

Participatieverslag

Woningbouw Woudse Erven II

De Burgt III, Barneveld

1. Aanleiding en doelstelling participatie

Aanleiding

Van de Mheen Planontwikkeling B.V. is voornemens om, in samenspraak met de gemeente Barneveld, het plangebied bekend als De Burgt III verder tot ontwikkeling te brengen met woningbouw. Van de Mheen Planontwikkeling B.V. (ontwikkelaar) is initiatiefnemer voor deze ontwikkeling.

De realisatie van de woonwijk De Burgt kent al een langere voorgeschiedenis. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan dateert uit 1996 en een groot deel van de wijk is reeds op basis daarvan gerealiseerd. Voor de uitwerking en realisatie van de laatste deelgebieden (De Burgt III) is in 2021 een geactualiseerd stedenbouwkundig plan opgesteld (versie 28-5-2021). Met de daarin opgenomen structuurschets en bijbehorende themakaarten, zijn de inhoudelijke kaders en uitgangspunten aangegeven voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking van de verschillende, afzonderlijke woonbuurten in de tijd. Woonbuurt De Woudse Erven I is vanaf 2021 gerealiseerd. December 2023 is gestart met de verdere aanleg van de wijkontsluiting en de realisatie van 226 woningen in de nieuwe woonbuurt De Lanen Oost.



Structuurplan (versie, mei 2024) en deelgebieden De Burgt III

Doelstelling participatie

Inmiddels is er een stedenbouwkundig plan voor de volgende woonbuurt: De Woudse Erven II. De bedoeling is dat begin 2026 direct na de realisatie van De Lanen Oost, deze nieuwe woonbuurt kan worden gebouwd. In de lijn van de handleiding Participatie van de gemeente Barneveld en de bedoeling van de Omgevingswet, wordt in deze notitie weergegeven op welke wijze invulling is gegeven aan de participatieverplichting voor dit volgende woningbouwplan De Woudse Erven II.

De participatie betreft met name de omgeving van het plan en belanghebbenden of belangstellenden. De professionele stakeholders bij de planontwikkeling (waterschap, woningstichting, omgevingsdienst etc.) zijn reeds op diverse wijze betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

2. Het woningbouwplan en de omgeving

Beoogd stedenbouwkundig plan 'De Woudse Erven II'

In onderstaande afbeelding is het beoogde woningbouwplan afgebeeld. Het plan bestaat uit totaal 157 woningen in diverse typologieën. In dit deelplangebied is geen gestapelde woningbouw voorzien. Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Nederwoudseweg en aan de zuidoostzijde door de inmiddels aangelegde nieuwe wijkontsluitingsweg (verlengde Burgemeester Labreelaan). Aan de zuidwestzijde wordt het plan begrensd door een nieuw te realiseren hoofdfietsroute richting het Lodenstein College en de Scherpenzeelseweg en een toekomstige parkzone (niet binnen het plangebied). Binnen het plangebied wordt de bestaande historische boerderij Nederwoudseweg 70 (Groot Butselaar) ingepast. Het noordoostelijk deel van het plan grenst aan de inmiddels gerealiseerde nieuwbouwbuurt Woudse Erven I.



Stedenbouwkundig Ontwerp, VO d.d. 4 september 2024. De nieuwe hoofdfietsroute (rode lijn) betreft de begrenzing van het plangebied. De parkzone links van de hoofdfietsroute valt buiten plangebied.

De directe omgeving

Het volledige plangebied is al integraal opgenomen in de plannen voor een toekomstige uitbreidingswijk van Barneveld. Aan de noordwestelijke zijde grenst het plan aan de meest recente nieuwbouwbuurt Woudse Erven I. Bij aankoop van de woningen was het deze inwoners reeds bekend dat voor voorliggend plangebied een plan in ontwikkeling zou komen. Het nieuwe plan verandert niet in meest directe zin iets aan hun huidige woonsituatie.

Woudse Erven I en Woudse Erven II zijn bovendien van elkaar gescheiden (overeenkomstig structuurschets) met een woonstraat en wadi structuur. Het plangebied grenst nergens direct aan reeds bestaande woningen of erven, behoudens de inpassing van de bestaande boerderij Nederwoudseweg 70. Voorliggend plan Woudse Erven II is reeds in nauw en goed overleg met de eigenaar en zijn eventuele plannen tot stand gekomen. Hiervan wordt apart verslag gedaan.

Participatieplan

Op 29 september 2024 is een participatieplan opgesteld. Dit plan is bijgevoegd als bijlage 1 bij dit participatieverslag.

De gemeente heeft een handleiding Participatie gepubliceerd. Een eerste stap is om het doel van de participatie en de rol van betrokkenen en belanghebbenden bij het plan te bepalen. In de handleiding is hiervoor een participatiemeter opgenomen. Op basis van deze afwegingen is de score op de participatiemeter 2,75 punten. Mede gelet op de opgave is de conclusie dat het accent in de participatie ligt op het 'Meeweten / Informeren' en zo mogelijk 'Meedenken / Raadplegen'.

Het voorstel dat gedaan wordt in het participatieplan is om in brede zin een algemene Inloopavond te organiseren voor inwoners, bedrijven, instanties en overige belangstellenden van Barneveld. Bij deze Inloopavond zal het accent liggen op meeweten en informeren. Aanvullend is het voorstel gedaan om 'als goede burens' op buurtniveau voor de bewoners van Woudse Erven I een aparte informatieavond op uitnodiging te organiseren. Bij deze avond ligt het accent dan meer op meedenken en raadplegen.

3. Resultaten participatie directe omgeving

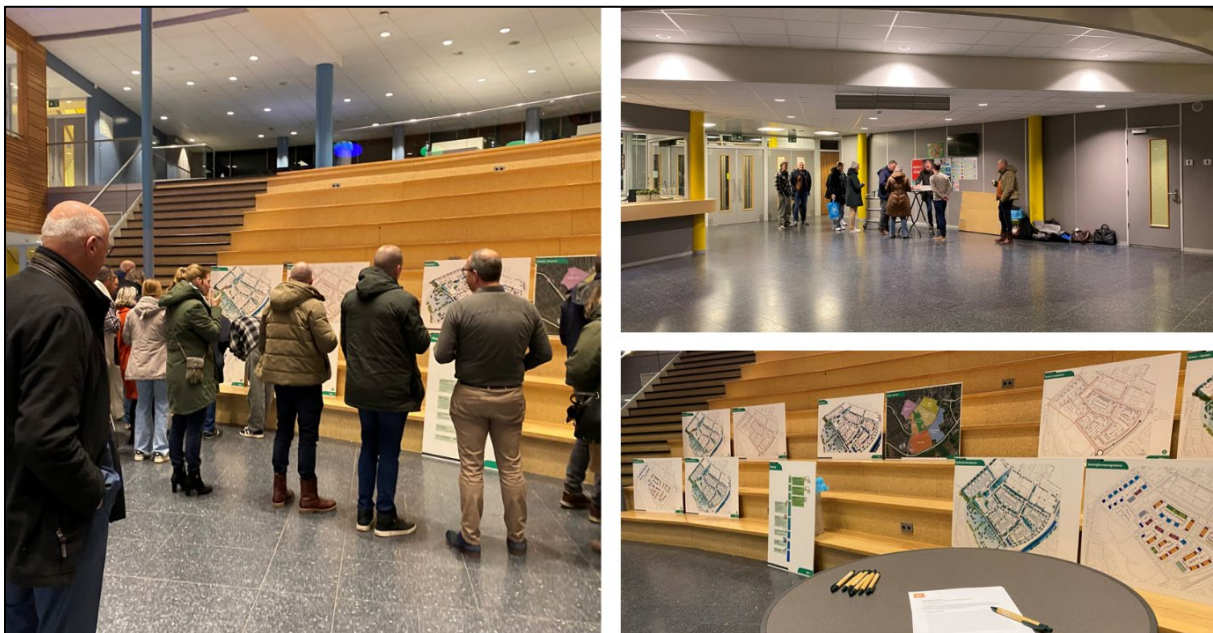
Als 'goede burens' is dus op buurtniveau voor een aantal bewoners van de Woudse Erven I een informatieavond gehouden. Deze informatieavond was uitsluitend op uitnodiging te bezoeken. De adressen die zijn uitgenodigd zijn terug te vinden in bijlage 2. Het accent lag bij de informatieavond op het informeren uit eerste hand over het plan en het bieden van de mogelijkheid om gericht vragen te stellen. Tevens was het doel te constateren of er bezwaren of aandachtspunten zijn rondom het plan vanuit de direct omwonenden.

De uitnodigingen voor de informatieavond zijn vier weken voorafgaand aan de bijeenkomst verstuurd. De uitnodigingen zijn gericht per brief verzonden naar specifieke adressen, namelijk de percelen die direct grenzen aan het projectgebied. In totaal zijn 69 adressen uitgenodigd voor de informatieavond.

De informatieavond heeft plaatsgevonden op maandag 20 januari van 19:00 tot 21:00 in het Van Lodenstein College te Barneveld (Lunterseweg 94, 3772 TS Barneveld). Er waren uiteindelijk elf huishoudens aanwezig, waarvan de meeste met twee of drie personen aanwezig waren. Bij de ingang werd gevraagd of de personen zich konden intekenen op de intekenlijst en hun email-adres wilden achterlaten, zodat er op een later moment contact kon worden opgenomen. Daarnaast stond de koffie en het gebak klaar voor de aanwezigen.

Er waren vanuit de initiatiefnemer de volgende mensen aanwezig: Van de Mheen planontwikkeling B.V. (initiatiefnemer), diverse adviseurs van Buro Ontwerp & Omgeving (stedenbouwkundige, projectmanager, planoloog) en een adviseur vanuit DRONG (civiel ingenieur). Vanuit de gemeente was de projectleider aanwezig, evenals de wethouder ruimtelijke ordening (dhr. B. Wijnne) en een raadslid.

In de aula van het Lodestein College werden de diverse panelen tentoongesteld. Alle tentoongestelde panelen zijn toegevoegd als bijlage 3. Nавolgende afbeeldingen tonen de opzet van de avond.



Op de statafels lagen reactieformulieren. Deze reactieformulieren konden door de aanwezigen worden ingevuld en worden ingeleverd of op een later moment via de mail worden opgestuurd. Het reactieformulier is als bijlage 4 bijgevoegd. Tijdens de avond zijn geen reactieformulieren ingevuld en ingeleverd. Wel is via de mail naderhand één ingevuld reactieformulier opgestuurd. Tevens zijn tijdens de avond diverse mondelinge reacties gegeven op het plan. Deze vragen en reacties zijn zo goed als mogelijk genoteerd door de adviseurs van Buro Ontwerp & Omgeving. De reacties zijn vervolgens voorzien van een antwoord. Een aantal reacties of vragen kwam overeen met de reacties en vragen die gesteld zijn bij de algemene inloopavond. Voor een antwoord op die reacties of vragen wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Algemene (mondelinge) opmerkingen + reacties

1. Met het plan zal er meer verkeer over de Nederwoudseweg gaan, ook als in de toekomst het plan Burgthoven wordt ontsloten op de Nederwoudseweg.

Er worden twaalf extra woningen gesitueerd aan de Nederwoudseweg. Het is dus juist dat er met voorliggend stedenbouwkundig plan meer verkeersbewegingen over de Nederwoudseweg zullen komen. De hoeveelheid verkeersbewegingen zal echter minimaal zijn en niet zorgen voor overlast voor de omwonenden. Het is niet bekend hoe het deelplan Burgthoven in de toekomst zal worden ontsloten of wat daarbij de uitgangspunten zijn. Burgthoven valt verder buiten de scope van dit plan.

2. Het verzetten van het paaltje, welke ter hoogte van de Ramselaar op de Nederwoudseweg is gesitueerd, is tegen de afspraken in het verleden.

In het plan worden afwegingen gemaakt die leiden tot het optimaal benutten van de beschikbare ruimte, echter zonder dat tekort wordt gedaan aan een goede ruimtelijke ordening. Zo zijn aan de Nederwoudseweg in dit deel van het plan ook woningen gesitueerd. Ten aanzien van de Nederwoudseweg is ervoor gekozen vooral het oorspronkelijke straatbeeld en -profiel na te streven. De gekozen woningtypologie past daarbij. Uiteindelijk resulteert dit in een verkaveling met twaalf woningen aan de Nederwoudseweg, waarbij het uitgangspunt is voor deze woningen (via het principe en inrichting van fietsstraat of auto te gast) dat de woning bereikbaar is met eigen auto. Anders dan de inzichten en overwegingen in het verleden, leidt dit nu tot de afweging om het betreffende 'paaltje' inderdaad alsnog te verplaatsen. Dit brengt enkel enige vorm van bestemmingsverkeer ter plaatse met zich mee. Wij zijn van mening dat hierbij geen sprake is van hinder door toenemende verkeersbewegingen, zodanig dat dit het niet verplaatsen van het 'paaltje' zou rechtvaardigen. Daarnaast is het uitgangspunt om met het verplaatsen van het paaltje, ter plaatse van de rode cirkel in navolgende afbeelding, een autovrij fietskruispunt met belangrijke routes te garanderen. Het fietspad begint bij de roodgekleurde paden. Het is onmogelijk voor auto's om op de fietspaden te komen.



3. Er is behoefte aan een ruimere kavel voor een vrijstaande woning, waarbij het ook mogelijk is een tinyhouse of mantelzorgwoning op dezelfde kavel te kunnen realiseren.

Er worden geen ruimere kavels beschikbaar gemaakt dan nu in voorliggend stedenbouwkundig plan het geval is. Indien de ruimte en wens er is, kunnen toekomstige bewoners (vanuit reeds bestaande regelgeving) een mantelzorgwoning op hun erf realiseren. Deze specifieke woonbehoefte wordt echter niet concreet gefaciliteerd vanuit dit plan.

4. Er is behoefte aan een beeldkwaliteitplan en aan het in beeld brengen van de beoogde architectuur.

Er zal, gelijktijdig met de wijziging van het omgevingsplan, een beeldkwaliteitplan worden opgesteld waarin de beoogde architectuur wordt aangegeven. Dit beeldkwaliteitplan zal dan onderdeel zijn van de wijziging van het omgevingsplan en zal als zodanig door de gemeente worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan is leidend voor de uitwerking van de bouwplannen door de aan te stellen architecten.

5. Er ligt nu een 'creatieve' greppel richting de Nederwoudseweg. Blijft deze gehandhaafd?

Nee, dat wordt een rechte lijn. Die ruimte is namelijk nodig voor de beoogde ontwikkeling.

6. Omwonenden vinden het jammer dat er geen bomen kunnen komen langs de Nederwoudseweg.

In het ontwerp zijn bomen ingetekend aan de Nederwoudseweg. Deze bomen zijn gesitueerd tussen de opritten van de toekomstige woningen, op het talud van de wadi's. De beschikbare en benodigde ruimte met het beoogde profiel en inrichting, is nog eens goed bekeken. De conclusie is dat op de beoogde wijze wel degelijk bomen zijn te situeren. Waterminnende soorten kunnen hier worden aangeplant, zoals bijvoorbeeld een els of een wilg. Verderop aan de Nederwoudseweg (Woudse Erven I) is eenzelfde profiel met bomen gerealiseerd. De overzijde van de Nederwoudseweg behoort niet tot het projectgebied, waardoor het niet mogelijk is hier bomen te projecteren vanuit de initiatiefnemer.

De bomen die zijn ingetekend ter hoogte van de recent gerealiseerde nieuwbouwwoningen (Woudse Erven I) aan de Nederwoudseweg, blijken niet geplant te zijn. Aangegeven is dat het alsnog planten van bomen op deze plekken wel mogelijk zou kunnen zijn, omdat hier sprake is van eenzelfde straatprofiel en inrichting.

7. Omwonenden vragen zich af wanneer de rondweg open gaat.

De rondweg zal pas opengaan op het moment van oplevering van De Lanen-Oost. Dit om ervoor te zorgen dat het bouwverkeer veilig kan manoeuvreren in en rondom het bouwterrein van De Lanen-Oost.

Ingestuurd reactieformulier + reacties

Vanuit de bewoners van Nederwoudseweg 76 is het reactieformulier via de mail toegestuurd. Onderstaand zijn eerst hun opmerkingen weergegeven, waarna deze worden beantwoord.

1. Verplaatsen afsluiting Nederwoudseweg: Op dit moment is de Nederwoudseweg afgesloten voor autoverkeer ter hoogte van Nr. 29. In het bestemmingsplan is hier de functieaanduiding 'Pad' (=geen auto's) opgenomen. Destijds hebben wij onze woning gekocht vanwege de zeer rustige verkeersligging (auto's). Alleen bestemmingsverkeer (zeer beperkt) passeert in het bestaande plan onze woning. Destijds hebben wij, en met ons meerdere burens, uiteraard navraag gedaan naar de toekomstige situatie. Hierbij hebben wij altijd te horen gekregen dat toekomstige ontsluiting niet via onze kant van de Nederwoudseweg zou plaatsvinden. Wanneer, zoals in het nieuwe plan, maar liefst 12 extra woningen worden aangesloten zal dit zorgen voor een toename van het autoverkeer rondom onze woning. Maar daar zal het hoogstwaarschijnlijk niet bij blijven. Als de bestemming van de weg eenmaal is aangepast ligt het in de lijn der verwachting dat ook 'Burgthoven' op deze wijze ontsloten gaat worden. Alles bij elkaar een aanzienlijke toename van verkeer. Het toenemende verkeer heeft een negatieve invloed op ons woongenot.

In het plan worden afwegingen gemaakt die leiden tot het optimaal benutten van de beschikbare ruimte, echter zonder dat tekort wordt gedaan aan een goede ruimtelijke ordening. Zo zijn aan de Nederwoudseweg in dit deel van het plan twaalf woningen gesitueerd. Ten aanzien van de Nederwoudseweg is ervoor gekozen vooral het oorspronkelijke straatbeeld en straatprofiel na te streven. De gekozen woningtypologie (vrijstaande of 2-onder-1-kapwoningen) past daarbij. Vanuit het principe van fietsstraat of auto te gast, is het uitgangspunt voor deze woningen dat ze bereikbaar zijn met eigen auto. Dit brengt enkel enige vorm van bestemmingsverkeer ter plaatse met zich mee. Zoals hierboven aangegeven brengt dit de afweging met zich mee om de afsluiting van dit deel van de Nederwoudseweg (het paaltje) te verplaatsen. Het is niet bekend hoe het deelplan Burgthoven in de toekomst zal worden ontsloten of wat daarbij de uitgangspunten zijn.

Wij zijn van mening dat met het plan op dit punt geen sprake is van hinder door toenemende verkeersbewegingen of onaanvaardbare overlast voor omwonenden of voor de bestaande woonomgeving.

2. Verbindingsweg Ramselaar: Ter hoogte van Ramselaar, huidige bestemming 'Groen', is een verbindingsweg ingetekend tussen Woudse Erven I & II. Het huidige bestemmingsplan kent deze aansluiting niet. Deze staat alleen verderop bij Boswei ingetekend. Hiervoor geldt hetzelfde als punt 1. Deze wijziging zorgt voor extra verkeersbewegingen rondom onze woning en ontdoet onze woning van zijn rustige ligging.

Het klopt dat er in het huidige bestemmingsplan van Woudse Erven I ter hoogte van Ramselaar geen doorsteek of verbinding is verbeeld. Dit is ook niet perse leidend. Bij het opstellen van dit plan is er zorgvuldig gekeken hoe het plan kan aansluiten op de bestaande woonbuurt (Woudse Erven I). Dit heeft ertoe geleid om ter plaatse deze doorsteek en verbinding wel te maken, die vanuit het stedenbouwkundig plan voor het nieuwe woongebied (Woudse Erven II) ook logisch en nodig is. Een argument is bijvoorbeeld dat het wenselijk is dat een woonbuurt vanuit veiligheidsoverwegingen van 2 verschillende kanten te benaderen is. In het ontwerp is ervoor gekozen de groenzone en zichtlijn op de monumentale boerderij ter plaatse niet te doorbreken. Dit betekent dat er voor een overgroot gedeelte van de nieuwe woonbuurt er slechts een indirecte route richting de Nederwoudseweg of Groot Butselaarlaan zou ontstaan. De meest voor de hand liggende route voor de ontsluiting van de woonbuurt zal richting de daarvoor bedoelde rotonde aan de verlengde Burgemeester Labreelaan zijn. Zowel Woudse Erven I als Woudse Erven II zijn woonbuurten van bescheiden omvang. Onze afweging is dat met dit plan op dit punt geen sprake is van onevenredig zwaar of onaanvaardbaar hinder of nadelige invloed op de woonsituatie.

3. Onvoldoende parkeerplaatsen: Langs de Nederwoudseweg worden geen extra parkeerplaatsen voorzien. We zien in de huidige situatie dat de 'extra' parkeerplaatsen naast onze woning vol staan. Dikwijls staan er zelfs auto's op de groenstrook langs de Ramselaar aan de zijkant van onze woning. 12 nieuwe woningen toevoegen aan de Nederwoudseweg zonder extra parkeerplaatsen kan leiden tot op de weg parkeren, wat niet alleen ontsierend werkt, maar ook de veiligheid van fietsers in gevaar brengt op deze drukke fietsroute.

Voor de twaalf nieuwe woningen aan de Nederwoudseweg geldt in eerste instantie een parkeernorm die volledig opgevangen wordt door parkeren op eigen terrein. Bij een daarbovenop geldende bezoekersnorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning, geldt er een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen. Hierin is voorzien – op enig loopafstand - door de parkeerplaatsen aan de Ramselaar. Hier wordt één extra parkeerplaats aan toegevoegd. Daarnaast is er een overschot aan parkeerplaatsen in de velden direct onder de twaalf nieuwe woningen aan de Nederwoudseweg. Tot slot kan bezoek ook op de oprit parkeren bij de woningen, zij het deels op verharding welke over de wadi/sloot gaat. Voor het beoogde profiel van de Nederwoudseweg is ervoor gekozen aan te sluiten bij de historische karakteristiek en bestaande beeld van de Nederwoudse weg. De noodzakelijke doorsteken in de groene wadi's richting de woningen, bieden informeel en incidenteel ook ruimte voor eventueel bezoekersparkeren. De straat zal als fietsstraat worden ingericht. Het aanbrengen van extra parkeerplaatsen aan of langs de Nederwoudseweg is dan ook niet noodzakelijk en gewenst.

4. Onrealistische positionering van bomen: In het plan zijn bomen ingetekend langs de Nederwoudseweg. Die zijn bij Woudse Erven I ook ingetekend maar worden vervolgens niet geplant. Het stoort mij dat potentiële kopers lekker worden gemaakt met een groene omgeving die vervolgens helemaal niet gerealiseerd wordt.

De bomen die zijn ingetekend bij de nieuwe woningen, onderdeel zijnde van Woudse Erven II, zullen worden aangeplant conform het stedenbouwkundig plan. Er is geen sprake van een onrealistische positionering. De beschikbare en benodigde ruimte met het beoogde profiel en inrichting, is nog eens goed bekeken. De conclusie is dat op de beoogde wijze wel degelijk bomen zijn te situeren. Waterminnende soorten kunnen hier worden aangeplant, zoals bijvoorbeeld een els of een wilg. Verderop aan de Nederwoudseweg (Woudse Erven I) is eenzelfde profiel met bomen gerealiseerd. Dit betekent dat op het deel van de Nederwoudseweg waar de bomen nooit zijn gerealiseerd, alsnog vergelijkbaar soortige bomen zouden kunnen worden aangeplant. De overzijde van de Nederwoudseweg behoort niet tot het projectgebied, waardoor het niet mogelijk is hier bomen te projecteren vanuit de initiatiefnemer.

5. Fietsstraat (auto te gast): Op de tekeningen wordt de Nederwoudseweg weergegeven als 'Fietsstraat (auto te gast)'. Op dit moment is daar niets van te merken. Ik ben benieuwd hoe dit wordt vormgegeven.

De Nederwoudseweg zal inderdaad als fietsstraat (of auto te gast) worden aangeduid en ook zodanig worden ingericht. Er zullen borden worden geplaatst aan het begin van de fietsstraat, waarmee het ook duidelijk is dat de straat (voor auto's) doodlopend is, en uitsluitend toegankelijk en bedoeld is voor bestemmingsverkeer. De inrichting van een fietsstraat kenmerkt zich het meest door een smallere profielbreedte (passerende auto's ontmoedigen) en een afwijkende materialisering en/of kleurstelling.

4. Resultaten participatie algemene informatieavond

Iedereen die geïnteresseerd is in het plan Woudse Erven II kon de tweede, algemene informatieavond bezoeken. Deze informatieavond was dus voor iedereen open en vooraf aanmelden was niet noodzakelijk. Op de website wonenindeburgt.nl was de uitnodiging gepubliceerd. Tevens is deze uitnodiging gestuurd naar éénieder die op de website zich als geïnteresseerde heeft ingeschreven. Op deze website is tevens een publicatie geplaatst. Het accent bij deze informatieavond was om alle geïnteresseerden op de hoogte te stellen van de toekomstige plannen. Er waren mogelijkheden om gericht vragen te stellen. Het doel was te constateren of er bezwaren of aandachtspunten zijn rondom het plan.

De informatieavond heeft plaatsgevonden op maandag 24 februari van 19:00 tot 21:00 in het Van Lodenstein College te Barneveld (Lunterseweg 94, 3772 TS Barneveld). Er waren circa 100 mensen aanwezig tijdens de informatieavond. Iedereen kon vrij in- en uitlopen zonder zich aan te melden bij de ingang.

Er waren vanuit de initiatiefnemer de volgende mensen aanwezig: Van de Mheen planontwikkeling B.V. (initiatiefnemer) en diverse adviseurs van Buro Ontwerp & Omgeving (stedenbouwkundige, projectmanager, planoloog).

In het technieklokaal van het Lodestein College werden de diverse panelen tentoongesteld. Alle tentoongestelde panelen zijn toegevoegd als bijlage 3. Navolgende afbeeldingen tonen de opzet van de avond.



Op diverse tafels nabij de panelen lagen reactieformulieren. Deze reactieformulieren konden door de aanwezigen worden ingevuld en worden ingeleverd of op een later moment via de mail worden opgestuurd. Het reactieformulier is als bijlage 4 bijgevoegd.

Tijdens de avond zijn er geen reactieformulieren ingevuld of ingeleverd. Achteraf is één reactieformulier per e-mail ingestuurd. De reactie in dit formulier betreft echter geen inhoudelijke reactie op het plan, maar een opmerking van iemand die op zoek is naar een betaalbare starterswoning. Deze persoon geeft aan benieuwd te zijn naar het aanbod en graag op de hoogte te willen blijven van het project. Aangezien dit geen inhoudelijke reactie op het plan betreft, wordt hier niet verder afzonderlijk op ingegaan. De reactie is wel als bijlage 5 opgenomen en als vraag 5 hieronder vermeld.

Tevens zijn tijdens de avond diverse mondelinge reacties gegeven op het plan. Deze reacties zijn zo goed als mogelijk genoteerd door de adviseurs van Buro Ontwerp & Omgeving. De reacties zijn vervolgens voorzien van een antwoord. Wel dient te worden opgemerkt dat geen van de reacties planinhoudelijk waren.

Algemene (mondelinge) opmerkingen + reacties

1. Wat wordt de prijs van de nieuwe woningen?

De prijs van de woningen was nog niet bekend op het moment dat de informatieavond werd gehouden. Bij de uiteindelijke prijsstelling dient het gemeentelijk beleid in acht te worden genomen. De definitieve prijzen worden gepubliceerd op het moment dat de woningen in de verkoop gaan.

2. Wanneer worden de nieuwe woningen gebouwd?

De planning voorziet in het streven van de projectontwikkelaar – op het moment van deze participatie - dat de start van de bouw van de woningen in het tweede kwartaal van 2026 plaatsvindt, volgend op het gereed komen van de woningbouw in deelgebied De Lanen-Oost. De planning (zie betreffende paneel 'planning' in bijlage 1) tot realisatie en verkoop van de woningen, is mede afhankelijk van gemeentelijke toetsing van de plannen en de gemeentelijke besluitvorming op de nog te volgen planologische procedure.

3. Wanneer gaan de woningen in de verkoop?

De verkoop van de woningen staat nu op de planning voor het eerste kwartaal van 2026, tenminste een kwartaal vooruitlopend op de mogelijkheid tot daadwerkelijke start bouw.

4. Wat wordt de bouwvolgorde? Van noord naar zuid of van zuid naar noord?

Er is nog geen bouwvolgorde bepaald.

5. Wij zijn hard op zoek naar een betaalbare starterswoning. Graag worden we op de hoogte gehouden van het project. Waar kunnen we informatie vinden?

Alle informatie is te vinden op de website www.wonenindeburgt.nl. Hier is tevens de mogelijkheid om aan te melden voor de nieuwsbrief en interesse op te geven voor specifieke woningen, zoals starterswoningen.

6. Hoe vindt de verkoop plaats van de woningen?

De woningen binnen het project worden op verschillende manieren aangeboden. Voor de huurwoningen geldt dat deze worden verhuurd via een woningcorporatie. De toewijzing vindt plaats conform de reguliere procedures voor sociale huur, waarbij onder meer inschrijving en toewijzing op basis van passendheid en inschrijfduur bepalend zijn.

Voor de sociale koopwoningen wordt gewerkt met het systeem van Koopgarant, in lijn met het geldende gemeentelijke beleid. De verkoop van deze woningen vindt plaats via loting, zodat iedere geïnteresseerde die voldoet aan de criteria een gelijke kans heeft op toewijzing.

De vrije sector koopwoningen worden aangeboden via inschrijving. Afhankelijk van de mate van belangstelling kan er bij deze categorie woningen eveneens worden overgegaan tot loting, om op een transparante en eerlijke wijze tot toewijzing te komen.

De verkoop van de woningen zal worden begeleid door projectmakelaars. Deze makelaars zijn op dit moment nog niet aangewezen. Zodra de selectie heeft plaatsgevonden, zullen zij het verkoopproces verder oppakken. De planning en toewijzing worden afgestemd met de ontwikkelende partijen.

5. Conclusie en vervolgproces

Nadat de tweede informatieavond was gehouden, zijn op de website www.wonenindeburgt.nl alle panelen gedeeld. Geïnteresseerden kunnen zich tevens inschrijven voor de nieuwsbrief.

Nog twee weken de mogelijkheid om via de website een inhoudelijke reactie op het plan te geven. Wel/geen gebruik van gemaakt.

Van de twee bijeenkomsten is onderhavig verslag gemaakt met het inhoudelijke resultaat. Het verslag hierboven bevat ook inhoudelijke afweging en beantwoording van ingekomen (inhoudelijke) reacties. Deze afwegingen hebben niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen op het plan.

Conclusie participatie directe omgeving

Tijdens de informatieavond zijn veel vragen gesteld door de aanwezigen. Over het algemeen was de algemene indruk positief en werd de fraaie uitwerking van het plan nadrukkelijk gewaardeerd. De aanwezigen spraken hun tevredenheid uit over de kwaliteit en de opzet van het project, waarbij werd benadrukt dat het plan een positieve toevoeging vormt voor de omgeving.

Er zijn geen zwaarwegende bezwaren geuit tegen het plan als geheel, noch tegen specifieke onderdelen ervan. Wel zijn er enkele inhoudelijke opmerkingen en suggesties naar voren gebracht. Deze reacties betroffen voornamelijk detailpunten en verbeteringsvoorstellen, maar hebben niet geleid tot bezwaren die aanleiding geven om het plan aan te passen.

Op basis van de informatieavond is bovendien gebleken dat er geen brede behoefte bestaat onder de omwonenden en andere betrokkenen om in een later stadium actief betrokken te worden bij de verdere uitwerking van het plan. Verdere participatierondes worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de participatie positief is verlopen en dat de reacties geen aanleiding vormen tot inhoudelijke wijzigingen van het voorliggende plan.

Conclusie participatie algemene informatieavond

De informatieavond is redelijk druk bezocht. De aanwezigen bestonden vrijwel uitsluitend uit belangstellenden voor een woning (woningzoekenden). Hiermee werd nogmaals benadrukt dat er een grote en urgente behoefte bestaat aan nieuwe woningen in het gebied en dat de realisatie van dit woningbouwplan in een duidelijke maatschappelijke behoefte voorziet.

Tijdens de bijeenkomst zijn geen zwaarwegende bezwaren naar voren gebracht. Ook zijn er geen wezenlijke aandachtspunten of kritiekpunten geuit met betrekking tot de inhoud of opzet van het plan. De reacties waren overwegend positief en gericht op de wens tot spoedige uitvoering.

Op basis van de tijdens de informatieavond verkregen input wordt geconcludeerd dat er geen aanleiding is om het plan op inhoudelijke gronden nader te heroverwegen of aan te passen. De participatie-avond heeft daarmee bevestigd dat het initiatief kan worden voortgezet zonder dat aanvullende inhoudelijke wijzigingen noodzakelijk zijn.

Slotconclusie en vervolg

Met de uitvoering van het participatieplan en de georganiseerde bijeenkomsten, de weergave in dit participatieverslag en de inhoudelijke afwegingen die hierin zijn opgenomen op basis van ontvangen reacties, wordt voorzien in de voorgeschreven participatie van de omgeving zoals de gemeente dat volgens haar richtlijnen voorstaat. Het resultaat met dit verslag wordt toegevoegd aan de planologische onderbouwing dat aan de raad ter besluitvorming wordt voorgelegd. Op deze wijze kan het resultaat van de participatie worden meegenomen in de besluitvorming.

De gevolgde participatie hebben geen aanleiding gegeven te overwegen het plan (al dan niet op onderdelen) aan te passen. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de gemeente Barneveld. Op basis van dit resultaat is het gepresenteerde plan (versie VO, d.d. 4 september 2024) verder uitgewerkt tot een definitief plan. Ambtshalve zijn er ook nog opmerkingen geplaatst. Dit heeft geleid tot zeer marginale aanpassing van het plan op enkele onderdelen. Het definitieve plan, waarmee het voornemen is om de planologische procedure te starten, is hieronder opgenomen/of t.z.t in procedure of website te zien.