

Addendum participatieverslag Ontwikkeling Vossenweg / Wielweg te Zwartebroek

1. Aanleiding

Dit addendum vormt een aanvulling op het eerder opgestelde participatieverslag voor de voorgenomen ontwikkeling van twee vrijstaande woningen aan de Vossenweg /Wielweg te Zwartebroek.

Na indiening van de aanvraag omgevingsvergunning is vanuit een afvaardiging van de omwonenden opnieuw contact opgenomen met De Bunte. Daarbij is aangegeven dat zij het overleg over hun zorgen, vragen en mogelijke oplossingsrichtingen graag wilden voortzetten.

Naar aanleiding daarvan heeft De Bunte contact opgenomen met de gemeente Barneveld. In overleg met de gemeente is vervolgens besloten om de behandeling van de aanvraag tijdelijk aan te houden, zodat het gesprek met de omwonenden op een zorgvuldige manier kon worden vervolgd.

In de periode daarna heeft intensief contact plaatsgevonden tussen De Bunte en de vertegenwoordigers van de omwonenden. Dit contact heeft zowel digitaal als fysiek plaatsgevonden. Daarbij zijn aanvullende vragen besproken, zijn zorgen van omwonenden nader toegelicht en zijn verschillende oplossingsrichtingen verkend.

Dit addendum geeft een nadere toelichting op het verloop van dit aanvullende overleg en op de nadere afspraken en uitgangspunten die hieruit zijn voortgekomen.

2. Betrokken omwonenden

Het aanvullende overleg heeft plaatsgevonden met een afvaardiging van de direct betrokken omwonenden. Daarbij is onder meer gesproken met bewoners / vertegenwoordigers van de volgende adressen:

- Wielweg ■■;
- Wielweg ■■;
- Vossenweg ■■;
- Vossenweg ■■.

Deze vertegenwoordigers hebben aangegeven de besproken punten ook terug te koppelen aan de bredere groep omwonenden.

3. Voortgezet overleg met omwonenden

In de afgelopen maanden heeft De Bunte intensief contact gehad met de hiervoor genoemde afvaardiging van de aan- en omwonenden aan de Vossenweg / Wielweg. Dit contact heeft zowel digitaal als fysiek plaatsgevonden. Daarbij is meerdere keren met elkaar overlegd, zijn aanvullende vragen beantwoord en zijn verschillende mogelijke oplossingsrichtingen besproken.

De gesprekken zijn steeds gevoerd in een constructieve sfeer. Vanuit de omwonenden zijn zorgen en aandachtspunten ingebracht over onder meer waterhuishouding, de wadi's, beheer en onderhoud van resterende gronden, de ontsluiting/inritten, de omvang van de ontwikkeling, de hoogte van de woningen en de toekomstige inrichting van het gebied.

De Bunte heeft deze zorgen serieus genomen en heeft daarop inhoudelijk gereageerd, zowel per e-mail als in overlegmomenten.

Behoort bij besluit van
Gemeente Barneveld

Kenmerk: 2026W0193

Datum: 31-07-2026



4. Besproken onderwerpen

Tijdens het aanvullende participatietraject zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- de waterhuishoudkundige situatie en de ligging, werking en het beheer van de wadi's;
- de wijze waarop waterberging en afwatering in het plan worden opgelost
- de nokhoogte en verdere uitwerking van de twee woningen;
- het bouwpeil van de woningen;
- de ligging en vormgeving van de inritten/opritten;
- de vraag hoe wordt geborgd dat het plan beperkt blijft tot twee woningen;
- het beheer, onderhoud en gebruik van gronden die niet direct onderdeel vormen van de bouwkvavels;
- de bereikbaarheid van gronden ten behoeve van toekomstig onderhoud;
- de landschappelijke en groene inpassing van het plan;
- de verdeling van de omliggende gronden en de eigendomssituatie;
- de mogelijkheid dat omwonenden bepaalde gronden geheel of gedeeltelijk zouden aankopen;
- de juridische, fiscale en praktische voorwaarden die bij een eventuele grondoverdracht zouden komen kijken.

5. Onderzochte oplossingsrichtingen

Naar aanleiding van de gesprekken zijn door De Bunte meerdere oplossingsrichtingen verkend. Daarbij is niet uitsluitend gekeken naar de aanvraag zoals die is ingediend, maar ook naar bredere mogelijkheden om zorgen van omwonenden waar mogelijk te verminderen.

Zo is onder meer onderzocht of een deel van de gronden aan omwonenden zou kunnen worden verkocht. Ook is gekeken naar een aangepaste verdeling van percelen, waarbij bepaalde gronden rondom de toekomstige bouwkvavels anders zouden kunnen worden ingedeeld of uitgegeven. In dat kader zijn ook nadere kaarten, eigendomsinformatie en indicatieve perceel verdelingen gedeeld.

Daarnaast is met omwonenden gesproken over de positie van de wadi's en de vraag op welke manier waterberging, onderhoud, beheer en eigendom praktisch en juridisch kunnen worden geregeld. Ook is besproken hoe de toekomstige groene inpassing en het beheer van omliggende gronden kunnen bijdragen aan een zorgvuldige afronding van het plan.

De Bunte heeft daarbij steeds aangegeven dat eventuele aanvullende afspraken afhankelijk zijn van de planologische, vergunning technische, civieltechnische, waterhuishoudkundige, juridische en kadastrale uitvoerbaarheid. Ook is steeds duidelijk gemaakt dat de ontwikkeling van twee woningen het uitgangspunt blijft, maar dat binnen die kaders is gezocht naar mogelijkheden om de zorgen van omwonenden zoveel mogelijk te adresseren.

In het overleg met omwonenden is ook meerdere keren gesproken over de zorg dat in de toekomst mogelijk aanvullende woningbouw zou kunnen plaatsvinden op omliggende gronden die niet direct onderdeel uitmaken van de huidige aanvraag.

Mede naar aanleiding van deze zorgen heeft De Bunte aanvullend overleg gevoerd met de voormalige eigenaar van omliggende gronden. Dit heeft ertoe geleid dat De Bunte inmiddels extra gronden heeft aangekocht. Daarmee krijgt De Bunte meer grip op de toekomstige invulling en het beheer van deze omliggende gronden. Dit draagt eraan bij dat de zorgen van omwonenden over mogelijke verdere woningbouw op deze gronden zoveel mogelijk worden weggenomen.

Daarnaast wordt het gesprek met de bewoner van Vossenweg ■ nog vervolgd. Daarbij wordt verkend of een deel van deze omliggende gronden mogelijk door deze bewoner kan worden overgenomen. Ook dit past binnen de bredere lijn om samen met de direct omwonenden te zoeken naar een passende en gedragen oplossing voor de gronden rondom de beoogde ontwikkeling.

6. Overleg van donderdag 25 juni 2026

Op donderdag 25 juni 2026 heeft opnieuw een fysiek overleg plaatsgevonden met de vertegenwoordigers van de omwonenden. Tijdens dit overleg zijn diverse punten nader besproken en zijn aanvullende uitgangspunten geformuleerd voor de verdere uitwerking van het plan.

In dit overleg is onder meer besproken dat de wadi's worden uitgegeven bij de toekomstige bouwkavels. Daarmee kunnen de wadi's onderdeel worden van de kavels en kan het beheer en de instandhouding daarvan privaatrechtelijk worden geborgd.

Daarnaast is besproken dat de inritten nader worden toegevoegd en uitgewerkt op de situatietekening. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt hoe de kavels worden ontsloten en hoe de bereikbaarheid van de gronden wordt georganiseerd.

Verder is besproken dat in de koopovereenkomst en/of leveringsakte nadere onderhouds- en instandhoudingsverplichtingen worden opgenomen voor de toekomstige eigenaren. Deze verplichtingen hebben in ieder geval betrekking op de sloot, de wadi's, de landschappelijke inpassing, de groene inrichting en overige bijbehorende voorzieningen die nodig zijn voor een goede instandhouding van het plan.

De exacte inhoud, reikwijdte en formulering van deze verplichtingen worden nog nader uitgewerkt. Daarbij is wel gezamenlijk uitgesproken dat het onderhoud en de instandhouding op een zorgvuldige en duurzame manier moeten worden geborgd, zodat geen ongewenste situatie ontstaat door achterstallig onderhoud of aantasting van de waterhuishoudkundige en landschappelijke voorzieningen.

Ook is besproken dat aan deze verplichtingen een passende privaatrechtelijke borging kan worden gekoppeld, waaronder mogelijk een boetebeding of vergelijkbare regeling. De precieze juridische uitwerking daarvan vindt plaats in de koopovereenkomst, leveringsakte en/of overige daarvoor benodigde stukken.

Voor de wadi's wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de waterbergende functie in stand blijft en niet mag worden aangetast. De exacte wijze waarop dit juridisch wordt vastgelegd, wordt nog nader uitgewerkt.

Daarnaast is besproken dat het bouwpeil van de woningen niet onnodig hoger zal worden aangelegd. Daarbij geldt als uitgangspunt dat wordt aangesloten bij het minimale peil dat door de gemeente en/of de bevoegde instantie vanuit waterhuishoudkundige of civieltechnische randvoorwaarden noodzakelijk wordt geacht. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de zorgen van omwonenden over onnodige ophoging van het terrein en mogelijke gevolgen daarvan voor de omgeving.

De aanwezige vertegenwoordigers van de omwonenden hebben aangegeven dat zij de besproken punten en uitgangspunten zouden terugkoppelen aan de overige leden van de omwonendengroep. Partijen hebben over en weer uitgesproken dat zij de nadere uitwerking constructief willen vervolgen en verwachten op deze onderdelen tot passende afspraken te kunnen komen.

7. Vervolg en stand van zaken

Het overleg met de omwonenden is in de afgelopen periode voortgezet en heeft geleid tot meerdere aanvullende voorstellen, verduidelijkingen en concrete nadere afspraken voor de verdere uitwerking.

De Bunte blijft bereid om, ook na vergunningverlening, met omwonenden in gesprek te blijven over de nadere praktische uitwerking, voor zover deze binnen de kaders van het plan en de vergunning mogelijk is. Daarbij kan onder meer worden gedacht aan de verdere uitwerking van de inrichting, het beheer, de waterhuishoudkundige voorzieningen, de bereikbaarheid voor onderhoud, de inritten en de juridische borging van onderhouds- en instandhoudingsverplichtingen.

De genoemde afspraken worden, voor zover juridisch en praktisch noodzakelijk, nader uitgewerkt in de koopovereenkomst, leveringsakte en/of overige privaatrechtelijke stukken.

8. Conclusie

Na indiening van de aanvraag omgevingsvergunning is vanuit de omwonenden opnieuw contact gezocht met De Bunte met het verzoek om het overleg voort te zetten. De Bunte heeft daarop, in overleg met de gemeente Barneveld, meegewerkt aan het tijdelijk aanhouden van de aanvraag, zodat het overleg met de omwonenden zorgvuldig kon worden vervolgd.

In de daaropvolgende periode heeft De Bunte intensief contact gehad met de vertegenwoordigers van de omwonenden. Daarbij zijn de door omwonenden aangedragen zorgen besproken en zijn meerdere oplossingsrichtingen verkend.

Het aanvullende overleg heeft geleid tot nadere uitgangspunten voor de verdere uitwerking van het plan. Daarbij is onder meer gesproken over het uitgeven van de wadi's bij de kavels, het privaatrechtelijk borgen van onderhouds- en instandhoudingsverplichtingen, het nader uitwerken van de inritten en het beperken van het bouwpeil tot hetgeen noodzakelijk is volgens de bevoegde instanties.

De exacte juridische en praktische uitwerking van deze punten vindt nog plaats in de daarvoor geëigende stukken, zoals de koopovereenkomst, leveringsakte en/of eventuele aanvullende afspraken. Partijen hebben daarbij uitgesproken dat zij deze uitwerking constructief willen vervolgen en verwachten hierover tot passende afspraken te kunnen komen.

Niet alle wensen van omwonenden kunnen één-op-één worden overgenomen, maar er is wel sprake geweest van een zorgvuldig, constructief en inhoudelijk vervolg op het participatietraject. De Bunte heeft daarbij geprobeerd om binnen de kaders van de voorgenomen ontwikkeling van twee vrijstaande woningen tot een zo passend mogelijke uitwerking te komen.

Daarnaast heeft De Bunte, mede naar aanleiding van de zorgen van omwonenden over mogelijke toekomstige ontwikkelingen op omliggende gronden, extra gronden aangekocht. Daarmee ontstaat meer grip op de toekomstige invulling van deze gronden. Ook wordt nog verkend of een deel van deze gronden door de bewoner van Vossenweg ■ kan worden overgenomen.

Bijlagen / onderbouwing

Ter onderbouwing van dit addendum kunnen desgewenst de relevante correspondentie, bewonersbrieven, e-mailwisselingen, eigendomsinformatie, situatietekeningen en voorstellen worden toegevoegd.