

Bijlage 3 Inrichtingsplan





Wat te Gaander

Inrichtingsplan



COLOFON

BOO - Buro Ontwerp & Omgeving



Akkerstraat te Gaanderen

Datum: 07-07-2025

Projectnummer: 3919.02

Formaat: A3

Adres:

Velperweg 157

6824 MB

Arnhem

I: www.ontwerpenomgeving.nl

E: info@ontwerpenomgeving.nl

In samenwerking met:

Meeree ontwikkeling



ERS architecten



Plangebied

Akkerstr

Het plangebied is gelegen aan de Akkerstraat en langs het spoor in Gaanderen. Het plangebied heeft een omvang van 7.787m² en is in de huidige situatie grotendeels in gebruik als weiland.

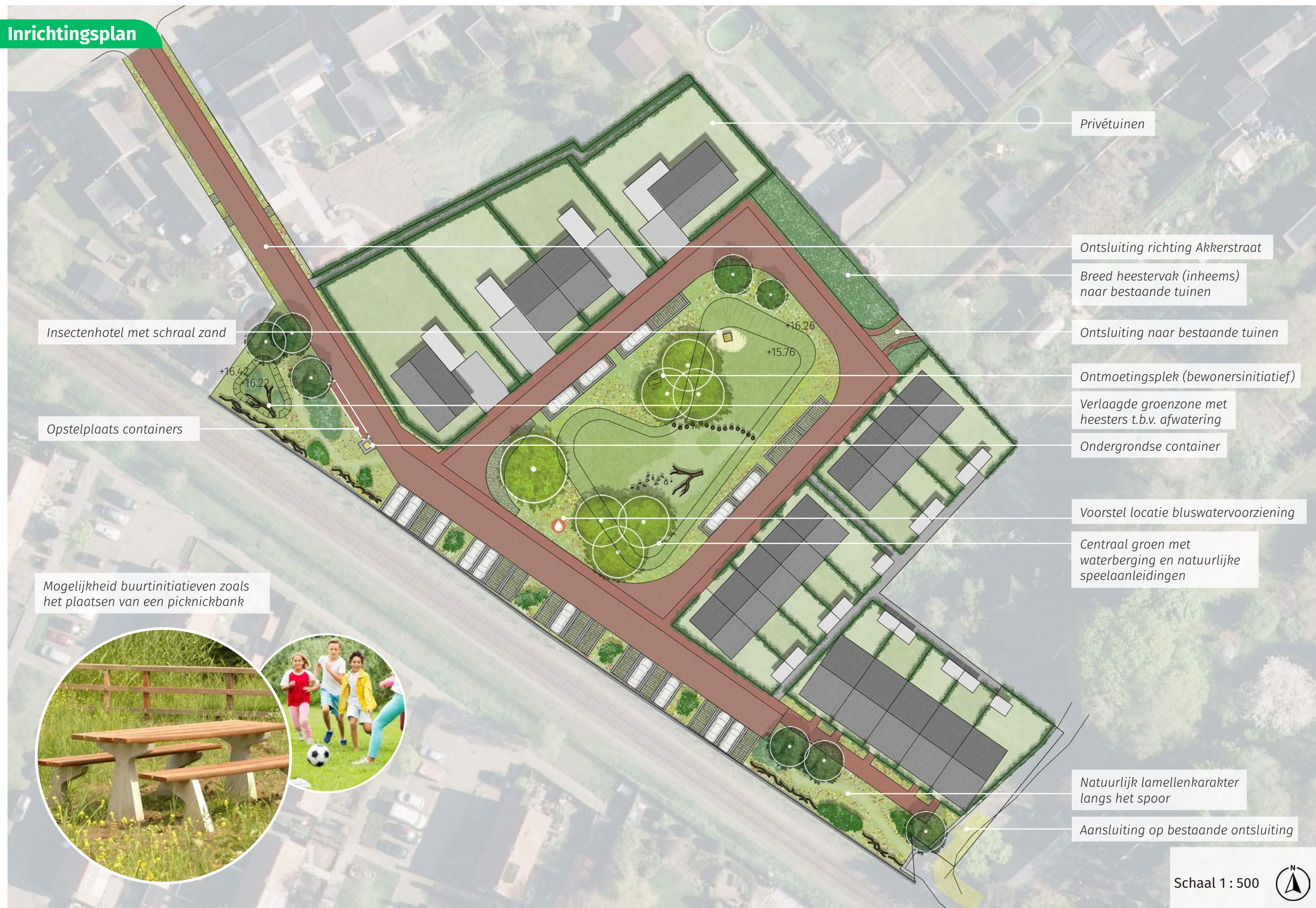
Het plangebied is bereikbaar vanaf de Akkerstraat en is in het oosten verbonden met een onverhard ontsluitingspad. Het gebied grenst voornamelijk aan achtertuinen van bestaande kavels, waarvan enkele tuinen ook toegankelijk zijn via het plangebied. Daarnaast ligt het plangebied langs een spoorlijn.

Meer ontwikkeling is voornemens nieuwbouw op het plangebied te ontwikkelen. Hier is in samenwerking met de gemeente en ERS Architecten reeds een stedenboukundige opzet voor gemaakt. Voorliggend inrichtingsplan is een verdere uitwerking van deze stedenboukundige opzet.

In het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt ingegaan op de materialisatie van de verhardingen, de erfafscheidingen, beplanting en overige inrichtingselementen.

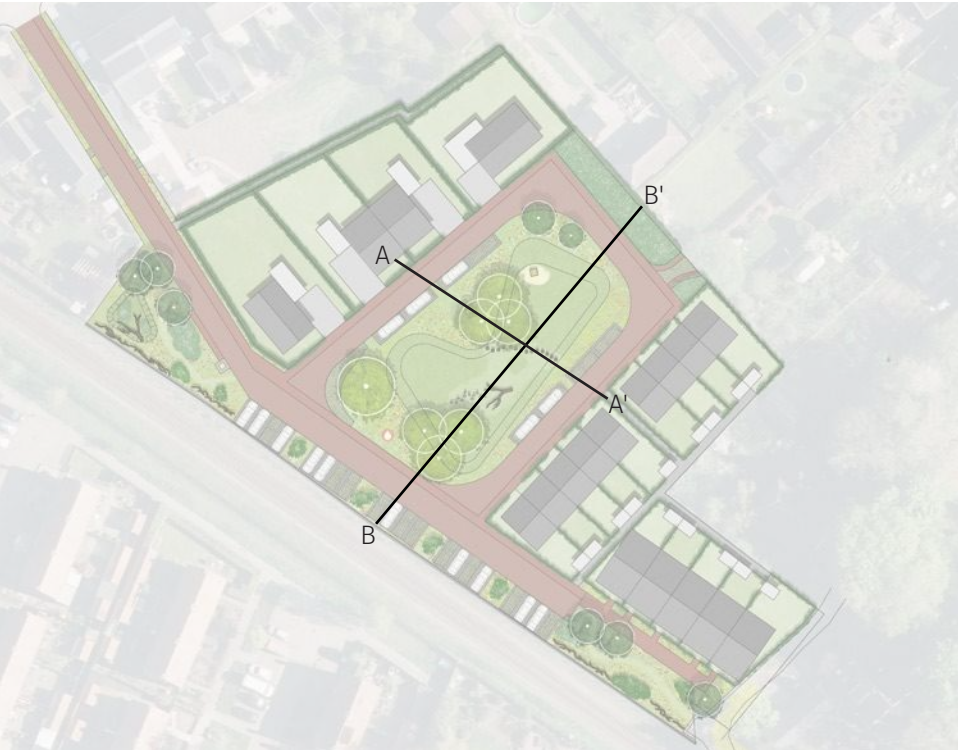
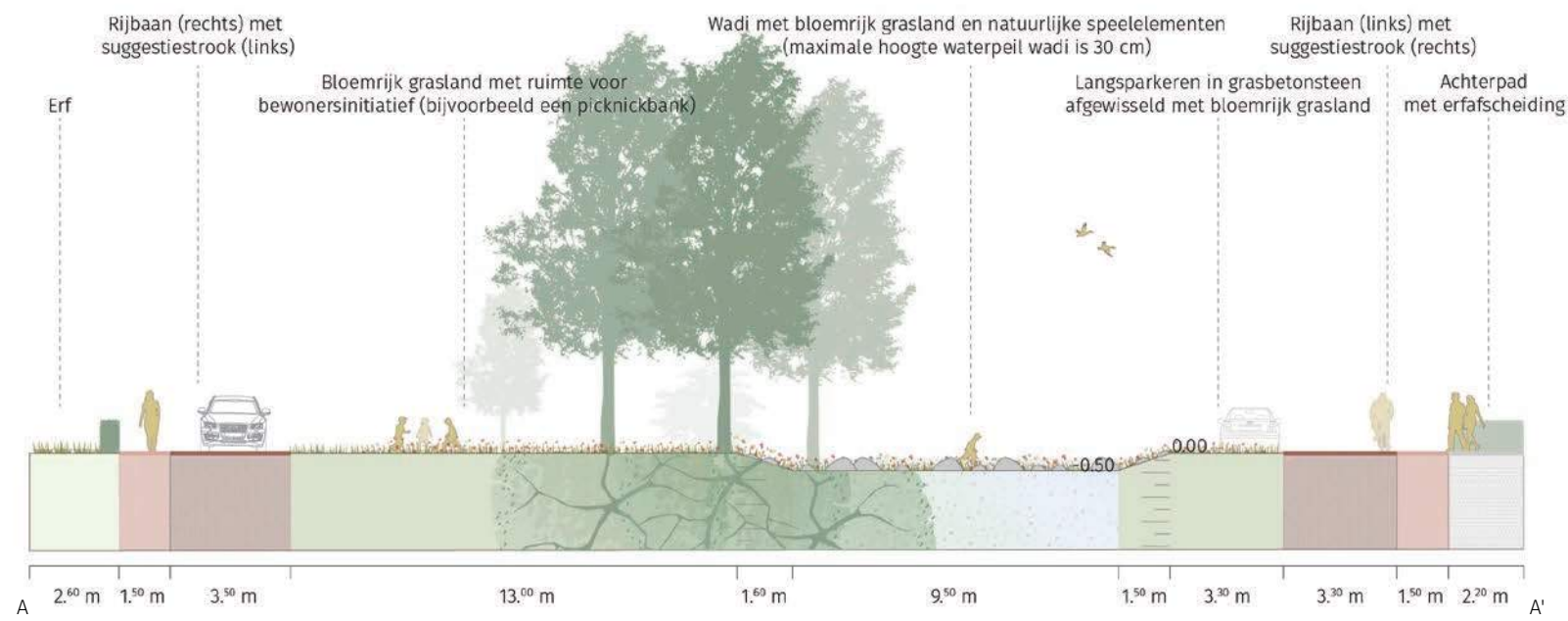


Inrichtingsplan

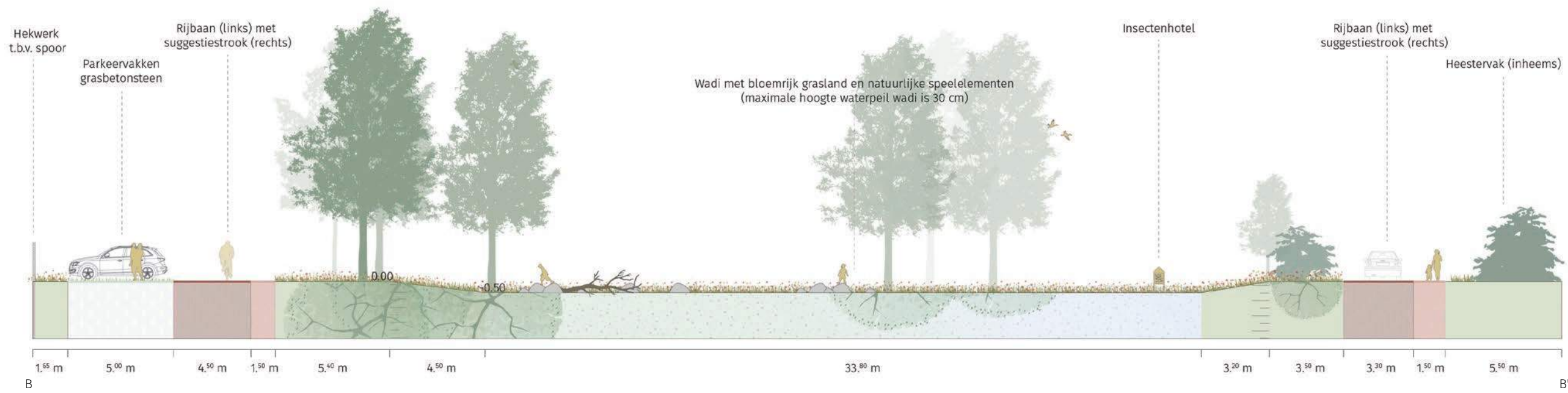


Profielen 1:200

Profiel A-A'

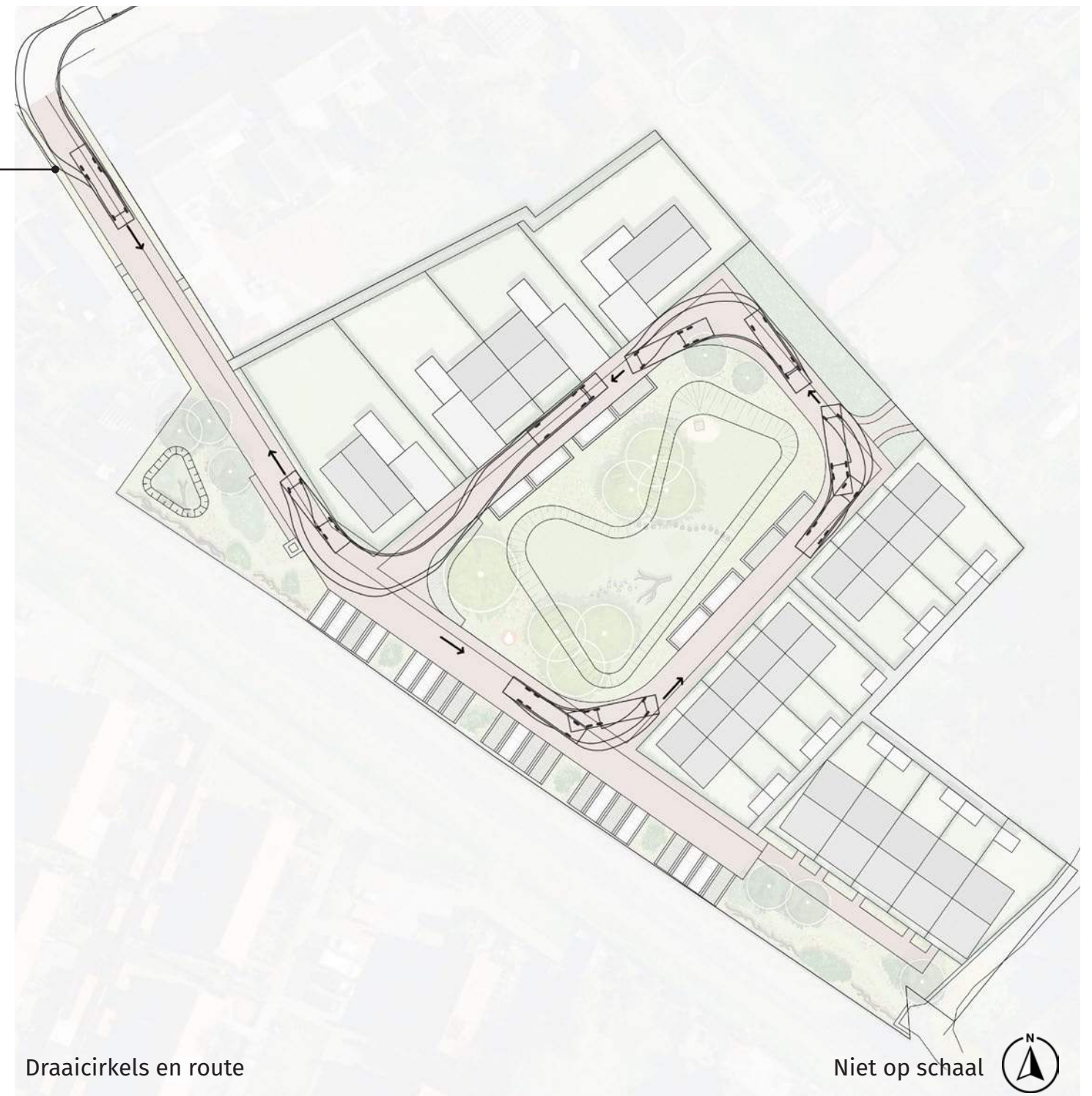


Profiel B-B'



Draaicirkels en route

Het beeld hiernaast toont de draaicirkels en de rijrichtingen/route. De draaicirkels dienen nog nader te worden uitgewerkt. Bij de toegangsweg die aansluit op de Akkerstraat kan, indien nodig, gebruik worden gemaakt van grasbetonstenen om het nemen van de bocht mogelijk te maken.



Inrichtingsplan

Material

Rijbaan - klinkerverharding

De toegangsweg wordt gerealiseerd in een rode betonnen klinkerverharding in keperverband. De rode kleur klinkerverharding markeert de overgang naar een ander gebied dan de doorgaande weg (Akkerstraat). De klinkerverharding met rood als kleur zorgt tevens voor het versterken van het dorps karakter.

Suggestiestrook voetgangers - klinkerverharding

In de rijbaan van 4,8 meter komt een suggestiestrook voor voetgangers van 1,5 meter. Deze suggestiestrook wordt gerealiseerd in een betonnen klinkerverharding in halfsteensverband. Hierbij wordt dezelfde kleur gebruikt als op de rijbaan, wat ervoor zorgt dat het straatbeeld een geheel vormt en bijdraagt aan een dorps karakter.

Het gebruik van een ander legverband maakt de suggestiestrook goed herkenbaar voor zowel voetgangers als automobilisten. Hoewel auto's de suggestiestrook kunnen gebruiken, is deze bedoeld om voetgangers een duidelijke plek te geven en zorgt ervoor dat automobilisten alert zijn op het dubbelgebruik.

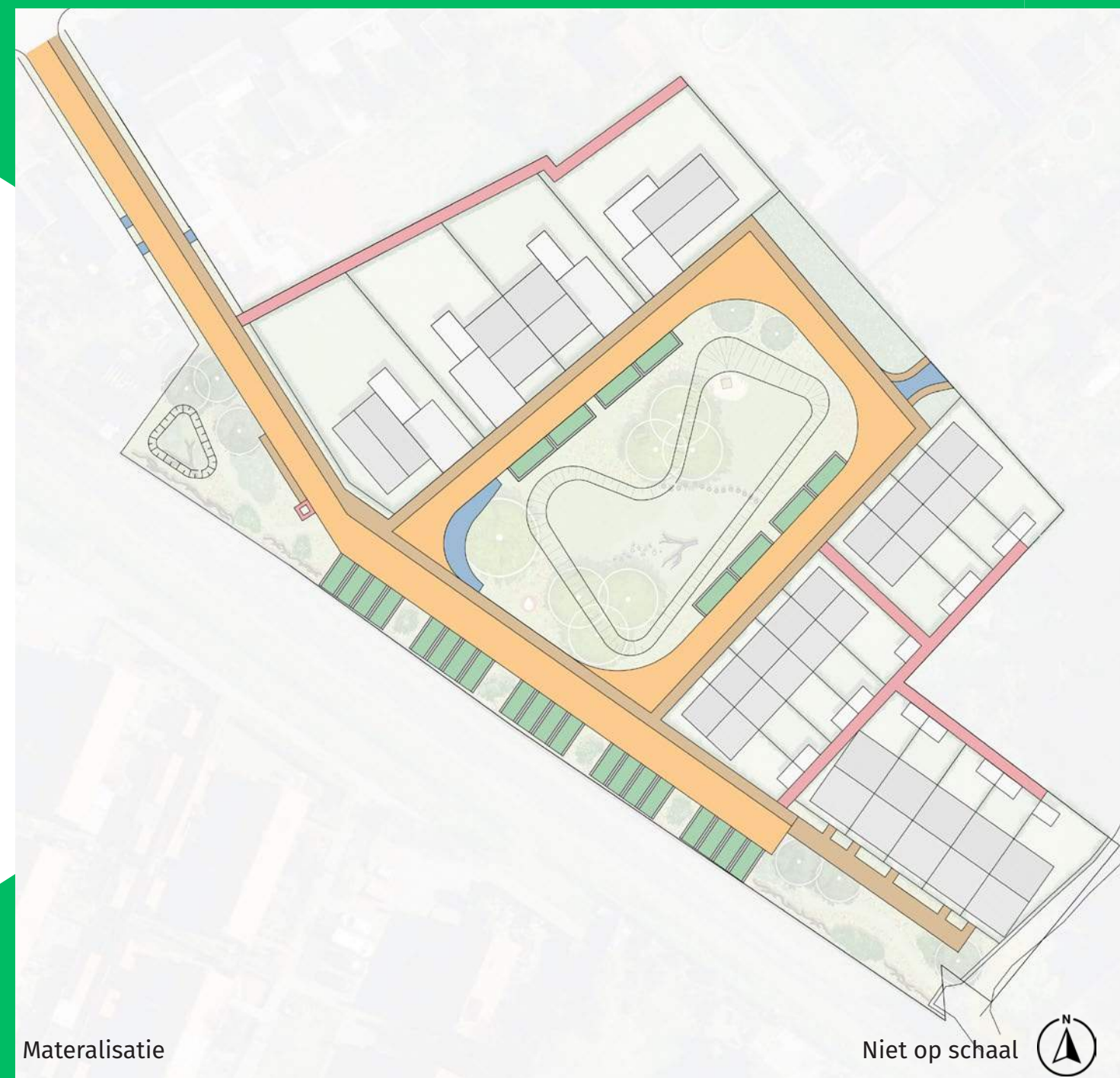
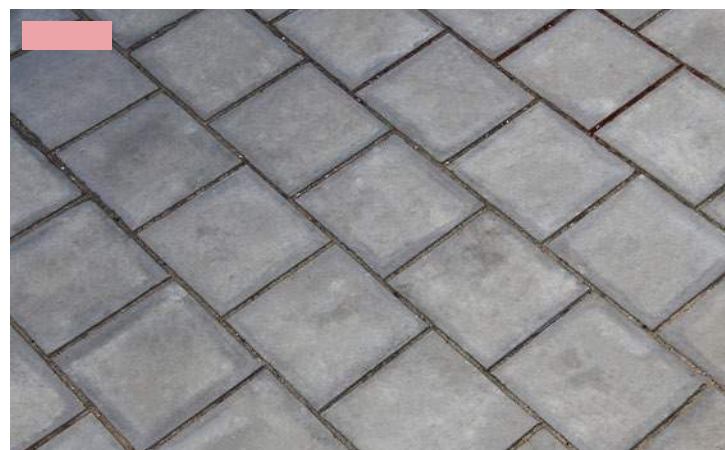
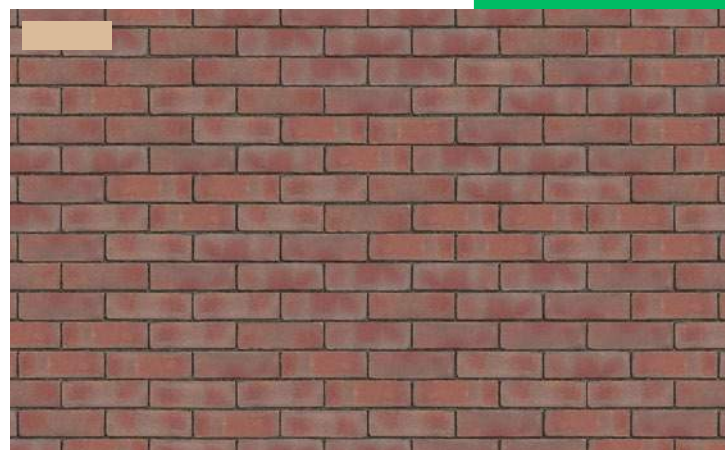
Trottoirs en achterpaden - betontegels

Voor de paden aan de zij- en achterkanten van de rijwoningen worden grijze betontegels gebruikt. Hierdoor kan er ook met een volle container goed overheen gereden worden.

Rijbaan/inrit - grasbeton

De inrit naar de bestaande tuinen wordt geraslieerd in waterdoorlatende verharding (grasbeton). Dit zorgt ervoor dat de inrit minder opvalt, zich onderscheidt van de rijbaan en aansluit qua uitstraling bij de groene buffer naar de bestaande tuinen.

Ook wordt er grasbeton gebruikt in de bocht van de centrale groene ruimte. Door het gebruik van grasbeton in deze bocht kunnen vrachtwagens indraaien voor de bocht.



Materialisatie

Niet op schaal



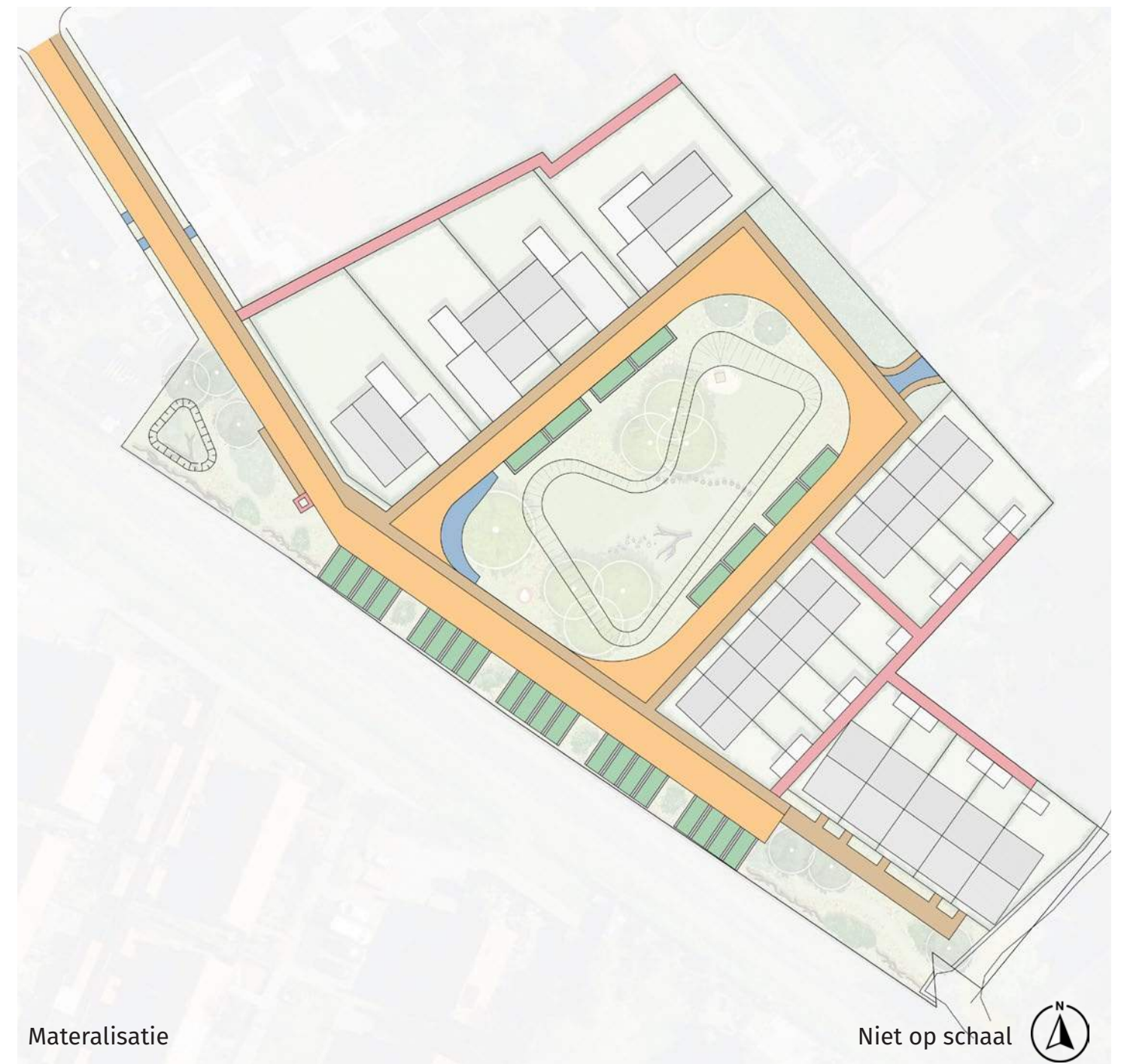
Materialisatie (2)

Parkeren - grasbetonsteen

Zowel het haaks- als langsparkeren vindt plaats op een waterdoorlatende betonverharding. Hier kan tevens waterberging onder gerealiseerd worden. De haaksparkeervakken worden voorzien van een dichte uitstapstrook.

De verharde oppervlakte komt waar mogelijk op een oor te liggen richting de centrale groenruimte. Zo kan het het hemelwater naar deze ruimte afwateren. Het hemelwater wordt hier vervolgens geborgen in een wadi.

Voor de grasbetonstenen kan een grasmengsel toegepast worden met microklaver.



Inrichtingsplan

Bomen (1)

De volgende bomen worden toegepast in het plangebied:

- Amelanchier arborea 'Robin Hill' (krentenboompje cv)
- Ulmus 'Rebella' (Rebella iep)
- Malus sylvestris (wilde appel)
- Tilia cordata 'Greenspire' (winterlinde cv)
- Alnus glutinosa 'Laciniata' (zwarte els cv)

1x Amelanchier arborea 'Robin Hill' (AaR)

Amelanchier arborea 'Robin Hill' is een kleinere boomsoort met een eindhoogte van 10 meter. Deze soort valt het hele jaar op. De boom heeft een prachtige herfstkleur van rode en gele tinten en in de winter valt hij op dankzij de grijze bast en fijne vertakking. In begin april komen witte bloemen tevoorschijn. Deze cultivar produceert weinig vruchten en is daardoor zeer geschikt om naast de parkeerstroken te zetten.

Maat: Aanplanten als 10-12 hoogstam met draadkluit

6x Ulmus 'Rebella' (UR)

Deze iep is een kruising tussen Ulmus parvifolia en Ulmus americana en is resistent tegen iepziekte. Ulmus 'Rebella' is een middelgrote boom met een sierlijke losse kroon. De vorm van de kroon zorgt voor een charmant wintersilhouet. De soort blijft smaller waardoor hij goed op deze plek langs het spoor kan komen te staan. In de herfst heeft de boom een afwisselende herfstkleur zoals geel, oranje of paars. Op latere leeftijd krijgt deze iep een roodbruine bast.

Maat: Aanplanten als 20-25 hoogstam met draadkluit.

1x Malus sylvestris (Ms)

De wilde appel is een inheemse soort die vrij klein blijft. De boom heeft een losse ronde kroon. In mei verschijnen de lichtroze tot witte bloemen. Na de bloei vormen de appels aan de boom die zoet van smaak zijn.

Maat: Aanplanten als 18-20 hoogstam met draadkluit.

AIR Amelanchier arborea 'Robin Hill'



UR Ulmus 'Rebella'



Ms Malus sylvestris



Bomen

Niet op schaal



Bomen (2)

1x Tilia cordata 'Greenspire' (TcG)

Tilia cordata 'Greenspire' stelt weinig eisen aan de bodem. Het is een cultivar die minder breed wordt, zo'n 10 meter, maar nog steeds 20 meter hoog kan worden. De grootte van deze boom vormt daarom een mooie solitair voor dit inrichtingsplan. In de zomer verschijnen sterk geurende bloemen. In de nazomer volgen vrij kleine vruchten. Deze cultivar is ongevoelig voor luis waardoor er weinig risico is op honingdauw.

Maat: Aanplanten als 20-25 hoogstam met draadkluit.

6x Alnus glutinosa 'Laciniata' (AgL)

Alnus glutinosa 'Laciniata' is een middelhoge boom met een eindhoogte van 12 meter. Deze cultivar is te onderscheiden van zijn hoofdsoort dankzij de diep ingesneden en kleinere bladeren. Het blad blijft in de herfst nog lang aan de boom hangen. Omdat de boomsoort van een vochtige bodem houdt is deze geschikt om in de buurt van de wadi te plaatsen. Daarnaast kan de boom ook tegen verharding.

Maat: Aanplanten als 18-20 hoogstam met draadkluit.

Beheer bomen: Om de gezondheid, veiligheid en esthetiek van de bomen te waarborgen is goed beheer noodzakelijk. Nieuwe bomen dienen goed begeleid te worden tijdens de eerste jaren, zodat ze zich goed ontwikkelen. Onderhoudssnoei is pas op latere leeftijd van toepassing. Wij stellen voor om elk jaar de stam- en wortelopschot te verwijderen. Dit zorgt ervoor dat de energie van de bomen gericht wordt op de gewenste groei en ontwikkeling. Daarnaast raden we aan om elke drie jaar een VTA uit te voeren.

TcG Tilia cordata 'Greenspire'



AgL Alnus glutinosa 'Laciniata'



Bomen

Niet op schaal



Inrichtingsplan

(Erf)afsc

Groene erfafscheiding (Fagus sylvatica)

Aan de voor- en achterzijde van de woningen komen groene erfafscheidingen in de vorm van beukenhagen (Fagus sylvatica). Aan de voorzijde blijven de hagen 1 meter hoog (gele randen). Aan de achterzijde worden de hagen 2 meter (rode randen). Ook kan een hekwerk met klimop toegepast worden als hoge erfafscheiding (rode randen). Aanplanten in een enkele rij van 7 stuks per strekkende meter. Hagen moet 1 tot 2 keer per jaar gesnoeid worden. Klimop kan 1 keer per jaar gesnoeid worden in juni.

Maat: 40/60.

Heesterbeplanting (sierheesters)

Langs de spoorzijde worden verspreid (sier)heestergroepen aangeplant met o.a. Syringa vulgaris 'Andenken an Ludwig Spath' en Buddleja x weyeriana 'Moonlight'. Deze heesters bloeien op verschillende momenten in het jaar. Hierdoor dragen ze bij aan een jaarrond interessant beeld.

Maat: 90/120.

Heesterbeplanting

Voor de heesterbeplanting zijn de volgende soorten gekozen:

- Crataegus monogyna (éénstijlige meidoorn) aanplanten in groepen van 7.
- Euonymus europaeus (gewone kardinaalsmuts) aanplanten in groepen van 3.
- Ligustrum vulgare (wilde liguster) aanplanten in groepen van 5.
- Frangula alnus (sporkenhout) aanplanten in groepen van 7.
- Sorbus aucuparia (gewone lijsterbes) aanplanten in groepen van 5.
- Viburnum opulus (Gelderse roos) aanplanten in groepen van 7.

Maat: 60/80.

Beheer: Het beheer van het heesterbeplanting is van belang om een gezonde en sterke laagopbouw te maken. Om de drie jaar dunnen is essentieel om groei van de heesters te stimuleren. Jaarlijks moeten de randen worden gesnoeid en onkruid worden gemaaid. Bij uitval moet er een klein deel van de heesters worden ingeboet.



Frangula alnus



Euonymus europaeus



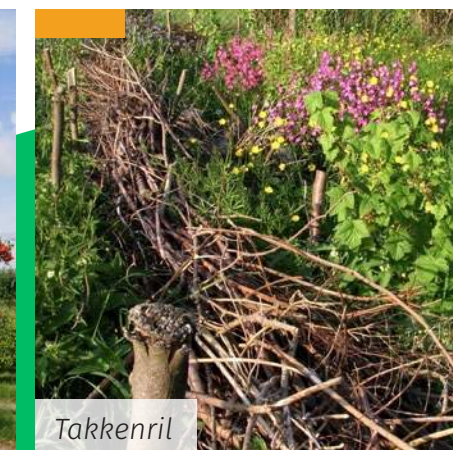
Crataegus monogyna



Ligustrum vulgare



Sorbus aucuparia



Takkenril



Fagus sylvatica



Hekwerk met klimop



Abelia x grandiflora



Buddleja x weyeriana cv



Syringa vulgaris cv



Grasmengsels

Wadi - Bloem- en kruidenrijk grasland

Dit mengsel bestaat uit plantensoorten die tijdelijke inundatie maar ook langere periodes van droogte kunnen overleven. De soorten in dit mengsel zijn inheems waar insecten van profiteren. De afwatering van de wadi wordt door de toepassing van dit mengsel verbeterd dankzij een gevarieerde doorworteling en verbetering van het bodemleven. Bijvoorbeeld W1 van Cruydhoeck.

Beheer: Het mengsel dient één tot tweemaal (1x in juni/juli en 1x in september) per jaar gefaseerd gemaaid te worden. Het maaisel moet afgevoerd worden.

Bloemrijk grasland

Dit inheemse mengsel is breed inzetbaar voor grasland en bermen. Door goed beheer kan zich een duurzame natuurlijke middelhoge vegetatie ontwikkelen. De plantensoorten hebben tijd nodig om zich te ontwikkelen, waardoor bloei pas vanaf het derde jaar gegarandeerd is. De bloeiperiode zal dan zijn vanaf april tot oktober.

Beheer: Het mengsel dient twee keer per jaar gemaaid te worden in juni/juli en in september. Het maaisel moet afgevoerd worden. De eerste jaren kan vaker worden gemaaid en afgevoerd om sneller te verschralen. Bijvoorbeeld G1 van Cruydhoeck.



Grasmengsel wadi



Bloem- en kruidenrijk grasland



Gemaaid graspad



Beplanting

Niet op schaal





Bijlage 4 Principebesluit



Meeree Ontwikkeling B.V.
Aan meneer R. Stekelenburg

Populierenweg 29

3421 TX OUDEWATER

verzenddatum:	4 oktober 2024	onderwerp:	Principeverzoek woningbouw Akkerstraat Gaanderen
ons kenmerk:	1738884 / 1899704	uw kenmerk:	-
inlichtingen bij:	S. Schut	uw brief van:	-
telefoonnummer:	(0314) 399 641	bijlage:	-

Beste meneer Stekelenburg,

Op 22 december 2023 vroeg u een vooroverleg aan. U vraagt of wij mee willen werken aan een woningbouwplan op de locatie aan de Akkerstraat, direct ten noorden van de spoorlijn in Gaanderen. Wij hebben op 1 oktober 2024 een principebesluit genomen. Wij informeren u nu over ons principebesluit.

Het college heeft het volgende besloten

- 1 In principe mee te werken aan een omgevingsplanwijziging voor de realisatie van 18 wooneenheden, verdeeld over verschillende woningtypen aan de Akkerstraat in Gaanderen onder de volgende voorwaarden:
 - 9 grondgebonden woningen te bouwen als betaalbare koopwoningen (categorie 2) met een koopprijs tot € 355.000;
 - 9 grondgebonden woningen te bouwen als dure koopwoningen met een koopprijs vanaf € 355.000;
- 2 Een anterieure overeenkomst op te stellen waarin o.a. nadeelcompensatie, woningbouw categorieën, eventuele plankosten en kosten met betrekking tot het openbare gebied worden vastgelegd;
- 3 De percelen gedeeltelijk -voor zover het toekomstig openbaar gebied betreft- na oplevering van de aanleg en overige werkzaamheden aan te kopen voor een symbolisch bedrag van € 1,00;
- 4 Pas na een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond de noodzakelijke planologische procedure op te starten;
- 5 Dit principebesluit te laten vervallen als u niet binnen 12 maanden na dit principebesluit de benodigde stukken aanlevert.

We vinden het een goed plan

Uw plan past alleen niet in het geldende omgevingsplan. Wij willen meewerken aan het veranderen van het omgevingsplan om uw plan te kunnen uitvoeren.

U moet een aantal dingen in uw plannen verder uitwerken. In deze brief zullen wij hier verder op ingaan.

Het veranderen van het omgevingsplan is niet zeker. U moet aantonen dat uw plan een goed plan is op die plek. Sommige mensen kunnen het niet eens zijn met het plan. Ze kunnen zienswijzen indienen of in beroep gaan tegen het veranderen van het omgevingsplan.

U beslist of u verder gaat met het plan

Wilt u verder met uw plan? Dan ontvangen we graag een brief waarin wordt gevraagd de planologische procedure te starten. We vragen u dit ons voor 30 oktober 2024 te laten weten. Als u dat doet, dan moet ook gelijk leges worden betaald voor die procedure.

U kunt uw plannen verder gaan uitwerken

U zult het plan verder moeten uitwerken, voordat wij een procedure kunnen starten. U stelt een Ruimtelijke onderbouwing (ROB) op met de noodzakelijke onderzoeken. Pas na een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing en een getekende anterieure overeenkomst starten we de planologische procedure op.

Wij vragen bij de uitwerking van de plannen extra aandacht voor de volgende punten:

- ***U stelt een uitgewerkt inrichtingsplan op***

In het voorliggende plan is een groen middengebied opgenomen. Zoals besproken zal het groenplan verder uitgewerkt moeten worden waarin verschillende grote bomen zijn opgenomen. Het Technisch Programma van Eisen Openbare Ruimte van onze gemeente is daarbij leidend voor het opstellen van het Inrichtingsplan Openbare Ruimte (IPOR). In het inrichtingsplan beschrijft u onder andere het beplantingsplan met soorten en aantallen. Dit dient in overleg te gebeuren met de gemeente Doetinchem/Buha. Een voorwaarde is de natuurinclusieve inrichting van het perceel. Dat zijn bijvoorbeeld maatregelen als het plaatsen van nestkasten. Daarnaast de keuze voor het type beplanting voor het aantrekken van vogels/vlinders/bijen/insecten. Het aanleggen en in stand houden van de inrichting zal als een voorwaardelijke verplichting in het omgevingsplan opgenomen worden.

- ***Ook de Wet natuurbescherming geldt***

U moet altijd een ecologisch deskundige vooraf laten beoordelen op eventuele aanwezigheid van beschermde natuurwaarden. We adviseren u vroegtijdig met natuuronderzoek te starten. Onderzoek naar soorten ligt meestal vast in protocollen. Mist u nu het onderzoeksmoment, dan kan dat flinke vertraging opleveren. Vleermuisonderzoek loopt bijvoorbeeld van april-okt. Er zijn veelal minimaal 5 onderzoeksronden nodig, verdeeld over het jaar. Dit ligt vast in een vigerend vleermuisprotocol. Stel u mist onderzoek in het voorjaar, dan kunt u wel de najaarsronden uitvoeren, maar moet u wachten tot en met volgend voorjaar voor de gemiste rondes. De vertraging is daardoor al 6 maanden

- ***Participatie is belangrijk***

Het is belangrijk om samen met de omgeving een plan te ontwikkelen. Voor een omgevingsplanwijziging is participatie verplicht. Wij zijn hierover al met u in overleg. In de Ruimtelijke onderbouwing neemt u een verslag of beschrijving van het participatietraject op. Meer informatie hierover staat op onze website www.doetinchem.nl/participatie.

- ***We stellen een anterieure overeenkomst op***

Bij de planologische procedures moeten we instaan voor de economische uitvoerbaarheid. Daarom moeten we samen afspraken maken die we vastleggen in een overeenkomst. De afspraken gaan o.a. over de nieuwe functie, de planologische procedure, nadeelcompensatie, woningbouwcategorieën, plankosten en kosten met betrekking tot het openbare gebied of ontsluiting. Deze overeenkomst sluiten wij met u af voordat wij starten met de planologische procedure.

- **Planologische procedure**

Er mogen op deze plek geen woningen worden gebouwd volgens het geldende omgevingsplan. Een omgevingsplanwijziging is daarom noodzakelijk. Een omgevingsplanwijziging nemen wij op in een veegplan. Twee keer per jaar, in maart en september (streven) stelt de gemeenteraad het veegplan vast.

Uiterlijk 10 januari moet sprake zijn van een goedgekeurde onderbouwing om meegenomen te worden in de besluitvorming over de wijziging van het omgevingsplan in september.

Uiterlijk 1 augustus moet sprake zijn van een goedgekeurde onderbouwing om meegenomen te worden in de besluitvorming over de wijziging van het omgevingsplan in maart.

Houd er rekening mee dat voor we een goedgekeurde ROB hebben deze vaak een aantal malen heen en weer gaat. Ook de gemeente heeft tijd nodig om de ROB met onderzoeken te beoordelen. Vaak duurt het tussen de 3 en 6 maanden na 1e aanlevering voordat een ROB akkoord is.

We stellen als gemeente zelf de regels en de verbeelding op en doen zelf de vooroverleggen met waterschap, provincie, VNOG en eventuele andere partijen.

- **Waarschijnlijk valt uw plan onder de Wet kwaliteitsborging**

U heeft na de omgevingsplanwijziging mogelijk ook omgevingsvergunning(en) nodig voor de bouw. Ook kan blijken dat u nog meer vergunningen of ontheffingen nodig heeft. Het lijkt erop dat uw plan onder de Wet kwaliteitsborging valt. Die geldt voor grondgebonden woningen volgens gevolklasse 1. Dan volstaat een bouwmelding en moet u zelf een kwaliteitsborger inhuren.

- **Voor de procedure betaalt u legeskosten**

Gaat u verder met het plan? Dan moet u direct leges betalen voor de planologische procedure. Daarvoor geldt de legesverordening van gemeente Doetinchem. Deze vindt u onderaan op www.doetinchem.nl/omgevingsvergunning-aanvragen.

De leges voor de planologische procedure zijn afhankelijk van de bouwkosten van uw plan en de uitkomsten van de plankostenscan. De legesnota sturen wij u toe.

- **Het principebesluit vervalt na 12 maanden**

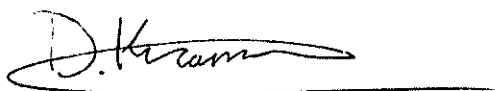
U levert binnen 12 maanden een ruimtelijke onderbouwing met onderzoeken aan. Doet u dit niet? Dan vervalt het principebesluit. Het kan zijn dat in de loop der tijd wetgeving of beleid verandert. Het plan moet daar wel aan blijven voldoen.

Wij helpen u bij het proces

Voor dit plan is onze procesleider Sebastiaan Schut uw contactpersoon. Hij zal u verder adviseren en zorgt voor interne afstemming van uw plan. U kunt hem bereiken via e-mail: s.schut@doetinchem.nl of per telefoon: (0314) 399 641.

Wij wens u veel succes met uw plannen!

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,



D. Kramer
teamleider ontwikkelen en ondernemen

Bijlage 5 Informatiebrief omwonenden



Aan de bewoner(s) van dit adres.

09-10-2024

Beste lezer,

Namens onze opdrachtgever, Meeree Ontwikkeling B.V., vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Meeree Ontwikkeling heeft Promad gevraagd het voorbereidingstraject en het projectmanagement te verzorgen voor een nieuw te ontwikkelen woongebied in Gaanderen. Om specifiek te zijn gaat het om het braakliggend terrein langs het spoor nabij de Akkerstraat (*zie bijlage 1*).

In de voorbereiding vinden we het belangrijk in contact te komen met belanghebbende partijen. Daar valt u als direct omwonende ook onder. Door middel van dit schrijven benaderen wij als eerste de direct omwonenden van de ontwikkellocatie, voordat het ontwikkelproject kenbaar wordt gemaakt via overige communicatiekanalen.

Laten wij onszelf voorstellen; Promad is een multidisciplinair projectmanagement- en ingenieursbureau, gevestigd in Oudewater en levert ingenieursdiensten die zij grotendeels zelf in huis hebben. Promad is actief binnen zowel de bouw-, civiele- als vastgoedbranche.

Het college van burgemeesters en wethouders heeft 1 oktober jl. besloten onder voorwaarden in principe mee te werken aan het plan voor een nieuw woongebied in Gaanderen (*zie bijlage 2*). Om de belanghebbende partijen op de hoogte te brengen van de voorgenomen ontwikkeling, gaan wij op verschillende manieren onze projectinformatie delen. Dit kan middels een persoonlijk gesprek, een informatiemoment tijdens een inloopmiddag/ -avond, via onze ontwikkelsite (www.dorpswoningaanderen.nl) of via andere media. Door transparant te zijn over de plannen, creëren wij graag draagvlak en inventariseren wij eventuele knelpunten. Via ons participatieproces proberen wij een gedragen plan te bereiken, wat een positief effect heeft op Gaanderen.

Deze brief is algemeen opgesteld en niet persoonlijk gericht. Om u als belanghebbende op een meer directe en persoonlijke manier te benaderen komen wij het liefst rechtstreeks met u in contact. Hiervoor ontvangen wij graag uw persoonlijke gegevens. Wij gaan strikt vertrouwelijk om met uw gegevens en gebruiken deze alleen ten behoeve van dit participatietraject. Nadien worden uw gegevens uit onze administratie verwijderd. U kunt uw gegevens (naam, adres, telefoonnummer en email) sturen aan [REDACTED]. Stelt u liever niet uw gegevens beschikbaar, dan hoeft u niet te reageren op deze brief. Wij adviseren u dan om onze ontwikkelsite te volgen voor meer projectinformatie.

| Populierenweg 29 | 3421 TX Oudewater, Nederland | T 0348 479020 | www.promad.nl |

| Promad B.V. | IBAN nr. NL05 RABO 0172 0510 96 | KvK nr. 24 32 52 75 | BTW nr. 8149.75.094 B01 |

| Promad Vastgoed Beheer B.V. | IBAN nr. NL 85 RABO 0365 8910 61 | KvK nr. 81 78 62 47 | BTW nr. 8622.19.383 B01 |

| Promad Ontwikkeling B.V. | IBAN nr. NL49 RABO 0141 0161 24 | KvK nr. 30 21 48 63 | BTW nr. 8170.63.997 B01 |

Op al onze offertes, opdrachten en overeenkomsten zijn van toepassing onze Algemene Inkoop- en Onder aannemingsvoorwaarden. Genoemde voorwaarden zijn gedeponseed bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 24325275, zoals deze luiden volgens de laatstelijk aldaar neergelegde tekst.



Heeft u op voorhand vragen en of suggesties dan kunt u die eveneens mailen aan [REDACTED]. Wij proberen vervolgens binnen één week te reageren.

In het vertrouwen hiermee voor nu volledig te zijn geweest, zien wij uw gegevens in belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Promad B.V.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bijlagen: 1) luchtfoto ontwikkellocatie
2) projectplan

| Populierenweg 29 | 3421 TX Oudewater, Nederland | T 0348 479020 | www.promad.nl |

Promad B.V.	IBAN nr. NL05 RABO 0172 0510 96	KvK nr. 24 32 52 75	BTW nr. 8149.75.094 B01
Promad Vastgoed Beheer B.V.	IBAN nr. NL 85 RABO 0365 8910 61	KvK nr. 81 78 62 47	BTW nr. 8622.19.383 B01
Promad Ontwikkeling B.V.	IBAN nr. NL49 RABO 0141 0161 24	KvK nr. 30 21 48 63	BTW nr. 8170.63.997 B01

Op al onze offertes, opdrachten en overeenkomsten zijn van toepassing onze Algemene Inkoop- en Onder aannemingsvoorwaarden. Genoemde voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 24325275, zoals deze luiden volgens de laatstelijk aldaar neergelegde tekst.

Bijlage 6 Participatieplan





Participatieplan Gaanderen

DATUM: 15-11-2024

MEEREE ONTWIKKELING

Voorwoord

Voor u ligt het participatieplan voor de realisatie van een nieuw woongebied. De afgelopen jaren is de vraag op de Doetinchemse woningmarkt enorm gegroeid. Er is sprake van schaarste. Dit project markeert een belang in de uitbreiding van de gemeente Doetinchem. Het biedt een kans om samen een leefomgeving te creëren die aansluit bij de behoefte en wensen van toekomstige bewoners. In de realisatie van dit woongebied staan 4 hoofdpunten centraal, namelijk;

- Groeien in kwaliteit
- Kwalitatief goed wonen
- Een passende woning voor iedereen
- Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven

Het realiseren van een nieuw woongebied is een complex en omvangrijk proces dat een zorgvuldige planning en brede betrokkenheid vereist. De meest effectieve manier om dit proces te benaderen, is door alle belanghebbenden – van huidige bewoners en toekomstige inwoners tot lokale ondernemers en maatschappelijke organisaties – actief te betrekken bij het proces. Dit participatieplan is tot stand gekomen met ondersteunde informatie van de participatie pagina op de site van de gemeente Doetinchem en door goed overleg met Sebastiaan Schut en Marieke Gorkink.

Participatie is van essentieel belang om verschillende redenen. Ten eerste zorgt participatie ervoor dat diverse perspectieven en ideeën worden gehoord, wat leidt tot rijkere en beter geïnformeerde beslissingen. Door samen te werken, vinden innovatieve oplossingen plaats die anders niet naar voren waren gekomen. Daarnaast bevordert participatie het draagvlak en de acceptatie van het project binnen de gemeenschap. Wanneer mensen actief betrokken zijn bij de planning en ontwikkeling, voelen zij zich meer verbonden voor het eindresultaat.

Dit document bevat een overzicht van de methoden en initiatieven die worden ingezet om input te verzamelen en te integreren. Zo wordt er een inloopavond georganiseerd, een artikel worden geplaatst in de plaatselijke krant en een projectsite online worden gezet. Inbreng is van waarde om een woongebied te realiseren die voldoet aan de verwachtingen en behoeften van de gemeenschap.

Inhoud

Voorwoord.....	1
Inleiding.....	3
Wie zijn wij	3
Omschrijving van het plan.....	3
Wat willen we vragen / vertellen.....	4
Met wie gaan we in gesprek.....	5
Hoe gaan we in gesprek	5
Planning.....	6
Conclusie	6
Bijlage 1	8

Inleiding

Dit document beschrijft een aanpak en strategie om de betrokkenheid van alle belanghebbenden te waarborgen gedurende het gehele ontwikkelingsproces. Door een gestructureerd en transparant participatieproces na te streven, wordt ervoor gezorgd dat het woongebied niet alleen voldoet aan technische en functionele eisen, maar ook een plek wordt waar mensen graag willen wonen en zich verbonden voelen.

De doelstellingen van dit participatieplan zijn:

- Het bevorderen van open en transparante communicatie tussen alle betrokken partijen.
- Het verzamelen van waardevolle input en feedback die kan bijdragen aan een betere besluitvorming.
- Het vergroten van het draagvlak en de acceptatie van het project binnen de gemeenschap.
- Het versterken van de sociale cohesie en gemeenschapszin door middel van actieve betrokkenheid.

Wie zijn wij

Meeree ontwikkeling B.V. is een ontwikkelaar die haar ingenieursdiensten uitbesteed aan Promad.

Promad houdt zich bezig met bouwprojecten en infrastructurele werken in brede zin. Nieuwbouw, verbouw, transformatie en renovatie maar ook infrastructurele werken worden steeds omvangrijker en complexer.

Professioneel projectmanagement is hierbij een onmisbare schakel voor een goed eindresultaat. Promad is hier volledig op toegespitst en op ingericht en heeft kennis van de bouw en infra in al haar facetten.

In de loop der jaren heeft Promad een breed scala aan zeer uiteenlopende projecten gerealiseerd in de bouw en civiele techniek in zowel de publieke, als private sector. Een Belangrijk uitgangspunt hierbij is de opdrachtgever te ontzorgen.

Omschrijving van het plan

Momenteel is het plangebied een braak liggend stuk grond (grasland). Het voornemen is hier een nieuw woongebied te realiseren met 18 woningen in verschillende variaties en prijsklasse (zie onderstaande afbeelding).



Als we kijken naar de directe omgeving, is deze te verdelen in drie deelgebieden. Het eerste deelgebied zijn de omwonende die het dichtstbij de ontwikkeling zitten. Op deze groep heeft de ontwikkeling het meeste impact. Het tweede gebied zijn de omwonende welke wat verderaf van de ontwikkeling zitten. Op deze groep heeft de ontwikkeling minder impact, echter bevindt de ontwikkeling zich nog wel binnen de invloedssfeer van deze groep. Het derde deelgebied betreft de overige inwoners van Gaanderen. Op deze groep heeft de ontwikkeling geen tot nauwelijks invloed, echter is het van belang dat ook deze groep wetenschap krijgt over de voorstaande ontwikkeling. In de bijlage zijnde voornoemde deelgebieden middels een vlekkenkaartje aangegeven.

Wat vertellen wij

Het plan is relevant daar het een bijdragen levert aan de woningbehoefte binnen Gaanderen en de gemeente Doetinchem. Het plan valt binnen het begrip "dorps wonen". Het programma is ruim van opzet wat past binnen het voornoemde begrip. Binnen het plan wordt rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid en wordt goed gekeken naar water adaptatie.

Met betrekking tot dit plan staan de volgende onderdelen al vast, namelijk het type woningen, het aantal woningen en de parkeergelegenheid.

De projectsite (www.dorpswoningaanderen.nl) van de nieuwe woonomgeving in Gaanderen wordt het voornaamste communicatiemiddel. Hierop wordt de meeste informatie verstrekt aan de betrokken partijen.

Vanaf de homepagina moeten de doelgroepen in zo min mogelijk kliks naar belangrijke pagina's kunnen navigeren met de informatie die voor hun relevant is.

De inloopmiddag /-avond organiseren wij zo dat gedurende een bepaalde tijd geïnteresseerden zich kunnen laten informeren over de projectplannen. Tevens is het mogelijk direct vragen te stellen. Via de website kan men vervolgens, gedurende enige tijd, nog steeds reageren op de ontwikkelplannen.

Met wie gaan we in gesprek

Participatie in de gemeente Doetinchem is erg belangrijk. Er moet rekening worden gehouden met elkaars zorgen en belangen. Om een beeld te geven hoeveel rekening er gehouden moet worden, werkt men, binnen de gemeente Doetinchem met participatieniveaus. Totaal zijn er drie niveaus, hieronder worden deze toegelicht:

1. Beperkte participatie:
Plannen die vallen onder niveau 1 zijn kleine plannen. Deze plannen hebben weinig gevolgen voor de omgeving.
2. Gemiddelde participatie
Onder niveau 2 vallen plannen die groot zijn en veel gevolgen kunnen hebben voor de omgeving. Vaak gaat het over plannen die bedoeld zijn voor een bredere doelgroep doordat ze een bijdrage leveren aan of invloed hebben op de samenleving (positief of negatief).
3. Intensieve participatie
Plannen die vallen onder niveau 3 hebben grote gevolgen voor de omgeving. Dit kan zowel positief als negatief zijn. Daarnaast is er voor dit soort plannen veel aandacht vanuit zowel de politiek als de media.

Dit project valt onder niveau 2 gemiddelde participatie. Het voorliggende participatieplan is opgesteld om de omgeving - verdeeld over drie deelgebieden - op de hoogte te stellen en vanuit de samenleving ideeën en meningen te verkrijgen.

Zoals eerder aangegeven verdelen wij de participatie naar drie deelgebieden. In de bijlage bevindt zich een afbeelding met daarop verwerkt deze drie deelgebieden, ieder in een eigen kleur. Deze kleuren maken onderscheidt in hoeveel invloed de ontwikkeling heeft op de omgeving.

De kleurverdeling is als volgt:

Rood: de omgeving waarop de ontwikkeling het meeste invloed heeft.

Oranje: de mensen waarop de ontwikkeling minder invloed heeft.

Groen: de mensen waarop de ontwikkeling geen invloed heeft.

Hoe gaan we in gesprek

Voor de mensen in het rode gebied:

Een persoonlijke benadering voor de bewoners binnen het rode deelgebied. Dit is vaak een 1-op-1 gesprek waarin het gehele plan doorlopen kan worden. Tijdens dit soort gesprekken krijgen de bewoners alle ruimte om hun zorgen kenbaar te maken. Als de zorgen reëel zijn en (deels) oplosbaar, zal het plan hierop worden aangepast. Naast de zorgen draagt deze deelgroep ook vaak ideeën aan om het project beter te maken. Ook dan wordt het plan hierop aangepast, mist dit de exploitatie niet

te ongunstig wordt beïnvloed. Het is belangrijk om het voor deze groep persoonlijk te houden, zodat men echt het gevoel heeft dat er naar hun wordt geluisterd.

Voor de mensen in het oranje gebied:

Het organiseren van een inloopmiddag /-avond. Op deze avond kan men zich laten informeren en is er de mogelijkheid tot het stellen van vragen. De gestelde vragen en de antwoorden daarop zijn vervolgens later terug te vinden op de website van het project. Op deze manier ontstaat er transparantie.

Voor de mensen in het groene gebied:

Dit zijn bewoners waar de ontwikkeling geen of nauwelijks invloed op heeft. Echter zal deze groep graag op de hoogte worden gebracht wat er in hun omgeving gebeurt. Via plaatselijke media en een projectbord op de locatie, wordt deze groep in kennis gesteld over het lopende voornemen. Natuurlijk is ook voor deze groep de website een mooie manier om op de hoogte te blijven.

Planning

Vooraf bespreken wij het traject met de wijkregisseur en overige adviseurs van de gemeente. Het is onze bedoeling om vooraf onze plannen kenbaar te maken bij deze personen om zo kennis te vergaren omtrent plaatselijke omstandigheden,

Wanneer de gesprekken hebben plaatsgevonden en de inloopmiddag /-avond is geweest, is het van belang dat er een eindverslag wordt gemaakt. Deze worden daarna geüpload op de website.

Wat wordt er ondernomen:	Prognose:
Website online	oktober 2024
Consulatie wijkregisseur en overige adviseurs	december 2024 / januari 2025
Persoonlijke benadering van de bewoners in het rode gebied	december 2024 / januari 2025
Inloopavond organiseren	januari 2025
Uitvoering diverse onderzoeken	november 2024 / januari 2025
Concept ruimtelijke onderbouwing	januari 2025
Indienen ruimtelijke onderbouwing incl. beoordeling	Q1/ Q2 2025
Indienen Omgevingsplan incl. beoordeling	Q3/Q4 2025
Aanvraag Omgevingsvergunning	Q1 2026
Aankondiging project in de plaatselijke media en bouwboard	Q1 2026
Start verkoop	Q3 2026
Start bouwactiviteiten	Q1 2027
Updaten website	continu

Conclusie

Wanneer dit plan gevolgd worden, is er alles aangedaan om te participeren met de omgeving. Wij hebben onderzocht op welk niveau wij moeten participeren, welke middelen wij inzetten om de deelgroepen op de hoogte te brengen van de ontwikkeling en welke communicatiekanalen ter beschikking staan.

Het einddoel is een breed gedragen plan, met als resultaat een nieuw woongebied waarbinnen het fijn wonen is, passende in de bestaande omgeving.

Bijlage 1



Bijlage 7 Besprekingsverslag participatie dorpsraad en dorpsverbinder



243003 Participatieverslag

Participatie ontwikkeling woningen Akkerstraat Gaanderen



Datum bespreking : 06-01-2025
Tijd : 11:00 uur
Plaats : Teams
Verslag opgesteld door :
Verslag nummer : 01

<u>Aanwezig:</u>	<u>Afkorting</u>	<u>Firma</u>	<u>E-mail</u>
		Dorpsraad	
		Meeree	
		Meeree	
		Promad	
		Dorpsverbinder	

Afwezig:
(Procesleider Gemeente Doetinchem)
(Wijkregisseur)
(communicatie medewerker Promad)

De genodigden zijn door ons uitgenodigd via de mail om de bespreking bij te wonen en hebben op voorhand kennis kunnen nemen van het projectplan, bebouwingsvoorstel, het participatieplan en voortgang (tijdlijn) van het project via de website www.dorpswoningaanderen.nl.

1.	Doel gesprek:
1.1	Presentatie en toelichting bouwplan, inventariseren mogelijke knelpunten, vragen of aandachtspunten over het bouwplan m.b.t. nadere uitwerking van de beoogde ontwikkeling
2.	Toelichting bouwplannen:
2.1	Het projectplan, bebouwingsvoorstel, het participatieplan en de voortgang (tijdlijn) van het project zijn nader toegelicht inzake het bebouwingsvoorstel van 14 rijwoningen, 2 twee-onder-een-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen.
3.	Reacties, vragen en opmerkingen op het plan:
3.1	• Positief mbt invulling van de momenteel braakliggende locatie en gevarieerd aanbod van woningen. • Positief mbt lage dichtheid woningen (veel groenvoorzieningen). • Zijn er mogelijkheden om de (huidige) inrit / uitrit te verplaatsen tot naast het spoor? • Hoe zijn de omwonenden uitgenodigd en worden deze geïnformeerd over de bouwplannen?
4	Aanpassingen aan het plan na reacties:
4.1	N.v.t.
5	Geen aanpassingen op het plan na reacties:
5.1	• Het verplaatsen van de (huidige) inrit/uitrit.
6	Reactie op aanvullende vragen:
6.1	• <u>Zijn er mogelijkheden om de (huidige) inrit / uitrit te verplaatsen tot naast het spoor?</u> Reactie: Het verplaatsen van de (huidige) inrit / uitrit is mbt de verkeersveiligheid niet mogelijk. • <u>Hoe zijn de omwonenden uitgenodigd en worden deze geïnformeerd over de bouwplannen?</u> Reactie: Op 9 oktober 2024 hebben de omwonenden een brief ontvangen (zie bijlage), waarin zij op de hoogte werden gesteld van de geplande bouwactiviteiten en het bijbehorende participatieproces. In de brief kregen de omwonenden de

243003 Participatieverslag

Participatie ontwikkeling woningen Akkerstraat Gaanderen



Datum bespreking : 06-01-2025
Tijd : 11:00 uur
Plaats : Teams
Verslag opgesteld door : XXXXXXXXXX
Verslag nummer : 01

	mogelijkheid om (indien gewenst) te reageren en aan te geven of zij in contact wilden komen om op een persoonlijke en directe manier op de hoogte te blijven van de voortgang van de bouwplannen. De omwonenden binnen de 'rode cirkel' (directe omwonenden, zoals beschreven in het participatieplan) ontvingen eerst een uitnodiging voor een keukentafelgesprek (zie bijlage). Als reactie op deze brief gaven sommige van deze omwonenden de voorkeur aan een collectief gesprek, in plaats van een één-op-één ontmoeting. Enkele bewoners gaven daarnaast aan de mogelijkheid voor een persoonlijk gesprek te willen behouden. Wij hebben gehoor gegeven aan dit verzoek en besloten voor deze groep een bijeenkomst te organiseren. Tijdens deze bijeenkomst zal het plan gepresenteerd worden, en de omwonenden hebben de gelegenheid om ook een persoonlijk gesprek te voeren. De direct omwonenden binnen de rode cirkel zijn hiervoor uitgenodigd op 10 februari 2025, van 18.00 tot 19.30 uur, in Sport- en Cultuurcentrum De Pol te Gaanderen (zie bijlage). Na deze bijeenkomst worden de omwonenden uit het 'oranje gebied' tussen 20.00 en 21.30 uur uitgenodigd voor een inloopavond (zie bijlage). Ook voor deze groep is er de mogelijkheid voor persoonlijke gesprekken.
7	Status project:
7.1	De voortgang van het project (tijdlijn project) is zichtbaar via de projectwebsite www.dorpswoningaanderen.nl . Deze tijdlijn wordt verder aangevuld naarmate het project vordert.

Bijlage(n):

- Brief omwonenden d.d. 9-10-2024
- Uitnodiging inloopavond (direct omwonenden rode cirkel) d.d. 03-01-2025
- Uitnodiging inloopavond (omwonenden oranje cirkel) d.d.03-01-2025

Bijlage 8 Besprekingsverslag participatie inloopavond (incl. Q&A)



243003 Participatieverslag

Participatie ontwikkeling woningen Akkerstraat Gaanderen



Datum bespreking : 10-02-2025
Tijd : 18:00 – 19:30 uur
Plaats : Sport- en cultureelcentrum De Pol te Gaanderen
Verslag opgesteld door : [REDACTED]
Verslag nummer : 02

<u>Aanwezig:</u>	<u>Afkorting</u>	<u>Firma</u>	<u>E-mail</u>
[REDACTED]	[REDACTED]	ERS	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	Meeree	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	Meeree	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	Promad	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	Promad	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	Dorpsverbinder	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	Gemeente	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	Wijkregisseur	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	Dorpsraad	[REDACTED]
Inwoners rode gebied	IR	-	-

De genodigden ontvingen van ons een uitnodiging per e-mail om zich aan te melden voor de inloopavond. Voorafgaand aan de bijeenkomst konden zij via de website www.dorpswoningaanderen.nl het projectplan, het bebouwingsvoorstel, het participatieplan en de voortgangstijdlijn van het project raadplegen.

De sfeer van de avond was informeel. Bij aankomst konden de genodigden zich inschrijven en onder het genot van een kopje koffie of thee de projectborden bekijken. Er waren drie opstellingen met grote projectborden in de ruimte, waarbij een medewerker beschikbaar was voor toelichting. Daarnaast was er gelegenheid voor individuele gesprekken.

We hebben de genodigden gevraagd om eventuele vragen, opmerkingen of suggesties met betrekking tot het bouwplan op een vragenformulier te noteren. Enige tijd na de inloopavond hebben we hen persoonlijk van een terugkoppeling voorzien. Alle vragen en antwoorden zijn verwerkt in een Q&A (zie bijlage 1). Deze Q&A zal, naarmate het participatietraject vordert, worden geüpdatet en aangevuld met nieuwe vragen en antwoorden over het bouwplan.

1.	Doel gesprek:
1.1	De inwoners van het rode gebied de gelegenheid bieden om hun vragen, zorgen en mogelijke ideeën voor het verbeteren van het bouwplan te delen.
2.	Toelichting bouwplannen:
2.1	Voorafgaand aan de inloopavond hebben de genodigden via de website www.dorpswoningaanderen.nl het projectplan, het bebouwingsvoorstel, het participatieplan en de voortgangstijdlijn van het project kunnen inzien. Tijdens de inloopavond kregen de genodigden de mogelijkheid om bij de gepresenteerde projectborden een toelichting over het project te ontvangen. Daarnaast was er gelegenheid voor persoonlijke gesprekken.
3.	Vragen en opmerkingen op het bouwplan:
3.1	• Hoe wordt de verkoop van de woningen aangepakt, zodat de inwoners van Gaanderen als eerste een kans hebben? • Welke geluidsoverlast kunnen we verwachten met betrekking tot de in- en uitrit? • Welke trillingen kunnen we verwachten tijdens de bouw?

243003 Participatieverslag

Participatie ontwikkeling woningen Akkerstraat Gaanderen



Datum bespreking : 10-02-2025
Tijd : 18:00 – 19:30 uur
Plaats : Sport- en cultureelcentum De Pol te Gaanderen
Verslag opgesteld door : XXXXXXXXXX
Verslag nummer : 02

	• Kan er een pad achterom gecreerd worden achter de Akkerstraat om toegang te kunnen verschaffen aan prive tuinen? • Wat zijn de mogelijkheden van een permanente in- en uitrit aan de andere zijde richting de Kerkstraat? • Wat gaat de route zijn van het bouwverkeer? • Wat gebeurt er met de verplaatsing van de grond? • Wanneer komt er zwaar verkeer langs, aangezien wij het grootste gedeelte van ons huis (langs de in- en uitrit) hebben onder kelderd? • Graag ontvang ik het inrichtingsplan per mail. • Wat wordt de ondergrond van de toegangsweg? • 2 openslaande deuren die nu op de toegangsweg uitkomen, op de tekening zit er een groenstrook, kan deze groenstrook aan beiden kanten komen? • Wat voor hekwerk komt er langs het spoor? • Wat doet de WADI met het waterpeil? • Wat is de oplossing groenstrook (lagere eigen tuin) ten opzichte van de toegangsweg?
4	Aanpassingen aan het plan na reacties:
4.1	N.t.b.
5	Geen aanpassingen op het plan na reacties:
5.1	N.t.b.
6	Reactie op vragen en opmerkingen op het bouwplan:
6.1	• De gestelde vragen hebben we anoniem verwerkt in een Q&A (zie bijlage). Om privacyredenen delen wij geen namen of adressen. De Q&A wordt regelmatig bijgewerkt en is te raadplegen op de projectwebsite.
7	Status project:
7.1	De voortgang van het project (tijdlijn) is te volgen via de projectwebsite www.dorpswoningaanderen.nl . Deze tijdlijn wordt bijgewerkt naarmate het project verder vordert.

Bijlage:

- Q&A (uitwerking vragen en antwoorden) inloopavond 10-02-2025

243003 Participatieverslag

Participatie ontwikkeling woningen Akkerstraat Gaanderen



Datum bespreking : 10-02-2025
Tijd : 20:00 – 21:30 uur
Plaats : Sport- en cultureelcentrum De Pol te Gaanderen
Verslag opgesteld door :
Verslag nummer : 03

<u>Aanwezig:</u>	<u>Afkorting</u>	<u>Firma</u>	<u>E-mail</u>
		ERS	
		Meeree	
		Meeree	
		Promad	
		Promad	
		Dorpsverbinder	
		Dorpsraad	
		Gemeente	
Inwoners van het oranje gebied	-	-	-

De genodigden ontvingen van ons een uitnodiging per e-mail om zich aan te melden voor de inloopavond. Voorafgaand aan de bijeenkomst konden zij via de website www.dorpswoningaanderen.nl het projectplan, het bebouwingsvoorstel, het participatieplan en de voortgangstijdlijn van het project raadplegen.

De sfeer van de avond was informeel. Bij aankomst konden de genodigden zich inschrijven en onder het genot van een kopje koffie of thee de projectborden bekijken. Er waren drie opstellingen met grote projectborden in de ruimte, waarbij een medewerker beschikbaar was voor toelichting. Daarnaast was er gelegenheid voor individuele gesprekken.

We hebben de genodigden gevraagd om eventuele vragen, opmerkingen of suggesties met betrekking tot het bouwplan op een vragenformulier te noteren. Enige tijd na de inloopavond hebben we hen persoonlijk van een terugkoppeling voorzien. Alle vragen en antwoorden zijn verwerkt in een Q&A (zie bijlage 1). Deze Q&A zal, naarmate het participatietraject vordert, worden geüpdatet en aangevuld met nieuwe vragen en antwoorden over het bouwplan.

1.	Doel gesprek:
1.1	De inwoners van het oranje gebied de gelegenheid bieden om hun vragen, zorgen en mogelijke ideeën voor het verbeteren van het bouwplan te delen.
2.	Toelichting bouwplannen:
2.1	Voorafgaand aan de inloopavond hebben de genodigden via de website www.dorpswoningaanderen.nl het projectplan, het bebouwingsvoorstel, het participatieplan en de voortgangstijdlijn van het project kunnen inzien. Tijdens de inloopavond kregen de genodigden de mogelijkheid om bij de gepresenteerde projectborden een toelichting over het project te ontvangen. Daarnaast was er gelegenheid voor persoonlijke gesprekken.
3.	Vragen en opmerkingen op het bouwplan:
3.1	• Wat is ongeveer de perceel grootte van kavel W1? • In hoeverre is er vrijheid in het maken van keuzes t.a.v. de bouw/ uitstraling van de woning op kavel? • Wat zijn de richtprijzen van de kavels? • Wat is ongeveer de afstand van het perceel W1 naar het spoor?

243003 Participatieverslag **Participatie ontwikkeling woningen Akkerstraat Gaanderen**



Datum bespreking : 10-02-2025
Tijd : 20:00 – 21:30 uur
Plaats : Sport- en cultureelcentrum De Pol te Gaanderen
Verslag opgesteld door : XXXXXXXXXX
Verslag nummer : 03

	• Hoeveel vierkante meter perceel/ kavel oppervlakte zijn de woningen voorzien op W1 en W2? • Wat is voor de kavels W1 en W2 de bouwijpe kavelprijs? Of de prijs per m²? • Kunt u contact opnemen wanneer de verkoop gaat beginnen? • Er zijn destijds met de vorige eigenaar van het perceel afspraken gemaakt omtrent een stukje grondruil, deze grondruil is nu ook al verwerkt op de verkaveling nieuwe situatie. Graag nader overleg hoe dit tot stand gekomen is zodat hier aanvullende afspraken over gemaakt kunnen worden. • Wij hebben het vermoeden dat de huidige persrioolput en persrioolleiding waar onze huizen op aangesloten zijn door het te ontwikkelen perceel lopen, kunnen jullie dit uitzoeken?
4	Aanpassingen aan het plan na reacties:
4.1	N.t.b.
5	Geen aanpassingen op het plan na reacties:
5.1	N.t.b.
6	Reactie op vragen en opmerkingen op het bouwplan:
6.1	• Na afloop van de inloopavond hebben we hen persoonlijk van een terugkoppeling voorzien. Alle vragen en antwoorden zijn verwerkt in een Q&A (zie bijlage 1). Deze Q&A zal, naarmate het participatietraject vordert, worden geüpdatet en aangevuld met nieuwe vragen en antwoorden over het bouwplan. • De gestelde vragen hebben we anoniem verwerkt in een Q&A (zie bijlage). Om privacyredenen delen wij geen namen of adressen. De Q&A wordt regelmatig bijgewerkt en is te raadplegen op de projectwebsite.
7	Status project:
7.1	• De voortgang van het project (tijdlijn) is te volgen via de projectwebsite www.dorpswoningaanderen.nl. Deze tijdlijn wordt bijgewerkt naarmate het project verder vordert.

Bijlage:

- Q&A (uitwerking vragen en antwoorden) inloopavond 10-02-2025

Q&A inloopavond Gaanderen d.d. 10-02-2025

Om een duidelijk overzicht te geven van de gestelde vragen op de inloopavond is deze Q&A opgesteld. Wij hebben in het groen antwoord gegeven op de vraag die er boven staat.

Vraag:

Hoe wordt de verkoop van de woningen aangepakt, zodat de inwoners van Gaanderen als eerste een kans hebben?

Reactie:

Wij gaan bij de gemeente informeren in hoeverre de woningen verdeelt mogen worden tussen mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding.

Vraag:

Welke geluidsoverlast kunnen we verwachten met betrekking tot de in- en uitrit?

Reactie:

Het aantal verkeersbewegingen van de huidige in- en uitrit zal uiteraard toenemen, echter zal dit beperkt zijn omdat alleen bestemmingsverkeer hier in en uit zal rijden.

Vraag:

Welke trillingen kunnen we verwachten tijdens de bouw?

Reactie:

De woningen worden gefundeerd op de huidige draagkrachtige ondergrond dus niet gefundeerd met heipalen die trillingen aan de belendingen kunnen veroorzaken.

Voordat er gestart wordt met de bouw wordt er een vooropname gedaan van de woningen die direct grenzen aan de bouwlocatie. Een bouwkundige vooropname is een nauwkeurige inspectie van de staat van een woning of gebouw voorafgaand aan bouwwerkzaamheden. Het doel van deze inspectie is het vastleggen van de huidige staat van een pand om eventuele schadeclaims achteraf te voorkomen.

Vraag:

Kan er een pad (achterom) gecreëerd worden om toegang te kunnen verschaffen aan de privé tuinen?

Reactie:

Wij gaan bij alle betrokken instanties informeren wat hier de mogelijkheden in zijn met betrekking tot de realisatie van een eigen pad (voor de huidige bewoners) of een gemeenschappelijk pad (voor de huidige en nieuwe bewoners) met ontsluiting naar de inrit cq toegangsweg.

Vraag:

Wat zijn de mogelijkheden van een permanente in- en uitrit aan de andere zijde richting de Kerkstraat?

Reactie:

Wij zijn geen eigenaar van de in- en uitrit richting de Kerkstraat dus kunnen hier geen in- en uitrit realiseren.

Bij de huidige eigenaar van de grond en gemeente zal wel navraag gedaan worden wat hier de mogelijkheden en / of onmogelijkheden in zijn.

Vraag:

Wat gaat de route zijn van het bouwverkeer?

Reactie:

Deze route zal in samenspraak met de gemeente bepaald worden en uiteindelijk uitkomen in de Akkerstraat waar de toegang tot de bouwlocatie is.

Vraag:

Kan er een eenrichtingsverkeer situatie gecreëerd worden dus eenrichtingsweg Akkerstraat erin en Kerkstraat eruit?

Reactie:

Wij zijn geen eigenaar van de in- en uitrit richting de Kerkstraat dus kunnen hier geen in- en uitrit realiseren.

Bij de huidige eigenaar van de grond en gemeente zal wel navraag gedaan worden wat hier de mogelijkheden en / of onmogelijkheden in zijn.

Vraag:

Wat gebeurt er met verplaatsing van de grond?

Reactie:

Deze grond zal via de huidige in- en uitrit aan- en afgevoerd worden.

Vraag:

Wanneer komt er zwaar verkeer langs, aangezien wij het grootste gedeelte (langs de in- en uitrit) hebben onder keldert?

Reactie:

Tijdens de gehele bouwperiode zal het bouwverkeer toegang hebben tot de bouwlocatie via de Akkerstraat en huidige in- en uitrit. Als de huidige grondgesteldheid langs de kelder niet voldoende draagkracht heeft voor bouwverkeer, kan dit opgelost worden door middel van rijplaten.

Vraag:

Graag ontvang ik het inrichtingsplan per mail?

Reactie:

Het inrichtingsplan zoals gepresenteerd bij de gesprekken en inloopavond zal vermeld worden op de projectwebsite.

Vraag:

Wat wordt de ondergrond van de toegangsweg? Gebroken puin? Iets van dempers? Voorkeur asfalt

Reactie:

Conform het gepresenteerde inrichtingsplan wordt de toegangsweg uitgevoerd met een rijstrook en een voetgangersstrook bestaande uit klinkerverharding (straatwerk). De opbouw van de fundatie onder het straatwerk zal bepaald worden na uitwerking bodemonderzoek (technisch onderzoek naar de gesteldheid van de bodem).

Vraag:

Wat voor hekwerk komt er langs het spoor?

Reactie:

Langs de spoorzijde van het plangebied wordt een hekwerk geplaatst welke ter plaatse van de parkeerstroken voorzien wordt van klimplanten.

Vraag:

Wat doet de WADI met het waterpeil?

Reactie:

Wadi's vangen regenwater op waarna het infiltreert in de ondergrond, helpen wateroverlast en droogte te voorkomen en bevorderen biodiversiteit voor een klimaat adaptieve toekomst.

Vraag:

Wat is de oplossing groenstrook (lagere eigen tuin) ten opzichte van de toegangsweg?

Reactie:

Dit kunnen wij oplossen door de groenstrook conform het huidige inrichtingsplan glooiend hierop aan te laten sluiten.

Vraag:

Kan de inrit via de andere zijde (via de Kerkstraat) gerealiseerd worden i.v.m. wooncomfort Akkerstraat (In de Kerkstraat zijn minder woningen, wellicht daar de inrit en de inrit via de Akkerstraat weglaten)?

Reactie:

Wij zijn geen eigenaar van de in- en uitrit richting de Kerkstraat dus kunnen hier geen in- en uitrit realiseren.

Bij de huidige eigenaar van de grond en gemeente zal wel navraag gedaan worden wat hier de mogelijkheden en / of onmogelijkheden in zijn.

Vraag:

Wat is ongeveer de perceelgrootte van kavel W1?

Reactie:

Perceel woning 01 (W1) is ca. 470m²

Vraag:

In hoeverre is er vrijheid in het maken van keuzes t.a.v. de bouw / uitstraling van de woning op kavel W1?

Reactie:

Bij woning 01 (W1; verkoop kavel t.b.v. vrijstaande woning) kan de koper hier zelf zijn keuzes in maken. Uiteraard moet het ontwerp en de afmeting van de bebouwing wel passen binnen de gestelde regels van de gemeente en bestemmingsplan.

Vraag:

Wij zijn benieuwd naar de (richt)prijzen?

Reactie:

De verkoopprijzen zijn nog niet bekend, dit zal afhankelijk zijn van de uiteindelijke ontwerpen van de woningen en inrichting van het terrein.

Conform huidige prognose planning start de verkoop nadat de omgevingsvergunning verstrekt is (omstreeks Q3-2026). Vanaf dat moment worden de verkoopprijzen vastgesteld.

Vraag:

Wat is ongeveer de afstand van het perceel W1 naar het spoor?

Reactie:

De afstand tussen spoor en kavel woning 01 (W1) is ca. 16 meter

Vraag:

Hoeveel vierkante meter perceel/ kavel oppervlakte zijn de woningen voorzien op W1 en W2?

Reactie:

Het perceel van woning 01 (W1) is ca. 470m², perceel woning 02 (W2) ca. 375m² en perceel woning 03 (W2) ca. 335m².

Vraag:

Wat is voor de kavels W1 en W2 de bouwrijpe kavelprijs? Of de prijs per m²?

Reactie:

De verkoopprijzen zijn nog niet bekend, dit zal afhankelijk zijn van de uiteindelijke ontwerpen van de woningen en inrichting van het terrein.

Perceel woning 01 (W1) wordt als bouwkegel verkocht. De woningen 02 en 03 (W2) worden verkocht als twee-onder-een-kap.

Conform huidige prognose planning start de verkoop nadat de omgevingsvergunning verstrekt is (omstreeks Q3-2026). Vanaf dat moment worden de verkoopprijzen vastgesteld.

Vraag:

Kunt u contant opnemen wanneer de verkoop gaat beginnen?

Reactie:

Zodra de verkoop gaat aanvangen neemt de makelaar contact met u op.

Bijlage 9 Besprekingsverslag participatie gesprek omwonenden



243003 Participatieverslag
Participatie ontwikkeling woningen Akkerstraat Gaanderen



Datum bespreking : 28-02-2025
Tijd : 14:30 – 15:30 uur
Plaats :
Verslag opgesteld door :
Verslag nummer : 01

Aanwezig:	Afkorting	Firma	E-mail
 	 	Meeree	
 	 	Promad	
Bewoners van 	-	-	

Op 28 februari jl. hebben wij een persoonlijk gesprek gevoerd met de bewoners op het bovengenoemde adres. Tijdens het gesprek zijn de bouwplannen toegelicht. Wij hebben de aanwezigen de ruimte gegeven na een korte introductie om hun zienswijze kenbaar te maken. Aan de hand daarvan is er op een respectvolle manier een gesprek ontstaan.

1.	Doel gesprek:
1.1	De bewoners de gelegenheid bieden om hun vragen, zorgen en mogelijke ideeën voor het verbeteren van het bouwplan te delen.
2.	Toelichting bouwplannen:
2.1	Voorafgaand hebben de aanwezigen de beschikbare informatie terug kunnen vinden op de projectsite.
3.	Reacties, vragen en opmerkingen op het bouwplan:
3.1	- Graag aandacht en voorzieningen treffen tbv mogelijke trillingen - Zorgen geuit over verkeersveiligheid - Graag toegangsweg goed uitvoeren met juiste drukverdeling voor de kelder - Aandachtspunt inzake zware bouwverkeer tijdens bouw mbt huidige kelder - Aandachtspunt toegangsweg aanpassen mbt huidige openslaande deuren - Weg op minimale afstand (volgens bewoners is dit 1.20m1) van huis - S.v.p. goed hekwerk door Prorail laten plaatsen - Graag nader overleg als bekend is (na onderzoeken) wat de ondergrond wordt van de toegangsweg - Opnemen lager liggende tuin van bewoners; - tijdens gesprek was er iemand van de landmeetkundige dienst die de hoogte maten van de tuin ingemeten heeft. - Na inmeting kadastrale grenzen blijkt de huidige begroeiing aan de achterzijde een fractie over de erfgrans door te lopen. Er is overeengekomen dat dit voor de planvorming geen probleem is.
4	Aanpassingen aan het plan na reacties:
4.1	N.t.b.
5	Geen aanpassingen op het plan na reacties:
5.1	N.t.b.
6	Reactie op vragen en opmerkingen op het bouwplan:
6.1	Wij nemen de uitgesproken zorgen en eventuele vragen mee en gaan deze bespreken met betrokken instanties.
7	Status project:

243003 Participatieverslag
Participatie ontwikkeling woningen Akkerstraat Gaanderen



Datum bespreking : 28-02-2025
Tijd : 14:30 – 15:30 uur
Plaats :
Verslag opgesteld door :
Verslag nummer : 01

7.1	De voortgang van het project (tijdlijn) is te volgen via de projectwebsite www.dorpswoningaanderen.nl . Deze tijdlijn wordt bijgewerkt naarmate het project verder vordert.
-----	---

243003 Participatieverslag

Participatie ontwikkeling woningen Akkerstraat Gaanderen



Datum bespreking : 28-02-2025
Tijd : 13:00 – 14:00 uur
Plaats :
Verslag opgesteld door :
Verslag nummer : 01

Aanwezig:	Afkorting	Firma	E-mail
 	 	Meeree	
 	 	Promad	
Bewoners van 	-	-	
Bewoner van 	-	-	

Op 28 februari jl. hebben wij een persoonlijk gesprek gevoerd met de bewoners op het bovengenoemde adres en een op hun verzoek genodigde buurvrouw. Tijdens het gesprek zijn de bouwplannen toegelicht. Wij hebben de aanwezigen de ruimte gegeven na een korte introductie om hun zienswijze kenbaar te maken. Aan de hand daarvan is er op een respectvolle manier een gesprek ontstaan.

1.	Doel gesprek:
1.1	De bewoners de gelegenheid bieden om hun vragen, zorgen en mogelijke ideeën voor het verbeteren van het bouwplan te delen.
2.	Toelichting bouwplannen:
2.1	Voorafgaand hebben de aanwezigen de beschikbare informatie terug kunnen vinden op de projectsite.
3.	Reacties, vragen en opmerkingen op het bouwplan:
3.1	• Verbazing over keuze deze locatie en niet een andere locatie die naar voren is gekomen in dorpsplan • Zorgen geuit over verkeersveiligheid • Zorgen geuit over vermindering groen • Zorgen geuit over afname biodiversiteit • Grootste zorgen de lichtinval van de koplampen van de auto's die het woonerf verlaten • Graag onderzoeken of het mogelijk is om één richtingsweg realiseren (dus alleen intrit tpv Akkerstraat)?
4	Aanpassingen aan het plan na reacties:
4.1	N.t.b.
5	Geen aanpassingen op het plan na reacties:
5.1	N.t.b.
6	Reactie op vragen en opmerkingen op het bouwplan:
6.1	• Wij nemen de uitgesproken zorgen en eventuele vragen mee en gaan deze bespreken met betrokken instanties.
7	Status project:
7.1	De voortgang van het project (tijdlijn) is te volgen via de projectwebsite www.dorpswoningaanderen.nl . Deze tijdlijn wordt bijgewerkt naarmate het project verder vordert.

243003 Kennismakingsgesprek
Participatie ontwikkeling woningen Akkerstraat Gaanderen



Datum bespreking : 02-05-2025
Tijd : 09:30 uur
Plaats :
Verslag opgesteld door :
Verslag nummer : 01

Aanwezig:

Bewoners
Bewoners
Bewoners
Bewoners
Bewoners

Afkorting

Firma

Meeree
Promad

E-mail

Afwezig:

N.t.v.

Verslag aan:

Bovenstaande personen

1.	Doel gesprek:
1.1	De bewoners een persoonlijke terugkoppeling te geven over de gestelde vraag van de eventuele poort achter de woningen om toegang te kunnen verschaffen aan de prive tuinen.
2.	Toelichting bouwplannen:
2.1	Voorafgaand hebben de aanwezigen de beschikbare informatie terug kunnen vinden op de projectsite.
3.	Reacties, vragen en opmerkingen op het bouwplan:
3.1	- EH informeert de bewoners dat er in principe meegewerkt kan worden om deze optie tot poort cq toegang achter de woningen toe te voegen aan de planvorming. De poort zal dan eigendom worden van de nieuwe kopers met recht van overpad voor de bewoners aan de Akkerstraat . Een ieder is zelf verantwoordelijk voor het aanbrengen, realiseren of vervangen van de huidige terreinafscheiding en/of poortdeur bij zijn perceel. Onderhoud, vervanging of vernieuwing van de (nog te realiseren) terreinafscheiding en/of poortdeur is de verantwoordelijkheid van de betreffende eigenaar. Onderhoud, vervanging of vernieuwing van het straatwerk in de poort en de gemeenschappelijke poortdeur is de verantwoordelijkheid voor alle partijen (dus ook bewoners met recht van overpad). - Bewoners geven een toelichting over de redenen van de poort, namelijk voor de privacy en voor het tuinonderhoud. Duidelijk wordt aangegeven dat het geen poort moet zijn wat als achterom gebruikt gaat worden, alleen voor calamiteiten. De poort moet dan ook afgesloten worden zodat ieder ander geen gebruik hiervan kan maken. Dit moet duidelijk vastgelegd worden met de nieuwe bewoners. EH verteld dat als we deze optie doorvoeren dit ook vastgelegd gaat worden, zowel met de kopers als de bewoners van de Akkerstraat . - Bewoners vertellen dat ze verhalen in Gaanderen horen over dat er al woningen verkocht zijn, dat ze nieuwe burens krijgen ect. EH maakt duidelijk aan de bewoners dat dit niet het geval is omdat wij nog in de ontwerp- en vergunningsfase zitten.

243003 Kennismakingsgesprek
Participatie ontwikkeling woningen Akkerstraat Gaanderen



Datum bespreking : 02-05-2025

Tijd : 09:30 uur

Plaats : [REDACTED]

Verslag opgesteld door : [REDACTED]

Verslag nummer : 01

- Bewoners vragen zich af waarom de wadi niet verplaatst kan worden aansluitend aan hun tuinen, zo hebben de huidige bewoners minder last van de huizen en meer privacy.
EH maakt duidelijk dat deze wadi bewust centraal in planvorming is opgenomen tbv infiltratie regenwater om wateroverlast in het plangebied te voorkomen en de biodiversiteit te bevorderen voor een klimaat adaptieve toekomst.
- De bewoners vragen of we aansluitend aan hun tuinen niet laagbouw- / bungalow woningen konden bouwen, dit scheelt veel voor de privacy.
EH maakt duidelijk dat de typologie, hoogte van deze verschillende type en het aantal woningen vast ligt en dat dit dus niet mogelijk is.
- Bewoners willen ook graag dat de poort als corridor voor hun privacy doorloopt tot en met de tuin achter Akkerstraat [REDACTED].
EH verteld dat deze optie toegevoegd wordt op tekening en naar bewoners toegezonden wordt (zie bijlage situatie tekening d.d. 26-03-2025).
- De bewoners vertellen dat wij verder moeten kijken dan alleen het plan en hun belangen mee moeten nemen omdat ze nu de huidige situatie gewend zijn, zodat het voor iedereen acceptabel wordt.
EH geeft aan dat dit ook de reden is waarom we onder andere deze vraag persoonlijk komen bespreken met alle partijen.
- Bewoners geven aan dat ze het waardeerden dat wij tijd voor hun gemaakt hebben om te luisteren en in gesprek te gaan.
- Bewoners willen graag eenrichtingsverkeer (inrit Akkerstraat, uitrit Kerkstraat).
EH verteld dat op deze vraag al gereageerd is in de brief cq reactie op ingediende bezwaren. Diverse bewoners hebben dit niet gelezen en begrijpen niet waarom dat niet kan.
EH legt uit dat de breedte van de uitrit voor de hulpdiensten te smal is, dit is door de adviseur veilige woonomgeving aan de gemeente doorgeven. Hieromtrent heeft verder onderzoek niet plaats gevonden.
Bewoners spreken uit dat het vreemd is en dat niemand moeilijk doet als een brandweer tegen het verkeer in zou rijden.
EH verteld dat dit hem niet bekend is en vermeld tevens dat het betreffende perceel cq de uitrit niet in bezit is van ontwikkelaar.
De bewoners vertellen dat vroeger daar ook de vrachtwagens, trekkers en andere grote voertuigen door dat pad konden. Het is alleen nu een beetje dichtgegroeid.
Eenrichtingsverkeersweg is volgens de bewoners ook beter voor de verkeersveiligheid.
EH verteld dat de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan beoordeeld wordt.
(De ruimtelijke onderbouwing biedt inzicht in de effecten van de voorgestelde wijziging op de fysieke, sociale, en ecologische omgeving en hoe deze zich verhoudt tot het beleid en de wetgeving. De ruimtelijke onderbouwing moet aantonen dat de wijziging in lijn is met de geldende ruimtelijke ordening en andere relevante wet- en regelgeving. Het is een instrument waarmee wordt aangetoond dat de wijziging van het omgevingsplan goed is doordacht en niet leidt tot onaanvaardbare negatieve effecten op de omgeving). De verkeersveiligheid komt hierin ook aan bod.

243003 Kennismakingsgesprek
Participatie ontwikkeling woningen Akkerstraat Gaanderen



Datum bespreking : 02-05-2025
Tijd : 09:30 uur
Plaats : 
Verslag opgesteld door : 
Verslag nummer : 01

	EH zal informeren bij de huidige eigenaren van het perceel cq uitrit en / of betrokken instanties naar de mogelijkheden om een eenrichtingsweg aan te leggen. • Bewoners vertellen dat ze de gemeente gaan benaderen met het verzoek tot een uitrit aan de Kerkweg.
4	Aanpassingen aan het plan na reacties:
4.1	N.t.b.
5	Geen aanpassingen op het plan na reacties:
5.1	N.t.b.
6	Reactie op vragen en opmerkingen op het bouwplan:
6.1	• Verzoek eenrichtingsverkeer nogmaals uit te zoeken. • De bewoners blijven graag in contact met ons over het project. • De optie van het pad voor de privacy en de mogelijke achterom bij calamiteiten blijft staan. • Toezenden tekening met optie poort.
7	Status project:
7.1	De voortgang van het project (tijdlijn) is te volgen via de projectwebsite www.dorpswoningaanderen.nl . Deze tijdlijn wordt bijgewerkt naarmate het project verder vordert.

Bijlage; situatie tekening d.d. 26-03-2025

243003 Participatieverslag
Participatie ontwikkeling woningen Akkerstraat Gaanderen

Datum bespreking : 09-05-2025
Tijd : 10:00 – 11:00 uur
Plaats :
Verslag opgesteld door :
Verslag nummer : 01

Aanwezig:

Bewoner van

Bewoners van

Afkorting

Firma

Meeree
Promad

E-mail

1.	Doel gesprek:
1.1	De bewoners een persoonlijke terugkoppeling te geven over de gestelde vraag over het persriool/ leiding en over het zandpad cq toegang tot woning die deels gesitueerd is op bouwvlak.
2.	Toelichting bouwplannen:
2.1	Voorafgaand hebben de aanwezigen de beschikbare informatie terug kunnen vinden op de projectsite.
3.	Reacties, vragen en opmerkingen op het bouwplan:
3.1	- EH geeft een korte introductie over de metingen die hebben plaats gevonden mbt locatie huidige persriool, de toegangsweg en huidige kadastrale grenzen. Na metingen blijkt dat het persriool en grootste gedeel van de toegangsweg op de grond van Meeree gestitueerd is. De omwonenden gebruiken deze toegangsweg zonder dat hier een erfdienstbaarheid / recht van overpad over is opgenomen in de leveringsovereenkomst van Meeree. - EH overlegt de verschillende opties met betrekking tot de toegangsweg. De ene optie is om de weg te verleggen en de andere optie is de situering van het huidige bouwplan aan te passen. - EH vertelt dat Meeree er voor gekozen heeft de situering van het bouwplan aan te passen, zodat de toegangsweg op de huidige plaatst blijft. - Met de bewoners naar buiten gelopen om de locatie van de pomput te bekijken. Het gaat volgens de bewoners om een put van ongeveer 3 bij 3 meter. Bewoners geven aan dat men deze put niet op hun eigen terrein wenst, wanneer deze verplaatst gaat worden. - Bewoners vertellen dat men destijds veel geld heeft betaald voor de aanleg van dit persriool. EH geeft aan dat het vreemd is dat het persriool en pomput op de grond van een ander is gerealiseerd. EH geeft aan dat hij dit gaat bespreken met de gemeente en hier later op terug zal komen bij de bewoners. - Bewoners vragen naar de afspraken rondom het terrein, van wie is het officieel, wat zijn de afspraken die daarover gemaakt zijn. De bewoners willen graag duidelijkheid over het terrein en wie daar wat mag doen. EH verteld dat Meeree eigenaar is van de grond en dat een ieder zelf verantwoordelijk is voor het onderhoud van de erfafscheiding cq groenvoorzieing grenzend aan het plangebied. De omwonenden kunnen uiteraard na goedkeuring van Meeree op het terrein komen om bijvoorbeeld de haag bij te knippen of tuin onderhoud te doen. LV stelt voor om een informatie mail te sturen naar de aangrenzende woningen waarin de volgende punten worden meegenomen; - Korte update over het project en de stand van zaken

243003 Participatieverslag
Participatie ontwikkeling woningen Akkerstraat Gaanderen



Datum bespreking : 09-05-2025
Tijd : 10:00 – 11:00 uur
Plaats :
Verslag opgesteld door :
Verslag nummer : 01

	- De vraag: dat wanneer men het terrein van Meeree wenst te betreden voor tuin onderhoud etc. de omwonenden hier LV even over inlicht.
4	Aanpassingen aan het plan na reacties:
4.1	N.t.b.
5	Geen aanpassingen op het plan na reacties:
5.1	N.t.b.
6	Reactie op vragen en opmerkingen op het bouwplan:
6.1	• Wij gaan een informatie mail sturen naar de omwonenden aangrenzende percelen • Meeree gaat in overleg met gemeente om tot een oplossing te komen mbt locatie huidige put van het persriool.
7	Status project:
7.1	De voortgang van het project (tijdlijn) is te volgen via de projectwebsite www.dorpswoningaanderen.nl . Deze tijdlijn wordt bijgewerkt naarmate het project verder vordert.

243003 Kennismakingsgesprek
Participatie ontwikkeling woningen Akkerstraat Gaanderen



Datum bespreking : 13-06-2025
Tijd : 08:30 uur
Plaats :
Verslag opgesteld door :
Verslag nummer : 01

<u>Aanwezig:</u>	<u>Afkorting</u>	<u>Firma</u>	<u>E-mail</u>
		Meeree	
		Promad	
		KlaassenGroep	
Bewoner			
Bewoner			
Bewoner			

Afwezig:
N.t.v.

Verslag aan:
Bovenstaande personen

1.	Doel gesprek:
1.1	Het gesprek had als doel actuele aandachtspunten en wensen rondom het project aan de Akkerstraat te bespreken en mogelijkheden voor werkbare oplossingen voor alle betrokkenen te verkennen.
2.	Toelichting bouwplannen:
2.1	Voorafgaand hebben de aanwezigen de beschikbare informatie terug kunnen vinden op de projectsite.
3.	Reacties, vragen en opmerkingen op het bouwplan:
3.1	<u>Verkeersveiligheid en toegangsweg</u> - Door de bewoners zijn zorgen geuit over de verkeersveiligheid, met name rondom de in- en uitrit van het gebied. - Bewoners begrijpen niet waarom geen eenrichtingsweg wordt ingesteld (Akkerstraat erin en Kerkstraat eruit). - Bewoners geven aan dat 2 auto's elkaar niet goed kunnen passeren via de huidige in- en uitrit. - EH maakt duidelijk dat de toetsing van de verkeersveiligheid en situatie omtrent de toegangsweg in de ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld. (De ruimtelijke onderbouwing biedt inzicht in de effecten van de voorgestelde wijziging op de fysieke, sociale, en ecologische omgeving en hoe deze zich verhoudt tot het beleid en de wetgeving. De ruimtelijke onderbouwing moet aantonen dat de wijziging in lijn is met de geldende ruimtelijke ordening en andere relevante wet- en regelgeving. Het is een instrument waarmee wordt aangetoond dat de wijziging van het omgevingsplan goed is doordacht en niet leidt tot onaanvaardbare negatieve effecten op de omgeving). De verkeersveiligheid komt hierin ook aan bod. Uit de onderzoeken en uitwerking van de ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de mobiliteit, parkeren en verkeersveiligheid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Tevens is zowel de initiatiefnemer als de gemeente Doetinchem (die eigenaar wordt van het openbare gebied) geen eigenaar van het huidige zandpad met ontsluiting aan de Kerkstraat, waardoor het (los van het feit dat deze weg te smal is voor de

Datum bespreking : 13-06-2025
Tijd : 08:30 uur
Plaats :
Verslag opgesteld door :
Verslag nummer : 01

hulpdiensten) geen optie is een doorgaande weg met uitrit op deze locatie te realiseren naar de Kerkstaat.

Privacy en inkijk

- Bewoner Akkerstraat ■■■ maakt zich zorgen over privacy en inkijk vanuit de omgeving.
- Er is door de bewoner van Akkerstraat ■■■ een suggestie gedaan voor het toevoegen van een groenstrook als natuurlijke afscherming, waarbij de bewoner dan graag eigenaar wenst te worden van deze groenstrook. Met deze groenstrook zijn voor de bewoner veel zorgen opgelost.
- EH geeft aan dat eerst op het kavel grenzend aan de tuin van Akkerstraat ■■■ een 2-onder-1-kap woning getekend stond met 2 bouwlagen en een kap. Echter is dit toen al aangepast naar een vrijstaande woning met 1 bouwlaag en een kap zodat privacy gewaarborgd bleef.

Geluids- en lichtoverlast

- Geluid- en lichtoverlast, met name vanaf de toegangsweg, wordt door de aangrenzende bewoners als een grote zorg gezien.
- EH zegt de bewoners toe dat deze zorgen de volledige aandacht krijgen bij de technische uitwerking van de civiele werkzaamheden, en dat de bewoners ook betrokken worden in de uiteindelijke uitvoering hiervan.
- Mogelijke technische oplossingen zijn besproken, zoals het plaatsen van een geluiddempende kokoswall (deels) langs de toegangsweg en het aanbrengen van extra hagen om lichtoverlast te beperken.

Waterhuishouding en wadi

- Er zijn vragen gesteld over de afvoer van het oppervlaktewater naar de Wadi mbt de huidige hoogteverschillen op het terrein.
- EH verteld dat bij de technische uitwerking van de civiele werkzaamheden deze hoogteverschillen verwerkt worden. Indien noodzakelijk worden er op de overgang tussen het plangebied en enkele percelen van de omwonenden lage betonnen keerwandjes geplaatst om deze hoogteverschillen op te kunnen vangen.

Prijzen en betaalbaarheid

- Een opmerking is gemaakt dat de prijzen van de woningen als niet betaalbaar worden ervaren.
- EH geeft aan dat er negen van de in totaal achttien woningen conform de huidige grens in regiole woonagenda als betaalbare koopwoning verkocht gaan worden.

Organisatie en communicatie

- De bewonersavond werd (door de bewoners in het oranje gebied) als slecht georganiseerd ervaren; er werd een persoonlijke benadering gemist. De bewoners uit het oranje gebied (zoals weergegeven in het participatieplan) hadden ook net als het rode gebied een meer persoonlijke benadering verwacht.
- EH verteld dat er bij de opmaak van het participatieplan bewust van te voren gekeken is voor welke bewoners de ontwikkeling meer of minder invloed heeft, en dat we hier ook uitvoering aan hebben gegeven. Uiteindelijk hebben we na deze bewonersavond gerageerd op alle vragen en / of verzoeken van omwonenden om eea alsnog persoonlijk of gegroepeerd aan meerdere bewoners toe te lichten. Deze reactie, verwachting en ervaring vanuit de bewoners wordt in ieder geval meegenomen bij volgende participatietrajecten.

243003 Kennismakingsgesprek
Participatie ontwikkeling woningen Akkerstraat Gaanderen



Datum bespreking : 13-06-2025

Tijd : 08:30 uur

Plaats : [REDACTED]

Verslag opgesteld door : [REDACTED]

Verslag nummer : 01

	- Bewoners zijn bereid mee te denken over draagvlak en oplossingen. <u>Overige punten</u> - Er zijn afspraken gemaakt over het gebruik van de poort achter de Akkerstraat [REDACTED], met nadruk op duidelijkheid bij calamiteiten (dit is weergegeven in participatieverslag d.d. 2-5-2025 met de bewoners van Akkerstraat [REDACTED])
4	Aanpassingen aan het plan na reacties:
4.1	N.t.b.
5	Geen aanpassingen op het plan na reacties:
5.1	Huidige in- en uitrit naar de Akkerstraat blijft gehandhaafd
6	Reactie op vragen en opmerkingen op het bouwplan:
6.1	- Uitwerken en voordragen mogelijke oplossingen voor privacy Akkerstraat [REDACTED]. - Uitwerken en voordragen mogelijke oplossingen voor geluid- en lichtoverlast toegangsweg. - Nader uitwerken afvoer van het oppervlaktewater naar de Wadi.
7	Status project:
7.1	De voortgang van het project (tijdlijn) is te volgen via de projectwebsite www.dorpswoningaanderen.nl . Deze tijdlijn wordt bijgewerkt naarmate het project verder vordert.

243003 Kennismakingsgesprek
Participatie ontwikkeling woningen Akkerstraat Gaanderen



Datum bespreking : 17-06-2025
Tijd : 19.30uur
Plaats :
Verslag opgesteld door :
Verslag nummer : 02

Aanwezig:

Bewoners
Bewoners

Afkorting

Firma

Meere
Promad

E-mail

Afwezig:

Bewoners
Bewoners
Bewoners

Verslag aan:

Bovenstaande personen

1.	Doel gesprek:
1.1	De bewoners een persoonlijke terugkoppeling te geven over de zorgen inzake de verkeersveiligheid mbt geplande in- en uitrit naar de Akkerstraat.
2.	Toelichting bouwplannen:
2.1	Voorafgaand hebben de aanwezigen de beschikbare informatie terug kunnen vinden op de projectsite.
3.	Reacties, vragen en opmerkingen op het bouwplan:
3.1	EH geeft een toelichting, terugkoppeling en uiteenzetting van vervolgstappen inzake het huidige inrichtingsplan met in- en uitrit naar de Akkerstraat. Naar aanleiding van het gesprek met de bewoners op 2 mei jl. is er overleg gevoerd met alle betrokken partijen die betrokken zijn met de uitwerking van de ruimtelijk onderbouwing van het bouwplan. <i>(De ruimtelijke onderbouwing biedt inzicht in de effecten van de voorgestelde wijziging op de fysieke, sociale, en ecologische omgeving en hoe deze zich verhoudt tot het beleid en de wetgeving. De ruimtelijke onderbouwing moet aantonen dat de wijziging in lijn is met de geldende ruimtelijke ordening en andere relevante wet- en regelgeving. Het is een instrument waarmee wordt aangetoond dat de wijziging van het omgevingsplan goed is doordacht en niet leidt tot onaanvaardbare negatieve effecten op de omgeving).</i> Uit de onderzoeken en uitwerking van de ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de mobiliteit, parkeren en verkeersveiligheid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Tevens is zowel de initiatiefnemer als de gemeente Doetinchem (die eigenaar wordt van het openbare gebied) geen eigenaar van het huidige zandpad met ontsluiting aan de Kerkstraat, waardoor het (los van het feit dat deze weg te smal is voor de hulpdiensten zoals eerder vermeld) geen optie is een doorgaande weg met uitrit op deze locatie te realiseren naar de Kerkstaat.

243003 Kennismakingsgesprek
Participatie ontwikkeling woningen Akkerstraat Gaanderen



Datum bespreking : 17-06-2025
Tijd : 19.30uur
Plaats :
Verslag opgesteld door :
Verslag nummer : 02

	EH verteld dat we bij de verdere planuitwerking van de civiele werkzaamheden en inrichting van de in- en uitrit graag in gesprek blijven met de omwonenden om de uiteindelijke uitvoering en inrichting van de in- en uitrit af te stemmen. EH licht de vervolgstappen toe: In augustus 2025 wordt de omgevingsplanwijziging bij de gemeente ingediend incl. ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt online gezet na het collegebesluit (dit zal op zijn vroegst in december 2025 zijn). Hier kunt u dan de toelichting over de beoordeling van onder andere de verkeersveiligheid teruglezen. EH stelt voor een volgende teams meeting in te plannen na het collegebesluit om de bewoners vervolgens up to date te houden.
4	Aanpassingen aan het plan na reacties:
4.1	N.v.t.
5	Geen aanpassingen op het plan na reacties:
5.1	Huidige in- en uitrit naar de Akkerstraat blijft gehandhaafd
6	Reactie op vragen en opmerkingen op het bouwplan:
6.1	N.v.t.
7	Status project:
7.1	De voortgang van het project (tijdlijn) is te volgen via de projectwebsite www.dorpswoningaanderen.nl . Deze tijdlijn wordt bijgewerkt naarmate het project verder vordert.

243003 Participatieverslag
Participatie ontwikkeling woningen Akkerstraat Gaanderen



Datum bespreking : 23-06-2025
Tijd : 14.00uur
Plaats :
Verslag opgesteld door :
Verslag nummer : 02

Aanwezig:

Bewoner van
Bewoners van

Afkorting

Firma

Meeree
Promad

E-mail

1.	Doel gesprek:
1.1	De bewoners een persoonlijke terugkoppeling te geven over de gestelde vraag over het persriool/ leiding en over het zandpad cq toegang tot woning die deels gesitueerd is op bouwvlak.
2.	Toelichting bouwplannen:
2.1	Voorafgaand hebben de aanwezigen de beschikbare informatie terug kunnen vinden op de projectsite.
3.	Reacties, vragen en opmerkingen op het bouwplan:
3.1	EH geeft een toelichting, teruggkoppeling en oplossing inzake het persriool/ leiding en over het zandpad cq toegang tot woning die deels gesitueerd is op bouwvlak. Naar aanleiding van het gesprek met de bewoners op 9 mei jl. is er overleg gevoerd met alle betrokken partijen om tot een oplossing te komen voor de situatie rondom het persriool en de pompput die momenteel zonder erfdienstbaarheid binnen het plangebied zijn gesitueerd. Deze voorzieningen zijn destijds aangelegd ten behoeve van de percelen Kerkstraat . Tijdens het gesprek van 9 mei j.l. hebben de bewoners aangegeven dat zij niet akkoord gaan met het plaatsen van de pompput op hun eigen terrein bij een eventuele verplaatsing. Daarnaast maken de bewoners momenteel gebruik van de toegangsweg, zonder dat hiervoor een erfdienstbaarheid of recht van overpad is vastgelegd in de leveringsovereenkomst van de initiatiefnemer. De uitkomst van het overleg met alle betrokken partijen is als volgt: • Het bestaande persriool en de pompput worden verwijderd; • De rioolaansluitingen van Kerkstraat worden aangesloten op de nieuwe riolering binnen het plangebied; • De strook grond (eigendom van Meeree Ontwikkeling B.V.), waarop de toegangsweg deels is gelegen, wordt voor € 1,-- overgedragen aan de eigenaar van Kerkstraat , dit wordt nader onderling afgesproken. Met deze oplossing wordt tevens het ontbreken van een erfdienstbaarheid of recht van overpad opgelost voor de bewoners.
3.2	Het inrichtingsplan wordt aangepast op basis van bovenstaande wijzigingen zodat de bestaande situatie met het zandpad als toegangsweg voor de bewoners behouden blijft.

243003 Participatieverslag
Participatie ontwikkeling woningen Akkerstraat Gaanderen



Datum bespreking : 23-06-2025
Tijd : 14.00uur
Plaats :
Verslag opgesteld door :
Verslag nummer : 02

	De 5 levensloopbestendige woningen grenzend aan de percelen van Kerkstraat worden tevens met 1 bouwlaag en een kap gerealiseerd zodat de privacy gewaarborgd blijft.
4	Aanpassingen aan het plan na reacties:
4.1	• Aanpassen inrichtingsplan zodat de bestaande situatie met het zandpad als toegangsweg voor de bewoners behouden blijft • Verwijderen persriool en pompput • Aansluiten rioolering Kerkstaat op rioolaansluiting nieuwe plangebied • Overdracht strook grond aan bewoner Kerkstraat waarop huidige toegangsweg deels gesitueerd is.
5	Geen aanpassingen op het plan na reacties:
5.1	N.v.t.
6	Reactie op vragen en opmerkingen op het bouwplan:
6.1	Geen
7	Status project:
7.1	De voortgang van het project (tijdlijn) is te volgen via de projectwebsite www.dorpswoningaanderen.nl . Deze tijdlijn wordt bijgewerkt naarmate het project verder vordert.