



Herbestemming & hergebruik



Participatie document

Kerkweg 2, Wezep





Participatie document

Kerkweg 2, Wezep

Projectnummer: 2021-0387

Datum: 15 april 2022



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Doel van het participatiedocument	4
1.2. Organiseren bewonersavond	4
2. Verslag bewonersavond.....	6

Bijlage 1 – Brief omwonenden

1. Inleiding

1.1. Doel van het participatiedocument

Voorliggend participatie document is opgesteld om inzicht te geven van het doorlopen participatieproces als onderdeel van de stedenbouwkundige invulling van het plangebied aan de Kerkweg 2 te Wezep. In dit proces zijn verschillende stappen gezet, welke hierna worden beschreven.

1.2. Organiseren bewonersavond

Huis aan huis

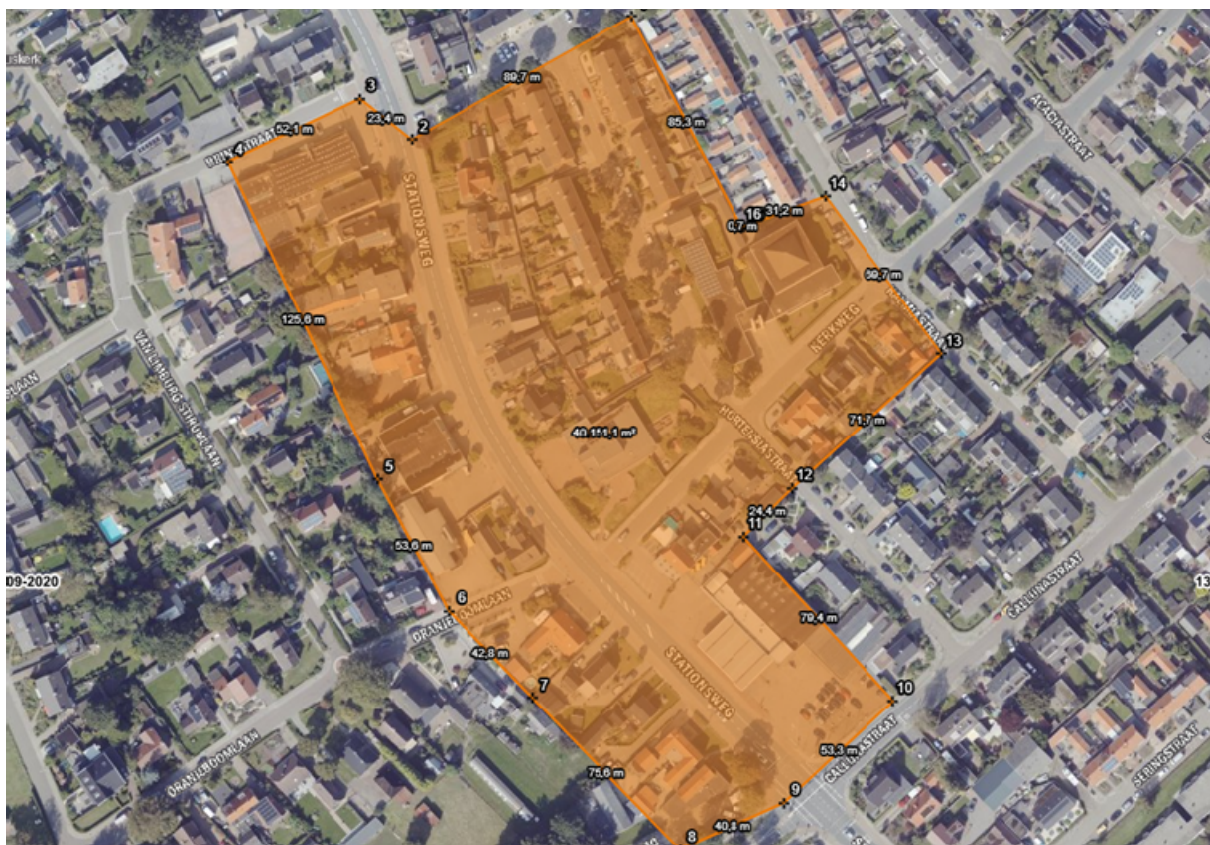
De initiatiefnemer heeft op 8 december 2021 een bewonersavond georganiseerd. Hiervoor is een advertentie in de huis aan huis geplaatst, zie onderstaande figuur. De huis aan huis verschijnt wekelijks op dinsdag in Elburg, t Harde, Doornspijk, Noordeinde Gld, Wezep, Hattermerbroek, t Loo Oldebroek, Oldebroek en Oosterwolde Gelderland. De advertentie is geplaatst en daarmee is nagenoeg de gehele gemeente Oldebroek in kennis gesteld van de ontwikkeling en ook uitgenodigd om deel te nemen aan de avond.



Figuur 1. Advertentie huis aan huis

Persoonlijke uitnodiging

Naast de advertentie in de huis aan huis zijn ook bewoners uit de directe omgeving uitgenodigd. Het verspreidingsgebied is hieronder weergegeven. In totaal zijn circa 65 omwonenden en bedrijven/instellingen in de directe omgeving per brief uitgenodigd voor deze avond. Deze brief is opgenomen in bijlage 1.



Figuur 2. Verspreidingsgebied persoonlijke uitnodiging

De Kruiskerk heeft de gemeente benaderd met vragen over de voorgenomen ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft, naast de berichten in de krant, de kosterswoning naast de Kruiskerk ook een uitnodiging gestuurd. Nadat hier geen reactie op is gekomen is de initiatiefnemer voor de zekerheid twee keer aan de deur geweest maar er werd niet opengedaan. Naast deze acties is de kerk ook gemaild over het planvoornemen, maar tot op heden blijft een reactie uit.

2. Verslag bewonersavond

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de Kerkweg 2 te Wezep is op 8 december 2021 een informatieavond georganiseerd. Deze avond heeft in verband met de coronamaatregelen digitaal plaatsgevonden. De initiatiefnemer heeft circa 65 huishoudens in de directe omgeving per brief uitgenodigd voor de avond. Daarnaast is er een advertentie geplaatst in de Huis aan Huis Oldebroek en Elburg.

In totaal hebben 24 personen zich aangemeld voor de informatie avond en uiteindelijk hebben circa 20 personen deelgenomen. Van de deelnemers kwam circa 60% uit het verspreidingsgebied die de persoonlijke uitnodiging hebben ontvangen. Op woensdag 29 december is nog een tweede digitale presentatie gegeven aan een deelnemer die op de avond van 8 december niet kon aansluiten. Deze deelnemer woont elders in de gemeente en had hoofdzakelijk interesse in een koopwoning in het plangebied.

De algemene indruk van de avond was positief en de aanwezigen vonden het erg prettig dat de plannen op deze manier zijn gedeeld. Er is gesproken over een professionele aanpak en een duidelijk verhaal. De aanwezigen hebben meermaals aangegeven het een mooi plan te vinden en positief waren ten aanzien van grondgebonden woningen. Voorliggend verslag geeft antwoord op de gestelde vragen, deze zijn gebundeld en onderverdeeld in thema's.

Grondgebonden woningen versus hoogbouw

Tijdens de avond is er een korte discussie geweest over het type bebouwing. Het merendeel van de direct aanwonenden waren aanwezig en hebben de voorkeur uitgesproken voor grondgebonden woningen en zien geen heil in hoogbouw op deze locatie. Het bestemmingsplan voorziet in grondgebonden woningen met een maximale bouwhoogte van maximaal 10 meter. Hiermee is hoogbouw uitgesloten en komt het plan tegemoet aan de wensen van de omwonenden.

Parkeren en ontsluiting

Een aantal aanwezigen hebben vragen gesteld over de inpassing van parkeren en de ontsluiting van het plangebied. In de huidige situatie is het plangebied namelijk vrij besloten. In de nieuwe situatie wordt de parkeerbehoefte voor de rijwoningen centraal in het plangebied opgelost en vanuit hier ontsloten op de Kerkweg. De woningen aan de stationsweg krijgen parkeerplaatsen op het eigen terrein. Hiermee ontstaat geen extra parkeerdruk voor de omgeving.

Sociale controle

In de huidige situatie is het plangebied vrijwel geheel omsloten en ligt als het ware wat geïsoleerd van de nabij gelegen woningen. Met name de achterpaden aan de noordelijke zijde kennen overlast van hangjeugd. De nieuwe stedenbouwkundige invulling voorziet in woningen waarmee de sociale controle wordt vergroot en de overlast van hangjeugd naar verwachting afneemt.

Verkoop en prijsklasse

Tijdens de avond zijn er veel vragen gesteld over het verkoop/verhuur traject. Hierbij is aangegeven dat het verkooptraject van de nieuwe woningen geen onderdeel is van het bestemmingsplan traject. De verkoop/verhuur zal gebeuren door een andere partij die momenteel nog niet bekend is. De geïnteresseerden voor de woningen hebben aangegeven graag op de hoogte gehouden te willen worden. Met de aanwezigen is afgesproken dat zij door de initiatiefnemer actief worden geïnformeerd over de verdere planuitwerking.

Ruimte voor starters

Onder de aanwezigen waren ook een aantal starters welke benieuwd waren naar de mogelijkheden voor starters in dit plangebied. Aangegeven is dat het plan in lijn is met de gemeentelijke woningbouw programma's en daarom ook 4 rijwoningen kent. De vier rijwoningen aan de Hortensiastraat zijn in potentie geschikt voor starters. Hiermee voorziet het plan ook in aanbod voor de doelgroep starters en komt tegemoet aan de vragen.

Afscheidingen

Vanuit de bewoners ten noorden van het plangebied is een vraag gesteld over de erf afscheidingen en of dit ook schuttingen mogen worden. Het plan is zodanig ingekleed dat de randen van het plangebied, zie ook beeldkwaliteitsplan, worden voorzien van groene erfafscheidingen bijv. hagen of begroeide hekwerken tot maximaal 1,8 meter hoog. Aan de voorzijde van de woningen is de hoogte maximaal 1,2 meter. De afscheidingen tussen de kavels mogen naar eigen inzicht worden geplaatst en dat kan dan ook in de vorm van een schutting.

Eisen en aantallen

Er zijn vragen gesteld over de borging van kwaliteit en aantallen. Hierbij is aangegeven dat het bestemmingsplan uitgaat van een vrij strak planologisch regime. Dit betekent de aantallen, locatie en type woning wordt vastgelegd. Daarbij wordt ook het beeldkwaliteitsplan gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan. Hiermee wordt geborgd dat het bedachte plan ook op de juiste wijze en met de juiste kwaliteit wordt uitgevoerd. Ook wanneer er een nieuwe eigenaar komt. Dit biedt een oplossing voor de kwaliteitsborging, waardoor de wens van de omwonenden wordt ingevuld.

Bijlage 1 – Brief omwonenden