

Participatieverslag bestemmingsplanwijziging Groote Woldweg 16

juli 2022



Doel Participatietraject

Prins Project hecht waarde aan de input van omwonenden en overige belanghebbenden, daarom is het participatietraject zorgvuldig opgepakt en zijn belanghebbenden tijdens de planvorming betrokken bij de ontwikkeling. Met de verkregen input uit de participatieprocedure komen wij gezamenlijk tot een beter plan.

Werkwijze

Gedurende kwartaal 2 van 2022 zijn er diverse contactmomenten geweest met belanghebbenden. Op 1 april 2022 is een uitnodiging voor de informatieavond bezorgd bij alle direct omwonenden (zie bijlage I voor een overzichtskaart), de als bijlage II toegevoegde brief is destijds bezorgd. Tijdens deze avond is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk op de voorliggende plannen te reageren. Vervolgens hebben er diverse vervolggesprekken plaatsgevonden. Onderstaand een overzicht van alle contact- en overlegmomenten waar input is verzameld.

Moment	Participanten	Toelichting
April 2022	Direct omwonenden	Informatieavond voor omwonenden georganiseerd in De Heerdt
Mei 2022	Hervormde gemeente (dorpskerk)	Bouwplannen gepresenteerd aan de commissie beheer van de Hervormde gemeente Oosterwolde
Juni 2022	Persoonlijke gesprekken belanghebbende	Naar aanleiding van de gepresenteerde plannen in april 2022

Resultaten

Tijdens de informatieavond medio april 2022 waren de initiatiefnemers en de architect van het plan aanwezig om het gesprek aan te gaan. Het bouwplan is gepresenteerd middels een video en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om het gesprek aan te gaan met initiatiefnemers of een schriftelijke reactie in te leveren. De uitnodiging is bezorgd bij ruim 30 adressen, de bewoners van 8 adressen hebben de informatieavond bezocht. Daarnaast is er met twee partijen een persoonlijk overleg gevoerd, namelijk met de commissie beheer van de Hervormde gemeente Oosterwolde en met een directe buurman.

Tijdens de informatieavond is er door aanwezigen positief gereageerd op de voorliggende plannen. Schriftelijk zijn er een tweetal reacties ingediend met complimenten voor het plan. Ook zijn er kritische vragen gesteld. De voornaamste onderwerpen betroffen de ontsluiting van de nieuwe woningen en de bouwhoogte. Initiatiefnemers hebben toegelicht dat de hoofdvorm van de te ontwikkelen woningen bestaat uit één bouwlaag voorzien van kap. De maximale nok- en goothoogten zijn overeenkomstig de nieuwbouwwoningen op perceel Groote Woldweg 12-14. Ten aanzien van de ontsluiting en parkeren hebben initiatiefnemers toegelicht dat de woningen worden ontsloten op de nog te realiseren weg naar het Hart van Oosterwolde. Parkeren vindt deels op eigen terrein en deels in het openbaar gebied plaats, initiatiefnemers hebben dit aangetoond middels tekeningen.

In mei 2022 zijn de plannen aan de commissie beheer van de Hervormde gemeente Oosterwolde gepresenteerd. Als mogelijke participant in deze ontwikkeling (vanwege gezamenlijke ontsluiting) is de Hervormde gemeente in de voorliggende jaren ook betrokken geweest bij de eerste ideeën voor deze ontwikkeling. Diverse leden van de commissie beheer hebben vragen gesteld over het plan. Onderwerpen die deze avond naar voren kwamen waren erfafscheiding en de positionering van het bouwvlak op het perceel. Hierover zijn partijen het gesprek aangegaan en heeft initiatiefnemer het een en ander toegelicht.

Daarnaast is er met de Hervormde gemeente Oosterwolde gesproken over een gezamenlijke in- en uitrit. De gemeente Oldebroek heeft samen met Prins Bouw vanuit project Het Hart van Oosterwolde de toezegging gedaan dat de Hervormde gemeente Oosterwolde in de toekomst mag ontsluiten op de nieuw te realiseren weg. Initiatiefnemers hebben een voorstel uitgewerkt en voorgelegd aan de commissie beheer hoe deze gezamenlijke in- en uitrit kan worden uitgewerkt binnen de ontwikkeling van de voorliggende zes woningen. Na intern overleg heeft de Hervormde gemeente Oosterwolde aangegeven een gezamenlijke in- en uitrit bij nader inzien niet wenselijk te vinden, hier is rekening mee gehouden in de verdere uitwerking van dit plan.

Ook met de eigenaar van het perceel Groote Woldweg 14a is persoonlijk afgesproken. Voorafgaand aan de afspraak is op verzoek de toekomstige situatie van perceel Groote Woldweg 14a in de situatietekening weergegeven. Deze tekeningen zijn met initiatiefnemer aan tafel doorgenomen, evenals de 3D impressies en video van de toekomstige situatie. De eigenaar gaf aan dat hij hier is komen wonen met zijn gezin om in de luwte achter op het perceel te kunnen wonen. Dit is nog steeds het basisuitgangspunt. Planontwikkeling in de buurt van zijn perceel doet afbreuk aan dit uitgangspunt. Wel gaf de eigenaar aan niet direct ontevreden te zijn over de massa, de architectuur en de algehele inpassing van het plan in de omgeving.

Op basis van de situatietekening kon er onvoldoende bepaald worden wat de mate van inijk is vanuit de dakkapellen van de nieuwe woning van Groote Woldweg 16. Hiervoor zijn na afloop van het gesprek extra visualisaties laten maken en toegestuurd, ter verduidelijking. Verder is overeengekomen dat gezamenlijke erfafscheidingen voor rekening van initiatiefnemer gerealiseerd worden

De eigenaar van het perceel Groote Woldweg 14a mag op een strook van zo'n 6 meter aan de oostkant van zijn perceel geen bijgebouwen plaatsen, dit is geregeld middels een bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' binnen zijn bestemmingsplan. Een deel van de oorspronkelijke is verkocht aan initiatiefnemer en wordt herbestemd (kadastraal perceel 3399) zodat dit perceel in de toekomst kan worden gebruikt als achterpad/achtertuin voorzien van eventuele bijgebouwen. Uitgangspunt van de eigenaar is daarom dat de betreffende bouwaanduiding komt te vervallen. In de toekomstige situatie is er ter plaatse van deze strook namelijk geen reden meer voor het uitsluiten van bijgebouwen.

De afspraken tussen de eigenaar van het perceel Groote Woldweg 14a en initiatiefnemers zijn onderling vastgelegd. Als partijen de afspraken nakomen zoals uitgewerkt heeft de eigenaar van het perceel Groote Woldweg 14a geen bezwaar tegen te voorliggende plannen.

Bijlage I Overzicht omwonenden plangebied



Bijlage II Brief omwonenden plangebied



Nijverheidsweg 20
8084 GW 't Harde
Telefoon 0525-653211
Internet www.prinsbouw.nl
E-mail info@prinsbouw.nl

Bankrelatie Rabobank Harderwijk
IBAN NL 37 RABO 0354 6862 91

BTW nr. 8131.99.001.B01
KvK nr. 08122166

Aan de bewoner(s) van dit pand

't Harde, 1 april 2022

Betreft : Uitnodiging informatieavond 6 nieuwbouwwoningen nabij het Hart van Oosterwolde

Geachte heer, mevrouw,

Samen met familie [REDACTED] zijn wij voornemens 6 nieuwbouwwoningen te ontwikkelen georiënteerd op de toekomstige ontsluitingsweg van het Hart van Oosterwolde. Het projectgebied bevat het perceel van de familie [REDACTED], een klein deel van de parkeerplaats van de Dorpskerk en diverse percelen van Prins Project. Voor een overzichtskaart van het projectgebied verwijzen wij u naar de bijlage bij deze uitnodiging.

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure betrekken wij u, als direct omwonenden, bij deze ontwikkeling. Wij nodigen u graag uit voor een informatieavond. **Maandagavond 11 april 2022** bent u van harte welkom in De Heerdt. Er is deze avond **tussen 19:00 uur en 20:00 uur** vrije inloop waarbij u de gelegenheid wordt geboden met initiatiefnemers in gesprek te gaan, de gewenste situatie en impressies te bekijken en uw reactie achter te laten.

Indien u 11 april verhinderd bent is het mogelijk om de informatie digitaal op te vragen via onderstaande contactgegevens, na afloop van de informatieavond sturen wij u de stukken digitaal toe. Een persoonlijke afspraak is ook mogelijk, hiervoor kunt u eveneens contact opnemen via onderstaande contactgegevens.

Wij hopen u 11 april aanstaande te ontvangen in De Heerdt. Bij vragen kunt u ons telefonisch bereiken via 0525 - 653211 of per mail via [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

Prins Project B.V.



Projectontwikkelaar

Bijlage: kadastrale situatie projectgebied