

1 INLEIDING

Voor u ligt het participatieverslag met betrekking tot de planvorming voor 2 vrijstaande woningen nabij de Vrouwenweg 23 in Nijkerkerveen. De Gemeente Nijkerk heeft positief advies gegeven voor het realiseren van 2 vrijstaande woningen en wij, De Bunte Vastgoed Oost, zijn voornemens deze gronden te ontwikkelen tot 2 vrijstaande woningen.

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

2 PLANGEBIED

Het plangebied ligt naastgelegen aan de Vrouwenweg 23 en tegen de ontwikkeling deelplan 2, Nijkerkerveen.



Luchtfoto plangebied

3 INITIATIEPLAN

Het initatief is het realiseren van twee vrijstaande woningen. Eerste opzet is onderstaande weergegeven waarin



Verbeelding Eerste situatie nabij Vrouwenweg 23

Inpassing in het bestaande landschap

Het ruimtelijk concept voor de twee kavels is zorgvuldig ontworpen om naadloos aan te sluiten op de bestaande landschappelijke structuur van het gebied. Dit wordt bereikt door de nieuwe kavels te integreren met het bestaande landschap, die verder worden versterkt door zowel de bestaande als nieuwe bomenstructuur.

Project: Ontwikkeling nabij Vrouwenweg 23, Nijkerkerveen
Datum: 17-2-2024

4 PARTICIPATIE

Als ontwikkelaar willen wij graag in een vroeg stadium de omgeving betrekken bij onze plannen. Daarom zijn wij meteen gaan nadenken over de vorm van participatie.

Wij denken dat de juiste vorm van participatie voor deze ontwikkeling is door middel van een brief op de post in combinatie met een fysieke keukentafelgesprekken waar direct omwonende persoonlijk te woord gestaan worden door ons

Op 7 oktober 2024 hebben wij de direct omwonenden aan de Vrouwenweg van het plangebied, uitgenodigd bij de oud-eigenaren (bewoners Vrouwenweg 23) uitgenodigd voor een gesprek. Deze heeft plaatsgevonden op woensdag 25 oktober 2024 tussen 18:30 en 19:30 uur aan de Vrouwenweg 23. Verslag hiervan is te vinden in **Bijlage 1** van dit verslag.

En hebben wij de iets verder omwonende op 25 oktober 2024 per brief op de hoogte gebracht van de ontwikkeling waarbij een kopie van de brief is te vinden in **Bijlage 2** van dit verslag.

Roze gearceerd het plangebied, blauw gearceerd ziet u de adressen van de Vrouwenweg waarmee is gesproken, rood gearceerd die de kennisgevingsbrief hebben ontvangen.



Afbeelding 1 Genodigden omgevingsdialoog

Project: Ontwikkeling nabij Vrouwenweg 23, Nijkerkerveen
Datum: 17-2-2024

5 REACTIEFORMULIER

Het reactieformulier is achtergelaten bij de omwonende en kunnen zij mailen naar @debunte.nl.

Er is contact geweest met de bewoners van de Dokter van de Kolkstraat 68. Zij zijn niet tegen de woningbouw op zich, maar ervaren momenteel andere lopende kwesties die voor hen van belang zijn.

De bewoners van Vrouwenweg 21a zijn niet per se enthousiast over het initiatief, maar staan er tegelijkertijd niet negatief tegenover.

Over het algemeen wordt het initiatief gewaardeerd. De resultaten van de inzending(en) zijn te vinden in **Bijlage 3** van dit verslag.

Vragen van algemene aard zijn inclusief de beantwoording op de website gepubliceerd. Zo is voor eenieder inzichtelijk welke vragen er gesteld zijn, wat onze reactie daarop is en wat voor consequenties het eventueel heeft voor het initiatiefplan. Wij hebben de reacties tevens per e-mail aan de inzenders toegezonden.

6 CONCLUSIE

Het participatieproces rondom de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen nabij de Vrouwenweg 23 in Nijkerkerveen is zorgvuldig doorlopen. Door middel van keukentafelgesprekken en schriftelijke communicatie zijn omwonenden geïnformeerd en is hun feedback verzameld.

Over het algemeen wordt het initiatief positief ontvangen. Hoewel er enkele aandachtspunten zijn geuit met betrekking tot de bouwhoogte, architectuurstijl, verkeersdruk en groenvoorziening, staan de omwonenden niet negatief tegenover de ontwikkeling. Door deze aandachtspunten mee te nemen in de verdere uitwerking van het plan, kan de integratie van de woningen in de omgeving op een zorgvuldige en harmonieuze manier plaatsvinden.

De betrokkenheid van de omwonenden in dit vroege stadium heeft bijgedragen aan waardevolle inzichten die meegenomen kunnen worden in het verdere proces. De Bunte Vastgoed Oost blijft in gesprek met belanghebbenden en zal hen blijven informeren over de voortgang. Dit onderstreept het streven naar een goed afgestemde en gedragen ontwikkeling die bijdraagt aan de leefbaarheid van de omgeving.

7 VERVOLGPROCEDURE

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

Als de gemeente besluit medewerking te verlenen aan de planologische procedure, dan wordt dat voornemen gedurende 6 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 bepaald worden of het plan op punten gewijzigd/aangepast dient te worden.

8 BIJLAGEN

- Bijlage 1: Verslag informatieavond omwonenden Vrouwenweg

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling nabij Vrouwenweg 23, Nijkerkerveen
Datum: 17-2-2024



- Bijlage 2: Brief bewoners Deelplan 2 Nijkerkerveen.
- Bijlage 3: Ontvangen reacties incl. beantwoording

BIJLAGE 1: VERSLAG INFORMATIEAVOND OMWONENDEN VROUWENWEG

Participatieverslag Ontwikkelingen Twee Vrijstaande Woningen nabij Vrouwenweg 23

Datum: 25 oktober 2024, 18:30

Locatie: Vrouwenweg 23, Nijkerkerveen

Aanwezig:

- Bewoners van Vrouwenweg 21
- Bewoners van Vrouwenweg 21a
- Bewoners van Vrouwenweg 23
- Bewoners van Vrouwenweg 25
- Vertegenwoordiger De Bunte Vastgoed Oost

Samenvatting van de Bijeenkomst

Op 25 oktober 2024 vond om 18:30 een participatieoverleg plaats met de omwonenden van Vrouwenweg 21, 21a, 23 en 25 om de geplande ontwikkeling van twee vrijstaande woningen te bespreken. De Bunte Vastgoed Oost presenteerde de plannen, ondersteund door een situatietekening en schetsimpressies (zie Bijlagen 1 en 2). Het doel van de bijeenkomst was om opmerkingen en suggesties van de omwonenden te verzamelen voor verdere uitwerking van het project.

Verloop van de Bijeenkomst:

Na een korte kennismaking gaf De Bunte Vastgoed Oost een overzicht van de ontwikkeling, waaronder:

- Het indienen van een vooronderzoek door de bewoners van Vrouwenweg 23,
- Eerdere gesprekken met de gemeente,
- De betrokkenheid van De Bunte in de ontwikkeling,
- Overleg tussen De Bunte en de Gemeente Nijkerk,
- De huidige status van het project.

Na deze introductie werden de situatietekening en impressies gezamenlijk bekeken, waarna de omwonenden de volgende punten naar voren brachten.

Belangrijkste Discussiepunten en Opmerkingen

- Hoogte van het Gebouw

Er is een duidelijke voorkeur voor een lagere bouwhoogte. Omwonenden gaven de voorkeur aan een maximale bouwhoogte van één bouwlaag met een kap om het nieuwe gebouw beter in de omgeving te laten passen

- Architectuurstijl

De voorkeur gaat uit naar een stijl met een boerderijachtige uitstraling.

Bewoners gaven aan dat variatie gewenst is en stelden voor de twee woningen een unieke, maar harmonieuze stijl te geven.

- Inpassing van de Bebouwing in de Omgeving

Er zijn zorgen over het uitzicht. Omwonenden van Vrouwenweg 21a geven de voorkeur aan een positionering waarbij de lange zijde van de woningen richting hun perceel is gericht, zodat er geen directe inblik vanuit eventuele dakkapellen in hun tuin is.

Voorkeur werd uitgesproken voor het situeren van het terras in het midden van het perceel, zodat het niet direct grenst aan de erfgrans van Vrouwenweg 21a.

- Verkeer en Bereikbaarheid

Extra verkeersdruk werd als niet ideaal, maar niet onoverkomelijk beoordeeld, mits de weg hierop berekend is.

Omwonenden wezen op de onderhoudsplicht en benadrukten dat deze ook van toepassing moet zijn op de nieuwe woningen om de verkeerssituatie duurzaam te waarborgen.

- Groenvoorziening

Bewoners gaven aan dat ze een voorkeur hebben voor groene afscheidingen, zoals een haag of struiken aan de straatzijde, om het zicht te verzachten.

Meer groen en beplanting in de voortuin werd als wenselijk gezien om de uitstraling van het project positief te beïnvloeden.

- Onderhoud en Toekomstbestendigheid van de Weg

Omwonenden uitten hun bezorgdheid over de mogelijke slijtage van de weg door zwaar bouwverkeer. Er werd gevraagd om heldere afspraken over het onderhoud van de weg na afronding van de bouwwerkzaamheden.

Conclusie

De omwonenden waarderen het participatietraject en hebben hun wensen en zorgen kenbaar gemaakt. Hoewel zij de ontwikkeling niet als ideaal beschouwen, hebben zij geen bezwaar tegen het plan. De voornaamste aandachtspunten betreffen de bouwhoogte, architectuurstijl, verkeersdruk, en groenvoorziening. Met enkele aanpassingen en alternatieven verwachten zij dat de integratie van het project in de omgeving zal verbeteren.

Bijlagen:

- **Bijlage 1:** Situatietekening

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling nabij Vrouwenweg 23, Nijkerkerveen
Datum: 17-2-2024



renvooi

- nieuwe woning
- onderligger (GIS4N)
- perceelsgrens

Kadestraal bekend:

Gemeente: Nijkerk Gelderland
sectie: G
porcel nr.: 57'9, 5723
schaal: 1:1000



projectnr.
4392

onderwerp
NIEUWE SITUATIE

VROUWENWEG 23, NIJKERKERVEEN

datum: 27 september 2024
schaal: 1:1000

LANDBORG
BENUT DE RUIMTE

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling nabij Vrouwenweg 23, Nijkerkerveen
Datum: 17-2-2024



- **Bijlage 2: Impressies**



MA•KR



MA•KR



MA•KR

- **Bijlage 3: Reactieformulier**

[Reactieformulier voor Omwonenden – Ontwikkeling van Woningen aan de Vrouwenweg](#)

Geachte buurtbewoner,

Wij hebben plannen om twee nieuwe woningen te ontwikkelen aan de Vrouwenweg. De familie 5.1.2e heeft hiervoor een vooronderzoek ingediend en op basis daarvan hebben wij een eerste schetsontwerp gemaakt. Uw mening is voor ons erg belangrijk en wij nodigen u van harte uit om uw feedback, zorgen of suggesties met ons te delen. Wij nemen alle reacties serieus en zullen u terugkoppeling geven over de ontvangen input.

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling nabij Vrouwenweg 23, Nijkerkerveen
Datum: 17-2-2024



Persoonlijke Gegevens

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

Naam: _____

Adres: _____

Postcode: _____

E-mail: _____

Telefoonnummer: _____

Uw Feedback op het Plan

Wat is uw eerste indruk van de plannen?

Wat vindt u goed aan het plan?

Heeft u suggesties voor verbeteringen of aandachtspunten?

Heeft u overige vragen of opmerkingen?

Extra Informatie

Indien u op een later moment nog een reactie wilt geven, kunt u contact met mij opnemen via e-mail: @debunte.nl.

Mocht u ook vragen hebben ben ik ook altijd telefonisch bereikbaar. 

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling nabij Vrouwenweg 23, Nijkerkerveen
Datum: 17-2-2024



BIJLAGE 2: UITNODIGINGSBRIEF OMWONENDEN



Aan de bewoners van dit adres

Ede, 25 oktober 2024

Betreft: Ontwikkelingen perceel naastgelegen Vrouwenweg 23, Nijkerkerveen

Geachte omwonende,

Enige tijd geleden heeft de familie Van Sprunken, bewoners van Vrouwenweg 23, een vooronderzoek laten uitvoeren voor het realiseren van twee vrijstaande woningen op hun perceel. De gemeente Nijkerk heeft positief op dit vooronderzoek gereageerd. De familie heeft ons vervolgens gevraagd om de ontwikkeling verder in gang te zetten. Graag willen wij u informeren over ons voornemen en de stand van zaken.

Wie zijn wij?

De Bunte Vastgoed Oost BV – Wij zijn een onafhankelijke vastgoedontwikkelaar en hebben ruime ervaring in de realisatie van woningbouw en utiliteitsbouwprojecten. Voor ons is het belangrijk om de omgeving waarin een project plaatsvindt vroegtijdig te betrekken, zodat we een optimaal eindresultaat voor de toekomstige bewoners kunnen realiseren. Wellicht kent u ons van eerdere nieuwbouwprojecten zoals "Vrouwenweg 27D" en "t Veenerf" aan de rand van Nijkerkerveen.

Beoogde ontwikkeling

Het voornemen is om het perceel naast Vrouwenweg 23 te ontwikkelen en twee woningen te realiseren. Momenteel onderzoeken wij, samen met diverse partijen, waaronder de gemeente Nijkerk, de mogelijkheden voor deze ontwikkeling. Eerste uitgangspunten en visies op het gebied van stedenbouw en landschap zijn reeds vanuit de gemeente Nijkerk toegezegd. Wij hebben inmiddels een stedenbouwkundige ingeschakeld om advies te geven over de mogelijkheden binnen deze specifieke omgeving.

Bijgevoegd vindt u de eerste situatietekening, zodat u een indruk krijgt van het beoogde plan. Wij hechten er waarde aan om u als omwonende te informeren over dit voornemen en u op de hoogte te houden van de voortgang van deze ontwikkeling. Mocht u interesse hebben om met ons in gesprek te gaan, uw visie op het project te delen, of simpelweg op de hoogte te blijven, nodigen wij u uit om contact met ons op te nemen.

Mocht u geïnteresseerd zijn in dit voorstel kunt u mailen naar dg@debunte.nl of telefonisch contact opnemen via 0318 69 33 70.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

D.J.J. (Daniel) Gundelach
De Bunte Vastgoed Oost BV

PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling nabij Vrouwenweg 23, Nijkerkerveen
Datum: 17-2-2024



Bijlage 1: Situatietekening perceel nabij Vrouwenweg 23



BIJLAGE 3: ONTVANGEN REACTIES INCL. BEANTWOORDING

Dokter van de Kolkstraat 68

Mail naar aanleiding van telefoongesprek:

Beste bewoner van de Dokter van de Kolkstraat 68,

Bedankt voor ons telefoongesprek! Ik heb hieronder een samenvatting gemaakt van de punten die we hebben besproken over de ontwikkeling van de twee vrijstaande woningen nabij Vrouwenweg 23.

U bent wonend aan de Dokter van de Kolkstraat 68 te Nijkerkerveen. U belde naar aanleiding van de brief die wij bij u door de bus hebben gedaan op 25 oktober 2024. Zoals u weet, zijn de bewoners van Vrouwenweg 23, uw achterburen, gestart met een vooronderzoek bij de Gemeente Nijkerk voor de ontwikkeling van deze woningen. Wij als de Bunte zullen dit traject voortzetten om te komen tot realisatie van deze woningen.

We begrijpen dat u aan de Dokter van de Kolkstraat woont en dat u niet tegen de toekomstige bouwplannen bent, maar wel hinder ervaart van de huidige situatie. U wilt graag dat er meteen goede oplossingen komen, zodat u in de nieuwe situatie geen overlast meer heeft.

Huidige overlast die u ervaart

- *Geluidsoverlast van de haan die op het terrein loopt.*
- *Overlast door de huidige bomen die veel bladeren en rommel laten vallen, wat zorgt voor veel schoonmaakwerk op uw perceel.*
- *Bomen die dicht op de erfgrans staan, wat volgens u niet ideaal is.*

Wat u graag zou zien in de nieuwe situatie

- *U zou graag tijdens de bouw op de hoogte worden gehouden van werkzaamheden die mogelijk overlast veroorzaken, zoals geluid, en indien mogelijk deze werkzaamheden laten inplannen tijdens de vakantieperiode van de kinderen.*
- *Hoe wij mogelijk de geluidsoverlast van de haan ook kunnen beperken*
- *Een oplossing voor de privacy van uw tuin, zodat de privacy van beide tuinen goed gewaarborgd blijft.*
- *Maatregelen tijdens de bouw om geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken.*
- *Mocht de huidige groenstrook verwijderd kunnen worden, dat er bij de keuze voor nieuwe beplanting rekening wordt gehouden met ieders wensen, en dat de nieuwe beplanting niet hoger wordt dan de huidige bomen.*

Ik heb uw punten bondig proberen te verwoorden. Zou u kunnen bevestigen of deze samenvatting klopt? Als er nog aanvullingen of wijzigingen zijn, hoor ik het graag, zodat we verder kunnen met de benodigde stappen.

Vertrouwende u voldoende te hebben geïnformeerd, verblijf ik.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Project: Ontwikkeling nabij Vrouwenweg 23, Nijkerkerveen
Datum: 17-2-2024

Verslag bezoek bewoners Dokter van de Kolkstraat 68

Datum bezoek: Maandagochtend 4 november 2024

Bezoek door: De Bunte Vastgoed Oost

Adres bewoners: Dokter van de Kolkstraat 68, Nijkerk

Aanleiding

Op 29 oktober 2024 hebben de bewoners van Dokter van de Kolkstraat 68 contact opgenomen met De Bunte Vastgoed Oost in verband met overlast van bomen en achterstallig onderhoud aan de aangrenzende sloot. De bomen bevinden zich op het perceel nabij Vrouwenweg 23 en veroorzaken overlast door gebrek aan onderhoud.

Observaties tijdens bezoek

Tijdens het bezoek zijn de volgende zaken besproken en geobserveerd:

- **Overlast door bomen:** De bewoners ervaren hinder van de bomen nabij het perceel Vrouwenweg 23, met name door schaduwvorming en vallend blad, wat de tuin negatief beïnvloedt.
- **Onderhoud van de sloot:** Er is sprake van achterstallig onderhoud aan de sloot die achter het perceel van de bewoners ligt. Deze sloot is van belang voor een goede waterafvoer in het gebied, en het gebrek aan onderhoud leidt tot een vervuilde en soms overvolle sloot.

Actiepunten

De Bunte onderzoekt de mogelijkheden om de situatie te verbeteren voor de bewoners, mede in het kader van de ontwikkeling van de twee woningen in de omgeving. In het kader van privacy hebben de bewoners verzocht om het plaatsen van een heg als natuurlijke afscherming. Er zijn foto's gemaakt van de situatie die de gesignaleerde problemen ondersteunen, en deze zullen worden besproken met de Gemeente Nijkerk. Hierbij zal worden nagevraagd welke mogelijkheden er zijn om:

1. Het onderhoud van de bomen op te pakken en de overlast te beperken.
2. Periodiek onderhoud aan de sloot te waarborgen, zodat waterafvoer en het milieu rond de sloot verbeterd worden.
3. Een heg te plaatsen voor extra privacy in het kader van de nieuwe ontwikkeling.

Vervolgafspraken

De Bunte Vastgoed Oost zal contact opnemen met de Gemeente Nijkerk om de situatie te bespreken en met de bewoners van Dokter van de Kolkstraat 68 terugkoppelen zodra er een oplossing of planning voor onderhoud en privacyvoorzieningen bekend is.

Project: Ontwikkeling nabij Vrouwenweg 23, Nijkerkerveen
Datum: 17-2-2024

Vrouwenweg 21a

Persoonlijke Gegevens

Naam: Weggehaald in verband met privacy (bewoners van onderstaand adres)

Adres: Vrouwenweg 21A

Postcode: 3864 DX Nijkerkerveen

E-mail: Weggehaald in verband met privacy

Uw Feedback op het Plan

Wat is uw eerste indruk van de plannen?

Wij vinden het niet leuk dat er meerdere woningen aan onze steeg worden gebouwd.

Wat vindt u goed aan het plan?

(Geen specifieke reactie ingevuld.)

Heeft u suggesties voor verbeteringen of aandachtspunten?

Er is tijdens de vergadering op 25/10 bij fam. (bewoners Vrouwenweg 23) al besproken:

De hoeveelheid verkeer op het smalle weggetje gaat toenemen

Wij als bewoners hebben recht van overpad, maar wel onderhoudsplicht. Er ligt nu asfalt op, de weg is over het algemeen niet beschadigd, op sommige plekken, andere zijkant wat stuk gereden Hoe gaat dat met het groot materiaal wat komt om goederen te vervoeren? Hoe gaat de weg zich houden?

Heeft u overige vragen of opmerkingen?

Graag huizen die passen in ons straatbeeld, dus geen hoge goot hoogte maken en niet te modern

Extra opmerkingen:

Twee woningen op de plattegrond draaien.

Geen dakkapellen richting ons huis, nr. 21A. Wellicht met tuin/terras richting zonzijde.

In de groene strook, de wal die wordt aangelegd laagblijvende struiken, die ook groen blijven, zodat wij zo min mogelijk last hebben van deze woningen.

Wij hebben aan de weg een plek met twee parkeerplaatsen. Het is niet de bedoeling dat dit als 'vlucht' heuvel wordt gebruikt (door onder andere zware vrachtwagen. Er ligt namelijk een afvoerbuis onder.

Onze kippen lopen in de gezamenlijke sloot.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	4, 9, 10, 13