

Participatieverslag Horsterhoeve



Inhoud

Voorwoord	3
1. Informatiebrieven.....	4
2. Informatiebijeenkomsten.....	5
3. Informatiewebsite	7
4. Keukentafelgesprekken	8

Voorwoord

De Bunte Vastgoed Oost heeft overeenstemming bereikt over de overname van de camping De Horsterhoeve met de huidige eigenaar. De camping zal worden beëindigd na het seizoen van 2024. Het recreatiepark wordt getransformeerd naar een nieuwe woonwijk. In het voorjaar van 2022 heeft de gemeente een principebesluit gegeven op het ingediende plan. De gemeente is daarmee onder voorwaarden bereid om medewerking te verlenen aan het plan. Het ontwerp bestaat uit circa 266 woningen, onderverdeeld in allerlei woningtypes als appartementen, rug-aan-rugwoningen, seniorenwoningen en vrijstaande woningen. De helft van de woningen valt in de categorie 'sociaal', dit zijn betaalbare koop- en huurwoningen.

Een goede participatie met alle belanghebbenden is essentieel om plannen als deze tot een succes te maken. Ook de gemeente Ermelo hecht veel waarde aan participatie. De gemeente heeft in juli 2021 haar participatiebeleid opgesteld. De gemeente omschrijft in dit beleid drie soorten participatie. Bij de ontwikkeling van de Horsterhoeve is burger- of inwonersparticipatie van toepassing. Bij burger- of inwonersparticipatie worden inwoners betrokken bij initiatieven of beleid vanuit de gemeente en bij initiatieven van initiatiefnemers. In dit geval worden inwoners dus betrokken bij het initiatief van De Bunte Vastgoed Oost om de camping De Horsterhoeve te transformeren naar een nieuwbouwwijk. Daarin wegen de belangen van betrokkenen nadrukkelijk mee, de betrokken doen mee en laten van zich horen. Uiteindelijk is het doel dat de participatie leidt aan het vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

De participatie voor het plan Horsterhoeve heeft zich geuit in verschillende communicatievormen, te weten:

1. Informatiebrieven
2. Informatiebijeenkomsten
3. Informatiewebsite
4. Keukentafelgesprekken

In onderhevig verslag worden per communicatievorm de doorgelopen stappen en acties beschreven.

1. Informatiebrieven

Informatiebrief februari/maart 2022

Kort na overeenstemming tussen de campingeigenaar en De Bunte is in februari/maart 2022 aan alle erfpachters, recreanten en omwonenden van de Horsterhoeve (in totaal ca. 100 adressen) een brief gestuurd. Hierbij is men geïnformeerd over de (toekomstige) beoogde ontwikkelingen van De Horsterhoeve. Daarbij is vermeld dat de camping zal worden beëindigd in 2024 om plaats te maken voor een nieuwe woonwijk.

Informatiebrief september 2022

Eind september 2022 is een nieuwe informatiebrief gestuurd naar ca. 90 omwonenden en erfpachters. Voor de erfpachters is een aparte brief gestuurd, specifiek gericht op het vervolg omtrent de erfpachtwoningen. Hierbij is aangegeven dat De Bunte voornemens is om de bestemming van de erfpachtwoningen naar wonen te wijzigen. Daarbij is duidelijk aangegeven dat dit onder voorbehoud is van o.a. medewerking gemeente.

Bij de omwonenden is in de brief aangegeven dat de benodigde onderzoeken voor het bestemmingsplan lopen. Bovendien is gemeld dat achter de schermen in deze periode aan het stedenbouwkundig plan wordt gewerkt. Verder wordt alvast een vooraankondiging gedaan naar een nieuwe informatiebijeenkomst eind 2022. Bij deze informatiebijeenkomst is het doel om het stedenbouwkundig plan te presenteren. Qua planning is verder doorgegeven dat ernaartoe wordt gewerkt om in 2023 de bestemmingsplanprocedure te starten.

In de brieven wordt verder verwezen naar de projectwebsite www.woneninhorsterhoeve.nl.

Informatiebrief juli 2023

In juli 2023 hebben alle erfpachters van een bungalow op de Horsterhoeve een brief gekregen. Hierin staat de planning van het project vermeld en overige belangrijke zaken. Daarnaast is aangegeven in deze brief dat De Bunte voornemens is om de bungalows mee te nemen in de bestemmingsplanwijziging van Horsterhoeve. De recreatiewoningen krijgen dan een (permante) woonbestemming. De bestemmingsplanwijziging van deze recreatiewoningen is echter onder voorbehoud van de (financiële) gevolgen hiervan die nader onderzocht worden.

2. Informatiebijeenkomsten

Informatiebijeenkomst 19 april 2022

Dinsdag 19 april 2022 is voor omwonenden van De Horsterhoeve een informatieavond georganiseerd in Verenigingsgebouw Ons Huis in Ermelo. Belanghebbenden (erfpachters en omwonenden) zijn een aantal weken geleden over deze informatieavond ingelicht. Op deze avond waren de gemeente Ermelo, Buro Ontwerp en Omgeving (stedenbouwkundig bureau) en De Bunte Vastgoed Oost aanwezig om de plannen nader toe te lichten. De informatieavond is druk bezocht door omwonenden. In totaal hebben ca. 25 adressen zich aangemeld, wat neerkomt op naar schatting 50-60 betrokkenen die de informatiebijeenkomst hebben bijgewoond. In werkelijkheid zijn er naar verwachting meer mensen aanwezig geweest. De plannen zijn toegelicht aan de hand van drie informatiepanelen.

Het eerste informatiebord gaat in op de huidige situatie. Daarbij zijn de plangrenzen met rood aangegeven. Het plangebied omvat de volledige huidige camping. De erfpachtwoningen, op het paneel blauw gearceerd, blijven behouden in de planvorming. Het tweede paneel gaat met name in op het woonconcept, het woonprogramma en De Meent als centrale ontmoetingsplek.

Horsterhoeve is aan de rand van de dekzandrug en het kampenlandschap gelegen op de overgang naar het lager gelegen zuiderseekustlandschap. Verschillende routes lopen over en naar de hoger gelegen rug. Waar deze routes (driften) samenkomen is een centrale gemeenschappelijke plek voorzien: De Meent. De Meent vormt een centrale plek voor de toekomstige bewoners van de Horsterhoeve, maar ook voor de huidige omwonenden. Het is een plek van ontmoeten en gemeenschappelijke voorzieningen.

Het derde bord gaat in op verkeer en ontsluiting. Wat betreft verkeer en ontsluiting is het voornemen om een nieuwe ontsluiting te realiseren op de Spijkweg. Een groot gedeelte van de nieuwe woonwijk kan dan via de Spijkweg ontsloten worden. Het aantal verkeersbewegingen op de Horster-Engweg zal met de nieuwe ontsluiting op de Spijkweg fors afnemen. Per fiets en auto is men binnen enkele minuten in Drielanden Harderwijk, waar alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Bovendien is het idee om een fiets- loopverbinding te realiseren vanaf het plangebied naar de Buitenbrinkweg in Ermelo.

Men kreeg een formulier mee om vragen te stellen en (op een later moment) toe te sturen. De vragen zijn beantwoord per mail of via de projectwebsite.

Informatiebijeenkomst 12 december 2022

Maandag 12 december 2022 is voor omwonenden van De Horsterhoeve een 2^e informatieavond georganiseerd in Verenigingsgebouw Ons Huis in Ermelo. Belanghebbenden (erfpachters en omwonenden) en belangstellenden zijn een aantal weken van tevoren ingelicht over deze informatieavond.

Op de avond waren de gemeente Ermelo, Buro Ontwerp en Omgeving en De Bunte Vastgoed Oost aanwezig. Er zijn tientallen geïnteresseerden afgekomen op de informatiebijeenkomst. Vanuit allerlei belangen en interesses hebben mensen de avond bezocht. Zo waren er een aantal omwonenden en erfpachters aanwezig, maar ook potentiële kopers voor de nieuwe woningen en een aantal lokale makelaars.

Op de avond zijn meerdere informatieborden getoond en nader toegelicht. Het definitieve stedenbouwkundige plan (op hoofdlijnen) is gedeeld op één van de eerste borden. Ook de verdeling van de woningtypologieën en het geluidsschermbord zijn hierop afgebeeld.

Het tweede bord toont meerdere vogelvluchtimpresies van de toekomstige wijk, bovendien zijn een groot aantal dwarsprofielen weergegeven. Het 3^e bord ging hier verder op in door nog een aantal impressies van de woonwijk te tonen. Daarnaast zijn een groot aantal referenties afgebeeld als inspiratie voor de architectuur van de nieuw te bouwen woningen.

De sfeer op de avond was overwegend positief. Veel vragen zijn op de avond beantwoord, daarnaast droeg het 'veelzijdige' publiek bij aan het kijken naar de wijk in breed perspectief en vanuit meerdere belangen.

3. Informatiewebsite

Website

Eind april 2022 is de website www.woneninhorsterhoeve.nl gelanceerd. Op elke uiting naar buiten is de URL van de website gedeeld. De website heeft meerdere functies en dient als informatievoorziening voor zowel belanghebbenden als geïnteresseerden voor de nieuwe woningen. Daarnaast kan de website dienen als informatievoorziening voor de lokale pers. Op de website worden updates gemeld over de voortgang van de ontwikkeling. Daarnaast is op de website het kopje 'vraag & antwoord' te vinden. De antwoorden op de meest gestelde vragen staan vermeld op de website. Vragen die in de loop van de ontwikkeling worden gesteld zijn tevens beantwoord en toegevoegd aan de lijst. De website biedt tevens de mogelijkheid om contact op te nemen met De Bunte.

Bovendien kunnen omwonenden en geïnteresseerden zich op de website aanmelden als belangstellende. Bij elke update die geplaatst wordt op de website ontvangen alle belangstellenden vanaf medio 2023 automatisch een mail.

4. Keukentafelgesprekken

Gedurende de ontwikkelingsfase zijn er diverse ‘keukentafelgesprekken’ gevoerd met omwonenden en overige belanghebbenden. Deze gesprekken zijn vaak het meest waardevol als het gaat om succesvolle participatie. Aan de hand van de diverse gesprekken zijn diverse aanpassingen verricht aan het plan of vragen en/of zorgen weggenomen. De werkwijze van De Bunte is erop geënt een succesvol participatietraject te doorlopen, mede daarom zijn veel van deze gesprekken door De Bunte zelf geïnitieerd.

Op 13 mei 2022 heeft op eigen initiatief een bezoek plaatsgevonden met de familie [REDACTED]. De familie [REDACTED] worden gezien als direct belanghebbenden, gezien de ligging direct naast het nieuwbouwplan. In het gesprek is met name ingegaan op eventuele maatregelen qua geluid en de gevolgen voor de grond van de familie. In de periode na het eerste gesprek is er regelmatig telefonisch contact met de neef van [REDACTED], die dient als contactpersoon. Op een later moment is het adviesbureau VanWestreenen uit Lunteren het aanspreekpunt.

In het najaar van 2022 is helderheid gekomen over de oplossing qua geluid van de snelweg. Er dient een geluidsscherm te komen van 4,5 meter hoog tussen de Spijkweg en de A28, waardoor het uitzicht van de familie richting de snelweg en achterliggende water weggenomen wordt. De Bunte en [REDACTED] zijn in 2023 al geruime tijd in overleg en onderhandeling om te komen tot een oplossing. Na verwachting wordt eind 2023 overeenstemming bereikt tussen De Bunte en [REDACTED]

Op aanvraag van de heer [REDACTED] hebben op 19 april 2022 en 2 augustus 2022 gesprekken plaatsgevonden over de ontwikkelingen van De Horsterhoeve. Tijdens de gesprekken kwamen twee concrete wensen van de heer [REDACTED] naar voren. Ten eerste is na het inzien van het voorlopige stedenbouwkundige ontwerp gehamerd op het feit om qua waterhuishouding meer te doen. Bovendien is aangegeven dat de wens bestaat om langs het perceel van de heer [REDACTED] een strook grond aan te kopen, als bufferzone tussen de eigen woning en de toekomstige woonwijk.

Mede naar aanleiding van het gesprek is besloten, in overleg met het stedenbouwkundig bureau, om de bestaande tweelingbeek aan de zuidzijde van het plangebied een prominentere rol in het verhaal te geven. Er zal een extra splitsing worden gemaakt, waarbij het voornemen is om dwars door het plangebied de beek (die ook zal fungeren als wadi) te laten lopen. Verder is bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met grondverkoop. Na goed overleg hebben de heer [REDACTED] en De Bunte hierover heldere afspraken gemaakt, naar wens van beide partijen.

Op eigen initiatief is op 19 januari 2023 een gesprek ingepland met de heer [REDACTED]. Een aantal gespreksontwerpen waren de besluitvorming van de gemeente, het voorzieningenniveau en toekomstige fietsverbindingen. [REDACTED] heeft daarbij onvrede geuit over de principemedewerking vanuit de gemeente, aangezien dit niet op vastgesteld beleid is gebaseerd. Tijdens het gesprek is de motie ‘beleid transformatie van kleinschalige solitaire recreatieparken’ doorgenomen. Bovendien is toegelicht dat ook de motie ‘zoekzones grootschalige woningbouw’ van belang is bij deze locatie.

Daarbij is afgesproken om aandacht te vestigen voor voldoende voorzieningen/scholen voor kinderen in de nieuwe woonwijk. De gemeente heeft aangegeven hier aandacht aan te gaan geven, mede naar aanleiding van het gesprek met de heer [REDACTED].

De fietsverbindingen zijn middels het verkeersonderzoek al in kaart gebracht en nader toegelicht. Via de nieuwbouwwijk loopt een (nieuwe) fietsverbinding naar het zuiden richting de Buitenbrinkweg. Aan de noordzijde kunnen fietsers via een tunnel onder de Groene Zoomweg binnen enkele minuten Drielanden bereiken. Daarnaast is gesproken over het eventueel 'openleggen' van de rotonde aan de noordzijde boven de Horsterhoeve.

[REDACTED]

Naar aanleiding van eerder contact tussen de heer [REDACTED] en De Bunte heeft een gesprek plaatsgevonden bij [REDACTED]. Gezien de relatief geringe afstand vanaf het woonhuis van [REDACTED] tot de camping [REDACTED] is de bezorgdheid uitgesproken over een verlies van privacy. Buiten is in de tuin de actuele situatie bekeken. Daarnaast is o.a. gesproken over de bezorgdheid dat deze ontwikkeling aanleiding geeft voor toekomstige grootschalige ontwikkelingen. De laatste versie stedenbouwkundig ontwerp laat zien dat de rondweg, die in de eerste versie van het ontwerp wel aanwezig was, is weggehaald. Nu zijn een aantal woningen met de achtertuin richting de desbetreffende erfgrens gericht. Daarnaast is er rekening gehouden met een forse groenstrook. Dit geeft een stuk minder aanleiding (er kan immers niet meer op ontsluiten worden) voor toekomstige verdere ontwikkelingen. Deze aanpassingen op het plan zijn positief ontvangen door [REDACTED]. Afgesproken is verder dat [REDACTED] graag e.e.a. vastgelegd wil hebben bij de gemeente, waarbij de gemeente aangeeft dat er geen verdere ontwikkelingen zullen plaatsvinden in het gebied.

[REDACTED]

Op 24 februari 2023 heeft De Bunte de heer [REDACTED] bezocht. Daarbij is [REDACTED] op hoofdlijnen bijgepraat over het plan en de planning. [REDACTED] is eigenaar van veel omliggende (natuur)grond rondom het plan Horsterhoeve. Daarnaast is voor de aanleg van de nieuwe rotonde op de Spijkweg richting de nieuwbouwwijk een stukje grond benodigd. In goed overleg met [REDACTED] zijn partijen tot overeenstemming gekomen over de ruil en verkoop van gronden.

[REDACTED]

In de voorzomer van 2022 hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met de heer [REDACTED]. [REDACTED] is eigenaar van een erfpachtwoning, [REDACTED]. Deze recreatiewoning zal moeten wijken om ruimte te maken voor de verbreding van de huidige wegen en paden. De Bunte heeft beschikking gekregen over de erfpachtwoning, door een andere erfpachtwoning op het park beschikbaar te stellen. Partijen hebben in goed overleg deze afspraken in september 2022 met elkaar gemaakt.

Buurtvereniging Horst en Telgt

Op de informatiebijeenkomst van december 2022 is gesproken met één van de bestuursleden van de buurtvereniging Horst en Telgt. Daarbij werd besloten om een overleg in te plannen tussen De Bunte en de buurtvereniging om het woningbouwplan te bespreken. Op 28 maart 2023 is gesproken met de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED], twee bestuursleden van de buurtvereniging. Tijdens het gesprek is onder andere gesproken over de wens vanuit de buurtvereniging om de (betaalbare) woningen zoveel mogelijk te verkopen aan Ermeloërs. Daarbij is vanuit De Bunte aangegeven dat de mogelijkheden goed met de gemeente besproken zullen worden, en de wens ook vanuit de Bunte bestaat om lokaal de markt te bedienen.

Verder is de verkeerssituatie besproken, waarbij is toegelicht dat het verkeer op de Horster-Engweg zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Verder is gevraagd naar de relatie van het woningbouwplan met het windmolenpark. Vanuit De Bunte is eerder al contact opgenomen met de initiatiefnemers van het windmolenpark, waaruit blijkt dat beide initiatieven elkaar niet in de weg lopen. Een aandachtspunt vanuit één van de bestuurders van de buurtvereniging is om de sociale veiligheid te waarborgen, bijv. op de grotere parkeerplaats nabij de appartementencomplexen. Afgesproken is om in een latere fase van het plan opnieuw contact te zoeken met elkaar.