

1 INLEIDING

Voor u ligt het participatieverslag met betrekking tot de planvorming voor de toekomstige woningbouwlocatie 'Vossenweg/Wielweg, Zwartebroek' in de gemeente Barneveld. De gemeente Barneveld heeft positief gereageerd op het ingediende vooronderzoek, en klaar voor het indienen van een uitwerkingsverzoek en wij, De Bunte Vastgoed Oost, zijn voornemens deze gronden te ontwikkelen tot twee woonkavels.

In dit vroege stadium hechten wij groot belang aan de betrokkenheid van omwonenden. Daarom hebben wij een omgevingsdialoog opgezet om u te informeren over de voortgang van onze plannen en om uw input te verzamelen. Dit verslag biedt een overzicht van de stappen die we tot nu toe hebben ondernomen om belanghebbenden bij dit proces te betrekken, evenals de resultaten van deze participatie.

In aanloop naar de informatiebijeenkomsten op 11 juni en 17 juli 2024 hebben wij belanghebbenden geïnformeerd via de post. De verstuurde brieven zijn bijgevoegd in Bijlage 5. Tijdens deze bijeenkomsten hebben wij de plannen gepresenteerd, en stond ons team klaar om vragen te beantwoorden en nadere toelichting te geven op de eerste schetsen van de ontwikkeling.

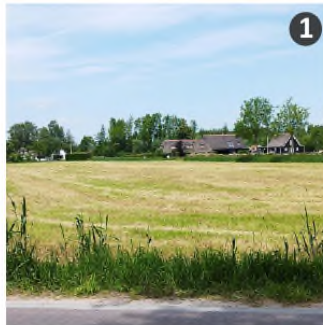
omwonenden kregen daarnaast de mogelijkheid om hun mening te geven via een reactieformulier. Dit verslag bevat een samenvatting van de ingediende reacties, onze beantwoording en de manier waarop deze input bijdraagt aan het verdere ontwikkelproces.

2 PLANGEBIED

Gelegen aan de rand van Zwartebroek, op de kruising van de Vossenweg en Wielweg, heeft het plangebied momenteel een agrarische bestemming. Foto's van plangebied zijn onderstaand weergegeven.



Plangebied rood omlijnd



Luchtfoto's plangebied

Behoort bij besluit van
Gemeente Barneveld

Kenmerk: 2026W0193

Datum: 31-07-2026



Project: Ontwikkeling 'Vossenweg te Zwartebroek'
Datum: 03-12-2024

3 INITIATIEPLAN

Wij, als ontwikkelaar, zijn voornemens om op het plangebied aan de Vossenweg in Zwartebroek twee woonkavels te ontwikkelen. Het betreft twee vrijstaande woningen aan de rand van de kern, gelegen in het buitengebied van de gemeente Barneveld.

De twee kavels en woningen worden zo ingericht dat ze samen de indruk wekken van één erf, ondanks dat het om twee aparte woningen en kavels gaat. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op het lint van de Vossenweg en het bijbehorende slagenlandschap. Om de sfeer van één erf te creëren, is het belangrijk de toegangswegen zoveel mogelijk in het midden te concentreren.

De ontwikkeling kan als natuurinclusief worden beschouwd, omdat hierbij wordt voldaan aan de behoeften van mensen, planten én dieren. Hiervoor is het belangrijk de volgende principes te hanteren:

Voorerf

Het voorerf is zichtbaar vanaf de Vossenweg en heeft de uitstraling van een gezamenlijk voorerf. Gezien het groene karakter van de Vossenweg, met erven voorzien van ruime voortuinen, is het essentieel om het voorerf ruim op te zetten en groen in te richten. Hier is ruimte voor solitaire bomen, een hoogstamboomgaard en diverse lage beplanting. Deze beplanting loopt door achter de voorgevellijn en wordt omringd door een haag.

Achtertuint

De achtertuin biedt ruimte voor privévoorzieningen, zoals een terras. Verharding wordt zoveel mogelijk beperkt en uitsluitend gekoppeld aan de bebouwing. Daarnaast is in de achtertuin ruimte voor hogere beplanting, zodat verschillende voorzieningen aan het zicht worden onttrokken.

De achtertuin wordt omsloten door een haag, struweel en een elzensingel.

Woningen

Om het erfprincipe te versterken, wordt onderscheid gemaakt tussen de woningen. Dit wordt onder andere gerealiseerd door het toepassen van verschillende rooilijnen en bijgebouwen. De uitstraling en materialisatie van de woningen worden op elkaar afgestemd, zoals terug te zien is in de ontwerpen van MA-KR. Het is ook mogelijk om de twee kavels gespiegeld aan te leggen.

Parkeren en Bijgebouwen

Bijgebouwen worden zoveel mogelijk geconcentreerd achter de voorgevellijn, zodat ze niet direct zichtbaar zijn. Parkeerplaatsen worden eveneens achter de voorgevellijn ingepast.

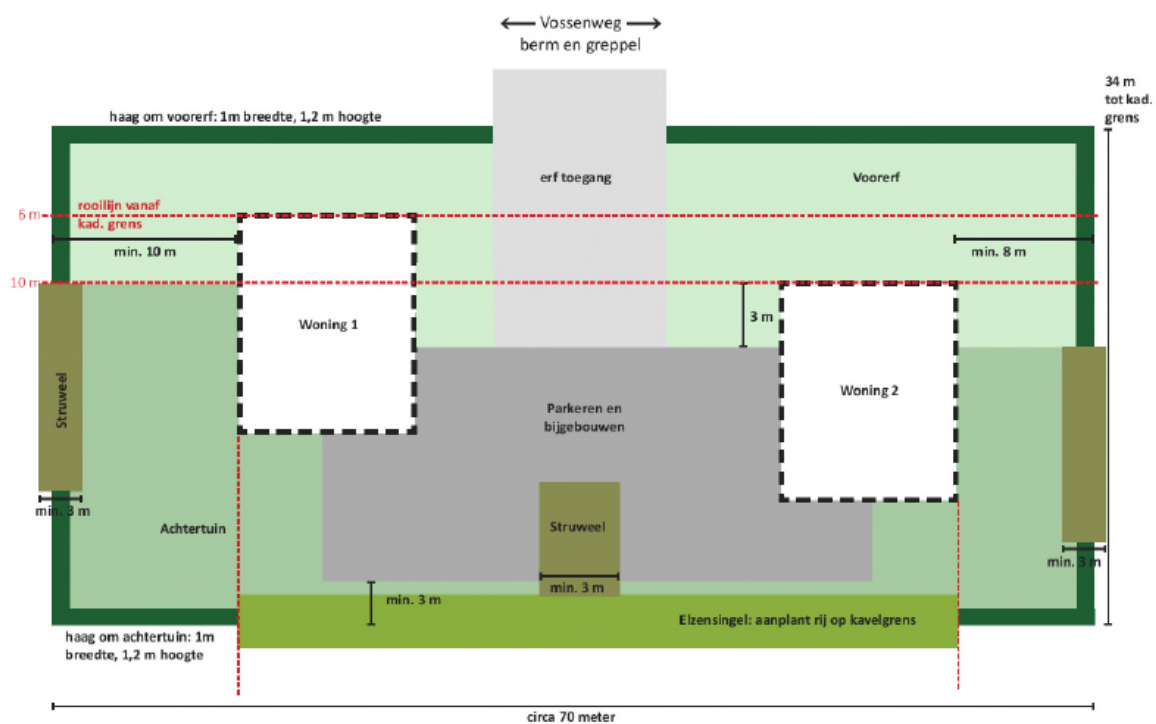
Randen

De randen rondom de kavels en de scheiding tussen de kavels worden beplant met inheems groen, in lijn met het inrichtingsplan.



PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling 'Vossenweg te Zwartebroek'
Datum: 03-12-2024



Project: Ontwikkeling 'Vossenweg te Zwartebroek'
Datum: 03-12-2024

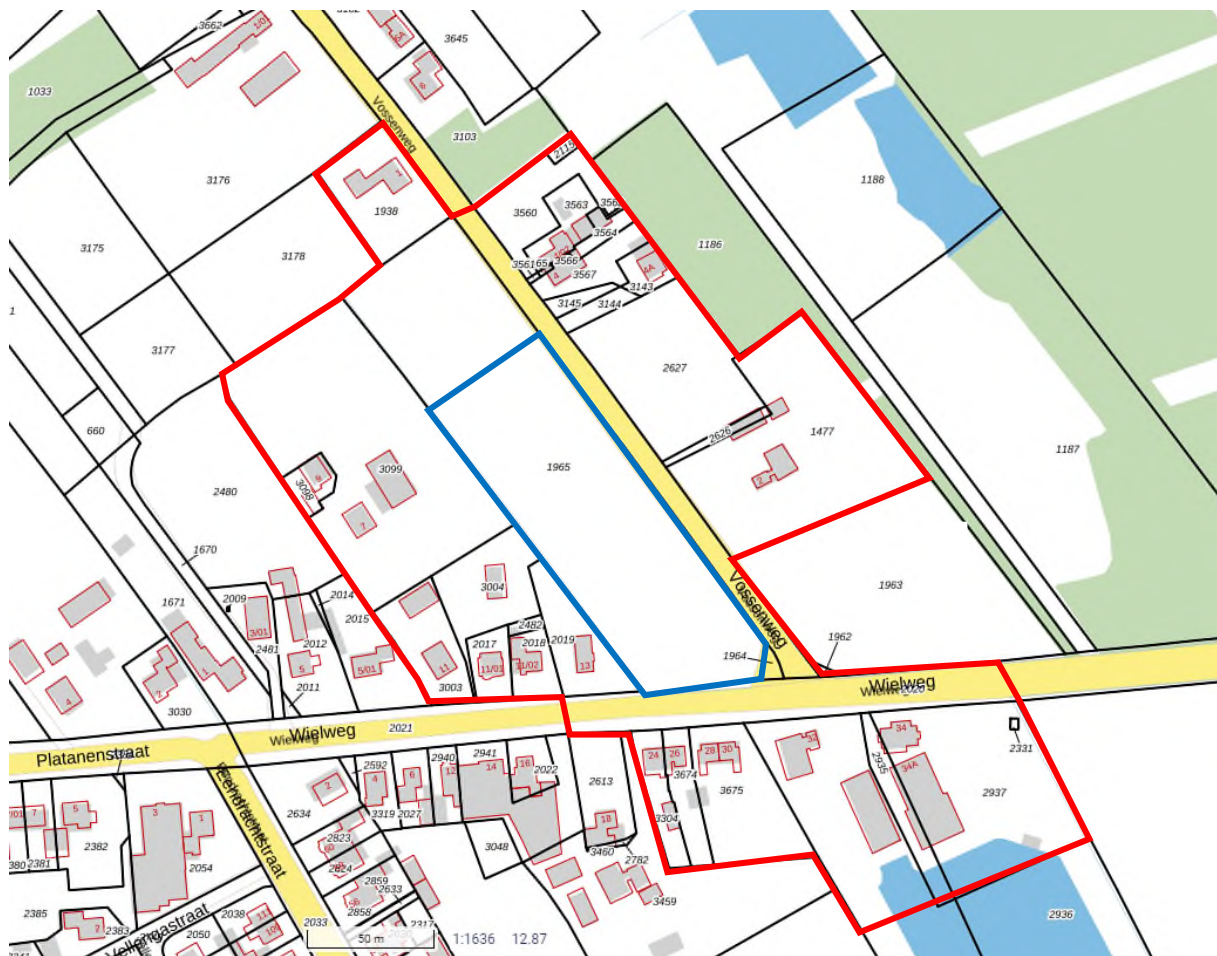
4 PARTICIPATIE

Als ontwikkelaar willen wij in een vroeg stadium de omgeving betrekken bij onze plannen. Daarom zijn wij zo snel mogelijk gestart met participatie en hebben we geprobeerd in contact te komen met de omwonenden.

Wij denken dat de juiste vorm van participatie voor deze ontwikkeling bestaat uit fysieke informatiebijeenkomsten en keukentafelgesprekken, waarbij buurtbewoners persoonlijk te woord worden gestaan.

In eerste instantie hebben wij alle omwonenden uitgenodigd voor een één-op-één gesprek. De keukentafelgesprekken waren gepland, maar werden op het laatste moment allemaal afgezegd. We kregen namelijk te horen dat de omwonenden als groep wilden worden aangesproken en niet individueel. Vervolgens hebben wij de omwonenden uitgenodigd voor een integrale informatieavond. Omdat niet iedereen hierbij aanwezig kon zijn, hebben we op een later moment nogmaals met de gehele groep omwonenden samengezeten.

Op de kaart ziet u het plangebied blauw gearceerd, en de omwonenden die zijn uitgenodigd rood gearceerd.



Afbeelding 1 Genodigden omgevingsdialoog

Project: Ontwikkeling 'Vossenweg te Zwartebroek'
Datum: 03-12-2024

4.1 Eerste bijeenkomst

Tijdens de eerste informatiebijeenkomst op 11 juni is een situatietekening gepresenteerd zoals deze ook in hoofdstuk 3 staat weergegeven.

Twee vertegenwoordigers van De Bunte Vastgoed Oost waren aanwezig om toelichting te geven en vragen van omwonenden te beantwoorden.

De belanghebbenden die tijdens de informatiebijeenkomst als aanwezig zijn geregistreerd betroffen:

- Vossenweg 1, Zwartebroek
- Wielweg 7, Zwartebroek
- Wielweg 11 01, Zwartebroek
- Wielweg 11 02, Zwartebroek
- Wielweg 13, Zwartebroek

De bewoners van Wielweg 13 vertegenwoordigden een groep aan- en omwonenden die niet aanwezig konden zijn. Voor deze groep zal op een later, nog te bepalen moment, een nieuwe bijeenkomst worden georganiseerd.

Tijdens de bijeenkomst, die van 20:00 tot 21:00 duurde, hebben we de situatie besproken. Er waren enkele vragen en bezwaren vanuit de omwonenden.

Verslag van deze informatieavond is bijgevoegd in bijlage 1.

5.1 Tweede bijeenkomst

Tijdens de tweede informatiebijeenkomst op 17 juli is een presentatie gegeven. De groep omwonenden, die zich had verenigd, ontving vooraf een agenda en heeft ons verstrekte reactieformulier ingevuld.

De Bunte Vastgoed Oost was opnieuw vertegenwoordigd door dezelfde twee personen. Er waren 14 omwonenden aanwezig tijdens deze bijeenkomst, maar niet alle adressen zijn bij ons bekend.

Het participatieverslag is in overleg opgesteld. De omwonenden hadden namelijk ook een notulist bij zich, en de verslagen zijn samengevoegd voor een eenduidig verhaal.

De Bunte heeft de vragen en bezwaren van de omwonenden genoteerd en teruggekoppeld, met de uitnodiging om opnieuw om tafel te gaan om alles gezamenlijk te bespreken. Ondanks meerdere herinneringen om een afspraak te maken, is hier tot nu toe geen vervolg aan gegeven.

Verslag van deze informatieavond is bijgevoegd in bijlage 2.

5 REACTIEFORMULIER

Het reactieformulier op het informatieplatform is uitgedeeld tijdens de informatieavond. Tijdens de eerste informatieavond is er mondeling gereageerd, waarbij De Bunte Vastgoed Oost deze reacties direct heeft genotuleerd en vastgelegd in het verslag. Dit verslag is terug te vinden in Bijlage 1.

De verenigde buurtgroep heeft het reactieformulier ingevuld en dit op 17 juli tijdens de tweede informatieavond teruggekoppeld. De resultaten van de inzending(en) zijn opgenomen in Bijlage 3 van dit verslag, terwijl de beantwoording hiervan te vinden is in Bijlage 4.

6 CONCLUSIE

De resultaten van de informatiebijeenkomst, in combinatie met de ingezonden reacties via het reactieformulier op het informatieplatform, geven goed inzicht in de wensen en behoeften van de omwonenden.

De informatiebijeenkomst heeft een positieve basis gelegd voor de voortgang van ons project. Echter, na de laatste informatieavond is het contact vertroebeld. Hoewel wij als ontwikkelaar diverse malen opnieuw hebben geprobeerd contact te leggen, hebben wij hierop geen reactie meer ontvangen, wat het lastig maakt om in contact te blijven met de omwonenden.

Wij hebben ons als ontwikkelaar ingespannen en zullen de ontvangen informatie ter harte nemen en meenemen in het vervolgtraject. Zodra de omwonenden weer reageren of contact met ons opnemen, zullen wij dit goed opvolgen. Wij staan altijd open om de dialoog aan te gaan.

7 VERVOLGPCEDURE

De beoogde ontwikkeling wijkt af van het omgevingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, moet een planologische procedure worden doorlopen. Als initiatiefnemer moeten wij middels diverse onderzoeken aantonen dat de herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw mogelijk is.

Indien de gemeente besluit medewerking te verlenen aan de planologische procedure, wordt dit voornemen gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden een formele zienswijze indienen als zij het niet eens zijn met (onderdelen van) het planvoornemen. Na ontvangst van eventuele zienswijzen zal worden bepaald of het plan op bepaalde punten gewijzigd of aangepast moet worden.

8 BIJLAGEN

- Bijlage 1: Verslag informatieavond 11 juni 2024
- Bijlage 2: Verslag Informatieavond 17 juli 2024
- Bijlage 3: Reactieformulieren omwonenden
- Bijlage 4: Beantwoording De Bunte Vastgoed Oost op omwonenden
- Bijlage 5: Verstuurde brieven De Bunte Vastgoed Oost naar omwonenden

Participatieverslag Ontwikkeling twee vrijstaande woningen aan de Vossenweg

Datum: 11 juni

Tijd: 20:00

Locatie: Dorpshuis de Belleman

Aanwezigen

Omwonenden:

- Vossenweg ■, Zwartebroek
- Wielweg ■, Zwartebroek
- Wielweg ■, Zwartebroek
- Wielweg ■, Zwartebroek
- Wielweg ■, Zwartebroek

De bewoners van Wielweg ■ vertegenwoordigden een groep aan- en omwonenden die niet aanwezig konden zijn. Een nieuwe bijeenkomst voor hen zal op een later, nog te bepalen, moment plaatsvinden.

Initiatiefnemer De Bunte Vastgoed Oost:

- ■

Opzet

De zaal bij de Belleman was ingericht met een tafel in het midden, waarop een foambord met de situatietekening stond. Er lagen reactieformulieren klaar die door enkele omwonenden zijn meegenomen om in te vullen. Mocht er bij omwonenden in de komende periode nog behoefte zijn aan het stellen van vragen, dan kunnen zij dit doen via het reactieformulier of per e-mail.

Een leeg reactieformulier is bijgevoegd in bijlage 1.

Samenvatting van de Inloopavond

De avond werd door De Bunte Vastgoed Oost als prettig ervaren. De sfeer was gemoedelijk en er werd vriendelijk gecommuniceerd. De omwonenden kwamen niet alleen om geïnformeerd te worden, maar deelden ook hun zorgen en bezwaren met betrekking tot het initiatief. Hieronder zijn de vragen en antwoorden overzichtelijk weergegeven.

Vragen en Bezwaren van de Omwonenden

1. **Waterkundige Aspecten:** Omwonenden ervaren wateroverlast doordat de gronden lager gelegen zijn dan omliggende dorpen zoals Appel, Garderen en Terschuur. Ze vrezen dat de toevoeging van twee woningen de overlast zal versterken.
2. **Omliggende Grond:** Wat gebeurt er met de grond rondom de uitgeefbare kavels?
3. **Eigendomsgrenzen:** De eigendomsgrenzen in het kadaster staan recht, maar in de praktijk zijn ze dat niet. Wat gebeurt hiermee?
4. **Volgstappen en Procedure:** Wat zijn de volgende stappen en hoe verloopt de procedure?
5. **Hoogte van de Bebouwing:** Wat wordt de hoogte van de bebouwing?
6. **Fundering:** Wat gebeurt er als de bebouwing mogelijk wegzakt en welke funderingswijze wordt dan gebruikt?
7. **Functieveranderingsprincipe:** Wat houdt het functieveranderingsprincipe exact in en hoe werkt het?
8. **Toekomstige Bouw:** Blijft het bij twee woningen, of komen er in de toekomst meer?
9. **Onderhoud van de Grenzen:** Wie doet het onderhoud bij de grens van het plangebied als de grond verkocht is?

Antwoorden op de Vragen

1. **Waterkundige Aspecten:** De Bunte Vastgoed zal in een vervolgfase het waterkundige aspect onderzoeken, met als uitgangspunt dat de situatie voor alle omwonenden niet mag verslechteren. Ze zullen hiervoor een gespecialiseerde partij inschakelen.
2. **Omliggende Grond:** De verwachting is dat de omliggende grond wordt aangeboden bij de uitgeefbare kavels. Indien deze niet door de kopers worden gekocht, kunnen omwonenden deze eventueel kopen. Als hier geen interesse voor is, kan de grond worden verpacht. De grond zal als agrarisch worden bestempeld en dat gebruik behouden.
3. **Eigendomsgrenzen:** De eigendomsgrenzen zullen door het kadaster worden ingemeten en gelijkgemaakt aan de situatie ter plaatse. Afwijkingen zullen door De Bunte worden opgelost in overleg met de betreffende omwonenden.
4. **Vervolgstappen en Procedure:** Op dit moment ligt er een principetoezegging voor de ontwikkeling van twee vrijstaande functieveranderingswoningen. Eerst zullen de omwonenden worden geïnformeerd en een participatieverslag zal worden opgesteld. Eventuele wijzigingen zullen in overleg met de gemeente worden doorgevoerd. Daarna start de formele procedure en zullen verdere onderzoeken plaatsvinden. Omwonenden worden, indien gewenst, te allen tijde geïnformeerd.
5. **Hoogte van de Bebouwing:** De bebouwing zal passend zijn bij het buitengebied, met een goothoogte van ongeveer 3,5 meter en een nokhoogte van ongeveer 9 meter.
6. **Fundering:** De Bunte zal nauwkeurig te werk gaan met betrekking tot de funderingswijze. Ze zullen zich laten informeren om de juiste aanpak te waarborgen.
7. **Functieveranderingsprincipe:** Dit principe, ingesteld door Regio Foodvalley in 2016, houdt in dat sloopmeters van gesloopte schuren kunnen worden ingezet voor woningbouw in het buitengebied. Deze woningen mogen ook op een andere locatie in de nabije omgeving worden gebouwd, indien passend. Deze locatie is hiervoor aangewezen.
8. **Toekomstige Bouw:** De Bunte zal alleen deze twee woningen ontwikkelen. Hoewel ze geen garanties kunnen geven voor de toekomst, zijn er afspraken mogelijk waarin De Bunte bevestigt dat er geen verdere ontwikkelingen op deze locatie zullen plaatsvinden.
9. **Onderhoud van de Grenzen:** Tot de overdracht blijft het onderhoud bij de oude eigenaar. Daarna wordt het onderhoud door De Bunte uitbesteed of overgedragen aan de kopers. Door goed contact te houden, kan dit gewaarborgd worden.

Contactinformatie Voor verdere vragen of opmerkingen kunnen omwonenden contact opnemen via:

- Email: [REDACTED]
- Telefoon: [REDACTED]

Vervolg

Het participatieverslag wordt gedeeld met de bewoners aan de Wielweg [REDACTED]. Zij geven samen met de andere omwonende hierop hun reactie, waarna deze opmerkingen worden verwerkt en het participatieverslag voor 11 juni 2024 definitief wordt gemaakt. Omwonenden die een fysiek exemplaar wensen, zullen dit ontvangen van De Bunte.

Participatieavond

Op korte termijn (verwachting 17 juli 2024) wordt er nog een participatieavond gehouden met de groep aan- en omwonenden die op dit moment niet aanwezig konden zijn. In de komende tijd kunnen omwonenden nog met verdere vragen en reacties komen.

Omwonenden kunnen hun feedback blijven geven via het reactieformulier, per e-mail, of tijdens een volgende bijeenkomst.

Bijlage 1:

Reactieformulier voor Omwonenden - Ontwikkeling van 2 Woningen aan de Vossenweg

Geachte buurtbewoner,

Wij zijn voornemens om twee woningen te ontwikkelen aan de Vossenweg. In het verleden waren er plannen voor meer woningen, maar nu ligt er een principetoezegging van de gemeente voor twee wooneenheden. In overleg met de gemeente hebben wij een schets opgesteld voor de mogelijke invulling van deze woningen.

Wij waarderen uw mening over deze voorgenomen ontwikkeling en horen graag uw feedback, zorgen en suggesties. Alle input van omwonenden wordt in overweging genomen en wij zullen terugkoppeling geven over de suggesties.

Persoonlijke Gegevens:

(NB: Uw gegevens worden vertrouwelijk behandeld en alleen gebruikt voor dit project.)

Naam: _____

Adres: _____

Postcode: _____

E-mail: _____

Telefoonnummer: _____

1. Wat is uw algemene mening over de geplande bouw van twee woningen?

Toelichting:

2. Heeft u specifieke zorgen of suggesties met betrekking tot deze ontwikkeling?

Zo ja, welke?

3. Hoe wilt u geïnformeerd worden over de voortgang van dit project?

- ☐ E-mail
- ☐ Nieuwsbrieven
- ☐ Andere: _____

- Heeft u nog opmerkingen over de manier waarop wij communiceren?

4. Heeft u nog andere opmerkingen of suggesties die niet in bovenstaande secties passen?

Mocht u op een later moment nog een reactie willen geven, dan kunt u dit mailen naar



Participatieavond 17 juli 2024

Locatie: Gereformeerde Kerk Zwartebroek, Platanenstraat 10, Zwartebroek

Aanwezig: Omwonenden, [REDACTED] vertegenwoordigers van De Bunte Vastgoed Oost.

Agenda:

1. Opening vergadering door de voorzitter en toelichting agenda (20:00 uur)
2. Status update van het collectief en gesprekken met gemeente Barneveld (20:05 uur)
3. Uitleg door heer [REDACTED] over het voorgenomen project (20:15 uur)
4. Toelichting bewonersgroep over hun bezwaren (20:40 uur)
5. Sluiting vergadering (21:00 uur)

Verslag:

1. Opening (20:00 uur): De vergadering werd geopend door de voorzitter, gevolgd door een voorstelronde.

2. Status update van het collectief en gesprekken met gemeente Barneveld (20:05 uur):
[REDACTED] gaf een korte toelichting over de gesprekken met de gemeente Barneveld.

3. Uitleg door heer [REDACTED] over het voorgenomen project (20:15 uur): De heer [REDACTED] presenteerde de ontwikkeling aan de Vossenweg. De presentatie is toegevoegd als bijlage 1. De inhoud van de presentatie omvatte:

- Pagina 1: Korte toelichting van de voorgenomen ontwikkeling.
- Pagina 2: Voorstelling van het team en eerdere ontwikkelingen in de omgeving.
- Pagina 3: Situatietekening van het plangebied en mogelijke uitvoering.
- Pagina 4: Uitleg over het functieveranderingsbeleid.
- Pagina 5: Verdere uitleg over de huidige ontwikkeling, inclusief de stappen tot nu toe en toekomstige plannen.

De huidige ontwikkeling is opgezet nadat De Bunte eigenaar werd van de gronden. In samenspraak met de gemeente zijn stedenbouwkundige richtlijnen opgesteld voor de architectuur van het project. Daarnaast is adviesbureau Eelerwoude ingeschakeld voor een landschapsanalyse en ecologisch advies.

- Pagina 6: Uitgangspunten voor de inrichtingstekening.
- Pagina 7: Uitgangspunten voor de architectuur.
- Pagina 8: Eerste participatiemoment en de vragen van de omwonenden.
- Pagina 9: Wat verder ter tafel komt, ingevuld door de bewoners.

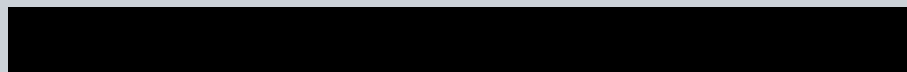
4. Toelichting bewonersgroep over hun bezwaren (20:40 uur): Tijdens de presentatie hebben bewoners vragen gesteld die ter plekke beantwoord werden. Vervolgens werden de bezwaren van de omwonenden puntsgewijs besproken. Deze bezwaren zijn bijgevoegd als bijlage 2. Er is afgesproken dat De Bunte binnen drie weken op deze bezwaren zal terugkomen met een gedegen en goed overwogen reactie.

5. Sluiting (21:00 uur): De vergadering werd afgesloten door de heer [REDACTED].

Ontwikkeling Vossenweg/Wielweg



Wie zijn wij?



De Bunte Vastgoed Oost



Project in de omgeving: Domeinveenweg
Groot Lankeren

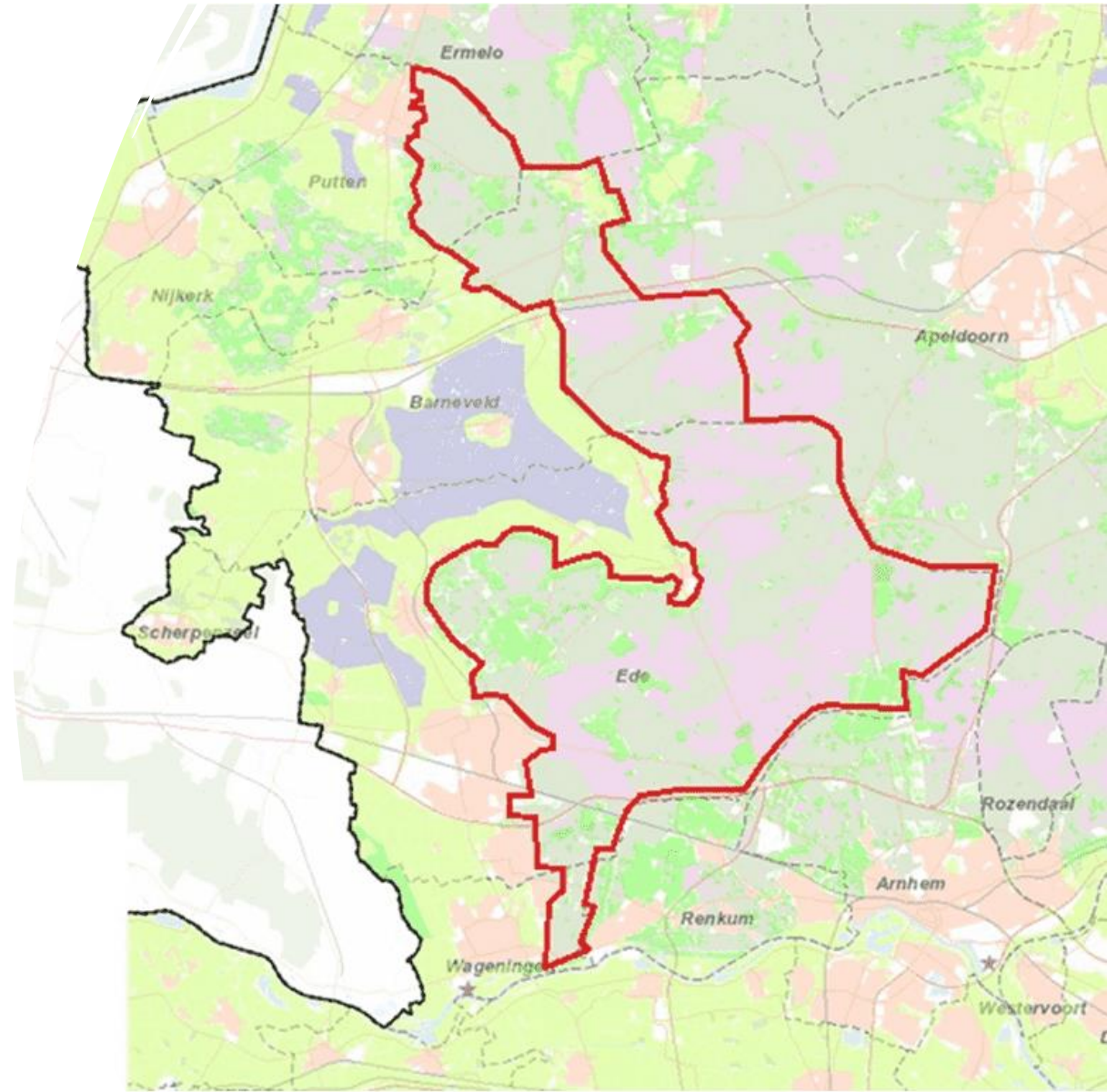


Plangebied ontwikkeling



Wat is het functieveranderingbeleid

- Transitie van agrarische gronden en gebouwen naar nadere functies zoals wonen, recreatie, zorg en bedrijvigheid.



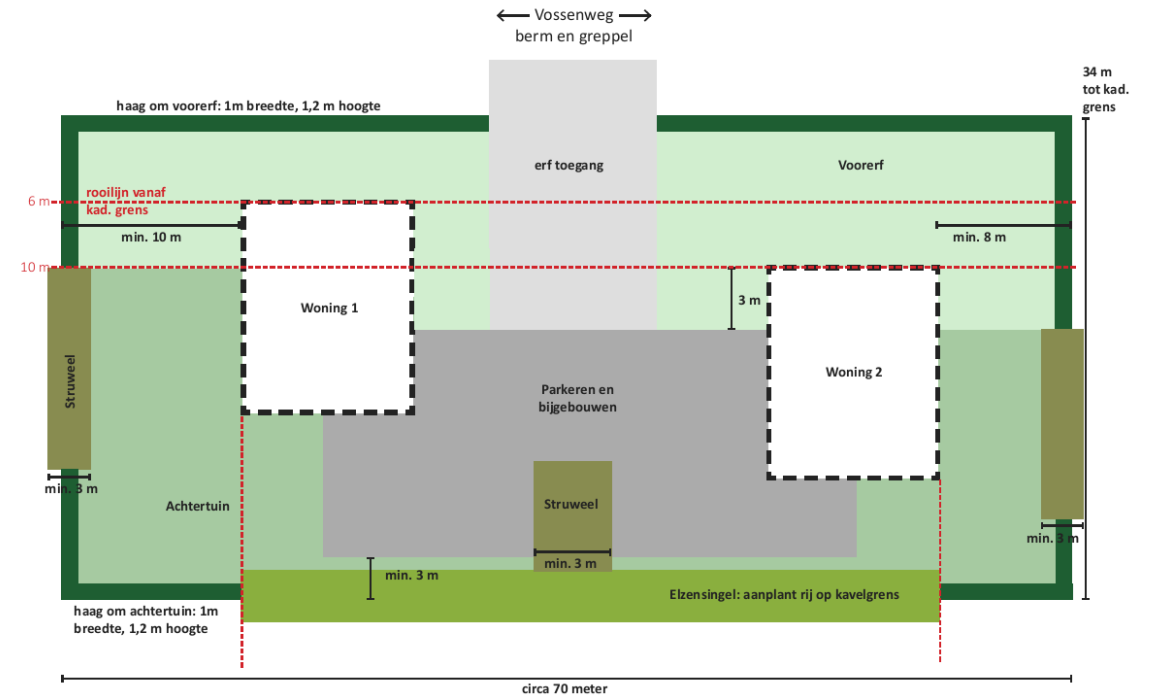
Ontwikkeling Vossenweg

- Afstemming Gemeente
 - Akkoord van de gemeente om uitwerkingsverzoek in te dienen
- Landschappelijke inrichting laten opstellen
- Uitgangspunten meegenomen in eerste massastudie



Uitgangspunten inrichtingstekening

- Kavels met opzet bebouwing mogen niet identiek zijn, spiegelen inrichtingsplan is wel mogelijk.
- Verspringende rooilijnen toepassen.
- Erfinrichting sluit aan bij de bebouwing.
- Rijk beplant erf met inheems gebiedseigen sortiment passend op ondergrond.
- Transparante en gesloten groene overgangen van kavel naar landschap.
- Minimaal 3 parkeerplekken op eigen erf per woning realiseren.



Uitgangspunten architectuur

- Vrijstaande woningen, niet geschakeld of tweekappers.
- Eigentijdse bouwstijl in kwalitatief hoogwaardige 'agrarische' architectuur.
- Woning betreft 1 bouwlaag met kap in een eenvoudige hoofdvorm.
- Nieuwbouw sluit qua maatvoering, schaal en massa aan op de directe omgeving.
- Dakopbouwen moeten duidelijk ondergeschikt zijn.



Eerste Participatie moment | 11 juni 2024

- **Vragen van de Omwonenden**
- 1. **Waterkundige Aspecten:**
- 2. **Omliggende Grond:**
- 3. **Eigendomsgrenzen:**
- 4. **Vervolgstappen en Procedure:**
- 5. **Hoogte van de Bebouwing:**
- 6. **Fundering:**
- 7. **Functieveranderingsprincipe:**
- 8. **Toekomstige Bouw:**
- 9. **Onderhoud van de Grenzen:**

17 juli 2024
Tweede participate moment



Verslag - Overleg 17 juli 2024

Aanwezig:

Namens Bunte Vastgoed Oost:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Namens de burengroep:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Introductie door [REDACTED]

We zijn hier vanavond niet compleet aangezien de vakantie begonnen is. Wij zitten hier als collectief, ook namens hen die er vanavond niet bij kunnen zijn. We zijn dus eensgezind, hebben ons juridisch laten adviseren en hebben goed contact met de gemeente Barneveld.

We vragen Bunte een update van de plannen te verzorgen. [REDACTED] zal een update geven van de status van onze overleggen met de gemeente. Tenslotte lichten wij onze bezwaren toe.

Toelichting [REDACTED] over het overleg met de gemeente

De procedure voor de woningen moet opnieuw worden ingediend en eind van het jaar zal er een raadsbesluit worden genomen. Met de gemeente is afgesproken dat wij in de tussentijd rechtstreeks met hen kunnen communiceren.

Plannen toegelicht door [REDACTED]

Bunte deelt haar plannen uit op papier en verstrekt een toelichting hierop.

Het rood omlijnde perceel is het plangebied wat naar de nieuwe eigenaar zou komen. Koopovereenkomst is gesloten maar de akte is nog niet gepasseerd. Levering moet nog plaatsvinden en is afhankelijk van het onherroepelijk worden van de bestemming.

Er moet een functieverandering plaatsvinden van agrarisch naar nadere functies zoals wonen, recreatie, zorg en bedrijvigheid (Food Valley) [...]. zodat op bepaalde plekken agrarische opstallen waar men geen woningen wil realiseren worden aangewend om woningbouw vanuit gesloopte agrarische opstallen mogelijk te gaan maken.

Uit landschappelijk advies kwam dat de derde woning niet wenselijk was. Op basis van dat advies is Bunte het gesprek met de gemeente verder aangegaan. Zij hebben met de stedenbouwkundige overleg gehad wat passend zou zijn. In afstemming is een optie geschetst met wat mogelijk zou kunnen zijn (schetsverkenning). Hun principeverzoek is omgezet in een uitwerkingsverzoek. De slide 'Uitgangspunten inrichtingstekening' zijn de adviezen die zij meekrijgen. Vanuit het midden wordt de

toegang gerealiseerd naar de woningen. Ze moeten komen vanaf de bestaande plek. Er is dus één grote inrit die verdeeld wordt in tweeën.

In het buitengebied kan je tot 80 m² vergunningsvrij uitbouwen. Op de tekening is deze extra ruimte al meegenomen in schets van de architect. De bijgebouwen indien gebouwd kunnen alleen geplaatst worden in het grijze vak (zie slide).

De slide 'Uitgangspunten architectuur' beschrijft waar de architect zich aan moet houden als hij hiervoor aan het werk gaat. Het moet een agrarische 'look' hebben. Een schuur 'look'. Vanuit de gemeente en vanuit landschap is dit aangegeven.

Tweede participatiemoment door de burengroep

De insteek is dat we het vanavond collectief benaderen, de zorgen en emoties zijn zeer groot, vandaar dat we nu als collectief onze zorgen willen uiten. De insteek is dat we de projectontwikkeling op de locatie Wielweg/Vossenweg NIET willen. De bezwaren zijn namens ons allemaal, het is niet zo dat als bij de toelichting één iemand het aangeeft, dat het alleen geldt voor deze ene persoon. Onze gezamenlijke punten zijn (zie bezwaarbrief d.d. 12 juli 2024):

1. Nokhoogte
2. Zichtverlies
3. Structuurvisie van de gemeente Barneveld (open te blijven)
4. Meer huizen bouwen op het perceel, alsnog volbouwen bij een vervolgvraag
5. Wat gebeurt er met de rest van de grond
6. Sloten
7. Waterstand
8. Invloed op het aanliggende gebied van Natuurmonumenten tijdens de bouw en erna.
9. Besi-indicatie
10. Stikstof en Natura 2000

Reactie [REDACTED] op de toegelichte punten door de burengroep

Niet onbekend dat jullie geen voorstander zijn van de woningen. We zijn ook blij om de toelichting te kunnen geven en zorgen aan te kunnen horen. Zij kunnen bepaalde zorgen wel meenemen, zoals de nokhoogte die nu maximaal 9 meter is (dat hoeft geen 9 meter te worden, kan ook lager zijn). De vergunningscheck van punt 9 is ook hen geadviseerd te doen en zullen ze naar gaan kijken. De waterhuishouding zal Bunte zich in moeten gaan verdiepen en advies vragen aan externen. Uitgangspunt is dat de burens geen wateroverlast krijgen van de woningen, mogelijk kunnen ze er zelfs wat in betekenen. Verder zullen ze er schriftelijk op terug komen. Ze geven aan best bereid te zijn om nadrukkelijk juridisch vast te leggen dat het twee woningen zijn en er ook twee blijven op dit stukje (rood omcirkelde van de slide). De nodige dingen, wat betreft de onderzoeken, zullen ze zeker doen. Verder zullen ze kijken naar de status van de nieuwe informatie rondom het waterpeil/Natuurmonumenten waarin wordt aangegeven dat men het moeraslandschap weer terug wil. Als je een moeraslandschap wil en daardoor meer water in het gebied laat staan en je de grond gaat ophogen om een huis te bouwen is de kans dat de waterstand bij regen nog hoger wordt. Ten aanzien van deze plannen van Natuurmonumenten is er op 22 augustus een nieuwe informatieavond waarin plannen verder worden toegelicht.

Met een week of twee, drie kunnen ze reactie geven op de tien punten van de burengroep.

Reactieformulier voor Omwonenden - Ontwikkeling van 2 Woningen aan de Vossenweg

Geachte buurtbewoner,

Wij zijn voornemens om twee woningen te ontwikkelen aan de Vossenweg. In het verleden waren er plannen voor meer woningen, maar nu ligt er een principetoezegging van de gemeente voor twee wooneenheden. In overleg met de gemeente hebben wij een schets opgesteld voor de mogelijke invulling van deze woningen.

Wij waarderen uw mening over deze voorgenomen ontwikkeling en horen graag uw feedback, zorgen en suggesties. Alle input van omwonenden wordt in overweging genomen en wij zullen terugkoppeling geven over de suggesties.

Persoonlijke Gegevens:

(NB: Uw gegevens worden vertrouwelijk behandeld en alleen gebruikt voor dit project.)

Naam: [REDACTED] (namens om- en aanwonenden Wielweg/Vossenweg)

Adres: Wielweg [REDACTED]

Postcode: 3785 KP

E-mail: [REDACTED]

Telefoonnummer: [REDACTED]

1. Wat is uw algemene mening over de geplande bouw van twee woningen?

Toelichting:

De groep is van mening dat zowel de omgeving als de omwonenden zelf het meest gebaat zijn bij het behoud van het huidige weiland.

Als groep zijn we ook verrast omdat diverse bewoners eerder te maken hebben gehad met grote beperkingen die aan de wijzigingen van de eigen woning werden opgelegd door de gemeente vanwege het bestemmingsplan niet mogelijk was.

2. Heeft u specifieke zorgen of suggesties met betrekking tot deze ontwikkeling?

Zo ja, welke?

Zie bijlage

3. Hoe wilt u geïnformeerd worden over de voortgang van dit project?

- ☒ E-mail
- ☐ Nieuwsbrieven
- ☐ Andere: _____

- Heeft u nog opmerkingen over de manier waarop wij communiceren?

Wij zijn tevreden met de manier waar op dit moment met ons gecommuniceerd wordt. Wij hopen dat dit in de toekomst ook zo zal blijven.

4. Heeft u nog andere opmerkingen of suggesties die niet in bovenstaande secties passen?

Mocht u op een later moment nog een reactie willen geven, dan kunt u dit mailen naar



Aan: [REDACTED]debunte.nl)
Van: [REDACTED]
Datum: 12 juli 2024
Betreft: **bezwaren jegens uw voorgenomen project inzake de realisering van twee vrijstaande woningen aan de Vossenweg**

Geachte heer [REDACTED],

Graag willen wij in deze brief beknopt samenvatten welke bezwaren er leven bij de omwonenden aan de Wielweg en Vossenweg aangaande het hierboven vermelde project. In onze vorige brief van december 2023 hebben wij u reeds geïnformeerd dat wij als bewoners/aanwonenden sinds medio 2023 diverse keren bij elkaar zijn gekomen. Bij deze bijeenkomsten bleek dat bij de voltallige groep grote zorgen leven ten aanzien van de door u voorgenomen ontwikkelingsplannen.

Mede op basis van de door u gehouden inloopavond d.d. 11 juni 2024 en de door u verstrekte informatie hebben wij ingestemd om in het kader van de participatieprocedure u schriftelijk inhoudelijk te informeren over onze bezwaren. Dit hebben wij wederom als burens collectief gedaan en we zijn hiertoe met een grote groep van 18 direct aan- en omwonenden eensgezind in onze bezwaren. Tevens hebben wij als collectief inmiddels stappen naar de Gemeente Barneveld ondernomen, waaronder het indienen van een WOO-verzoek. Inmiddels hebben we uit deze contacten begrepen dat diverse procedures al verlopen zijn en dat wij alvorens verder in de participatieprocedure met u op te trekken eerst beter kunnen wachten totdat u opnieuw alle procedures tot aan een nieuw raadsbesluit heeft doorlopen.

Desalniettemin vinden wij het gepast om u te informeren over onze bezwaren.

Onze bezwaren luiden (in willekeurige volgorde) als volgt:

- 1) De zgn. 'nokhoogte' is volgens uw plannen 9 meter of zelfs meer. Alle omwonenden hebben zelf een maximale nokhoogte van 7 meter en hebben ook bij aanvragen in het verleden te horen gekregen dat er niet hoger gebouwd mag worden. Wij vinden het zeer bezwaarlijk als er nu in de omgeving twee huizen worden gebouwd die een substantieel hogere nok kunnen krijgen.
- 2) Een andere grote zorg is het zicht en daarmee samenhangende waardeverlies dat bij de omwonenden van hun perceel zal optreden. Als gevolg van de bouwplannen zal een grote beperking dan wel verlies van uitzicht optreden. Dit betekent een drastische verandering van ons woongenot. Voor een aantal aanwonenden is het prachtige vrije uitzicht voor hen een zeer belangrijke reden geweest om het huis te kopen. Deze aanzienlijke beperking van het uitzicht en landelijke uitstraling zal ook zeker de verkoopbaarheid en de waarde van de bestaande woningen aantasten. Om deze reden zijn de aanwonenden voornemens een planschadeclaim in te dienen als het ontwikkelplan wordt doorgezet.
- 3) Strijdig met de Structuurvisie Barneveld 2022. Hierin staat onder paragraaf 4.4.1: *"Structuurbepalend in het gebied rondom Zwarteboek zijn de waterlopen met*

*verspreid voorkomende lijnbeplanting. Daarnaast vormt de wegbeplanting een structurerend element. De lijnbeplantingen bevinden zich merendeels aan de lange zijde van de kavels. Door de korte zijde van de kavels zoveel mogelijk open te houden ontstaan er lange zichtlijnen die het slagenlandschap benadrukken. Het gebied ten Noordoosten van Zwartebroek is vrij open en **dient in de toekomst ook open te blijven**".*

- 4) Aanwonenden maken zich zorgen over het feit dat maar een klein gedeelte van het totale perceel een bestemming lijkt te krijgen in dit voorstel, en het onduidelijk is wat er met de rest op de langere termijn gaat gebeuren. Immers zodra het gehele perceel bouwbestemming krijgt, is de weg vrij om daarna zonder enige afstemming met de omliggende bewoners verder te gaan met bebouwing. De toezegging tijdens de inloopavond van de projectontwikkelaar dat er een garantie voor maximaal twee woningen kan worden afgegeven, zal door ons nader onderzocht moeten worden opdat deze ook voor onbepaalde tijd gegeven wordt en ook van toepassing is voor eventuele opvolgende kopers van delen van het betreffende perceel.
- 5) Een relatief groot deel van het perceel zal bij de bouw van twee woningen ook regelmatig onderhoud nodig hebben en bovendien ingericht moeten worden met zodanige beplanting dat er tegemoet wordt gekomen aan het eerder genoemde zichtverlies. Aanwonenden maken zich zorgen over het feit dat het volstrekt onduidelijk is hoe de rest van het perceel de komende jaren onderhouden zal worden, want ook verpachten aan een boer is bij een 'onderverdeeld perceel' geen garantie dat er regelmatig onderhoud gepleegd zal worden. De verwachting is dus dat de aanwonenden hier overlast van zullen gaan ondervinden doordat het geheel een verwaarloosde indruk en uitstraling zal gaan krijgen.
- 6) In de situatietekening blijven de bestaande sloten bestaan, hetgeen betekent dat deze sloten regelmatig geschoond dienen te worden door de eigenaar van het perceel. Hierdoor zal bovendien het groendeel vrij toegankelijk moeten worden gemaakt voor zwaar materieel. Hiervan is overlast te verwachten op de geprojecteerde onderdelen tussen de huidige bebouwing en de nieuwbouw.
- 7) Waterstand. De ervaring leert dat het betrokken weiland op dit moment een belangrijke functie als waterberging vervult. Dit is met de recente aanleg van het vernieuwde hoofdriool niet verbeterd. Aanwonenden maken zich grote zorgen wat dit betekent als hier woningbouw op gepland wordt. Temeer omdat in de brede omgeving van Barneveld sinds dit voorjaar grote wateroverlast is geweest en delen van ons gebied met grote regelmaat volledig onder zijn gelopen met dito wateroverlast en aantoonbare schade in de woningen (ondergelopen kelders, vocht in de muren en beschadigd stucwerk etc.). Een impressie van de waterstand in het betreffende weiland van het perceel waar de bebouwing gepland is treft u onderstaand aan.



Onze zorgen aangaande de wateroverlast zijn zeer groot te noemen en wij willen op zijn minst alvorens enig plan wordt voortgezet dat allereerst een WEF – Water Effect Rapportage – wordt uitgevoerd en met ons gedeeld.

Een andere minimale eis die wij nu al graag onder de aandacht willen brengen is dat in verband met de genoemde wateroverlastrisico's het bouwpeil van uw project nimmer hoger zal worden dan het huidige peil van de Vossenweg.

Wellicht ten overvloede wijzen wij u nog op hetgeen vermeld staat in artikel 29 van het Bestemmingsrapport Vossenweg d.d. 12 juli 2017 (Plan: Buitengebied 2012 geconsolideerd, Status: geconsolideerd, IMRO-idn: NL.IMRO.0203.1275-0006) inzake Waterstaat vereisten.

Artikel 29 Waterstaat - Waterhuishouding

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterhuishouding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(-en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de waterhuishoudkundige functie van de gronden, uitgezonderd:

- a. ter plaatse van een bouwvlak binnen de bestemming Agrarisch, Agrarisch - Paardenhouderij of Maatschappelijk - Militair terrein;*
- b. ter plaatse van de bestemmingen Bedrijf - Landelijk, Bedrijf - Niet agrarisch, Cultuur en ontspanning, Detailhandel, Horeca, Maatschappelijk, Recreatie, Recreatie - Recreatiewoning, Recreatie - Verblijfsrecreatie, Sport, Wonen en Wonen - Voormalige recreatiewoning.*

29.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is binnen de bestemming 'Waterstaat - Waterhuishouding' verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het draineren van grond;*
- b. het vergraven, verruimen, uitdiepen of dempen van waterlopen en oppervlaktewater;*
- c. andere werkzaamheden die een wijziging van de waterhuishouding tot gevolg kunnen hebben.*

2. Het in het eerste lid, vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

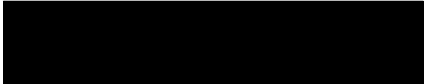
- a. behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;*
- b. die reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.*

3. De werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, bedoeld in het eerste lid, zijn in strijd met het bestemmingsplan, indien door de uitvoering daarvan, dan wel door de direct of indirect te verwachten gevolgen, onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarde, bedoeld in artikel 29.1, en hieraan door het stellen van voorwaarden onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

- 8) Een andere analyse die wij nodig vinden is die van de impact van de plannen op de aanpalende Natuurmonument percelen. Het voorgenomen bouwperceel ligt immers letterlijk tegenover een gebied van Natuurmonumenten. De bewoners willen graag uitgebreid geïnformeerd worden welke impact de bouwfase maar ook de extra bewoning gaat hebben op dit natuurgebied.
- 9) Tevens hebben omwonenden een aanvraag ingediend voor een zgn. BeSI Indicatie. Hieruit is een initieel rapport gekomen 'Beschermd Soortenindicator' waaruit blijkt dat er een vrij reële kans is dat er een aantal beschermde planten en diersoorten op het perceel aanwezig is. Ook hier verzoeken wij de firma Bunte om op basis van deze initiële studie nader onderzoek te doen en tevens op basis van het BeSi rapport en uw nadere onderzoek een zgn. Vergunning check uit te voeren.
- 10) Tot slot willen wij hierbij het verzoek indienen om ons meer inzage te verlenen hoe uw plannen zich verhouden tot het 'Natura 2000 beleid' met name met betrekking tot stikstof uitstoot en de voorkoming hiervan tijdens de bouwfase.

Hoogachtend,

Namens de groep aan/omwonenden,



Aan: [REDACTED]

Van: [REDACTED] (De Bunte Vastgoed Oost B.V.)

Datum: 26 juli 2024

Betreft: Reactie op brief van 17 juli 2024

Geachte heer [REDACTED],

Graag reageer ik puntsgewijs op de bezwaren van u en alle andere aan- en omwonenden van de Vossenweg, die zijn genoemd tijdens de participatiebijeenkomst op 17 juli 2024.

1. Nokhoogte:

Op dit moment hebben we nog geen ontwerpen van de woningen en daarmee ook de nokhoogte nog niet bepaald. In het buitengebied is een nokhoogte van circa 9 meter gebruikelijk. In ons onderzoek naar de huidige goot- en nokhoogtes van uw en de omliggende percelen constateren we het volgende:

- Wielweg [REDACTED]: Nokhoogte 9 meter, goothoogte 4 meter
- Wielweg [REDACTED]: Nokhoogte 9 meter, goothoogte 4 meter
- Wielweg [REDACTED]: Nokhoogte 11 meter, goothoogte 6 meter
- Wielweg [REDACTED]: Nokhoogte 9 meter, goothoogte 4 meter
- Wielweg [REDACTED]: Nokhoogte 11 meter, goothoogte 6 meter
- Wielweg [REDACTED]: Nokhoogte 11 meter, goothoogte 6 meter
- Wielweg [REDACTED]: Nokhoogte 11 meter, goothoogte 6 meter
- Wielweg [REDACTED]: Nokhoogte 11 meter, goothoogte 6 meter
- Vossenweg [REDACTED]: Nokhoogte 10 meter, goothoogte 3,5 meter
- Vossenweg [REDACTED]: Nokhoogte 10 meter, goothoogte 3,5 meter
- Vossenweg [REDACTED]: Nokhoogte 10 meter, goothoogte 3,5 meter
- Wielweg [REDACTED]: Nokhoogte 10 meter, goothoogte 3,5 meter

Het is vervelend dat er afwijzend is gereageerd op een hogere nokhoogte van 7 meter, aangezien het bestemmingsplan dit immers toestaat. Waarom deze afwijzing is ontstaan, is voor ons op dit moment onbegrijpelijk. Kunt u misschien nader toelichten wat de gemeente in het verleden als argumentatie heeft gebruikt?

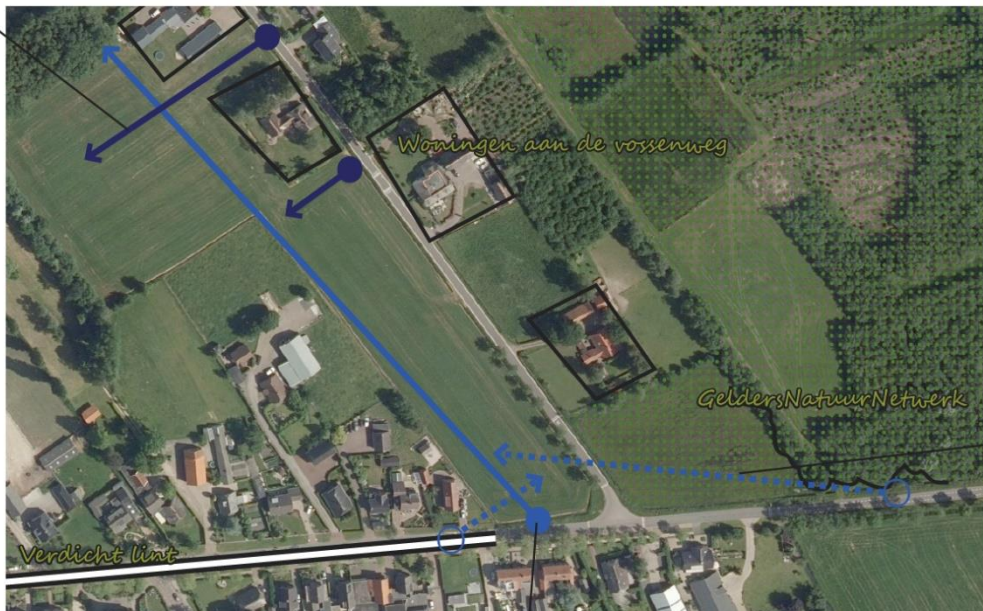
2. Waardeverlies omliggende percelen:

Iedereen is vrij om een planschadeverzoek in te dienen. Een externe partij zal het planschadeverzoek beoordelen.

3. Strijd met structuurvisie Barneveld:

De structuurvisie is opgesteld door de Gemeente Barneveld en biedt een integrale visie op een gebied op hoofdlijnen. De gemeente heeft extra onderzoek gedaan naar deze locatie en hecht belang aan de openheid achter de woningen, zoals weergegeven in de bijgevoegde afbeelding zal die zichtlijn blijven bestaan.

Belangrijke zichten vanaf de Vossenweg - tussen de erven zicht op het achterliggende, gecompartmenteerde landschap



Mooie zichten vanuit verdicht lint en na verdicht natuurgebied

Belangrijkste zicht vanuit de Wielweg - zicht op slagenlandschap

4. Bestemming overig plangebied:

Wij zullen twee woningen realiseren en geen verdere woningbouwontwikkeling initatief uitvoeren op de overige gronden. Indien gewenst, kan er een juridische bepaling aan de toekomstige kopers worden opgelegd om toekomstige woningbouw op de overige gronden te voorkomen.

5. Onderhoud perceel:

Voor het onderhoud van het perceel kan er een onderhoudsverplichting worden opgenomen in de koopakte van de grond. Hiermee waarborgen we de verplichting richting de toekomstige bewoners en uw zorgen.

6. Schouwen sloten:

De sloten worden conform de eisen van het waterschap geschouwd en dit blijft in de toekomst van kracht. Iedere eigenaar is immers verplicht zich te houden aan de eisen van het waterschap. Uit kadastraal onderzoek blijkt dat er gedeeltelijk gezamenlijk eigendom bestaat over de sloten. Kunt u meer toelichting geven op de overlast die u verwacht bij het schouwen, welke nu niet aanwezig is maar in de toekomst, met de bouw van twee woningen, wel van invloed zou kunnen zijn?

7. Waterstand:

We zijn ons bewust van de wateroverlastproblematiek in de omgeving. De toekomstige ontwikkeling mag geen negatieve impact hebben op uw woningen. We zullen een gespecialiseerde partij, Arcadis B.V., inschakelen om ervoor te zorgen dat onze ontwikkeling geen negatief effect heeft op de omliggende percelen. Tevens zullen wij de mogelijkheden onderzoeken om de bestaande situatie te verbeteren. Indien gewenst, kunnen wij na gereedkoming de uitgevoerde analyses en rapportages met u delen. In de analyse van Arcadis B.V. wordt ook het bouwpeil meegenomen en bepaald.

8. Impact op natuur:

Voor de vergunningsaanvraag laten wij een Aerius-berekening uitvoeren om de stikstofneerslag in natuurgebieden en de belasting op de natuur inzichtelijk te maken, zowel nu als in de toekomst. Deze resultaten kunnen wij na gereedkomen indien gewenst ook met u delen.

9. Beschermde soortenindicator:

Wij hebben ook een BESI-rapport opgevraagd en Eelerwoude heeft een ecologisch advies gegeven. We zullen de nodige maatregelen treffen conform het ecologisch advies.

10. Stikstofuitstoot:

Zoals eerder genoemd, laten wij een Aerius-berekening uitvoeren om inzicht te krijgen in de mate van belasting op de natuur (zie punt 8).

Wij hopen dat de bovenstaande reactie enige duidelijkheid heeft gebracht op uw geuite zorgen en bezwaren. Uw feedback is voor ons van groot belang en we begrijpen dat de genoemde punten belangrijk zijn voor u en de andere om- en aanwonende bewoners van de Vossenweg.

Wij geloven dat we veel van de zorgen en bezwaren kunnen wegnemen. Graag zouden wij naar aanleiding van dit schrijven met u in gesprek gaan om eventuele onduidelijkheden en oplossingen te bespreken.

Wij zien uw reactie graag tegemoet en staan open voor het inplannen van een gesprek op een voor u passend moment.

Met vriendelijke groet,

A black rectangular box used to redact the signature of the sender.

De Bunte Vastgoed Oost B.V.

Geachte bewoners van dit adres,

Ede, 28 mei 2024

Betreft: Ontwikkelingen naastgelegen perceel Vossenweg 1

Geachte omwonende,

Graag informeren wij u over de recente ontwikkelingen met betrekking tot het perceel naast Vossenweg 1 te Zwartebroek. Op 22 november 2023 hebben wij u een brief gestuurd waarin wij informatie gaven over onze planvorming, inclusief een situatietekening.

Hieronder vindt u een tekstuele toelichting:

Voorgenomen ontwikkeling:

Ons plan is om het perceel aan de Vossenweg te transformeren naar twee woningen. Momenteel onderzoeken wij, samen met verschillende partijen, waaronder de gemeente Barneveld, de haalbaarheid van dit project. De gemeente heeft al enkele randvoorwaarden gesteld vanuit stedenbouw en landschap. Vervolgens hebben wij een landschapsarchitect geraadpleegd voor verdere advisering, rekening houdend met de bijzondere omgeving.

Aangezien het project nog in de beginfase verkeert, hechten wij veel waarde aan input vanuit de buurt. Wij hopen uw vragen zo goed mogelijk te kunnen beantwoorden en staan open voor opmerkingen en suggesties van uw kant, zodat wij die in overweging kunnen nemen en kunnen onderzoeken of er in het ontwerp rekening mee gehouden kan worden. Uiteraard zal hierover ook afstemming met de gemeente Barneveld nodig zijn.

De afgelopen maanden is er contact geweest met de heer [REDACTED]. In diverse mailwisselingen hebben wij de ontwikkeling besproken, zowel met de gemeente Barneveld als ons als ontwikkelaar.

Graag willen wij nu iedereen de kans geven om te reageren en de dialoog aan te gaan in de vorm van een inloopavond.

Graag nodigen wij u graag uit op dinsdag 11 juni 2024 om 20:00 uur in het Dorpshuis de Belleman.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] De Bunte Vastgoed Oost BV

Geachte bewoners van dit adres,

Ede, 22 november 2023

Betreft: Ontwikkelingen naastgelegen perceel Vossenweg 1

Geachte omwonende,

Graag informeren wij u over recente ontwikkelingen met betrekking tot het perceel naast Vossenweg 1 te Zwarteboek, waarvoor enige tijd geleden een overeenkomst is gesloten met de eigenaar. Mogelijk heeft u al vernomen dat het de bedoeling is om het perceel een nieuwe bestemming te geven. Wij vinden het belangrijk om u op de hoogte te stellen en meer informatie te verschaffen over ons voornemen.

Even voorstellen: Wij zijn De Bunte Vastgoed Oost BV, een onafhankelijke vastgoedontwikkelaar met jarenlange ervaring in het realiseren van woning- en utiliteitsbouw. Onze betrokkenheid bij de omgeving staat centraal in ons ontwikkelingsproces. Wellicht kent u ons van recente projecten zoals 'Groot Lankeren' aan de Rijksweg 84 te Voorthuizen en 'Het Domein' aan de Domeinenveenweg te Zwarteboek.

Voorgenomen ontwikkeling: Ons plan is om het perceel aan de Vossenweg te transformeren naar twee woningen. Momenteel onderzoeken wij samen met verschillende partijen, waaronder de gemeente Barneveld, de haalbaarheid van dit project. De gemeente heeft al enkele randvoorwaarden meegegeven vanuit stedenbouw en landschap. Vervolgens hebben wij een landschapsarchitect geraadpleegd voor verdere advisering, rekening houdend met de bijzondere omgeving. Aangezien het project nog in de beginfase verkeert, hechten wij veel waarde aan input vanuit de buurt, zodat de uiteindelijke We hopen uw vragen zo goed mogelijk te kunnen beantwoorden en staan open voor opmerkingen en suggesties van uw kant zodat wij die in overweging kunnen nemen en kunnen onderzoeken of er in het ontwerp rekening mee gehouden kan worden, waarover vanuit ons uiteraard ook afstemming met de gemeente Barneveld nodig zal zijn.

Belang van uw inbreng: Het is voor ons van groot belang dat u als omwonende geïnformeerd wordt over dit voornemen en op de hoogte bent van de voortgang. Mocht u interesse hebben om met ons in gesprek te gaan, uw ideeën in te brengen of meer details te verkrijgen, dan gaan wij graag met u in gesprek. Op de achterzijde is de landschappelijke inpassing weergegeven in een situatietekening opgesteld door de landschapsarchitect.

Dan kunt u een e-mail sturen naar [REDACTED] of telefonisch contact opnemen via [REDACTED].

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] De Bunte Vastgoed Oost BV

