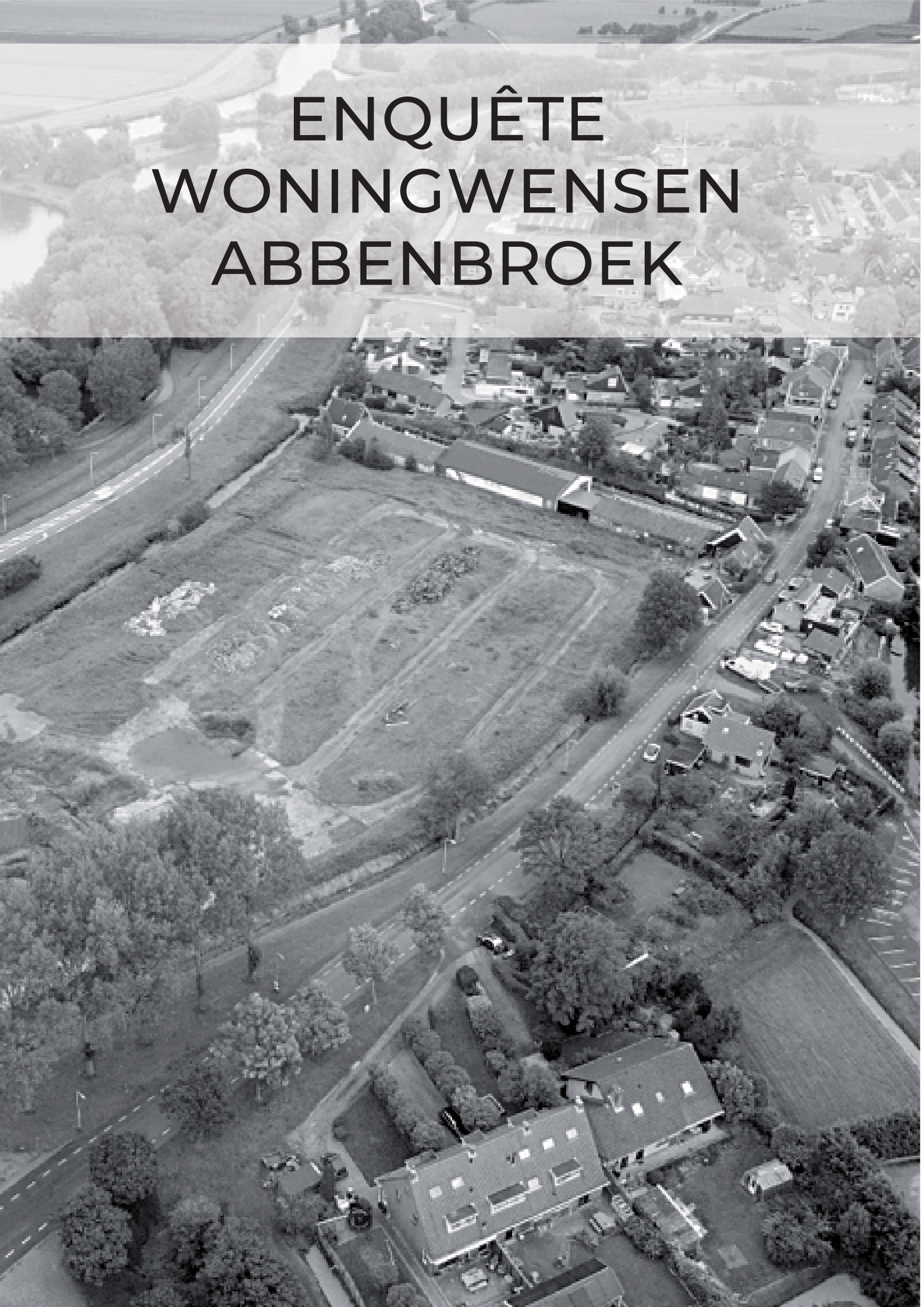
Bijlage 6

Overzicht Activiteiten inzake Bewonersparticipatie

Datum	Contact met	Omschrijving
Gedurende 2019	Directe omwonenden	Privébezoeken aan huis met toelichting dat het terrein aan de Gemeenlandsedijk 31 opgeruimd/gesaneerd zou gaan worden en geschikt gemaakt voor woningbouw.
23-04-2020	Directe omwonenden	Aankondiging Sanering, terrein Gemeenlandsedijk 31
08-11-2020	Enquête woningwensen aan alle inwoners Abbenbroek	Vragen: een aantal basisgegevens, zoals namens wie de enquête werd ingevuld, gezinssamenstelling, welk type men nu woont, of men binnen 2 jaar zou willen verhuizen. Indien laatste vraag positief beantwoord, de volgende vragen: wat de verhuisreden zou zijn, en vragen aan welke eisen de nieuwe woning zou moeten voldoen. Geïnteresseerden hebben contactgegevens verstrekt om op de hoogte gehouden te worden over de verdere stappen in het project.
31-03-2021	Inwoners van Abbenbroek	Brief van Wethouder RO inzake de ontwikkeling van het terrein.
Eind januari 2021	Kernplatform Abbenbroek	Presentatie en bespreking plannen terrein aan de Gemeenlandsedijk 31, Abbenbroek
Voorjaar 2021	Directe omwonenden	Contact om de bestaande woningen te fotograferen als 0-meting in verband met eventuele schade aan de woningen door de activiteiten op het terrein.
06-04-2021	Lijst van de geïnteresseerden	Nieuwsbrief nieuwe bouw: informatie over de sanering, het stedenbouwkundig plan
12-01-2022	Lijst van geïnteresseerden	Nieuwsbrief update: informatie dat er nog weinig nieuws te melden was rond de nieuwbouwplannen, informatie over voortgang sanering

ENQUÊTE WONINGWENSEN ABBENBROEK



Aan de Gemeenlandsedijk Noord in Abbenbroek wordt gewerkt aan de sanering van het industrieterrein, dat bij de meeste bewoners bekend staat als het **“Van Hamburg-terrein”** met de bedoeling hier huizen op te bouwen. De ontwikkeling van dit terrein gebeurt vanuit een aantal particuliere initiatiefnemers, die als uitgangspunt hebben: **het behoud van de school, de supermarkt, het dorpshuis, diverse verenigingen, etc. door het aantrekkelijk te houden om in Abbenbroek te (blijven) wonen.**

Om inzicht te krijgen in de behoefte aan de diverse mogelijke woningtypen, willen wij graag d**e woonwensen van de huidige bewoners in kaart brengen**. Dat doen wij via deze enquête met het verzoek deze uiterlijk maandag, 16 november a.s. in te leveren bij Jelle Corpeleijn – Ring 4 in Abbenbroek, die als projectleider optreedt. Indien u de voorkeur heeft de vragenlijst digitaal te ontvangen en in te zenden, dan kunt u dat aanvragen via **jelle@abacusciviel.nl**. De enquête wordt u dan per direct toegezonden.

Start vragenlijst – vink het meest passende antwoord aan.

Basisgegevens

Voor of namens wie vult u deze enquête in?
- ☐ Voor uzelf
- ☐ Nog thuiswonende kinderen die binnen 2 jaar willen verhuizen.
- ☐ Familieleden/kennissen, die weer terug willen keren naar Abbenbroek.
- ☐ Inwoner(s) van een andere gemeente, die niet eerder in Abbenbroek hebben gewoond.

Wat is uw gezinssamentelling?
- ☐ Eenpersoonshuishouden
- ☐ Een echtpaar of vaste partners zonder thuiswonende kinderen
- ☐ Een echtpaar of vaste partners met thuiswonende kind(eren)
- ☐ Eén ouder met één of meer thuiswonende kinderen
- ☐ Een andere samenstelling

In wat voor type woning woont u nu?
- ☐ Tussenwoning/rijwoning
- ☐ Hoekwoning
- ☐ Twee-onder-een-kapwoning
- ☐ Vrijstaande woning / villa
- ☐ Bungalow
- ☐ Levensloopbestendige woning
- ☐ Appartement / flat
- ☐ (Woon)boerderij
- ☐ Geen van deze

Verhuiswens en verhuisreden
Wilt u binnen 2 jaar verhuizen?*
- ☐ Beslist niet
- ☐ Eventueel wel, misschien
- ☐ Zou wel willen, kan niets vinden
- ☐ Beslist wel
- ☐ Ik heb reeds andere huisvesting/woning gevonden

***Indien u op deze vraag geantwoord heeft met "Beslist niet", dan zijn de volgende vragen verder niet van toepassing en danken wij voor het verstrekken van de gegevens.**

Wat zou de belangrijkste verhuisreden voor u zijn?
- ☐ De huidige woning is te klein
- ☐ De huidige woning is te groot
- ☐ U wilt een woning huren
- ☐ U wilt een woning kopen
- ☐ U wilt een tuin
- ☐ U wilt geen tuin meer
- ☐ U wilt een ander type woning
- ☐ Andere reden

Kenmerken Gewenste Woning
De volgende vragen gaan over de kenmerken van uw toekomstige woning.

Wat voor soort woning/woonruimte zoekt u?
- ☐ Tussenwoning/rijwoning
- ☐ Hoekwoning
- ☐ Twee-onder-een-kapwoning
- ☐ Vrijstaande woning / villa
- ☐ Bungalow / patiowoning
- ☐ Appartement / flat
- ☐ Woning met extra voorzieningen
- ☐ Geen van deze

Bij mijn volgende huis wil ik graag (kruis in dit geval maximaal 4 keuzes aan)

- ☐ Een levensloopbestendige woning (gelijkvloers, rolstoeltoegankelijk, etc.
- ☐ Voldoende bergruimte
- ☐ Een duurzame woning (goede isolatie, efficiënte apparatuur en/of zonnepanelen)
- ☐ Een extra kamer die ik kan gebruiken als hobby- werk of logeerkamer
- ☐ Een ruime tuin
- ☐ Zelf (laten) bouwen/ontwerpen van een woning
- ☐ Een afgewerkte en gedetailleerde woning
- ☐ Wonen in een woongroep waar ik voorzieningen deel met gelijkgestemden
- ☐ Een luxe woning met bijvoorbeeld een open haard, ligbad, inloopkast, etc.
- ☐ Gezamenlijke buitenruimte met andere bewoners
- ☐ Een mogelijkheid bij het huis te kunnen parkeren

Bent u op zoek naar een huurwoning of naar een koopwoning?

- ☐ Huurwoning
- ☐ Koopwoning
- ☐ Beide/maakt niet uit

Hoeveel mag de huurprijs van de gewenste woning per maand bedragen?
Zonder gas/water/elektriciteit/service

- ☐ Minder dan € 664,- per maand
- ☐ € 664,- tot € 800,- per maand
- ☐ € 800.- tot € 1000,- per maand
- ☐ € 1000,- tot € 1200,- per maand
- ☐ € 1200,- tot € 1500,- per maand
- ☐ Meer dan € 1500 per maand

In welke prijscategorie zou u een woning willen kopen?

- ☐ Minder dan € 225.000
- ☐ € 225.000 – € 350.000
- ☐ € 350.000 – € 475.000
- ☐ € 475.000 – € 500.000
- ☐ € 500.000 – € 545.000
- ☐ € 545.000 en hoger

Dit is het einde van de enquête.
De door u verstrekte informatie zal als vertrouwelijk worden behandeld.
Wij danken u voor uw medewerking.

Indien u op de hoogte gehouden wilt worden over de verdere stappen in dit project, dan kunt u dit bij Jelle Corpeleijn kenbaar maken, via jelle@abacusciviel.nl.

Vooralsnog verloopt de communicatie per e-mail, omdat we nog in de saneringsfase zitten en er vervolgens gestart zal worden met de aanvraag tot wijziging van de bestemming van het terrein. Deze procedure neemt gewoonlijk circa 12 maanden in beslag.
Zodra er echter meer concreet is, kunnen en willen wij u graag verder informeren. Wij denken hierbij aan een informatieavond of een speciale facebook-pagina.

Enquête woningwensen Abbenbroek

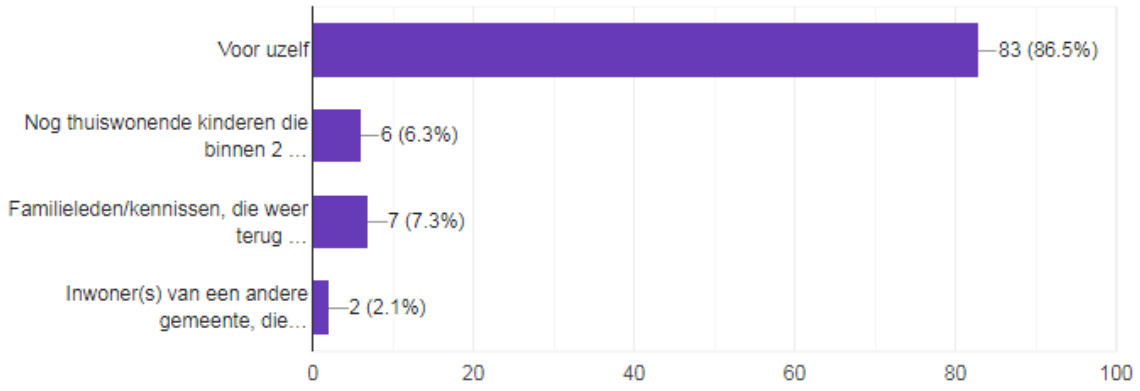
Belangrijkste uitkomst:

- De response was aanzienlijk, op 560 enquêteformulieren hebben wij 99 reacties ontvangen.
- De meesten hebben de enquête voor zichzelf ingevuld. Veelal vaste partners zonder kinderen (60,8%) gevolgd door vaste partners met kinderen (22,7%).
- Alle woningtypes zijn wel vertegenwoordigd, waarvan het merendeel rij- en hoekwoning, 2-onder-1-kap of vrijstaand. Met een flat, zal een boven-/onderwoning bedoeld worden.
- Van degene die “beslist niet” hebben ingevuld, gaat het om vaste partners met dan wel zonder kinderen en die in een 2-onder-1-kap of vrijstaande woning wonen.
- Qua verhuisreden lijkt het erop dat men naar een levensbestendige woning zou willen verhuizen. Dit komt ook overeen met de aangegeven woonwensen; bungalow/patiowoning, flat/appartement. Daarnaast zijn ook eengezinswoningen (tussen/hoek) en 2-onder-1-kap gewenst.
- De meest belangrijke kenmerken voor de nieuwe woning zijn: levensloopbestendig, parkeren op eigen terrein, extra kamer, duurzaamheid en goede afwerking/gedetailleerde woning.
- De meesten willen een woning kopen in de prijscategorie € 225.000 – € 350.000 (55,4%). Vervolgens de prijscategorie € 350.000 – € 475.000 (26,2%) en dan onder de € 225.000 (12,3%).
- Qua huur gaat de voorkeur uit naar huur tussen de € 664,- en € 800,- per maand (36,4%). Vervolgens € 800 – € 1000 per maand (30,3%) en dan minder dan € 664,- (18,2%)

Basisgegevens:

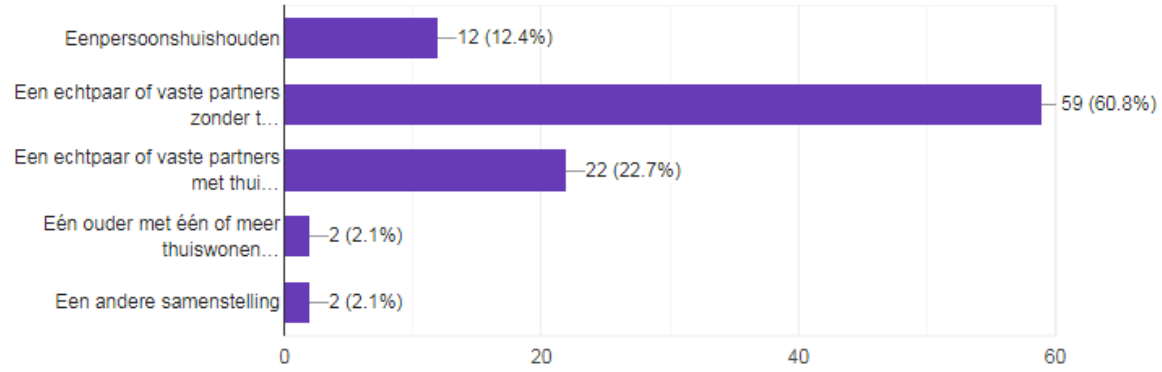
Voor of namens wie vult u deze enquête in?

96 responses



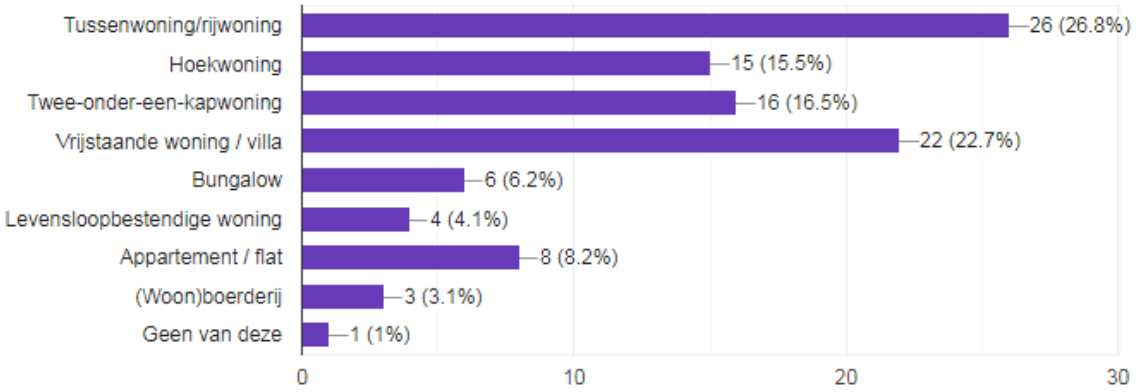
Wat is uw gezinssamentelling?

97 responses



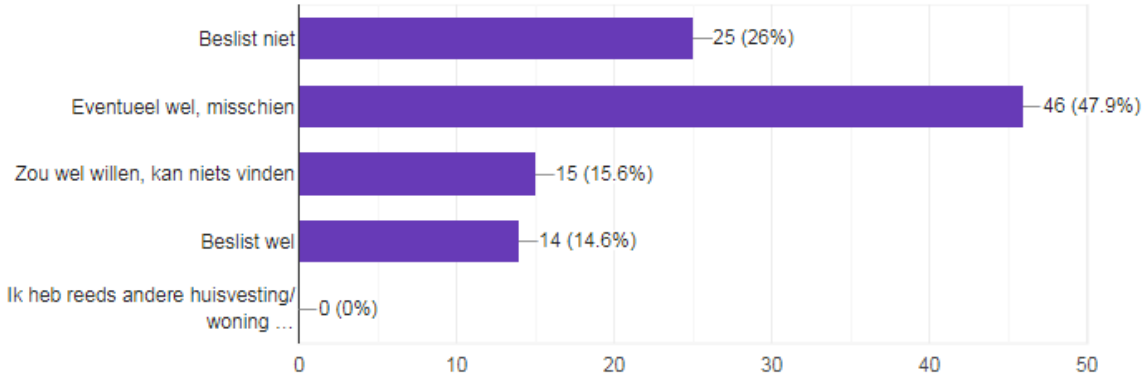
In wat voor type woning woont u nu?

97 responses



Wilt u binnen 2 jaar verhuizen?*

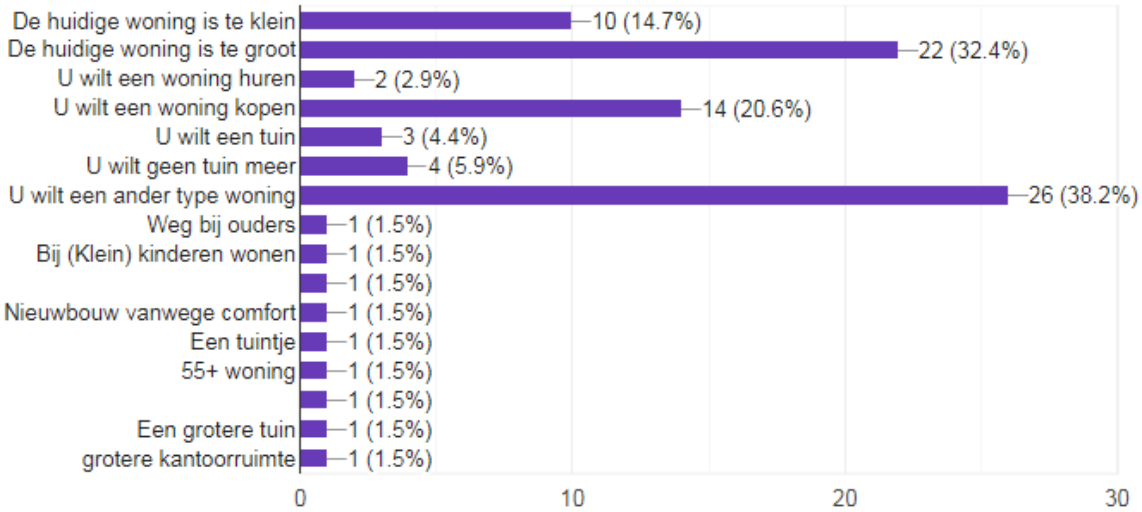
96 responses



Verhuiswens en verhuisreden

Wat zou de belangrijkste verhuisreden voor u zijn?

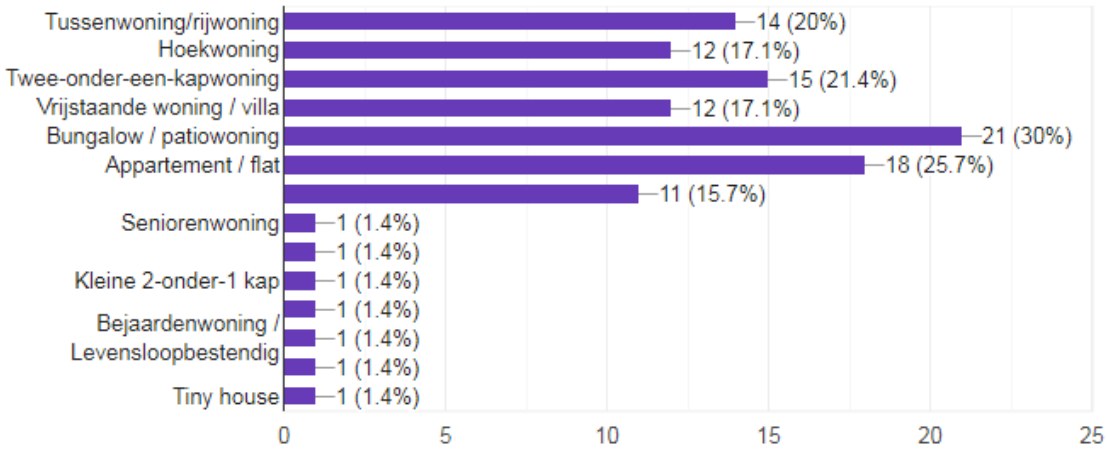
68 responses



Kenmerken gewenste woning

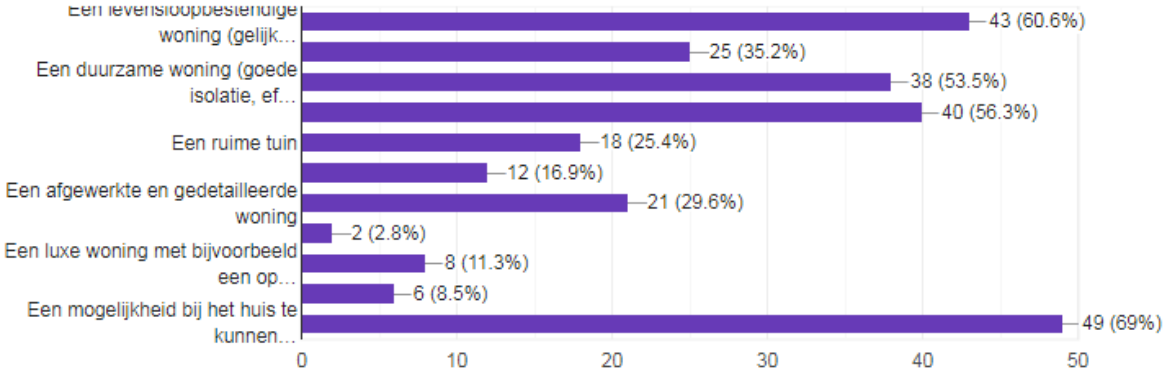
Wat voor soort woning/woonruimte zoekt u?

70 responses



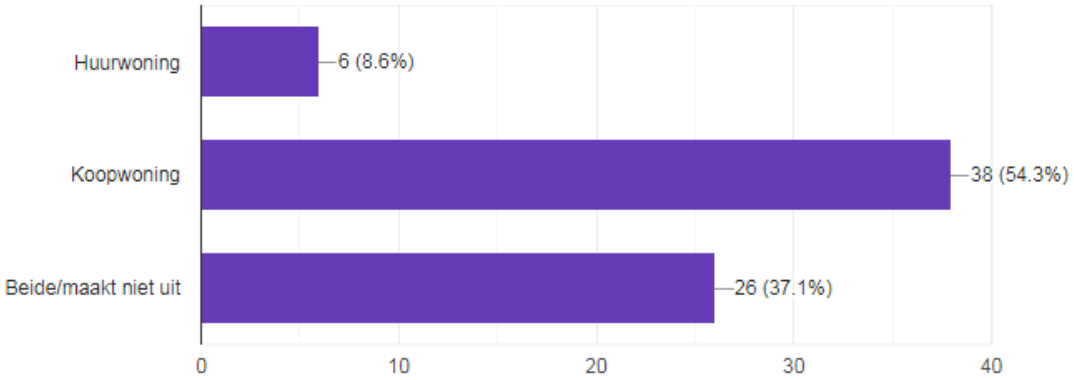
Bij mijn volgende huis wil ik graag (kruis in dit geval maximaal 4 keuzes aan)

71 responses



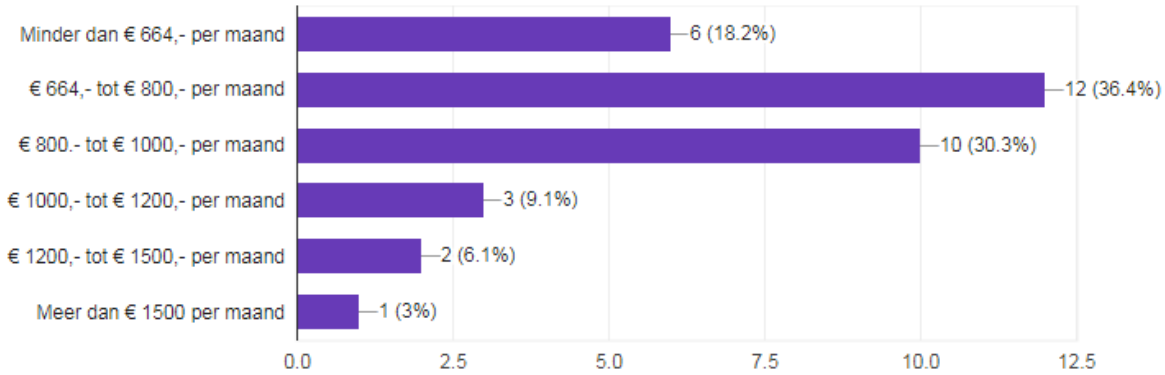
Bent u op zoek naar een huurwoning of naar een koopwoning?

70 responses



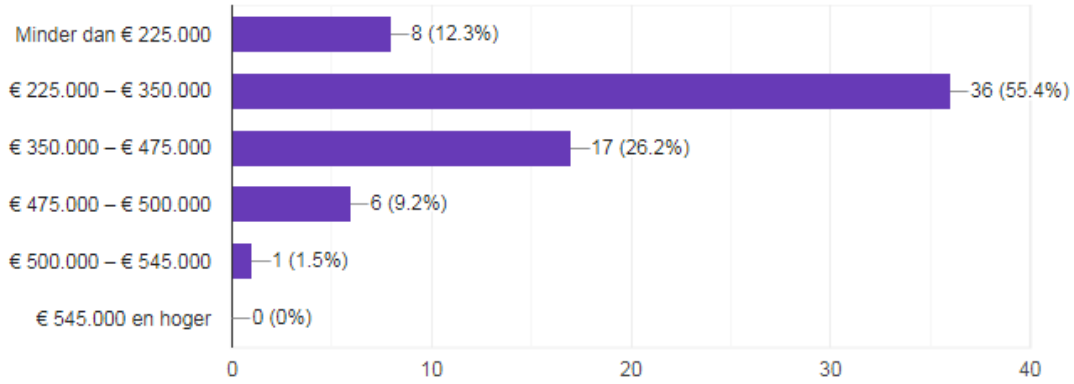
Hoeveel mag de huurprijs van de gewenste woning per maand bedragen?Zonder gas/water/elektriciteit/service

33 responses



In welke prijscategorie zou u een woning willen kopen?

65 responses



5 APRIL 2021 | NIEUWSBRIEF

NIEUWBOUWPROJECT ABBENBROEK

Beste geïnteresseerde in het nieuwbouwproject in Abbenbroek,

Met trots kan ik u melden dat de gemeente Nissewaard afgelopen week formeel heeft verklaard haar medewerking te willen gaan verlenen aan de nieuwbouwplannen. Daarmee is een belangrijke hobbel genomen in het proces. Eigenlijk is dit het officiële startsein voor het doorlopen van alle procedures. Het bestemmingsplan kan nu aangepast gaan worden en middels een GRO (Goede Ruimtelijke Onderbouwing) moeten wij gaan aantonen dat we voldoen aan alle voorwaarden die vanuit de Wet en vanuit de gemeente aan het nieuwbouwproject gesteld worden.

Dat ik het hier heb over "het officiële startsein" klinkt misschien wat vreemd, omdat jullie als omwonenden al een aantal activiteiten op het plangebied hebben kunnen waarnemen. Dat klopt; achter de schermen is er al veel gedaan om de nieuwbouw überhaupt mogelijk te maken. Eén van de meest zichtbare en belangrijke actie is de sanering van het gebied geweest. Doordat het gebied jarenlang in gebruik is geweest als industrieterrein was het gebied vervuild geraakt. Onder regime van DCMR is op basis van een saneringsbeschikking het gebied ontdaan van deze verontreinigingen. Althans, voor zeg 90%. Het eindrapport volgt nog, maar we zijn ver.

HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Een tweede belangrijke stap is dat met de beslissing van B&W om medewerking te gaan verlenen aan dit project, het stedenbouwkundige plan officieel geworden is. Achter de schermen is vanaf vorig jaar zomer is in samenwerking met architectenbureau HDK ontworpen en geschetst om het nieuwplan, dat er nu ligt, goedgekeurd te krijgen door de diverse afdelingen binnen gemeente Nissewaard. Omdat het nu officieel geworden is, willen we het natuurlijk als eerste met jullie als geïnteresseerden delen.

Het plan, zoals het er nu ligt, is ingevuld met typologieën. Dat betekent dat er gekeken is naar welk type woning er behoefte zou bestaan in Abbenbroek aan de hand van de door de gemeente ontwikkelde woonvisie en de toetsing via de enquete. Daarnaast is er natuurlijk gekeken naar de uitstraling van het plan. Wat past er in deze omgeving, grenzend aan het natuurgebied de Bernisse. Hoe de woningen er uiteindelijk gaan uitzien, wie ze gaat bouwen en ook heel belangrijk wat de woningen moeten gaan kosten, daarover is op dit moment nog niets bekend.

Het stedenbouwkundige plan kan ik wel met jullie delen. Dat plan zal vanaf nu ook vaker gepubliceerd gaan worden, omdat alle onderwerpen waarover de gemeenteraad beslist, openbaar gemaakt worden.

Tot zover de stand van zaken. Er was tot op heden nog niets concreets te melden en we zijn blij met deze belangrijke stappen. Maar we zijn er nog niet. Als ik de meest gunstige planning hanteer, dan zouden we nog zeker een jaar nodig hebben om alle procedures te doorlopen. In het gunstigste geval zouden we dan in de zomer van 2022 kunnen gaan bouwen.

Als er nieuwe ontwikkelingen zijn, dan zullen we jullie daarover informeren.

Met vriendelijke groet,

Jelle Corpeleijn
Projectleider

12 januari 2022 Nieuwsbrief
NIEUWBOUWPROJECT ABBENBROEK

Beste geïnteresseerde in het nieuwbouwproject in Abbenbroek,

April 2021 was ik verheugd te kunnen melden dat het College van de gemeente Nissewaard op 28 april 2021 formeel had verklaard haar medewerking te willen gaan verlenen aan de nieuwbouwplannen op het oude Van Hamburg terrein in Abbenbroek. Namens de gemeente is er toen ook een brief naar de omwonende uitgegaan om dit plan bekend te maken.

Het feit dat u tot dit moment nog geen nieuwe nieuwsbrief ontvangen heeft, had er mee te maken dat het proces binnen de gemeente zeer moeizaam verloopt en een veel langere tijd in beslag neemt, dan wij hadden verwacht. Er was rond de nieuwbouwplannen niets te melden. Indien je kijk op de website van de Gemeente Nissewaard, vind je ook nog niets van het plan terug.

Voor mijn gevoel is de procedure met de gemeente formeel gestart met het Team Projecten op 12 november 2020 ten aanzien van de randvoorwaarden en richtlijnen richting een wijziging van het bestemmingsplan. Daarop volgenden een aantal bijeenkomsten waarbij wij de uitgangspunten en voorwaarden puntsgewijs moesten doorlopen en kijken of we daaraan konden voldoen. Het eindresultaat was een voorbereiding van een document richting het college voor het principeakkoord en een concept anterieure overeenkomst met gemeente Nissewaard.

In onze beleving was dit een kwestie van de puntjes op de juiste i en dan zou de aanvraag voor het wijzigen van het bestemmingsplan in gang gezet kunnen worden. In onze beleving een kwestie van weken, maanden hooguit.

In de tussentijd zijn wij doorgegaan met de saneringswerkzaamheden en heeft architectenbureau HdK de opdracht gekregen aan de slag te gaan met de GRO (Goede Ruimtelijke Onderbouwing). Pas in september 2021, een half jaar na het raadsbesluit, is een externe projectleider door de gemeente aangesteld. Inmiddels is het proces weer opgestart en zijn we weer diverse vergaderingen verder met de focus op de randvoorwaarden. Wij doen ons uiterste best om antwoorden en acties te ondernemen op de randvoorwaarden teneinde überhaupt de bestemmingsplanwijziging op te kunnen starten. Naarmate de procedure langer duurt, hebben wij te maken met nieuwe wetgeving, nieuwe ambtenaren en als het zo doorgaat na de verkiezingen in maart 2022 een nieuw College. Als het pas na de verkiezingen en installatie van het nieuwe college opgestart wordt en ter inzage wordt gelegd, dan verwachten wij niet dat er in 2022 nog een paal de grond in gaat.

Ik was gewaarschuwd dat het een proces van lange adem zou zijn, maar ben inmiddels toch gefrustreerd hoe moeizaam dit proces verloopt. Hoe kan men zeggen dat men zo graag woningbouw wil en het pad daar naartoe dan zo moeilijk maken.
Vandaag werd ik weer gebeld door iemand die geïnteresseerd was in het nieuwbouwplan. Toen ik vertelde wat de stand van zaken was, reageerde deze persoon dat het zo raar was omdat hij de brief van de gemeente had ontvangen waarin zij aangeven enthousiast te zijn over de nieuwbouwplannen en haar medewerking te zullen verlenen. De betreffende persoon vroeg of hij dan niet iemand binnen de gemeente kon bellen hierover. Dat deed ons (mijn vrouw is inmiddels net zo betrokken als ik) beseffen dat hier wellicht een kans ligt. In de zin dat u als geïnteresseerde gaat informeren bij de gemeente naar de stand van zaken rond deze nieuwbouwplannen. Wellicht ontstaat dan meer het besef binnen het ambtelijk apparaat dat er echt behoefte en interesse is aan nieuwbouw in ons dorp.