



Wezep, maart 2025

Betreft: bouwplan "Thuis in de Bulten"

Een aantal initiatiefnemers hebben het plan om op de locatie van De Bulten 4 in Wezep bijgaand bouwplan te ontwikkelen. We willen u met dit overzicht graag tijdig informeren over de plannen.

Wilt u meer informatie of heeft u onverhoopt bezwaar tegen deze plannen, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Heeft u geen bezwaar tegen deze ontwikkeling, wilt u ons dat dan ook laten weten? U kunt mij bereiken op 06 – 55 33 53 69.

Met vriendelijke groet,

Hans het Lam
Registermakelaar / Registertaxateur

Voorlopig verslag buurtparticipatie “Thuis in de Bulten”

Naar aanleiding van de lopende ontwikkeling van het project rond De Bulten 4 in Wezep zijn de direct omliggende burens door ons geïnformeerd, voor zover er contact kon worden gekregen. Hieronder volgt een kort verslag:

De heer [REDACTED] Wiardi Beckmanstraat [REDACTED], Wezep

Heeft geen bezwaar tegen de plannen.

De heer [REDACTED] Abraham Kuyperhof [REDACTED], Wezep

Heeft een overzicht van het project in ontvangst genomen. Op het eerste gezicht gaf hij aan niet meteen tegen het plan te zijn maar wilde er zich nog wel in verdiepen.

De heer en mevrouw [REDACTED] De Bulten [REDACTED] Wezep

In eerste aanleg geïnformeerd door middel van een overzicht van het plangebied. Kort daarna is er een afspraak geweest omdat men bezwaar heeft tegen het plan. In dit gesprek bleek dat men niet zozeer tegen het geheel van de ontwikkeling bezwaar heeft maar vooral tegen de bouw van de meest rechtse woning. De bewoners zijn bang dat dit invloed heeft op hun woongenot en privacy en dat de nieuwe woning een dusdanige schaduw veroorzaakt dat dit nadelig is voor hun woning/tuin.

Er is een tweede afspraak geweest waar men aangaf alle middelen in te zullen zetten om de bouw van de genoemde woning tegen te houden.

Abraham Kuyperhof [REDACTED], Tilanusstraat [REDACTED], Noordsingel [REDACTED] zijn door middel van een overzicht van de plannen door ons schriftelijk geïnformeerd met het verzoek om ons te melden of men er wel of geen bezwaar tegen heeft.

Bijlage 2: Aanvullende notie burenparticipatie en reactie op reacties van omwonenden

Project: 'Thuis in de Bulten'

Inleiding:

Allereerst dank voor het toesturen van de zienswijze zoals bij u ingediend door bewoners woonachtig aan de Abraham Kuiperhof ■ te Wezep en de Bulten ■. Door middel van dit schrijven zullen we u nader informeren over de door ons uitgevoerde burenparticipatie en een reactie onzerzijds op de ingediende zienswijzen.

Inhoudelijke reactie:

In aanloop naar het indienen van een vergunningaanvraag heeft één van de initiatiefnemers regelmatig contact gehad met de bewoners woonachtig aan de Bulten ■ over de toekomstige plannen. Nadat het basisontwerp gereed was zijn omwonenden (zie bijlage) bezocht om ze te informeren over de plannen. Bij afwezigheid is een 2^e poging gedaan. Bij herhaalde afwezigheid is een situatietekening achtergelaten met een begeleidend schrijven waarin verzocht werd om bij vragen of opmerkingen contact op te nemen.



Bewoners van de Abraham Kuyperhof ■ hebben alle mogelijke bezwaren van omwonenden naar ons idee wel duidelijk op een rij gezet.

De initiatiefnemers hebben er begrip voor dat verandering van de omgeving vragen of bedenkingen kan oproepen. Maar ze zijn ook van mening dat de locatie zich er goed voor leent om in een halfopen bebouwingsbeeld woningen toe te voegen. Op een oppervlakte van ca. 4.650 m² wordt ca. 460 m² bebouwing toegevoegd. Gezien de medewerking die de gemeente in principe wil verlenen aan het initiatief wordt de mening van de initiatiefnemers gedeeld.

Onderstaand de reflectie vanuit de initiatiefnemers op de door bewoners van de Abraham Kuyperhof ■ ingediende zienswijze.

1. De bestemming 'agrarisch' is bij de vaststelling van het bestemmingsplan vastgesteld op het toenmalige gebruik. In feite een overblijfsel van de bestemming zoals die eerder voor nagenoeg geheel Wezep Noord gold. Van het open landschap is reeds sinds de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw al geen sprake meer.
2. Gelet op de positionering van de woningen op de kavels is er nauwelijks tot geen sprake van schaduwwerking op omringende percelen. Gelet op afstanden van de nieuw te bouwen woningen tot bestaande woningen is van 'inkijk' nagenoeg geen sprake.

Door de toename met 5 extra woningen zal er inderdaad sprake zijn van enige verkeerstoename. De woningen op De Bulten 2 en 2A zullen daar mogelijk enige hinder van ondervinden omdat het meeste verkeer dit weggedeelte van ca. 125 meter zal gebruiken van en naar de Noordsingel. De toename zal overigens niet in verhouding staan met het verkeer wat nu op de 20 meter verder gelegen Noordsingel passeert.

Bouwverkeer zal inderdaad enige tijd voor mogelijke overlast zorgen zoals dat ook tijdens de bouw van Wezep Noord aan de orde is geweest.

De relatief geringe toename van bebouwing zal nauwelijks van invloed zijn op de flora en fauna temeer omdat het grootste deel van het perceel nu weiland is.

Door het toevoegen van beplanting en nestvoorzieningen zal het effect eerder gunstig dan ongunstig zijn voor de flora en fauna.

3. Voor de waterhuishouding in Wezep Noord is het perceel van ondergeschikt belang gelet op de hoogte van de wegen die als drempels om het perceel liggen. Op het terrein zal een wadi gemaakt worden zodat voorzien wordt van afvoer van hemelwater op eigen terrein en ook van hemelwater wat op de straat valt aan de Noordzijde van het perceel.
4. Het huidig perceel is geheel privé eigendom en heeft geen openbare functie. Door het toevoegen van bebouwing en beplanting zal het gebied aan kwaliteit winnen. De

wensen vanuit de gemeente Oldebroek zijn betrokken in de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan, onder andere voor wat betreft de type woningen. Maar uiteraard kun je daarover van mening verschillen.

5. Zie inleiding en inhoudelijke reactie.
6. Zie beantwoording onder ad 7.
7. 6/7 Gezien de relatief geringe omvang van het project is een milieueffectrapportage niet van toepassing. Wel is een quickscan flora en fauna, verkennend bodem- en archeologische onderzoek, geluid- en stikstofonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van de onderzoeken vormen, binnen de kaders van de huidige regelgeving, geen belemmering voor het initiatief. Wat betreft het aantal aan te leggen parkeerplaatsen dient iedere initiatiefnemer zich te houden aan de regels die de gemeente Oldebroek daarvoor gesteld heeft. Voor een vrijstaande woning is dat 2,3 parkeerplaatsen. Dit dient naar boven afgerond te worden; dus wordt het 3 parkeerplaatsen per woning.
8. De Omgevingsvisie 2030 onderstreept inderdaad het belang van gras, groen, ruimte en water. Daarnaast geeft ze ook aan dat inbreiding gaat vóór uitbreiding en dat het belangrijk is om levensloopbestendige woningen toe te voegen nabij voorzieningen.

Een ieder in ons land of, dichterbij huis, in onze gemeente heeft de mogelijkheid om plannen te maken en te laten toetsen. De noodzaak van extra woningen is ook al wel aangetoond. Dat een nieuw initiatief in de omgeving een gevoel geeft van 'moeten inschikken' is duidelijk. Het streven van de initiatiefnemers is dat het in ruimtelijke zin een mooi geheel wordt en dat omwonenden er in de aanlegfase en 'bewoningsfase' zo min mogelijk hinder van ondervinden. Daarom zijn allerlei onderzoeken gedaan en voldoen de uitkomsten aan geldende regelgeving. Met een bebouwingsdichtheid van minder dan 20% van het perceeloppervlak, hoopt de initiatiefnemer met deze planopzet de omwonenden tegemoet te zijn gekomen.