



Participatierapport Herontwikkeling Nijverheidstraat 2 Zuidland

december 2025

VAN TOOR
Communicatie

chris
connecting

— met communicatie verbinden —

Inhoud

1. Aanleiding
2. Participatietraject
3. Participatiethema's -en niveaus
4. Participatieproces op hoofdlijnen
5. Resultaat
6. Nawoord

1. Aanleiding

Projectontwikkelaar Gebroeders Blokland is van plan aan de Nijverheidstraat 2 in Zuidland (gemeente Nissewaard) acht nieuwbouwwoningen te bouwen. Het plan omvat de sloop van het huidige garagepand en de bouw van vier vrijstaande woningen en vier twee-onder-één kapwoningen. Van Toor Communicatie en ChrisConnecting (hierna te noemen VTC & CC) zijn in dit kader verantwoordelijk voor de uitvoering van het participatietraject. Het doel van het traject is om de omgeving te betrekken bij de planvorming en waardevolle input op te halen voor het ontwerp- en ontwikkelproces.

december 2025

Diane van Toor

Van Toor Communicatie

&

Christel van Wee

ChrisConnecting

2. Participatietraject

Het participatietraject voor de herontwikkeling van Nijverheidstraat 2 in Zuidland vond plaats in de periode september tot en met november 2025. In deze periode is de website: www.participatie-nijverheidstraat.nl gelanceerd. Daarnaast hebben de volgende contactmomenten plaatsgevonden:

- Keukentafelgesprekken met directe burenen;
- Een inloopbijeenkomst op 11 november 2025;
- Vervolggesprek met directe burenen.

De vervolggesprekken zijn afgerond, met uitzondering van twee lopende gesprekken. Deze gesprekken hebben betrekking op individuele belangen en worden in overleg met de gemeente afzonderlijk voortgezet. De verdere uitwerking hiervan vindt plaats buiten het formele participatieproces.

Tijdens het traject zijn reacties verzameld via informatiepanelen, reactieformulieren, schriftelijke reacties en persoonlijke gesprekken. De opgehaalde reacties en aandachtspunten zijn gebundeld per thema en vervolgens besproken binnen het projectteam.

Doelen

Voor de start van het participatietraject hebben we een participatieplan opgesteld. Om tot dit plan te komen organiseerden VTC & CC een kick-off sessie met het projectteam. Het projectteam bestaat uit Gebroeders Blokland, gemeente Nissewaard en Ziggurat Architecten. Tijdens deze sessie hebben we een doel geformuleerd voor het traject.

Het doel van het participatietraject is bewoners en ondernemers uit de omgeving, toekomstige bewoners, stakeholders die betrokken zijn en/of zich betrokken voelen, te informeren over het planontwerp en te betrekken bij de verdere uitwerking van het plan. Hun kennis van deze leefomgeving is van grote waarde: zij kennen het gebied, de kansen en de knelpunten als geen ander. Door hun inzichten, suggesties en aandachtspunten mee te nemen, kan de projectorganisatie het plan beter afstemmen op de bestaande leefomgeving.

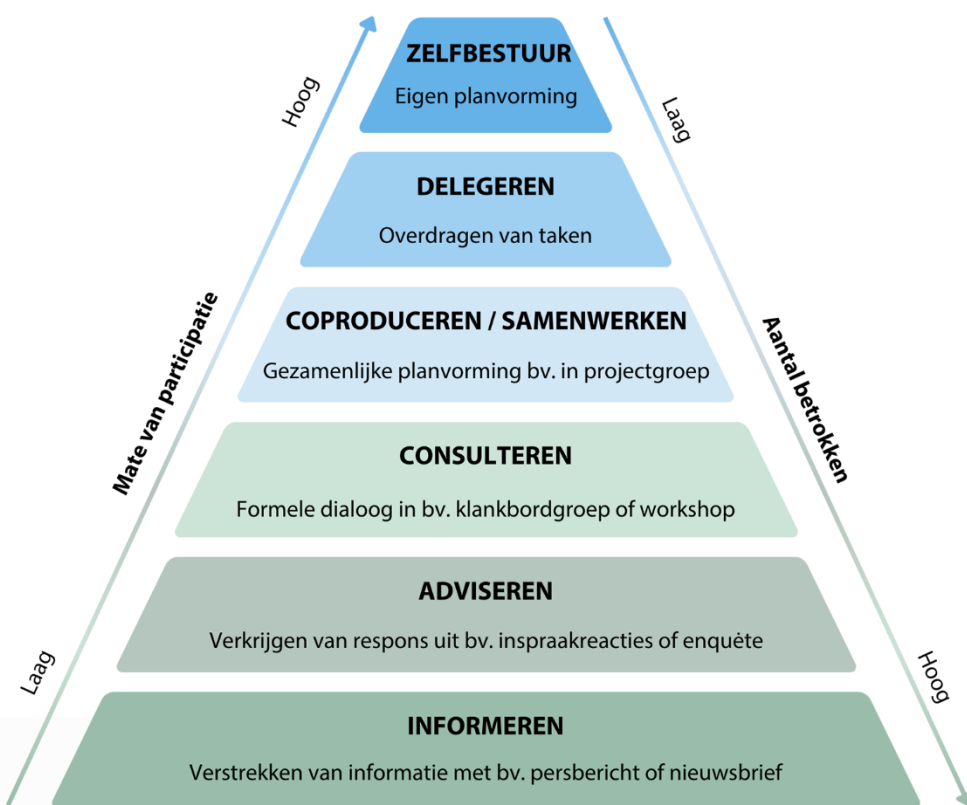
In het participatieproces voor het project 'Nijverheidstraat 2' werkten we met de niveaus: *informeren* en *adviseren*. Bij het niveau van informeren ligt de nadruk op het geven van informatie, zonder dat er directe invloed of inspraak van de betrokkenen wordt verwacht of gevraagd. Het doel is om transparantie te bieden en ervoor te zorgen dat iedereen op de hoogte is van relevante zaken. Bij adviseren gaat het er om dat doelgroepen op eigen initiatief met reacties, wensen en aandachtspunten kunnen komen. Maar ook wordt bij bepaalde onderwerpen juist om hun mening gevraagd.

Een belangrijk afgeleid doel is het versterken van de betrokkenheid van omwonenden, woningzoekenden en andere stakeholders. Door hen vanaf het begin actief te betrekken, streven we ernaar hun inzichten en zorgen te integreren, zodat het plan inhoudelijk verrijkt wordt. Zo hopen we het draagvlak te verbreden en het vervolgproces soepeler te laten verlopen.

3. Participatiethema's -en niveaus

Tijdens de participatie zijn de volgende thema's aan bod gekomen, met bijhorend participatieniveau.

Participatieniveau Thema	Informeren	Adviseren
Woonprogramma en woonvormen	V	
Stedenbouwkundige opzet en bouwhoogte	V	
Beeldkwaliteit en uitstraling	V	V
Groenvoorzieningen	V	V
Verkeer en parkeren	V	V



4. Participatieproces op hoofdlijnen

Projectwebsite

Het participatietraject is begin september 2025 gestart met de lancering van de projectwebsite: www.participatie-nijverheidstraat.nl. Op deze website is informatie opgenomen over het project en het participatietraject. Daarnaast konden geïnteresseerden via de website vragen stellen, contact opnemen en relevante participatiedocumenten raadplegen.

Één-op-één gesprekken

In september 2025 is in de directe omgeving een brief verspreid waarin het participatietraject werd aangekondigd en bewoners werden uitgenodigd voor een één-op-één gesprek. In deze brief werd verwezen naar de projectwebsite, waar men zich kon aanmelden om mee te denken over het participatietraject en de ontwikkeling. Gesprekken konden worden aangevraagd voor 29 september en 6 oktober en vonden plaats aan huis of op een nader afgesproken locatie. Op verzoek hebben daarnaast enkele vervolgesprekken plaatsgevonden op 4 en 11 november 2025.

Straatnaam	huisnummer	huisletter	postcode	woonplaatsnaam
Nijverheidstraat	19	a	3214CL	Zuidland
Nijverheidstraat	6		3214CL	Zuidland
Nijverheidstraat	8		3214CL	Zuidland
Stationsweg	9		3214VJ	Zuidland
Nijverheidstraat	2		3214CL	Zuidland
Stationsweg	7		3214VJ	Zuidland
Nijverheidstraat	3		3214CL	Zuidland
Willemstraat	10		3214CZ	Zuidland
Nijverheidstraat	1		3214CL	Zuidland
Nijverheidstraat	9		3214CL	Zuidland
Nijverheidstraat	17	a	3214CL	Zuidland
Willemstraat	4		3214CZ	Zuidland
Willemstraat	6		3214CZ	Zuidland
Nijverheidstraat	5		3214CL	Zuidland
Willemstraat	8		3214CZ	Zuidland

**verspreidingsgebied uitnodiging één op één gesprek h-a-h*

Uitnodiging informatiebijeenkomst

Begin oktober 2025 is een uitnodiging verstuurd naar een bredere omgeving voor de informatiebijeenkomst die op 11 november 2025 heeft plaatsgevonden. De directe omwonenden zijn hier tijdens de één-op-één gesprekken eveneens op gewezen. Daarnaast is een persbericht verzonden naar lokale media om de informatiebijeenkomst onder de aandacht te brengen. Dit persbericht is tevens gedeeld met de gemeente Nissewaard, met het verzoek dit via de gemeentelijke communicatiekanalen te verspreiden.



**verspreidingsgebied uitnodiging informatiebijeenkomst h-a-h*

In de één-op-één gesprekken zijn verschillende thema's besproken. De meest genoemde aandachtspunten zijn:

- Parkeerdruk: Bewoners geven aan dat in de omgeving momenteel al sprake is van een hoge parkeerbelasting. Zij vrezen dat de realisatie van het nieuwe woningen, ondanks parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden én de zeven bezoekersparkeerplaatsen, zal leiden tot een verdere toename van de parkeerdruk. Daarnaast wordt aangegeven dat het huidige parkeerterrein, dat nu wordt gebruikt door omwonenden maar in eigendom is van Blokland, mogelijk in de toekomst vervalt. Bewoners beschouwen dit als een risico voor de parkeerbalans in de buurt en spreken de wens uit dat de gemeente Nissewaard het parkeerterrein aankoopt om de parkeerdruk te verminderen.
- Hoogte van de woningen: men vindt de woningen in het plan erg hoog en geeft aan dat zij dit niet vinden passen in het straatbeeld.
- Privacy: met de hoogte van de nieuwe woningen maken sommige buurtbewoners zich zorgen om hun privacy, met name in hun tuin.
- Heien en bouwrouting. Men vraagt veelal naar de methodiek van het heien, in verband met de oudere woningen om het plan heen.

Informatiebijeenkomst

Op 11 november 2025 vond een informatiebijeenkomst plaats over de ontwikkeling van acht woningen aan de Nijverheidstraat 2 in Zuidland, georganiseerd door Gebroeders Blokland en de gemeente Nissewaard. Ongeveer veertig omwonenden en andere belangstellenden bezochten de inloopavond, waar het plan werd toegelicht aan de hand van informatiepanelen en waar vragen en reacties konden worden gedeeld.

De meeste aandachtspunten hadden betrekking op de hoogte en omvang van de woningen en de (toenemende) parkeerdruk in de omgeving. Ook werden alternatieve woningtypen voorgesteld, zoals kleinere, levensloopbestendige woningen, en is gewezen op het belang van voldoende en goed georganiseerde parkeergelegenheid. Daarnaast kwamen wensen naar voren voor betaalbare en sociale woningen voor jongeren en voor voorzieningen zoals een speeltuin. De reacties worden gewogen op haalbaarheid en indien mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Het verslag en de panelen zijn gedeeld via www.participatie-nijverheidstraat.nl.

5. Resultaat

Dankzij het participatietraject zijn alle omwonenden, ondernemers, geïnteresseerden en woningzoekenden op de hoogte gesteld van de plannen die er zijn voor Nijverheidstraat 2 (of in de gelegenheid gesteld).

Wat heeft de participatie opgeleverd?

Onderwerp	Vragen / aandachtspunten vanuit één-op-één gesprekken	Antwoord / reactie
Programma en aantal woningen	Hoeveel woningen worden gerealiseerd en is dit definitief?	Het plan bestaat uit 8 woningen. De eerder voorziene 2 woningen op het parkeerterrein zijn geschrapt.
Bouwhoogte	Is de bouwhoogte passend binnen het dorpse karakter?	Het plan is op 23 november 2021 besproken in de historische commissie en positief beoordeeld.
Hoogtebeleving directe burens	Wordt rekening gehouden met de directe omgeving?	In enkele gevallen is de situering van woningen binnen de mogelijkheden van het bouwvlak aangepast.
Aansluiting bestaande bebouwing	Sluit het plan aan op bestaande woningen?	Gelet op het binnenstedelijke karakter van de bouwlocatie is waar mogelijk getracht aansluiting te zoeken bij de bestaande bebouwing.
Privacy en inkijk	Ontstaat inkijk in tuinen/woningen?	Maatregelen zoals opschuiven woningen, en aanplanten van hagen en leibomen zijn voorgesteld.
Bezonnig	Leidt het plan tot verlies van zonlicht?	Voor specifieke situaties wordt een bezonningsstudie uitgevoerd.
Parkeerdruk omgeving	Hoe wordt omgegaan met bestaande parkeerdruk?	Wordt besproken met de gemeente.
Parkeerterrein Blokland	Blijft het parkeerterrein beschikbaar?	Het parkeerterrein blijft voorlopig nog beschikbaar. Er wordt onderzocht wat hiermee gaat gebeuren in de toekomst. Ook lopen er gesprekken met de gemeente over mogelijke overname.
Parkeren binnen plan	Is het aantal parkeerplaatsen voldoende?	We houden ons aan de parkeernorm met 2 parkeerplaatsen per woning en 7 bezoekersplaatsen in het plan.
Bouwmethodiek	Hoe wordt geheid en schade voorkomen?	Trillingsarm heisysteem met vooraf een 0-meting voor trillingsgevoelige bebouwing in de omgeving.
Planning	Wat is de planning?	Start verkoop: 2e helft 2026. Start bouw: 1e helft 2027.

6. Nawoord

Van Toor Communicatie en ChrisConnecting bedanken alle deelnemers aan het participatieproces voor hun betrokkenheid en inbreng. De opgehaalde reacties, vragen en ideeën vormen een waardevolle basis voor de verdere planvorming. Waar mogelijk worden zorgen en aandachtspunten meegenomen in de verdere uitwerking en eventuele aanpassing van het ontwerp.

Het participatietraject is uitgevoerd conform het participatiebeleid van de gemeente Nissewaard. De gemeente was gedurende het traject betrokken en is gesprekspartner voor onderwerpen die buiten de directe invloedssfeer van de ontwikkelaar vallen, zoals het bredere parkeerbeleid.

Gebroeders Blokland blijft belanghebbenden informeren via de projectpagina. Indien nodig worden individuele gesprekken voortgezet. Met dit participatietraject is de formele participatiefase afgerond.



06 53 47 27 84

diane@vantoorcommunicatie.nl

www.vantoorcommunicatie.nl

06 23 08 05 19

info@chrisconnecting.nl

www.chrisconnecting.nl