

Participatierapport **Stationsweg 17-19, Wezep**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

November 2023

Definitief

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	ONTWIKKELING	3
HOOFDSTUK 2	PARTICIPATIETRAJECT	5
2.1	PARTICIPATIE	5
2.2	PARTICIPATIEVORM	5
2.3	RESULTATEN INLOOPAVOND	7
HOOFDSTUK 3	VERVOLGPROCES	9
BIJLAGEN	10	
BIJLAGE 1	UITNODIGING	11
BIJLAGE 2	POSTERS	12
BIJLAGE 3	REACTIEFORMULIEREN	13

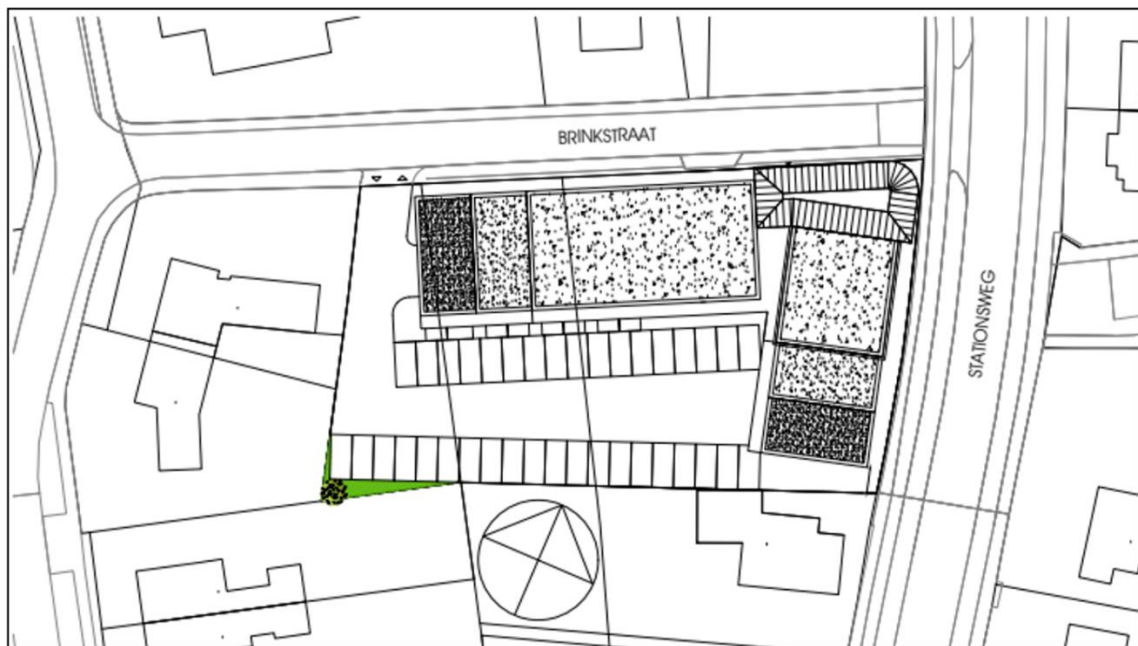
HOOFDSTUK 1 ONTWIKKELING

De opdrachtgever 'Europa Have' heeft plannen om op de locatie aan de Stationsweg 17-19 in Wezep een appartementencomplex te realiseren, voorheen was hier onder andere een Welkoop vestiging gevestigd. Concreet bestaat het appartementencomplex uit 33 appartementen. Het appartementengebouw is geprojecteerd op de hoek van de Stationsweg en de Brinkstraat, waarbij de voorgevels op de genoemde wegen staan georiënteerd. De 33 te realiseren appartementen worden verdeeld over vier bouwlagen. De appartementen zijn levensloopbestendig aangezien het appartementencomplex met een lift wordt uitgevoerd. Daarnaast wordt op het eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte. Er worden in totaal 57 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het geheel wordt ontsloten op de Brinkstraat.

Het complex bestaat uit een begane grond met zes appartementen en deels overkapte parkeerplaatsen. De begane grond bestaat dus deels uit bebouwing en deels wordt er op de begaande grond geparkeerd onder de bebouwing. Tevens wordt er een gezamenlijke berging voor fietsen gerealiseerd. De entree is aan de Brinkstraat waar via een trap of lift de appartementen zijn te bereiken. Op de eerste verdieping zijn elf appartementen voorzien. Op de tweede verdieping zijn negen appartementen voorzien. Op de derde verdieping zijn zeven appartementen voorzien. De appartement variëren in oppervlakte van 81 m² tot 95 m².

In overeenstemming met de wensen van de gemeente is het essentieel dat er participatie plaatsvindt in dit project. Europa Have heeft de buurtbewoners en de gemeente betrokken en geïnformeerd over het planvoornemen via een participatieproces. In voorliggend rapport is beschreven hoe het participatieproces is verlopen.

In afbeelding 1.1 is de gewenste situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven. In afbeelding 1.2 zijn impressies van de gevelaanzichten van het gewenste appartementengebouw weergegeven.



Afbeelding 1.1: Impressie bovenaanzicht appartementencomplex (Christian Wiegers)



Afbeelding 1.2: Impressie appartementencomplex voor- en achterzijde (Christian Wiegers)

HOOFDSTUK 2 PARTICIPATIETRAJECT

2.1 Participatie

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben een aanzienlijke impact op de levenskwaliteit, het milieu en onze beleving van steden en dorpen. Het is daarom van cruciaal belang om burgers, belanghebbenden en gemeenschappen actief te betrekken bij het plannen en vormgeven van deze ontwikkelingen. Participatie biedt tal van voordelen:

- Participatie stelt burgers in staat om hun stem te laten horen en bij te dragen aan beslissingen die van invloed zijn op hun leefomgeving. Dit draagt bij aan de legitimiteit van de besluitvorming en voorkomt dat besluiten top-down worden opgelegd.
- Het betrekken van diverse perspectieven kan leiden tot innovatieve en creatieve oplossingen voor complexe stedelijke en ruimtelijke uitdagingen. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben vaak uiteenlopende sociale, economische en ecologische gevolgen. Door participatie kunnen verschillende belanghebbenden hun perspectieven delen wat bijdraagt aan het nemen van evenwichtige beslissingen. Dit helpt bij het verminderen van negatieve gevolgen en het maximaliseren van positieve impact.
- Burgers en gemeenschappen hebben vaak een diepgaand begrip van hun lokale omgeving en kunnen waardevolle inzichten verschaffen over hoe deze te behouden en te verbeteren. Participatie maakt het mogelijk om duurzame ontwikkelingen te plannen en te streven naar een leefbare omgeving voor huidige en toekomstige generaties. Gemeenschappen kunnen nieuwe ideeën aandragen die anders over het hoofd zouden worden gezien.
- Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen vaak conflicten veroorzaken als belanghebbenden zich niet gehoord voelen. Participatieprocessen bieden een platform om zorgen en belangen op een constructieve manier te uiten, waardoor conflicten worden verminderd. Dit zorgt ervoor dat zorgen en belangen in een vroeg stadium worden aangepakt, waardoor het besluitvormingsproces efficiënter wordt. Participatie geeft mensen het gevoel invloed te hebben op hun omgeving en de toekomst ervan, wat het vertrouwen in het bestuur vergroot en actieve betrokkenheid bij gemeenschapsaangelegenheden stimuleert.

Kortom, participatie in ruimtelijke ontwikkelingen is van essentieel belang om eerlijke, duurzame en leefbare stedelijke en landelijke gebieden te creëren. Het vergroot de democratische legitimiteit van besluitvorming, bevordert betrokkenheid en draagt bij aan de leefbaarheid.

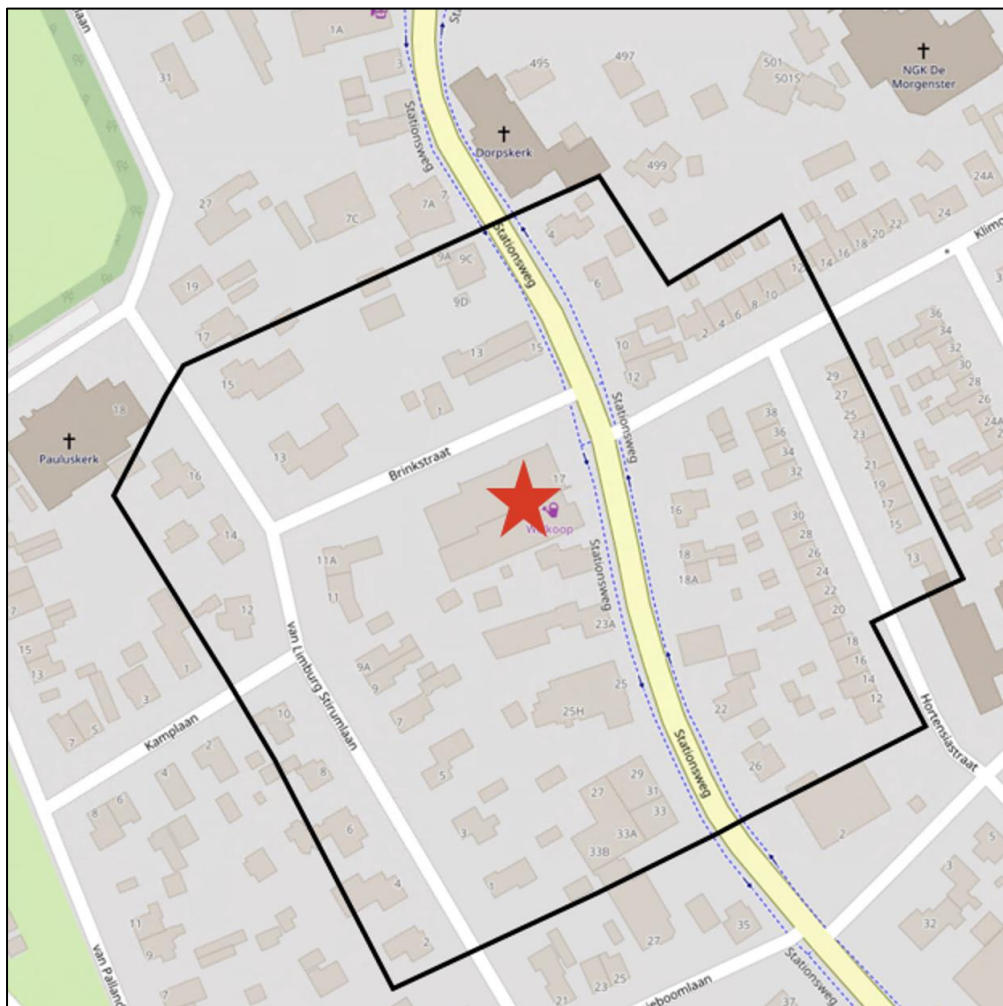
Participatie in ruimtelijke ontwikkelingen kent diverse benaderingen met uiteenlopende niveaus van betrokkenheid en impact. Aan de ene kant bestaat 'informele participatie', waarbij gemeenschappen op de hoogte worden gebracht van plannen, maar hun invloed beperkt blijft. Dit kan variëren van het verstrekken van informatie via nieuwsbrieven tot openbare bijeenkomsten. Aan de andere kant is er 'consultatieve participatie', waarbij burgers de kans krijgen om hun mening te geven, maar de uiteindelijke besluitvorming in handen blijft van experts of beleidsmakers. 'Samenwerkende participatie' gaat nog een stap verder door burgers actief te betrekken bij het besluitvormingsproces, waarbij hun inbreng serieus wordt genomen en meegenomen in de uiteindelijke besluiten. De meest diepgaande vorm is 'empowerment participatie', waarbij gemeenschappen volledig betrokken zijn bij het nemen van beslissingen, waardoor ze de controle hebben over hun eigen ontwikkeling.

2.2 Participatievorm

Op 8 november 2023 is een inloopavond gehouden voor het project aan de Stationsweg 17-19 in Wezep, specifiek bedoeld voor de omwonenden van het plangebied. Voorafgaand aan de bijeenkomst zijn de omwonenden geïnformeerd via een verspreide folder (bijlage 1). In voorliggend geval is ervoor gekozen om de bewoners van de adressen binnen de zwarte contour op afbeelding 2.1 uit te nodigen voor deze inloopavond. De omwonenden hebben een direct belang bij de ontwikkeling op Stationsweg 17-19 vanwege hun nabijheid

tot de locatie. De nabijheid beperkt zich bijvoorbeeld door zicht of mogelijke hinder van de toename in verkeersgeneratie. Tijdens deze participatieve avond kregen de aanwezigen de kans om actief kennis te nemen van het project en daarbij hun zorgen of suggesties te delen. Naast interactie met de aanwezige planoloog, architect en ontwikkelaar werden vier informatieposters (bijlage 2) gepresenteerd met de onderwerpen: 1) Het initiatief, 2) Stedenbouwkundig ontwerp, 3) Openbare ruimte en 4) Planologische procedure. Het plan en deze posters boden een basis voor vragen en discussies. Naast de gelegenheid om vragen en opmerkingen te delen tijdens de inloopavond, kregen omwonenden de mogelijkheid om anoniem schriftelijk suggesties, vragen of opmerkingen kenbaar te maken via een reactieformulier. De bijeenkomst vond plaats in het Multifunctioneel Centrum De Brinkhof in Wezep, een lokale locatie die een informele en open uitwisseling van informatie en ideeën tussen de betrokken partijen mogelijk maakte.

In deze specifieke situatie is bewust gekozen voor een inloopavond als alternatief voor een plenaire presentatie. Het hoofddoel was niet alleen het creëren van een ontspannen sfeer waarin aanwezigen zich comfortabel voelen om vragen te stellen, maar ook om een meer interactieve en persoonlijke benadering te bieden. Een inloopavond biedt de gelegenheid voor individuele gesprekken en betrokkenheid, waardoor deelnemers niet alleen vragen kunnen stellen, maar ook specifieke zorgen, suggesties en ideeën kunnen delen. Bovendien stelt het format van een meer gedetailleerde en op maat gemaakte informatie-uitwisseling mogelijk is. Deze aanpak bevordert niet alleen de dialoog, maar versterkt ook de betrokkenheid van de gemeenschap bij het besproken onderwerp.



Afbeelding 2.1: De adressen in de nabije omgeving van het plangebied die zijn uitgenodigd voor de inloopavond.

2.3 Resultaten inloopavond

Tijdens de inloopavond waren er ongeveer 25 tot 30 aanwezigen, wat een actieve betrokkenheid suggereert. De algemene sfeer werd gekenmerkt door de aanwezigheid van vragen, het delen van zorgen en de bereidheid om actief mee te denken over het project. Over het algemeen waren de aanwezigen positief over de herontwikkeling van de verouderde Welkoop-locatie. Niettemin werden te midden van deze positieve geluiden diverse zorgen geuit, waarbij de meest opvallende en overheersende bezorgdheid betrekking had op de hoogte van het voorgestelde plan. Individuele bezorgdheden concentreerden zich met name rond het aantal groenvoorzieningen, de hoogte en daarmee samenhangend de privacy, het recht van overpad, en de aard van de afscheidingen. Het recht van overpad kan de ontwikkeling belemmeren op het gebied van privaatrecht, waardoor het noodzakelijk kan zijn om de plannen aan te passen.

Tijdens de inloopavond zijn er in totaal 10 reactieformulieren (bijlage 3) ingevuld, waarvan de gegevens in de onderstaande tabel worden weergegeven. Waar sommige hun (positieve) mening over het plan wilden delen, waren anderen kritisch op het huidige ontwerp en werden ideeën aangedragen. Het is belangrijk op te merken dat de persoonsgegevens die zijn vermeld op de reactieformulieren niet zijn opgenomen in de tabel om de privacy te waarborgen.

<i>Wat wilt u kwijt?</i>	
1.	Gelieve contact over concrete plannen/ons voorstel voor een erfafscheiding.
2.	• Geen 4 maar maximaal 3 woonlagen, geen 14 meter maar maximaal 10 meter bouwhoogte; • gevel niet zo dicht tegen de wegzijde; • meer groen “buffer” stationswegkant; • let op gevelweerkaatsing van verkeersgeluid; • voorkom donkere bakstenen; • privacy voor bestaande bewoners is weg door de hoogte en kort aan de stationswegzijde te bouwen; • parkeerplaatsen aan de Stationsweg/Brinkstraat (spiegelen van bouwwerk).
3.	• Akkoord voor het bouwen van de appartementen; • tegen vier hoog; ➤ Neemt zon weg; ➤ klankenkast; ➤ minder privacy; ➤ vier hoof past niet in het straatbeeld van de Stationsweg; • dicht op de weg gebouwd; Voorstel: • Maximaal drie hoog; • Verder van de weg gebouwd, bijvoorbeeld d.m.v. parkeerstrook/groen.
4.	• Buitensporig groot en hoog. Geeft volledige inkijk in tuin(en) en een harde want t.a.v. geluidweerkaatsing; • hou het bij 2 lagen conform huidige bestemmingsplan.
5.	• Plan is veel te hoog en te kort op de weg gebouwd. Huidige ontwerp bestemmingsplan geeft huidige grenzen beter aan. Nu te veel geluidsoverlast aan de buurt. En privacy. Buurtbewoners gaat teniet. Huidige grenzen hoogte dus handhaven; • begrijp plan niet ten opzichte van bestemmingsplan dat net is vastgesteld.
6.	• Wij vinden 4 lagen te hoog.

	• het complex staat te dicht op de Stationsweg;
7.	• Het lijkt erop direct aansluitend van de garages de erfafscheiding loopt. Maar hier geldt recht van overpad en bovendien is het pand al meer dan 20 jaar in gebruik en ingericht; • wij hebben nu veel privacy in de tuin, en dat willen we graag zo houden. Dat zou kunnen door een hoge (dichte) bomenrij als afscheiding tussen onze tuin en de parkeerplaatsen; • de rooilijn langs de Stationsweg lijkt een stuk dichterbij de weg dan de huidige Welkoop. Dat heeft ook invloed op het geluid van de weg en ik ben bang een negatieve;
8.	• Prima plan; • vind persoonlijk 4 lagen te hoog. Ik dacht dat er in de gemeente Oldebroek maar maximaal 3 lagen gebouwd mogen worden; • graag van de terrassen bij de woningen aantrekken; • Brinkstraat/Van Limburg Stirumlaan T-splitsing afsluiten.
9.	• Vier hoog vinden wij te hoog. Drie lagen is beter aangezien wij er tegen over wonen en dit ook van invloed is op onze privacy; • iets naar achter bouwen, niet te dicht aan de straat in verband met schaduw in onze woning.
10.	Tekening met daarin een hoge boom voor een gebouw.

HOOFDSTUK 3 VERVOLGPROCES

Dit participatietraject concludeert dat de inloopavond succesvol heeft bijgedragen aan een dialoog tussen betrokken partijen. De verzamelde inzichten van omwonenden bieden waardevol begrip van diverse perspectieven, en actieve participatie heeft gezorgd voor een transparante uitwisseling van ideeën en een beter begrip van behoeften en verwachtingen. Daarnaast heeft het participatietraject inzicht gegeven in de zorgen van bewoners en heeft geleid tot waardevolle suggesties ter verbetering van het ontwerp. Kortom, het participatietraject heeft effectief de betrokkenheid versterkt en een open communicatie bevordert tussen alle belanghebbenden.

De identificatie van aandachtspunten en suggesties biedt waardevolle inzichten die kunnen worden geïntegreerd in het ontwerpproces, bij de voortzetting van de besluitvorming, en in latere stappen van het project. Belangrijke overwegingen voor het vervolg van het project omvatten voornamelijk de afstand tot de Stationsweg, de hoogte van het gebouw, en de (groen)invulling van de omliggende gronden. Door deze kritische punten op zorgvuldige wijze te integreren in de volgende stappen van het project, ontstaat er de mogelijkheid om meer draagvlak te creëren bij de omwonenden.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Uitnodiging



Inloopavond!

Op de Stationsweg 17-19 in Wezep is het plan om een nieuw appartementengebouw te bouwen.

U bent van harte welkom op woensdag 8 november om meer te weten te komen over dit project, uw vragen te stellen en eventuele opmerkingen te delen tijdens een inloopavond die plaatsvindt van 19:00 tot 21:00 uur.

Hopelijk tot dan!

Tijdstip:

8 November van 19:00-21:00

Locatie:

Multifunctioneel Centrum Wezep

Adres:

Mariënrade 3, 8091 XS Wezep

Welkom!



Bijlage 2 Posters

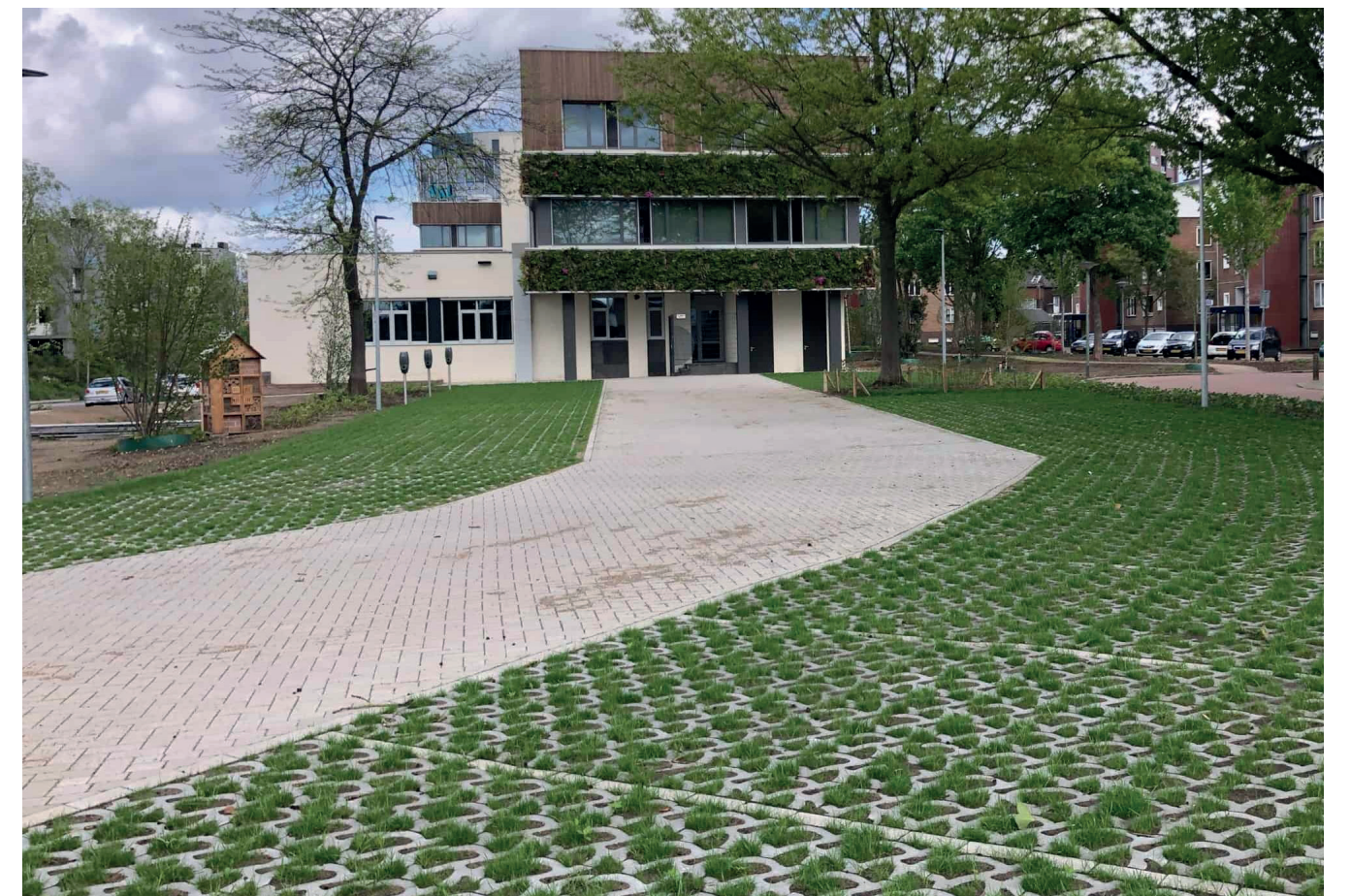
Openbare ruimte

De openbare ruimte rondom de nieuwbouw wordt duurzaam ingericht.

De openbare ruimte wordt groen ingericht in de vorm van bijvoorbeeld grasbetontegels, bomen, plantenborders en/of hagen. De beplanting bestaat uit gevarieerde borders. Met een variatie van vaste planten, siergrassen en bollen.

Referentiebeelden

Parkeren



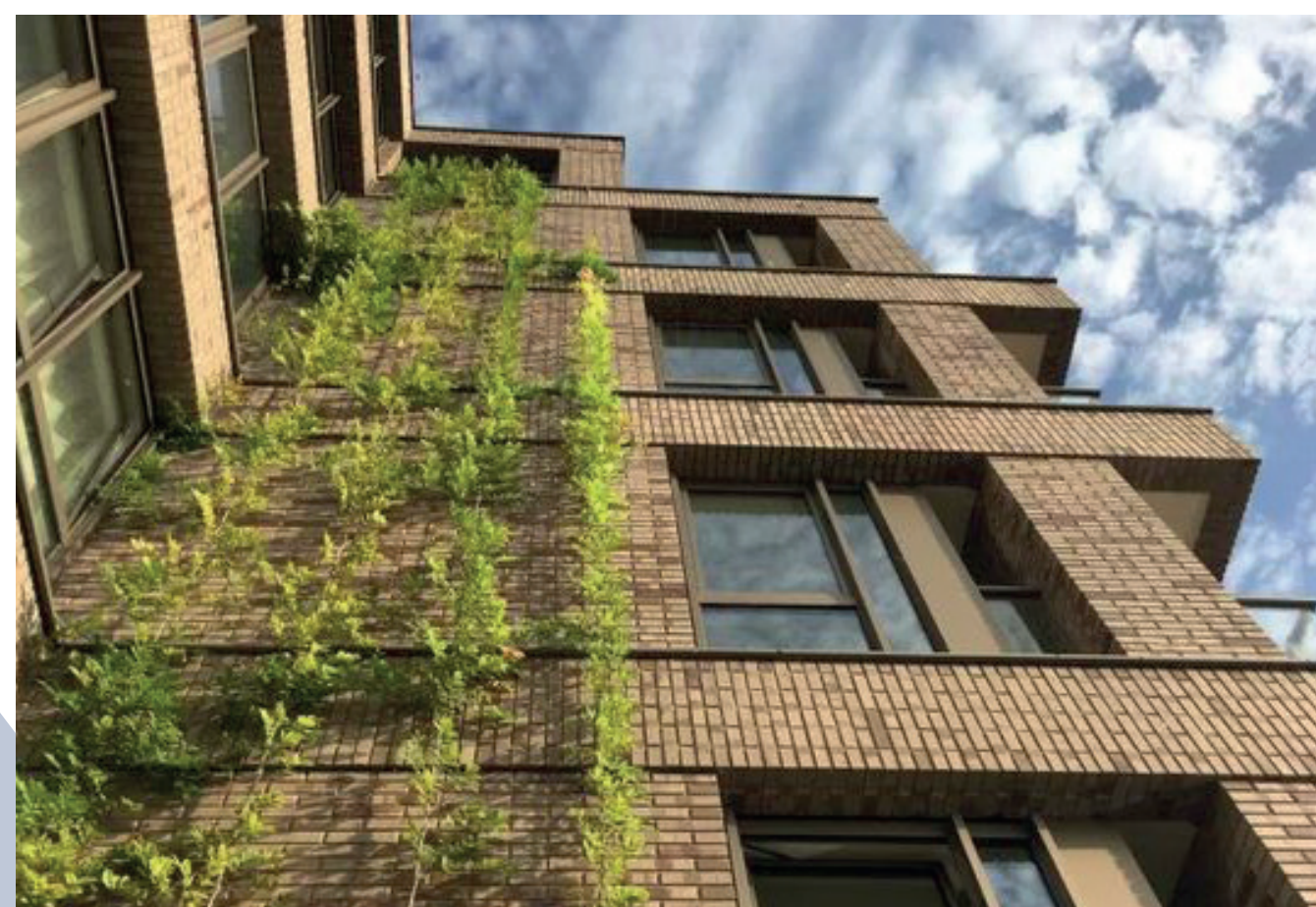
Beplanting



Groenafschieding



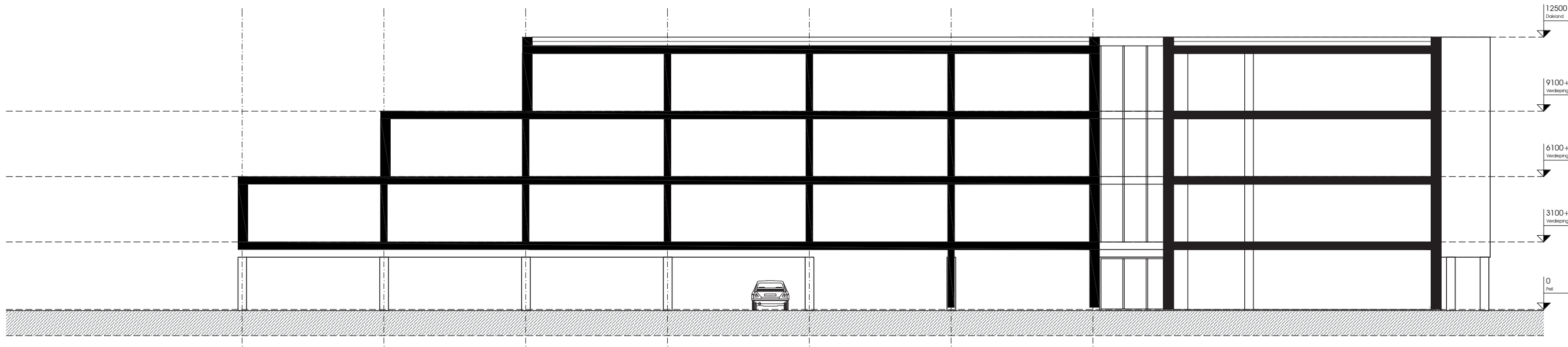
Klimaatadaptatie



Planologische procedure

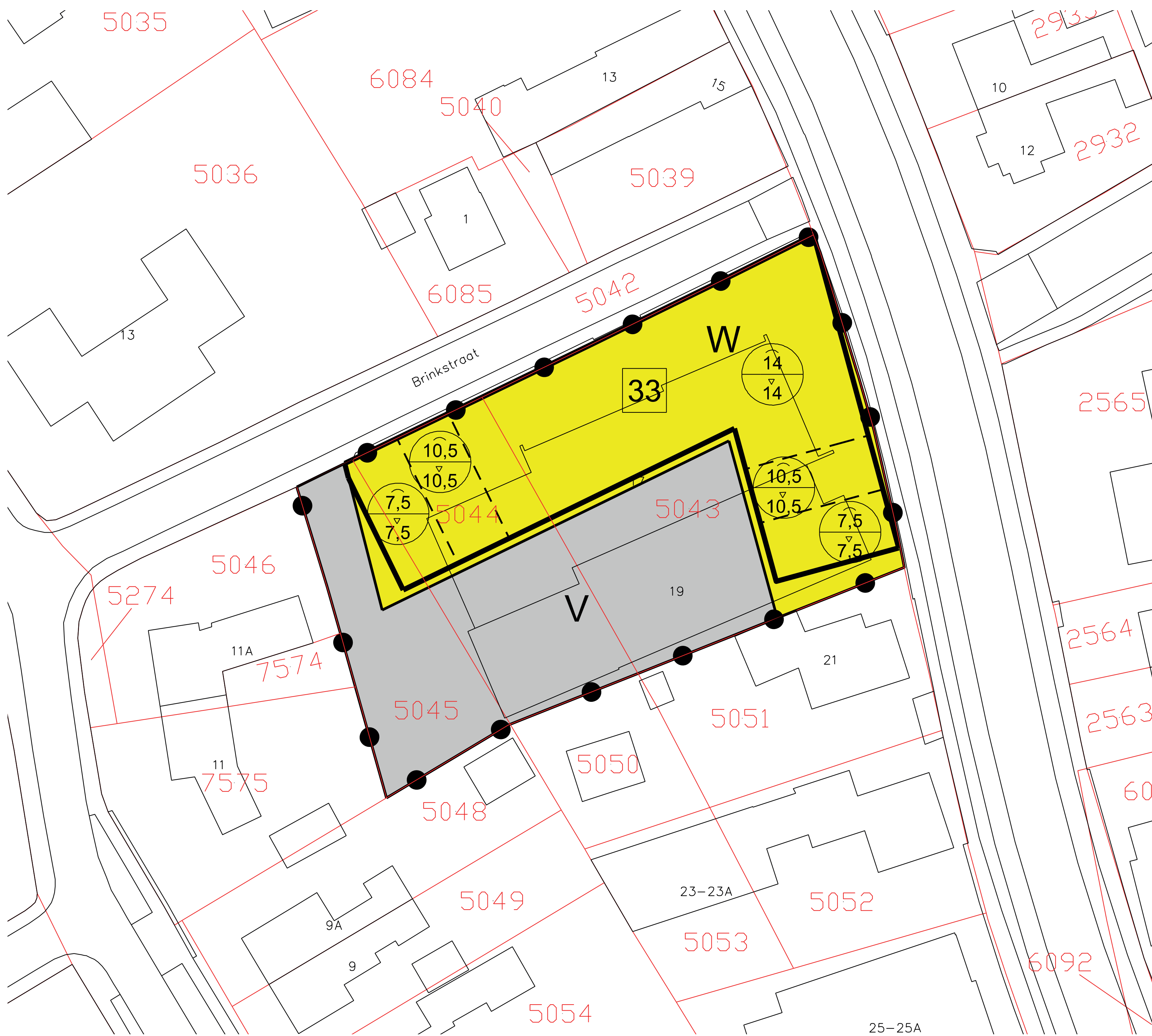
Een gevarieerd bebouwingsbeeld draagt bij aan een hoogwaardige architectonische uitstraling. Door het verspringen van de hoogtes en een trapsgewijze opbouw is het volume van het gebouw minder massief en voegt het zich beter in de omgeving.

Doorsnede

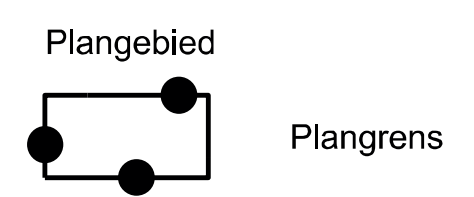


DOORSNEDE A-A 1:200

Plankaart



LEGENDA



Bestimmungen



Verkeer



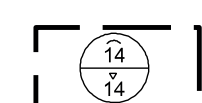
Wonen

Bouwvlak

bouwvlak

Maatvoering

maximum aantal wooneenheden



maximum goothoogte (m), maximum bol

Verklaring

Ondergrond

Stedenbouwkundig ontwerp

Er komt een gevarieerd gevelbeeld wat bestaat uit duurzame natuurlijke materialen. Door de variatie in de gevelopbouw in combinatie met de trapsgewijze opbouw van het gebouw ontstaat er een minder massief volume.

Sfeerimpressie

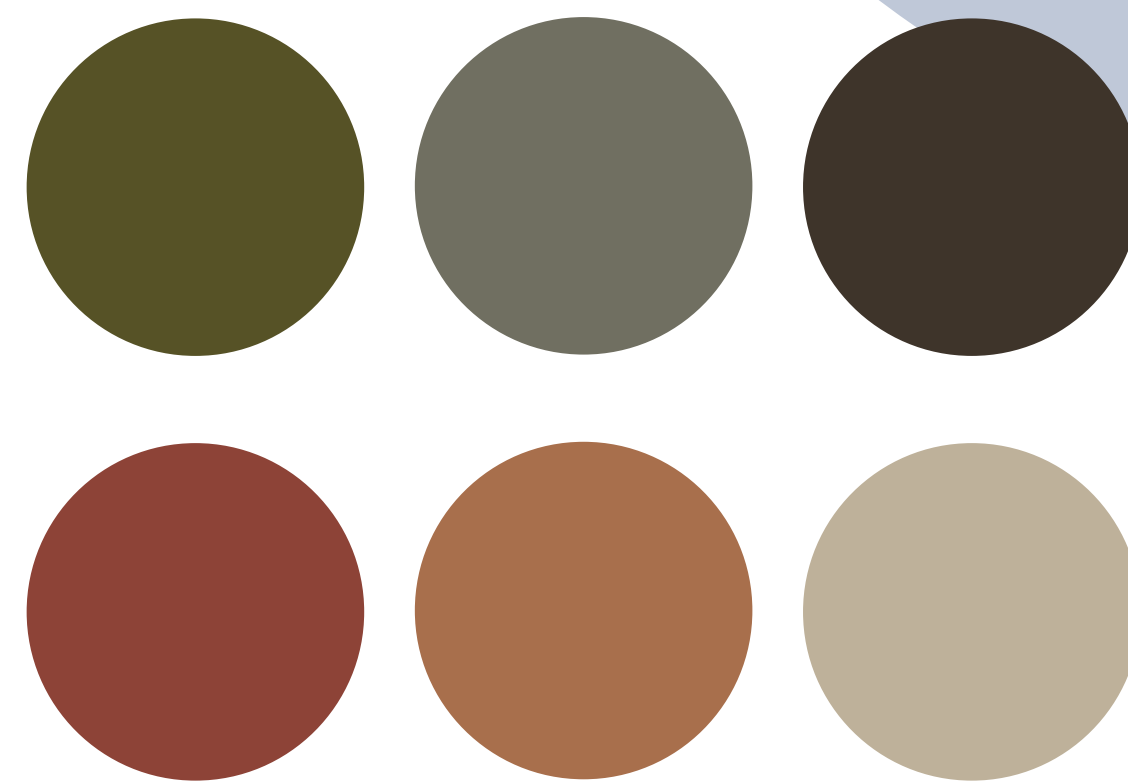


PERSPECTIEF 1; MASSAMODEL



PERSPECTIEF 2; MASSAMODEL

Kleurgebruik

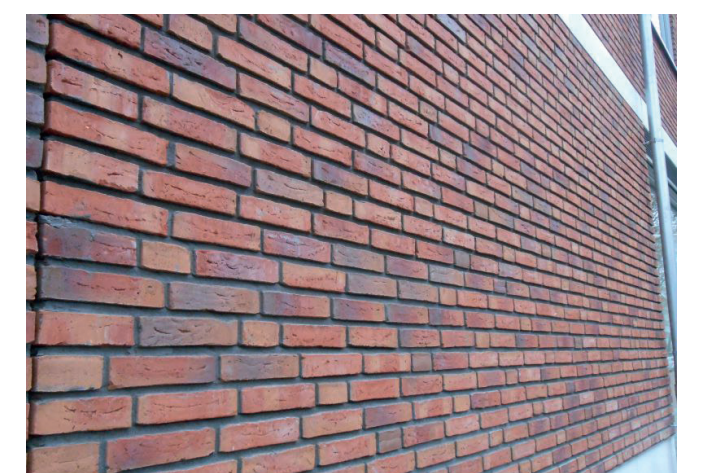


PERSPECTIEF 3; MASSAMODEL

Materialisatie

Denk hierbij aan een zorgvuldig uitgewerkte toepassing van:

- Baksteen; gemetseld in verschillende patronen, motieven en texturen. Natuurlijke rustige kleuren, geen felle of schreeuwerige kleuren!
- Stucwerk of gekeimd metselwerk, keramische dakafwerking, zink.
- Galerijen naturel beton, balustrades: strekmetaal al dan niet begroeid of voorzien van patroon in kleur.
- Kozijnen (rank): aluminium (vliesgevels en kozijnen) met afgestemde kleuren passend bij de overige materialen.



Het initiatief

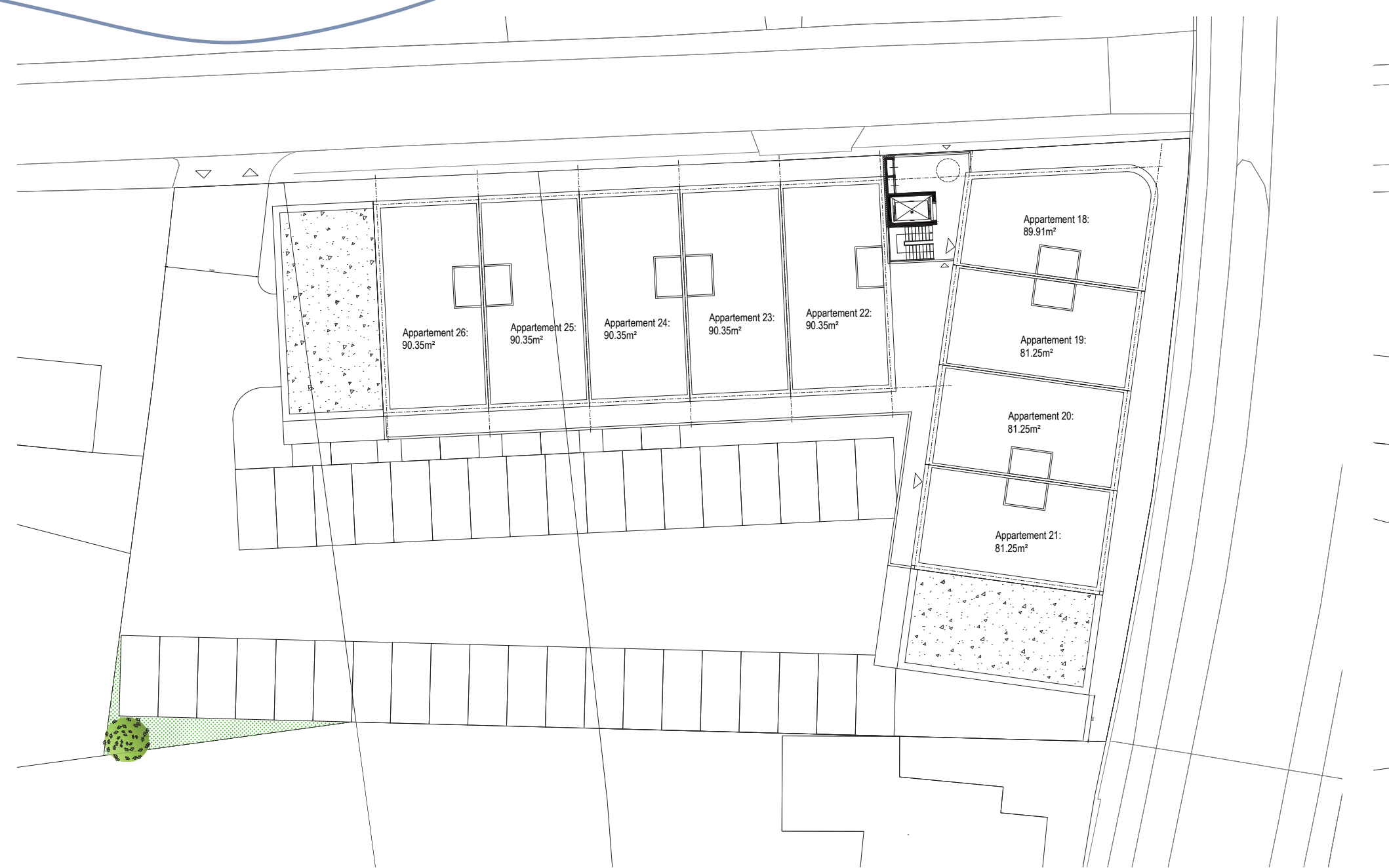
Ruimtelijke invulling



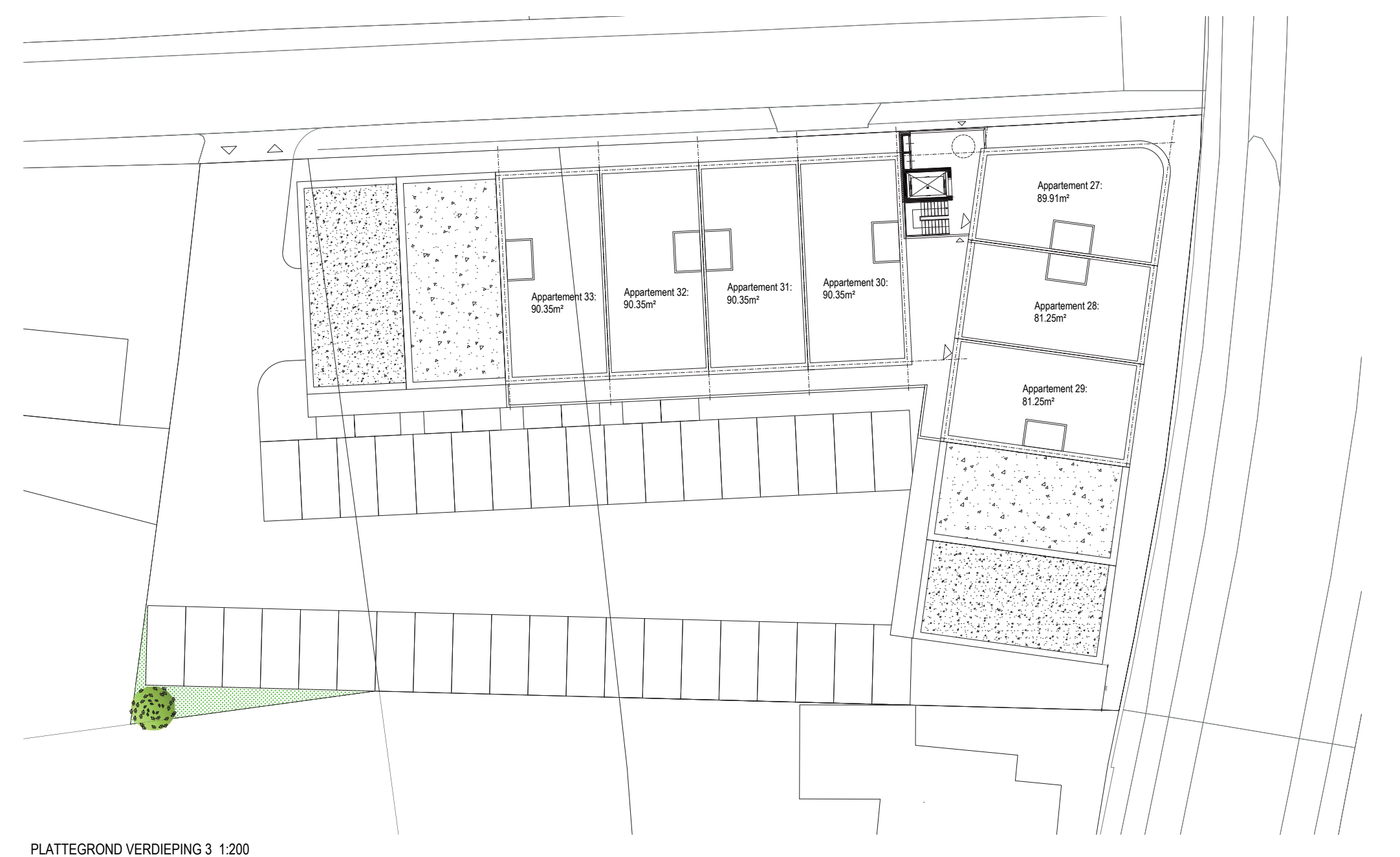
PLATTEGROND BEGANE GROND 1:200



PLATTEGROND VERDIEPING 1 1:200



PLATTEGROND VERDIEPING 2 1:200



PLATTEGROND VERDIEPING 3 1:200

Bovenaanzicht

PLATTEGROND VERDIEPING 3 1:200



Bijlage 3 Reactieformulieren

Hier komen de ingevulde geanonimiseerde formulieren

Reactieformulier inloopavond

Wezep, Stationsweg 17-19

November 2023

Wat wilt u kwijt?

We vinden het belangrijk om te weten wat er speelt in de buurt. Daarom geven we u graag de ruimte om uw vragen, opmerkingen en ideeën met ons te delen.

Suggesties:



4. Hoog. Vinden wij Te hoog
3. Lagen. En is beter
aan Gezien Wy er Tegen over wonen
ook. In Oloed op onze priveta.
Iets naar achteren bouwen niet Te
dicht aan de Straat.
In.v. met Schaduw in onze woning

Reactieformulier inloopavond

Wezep, Stationsweg 17-19

November 2023

Wat wilt u kwijt?

We vinden het belangrijk om te weten wat er speelt in de buurt. Daarom geven we u graag de ruimte om uw vragen, opmerkingen en ideeën met ons te delen.

Suggesties:

* Prima Plan

* Vind persoonlijk u lagen te hoog.
ik dacht dat er in de gemeente
Oldbroek maar max. 3 lagen gebouwd
mogen worden

* graag van de terrassen bij de
woningen aantrekken!

* Drinkstraat / Van Limburg Stirumln.
T.splitsing afsluiten.

terras
woningen

Reactieformulier inloopavond

Wezep, Stationsweg 17-19

November 2023

Wat wilt u kwijt?

We vinden het belangrijk om te weten wat er speelt in de buurt. Daarom geven we u graag de ruimte om uw vragen, opmerkingen en ideeën met ons te delen.

Suggesties:

Het licht erop of direct aansluitend aan onze garage de afscheiding loopt. Maar wij hebben daar een recht van overpad, en bovendien is dat pad al meer dan 20 jaar in gebruik en door ons ingericht.

We hebben nu veel privacy in de tuin, en dat willen we graag zo houden. Dat zou kunnen door een hoge (dichte) bomenrij als afscheiding tussen onze tuin en de parkeerplaatsen.

De rooilijn langs de Stationsweg lijkt een stuk dichters bij de weg dan de huidige Welkoop. Dat heeft ook invloed op het geluid van de weg en ik ben bang, een negatieve.

Reactieformulier inloopavond

Wezep, Stationsweg 17-19

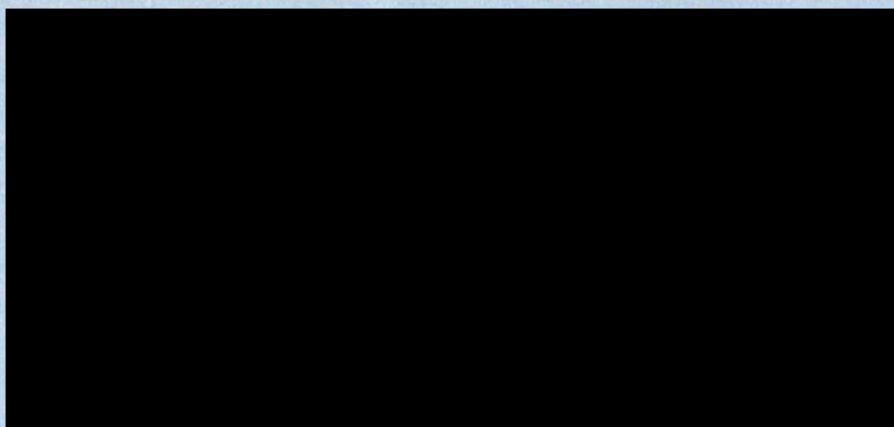
November 2023

Wat wilt u kwijt?

We vinden het belangrijk om te weten wat er speelt in de buurt. Daarom geven we u graag de ruimte om uw vragen, opmerkingen en ideeën met ons te delen.

Suggesties:

Wij vinden 4 lagen te hoog.
Het complex staat te dicht op
de Stationsweg



Reactieformulier inloopavond

Wezep, Stationsweg 17-19

November 2023

Wat wilt u kwijt?

We vinden het belangrijk om te weten wat er speelt in de buurt. Daarom geven we u graag de ruimte om uw vragen, opmerkingen en ideeën met ons te delen.

Suggesties:

buitenspoing groot en
hoog!
geeft volledige inijk in tuin (er)
en een "harde" wand t.a.v.
geluidswerkzaamheden -

hoe het bij z lagou!
of huidige bestemmings
plan

Reactieformulier inloopavond

Wezep, Stationsweg 17-19

November 2023

Wat wilt u kwijt?

We vinden het belangrijk om te weten wat er speelt in de buurt. Daarom geven we u graag de ruimte om uw vragen, opmerkingen en ideeën met ons te delen.

Suggesties:

Plan is veel te hoog ~~aan~~ en te kort op de weg gebouwd. Huidig ontwerp bestemmingsplan geeft huidige grenzen beter aan. Nu te veel geluidsoverlast aan de buurt. En privacy buurtbewoners gaat teniet.

Begrijp plan niet ten opzichte van bestemmingsplan dat niet is vastgesteld. Huidige grenzen hoogte dus handhaven.

Reactieformulier inloopavond

Wezep, Stationsweg 17-19

November 2023

Wat wilt u kwijt?

We vinden het belangrijk om te weten wat er speelt in de buurt. Daarom geven we u graag de ruimte om uw vragen, opmerkingen en ideeën met ons te delen.

Suggesties:

- # Geen 4 maar maximaal 3 woonlagen
geen 14 meter maar max 10m' bouwhoogte.
- # Gevel niet zo dicht tegen de weg zijde
- meer groen "buffer" stationswegkant.
↳ voorbeeld app. aan voorkant 22sw.
zuiderzuidstraatweg 511/506.
- # Let op gevelweersluiting van verkeersgeluid.
- # Voorkom donkere bakstenen, erg
- # Privacy voor bestaande bewoners
is weg door de hoogte en kort aan
de st. weg. zijde te bouwen
- # parkeerplaatsen aan de Stationsweg/
Brinklust raat (spiegelen van bouwwerk)

Reactieformulier inloopavond

Wezep, Stationsweg 17-19

November 2023

Wat wilt u kwijt?

We vinden het belangrijk om te weten wat er speelt in de buurt. Daarom geven we u graag de ruimte om uw vragen, opmerkingen en ideeën met ons te delen.

Suggesties:

Gedieve contact over
concrete plannen/ ons
voorstel voor een
erfafscheiding

Reactieformulier inloopavond

Wezep, Stationsweg 17-19

November 2023

Wat wilt u kwijt?

We vinden het belangrijk om te weten wat er speelt in de buurt. Daarom geven we u graag de ruimte om uw vragen, opmerkingen en ideeën met ons te delen.

Suggesties:

- Alleen voor het bouwen van appartementen,
- Tegen vier hoog!
 - neemt zon weg
 - Wankele last
 - minder privacy
 - dicht op de weg gebouwd.
 - vier hoog past niet in straatbeeld stationsweg.
- Voorstel;
 - maximaal drie ~~weg~~ hoog.
 - verder van de weg gebouwd, bijvoorbeeld d.m.v. parkeerstrook / groen.

Reactieformulier inloopavond

Wezep, Stationsweg 17-19

November 2023

Wat wilt u kwijt?

We vinden het belangrijk om te weten wat er speelt in de buurt. Daarom geven we u graag de ruimte om uw vragen, opmerkingen en ideeën met ons te delen.

Suggesties:

