

Participatieverslag

Naam plangebied	:	Broedershof Echteld
Betreft	:	Informatieavond Broedershof
Datum	:	19 juni 2025
Locatie	:	Dorpshuis Echteld, Voorstraat 10

Aanleiding van de participatie

In Echteld is Whoon (voormalig Van Wanrooij) samen met de gemeente reeds enige jaren het nieuwbouwplan Broedershof aan het voorbereiden. Voor het dorp is het plan van circa 42 woningen een zeer gewenste toevoeging aan het woningaanbod in zowel de koop en huursector. Zowel door starters, doorstromers als door senioren is er een grote vraag naar woningen. Met dit plan beantwoorden we aan deze vraag en zorgen we ervoor dat er in het dorp doorstroming op gang komt waardoor ook bestaande woningen beschikbaar komen voor starters en gezinnen.

Als onderdeel van de participatie hebben we een omgevingsdialoog georganiseerd in de vorm van een bewonersavond. Deze avond, met als doel het dorp te informeren en vragen te beantwoorden over het plan Broedershof, heeft plaatsgevonden op donderdag 19 juni jl. in het Dorpshuis te Echteld. Om de bewoners en omwonenden goed te woord te kunnen staan hebben we naast de gemeente ook de stedenbouwkundige en civiel adviseur gevraagd aanwezig te zijn op deze avond.

Middels informatiepanelen in de vorm van foamborden hebben we met 8 personen circa 100 mensen kunnen bijpraten over het plan en hun vragen kunnen beantwoorden. Bij binnenkomst hebben we QR codes opgehangen waarmee mensen hun aanwezigheid kenbaar konden maken en wij de aanwezigheid hebben bijgehouden. Na de informatieavond hebben we deze mensen een bedankmail gestuurd en hen de mogelijkheid geboden om vragen te stellen die tijdens de avond niet zijn beantwoord.

Verslag van participatie met de omgeving (cf. opzet gemeente Neder-Betuwe)

1. *Heeft u een omgevingsdialoog georganiseerd rond uw plan?*
Ja, zoals hierboven op deze pagina is beschreven hebben we een middag/avond georganiseerd in het Dorpshuis om omwonenden, bewoners en/of geïnteresseerden te informeren over het plan.
2. *Wie heeft u bij de omgevingsdialoog betrokken? Welke direct en indirect betrokkenen heeft u uitgenodigd?*
We hebben de gemeente, stedenbouwkundigen, civiel adviseurs, de dorpsraad en bedrijven uit de omgeving betrokken bij de omgevingsdialoog. Deze partijen waren grotendeel aanwezig op de avond. Daarnaast zijn er circa 100 bewoners, omwonenden en geïnteresseerden op de avond aanwezig geweest.
3. *Hoe heeft u direct en indirect betrokkenen geïnformeerd en uitgenodigd? Met welke middelen en via welke media?*
We hebben circa 450 huis aan huis uitnodigingen laten bezorgen in het dorp en aan omwonenden. Op social media hebben we de avond kenbaar gemaakt en middels onze eigen kanalen.
4. *Wie heeft daadwerkelijk deelgenomen aan de participatie?* Zie hiervoor punt 2.
5. *Hoe heeft u de omgevingsdialoog uitgevoerd? Welke instrumenten en tools, middelen en media heeft u ingezet?*
We hebben in het Dorpshuis alle genodigden ontvangen. Hier hebben we middels informatiepanelen het plan toegelicht. De situatietekening, sfeerbeelden en doorsneden van de wijk hebben we toegelicht. Op het projectiescherm hebben we plattegronden laten zien van de beoogde woningtypes. Daarnaast hebben we gebruik gemaakt van onze website en divers social media kanalen.
6. *Wat zijn de opbrengsten van de omgevingsdialoog? Welke kansen en mogelijkheden en ook bezwaren en zorgen ziet de omgeving bij uw plan? Wat zijn de standpunten van betrokkenen?*
Tijdens de bewonersavond hebben we het plan toegelicht en mensen de ruimte gegeven om 1 op 1 aan ons vragen te stellen of zorgen te uiten. Er lijken vanuit de aanwezigen

geen bezwaren op het plan te zijn. Betrokkenen vinden het met name van belang dat het plan aansluit op de wensen van de bewoners van Echteld. Dit betekent dat er volgende woningen voor starters, doorstromers en senioren gewenst zijn.

7. *Heeft u de opbrengsten van de omgevingsdialoog (op onderdelen) verwerkt in uw plan, bijvoorbeeld met een aanpassing?*
In het verleden zijn er al diverse aanpassingen gedaan zoals het inpassen van meer groen, speelgelegenheid en meer seniorenwoningen. Na de laatste bijeenkomst is gebleken dat mensen naast seniorenwoningen ook interesse hebben in 'doorstroom-woningen' zoals tweekappers of vrijstaande woningen bestemd voor gezinnen. We hebben daarom in de regels van het omgevingsplan de mogelijkheid opgenomen om aan de kant van de Ooisestraat woningen te kunnen realiseren met 3 bouwlagen i.p.v. 2 lagen.
8. *Op welke manier heeft u de omgeving, waaronder de deelnemers aan de omgevingsdialoog, op de hoogte gesteld van de opbrengsten van de omgevingsdialoog en de manier waarop u deze heeft verwerkt in uw plan?*
Door het versturen van een digitale vragenlijst waarmee we de aanwezigen hebben bedankt voor hun bezoek. Daarnaast hebben we enkele vragen gesteld en de mogelijkheid geboden om opmerkingen op het plan te maken.
9. *Hoe hebben de deelnemers gereageerd op de terugkoppeling?*
Niet veel reacties. We hebben tijdens de avond wel uitvoerig met eenieder kunnen spreken, vragen beantwoord en meer kunnen vertellen over proces en planning.
10. *Verspreiding uitnodiging; Waren (direct) betrokkenen/belanghebbenden op de hoogte van omgevingsdialoog?*
Ja, we hebben huis/aan/huis flyers met uitnodiging en QR code laten bezorgen zodat bewoners en omwonenden van het dorp op de hoogte zijn gebracht van de middag.
11. *Zijn de belangrijkste partijen uit de omgeving betrokken? (buren, direct betrokkenen/belanghebbenden, mensen die er het meest direct gevolgen/last van ondervinden)*
Ja, zie punt 2.
12. *Waren de deelnemers een goede afspiegeling van de omgeving van je plan?*
Ja, er is een grote diversiteit aan leeftijden aanwezig geweest.
13. *Heeft iedereen die dat wilde (en belanghebbend was), kunnen reageren op het plan?*
Zijn ook minder mondige of minder digitaal vaardige mensen in de gelegenheid geweest te reageren?
Vanwege de grote aanwezigheid vanuit ons (gemeente, adviseurs, dorpsraad, projectontwikkelaar) is er voldoende ruimte geweest om 1 op 1 vragen te kunnen stellen.
14. *Is de inspanning om de omgeving te betrekken in verhouding tot de impact van het initiatief, activiteit of plan?*
Het betrekken van de omgeving wordt zeer gewaardeerd aangezien dit plan al circa 20 jaar beoogd is om te realiseren. Mensen hopen dus dat er nu schot in de zaak komt en dat er weer doorstroming van woningen op gang komt.
15. *Was het voor de deelnemers duidelijk waarop zij wel en geen invloed hebben en waarom?*
Ja, dit is vooraf kenbaar gemaakt. Hierdoor is er geen sprake geweest van miscommunicatie en alle ruimte om uitleg te kunnen geven over het proces, planning en uitvoering.
16. *Heeft de initiatiefnemer de opbrengsten van de participatie gedeeld met de omgeving en de deelnemers in het bijzonder?*
Nee, aangezien er geen aanpassingen zijn gedaan aan het plan hebben we de reacties van de deelnemers niet gedeeld.
17. *Herkennen de deelnemers (en i.h.b. de direct betrokkenen/belanghebbenden) aan de omgevingsdialoog zich in de terugkoppeling ofwel het overzicht van instemmingen, zorgen en bezwaren? Ja, de woningen die zijn gepresenteerd sluiten aan bij de wens van de deelnemers. Er is wel aandacht gevraagd voor de waterhuishouding. Hier zullen wij voldoende onderzoek naar doen.*
18. *Gaf iedereen in vrijheid zijn mening?*
Ja, er was voldoende ruimte, ook 1 op 1, om meningen te kunnen geven.
19. *Wat heeft initiatiefnemer gedaan met instemmingen, zorgen en bezwaren en waarom?*
In het verleden zijn er bezwaren geweest, met name in het kader van spuitzoneringen. Het plan is daardoor flink op de schop gegaan, er zijn minder woningen en er is meer groen in het plan opgenomen. Daarnaast hebben we de beneden boven woningen geïntroduceerd waarmee we naast senioren ook starters een plek in Broedershof kunnen bieden.

Bijlagen

Uitnodigingsbrief bewonersavond

Aan de bewoners van dit adres
Adres
postcode woonplaats

Datum:	26-05-2025	Behandeld door:	RJ Haandrikman
Kenmerk:	Broedershof Echteld	Doorkiesnummer:	073-5340400
Betreft:	Informatieavond Broedershof te Echteld	E-mailadres:	info@vanwanrooij.nl

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij willen wij u als buurtbewoner uitnodigen voor een informatieavond om de stand van zaken van woningbouwplan Broedershof te Echteld aan u toe te lichten.

De laatste maanden zijn we druk bezig geweest met de gemeente en stedenbouwkundigen om het vernieuwde plan met 41 woningen klaar te maken voor de omgevingsplanprocedure (voorheen bestemmingsplan genoemd). Het plan bestaat uit een divers aanbod van duurzame en toekomstbestendige woningen in een groene setting, welke we graag aan u presenteren.

Er is veel aandacht besteed aan de ligging van de woningen waarbij groen en water een belangrijke functie in de inrichting hebben gekregen. Dit draagt bij aan een gezonde en prettige leefomgeving.

Wij verzoeken u om middels de onderstaande QR code danwel website onderaan de brief u aan te melden voor deze avond.

Informatiebijeenkomst

De informatiebijeenkomst vindt plaats op donderdag 19 juni in Dorpshuis De Hoge Hof, Voorstraat 10 te Echteld. Inloop vanaf 17.00 tot 19.00 uur.

Wij hopen u op deze avond nader kunnen informeren.

Via de volgende link kunt u een tijdslot te reserveren voor de informatieavond.



Link website: www.bit.ly/Echteld-Broedershof

Met vriendelijke groet,

Van Wanrooij Projectontwikkeling

Informatieborden tijdens de bewonersavond



Sfeerimpressie

Ontwikkeling Broedershof
te Echteld

Architectuur

Vijstaande woningen en tweekappers aan Golestraat



Rijwoningen



Beneden-bovenwoningen



* Beneden bovenwoningen met materiaal- en kleurgebruik gelijk aan rijwoningen



Voorbeeld plattegrond benedenwoning Voorbeeld plattegrond bovenwoning

Buitenruimte



Q&A ter voorbereiding van inloopbijeenkomst Broedershof Echteld
Donderdag 19 juni 2025

1. Over de nieuwe woonwijk en de huidige plannen

Hoe komt de nieuwe woonwijk eruit te zien?

Er is een nieuw stedenbouwkundig ontwerp van de woonwijk welke rekening houdt met de afstanden t.o.v. de omliggende fruitboomgaarden (50 meter spuitzonering). Dit plan vormt de basis voor de aanpassing van het omgevingsplan. Het ontwerp is nog niet definitief en wordt de komende periode aangescherpt onder andere met de invulling van de groene buitenruimte.



Welke soorten woningen worden er gebouwd?

- Rijwoningen/ hoekwoningen
- Beneden-boven woningen
- Tweekappers senioren
- Vrijstaande woningen

Alle woningen (behalve de bovenwoningen) hebben een eigen tuin en zijn dus 'grondgebonden'. Ze zijn daarnaast maximaal 3 woonlagen hoog. Er komt dus geen hoogbouw in de vorm van bijvoorbeeld appartementen.

Elektrisch laden

Er moet minimaal 1 laadpaal aangelegd worden in de nieuwe wijk (parkeerkoffers).

Hoe wordt er rekening gehouden met duurzaamheid en groene initiatieven in de ontwikkeling van de woonwijk?

De toekomstige woningen worden uitgevoerd met een zeer duurzame installatie waaronder een warmtepompinstallatie en warmte-terugwin-installatie. We streven ernaar om het openbaar gebied een zo groen mogelijk karakter mee te geven.

2. Over de verhuur en verkoop van de woningen

Wanneer gaan de koopwoningen in de verkoop? En hoe geef ik door dat ik interesse heb? Volgens de huidige planning start medio eind Q3 2026 de verkoop van de koopwoningen. Als het bijna zover is, ontvangen mensen hierover informatie via de nieuwsbrief.

Wanneer gaan de huurwoningen in de verhuur?

De huurwoningen zullen t.z.t. door derde partijen in verhuur genomen worden. Over het algemeen start de verhuur enkele maanden vóór oplevering van de betreffende woningen.

Wat zijn de maximale prijzen van alle woningen?

De prijzen zijn niet gelimiteerd en zullen t.z.t. worden bekendgemaakt middels circa vanaf prijzen.

Hoe kan ik voorrang krijgen op een koopwoning?

Van Wanrooij geeft geen garantie op een woning. Om de meeste kans te maken, zullen geïnteresseerden aan de eisen moeten voldoen:

- Te zijner tijd een voorinschrijving op de verkoop moeten doen;
- Te zijner tijd tijdig een geldige en toereikende financiële scan moeten uploaden.

Bij meerdere gelijkgestemde kandidaten wordt er geloot.

3. Over het participeren/meedenken

Wat ligt al vast en waar kan ik over meedenken?

Het stedenbouwkundig ontwerp dat er nu ligt, ligt in grote lijnen vast en wordt de komende periode aangescherpt. Over het huidige ontwerp zijn met de gemeente al afspraken gemaakt. Maar als (toekomstig) bewoner, als burens of als inwoner van Echteld zijn we wel benieuwd naar eventuele suggesties of ideeën over:

1. De stijl van de architectuur van de woningen;
2. De inrichting van de groene buitenruimte (groen en speelgelegenheden).

De ontvangen suggesties worden door Van Wanrooij Projectontwikkeling in overweging genomen. Wanneer het past en het een verrijking van het plan is, nemen we het mee in de verdere uitwerking van de plannen.

4. Over de planning/het proces

Wat gaat er de komende tijd gebeuren?

De procedure van een ruimtelijk initiatief begint bij de Intaketafel van de gemeente. Daar wordt een beoordeling gemaakt van de wenselijkheid en de haalbaarheid van het initiatief. Onderdeel van de haalbaarheid is ook het houden van een omgevingsdialoog met de omgeving van het initiatief door Van Wanrooij. Het college van B&W is bevoegd om de voorbereiding te doen voor het wijzigingen van een omgevingsplan.

Ondertussen worden de plannen verder uitgewerkt, wordt er een beeldkwaliteitsplan gemaakt en worden onderzoeken uitgezet (bijvoorbeeld naar flora en fauna, bodemonderzoek en archeologie). Wanneer de resultaten bekend zijn, zal er een voorontwerp van het Tam-Imro plan en het beeldkwaliteitsplan in procedure gaan, gedurende 4 weken. Daarna is het mogelijk dat eventuele inspraakreacties nog verwerkt worden in het plan.

Als de Omgevingsdialoog/Tam-Imro plan/beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan definitief zijn starten we de "officiële" procedure, ter vaststelling door de gemeenteraad, zodat alle stukken onderdeel zijn van de procedure. Naar verwachting zal dit eind 2025 plaatsvinden. Het plan ligt dan 6 weken ter inzage. Na de beoordeling en verwerking van de resultaten/eventuele zienswijzen zal het plan richting de gemeenteraad gaan ter vaststelling. Daarna is er nog een beroepstermijn van 6 weken.

Volgens de huidige planning start eind Q3 2026 de verkoop van de koopwoningen. Medio Q3 2027 zal begonnen worden met de bouw van de eerste woningen.

Reactieformulier



Nieuwbouwplan 'Broedershof' Echteld

Hartelijk dank voor je aanwezigheid bij de informatiebijeenkomst over
nieuwbouwplan Broedershof in Echteld op donderdag 19 juni jl..
We waarderen je bezoek en interesse.

Deel jouw reactie

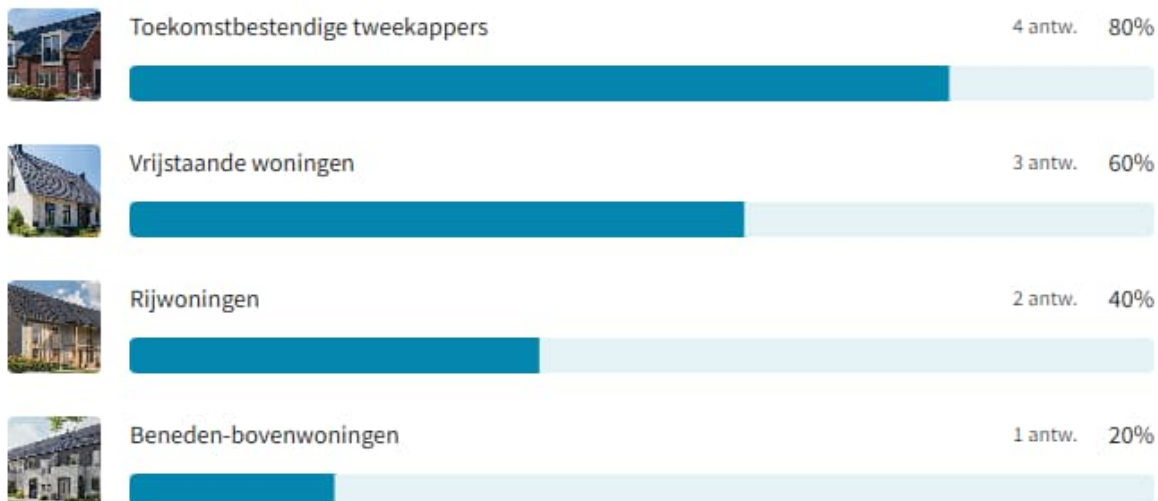
We bieden je graag de mogelijkheid om jouw reactie over
nieuwbouwplan Broedershof te geven.
We stellen het op prijs als je jouw mening met ons wilt delen.

Reactie plaatsen druk op **Enter** ↵

Uitslag reactieformulier

Welke foto spreekt je het meeste aan?

5 van 5 mensen hebben deze vraag beantwoord



Waarom spreekt dit je het meeste aan?

5 van 5 mensen hebben deze vraag beantwoord

Ik en mijn vriend zijn beginners, dus zouden dit graag als start willen kopen.

De ligging op de tekeningen zagen er wel positief uit

Eindelijk iets voor starters en senioren

Ik ben een:

5 van 5 mensen hebben deze vraag beantwoord

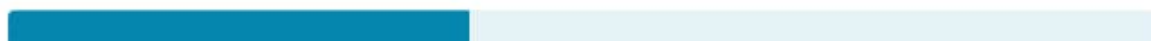
Geïnteresseerde buurtbewoner

3 antw. 60%



(potentieel) Woningzoekende

2 antw. 40%



Belanghebbende

0 antw. 0%



Indien woningzoekende:

In wat voor een woningtype heb jij mogelijk interesse?

2 van 5 mensen hebben deze vraag beantwoord

1. Toekomstbestendige tweekapper

2 antw. 100%



2. Rijwoning

2 antw. 100%



3. Hoekwoning

1 antw. 50%

