

Verslag participatie planontwikkeling Bumerhof Winterswijk

De initiatiefnemers hebben op verschillende momenten overleg gevoerd met belangstellenden en - hebbenden uit de omgeving.

In juli 2020 hebben de initiatiefnemers omwonenden uitgenodigd om de plannen over De Bumerhof toe te lichten en te inventariseren wat de wensen van omwonenden zijn en wat er leeft in de buurt.

De aanwezigen zijn uitgenodigd aan de tekentafel om de foto's te bekijken. Eerdere plannen voor de bouw van 24 wooneenheden hebben de eindstreep niet gehaald.



afb. vervallen ontwerp woningbouw Bumerhof

Het aantal geplande woningen wordt door omwonenden te hoog geacht en niet haalbaar. Voor een uitgebreidere beschrijving wordt verwezen naar de bijlage Participatieproces Bumerhof waarin het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen.

Begin 2020 heeft er al overleg plaats gevonden met enkele leden van het bestuur van Stichting Seniorenraad Winterwijk. Hierbij is afgesproken dat als de plannen meer uitgewerkt zouden zijn er een presentatie voor leden zou worden gegeven. Op 20 november 2020 is er een bijeenkomst geweest met de Stichting Seniorenraad Winterswijk in De Museum Fabriek. Bij deze bijeenkomst waren 17 senioren aanwezig die belangstelling hadden voor een woonvorm voor ouderen.

Van het plangebied zijn grote posters gemaakt met daarop de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet. Er is uiteengezet wat onder een woonvorm voor ouderen in dit geval wordt verstaan.

Een kort verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in bijlage Participatieproces Bumerhof.

Op 28 oktober 2021 is een bijeenkomst geweest in de Lindeboom voor het project groepswonen Bumerhof. Belangstellen zijn - per tijdslot in verband met corona - in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de nieuwe plannen waar de woningen/appartementen in twee grotere woongebouwen in de vorm van een schuur zijn ondergebracht.



afb. recent ontwerp twee woongebouwen Bumerhof

Een aantal bewoners vindt het aantal appartementen nog steeds te hoog en de ontsluiting moet anders worden opgelost. De hoogte van het gebouw aan de weg zou maximaal 9 meter moeten bedragen. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen de bijlage Participatieproces Bumerhof

De ontsluiting aan de Bumerweg wordt afgewaardeerd en uitsluitend toegelaten voor de bestaande woning aan de Bumerweg 11. De bestaande ontsluiting van de (onverharde) weg in noorden van het plangebied wordt de primaire ontsluiting van de woongebouwen.

Kleinere woningen/appartementen voor senioren die graag in het buitengebied willen blijven wonen - en waar zij zijn opgegroeid - zijn nauwelijks voor handen Het aantal wooneenheden wordt niet verder teruggebracht. Er bestaat op dit moment een urgente vraag en behoefte aan woningen en appartementen voor senioren. Met het voorliggend plan wordt voor klein deel in deze behoefte voorzien.

November 2021

3 bijlagen:

- Verslag WAM & Van Duren Bouwgroep bijeenkomst 13-07-2020
- Verslag bijeenkomst Stichting Seniorenraad Winterswijk planontwikkeling Bumerhof 20-11-2020
- Verslag bijeenkomst participatie groepswonen Bumerhof 28-10-2021

Verslag bijeenkomst WAM, Parallelweg 100, Winterswijk, mbt Plan Bumerhof 13 juli 2020

Aanwezig:

dhr. Hommelink (WAM)
dhr. Barthen ('t Bonte Paard)
hr. en mevr. Westerveld
hr. en mevr. Elsinghorst
mevr. D. van Albeslo en Gerrit van Albeslo
dhr. en mevr. Bruntink
dhr. en mevr. Mulder
mevr. Ten Broeke
dhr. en mevr. Boekelder
dhr. Mijnen en mevr. C. van Albeslo (notulist)
dhr. en mevr. Reilink
dhr. en mevr. Roebbers
dhr. en mevr. Kobes
mevr. Ten Hagen
dhr. Bakker (VV Vosseveld)

Inleiding

Hommelink en Barthen hebben de buurtbewoners uitgenodigd om hun plannen mbt De Bumerhof toe te lichten en te inventariseren wat er leeft in de buurt. Ze nodigen de aanwezigen uit naar de tekentafel te komen om de foto's te bekijken. Deze foto's zijn ook op de site Bumerhof.nl te vinden. Hommelink zal een verslag maken van deze avond. Een van de buurtbewoners zal dat ook doen.

Eigendom

De schuur en de omgeving waar het om gaat zijn momenteel nog eigendom van Ten Pas. Het Bonte Paard heeft eerste recht van koop en bekijkt momenteel wat mogelijk is met het perceel. Mochten de huidige plannen niet doorgaan, dan blijft het perceel eigendom van Ten Pas.

Voorbereidingen door Het Bonte Paard tot nu toe

Barthen heeft ongeveer een jaar geleden contact gehad met twee wethouders, Klein Gunnewiek (VVD) en Schepers (PvdA) en is ongeveer 8 maanden geleden met de Seniorenraad in contact getreden om te inventariseren wat de woonbehoeften onder ouderen is. Volgens Barten is er bij ouderen veel behoefte aan kleinschalig wonen in het buitengebied om het buitengevoel te beleven, bv in een groep van 4 of 8 bewoners en is er bij jongeren behoefte aan sociale woningbouw met lage huren (max € 500,-). Het plan dat vanavond gepresenteerd wordt ligt nog niet bij het College van B@W. Als het College het plan goedkeurt moet het bestemmingsplan nog gewijzigd worden door de commissie ruimtelijke ordening. In het verleden is een soortgelijk plan voor 24 zorgwoningen niet goedgekeurd. Het gaat momenteel om 16 woningen voor ouderen, met tuintje en om een gebouw met twee verdiepingen met 8 woonstudio's voor jongeren die voor 500 euro op zichzelf willen wonen.

In de nieuwe omgevingsvisie van de Gemeente wordt vermeld dat er in het buitengebied een woonvorm mag komen, waarbij het aantal woningen is losgelaten. Inmiddels heeft Barthen een landschappelijke analyse gedaan. Hij heeft een plan neergezet waarbij de overlast voor de buurt minimaal zal zijn en is bij de provincie Gelderland geweest om te spreken over groepswohnungen, welk plan ook door de politiek van Winterswijk gedragen wordt. WAM en Bonte Paard willen bekijken of dit plan voor de buurt acceptabel is.

Reacties van buurtbewoners:

- In april 2020 is er een algemene brief van WAM en Bonte Paard bij buurtbewoners in de brievenbus gevallen. Onduidelijk was welke buurtbewoners deze hadden ontvangen waardoor de buurt zelf in actie moest komen om zich te verenigen. Opmerkelijk was dat de WAM/Bonte Paard toen geen gezamenlijke bijeenkomst heeft gepland; daarvoor was eerst een protestbrief van de buurt nodig. Hommelink geeft aan dat er vanwege Corona geen bijeenkomst gepland kon worden. Dit is geen argument vindt spreekster, want in de tussentijd loopt de planning van WAM/Bonte Paard wel door.
- Buurtbewoner (die overigens nog niet woont aan de Bumerweg maar onder voorbehoud de woning van Slotboom heeft gekocht) is niet tegen de plannen, maar de boomgaard die op de tekeningen staat, staat op zijn (eventueel toekomstige) terrein en de parkeerplaats ook. Verder vraagt hij zich af of er windturbines komen want dat vindt hij wel een ding. Dat moet de WAM nog uitzoeken, er wordt gedacht aan kleine airturbs. Slotboom kan de woning overigens pas verkopen als de bedrijfsbestemming er af, dit gaat tijd kosten.
- Ook de weilanden die meegenomen zijn in de plannen zoals die op papier staan, zijn niet voor deze plannen beschikbaar en kunnen niet in de plannen meegenomen worden.
- De buurt vindt het opmerkelijk, dat Barthen vorig jaar al wel met twee wethouders heeft gesproken en op basis daarvan met zijn plannen naar buiten komt, dat één van die wethouders de plannen al ge-liked heeft op Facebook, maar dat de betreffende ambtenaren daar in april 2020 nog niets van wisten. Toen buurtbewoners in april met de ambtenaren wilden overleggen, bleken zij nog niets van de plannen gehoord te hebben.
- Andere buurtbewoner woont pas sinds dit voorjaar tegenover het perceel waarvoor nu de plannen liggen en is zich rot geschrokken. Tijdens de onderhandelingen voor de aankoop van zijn woning was helemaal niets van deze plannen bekend. Hij heeft lang gezocht naar plek buitenaf waar hij rustig kan wonen, heeft daar veel geld voor betaald en is geshockeerd door de plannen voor een volledige woonwijk voor zijn deur. Wanneer er 8 jongerenstudio's worden gebouwd voor maximaal € 500,- huur, kan iedereen deze met huursubsidie á € 368 euro huren. Het zal dan gaan om jongeren met bv een bijstandsuitkering die daar zonder begeleiding kunnen wonen en het is heel voorspelbaar wat dat betekent mbt overlast van scootertjes, pizzakoeriers, internet- en postbedrijven die spullen afleveren, muziekoverlast, BBQ-feestjes en problematieken van de jongeren zelf. Daarvoor is deze buurtbewoner niet in het buitengebied gaan wonen.

De omgevingsvisie is inderdaad breder geworden maar moet wel rekening houden of er vraag is naar zoveel jongeren en ouderen woningen in deze buurt. Zitten wij als Vosseveld op 24 (8 voor jongeren en 16 voor ouderen) woningen te wachten? Is daar onderzoek naar gedaan? Dit is eenvoudigweg een plan dat is bedacht om maximale winst van € 144.000 euro aan huur per jaar binnen te halen, zonder enige echte visie op wat dit betekent voor het buitengebied, haar buurtbewoners, de Manege en de Voetbalvereniging. Barthen antwoordt dat er werkelijk behoefte is, volgens de seniorenraad, aan ouderenwoningen. Reactie van deze buurtbewoner: wees realistisch, denk je werkelijk dat een jongere die hier wonen voor € 138,- euro huur per maand (minus de huurtoeslag), ouderen gaat helpen? Zonder begeleiding? Deze jongeren hebben zelf nog begeleiding nodig. Dit plan is enkel een verdienmodel dat onder het mom van dit praatje verkocht wordt. Dhr Barthen geeft wel aan dat 24 woningen wel het maximale is op deze plek. Hij wil de 8 jongeren studio's wel laten vallen.
- Andere reactie: ook al zou er behoefte zijn aan ouderen woningen, dan in ieder geval niet op deze plek. In dit plan wordt fors gebouwd op agrarische grond in het buitengebied. In Winterswijk staan enkele gebouwen te verpauperen, denk daarbij aan de Vredense Hof, die reeds gerenoveerde appartementen heeft die uitstekend geschikt zijn voor ouderen en jongeren, waar ruimte voor moestuin en parkeerplekken genoeg aanwezig zijn, waar de

infrastructuur al passend is en wat bovendien al in verstedelijkt gebied ligt. Of denk aan het inmiddels verwaarloosde winkelcentrum De Pelkwijk; ook dat is reeds verstedelijkt gebied en daar zouden appartementen prima passen. Barthen antwoordt hierop dat het hem natuurlijk juist gaat om het ontwikkelen van het perceel aan De Bumerhof; reactie daarop is, dat op dat perceel nu een loods staat waar niemand last van heeft, en dat in die trant verder gedacht moet worden, niet in de trant van een volledige woonwijk. De weerstand tegen de nieuwe plannen die er nu liggen is, gezien de grote opkomst vanavond, groot en de weerstand zal in het uiterste geval mbv een advocaat onderstreept blijven worden.

- Volgende reactie: de gemeente heeft volgens inspreker in het verleden voorgesteld deze loods te gebruiken voor paarden, wat was daar mis mee? Het Bonte Paard laat weten dat er juist dwangsommen zijn betaald omdat er paarden in de loods stonden. Alle huidige aanwezigen zouden geen bezwaren hebben tegen een beperkt aantal paarden die in de loods of in het weiland lopen, wél tegen woningbouw in zo groten getale.
- Het irriteert de buurt dat er vóór de voordeur van de loods aan de Bumerweg, dus in het zicht van iedereen, momenteel twee levensgrote lelijke WAM-containers zijn geplaatst, die er al minstens een half jaar staan. Er is ruimte genoeg áchter de loods, waarom zijn die lelijke containers daar niet geplaatst? Tevens wordt het weiland grenzend aan de Horstweg (tegenover de ingang van VVosseveld) verwaarloosd; dit is niet de manier waarop buurtbewoners in het Vosseveld zelf hun tuinen onderhouden. Het voelt als provocatie: 'zó erg kan het worden'. Barthen geeft aan dat de WAM de containers gebruikt als opslagruimte en dhr Hommelink geeft aan dat de WAM de containers nu, op verzoek van de buurt, zal verplaatsen. Ook het weiland zal aangepakt worden in onderhoud.
- Op de vraag van Barthen hoe de buurt zijn plan acceptabel zou vinden, wordt gezegd dat één mooie woning in boerderijvorm acceptabel zou zijn. Het huidige plan is voor alle buurtbewoners absoluut onacceptabel. Als Barthen één mooie woning zou laten bouwen zijn er geen problemen. Aan de Bumerweg staan alleen maar vrijstaande woningen en binnen deze omgeving past geen hele woonwijk.
- Als we spreken over 24 woningen, en de parkeernorm is 2 parkeerplaatsen voor elke woning, dan betekent dat dat er naast 24 woningen 48 parkeerplaatsen moeten komen. Dit betekent dat we in principe uit moeten gaan van een enorme belasting van de Bumerweg en de Horstweg, die daar totaal ongeschikt voor zijn. Nog afgezien van bezoek, hulpdiensten, pizzakoeriers, boodschappenbezorgers, meneer Pastoor, de huisarts etc. Barthen denkt dat dit op te lossen is door het invoeren van 'deel-auto's'. Dit idee wordt met hoongelach ontvangen; deelauto's omdat bewoners graag in het buitengebied van Winterswijk willen wonen? Hoe controleer je dat, hoe heeft de buurt daar grip op?
- Op hoogtijdagen zijn er in deze omgeving (ook onderdeel van de omgevingsvisie) drukbezochte voetbalwedstrijden en zijn er paarden festijnen bij de Manege aan de Steengroeveweg. De voetbalvereniging en de Manege zijn door de buurt volledig geaccepteerd. Maar de combinatie met een volledige woonwijk is, gezien de infrastructuur, de smalle Horstweg en de zandweg Bumerweg totaal onmogelijk. Barthen denkt dat 'dit in praktijk wel mee zal vallen' en is met deze uitspraak duidelijk totaal niet op de hoogte van wat er in deze buurtschap gebruik is en hoe het in praktijk uitpakt.
- Een reactie van een meedenkende buurtbewoonster: denk bij de nieuwe inrichting van het perceel aan het Plan Grijsen in de Brinkheurne. Ook daar werd een bedrijfshal ingeruild voor passende mooie vrijstaande woningen in boerderijvorm. Plan Grijsen is een voorbeeld van hoe het ook kan, meedenkend in de omgevingsvisie. Ook deze inspreker woont nog niet zo heel erg lang aan de Bumerweg en is hier komen wonen voor de rust en de ruimte, niet voor een volledige woonwijk in haar achtertuin.

- Hommelink geeft aan dat de inzet van de WAM woningbouw is. Daarmee heeft de buurt geen probleem, als het om één woning gaat, maar niet wanneer er een volledige woonwijk vrijstaat in een stiltegebied.
- Voorzitter van de Voetbalvereniging kan zich alle bezwaren van de buurtbewoners voorstellen. De plannen die er liggen 'lijken' te passen in een prachtige doelstelling, maar aan de toekomstige bewoners van de nieuwe woonwijk kunnen geen eisen als zodanig worden gesteld. Hoe wil je vastleggen in een huurcontract dat een jongere van 18 jaar gaat zorgen voor een oudere? Dat er geen overlast veroorzaakt mag worden en dat er gebruik gemaakt moet worden van deelauto's? Waarmee hij bedoelt: op termijn heeft niemand nog invloed op welke bewoners daar in de woningen komen wonen (leeftijd, gedrag, hoeveel auto's mag iemand bezitten, hoeveel bezoek komt er over de vloer). Op de tekeningen staan niet 48 parkeerplaatsen ingetekend, ook al is dat de norm voor 24 woningen, terwijl de VV Vosseveld nu al gebrek heeft aan parkeerplaatsen. De nieuwe woningen zouden aan de Horstweg gesitueerd worden. VVV heeft geweldig goede voetballers, maar er gaan ballen over het hek, er staan lichtmasten, er is een geluidsinstallatie: er is geen enkele grip op en er is geen garantie voor dat er geen klachten komen van toekomstige bewoners. Barthen is van mening dat als mensen daar huren en daar gaan wonen, dat ze dat van te voren weten. Je kunt volgens dhr Hommelink dit vastleggen in een kettingbeding. En deelauto's zouden een oplossing kunnen zijn. Opnieuw wordt dit voorstel met hoongelach ontvangen. Voorzitter VV Vosseveld geeft eigenlijk aan dat de bestemming van het perceel dat nu nog weiland is, zich niet leent voor woningen omdat deze woningen te dicht bij het voetbalveld zouden worden gebouwd.
- Barthen denkt erover om, mocht zijn plan onverhoopt niet door kunnen gaan, de ruimte te verhuren. De ruimte mag namelijk wel gebruikt worden als bedrijfs- of opslagruimte. Als de WAM zijn spullen daar wil opslaan, heeft de buurt daar geen problemen mee, echter Barthen geeft aan en geeft toe dat hij het perceel heeft als verdienmodel. Ook WAM geeft aan nu alleen maar te denken aan woningbouw.
- Conclusie van deze avond: de buurt ziet het plan, zoals het er ligt, enkel als een verdienmodel, is hier absoluut op tegen en zal hiertegen blijven strijden. Volgens de buurt kan er absoluut geen sprake zijn van 24 woningen op deze locatie, hoogstens van één mooie woning in boerderijvorm, vergelijkbaar met Plan Grijsen. WAM en Bonte Paard gaan de plannen heroverwegen en komen met een nieuw voorstel waarvoor de buurt opnieuw uitgenodigd wordt.

Als de bijeenkomst afgesloten is, vraagt Barthen aan de aanwezigen wat zij ervan zouden vinden als hij de loods zou verhuren aan meerdere ZZP-ers. Dit voorstel wordt bij het scheiden van de markt gedaan en overrompelt de aanwezigen. Zij willen daarover wel nadenken, maar dan moet Barthen met een nieuw plan komen. Op zich staat nog niemand hier afwijzend tegenover, maar het zal wel afhangen van welk soort ZZP-ers en om hoeveel ZZP-ers het gaat.

De buurt wacht de ontwikkelingen af en wil graag op de hoogte gehouden worden.

b.hommelink@WAMenvanduren.nl

13-07-2020 / cva

20 november 2020

14:00 uur bijeenkomst seniorenraad in de museum fabriek met 17 belangstellenden senioren voor een woonvorm voor ouderen.

Begin 2020 met bestuur seniorenraad een overleg gehad en afgesproken dat als de plannen meer uitgewerkt zijn wij dan voor leden een presentatie geven.

Van het plangebied grote posters gemaakt met daarop de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet.

Uiteengezet wat wij onder een woonvorm voor ouderen verstaan en dat het voor elkaar zorgen en dit in het buitengebied met groente- en pluktuin, dierenweides en grote gezamenlijke ruimte is. Je kiest hier voor samen buiten wonen en ook voor op elkaar letten en zorgen indien nodig.

Je kunt elkaar op zoeken maar hebt ook alles zelfstandig.

De reacties waren zeer positief en mensen vragen waar ze zich kunnen inschrijven. De site www.bumerhof.nl aangegeven. Mensen hebben nu een te groot huis en wonen vrij en willen kleiner en samen spreekt zeer aan.

20 november 2020

Roy Barthen

Bijeenkomst participatie in de Lindeboom 28 oktober project groepswonen Bumerhof

16:00 uur

Buurman links met zus en man die aangeven dat ze een appartement willen kopen voor de broer die nog in de boerderijwoning woont zodat hij in deze woonvorm aanspraak heeft en in agrarische omgeving kan blijven wonen, de woning met wekje willen ze graag aanbieden, afgesproken dat wij een taxateur inschakelen die straks het appartement op waarde zet en de woning met grond en we dan gaan ruilen met toe betaling. Denk dat gezien de vragen vanuit landschap en stedenbouw wij het plan met deze toevoeging nog beter kunnen afronden. Woning is slooprijp en een iets forsere woning terug zou beter passen.

Verder een mooi plan en vragen naar de planning bouw.

16:15 bewoner bedrijfswoning recht met schoonzoon.

Willen graag nog stuk grond uitruilen. Vinden dat ter inzage lang duurt en willen graag straks woning verkopen en ook willen ze een huurappartement want huidige buurman wil er zelf wonen.

16:30 Makelaar uit Winterswijk die betrokken is bij verkoop bedrijfswoning en straks burgerwoning heeft belangstelling voor proces en wat er nu ligt en dit uiteengezet. Heeft ook belangstelling om straks makelaar te zijn voor verkoop/verhuur. Vindt het een mooi plan waardoor er als wij lokaal aanbieden 19 grote woningen vrij komen en zo verder er een treintje ontstaat in de woningmarkt.

16:45 Bert de Maar (vertegenwoordiger van een groep mensen/ouderen zoekt naar locaties). Heeft belangstelling voor de woonvorm en ook een achterban die dit mooi vindt. Uitleg gegeven over plan en vindt het geweldig. Gezamenlijke ruimte en samen buiten ruimte geeft dit plan meer als in de bebouwde kom.

17:00 3 personen van de seniorenraad. Plan laten zien en ze vragen wanneer in de verkoop/verhuur komt en ook naar het proces.

17:15/ 17:30 buurtbewoner Bumerweg. Is ook contactpersoon samen met nog iemand uit de buurt. Wil heel graag dat de ontsluiting toch via het bos gaat naar de Steengroeveweg dan wel via stukje bos en parkeerplaats die ook voor de voetbal wordt gebruikt, verder de aanpassingen met eerdere plannen laten zien. Deze buurtbewoner ook eerder in april gesproken samen met andere buurman.

Wil graag als afvaardiger buurt bij gesprek gemeente zijn. Ze vinden dat er een aantal appartementen af moeten en de ontsluiting anders. Het gebouw aan de weg maximaal 9 meter nok en niet hoger. Verder best positief over de aanpassingen die zijn gedaan.

In de Lindeboom kwamen om 18:00 een groep mensen van de Bataafseweg/wijk aansluitend die de plannen hebben gezien op de site en het geweldig vinden. Prachtig plan en waar eerder een aannemer met 10 busjes en ook wel 10 vrachtwagen per dag heen en weer reed. Nu compacte woonvorm vraag gestuurd. Vragen naar prijs koop en waar ze zich kunnen melden.

Roy Barthen en Bas Hommelink
28 oktober 2021