen voor de tuinkamer zijn wel duidelijk en passend bij onze beelden	3, in ieder geval geen 1	onveilig, hier is een goede oplossing met rotonde nodig i.v.m. overzichtelijkheid. Aantal vervoersbewegingen vanuit de wijk, zeker 500!!	voor de tuinkamer mooi opgebouwd. Voor de overige kamers nog niet duidelijk. Bijzondere bebouwing niet aan de rand		wij willen in overleg over de groenstrook, de beplanting daarin, maar ook over een oplossing voor het niveauverschil (bijvoorbeeld damwand). Groenstrook, geen hoge bomen e.d. graag gesprek i.o.m. fam. Koeslag op nr. 33 op locatie	houtskeletbouw met sedumdaken, duurzame materialen, gemeenschappelijke energieoplossing (zijn wij ook in geïnteresseerd)	
zegt ons weinig, zal wel modeverschijnsel zijn	3, zeker niet 1	prima	wij vragen ons af of 1 aansluiting op de Rengersweg voldoende is. En of de aansluiting op de N339 al het verkeer kan verwerken en of daar geen rotonde moet komen	prima	groenstrook, niet te hoog en goed onderhouden		
	3, 1 zeker niet			appartementencomplex is te much voor Laren en de dorpse uitstraling. Graag zoeken naar andere oplossing	ik hoorde van klompenpad achter de boerkamp. Dit gaat ten koste van de privacy. Zeker geen pad achter de boerkamp		

Kamerstructuren	Wandelroute	Hoofdwegen	Aansluiting Rengersweg	Positie woongebouwen	Aansluiting op eigen grond	Algemene opmerkingen	Aansluitende Acties
prima	geen wandelroute	prima	je krijgt opstopping/aanrijdingen als je geen voorsorteerstrook maakt, 1 ingang en 1 uitgang maken voor open kamer	prima	geen doorgang gesloten kamer naar Boerkamp	S-bocht verplaatsen richting N-weg (heeft tekeningen erbij gemaakt)	
mooie structuur	3	prima, houdt ze verkeersluw	prima	mooi	geef bewoners wat ruimte in creativiteit. Dan wordt het geen vinexwijk waarin alles op elkaar lijkt	houdt het groen en open	
Het plan sluit niet aan bij de nog geldende structuurvisie. Het komt er op neer dat de locatie voor woningbouw niet op deze plek gezocht moet worden, en zeker niet zo grootschalig als wordt voorgesteld. De totale opgave past beter aan de Westermarkkant, zoals al jaren is voorzien en bekend	Waarom zou er een wandelroute moeten komen? Er is een bestaande, de Lenderinkstege en een bestaand pad, routenummer 3			Zoals aangegeven niet de juiste plek voor grootschalige woningbouw. En de bijzondere woonvorm zoals door u genoemd hoogbouw/appartementen is zeker niet passend in kamer 2, de besloten kamer. Een uitzicht van landbouw en bosrand, veranderen in hoogbouw is niet acceptabel voor ons als aanwonenden.			

Kamerstructuren	Wandelroute	Hoofdwegen	Aansluiting Rengersweg	Positie woongebouwen	Aansluiting op eigen grond	Algemene opmerkingen	Aansluitende Acties
De appartementen locatie in kamer 3 (de meest rechter) vinden we ongeschikt. De visie voor Laren met meer appartementen waar geen vraag naar is lijkt ons overbodig. En daarnaast ook storend voor de natuurlijke/landelijke uitstraling.	2	Vanwege de overgang van kamer 2 naar kamer 3 zou de Lenderinkstege op deze manier een enorme sluiproute worden met de nodige overlast. Bewoners die naar Zutphen willen rijden gaan via de Lenderinkstege zo de Brenschutte op, en uiteraard ook weer terug.	Aansluiting op Lenderinkstege is overbodig	De locaties van het appartementencomplex in kamer 3 stoort het uitzicht, valt niet in het geheel. De natuurlijke uitstraling van de volledige buurt gaat hierdoor verloren. Ik snap niet dat er überhaupt een appartementencomplex in dit plan meegenomen wordt, en zeker geen hoogbouw. Indien deze plannen toekomst krijgen zijn wij genoodzaakt om bezwaar in te dienen.	De locatie voor de speciaal bouw (appartementen) is niet wenselijk, en wordt niet gewaardeerd. Zo lang wij niet zekerheid krijgen van onze eigen plannen/ visie, geven wij nergens toestemming voor.		
kan me bij de woordkeuze nog geen voorstelling maken	1	uitrit open kamer is twijfelachtig i.v.m. verlichting naar de overkant	1 aansluiting maken in verlengde van Braninkkamp	open kamer lijkt opportunistisch met 39 woningen op de kavel zal tot een flinke verdichting leiden	zachte overgangen, groene hagen met onderhoudsgarantie	hoe wordt de volgorde van bouwontwikkeling (welk deel eerst en welk laatst)?	
openkamer is niet echt open met 39 woningen. Hiermee toch vooral het gevoel gekregen dat het meer een wijk gevoel geeft ipv lintbebouwing zoals het uitgangspunt is in de kernvisie	1	goed, enkel vragen over de mogelijke 2e aansluiting vanuit de open kamer	voor verkeersveiligheid één in/uitgang. Eventueel een 2e in/uitgang alleen voor hulpdiensten met een beweegbare afsluiting, niet voor regulier verkeer. Dit ook mede i.v.m. inschijnen verlichting in woningen Oosterenkweg.		veel groen, waterafvoer, biodiversiteit behouden/vergroten		

Kamerstructuren	Wandelroute	Hoofdwegen	Aansluiting Rengersweg	Positie woongebouwen	Aansluiting op eigen grond	Algemene opmerkingen	Aansluitende Acties
geen goed idee, geeft hokjesidee, mengen lijkt beter	3		om ongelukken te voorkomen (op de 60 km weg wordt vaak hard gereden) moet er een veilige aansluiting komen. 2e aansluiting op Rengersweg (meer richting Lochem) als die er komt alleen voor hulpdiensten	zie kamerstructuur	2e aansluiting Rengersweg + achterste driehoek ontnemen vrij uitzicht van Oosterenkweg 21, 19, 17 en 15. Driehoek openkamer iets kleiner maken	er moet tussen de openkamer en de Rengersweg een brede groenstrook komen met flinke struiken zodat de huizen vanaf de Oosterenkweg tegen het groen aankijken en niet tegen huizen. De brede groenstrook richting Lochem is windowdressing en niet van belang voor omwonenden.	
mooie start, klinkt er vriendelijk maar is wel ingrijpend open en gesloten kamer	1		moeilijk. Voorkeur is 1 aansluiting op de Rengersweg ter hoogte van de Braninkkamp. Verkeersveiligheid!	oke	hagenstructuur is wel erg mooi	in deze nieuwe woonwijk moeten jongeren zich ook kunnen huisvesten	
						Het is een verwarrende bijeenkomst, gaat over Dimmendaal, maar de tekeningen gaan over heel Laren-Zuid. Graag separate bijeenkomst met MLZ	Voorzitter van De Dimmendaal heeft contact gehad en uitleg gegeven.
	liever niet		levensgevaarlijk	redelijk	groen en onderhouden, niet te hoog		
						Wij willen niet dat er gebruik word gemaakt van onze asfaltweg die op ons perceel ligt.	

Kamerstructuren	Wandelroute	Hoofdwegen	Aansluiting Rengersweg	Positie woongebouwen	Aansluiting op eigen grond	Algemene opmerkingen	Aansluitende Acties
						Er wordt informatie en desinformatie door elkaar gegeven. Graag separate avond voor MLZ	Voorstel gedaan voor separate avond. Deze avond is gehouden 15-11-23.

BIJLAGE 2. AANVULLENDE INDIVIDUELE REACTIES

N.A.V. DE MLZ PARTICIPATIE AVOND VAN 15 NOVEMBER 2023

Naar aanleiding van voorgaand beschreven participatie avond met de MLZ zijn nog drie individuele reacties binnengekomen.

Reactie 1

Een bewoner maakt stelling tegen de suggestie die door anderen is gemaakt over de ontsluiting in relatie tot de Zutphenseweg, die er volgens enkelen niet zou mogen komen.

Naar oordeel van deze bewoner is die stellingname de wens van de eigen gedachten van enkele andere bewoners.

bewoner pleit voor een ontsluitingsstructuur die niet de Lenderinkstege doorkruist. De Lederinkstege krijgt geen enkele kruising met de nieuwe infrastructuur en krijgt een dubbele bomenrij aan weerszijde van het pad, tot aan de zuidzijde van het nieuwbouwplan.

Vervolgens wordt het oostelijke wijkje aan de Rengersweg ontsloten op de Rengersweg, met een reguliere aansluiting (geen rotonde).

Het westelijke deel (westelijk van de Lenderinkstege) krijgt een aansluiting met de Zutphenseweg, of via een mooie bomenlaan op de Brenschutte.

Verder sluit bewoner zich aan bij de opmerking van een Boerkamp-bewoner om dit plan te laten vallen, en een andere locatie te zoeken.

Reactie 2

Bewoner is van mening dat de Lenderinkstege niet mag worden doorkruist door de nieuwe infrastructuur. Op de wijze waarop het wordt gepresenteerd met twee doorkruisingen ontstaat een sluiproute.

Inwoner pleit voor gescheiden ontsluitingen, waarin het westelijke deel (van de Lenderinkstege) wordt ontsloten op de Zutphenseweg en het oostelijke deel op de Rengersweg. De Lenderinkstege blijft hiermee intact en kan in het groen worden gelegd.

Hiermee is ook een betere fasering mogelijk en kan het CPO Dimmendaal ook eerder starten.

Er moet meer rekening worden gehouden met de fauna in het gebied.

Inwoner pleit verder voor sociale woningbouw langs de Rengersweg en vrije woningen tegenover de Boerkamp.

Laatste opmerking betreft de verkeersdrukke op de Rengersweg die sterk zal toenemen wanneer de nieuwe rondweg bij Lochem gereed is.

Reactie 3

Bewoner wil op persoonlijke titel nog enkele punten onder de aandacht brengen.

Gelijk aan de MLZ wordt een alternatieve inrichting voorgesteld waarbij de bestaande fruitgaard aan de zuidwestzijde van het gebied (noordelijk van de bestaande woning Zutphenseweg 27 c, klein Dimmendaal) verplaatst wordt in noordelijke richting en een buffer vormt tussen de bestaande achtertuinen van de woningen aan de Boerkamp en de gedachte nieuwbouw. De geplande woningen in

Laren Den Hof aan de westzijde kunnen vervolgens in zuidelijke richting worden verplaatst.

20/22 won./ha. betekent max. 10-11 op perceel [van de linker kamer] met in acht name 10-15 meter groenstroken; effectief betekent dit dat het maximaal aantal woningen daarmee op ca. 8 uitkomt. Er moet dus een groenstrook van 10-15 meter rond het hele plan komen, conform de visie, met name in de westelijk gelegen gedeelten. De groenstrook van 10-15 meter is belangrijk voor de aanwonenden van het nieuwbouwplan en er wordt niet ingezien waarom dit dan ook niet voor geplande woningen aan de rand van de Zutphenseweg zou gelden, gelijke monniken, gelijke kappen.

Uitgangspunt is de kernvisie Wonen Laren, waarin op pag. 9 en 10 (ruimtelijke analyse) zichtlijnen worden benoemd. Vraag is hoe wordt omgegaan op het deel van het CPO met deze nodige zichtlijnen?

Daarnaast speelt volgens bewoner nog de in het FAB clustering Zutphenseweg Laren Herstelbesluit bestemmingsplan benoemde zichtlijnen vanuit de 4 woningen in FAB clustering Laren. Ook deze moeten gerespecteerd worden om de geloofwaardigheid van de gemeente te waarborgen.

Bewoner vraagt zich af wat het planologisch toetsingskader is, want het gebied maakt deel uit van het buitengebied; hiervoor is nog geen beleid gemaakt.

Naar oordeel van bewoner is een rondweg in het plan met twee ontsluitingen op Rengersweg een betere optie.

Bewoner wil geen wandelpaden. Omwonenden zijn hier geen voorstander van, vanwege privacy, bewegingen, onrust en overlast. Wanneer wel gekozen (moet worden voor een wandelpad dan optie 3, bij de zuidelijk gelegen fruitgaard. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt 'de vervuiler betaalt' oftewel degene die het meest baat heeft mag ook belast worden met een openbaar pad. De dichtheid van de woningen zouden beter moeten worden verdeeld over het gehele plan door vast te houden aan de norm 20-22 woningen per ha.

BIJLAGE 3. PRESENTATIE BIJEENKOMST (20 DECEMBER 2023)

