

Participatie avond De Meent, Ommeren



Introductie

Ommeren – 16 maart 2023

Met zo'n 35 mensen zitten we in dorpshuis de Breipot in Ommeren. Het thema van vanavond: de transformatie van het voormalige schoolgebouw de Meent tot een bijzondere woonvorm.



De gemeente wil graag dat hier via een participatietraject met geïnteresseerden en met belanghebbenden een bijzondere woonvorm ontwikkeld wordt. Wat zijn de wensen van potentiële bewoners? Welke suggesties en aanbevelingen hebben omwonenden? Hoe ziet het vervolgproces eruit? Er staat ons een inspirerende avond te wachten. In dit verslag staan de belangrijkste conclusies.

De gemeente Buren heeft de ambitie om – waar mogelijk – vrijkomend gemeentelijk vastgoed of percelen in de gemeente te transformeren naar bijzondere woonvormen, passend bij de lokale woonbehoefte in de betreffende kern (en omstreken). Steenvlinder is als procesbegeleider aangehaakt om deze bijzondere woonvorm samen met belanghebbenden en belangstellenden gestalte te geven. In de zomer van 2022 heeft de gemeente samen met Steenvlinder een inspiratieavond georganiseerd en gepeild of er vanuit de inwoners van Buren inderdaad animo voor dergelijke woonvormen zou zijn. De interesse bleek groot. Daarom gaan de gemeente en Steenvlinder de aankomende maanden met geïnteresseerden, omwonenden en andere stakeholders aan de slag om deze bijzondere woonvormen daadwerkelijk te gaan realiseren. Het voormalige schoolgebouw de Meent in Ommeren is een van de plekken voor een bijzondere woonvorm. Vanavond buigen we ons met belanghebbenden en belangstellenden over de locatie en halen we op welke ideeën er zijn. Wie vinden het leuk om er te wonen? Wat zijn de woonwensen van potentieel geïnteresseerden? Wat vinden omwonenden en andere belanghebbenden van de ontwikkelambities?

Inspiratie en kaders

We starten met een plenaire introductie door de gemeente en Steenvlinder, met daarbij wat inspiratie vanuit een aantal reeds gerealiseerde bijzondere woonprojecten. Vervolgens volgt een korte samenvatting van de oogst van de gemeentebrede participatieavond op 14 juli 2022. Enkele belangrijke (woon)wensen die toen naar voren kwamen:

- Seniorenwoningen/levensloopbestendig
- Starterswoningen
- Mantelzorgmogelijkheden
- Wonen/werken
- Aangepaste woning, rolstoeltoegankelijk
- Minimaal 2-kamerwoning
- Huur,koop
- Oude gebouwdeel behouden
- Mix doelgroepen
- Privétuin + collectieve tuin
- Iets van voorziening: eten voor de buurt, filmtheater, werkruimte

Daarnaast gaven aanwezigen een aantal aandachtspunten mee::

- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Ook in de toekomst betaalbaar
- Privacy
- De burens

Vanuit de gemeente geldt verder een aantal randvoorwaarden voor de ontwikkeling:

- Het moet gaan om een bijzondere woonvorm;
- Aanvullend aan het reguliere woningaanbod
- Inspelend op “afwijkende” woonwensen
- “Het sociale aspect is belangrijker dan de stenen”
- Collectiviteit
- Co-creatie
- Behoud van het karakteristieke hoofdgebouw
- Passend in de omgeving

Er heeft ook overleg met de direct omwonenden plaatsgevonden.

Hun aandachtspunten:

- (Zondags)rust respecteren
- Acceptabel aantal woningen
- Zorg over doelgroep starters
- Verkeer en parkeren
- Zorg over hun bedrijfsvoering (klachten nieuwe bewoners)

Steenvlinder laat twee schetsen zien waarin de oogst van 14 juli en het overleg met de omwonenden vertaald is naar twee mogelijke verkavelingen van de bestaande bebouwing. Om de mensen in de zaal te inspireren en te toetsen wat men hier goed of minder goed aan vindt. Vervolgens gaan we in drie kleinere groepjes in gesprek (zie laatste pagina's voor het gespreksverslag per tafel) en koppelen we de conclusies plenair terug.

Voorbeeldschets

De Meent, Ommeren



De uitkomsten samengevat

De geïnteresseerden komen vrijwel allen uit het dorp en de directe omgeving. Sommigen hebben zelfs in het schoolgebouw op school gezeten.

De geïnteresseerden zijn een diverse groep. Dit zijn zowel starters, jonge stellen met kinderwens, ouderen, mensen met interesse in een rolstoeltoegankelijke woning en misschien een zorginstelling op zoek naar kleine studio's voor cliënten. De omwonenden hebben een voorkeur voor een mix aan nieuwe bewoners omdat er zorg is indien er enkel starters komen te wonen.

Er is belangstelling voor het idee van een bijzondere woonvorm. Leuk dat de gemeente het karakteristieke schoolgebouw wilt behouden en hiervoor in wilt zetten. Juist de collectiviteit, het samen wonen, samen doen en samen leven spreekt aan. Dit kan bijvoorbeeld zijn met een collectieve tuin (sommigen hebben ook belangstelling voor een moestuin) en een gezamenlijke werkplaats of een gastenverblijf/werkruimtes. Een eigen privétuintje vindt men ook belangrijk.

Een auto is noodzakelijk in Ommeren dus er moet rekening gehouden worden met voldoende parkeerplekken.

De direct omwonenden hebben wel wat aandachtspunten en benadrukken dat het wel gaat om buitengebied. Teveel woningen toevoegen zet de buurt en het buurtleven mogelijk onder druk.





De buren vinden het essentieel dat ze hun manier van leven en hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten en geen overlast ervaren of klachten krijgen van de nieuwe bewoners. Daarover worden enerzijds concrete maatregelen geopperd die de zorgen kunnen wegnemen; anderzijds is het maken van goede afspraken over en weer belangrijk. De omwonenden willen graag bij de planvorming betrokken blijven en deze afspraak geldt sowieso.

Er is waardering voor het open proces dat iedereen meedenkt over de planvorming. Graag willen de geïnteresseerden meer weten over de koopprijzen, mogelijkheid tot huur, het selectieprincipe en de voorwaarden voor deelname, en de mogelijkheden voor een cascowoning en afbouw door de bewoners zelf, want daar is bij een deel van de mensen zeker belangstelling voor.

Samengevat is onder meer duidelijk dat een mix aan mensen geïnteresseerd is (in zowel koop als huur) en dat zo'n mix ook de voorkeur heeft van de direct omwonenden. Er blijkt belangstelling voor een collectieve woonvorm en voor gezamenlijke voorzieningen. Ook hebben de omwonenden hun aandachtspunten aangegeven zoals: rekening houden met hun manier van leven en bedrijfsvoering en privacy en geluidsoverlast.

Doorkijk vervolg

De groepsdiscussies hebben veel waardevolle input en duidelijke signalen opgeleverd. De aankomende weken gaat Steenvlinder aan de slag om alle input van vanavond te vertalen in een of meerdere aangepast schetsontwerpen, met daarbij ook een grove bandbreedte van de te verwachten koopprijzen. Dit is input voor een vervolgsessie met de geïnteresseerden op dinsdag 28 maart 2023. In eerste instantie werken we in een of meerdere sessies samen met geïnteresseerden de plannen verder uit. De uitkomsten die hieruit voortkomen bespreken we weer tijdens een vervolgbijeenkomst met de omwonenden en het dorp. Alle aanwezigen van deze bijeenkomst ontvangen hiervoor t.z.t. een uitnodiging.

Na de bijeenkomst op 28 maart a.s. zal er een bezichtiging worden gepland voor de geïnteresseerden voor een woning op de schoollocatie.

Op de hoogte blijven?

Nog niet eerder aanwezig geweest, maar wel graag op de hoogte blijven van dit proces? Meld je aan door een e-mail te sturen naar dkeizers@buren.nl



Groepsgesprek 1

Bij Annelies aan tafel zitten twaalf gasten. Voornamelijk omwonenden en ook een aantal potentieel geïnteresseerden in het plan. De geïnteresseerden komen uit Ommeren zelf en uit Ingen.

De mensen die hier misschien wel willen wonen, spreekt het idee van een bijzondere woonvorm erg aan. Juist de collectiviteit, het samen wonen, samen doen, samen leven. Elkaar helpen als dat nodig is, met wat dan ook. Leuk! De grote achtertuin delen – wellicht met een pluktuin, een moestuin, of een tuin gestoeld op permacultuur. En misschien moet er ook wel iets van een collectieve schuur komen, of een werkruimte, of... wat dan ook.

De groep bewoners is bij voorkeur gemengd. Dus verschillende leeftijden door elkaar. Koop en huur kan ook door elkaar, hoewel de voorkeur aan tafel uitgaat naar een koopwoning. Een van de tafelgenoten – en oud-leerling van de school :) – koopt graag een woning samen met haar gehandicapte zus, zodat ze naar elkaar om kunnen zien en de woning tegelijkertijd voor beiden betaalbaar wordt. Dit project biedt de unieke mogelijkheid om samen een woning te ontwerpen die helemaal bij dit idee past!

NB ieder een eigen auto (of twee) is overigens wel wenselijk, want een auto heb je hier echt wel nodig. En bij elke woning moet ook wel iets van een privé buitenruimte zitten.

De burens benadrukken dat het wel gaat om buitengebied. Teveel woningen toevoegen zet de buurt en het buurtleven onder druk. Denk aan extra autobewegingen die er komen – vooral in het weekend, wanneer de school voorheen juist dicht was

– en misschien ook geluid van activiteit in de tuin. Maar ook: leefgewoontes die burens in de afgelopen 30 jaar ontwikkeld hebben en waar nieuwe burens dan opeens over kunnen gaan klagen. Bijvoorbeeld: de burens hebben allemaal een houtkachel. Als de wind straks ‘verkeerd’ staat en de rook waait richting de schoolwoningen... gaan de nieuwe burens dan klagen en mogen de burens hier aan tafel geen hout meer stoken? Of niet meer bladblazen ’s ochtends vroeg? Of met de trekker rijden (noodzakelijk voor bedrijfsactiviteiten)?

We bespreken dat het in principe natuurlijk gaat om nieuwe bewoners die uit de directe omgeving komen, dus de lokale cultuur en omgangsvormen kennen. Een deel valt ook op te lossen met spelregels, bijvoorbeeld via het huishoudelijk reglement van de VvE. Hierin kun je prima afspraken opnemen over het gebruik van de collectieve tuin. Daarnaast zou een goede afscheiding tussen het schoolperceel en de percelen van de burens helpen. Tegen inkijk en geluid en eventueel ook tegen koplampen van auto’s. Hoe dan ook een aandachtspunt om verder over in gesprek te blijven met elkaar.

Niettemin heeft vooral het tweede plan wel erg veel woningen. We tellen er 19. Daar maken de burens zich zorgen over. Tafelgenoten die misschien geïnteresseerd zijn in het plan vinden dit er gevoelsmatig ook wel erg veel voor een kleinschalige community. Waarbij tegelijkertijd de betaalbaarheid van de woningen (dus niet te groot!) wel een belangrijk aandachtspunt is.

Het uitgangspunt dat het oude schoolgebouw behouden blijft omarmt iedereen. Vanuit de geïnteresseerden: gaaf dat de gemeente dat voor een bijzondere woonvorm wil inzetten. Iedereen blijft graag meedenken, als potentiële bewoner of als burens. Wordt vervolgd dus.

Groepsgesprek 2

In de groep zitten met name directe omwonenden, bewoners van de huizen aan de overkant en in de straat. De mensen aan tafel zijn van middelbare tot hogere leeftijd.

De overbuurman woont 22 jaar in de woning schuin tegenover de locatie, en wil graag deelnemen. Ook andere buurtbewoners zijn geïnteresseerd en willen graag het proces volgen.

Er is ook iemand van de gemeenteraad aanwezig, uit algemene belangstelling.

Er is iemand uit Lienden aanwezig die met zijn vrouw serieus zoekende en geïnteresseerd is. Zij wonen nu in een te grote 2 onder 1 kap woning en willen graag in de buurt blijven wonen. Zij noemen als referentie het 'Krasse Knarren' concept. Zij zouden graag een volledig afgebouwd appartement willen.

De eigenaar van enkele naastgelegen kavels akkerbouwgrond is er ook bij.

Een mevrouw is aanwezig met haar twee dochters, van middelbare leeftijd, zij zouden graag mee willen doen. De twee dochters hebben hier vroeger op school gezeten. Eén van de twee dochters is gebonden aan een rolstoel, dus zoekt een goed toegankelijk appartement op de begane grond. Zij wonen nu 30 jaar thuis en een appartement op deze locatie, in de buurt, vormt een kans. Daarnaast is er een ontwikkelaar/adviseur van een ingenieurbureau die geïnteresseerd is om deel te nemen in het proces.

Er is iemand van de JP van den Bent Stichting, die op zoek is naar een locatie voor cliënten, in de gehandicaptenzorg. Zij zoeken kleine individuele studio's met een collectieve ruimte voor dagbesteding, bijvoorbeeld in de tuin. Deze studio's zouden goed passen in het achtergebouw, vanwege de binnen-gang en de ligging op de begane grond, aan de tuin.

Men is positief over de planvorming en het open proces met de buurt. Sommige mensen in de groep zouden graag liever grotere privé tuinen willen, omdat ze dat thuis gewend zijn.

Graag zou men meer willen weten over de kosten van een appartement, en wat de mogelijkheden zijn van het afbouwen.



Groepsgesprek 3

In deze groep zaten een aantal direct omwonenden, een aantal betrokken en belangstellende dorpsbewoners en een aantal geïnteresseerden in een woning. Deze laatste groep was divers. Alleenstaande starters, een starters-stel met wens op gezinsuitbreiding op termijn en twee mensen met een beperking. De laatste twee zijn geïnteresseerd in een gelijkvloerse woning en een persoon van middelbare leeftijd geïnteresseerd in een levensloopbestendige woning. Alle geïnteresseerden komen uit het dorp of de directe omgeving.

Drie personen hebben op de school in Ommeren als leerling op school gezeten. Wat de mensen vooral trekt in deze locatie is de kans die zich hiermee voordoet om een betaalbare woning te kunnen vinden in het dorp. Er zijn in het dorp of de omgeving geen betaalbare woningen te koop of te huur beschikbaar. Dan moet men uitwijken naar Tiel of Culemborg en de prijzen zijn hoog. Een aantal mensen is specifiek geïnteresseerd in een huurwoning want zijn niet in de positie om te kopen; de rest in een koopwoning.

Er is een vraag over hoe het zit met de zelfbewoningsplicht en de mogelijkheid van het verkopen van de woning na een aantal jaren. De gemeente heeft nog geen spelregels vastgesteld maar heeft wel de wens dat er ook betaalbare woningen komen en dat de woningen in dit segment blijven. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door een zelfbewoningsplicht en/of een antispeculatiebeding.

Qua gezamenlijke voorzieningen is er wel belangstelling voor een collectieve tuin (naast privé-tuinen). Voor moestuin/kas niet zo

want de mensen zijn geen echte tuinierders. Misschien wel voor een gezamenlijke schuur met gereedschap of gastenverblijf of een jeu de boulebaan, tafeltennistafel etc. Deelauto's dat leeft niet omdat iedereen hier vanwege geen of nauwelijks openbaar vervoer een eigen auto heeft. En stellen vaak twee auto's. Hier moet rekening mee gehouden worden met het aantal parkeerplaatsen. Geïnteresseerden vragen zich af hoe het zit met verduurzaming? In principe zou bij cascowoningen het casco door een professionele partij worden gedaan. Wel kan iedere koper zelf kiezen voor zijn verwarmingssysteem, warm water en elektra etc. De vraag is of dit handig is dat iedereen dit individueel is, wellicht handiger om dit gezamenlijk met installatieadviseur te bekijken en samen uit te laten voeren.

Wat de ontwikkelvorm betreft hebben de geïnteresseerden voor een koopwoning vooral belangstelling voor een cascowoning waarbij de koper de woning zelf in verschillende gradaties afbouwt. Sommigen willen de woning graag helemaal casco; anderen wel met tussenwanden en alle aansluitingen.

De omwonenden hebben wel een aantal zorgen en aandachtspunten over de ontwikkeling. Een daarvan is de planning. De keuze voor aanbouw woning kan leiden tot extra bouwoverlast als het bouwen bij sommigen een lange doorlooptijd heeft. Daarom is het goed daar strikte termijnen aan te stellen wanneer men klaar moet zijn om de overlast voor elkaar en de omwonenden te beperken.

Ook zijn er zorgen met name vanuit de camping (rustige natuurcamping) over geluidsoverlast en privacy. Deze zorg kunnen worden weggenomen door afspraken over een goede erfafscheiding die ook geluidwerend is. Schutting/haag/kokosmatten/beplanting worden genoemd. De burens willen graag verder betrokken worden – ook met het ontwerp voor de buitenruimte inclusief erfafscheiding.

Omwonenden zijn wat huiverig ten aanzien van de doelgroep starters in verband met mogelijke (geluids)overlast. Zij zouden een beter gevoel hebben bij een combinatie van starters (jonge mensen) en ouderen en dat dit voor een betere balans zorgt.





STEENVLINDER

Oosteinde 237, 2271 EG Voorburg
Heemraadssingel 319, 3023 BG Rotterdam

Carlo Cornelis

T 06 26 91 07 83

E carlo.cornelis@steenvlinder.nl

Annelies van der Nagel

T 06 53 79 36 98

E annelies.vandernagel@steenvlinder.nl

W steenvlinder.nl

S [@steenvlinder](https://www.instagram.com/steenvlinder)

Frans & Esseline

Zelfbouwers in Nieuwerbrug

Trotse bewoners, stralende buurt