

VIANEN BEUKENLAAN ZUID

Participatieplan

Een plan voor en met de buurt

4 DECEMBER 2025

INHOUDSOPGAVE

Opgave

1. Aanleiding
2. Ambities project

Participatie

3. Participatieopgave
4. Participatiedoelstellingen
5. Participatiestrategie
6. Doelgroepen
7. Participatieniveaus
8. Participatiethema's
9. Participatieaanpak

Communicatie

10. Uitgangspunten communicatie
11. Communicatiemiddelen
12. Kernboodschap

Bijlagen

Leeswijzer

Het plan beschrijft hoe TopVorm de participatie dit najaar (2025) zal voorbereiden, welke doelgroepen worden betrokken, en de visie van TopVorm op participatie.

Dit plan is tot stand gekomen in afstemming met TopVorm en adviesbureau Van Nimwegen. De adviezen uit de eerste verkennende gesprekken met de directe omgeving zijn ook betrokken bij dit plan.



1. AANLEIDING

TopVorm Vastgoed BV - samenwerking TopLevel Development en VORM Ontwikkeling werkt aan een project rondom de Beukenlaan in Vianen. In 2023 werd een intentieovereenkomst gesloten met een visie voor circa 300 woningen, waarin deze locatie als prioriteit werd beschouwd.

Begin 2024 begon de participatie met omwonenden. Na vaststelling van de **Gebiedsvisie 2025** door de gemeente, en de zorgen van omwonenden gedurende de participatie van de gebiedsvisie, werd besloten TopVorm een nieuw voorstel te laten maken voor het ontwerp. Het aantal woningen van ongeveer 300 wordt verminderd en TopVorm is gevraagd een nieuw voorstel voor een kleiner plangebied ten zuiden van de Beukenlaan op te stellen, in samenspraak met bewoners.

Dit participatieplan richt zich op de betrokkenheid van direct omwonenden, inwoners en overige stakeholders bij het ontwerp.



1. AANLEIDING

GEBIEDSVISIE VIANEN > ONTWIKKELLOCATIE > BEUKENLAAN ZUID

Gemeente
Vijfheerenlanden



Hfd 5 uitwerking
kansrijke
ontwikkellocaties



Ontwikkellocatie
OV-Hub Lekbrug
& Beukenlaan



TopVorm



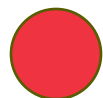
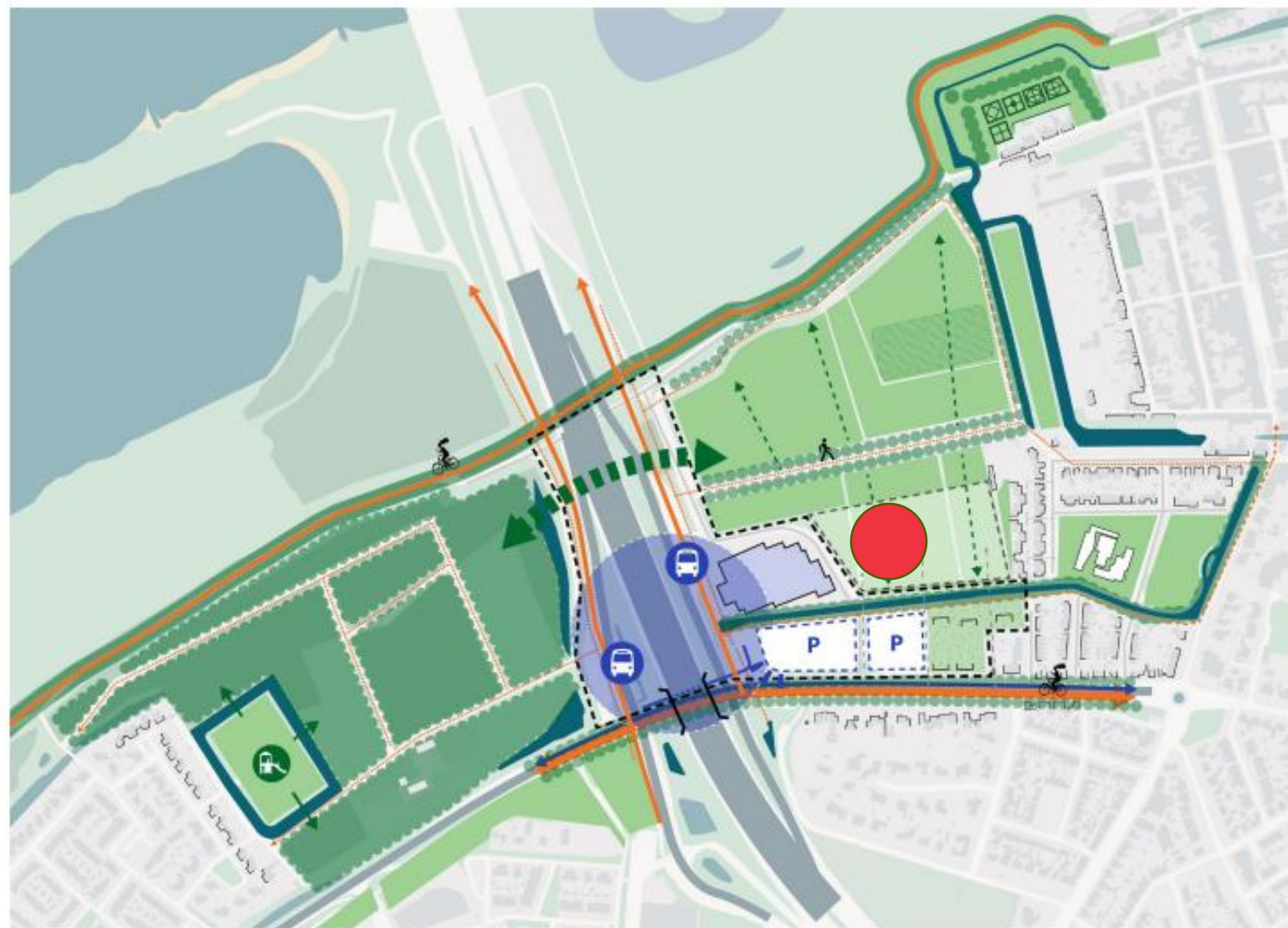
Beukenlaan Zuid

1. AANLEIDING - OMKADERING GEBIED

Legenda

- Verbinden omgeving Beukenlaan en Vlaanse Bos
- Conserveren openheid en versterken natuurwaarden omgeving Beukenlaan
- Ruimte voor recreatief/educatief programma
- Opwaarderen natuurinclusieve recreatieve trekpleister
- Historische routes waarborgen (Beukenlaan, Juffertjeslaan)
- Nieuwe wandel-/fietsverbinding naar de binnenstad langs de Zederik
- Zichtlijnen vanaf de Prinsbernard naar het landschap
- Integrale gebiedsontwikkeling
- ontwikkeling mogelijk mits voldoende maatschappelijk draagvlak
- Natuurinclusief en landschappelijke verdichten
- Comfortabele en veilige wandel- en fietsverbinding groene stadsas
- Doorontwikkeling OV-Hub als aantrekkelijk entreegebied
- Collectieve gestapelde parkeervoorziening
- Mogelijke transformatie van der Valk in de toekomst
- Adressen aan belangrijke structuren

Bron: Gebiedsvisie Vianen, januari 2025, p. 45



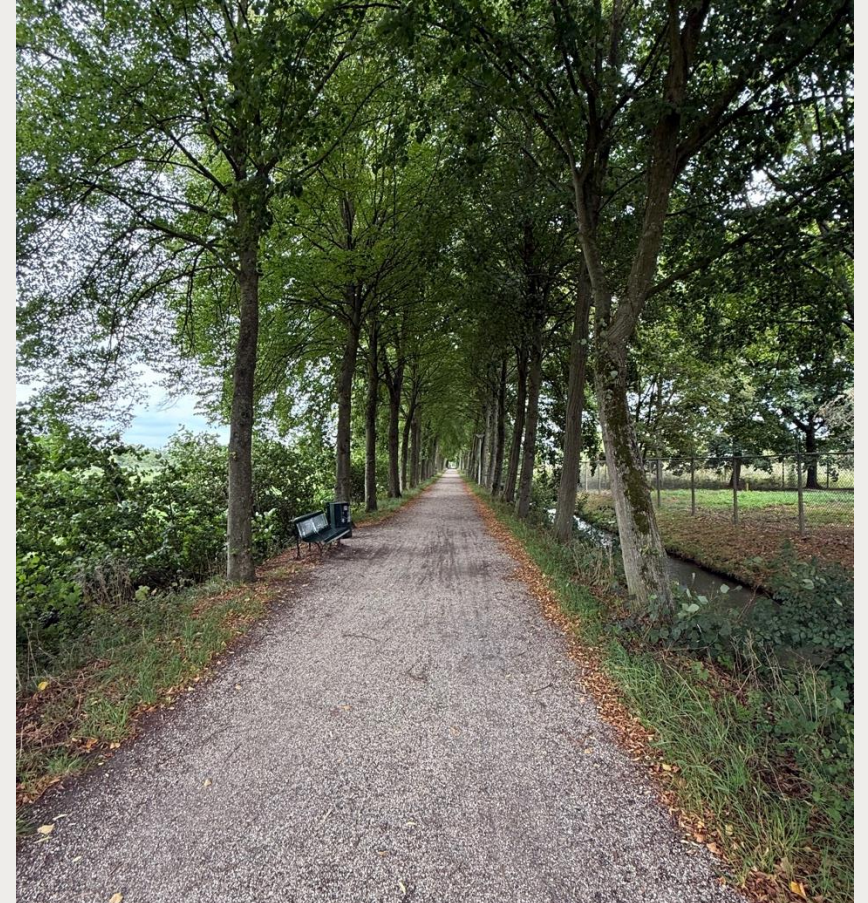
Ontwikkelgebied Beukenlaan Zuid



2. AMBITIES PROJECT BEUKENLAAN ZUID

TopVorm heeft de oprechte ambitie om een buurtje te ontwikkelen dat aansluit bij de ambities uit de recent vastgestelde gebiedsvisie en dat in lijn ligt met de wensen van de omgeving. Kijkend naar de ambities die voortvloeien uit de organisatieopgave, zijn er de volgende uitgangspunten en resultaten:

- Ontwikkelen van een toekomstbestendige wijk met woningen voor verschillende doelgroepen, o.a. starters en senioren.
- Verdeling woningen:
 - 30% sociale huur
 - 10% sociale koop
 - 27% middeldure huur of koop
 - 33% dure huur en koop
- Behoud en toevoegen van groen
- Aansluiten op cultuurhistorie van het gebied
- Een wijk die natuurinclusief is en waar duurzaamheid centraal staat.
- Een wijk met toekomstgerichte mobiliteitsoplossingen (OV-Hub)
- Een plan waarbij we actief participeren met de omgeving; input ophalen, terugkoppelen en aangeven wat wel/niet kan



PARTICIPATIE

OPGAVE, DOELSTELLINGEN, STRATEGIE,
DOELGROEPEN, NIVEAU, THEMA'S EN AANPAK



3. PARTICIPATIEOPGAVE

TopVorm vindt het van groot belang om een kwalitatief plan te maken dat aansluit bij de omgevingsvisie en dat in gesprek te doen met de omgeving én in goede samenwerking met gemeente Vijfheerenlanden. In het startdocument zal de participatie opgave als apart hoofdstuk worden opgenomen met de volgende uitgangspunten.

- Buurt betrekken bij de planvorming en ontwikkeling van de woningen (zie verdere uitwerking later in het plan voor participatieniveau).
- Transparantie en duidelijkheid over de kaders, eisen en ambities en de oprechte intentie om woningen en een buurt te ontwikkelen waar de directe omgeving en gemeente trots op zijn.
- In goede relatie met de directe omgeving, belanghebbenden en gemeente tot een plan te komen. Elkaar leren kennen en in verbinding zijn om zo een toegankelijke partner voor alle partijen te zijn om zorgen, vragen en ideeën te bespreken. En duidelijkheid te geven over de gespreksthema's.
- Het betrekken van woningzoekenden Vijfheerenlanden en vertegenwoordigende partijen voor deze doelgroep over de woningmarkt in Vianen.



We zien zowel de omwonenden als de woningzoekenden als belangrijke partij tijdens het participatietraject. Woningzoekenden zijn lastiger te definiëren en te benaderen.

(Bron: Draagvlakmeting, project Beukenlaan Vianen, Van Nimwegen)



4. PARTICIPATIEDOELSTELLINGEN

- **Een transparant en zorgvuldig proces:** duidelijke verwachtingen over het participatieproces, transparant over welke keuzes wel of niet. Duidelijkheid over het feit dat TopVorm de woningen ontwikkelt en een ontwerp maakt voor een specifiek afgebakend gebied.
- **Een beter plan:** door samen kansen te verkennen voor woningen voor inwoners van Vianen.
- **Een duurzame en positieve relatie:** vertrouwen tussen inwoners van Vianen, gemeente en TopVorm. Waarbij TopVorm laat zien dat zij als betrouwbare partner toegankelijk en benaderbaar is, oprecht wil horen wat inwoners en gemeente bezig houdt en daar – binnen de vastgestelde kaders – naar oplossingen zoekt & kansen verkent. TopVorm is niet een partij die eenmalig invliegt, maar ‘continu’ bereikbaar. Ook na de afronding van deze eerste stap.
- **Basis op orde:** informatie over proces, ambities, plannen en contactgegevens is toegankelijk en up-to-date. Dit door een omgevingsgerichte website.
- **Participatie** in lijn met de gemeentelijke participatie-regels.
- **Weerstand zien als betrokkenheid:** Weerstand is vaak een signaal dat een bepaalde stem, emotie, of perspectief niet gehoord is. TopVorm ziet dit als feedback, een manier om gelijkwaardig in gesprek te gaan en te luisteren.
- **Duidelijkheid over mate van participatie:** Welke partijen worden op welke manier betrokken. Wat ligt vast (kaders) en wat nog niet, waar ligt ruimte voor gesprek en wat zijn de gespreksthema's.



5. PARTICIPATIESTRATEGIE

*Gericht op kwaliteit, vertrouwen en samenwerking.
Geen vinkjes zetten, maar betekenisvolle interactie.*

- **Relatie opbouwen en verkennen van directe omgeving**
Met direct omwonenden en georganiseerde partijen gaan we in gesprek over sentiment en proces.
- **Meedenken over schetsontwerp**
We participeren concreet over het schetsontwerp. Met direct omwonenden en belanghebbenden focussen we op wat en hoe er dan gebouwd wordt.
- **Persoonlijke benadering & in verbinding**
Echt willen weten wat er leeft. Met belanghebbenden en direct omwonenden. Hierbij zetten we verschillende werkvormen in om goed in verbinding te komen van persoonlijke gesprekken tot kleine (inloop)bijeenkomsten.
- **Participatie laagdrempelig voor de bredere omgeving**
Online reageren en op specifieke tijdstippen inlopen.
- **Kansen benutten voor een gezamenlijk traject**
Waar zitten kansen voor woningen voor inwoners van Vianen, meer groen en een beter uitzicht.
- **Betrekken & samenwerken gemeente**
Gemeente als partner in dit proces. Samen werken met de ambtelijke organisatie. De gemeenteraad gedurende het proces informeren en waar mogelijk betrekken.
- **We zien weerstand als betrokkenheid**
Weerstand is vaak een teken van betrokkenheid. En een signaal dat een bepaalde stem, emotie of perspectief niet gehoord wordt. TopVorm staat open voor deze betrokkenheid met een luisterend oor.
- We **monitoren** wat er leeft in de omgeving en spelen daarop in, bijvoorbeeld door extra gesprekken.
- **Woningzoekenden Vijfheerenlanden een stem geven**
Via woningcorporaties, kennis-/zorginstellingen en woningzoekende zelf.



SAMEN IN GESPREK: KOMEN TOT EEN SCHETSONTWERP



TopVorm gaat in gesprek met direct belanghebbenden om tot een eerste schetsontwerp te komen. Vervolgens zal zij het eerste schetsontwerp en eventueel een aantal varianten hierop, met de direct belanghebbenden bespreken.

** Deze schets is illustratief*

6. DOELGROEPEN

OMWONENDEN

- Direct omwonenden
- Overige omwonenden
- Overige omgeving/omwonenden
- Woningzoekenden Vijfheerenlanden (starters, jongeren, terugkeerders, senioren)

BEDRIJVEN/GEORGANISEERDE PARTIJEN

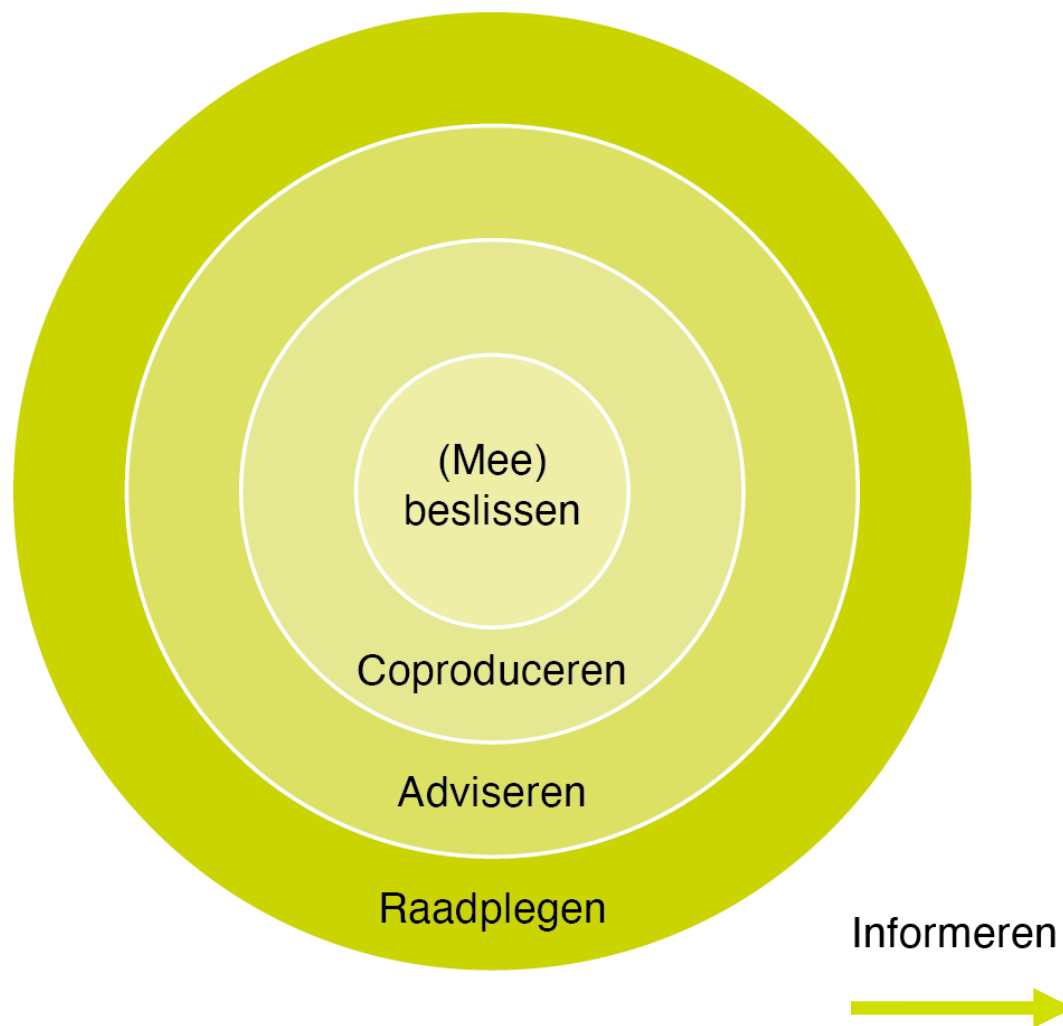
- Stichting Leefbaarheid Vianen
- Van der Valk
- IJvereniging De Bosbaan
- Scoutingvereniging
- Ondernemersvereniging
- Lokale media

MAATSCHAPPELIJKE ORGANISATIES

- Lekstede Wonen & corporaties
- Makelaars
- Kennisinstituten en diverse kennispartners

Uitgebreid overzicht in bijlage 2





7. PARTICIPATIENIVEAU

- **(Mee)beslissen:** TopVorm, gemeenteraad, college van burgemeester en wethouders
- **Adviseren:** Lekstede Wonen, direct omwonenden, Stichting Leefbaarheid Vianen, woningzoekenden Vijfheerenlanden
- **Raadplegen:** overige omwonenden, scouting, Ijsbaanvereniging, Hof van Brederode, Natuurvereniging, Van der Valk
- **Informeren:** bredere omgeving, media (lokaal)

TOELICHTING

- **(Mee)beslissen** – We nemen besluiten samen, binnen afgesproken kaders en wettelijke bevoegdheden.
- **Coproducteren** – We werken samen aan plannen of oplossingen.
- **Adviseren** – We vragen om advies dat zichtbaar wordt meegewogen.
- **Raadplegen** – We vragen om meningen, zorgen en ideeën.
- **Informeren** – We delen tijdig en duidelijk alle relevante informatie.



8. PARTICIPATIETHEMA'S SCHETSONTWERP

Extern

Vaststaand / weinig beïnvloedbaar

- **Woningcategorieën & verdeling** woningen – ligt vast
- **Aansluiting en ontsluiting**
- **Groenstructuur (basis)** – ligt vast in gebiedsvisie (Beukenlaan noord recreatief, groenvoorziening in wijk).
- **Gebiedsafbakening** – ligt vast, inclusief opbouw richting A2.

Beïnvloedbaar / in gesprek met omgeving

- **Type woningen & woonwensen** – doelgroepen (starters, senioren, terugkeerders, etc.).
- **Verkeer & mobiliteit** – verkeersdruk, ontsluiting, OV, deelmobiliteit.
- **Uitstraling & sfeer** – architectuur, beleving, leefkwaliteit.
- **Groen & recreatie** – inrichting openbaar gebied, speelplekken, “groen groeit mee”, uitstraling wijk. Ideeën meenemen als terugkoppeling naar gemeente.
- **Samenleven & participatie** – ideeën van bewoners meenemen bij de komst van de woningen.

Intern

Gemeente

- **Eigendom & afspraken met gemeente** – nog lopend, geen concrete afspraken over overname grond.
- **Inhoud startnotitie**



9. PARTICIPATIEAANPAK

VERKENNING houding directe omgeving

- **Stap 1: Open gesprek met direct omwonenden en belanghebbenden zoals Stichting Leefbaarheid Vianen (afgerond)**
 - 1-op-1 gesprekken
 - Hoe willen deze stakeholders meedenken en betrokken worden
 - Eerste inhoudelijke kansen en zorgen inventariseren

WAT EN HOE er gebouwd wordt

- **Stap 2: reageren op schetsontwerp**
 - Uitnodiging participatie, waaronder raadsleden
 - Keukentafelgesprekken (directe omwonenden, belanghebbenden: Van der Valk, Scoutingvereniging, Stichting Leefbaarheid Vianen en IJsbaanvereniging)
 - Centrale bijeenkomst – voor direct omwonenden, belanghebbenden, woningzoekenden Vijfheerenlanden en brede omgeving
 - Inloopmomenten, voor directe burens, woningzoekenden Vijfheerenlanden en bredere omgeving – binnenlopen tijdens twee momenten om snel reactie achter te laten of vragen te stellen
 - Online participatie - reageren op schetsontwerp en peiling woonwensen via projectwebsite (bredere omgeving)
- **Stap 3: concept plan & terugkoppeling**
 - Terugkoppelen wat we hebben opgehaald en hoe we dat hebben verwerkt



9. PARTICIPATIEAANPAK

Stap 1
(nov 2025)

Verkennde
Eén-op-één
gesprekken

Met directe
omwonenden
en belang-
hebbenden
(Van der Valk,
scouting,
ijsvereniging
de Bosbaan,
St. Leef-
baarheid)

Afgerond

Stap 2
(feb/mrt 2026)

Keukentafel-
gesprekken

Met directe
buren en
belang-
hebbenden
(Van der Valk,
scouting,
ijsver. de
Bosbaan. St.
Leefbaarheid)
+ Lekstede
Wonen en
grondeigenaar

Centrale
bijeenkomst

Met korte
plenaire
presentatie en
gesprekstafels
(directe en brede
omgeving)

Inloopmomenten

Op twee
dagdelen inlopen
zonder
aanmelden. Om
een reactie
achter te laten of
vragen te stellen.
(voor directe en
brede omgeving)

Online
communicatie en
participatie

Online reageren
op
schetsontwerp
en woonwensen
via de
projectwebsite
(voor brede
omgeving en
toekomstige
doelgroep)

Stap 3
(mrt/apr 2026)

Terugkoppelings-
bijeenkomst

Terugkoppelen
en toetsen wat
we hebben
opgehaald en
hoe we dit
hebben verwerkt
(voor directe en
brede omgeving)



COMMUNICATIE

UITGANGSPUNTEN, MIDDELEN EN KERNBODSCHAP



10. UITGANGSPUNTEN COMMUNICATIE

Algemene uitgangspunten

- Open, eerlijk en transparant informeren
- Toegankelijke & begrijpelijke informatie
- Pro-actief
- Tijdige en heldere terugkoppeling
- Aanspreekbaar, persoonlijk en toegankelijk
- Communicatie in naam van TopVorm
- Duidelijkheid over fase en proces
- Gelijke informatie voor iedereen

Volgorde communicatie

We volgen een vaste volgorde in onze communicatie. Eerst zorgen we dat iedereen intern goed geïnformeerd is, daarna richten we ons op direct betrokkenen en vervolgens op de bredere omgeving. Zo voorkomen we ruis en kunnen we helder en transparant communiceren.

- Intern gaat vóór extern
- Belanghebbend voor niet-belanghebbend
- Georganiseerd voor ongeorganiseerd
- Tijdige communicatie
- Verwachtingen en kaders helder
- Participatie in lijn met de Omgevingswet en participatieleidraad gemeente



11. COMMUNICATIEMIDDELEN

Een mix voor een zorgvuldig proces

Voor een zorgvuldig participatieproces is het belangrijk om een mix van communicatiemiddelen in te zetten. Bewoners en belanghebbenden verschillen in hun voorkeuren, beschikbaarheid en manier van informatie verwerken. Door meerdere kanalen te gebruiken, vergroten we de kans dat iedereen de ontwikkeling kan volgen en actief kan meedoen.

- Projectwebsite als centrale online hub met mogelijkheid informeren tot online communicatie en participatie inclusief mogelijkheid voor aanmelden voor mailingupdates.
- Updates via gerichte mailings (soort nieuwsbrief maar laagdrempeliger en persoonlijker), met niet alleen nieuws maar ook vervolgstappen/procesinformatie.
- Transparante verslagen van elk participatiemoment; actief naar deelnemers, ook beschikbaar voor geïnteresseerden.
- Bord op de locatie van Beukenlaan Zuid met webadres of QR naar projectwebsite.
- Benutten van communicatiekanalen van gemeente en lokale verenigingen (zoals scouting en de ijsbaan)
- Inzet sociale media of wijkplatformen voor bredere informatie.



12. ELEMENTEN KERNBOODSCHAP

- Gemeente Vijfheerenlanden heeft de gebiedsvisie Vianen vastgesteld. Met name ten zuiden van de Beukenlaan is in de gebiedsvisie benoemd als kansrijke ontwikkellocatie. **TopVorm** wil graag **ten zuiden van de Beukenlaan** de mogelijkheden voor een nieuw **buurtje verkennen**.
- Wij willen woningen maken met **voorrang voor de inwoners van Vianen**. Woningen voor verschillende doelgroepen, o.a. voor jongeren en ouderen. Voor mensen met verschillende inkomens. Dat willen we doen met aandacht voor de cultuurhistorie. En door samen met de omgeving na te denken over groen en de vormgeving van de openbare ruimte.
- Samen in gesprek over **ideeën en wensen** rondom dit nieuwe buurtje.
- Met als doel een fijne plek om te wonen. Een nieuw thuis.
- Meer groen en een **mooi openbaar gebied** teruggeven aan de directe burens en recreatieve bezoekers van het gebied.



BIJLAGEN



BIJLAGE 1: VRAAG NAAR WONINGEN, FEITEN EN CIJFERS

Woningmarkt in Vijfheerenlanden

- In 2024: **25.850 woningen**, waarvan 2/3 koop en 1/3 huur (voornamelijk corporaties).
- Prijzen stijgen fors: €5.107 per m² (Q2 2024) → €5.549 nu.
- **82% van de woningen wordt boven vraagprijs verkocht** (was 77% in Q2 2024).
- Grote druk op sociale huur en scheve vraag/aanbodverhoudingen.

Ouderen

- Beschikbaarheid geschikte seniorenwoningen is onvoldoende.
- Vijfheerenlanden scoort lager dan landelijk gemiddelde (5,7 vs. 6,1).
- Doorstroming is essentieel, maar **ouderen blijven vaak in eengezinswoningen (78,3% van het aanbod)**.
- Oplossingen: passende woningen (gelijkvloers, nabij zorg), verhuiscoaches, financiële voordelen.
- Toevoeging van seniorenwoningen (bijv. Beukenlaan) is belangrijk voor doorstroming.

Jongeren

- Hebben het moeilijk door hoge huren, onzekere contracten en dure koopsector.
- In 2024 wil **26,5% van de thuiswonende jongeren verhuizen maar kan dat niet** (2018: 7,7%).
- In Vijfheerenlanden wil 59,2% van de jongeren op zichzelf wonen (landelijk: 58,7%), maar slechts 12,5% lukt dat (landelijk: 14,1%).
- Veel jongeren moeten buiten de regio zoeken.
- Startende koopmarkt zeer negatief ervaren: 77% ziet zoektocht als zwaar, voor alleenstaanden vrijwel onmogelijk.

Verborgene woningzoekenden Vijfheerenlanden

- Kwetsbare groepen zoals **statushouders, daklozen, en mensen uit zorginstellingen** hebben extra hulp nodig.
- Vijfheerenlanden moet in 2025 **97 statushouders** huisvesten.
- Aantal daklozen stijgt (2022: 26,6k → 2023: 30,6k).
- Nieuwe tellingen (ETHOS-methode) tonen diverser beeld: ook veel vrouwen en kinderen dakloos.
- Deze groepen vallen vaak buiten reguliere huisvestingsafspraken.

Bron: Draagvlakverkenning, project Beukenlaan Vianen, Van Nimwegen 2025



BIJLAGE 2: DOELGROEPEN COMPLEET

Interne actoren

- **TopVorm Vastgoed B.V.** – initiatiefnemer, projectontwikkeling.
- **Leden klankbordgroep gebiedsvisie** – interne adviesgroep, belangrijke bron van input en draagvlak

Externe actoren: overheid & politiek

- **Gemeente Vijfheerenlanden (ambtelijk apparaat)** – vergunningverlening, kaders, beleid.
- **Gemeenteraad & wethouder RO** – politieke besluitvorming.
- **Provincie** – betrokken bij mobiliteit en regionale afstemming.
- **Waterschap** – mogelijk relevant bij dijkversterking en waterbeheer.
- **Politieke partijen** – bepalen koers in raad en verkiezingsprogramma's.
- **Wijkambassadeur en binnenstadmanager**

Externe actoren: omwonenden & bewoners

- **Direct omwonenden** (10 patiowoningen, tweekapper, vrijstaande woning) – sterk belang bij kwaliteit leefomgeving.
- **Overige omwonenden** (o.a. ten westen van

Pr. Julianalaan) – bredere buurtbelangen.

- **Overige omgeving/omwonenden** – betrokkenheid via participatiebijeenkomsten.
- **woningzoekenden Vijfheerenlanden (starters, jongeren, terugkeerders, senioren)** – toekomstige bewoners en belanghebbenden.

Bedrijven & instellingen

- **Van der Valk** – economisch belang (uitzicht, omgeving).
- **IJvereniging De Bosbaan** – belang bij behoud ruimte en samenwerking.
- **Scoutingvereniging** – idem, gebruik van terrein.
- **Stichting Leefbaarheid Vianen** – Komen op voor de belangen van de inwoners van Vianen.
- **Lokale makelaars** – inzicht in woningvraag en verkoopbaarheid.
- **ROC Midden Nederland** – mogelijk belang bij onderwijs, jongerenhuisvesting.
- **Media & publieke opinie**
- **Lokale media** – beïnvloeden beeldvorming in de gemeenschap.

- **OVV - ondernemersvereniging**

Maatschappelijke organisaties

- **Natuurverenigingen** – bescherming natuur en groen (o.a. Beukenlaan), bijvoorbeeld Natuur- en Vogelwacht de Vijfheerenlanden
- **Historische vereniging** – vooral betrokken bij noordelijk deel, gesprekspartner.
- **Hof van Brederode** – betrokken bij cultuurhistorie en landschap.
- **Wonen & corporaties:** Lekstede Wonen, Bindkracht VHL
- **Kennisinstituten**
- **Diverse kennispartners** – expertise op gebied van mobiliteit, woningbouw, participatie.



BIJLAGE 3:

GESPREKSTHEMA'S VERKENNENDE GESPREKKEN (stap 1)

We staan aan het begin van het participatieproces. Er ligt nog geen concreet ontwerp of plan. In deze fase willen we graag in een open en transparant gesprek ophalen hoe u naar het proces kijkt en welke aandachtspunten u belangrijk vindt voor een toekomstige ontwikkeling.

- Kennismaking
- Verwachtingen en samenwerking
 - Hoe kijkt u aan tegen het proces dat gestart wordt
 - Verwachting in de samenwerking
 - Wat vindt u belangrijk in de manier waarop we met elkaar communiceren
 - Hoe wilt u betrokken worden (vorm, frequentie, momenten)
 - Hoe het beste de buurt en andere belanghebbenden informeren en betrekken
- Proces en zorgvuldigheid
 - Wat betekent voor u een 'zorgvuldig' proces
 - Hoe kunnen we ervoor zorgen dat we verschillende belangen goed horen en meewegen
 - Suggesties voor vervolgstappen en werkvormen
 - Hoe kunnen we vertrouwen in het proces versterken
 - Andere personen of partijen die we zeker moeten betrekken

