

Participatieverslag bijeenkomst omwonende Vreeland

Datum bijeenkomst: 9 juli tijd 18.00-20.00

Locatie: Dorpshuis Vreeland - Fetha 16, 3633 CT Vreeland

1. Inleiding

In februari 2025 vond de eerste informatieavond plaats, waarin de omwonenden op de hoogte werden gebracht van de voorgenomen plannen. Tijdens deze avond is actief kennis en ideeën opgehaald in de omgeving, middels gesprekken en een reactieformulieren. De ontvangen reactie van bewoners en de feedback van de gemeente zijn vervolgens verwerkt in een aangepast stedenbouwkundig plan. Op 9 juli 2025 zijn deze vernieuwde plannen getoond aan de omwonenden. Tijdens deze tweede bijeenkomst kregen de aanwezigen wederom de gelegenheid om hun mening te geven, vragen te stellen en aanvullende aandachtspunten mee te geven.

Onderstaand verslag geeft duiding over de opzet van de avond, de sfeer en de reacties die tijdens deze bijeenkomst zijn ontvangen.

2. Genodigde

Omdat dit de tweede buurtbijeenkomst was, is ervoor gekozen om een bredere groep omwonenden uit te nodigen dan bij de eerste bijeenkomst. Voor deze avond zijn in totaal 126 adressen in de directe omgeving aangeschreven. De geselecteerde adressen zijn als volgt:

- Breedstraat 1 t/m 17 (oneven)
- Kerkplein 1 t/m 10
- Lindengracht 2 t/m 35
- Raadhuislaan 1 t/m 3 en 5 t/m 15 (oneven)
- Vossenlaan 1 t/m 24 en 26 t/m 40 (even)
- Voorstraat 1 t/m 23
- Kleizuw 101 – 105 (oneven)

3. Opzet

De tweede informatieavond startte om 18.00 uur in het Dorpshuis van Vreeland, waar de bewoners werden ontvangen door het projectteam. Projectteam was vertegenwoordigd door projectontwikkelaar, architect en betrokkenen van de gemeente. In de ruime zaal kregen de aanwezigen de gelegenheid om een ronde te lopen langs verschillende themaborden en konden de aanwezigen in gesprek gaan met het projectteam.

Tijdens deze avond lag de nadruk op de wijzigingen die na de eerste bijeenkomst in de plannen zijn doorgevoerd. De borden waren erop gericht om deze verschillen duidelijk te maken. De volgende themaborden werden gepresenteerd (als bijlage toegevoegd):

- Ontwerp oud en nieuw – vergelijking van de eerdere plannen met de aangepaste versie
- Overzicht ruimtelijke aanpassingen – weergave van de belangrijkste wijzigingen in de opzet van het plan
- Verschillen in impressies – illustraties die de gewijzigde ontwerpen en sfeerbeelden zichtbaar maken

4. Sfeer op de avond

De tweede bewonersavond werd gekenmerkt door een betrokken en levendige sfeer. Hoewel de opkomst lager was dan bij de eerste bijeenkomst, ontstonden er waardevolle gesprekken en werd er actief meegedacht. Op de informatieve borden konden bewoners het oude ontwerp vergelijken met de vernieuwde opzet, inclusief de aangepaste impressies. Dit gaf aanleiding tot veel gerichte vragen en reacties.



Aanwezigen reageerden positief op het feit dat opmerkingen uit de eerste informatieavond zichtbaar waren verwerkt in de nieuwe plannen. Zo werd het omdraaien van de voor- en achtergevels als een logische en passende keuze ervaren. De voorgevels aan de straatzijde en de achtertuinten grenzend aan een parkeerhof sluiten volgens meerdere aanwezigen goed aan bij de bestaande wijken in Vreeland. Ook de toevoeging van appartementen werd door een deel van de aanwezigen als een verbetering gezien, omdat dit de diversiteit aan woningtypes vergroot en beter aansluit bij de woonbehoeften van het dorp. De wijziging van het wandelpad door de boomgaard, waardoor de impact op de boomgaard beperkt blijft, en het verwijderen van de eerder geplande parkeerplaatsen werden eveneens als wenselijk beoordeeld.

Tegelijkertijd bleven er kritische geluiden. Het idee van een appartementencomplex riep juist ook weer vragen op over de bouwhoogte, het volume bij de entree van de wijk en het totale aantal woningen. Ondanks de toelichting dat de bouwhoogte vergelijkbaar zal zijn met de omliggende bebouwing, blijft dit voor veel bewoners een aandachtspunt. Ook de boomgaard was een belangrijk gespreksonderwerp. Sommige bewoners waardeerden het beperken van het wandelpad omdat dit hierdoor het karakter van de boomgaard blijft behouden, terwijl anderen het juist een gemiste kans vonden om de boomgaard toegankelijker te maken voor de buurt.

Verder werd uitvoerig stilgestaan bij de ontsluiting van het plangebied. Een aantal aanwezigen sprak waardering uit voor wijziging in de ontsluiting van de wijk van de noordzijde naar de oostzijde van de Raadhuislaan omdat dit bijdraagt aan een betere verkeersafwikkeling van de wijk. Tegelijkertijd waren er zorgen dat deze toegangsweg het Boerenlaantje die historische waarde heeft, onderbreekt en dat ontsluiting op deze plek afbreuk doet aan het rustige en dorpse karakter van de entree van Vreeland.

5. Reactieformulieren

Tijdens de avond kregen bewoners de mogelijkheid om rechtstreeks vragen te stellen en het gesprek aan te gaan met het projectteam. Daarnaast zijn reactieformulieren uitgedeeld om meningen, zorgen en suggesties van omwonenden op gestructureerde wijze te verzamelen. In het formulier stonden de volgende vragen opgenomen:

- Aan welke straat woont u in Vreeland?
- Hoe ervaart u de algehele wijziging van het plan ten opzichte van het eerdere plan?
- De entree van het gebied is verplaatst naar de oostkant van het perceel. Hoe ziet u deze aanpassing?
- Hoe beoordeelt u de wijziging van het stedenbouwkundig concept van fruitschuur naar Vechtse Stijl?
- Wat zijn de pluspunten van het plan?
- Wat zijn de verbeterpunten van het plan?

6. Uitkomsten van de feedbackformulieren

De ingevulde enquêtes zijn gebundeld en zorgvuldig geanalyseerd. Dit heeft geleid tot de volgende inzichten. Omdat respondenten bij meerdere vragen meerdere antwoorden konden aankruisen, is per antwoordoptie berekend welk percentage van de deelnemers hiervoor heeft gekozen. Ook enquêtes waarin geen antwoord is gegeven op een specifieke vraag zijn meegenomen in de analyse, wat kan leiden tot lagere percentages per optie. In totaal hebben 21 van de uitgenodigde bewoners de enquête ingevuld.

Vraag 3: - Hoe ervaart u de algehele wijziging van het plan ten opzichte van het eerdere plan?

- Zeer positief – **14%**
- Positief - **32%**
- Neutraal - **14%**



- Negatief - **9%**
- Zeer negatief: - **27%**

De meningen over de algehele wijziging van het plan ten opzichte van het eerdere ontwerp zijn verdeeld. Een meerderheid van de respondenten (46%) geeft aan positief of zeer positief te zijn over de aanpassingen. Tegelijkertijd is er ook een aanzienlijke groep (36%) die negatief of zeer negatief reageert. Een kleinere groep (14%) blijft neutraal.

Deze uiteenlopende reacties laten zien dat de aanpassing van het plan zowel verbeterpunten als zorgen heeft opgeroepen bij bewoners. Het is van belang om de specifieke redenen achter de negatieve en positieve beoordelingen verder te analyseren en aan te pakken in de vervolgfase.

Vraag 4: De entree van het gebied is verplaatst naar de oostkant van het perceel. Hoe ziet u deze aanpassing?

- Zeer positief – **18%**
- Positief - **9%**
- Neutraal - **14%**
- Negatief - **9%**
- Zeer negatief: - **41%**

De verplaatsing van de entree naar de oostkant van het perceel wordt door het grotere gedeelte van de respondenten kritisch beoordeeld. 50% van de respondenten geeft aan deze wijziging negatief of zeer negatief te ervaren, waarvan 41% zelfs zeer negatief. Slechts 27% beoordeelt de aanpassing als (zeer) positief, terwijl 14% neutraal is.

Deze uitkomst geeft aan dat de entreewijziging bij veel omwonenden op weerstand stuit. Het is daarom belangrijk om samen met de gemeente en de stedenbouwkundige een heroverweging te doen of deze aanpassing daadwerkelijk wenselijk is. Daarbij moet dan ook worden onderzocht of de oorspronkelijke positie van de entree mogelijk toch een betere ontsluitingspositie is.

Vraag 5: Hoe beoordeelt u de wijziging van het stedenbouwkundig concept van fruitschuur naar Vechtse Stijl?

- Zeer positief – **14%**
- Positief – **27%**
- Neutraal - **9%**
- Negatief - **14%**
- Zeer negatief: - **18%**

De wijziging van het stedenbouwkundig concept van een 'fruitschuur' naar een ontwerp in 'Vechtse stijl' roept gemengde reacties op met een lichte voorkeur voor positief. 41% van de respondenten beoordeelt deze verandering als positief of zeer positief, terwijl 32% juist negatief of zeer negatief reageert. Een kleinere groep (9%) is neutraal.

Ondanks deze verdeeldheid in de enquête blijkt dat het nieuwe concept toch meer gewaardeerd wordt. Zo kwamen er tijdens de informatieavond meerdere positieve reacties binnen, en ook uit de reactieformulieren van de eerste avond blijkt dat omwonende de voorkeur hadden voor de Vechtse stijl. Gezien deze reacties wordt deze aanpassing aangehouden in de verdere planuitwerking.



Vraag 6: Wat zijn de pluspunten van het plan?

Deze open vraag was bedoeld om algemene feedback over het plan te verzamelen. Onderstaand een overzicht met reacties die ontvangen zijn.

- **Ruimtelijke kwaliteit en uitstraling**
 - o Mooier ruimtelijk beeld, geen “blokkendozen”.
 - o Stijl van de woningen wordt gewaardeerd.
 - o Ontwerp oogt vriendelijk.
 - o Meer transparantie door losstaande blokken.
 - o Het wandelpad wordt als mooier ervaren, betere garantie voor boomgaard.
 - o Binnen de rode contouren.
- **Verkeersveiligheid en ontsluiting:**
 - o Entree wordt als positief gezien, beperking van verkeer het dorp in via Raadhuislaan.
 - o Geen openbare parkeerplaatsen in boomgaard.
 - o Parkeren bij of op eigen terrein (binnen de blokken).
- **Programma en indeling:**
 - o Meer woningen toegevoegd.
 - o Meer differentiatie in woningtypen, waaronder sociale en levensloopbestendige woningen.
 - o Woningen aan boomgaardzijde verbeteren bereikbaarheid en oriëntatie.

Vraag 7. Wat zijn de verbeterpunten van het plan?

Deze open vraag was bedoeld om algemene feedback op het plan te verzamelen. Hieronder volgt een overzicht van de ontvangen reacties. In de verdere uitwerking wordt bekeken welke opmerkingen meegenomen kunnen worden in de plannen.

- **Ruimtelijke impact en schaal:**
 - o Plan wordt door sommigen als te grootschalig ervaren voor het dorp.
 - o Zorgen over aantasting beschermd dorpsgezicht en historisch wandelpad.
 - o Appartementengebouwen en hogere bebouwing (hoger dan 2 lagen) worden als storend ervaren.
 - o Vrees voor verlies van het dorpse karakter.
 - o 29 woningen worden als te veel gezien voor deze kwetsbare locatie.
 - o Bebouwing tot erfgronden wordt afgeraden.
- **Parkeren en verkeersdruk:**
 - o Nieuwe ontsluiting over het historische Boerenlaantje wordt als ongewenst en schadelijk beschouwd.
 - o Kruispunt bij de entree van het dorp wordt als onveilig en druk ervaren.
 - o Zorgen over parkeerdruk op omliggende gebieden, zoals het kasteelterrein.
- **Ruimtelijk en sociale impact:**
 - o Er is bezorgdheid over beperkte tuinen en privacy, vooral bij de duurdere woningen aan de zuidzijde.
 - o Vraagtekens bij het goed onderhoud en beheer van de boomgaard met VvE.
 - o Heien absoluut niet gewenst.

Conclusie

De tweede informatieavond toonde duidelijk aan dat er onder de omwonenden zowel waardering als zorgen bestaan over het aangepast stedenbouwkundig plan. Positief wordt gereageerd op de verbeterde ruimtelijke opzet, de vriendelijke uitstraling van de woningen, de grotere variatie in woningtypen en het behoud van de boomgaard en het historische wandelpad.



Tegelijkertijd blijven er zorgen bestaan over de omvang en hoogte van de gebouwen en de mogelijke impact daarvan op het karakter van het dorp. Ook roept de nieuwe ontsluiting aan de oostzijde, via het historische Boerenlaantje, bezorgdheid op. Daarnaast is er aandacht gevraagd voor het beheer van de boomgaard en voor de samenhang binnen het plan.

Deze uiteenlopende reacties onderstrepen het belang van een zorgvuldige vervolgstap. Het projectteam zal samen met de gemeente, de stedenbouwkundige en de ontwikkelaar verder werken aan een plan dat de positieve aspecten behoudt, de zorgen serieus neemt en daarmee bijdraagt aan een prettig en leefbaar dorp.

Einde verslag.



ONTWERP OUD

Bewonersavond 24 februari 2025



ONTWERP NIEUW

Herontwikkeling Vreeland



LEGENDA

Situatiekaart
Schaal 1:1000

INVULLING

- Plangrens
- - - Rode contour
- * Monumentale muziektent
- Uitgeefbaar
- Openbaar groen
- Open verharding
- Wegen
- Bestaande wegen
- Voetpad/wandelpad
- Water
- Parkeren eigen terrein
- Parkeren openbaar
- Lage haag 1000 mm
- Bestaande bomen
- Te planten bomen
- Te kappen bomen
- Nieuwe bebouwing
- Mogelijke opstelplaats trafo
- Mogelijke opstelplaats trafo

VERHARDING

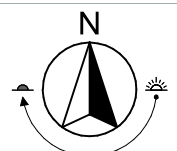
Bestaande situatie:	
Totaal perceel:	ca. 18473 m ²
Bebouwing	ca. 1936 m ²
Bestrating	ca. 1072 m ²
Totaal:	ca. 3008 m ²
Gewijzigde situatie:	
Bebouwing incl. bergingen	ca. 1325 m ²
Bestrating	ca. 1696 m ²
Halfverharding (50%)	ca. 199 m ²
Totaal:	ca. 3220 m ²

PROGRAMMA

(A) Vrijstaande woningen:	4 x
(B) Twee-onder-een-kap woningen:	4 x
(C) Rijwoningen:	3 x
(D) Appartementen sociaal:	9 x
(E) Appartementen midden:	3 x
(F) Appartementen duur:	4 x
(G) Levensloopbestendige woningen:	2 x
Totaal:	29 x

PARKEERTELLING

Parkeernorm:	
Parkeernorm gemeente Stichtse Vecht	
Uitgaande van schil centrum - matig stedelijk	
(A) Koop vrijstaand	2,0 per woning
(B,G) Koop twee-onder-een-kap	1,9 per woning
(C) Koop rijwoningen	1,8 per woning
(D,E) Huur, etage, midden/goedkoop	1,3 per woning
(F) Koop, etage, duur	1,8 per woning
Parkeren benodigd:	
Koop vrijstaand	4 x 2,0 = 8,0
Koop twee-onder-een-kap	6 x 1,9 = 11,4
Koop rijwoningen	3 x 1,8 = 5,4
Huur, etage, midden/goedkoop	12 x 1,3 = 15,6
Koop, etage, duur	4 x 1,8 = 7,2
Totaal:	47,6 pp
Parkeren aanwezig:	
Parkeren eigen terrein:	23 pp
Parkeren openbaar gebied:	29 pp
Totaal:	52 pp
Parkeren bezoekers op de TOP parkeerlocatie	



RUIMTELIJKE AANPASSINGEN



1. Bouwen binnen de rode contouren
2. Parkeren op eigen terrein
3. Verplaatsen verkeersontsluiting in verband met verkeersveiligheid
4. Behouden van de boomgaard en het inrichten van het landschap

5. Wandelroute verwijderd uit de boomgaard
6. Architectuur in Vechtse bouwstijl
7. Minimale toename van verharding
8. Aantal plekken de bouwhoogte verlagen voor een natuurlijke overgang en een passend beeld
9. Voorgevels georiënteerd richting de boomgaard



IMPRESSIE

Herontwikkeling Vreeland



ONTWERP OUD

1. Bouwen binnen de rode contouren
2. Parkeren op eigen terrein
3. Verplaatsen verkeersontsluiting in verband met verkeersveiligheid
4. Behouden van de boomgaard en het inrichten van het landschap

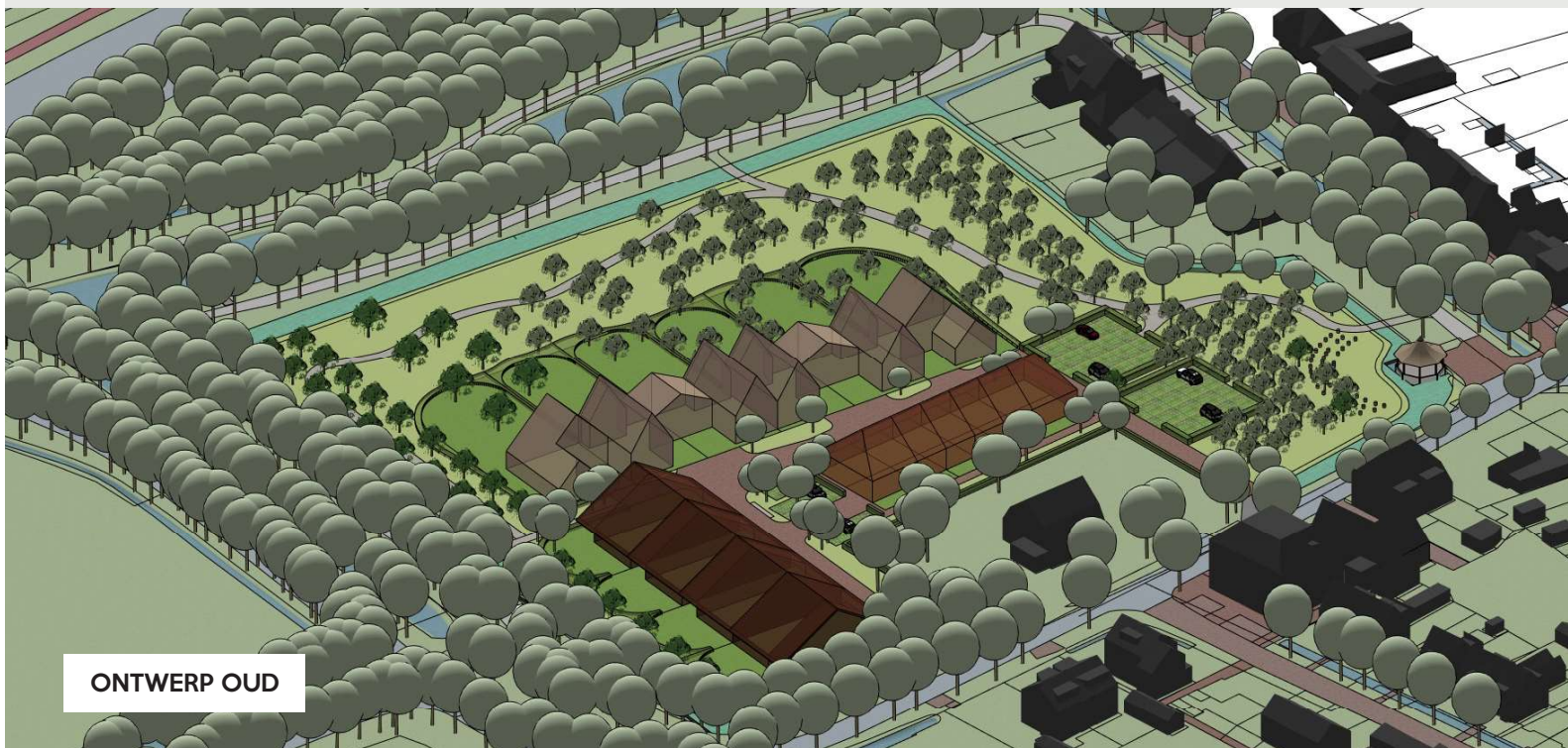
5. Wandelroute verwijderd uit de boomgaard
6. Architectuur in Vechtse bouwstijl
7. Minimale toename van verharding
8. Aantal plekken de bouwhoogte verlagen voor een natuurlijke overgang en een passend beeld
9. Voorgevels georiënteerd richting de boomgaard



ONTWERP NIEUW

IMPRESSIE

Herontwikkeling Vreeland



1. Bouwen binnen de rode contouren
2. Parkeren op eigen terrein
3. Verplaatsen verkeersontsluiting in verband met verkeersveiligheid
4. Behouden van de boomgaard en het inrichten van het landschap

5. Wandelroute verwijderd uit de boomgaard
6. Architectuur in Vechtse bouwstijl
7. Minimale toename van verharding
8. Aantal plekken de bouwhoogte verlagen voor een natuurlijke overgang en een passend beeld
9. Voorgevels georiënteerd richting de boomgaard

