

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

Maart 2026

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 2025.....	7
2.1	PARTICIPATIE	7
2.2	PARTICIPATIEVORM	7
2.3	RESULTATEN INLOOPAVOND	9
HOOFDSTUK 3	VERVOLGPROCES	17
BIJLAGEN	18	
BIJLAGE 1	UITNODIGING 2025	19
BIJLAGE 2	POSTERS 2025.....	20
BIJLAGE 3	REACTIEFORMULIEREN 2025	21

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 31 appartementen. Het appartementengebouw is geprojecteerd op de hoek van de Stationsweg en de Brinkstraat, waarbij de voorgevels op de genoemde wegen staan georiënteerd. De 31 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 45 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het geheel wordt ontsloten op de Brinkstraat.

Het complex bestaat uit een begane grond met acht appartementen en bergingen. 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 tien appartementen voorzien. Op de derde verdieping zijn twee 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.

Aanpassing van het plan naar aanleiding van tweede participatieronde

In lijn met de wens van de gemeente Oldebroek is vanaf de start van het project ingezet op een zorgvuldig participatieproces met de omgeving. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn in meerdere rondes geïnformeerd en geraadpleegd over het planvoornemen.

Tijdens de eerste participatieronde en de daaropvolgende gemeenteraadsvergadering in 2023 is vanuit de omgeving met name kritiek geuit op de hoogte van het gebouw. Naar aanleiding van deze signalen heeft Europa Have het ontwerp aangepast. Het gebouw is in hoogte verlaagd en het aantal appartementen is verminderd van 33 naar 31. Ook is het gebouw iets verder van de Stationsweg af geplaatst, waardoor er meer ruimte is ontstaan voor een groenstrook en een vriendelijker overgang naar de straat. Tot slot is het gebouw efficiënter ontworpen waardoor er wel vier bouwlagen zijn maar de hoogte is teruggebracht naar 13 meter.

Het aangepaste ontwerp is opnieuw voorgelegd aan de buurt. De reacties uit deze tweede ronde zijn zorgvuldig verzameld en verwerkt. In een aanvullend participatierapport is beschreven hoe het participatieproces is verlopen, welke opmerkingen zijn ontvangen en op welke wijze deze hebben geleid tot aanpassingen in het plan.

Met deze aanpassingen is gestreefd naar een betere ruimtelijke inpassing en een plan dat recht doet aan zowel de gemeentelijke ambities als de belangen van omwonenden.

In afbeelding 1.1 is de gewenste situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven. In afbeelding 1.2 zijn impressies van het eerste ontwerp van het gewenste appartementengebouw weergegeven. In Afbeelding 1.2 zijn de nieuwe impressies van het gewenste appartementengebouw weergegeven.



Afbeelding 1.1: Impressie bovenaanzicht appartementencomplex (Christian Wiegers)





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

HOOFDSTUK 2 PARTICIPATIETRAJECT 2025

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.

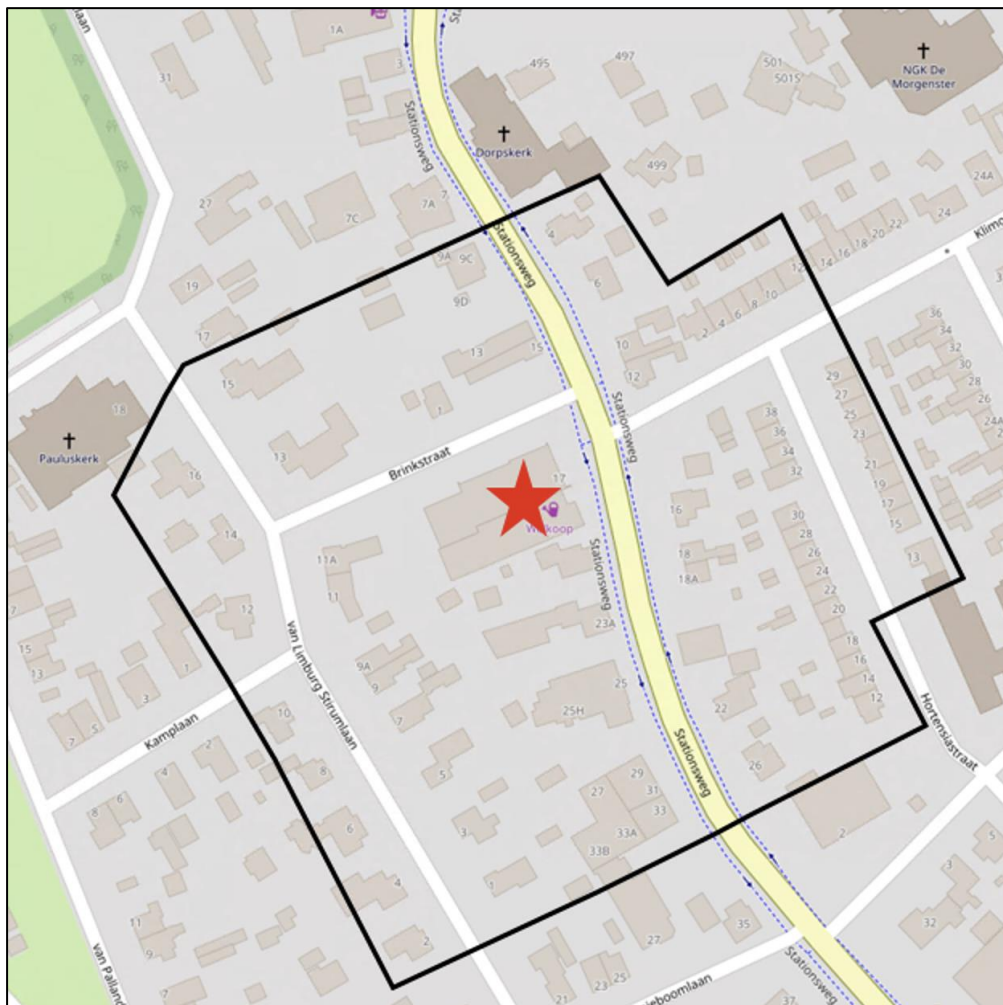
Participatie in ruimtelijke ontwikkelingen kent diverse benaderingen met uiteenlopende niveaus van betrokkenheid en impact. Aan de ene kant bestaat 'informele participatie', waarbij gemeenschappen op de hoogte worden gebracht van plannen, maar hun invloed beperkt blijft. Dit kan variëren van het verstrekken 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 17 juli 2025 is er opnieuw 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). Daarnaast zijn ook de raadsfracties van de gemeente Oldebroek uitgenodigd. 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 30 tot 35 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. De wijzigingen in het ontwerp werden als zeer positief ervaren. Niettemin werden te midden van deze positieve geluiden nog zorgen geuit, waarbij de meest overheersende bezorgdheid betrekking had op de hoogte van het voorgestelde plan aan de Stationsweg.

Individuele bezorgdheden concentreerden zich met name rond het aantal de hoogte en daarmee samenhangend schaduw en het zicht vanaf de Brinkstraat naar de Stationsweg.

Tijdens de inloopavond zijn er in totaal 12 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.

Wat wilt u kwijt?		Terugkoppeling
1.	Dankbetuiging voor het gewijzigde ontwerp. Voor het bouwen van het appartementengebouw en het liefst zo snel mogelijk. Wel begrip voor bezwaren omtrent de hoogte op de hoek van de Brinkstraat en Stationsweg.	De opdrachtgever waardeert de positieve ontvangst van het gewijzigde ontwerp en het uitgesproken vertrouwen in de voortgang van het project. Het is belangrijk dat omwonenden zich kunnen herkennen in de aanpassingen die naar aanleiding van het participatieproces zijn doorgevoerd. Tegelijkertijd wordt het begrip dat u uitspreekt voor de bezwaren rondom de hoogte op de hoek van de Brinkstraat en de Stationsweg herkend. Juist deze signalen zijn aanleiding geweest om het gebouw in hoogte te verlagen en verder van de Stationsweg af te plaatsen. Hiermee ontstaat een betere ruimtelijke overgang naar de omgeving en wordt de impact op het straatbeeld beperkt, terwijl de voorziene programmatische kwaliteit behouden blijft. Met het aangepaste ontwerp wordt een toekomstbestendige woonfunctie toegevoegd die past binnen de ambities voor Wezep-Centrum. Hierbij is steeds gezocht naar een balans tussen de belangen van omwonenden, de stedenbouwkundige kwaliteit en de haalbaarheid van het project.
2.	- Blij met de erfafscheiding en geluidswal. - In verband met privacy voorstel om leibomen voor de muur te plaatsen.	De waardering voor de voorgestelde erfafscheiding en geluidswerende voorzieningen wordt door de initiatiefnemer erkend. Deze elementen zijn inderdaad opgenomen om de kwaliteit van de leefomgeving voor direct omwonenden te verbeteren en om een zorgvuldige overgang te creëren tussen het nieuwe appartementencomplex en de bestaande bebouwing. Het voorstel om, aanvullend op de muur, leibomen te plaatsen voor extra privacy wordt als constructief beschouwd. Binnen de huidige opzet is ruimte gereserveerd voor een groene inpassing, waarmee het gebouw op een natuurlijke wijze wordt ingepast in de omgeving. Het toepassen van leibomen kan hier potentieel goed bij aansluiten. Tegelijkertijd moet worden afgewogen hoe dit zich verhoudt tot aspecten als onderhoud, groeiruimte en de beeldkwaliteit langs de perceelsgrens.

		Het voorstel wordt daarom meegenomen in de verdere uitwerking van het groenplan. Daarbij wordt gezien of leibomen op een ruimtelijk verantwoorde wijze kunnen worden toegepast zonder dat dit leidt tot ongewenste effecten op het openbare beeld of de praktische uitvoerbaarheid. Hiermee blijft het streven om zowel de privacy van omwonenden als de kwaliteit van de groene inrichting te versterken.
3.	Op de hoek van de Brinkstraat en Stationsweg 3 hoog in verlengde met de rest.	Uw opmerking over de hoogte op de hoek van de Brinkstraat en de Stationsweg is herkenbaar en sluit aan bij eerdere signalen uit de omgeving. Juist deze aandachtspunten hebben geleid tot aanpassing van het ontwerp: het gebouw is in hoogte verlaagd en verder van de Stationsweg af geplaatst, zodat de massa op de hoek minder dominant aanwezig is en beter aansluit op de schaal van de bestaande omgeving. In de gewijzigde opzet is gekozen voor een opbouw waarbij de hogere bouwlagen meer naar het binnengebied zijn gericht, waardoor de hoek Brinkstraat–Stationsweg minder hoog oogt en er een vriendelijker straatprofiel ontstaat. Hiermee wordt een evenwicht gezocht tussen een toekomstbestendige woningbouwontwikkeling en een zorgvuldige inpassing in het straatbeeld. De wens om de hoek volledig gelijk te trekken met lagere delen van het gebouw is begrijpelijk, maar laat zich stedenbouwkundig en programmatisch niet volledig verenigen met de benodigde woningtypologie en de haalbaarheid van het project. Wel is de massering zodanig geoptimaliseerd dat de impact ter plaatse aanzienlijk is verminderd ten opzichte van het oorspronkelijke plan.
4.	Het is een mooi plan met het enige bezwaar de hoogte.	De waardering voor het plan wordt door de initiatiefnemer op prijs gesteld. Tegelijkertijd wordt erkend dat de hoogte van het gebouw voor meerdere omwonenden een belangrijk aandachtspunt vormt. Dit signaal heeft een centrale rol gespeeld bij het herzien van het ontwerp. Naar aanleiding van deze zorgen is het gebouw in hoogte verlaagd en is de massa verder van de Stationsweg af geplaatst, waardoor de impact op het straatbeeld wordt verzacht en de overgang naar de bestaande bebouwing vriendelijker wordt. Hiermee is beoogd een betere balans te vinden tussen de behoefte aan nieuwe, toekomstbestendige woningen en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. Volledige tegemoetkoming aan de wens om het gebouw verder te verlagen is binnen de stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden niet haalbaar. Wel is de hoogteligging zodanig aangepast dat de hoofdbezorgdheid — de ervaren massa — aanzienlijk is verminderd. Hiermee wordt een kwalitatief woongebouw gerealiseerd dat past binnen de ambities voor het centrumgebied van Wezep.
5.	Stationswegzijde is te hoog – één bouwlaag.	De initiatiefnemer waardeert uw uitgebreide terugkoppeling en het feit dat u zowel positieve als kritische punten benoemt. Hieronder wordt op de verschillende onderdelen ingegaan.

	• Minder privacy door inpandige balkons. • Massaliteit nog steeds aanwezig op de hoek van de Brinkstraat-Stationsweg. • Benieuwd naar de bezonning. • Brinkstraatzijde is wel erg mooi geworden.	Hoogte aan de Stationsweg De zorg over de hoogte aan de Stationsweg is begrijpelijk en is ook in eerdere rondes naar voren gebracht. Om deze reden is het ontwerp aangepast: het gebouw is verlaagd en verder van de Stationsweg af geplaatst, waardoor de gevel minder dominant aanwezig is en een bredere groenstrook de overgang naar de straat verzacht. Verdere verlaging tot één bouwlaag zou echter niet verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige ambitie voor dit centrale gebied en met de programmatische doelstelling om levensloopbestendige appartementen te realiseren. Privacy en inpandige balkons De opmerking over mogelijke privacyverlies door de balkons wordt serieus genomen. In de aangepaste opzet zijn de balkons bewust meer naar binnen gericht en voorzien van terugliggende borstweringen om directe inkijk richting omliggende percelen te beperken. In de nadere uitwerking van de gevel en het groenplan wordt bekeken of aanvullende maatregelen — zoals gerichte beplanting of subtiele schermen — wenselijk en ruimtelijk passend zijn. Massaliteit op de hoek Brinkstraat–Stationsweg Hoewel de massa op de hoek door de verlaging van het gebouw en de terugplaatsing richting het binnengebied zichtbaar is verminderd, begrijpen wij dat de beleving ter plaatse nog steeds robuust kan aanvoelen. Binnen de huidige randvoorwaarden is de massering zo licht mogelijk gemaakt, maar volledige wegneming van dit gevoel is niet haalbaar zonder het plan in essentie te wijzigen. Wel blijft aandacht bestaan voor de materialisering en gevelindeling zodat de hoek zo vriendelijk mogelijk oogt. Bezonning De vraag naar de bezonningssituatie is terecht. Voor het ontwerp wordt een bezonningsstudie opgesteld, waarin inzichtelijk wordt gemaakt hoe de schaduwwerking zich ontwikkelt gedurende het jaar. Deze resultaten worden opgenomen in de verdere planstukken, zodat transparant kan worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor zowel toekomstige bewoners als omwonenden. Waardering voor de Brinkstraatzijde De positieve waardering voor de Brinkstraatzijde wordt zeer gewaardeerd. Juist de zorgvuldige vormgeving van deze zijde is bedoeld om het gebouw goed te laten aansluiten op de bestaande structuur van de straat en om de entree een uitnodigend karakter te geven. Met dit geheel van aanpassingen is gezocht naar een evenwicht tussen de belangen van omwonenden, de kwaliteit van de woonontwikkeling en de toekomstbestendige invulling van deze centrale locatie in Wezep.
6.	• Penthouse gedeelte erf. • Maximaal 3 verdiepingen hoog.	Penthouse en erfafbakening Uw verwijzing naar het penthousegedeelte wordt herkend. In het aangepaste ontwerp is het volume op de bovenste laag reeds

	Brinkstraat eenrichtingsverkeer?	beperkt, waardoor de gevelteruglegging zorgt voor minder zichtlijnen richting omliggende percelen. De erfafscheiding en de groene inpassing rondom het gebouw worden zodanig vormgegeven dat de privacy voor zowel omwonenden als toekomstige bewoners wordt gewaarborgd. In de nadere uitwerking wordt bekeken of aanvullende beplanting of zachte randen wenselijk zijn om deze overgang verder te verzachten. Hoogte: maximaal drie bouwlagen De wens om het gebouw tot maximaal drie bouwlagen te beperken is begrijpelijk. Juist vanwege dergelijke zorgen is het oorspronkelijke plan aangepast: het gebouw is verlaagd en het volume is richting het binnengebied teruggelegd. Een verdere reductie tot drie lagen zou echter niet langer passen binnen de programmatische opgave — waaronder het realiseren van levensloopbestendige woningen — en de stedenbouwkundige ambitie voor deze centrale locatie. De huidige hoogte is daarmee een balans tussen ruimtelijke inpassing en de noodzakelijke woningbouwopgave. Verkeer: eenrichtingsverkeer Brinkstraat De vraag rondom het invoeren van eenrichtingsverkeer op de Brinkstraat wordt genoteerd. Dit betreft echter een verkeerskundige maatregel die buiten de reikwijdte van het bouwplan valt. Eventuele wijzigingen aan de verkeersstructuur worden door de gemeente bepaald en beoordeeld binnen het bredere mobiliteitsbeleid. Wel wordt in de uitwerking van het plan rekening gehouden met een veilige en overzichtelijke ontsluiting, passend binnen de bestaande verkeerssituatie. Met deze aanpassingen en afwegingen is gestreefd naar een toekomstbestendig woongebouw dat zorgvuldig wordt ingepast en recht doet aan zowel de gemeentelijke ambities als de belangen van de omgeving.
7.	Blij met het plan. Het ziet er mooi uit. We zijn ook blij dat ons recht van overpad wordt gerespecteerd. Kortom z.s.m. bouwen.	De initiatiefnemer waardeert uw positieve reactie op het aangepaste ontwerp en de uitgesproken steun voor de verdere realisatie. Het is goed te horen dat de ruimtelijke uitwerking aansluit bij uw verwachtingen en dat het plan als een kwalitatieve toevoeging aan de omgeving wordt ervaren. Ook uw tevredenheid over het respecteren van het recht van overpad wordt genoteerd. Dit aspect is in het ontwerp bewust meegenomen, zodat de bestaande situatie gehandhaafd blijft en er een duidelijke, functionele ontsluiting voor alle betrokkenen blijft bestaan. Met de doorgevoerde aanpassingen is gestreefd naar een zorgvuldig ingepast en toekomstbestendig woongebouw dat de leefkwaliteit in de kern van Wezep versterkt. De waardering vanuit de omgeving vormt daarbij een belangrijke bevestiging.
8.	De hoogte aan de Stationsweg is nog steeds te hoog, ook met het oog op de zon in de winter.	Hoogte en bezonning aan de Stationsweg Uw zorg over de hoogte van het gebouw, met name in relatie tot winterzon, is begrijpelijk. Juist op basis van eerdere signalen is het ontwerp verlaagd en is het volume verder van de Stationsweg af geplaatst. Deze aanpassing zorgt voor een bredere afstand tot de straat en een minder dominante aanwezigheid in het straatbeeld.

	• De massaliteit aan de Stationsweg is nog steeds enorm. • De privacy is door de loggia's aan de Stationsweg nog verder achteruit gegaan.	Volledige verlaging tot een niveau dat geen invloed heeft op de winterzon zou echter niet verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de woningbouwopgave op deze centrale locatie. Om de effecten op de bezonning objectief inzichtelijk te maken, wordt een bezonningsstudie opgesteld. De uitkomsten daarvan worden onderdeel van de verdere besluitvorming, zodat helder is dat sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Massaliteit aan de Stationsweg Hoewel het aangepaste ontwerp de massa heeft verkleind door verlaging én terugplaatsing richting het binnengebied, begrijpen wij dat de beleving vanaf de Stationsweg nog steeds fors kan zijn. Binnen de ruimtelijke en programmatische kaders is echter de maximaal haalbare reductie doorgevoerd. Door middel van geleding in de gevel, materiaalgebruik en vergroening langs de straat wordt de visuele massa verder verzacht. Het blijft daarbij een balans tussen de behoefte aan nieuwe, levensloopbestendige woningen en een zo zorgvuldig mogelijke inpassing. Privacy en loggia's Uw opmerking over de loggia's wordt herkend. De keuze voor inpandige balkons is juist gemaakt om directe inijk te beperken; deze balkons liggen meer naar binnen en hebben terugliggende gevels, waardoor de zichtlijnen naar omliggende percelen worden verminderd. Tegelijkertijd erkennen wij dat de subjectieve beleving van privacy per locatie kan verschillen. In de nadere uitwerking wordt bekeken of aanvullende maatregelen – zoals gerichte beplanting of subtiele schermen – de privacy verder kunnen ondersteunen, zonder ongewenste gevolgen voor het straatbeeld. Met deze aanpassingen en aanvullende onderzoeken wordt gestreefd naar een evenwichtige oplossing: een toekomstbestendige woonontwikkeling die past binnen de ambities voor Wezep-Centrum, terwijl zo goed mogelijk rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden.
9.	• Nog steeds kolossaal (zeker aan de Stationsweg) • Sprong einde brinkstraat is eruit (hoek is hoger geworden) bezonningsstudie? • Privacy: 15 overburen nu 0 • Parkeerplaatsen brinkstraat positief i.p.v. in het gebouw. • Vind het gebouw te kort op de kruising staan. 1,5 meter is te weinig.	Massaliteit, met name aan de Stationsweg Het signaal dat het gebouw vanaf de Stationsweg nog steeds als kolossaal wordt ervaren, wordt herkend. In het aangepaste ontwerp zijn reeds substantiële ingrepen gedaan: het gebouw is verlaagd en verder van de Stationsweg afgeplaatst, waardoor zowel de hoogtebeleving als de massaliteit vermindert. Binnen de stedenbouwkundige opgave voor deze centrumlocatie en de haalbaarheid van de woonprogramma's is dit de maximaal verantwoorde reductie. Aanvullend worden geleding in de gevel, variatie in materiaalgebruik en een groene overgangszone ingezet om de massa visueel verder te verzachten. Hoeksituatie Brinkstraat–Stationsweg en de 'sprong' U geeft aan dat de vroegere sprong in hoogte aan het einde van de Brinkstraat nu minder aanwezig is en dat de hoek hoger oogt. Bij het herontwerp is gekozen voor een samenhangende massaopbouw waarbij de hogere bouwdelen meer naar het binnengebied liggen. Hierdoor is de absolute hoogte op de hoek weliswaar lager dan in

		het oorspronkelijke plan, maar blijft de beleving van een accent mogelijk. De bezonningsstudie — die momenteel wordt opgesteld — geeft objectief inzicht in de schaduwwerking gedurende verschillende seizoenen, inclusief de situatie op de hoek. De resultaten daarvan worden bij de verdere planvorming betrokken. Privacy: toename van zichtlijnen De zorg dat het aantal zichtlijnen richting bestaande woningen toeneemt, wordt serieus genomen. Juist om directe inijk te beperken zijn balkonvormen gewijzigd naar loggia's met terugliggende gevels. Deze opzet verkleint het zicht vanuit de appartementen richting de overzijde van de straat. Daarnaast wordt in de landschappelijke uitwerking onderzocht of aanvullende groene elementen kunnen bijdragen aan een prettigere, meer afgeschermd overgang zonder het straatbeeld te verzwaren. Tegelijkertijd moet worden erkend dat een ontwikkeling op een centrumlocatie altijd enige mate van nieuwe zichtrelaties met zich meebrengt. Parkeeroplossing aan de Brinkstraat Uw positieve waardering voor de situering van de parkeerplaatsen aan de Brinkstraat wordt genoteerd. Deze keuze is bewust gemaakt om de Stationsweg te ontzien en de verkeersafwikkeling overzichtelijk en veilig te houden. Dit sluit tevens aan bij de wens om een groene, minder verhard ogende straatwand aan de Stationsweg te realiseren. Afstand tot de kruising Dat het gebouw aan de kruising als relatief dicht op de hoek wordt ervaren, is een begrijpelijke observatie. In het aangepaste ontwerp is het gebouw al iets verder van de Stationsweg af geplaatst, waarmee ruimte is ontstaan voor een groenstrook en een zachtere straatwand. Een verdere vergroting van de afstand — bijvoorbeeld met 1,5 meter extra — is binnen de stedenbouwkundige opzet en perceelsgrenzen niet uitvoerbaar zonder het gehele ontwerp en het woonprogramma opnieuw te moeten herzien. Wel wordt binnen de huidige afstand aandacht besteed aan een open en transparante hoekgevel, waardoor de ruimtelijke kwaliteit en zichtlijnen in het straatprofiel behouden blijven. Tot slot Met het aangepaste ontwerp is gezocht naar een evenwicht tussen de woningbouwopgave in het centrum van Wezep, een toekomstbestendige en duurzame invulling van de locatie en een zo zorgvuldig mogelijke inpassing in de directe omgeving. Ondanks dat niet aan alle wensen volledig kan worden tegemoetgekomen, zijn de belangrijkste signalen uit de participatie nadrukkelijk in het ontwerp verwerkt en worden aanvullende onderzoeken (zoals de bezonningsstudie) transparant beschikbaar gesteld.
10.	• Teleurstellend dat 4 hoog gehandhaafd is. • Zorgen om de veiligheid van de	Handhaving van vier bouwlagen De teleurstelling over het behoud van vier bouwlagen is begrijpelijk. Juist vanwege de zorgen uit de omgeving is het gebouw in hoogte verlaagd en is het volume richting het binnengebied teruggelegd, waardoor de beleving vanaf de Stationsweg en Brinkstraat minder

	kruis Brinkstraat – Stationsweg. Het voorstel van de Brinkstraat zou ook aan de Stationsweg kunnen. Bang dat we straks onder de veranda een heel aantal overburen zien en niet meer kunnen genieten van de avondzon.	massief is dan in het oorspronkelijke plan. Een verdere verlaging tot drie lagen is binnen de stedenbouwkundige opgave en het beoogde woningprogramma echter niet haalbaar. De huidige hoogte vormt een balans tussen een toekomstbestendig woonprogramma, de haalbaarheid van het plan en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. Verkeersveiligheid op de kruising Brinkstraat–Stationsweg Uw zorgen over de verkeerssituatie op de kruising zijn goed te begrijpen. In het ontwerp is de ontsluiting bewust aan de Brinkstraat gepositioneerd om verkeersbewegingen op de Stationsweg te beperken en om een overzichtelijke in- en uitrit te creëren. In de verdere uitwerking wordt dit aspect verkeerskundig getoetst, zodat de verkeersveiligheid kan worden geborgd. Eventuele aanvullende maatregelen aan het wegennet vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente en worden in bredere samenhang beoordeeld. Vergelijking tussen de Brinkstraat-gevel en de Stationsweg-gevel U geeft aan dat de opzet van de Brinkstraatzijde — met een vriendelijker schaal en beeld — ook aan de Stationsweg gewenst zou zijn. De architectonische keuzes aan beide gevels zijn afgestemd op hun stedenbouwkundige context: de Stationsweg fungeert als een hoofdontsluiting, terwijl de Brinkstraat een meer kleinschalig karakter heeft. Tegelijkertijd is het gebouw aan de Stationsweg bewust iets teruggelegd en is een groenstrook toegevoegd om de overgang te verzachten. De vrees dat onder uw veranda straks meerdere overburen zichtbaar zijn en dat de avondzon wordt weggenomen, wordt meegenomen in de beoordeling van zichtlijnen en bezonning. De keuze voor loggia's in plaats van uitstekende balkons is juist bedoeld om inkijk te beperken en zichtrelaties te verzachten. Daarnaast wordt een bezonningsstudie uitgevoerd die objectief inzicht geeft in de schaduwwerking gedurende het jaar, inclusief de avondzon in de tuinen langs de Stationsweg. Tot slot Hoewel niet aan alle wensen volledig tegemoet kan worden gekomen, zijn juist de zorgen over hoogte, privacy en verkeersveiligheid nadrukkelijk meegenomen in het aangepaste ontwerp. Het blijft steeds een afweging tussen de belangen van omwonenden, de stedenbouwkundige kwaliteit en de wens om een duurzame, toekomstbestendige woonfunctie toe te voegen aan de kern van Wezep.
11	Tegen de 4^e woonlaag op de hoek, zijn we het niet mee eens. Hier gaan we protest op indienen. De rest is prima. Maar het geheel moet drie hoog zijn en qua hoogte zeker op de hoek.	Uw duidelijke standpunt over de vierde bouwlaag op de hoek van de Brinkstraat en de Stationsweg wordt serieus genomen. Het is begrijpelijk dat dit onderdeel voor u en enkele andere omwonenden een belangrijk aandachtspunt blijft. Hieronder wordt toegelicht welke afwegingen zijn gemaakt en hoe dit zich verhoudt tot het aangepaste ontwerp. Vierde bouwlaag op de hoek De hoogte van het gebouw is een van de meest besproken punten in het participatieproces. Juist vanwege de bezwaren uit de omgeving is het oorspronkelijke plan in hoogte verlaagd en is het volume aan

		de zijde van de Stationsweg verder naar achteren geplaatst. Hierdoor is de massa op de hoek verminderd ten opzichte van het eerdere ontwerp. Het volledig terugbrengen van het gebouw naar drie bouwlagen — ook op de hoek — is zorgvuldig afgewogen. Een verdere verlaging is stedenbouwkundig, programmatisch en financieel niet haalbaar zonder dat het plan als geheel ingrijpend moet worden herzien. De huidige massering houdt rekening met een evenwicht tussen woonkwaliteit, bouwvolume en de inpassing in de bestaande structuur van Wezep-Centrum. Erkenning van uw bezwaar Hoewel het ontwerp is aangepast om tegemoet te komen aan de hoogtebeleving in de omgeving, erkennen wij dat voor u de resterende vierde bouwlaag op de hoek nog steeds ongewenst is. Uw voornemen om hierover bezwaar in te dienen is uw goed recht en past binnen het reguliere proces van besluitvorming en rechtsbescherming. Het participatieproces vervangt dit niet, maar biedt ruimte om vooraf wensen en zorgen mee te nemen — wat in dit geval ook is gebeurd door de ontwerpaanpassingen. Overige onderdelen van het plan Het wordt gewaardeerd dat u aangeeft dat u zich in de rest van het ontwerp kunt vinden. Het aangepaste plan is juist gericht op een evenwichtige, toekomstbestendige woonontwikkeling, waarbij zo goed mogelijk rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Tot slot De keuze voor de huidige hoogte en massa is het resultaat van een brede afweging tussen de woningbouwopgave, de ruimtelijke kwaliteit en de signalen uit de omgeving. Hoewel niet aan de wens voor een volledig drielaags gebouw kan worden voldaan, is het ontwerp op essentiële punten aangepast om de impact te beperken en de hoek zorgvuldig in te passen.
12.	Ik vind het prima zo. Ziet er goed uit. Nu is het ook niks, een grote bende.	De initiatiefnemer waardeert uw positieve reactie op het plan en uw bereidheid om mee te denken in het participatieproces. Het is goed om te horen dat u het ontwerp als een duidelijke verbetering ziet ten opzichte van de huidige situatie op het perceel. De ontwikkeling is juist bedoeld om een verouderd en rommelig terrein een nieuwe, duurzame en toekomstbestendige functie te geven, passend binnen de kern van Wezep. Dat u dit als een kwaliteitsverbetering ervaart, bevestigt de richting waarin het ontwerp zich heeft ontwikkeld. Met de doorgevoerde aanpassingen is gestreefd naar een zorgvuldig ingepast woongebouw dat zowel stedenbouwkundig als functioneel een meerwaarde biedt voor de omgeving. Uw waardering wordt daarom nadrukkelijk meegenomen als positief signaal uit de participatie.

HOOFDSTUK 3 VERVOLGPROCES

Het vervolgtraject van het participatieproces bevestigt dat de tweede inloopbijeenkomst heeft bijgedragen aan een constructieve en open dialoog tussen de ontwikkelaar, gemeente en omwonenden. De getoonde aanpassingen aan het ontwerp zijn door een meerderheid van de aanwezigen positief ontvangen. Met name de verlaging van het gebouw, de vergroting van de afstand tot de straat en de toevoeging van groen worden gewaardeerd. Ook is positief gereageerd op elementen als de erfafscheiding, de geluidswal en de verplaatsing van parkeerplaatsen naar het maaiveld.

Tegelijkertijd zijn er nog enkele kanttekeningen gemaakt. Een aantal omwonenden blijft zorgen uiten over de hoogte van het gebouw aan de zijde van de Stationsweg, en met name op de hoek van de Stationsweg en Brinkstraat. Hoewel het ontwerp op meerdere punten is aangepast, leeft bij enkele bewoners de wens om het gebouw in zijn geheel – en met name op de hoek – maximaal drie bouwlagen hoog te maken. Daarnaast zijn er zorgen geuit over privacy, bezonning in de wintermaanden en de massaliteit van het bouwvolume. Ook is aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid op de kruising van de Stationsweg en Brinkstraat.

Desondanks blijkt uit de reacties dat het overgrote deel van de bewoners blij is met het aangepaste plan. Meerdere bewoners hebben expliciet aangegeven dat zij de plannen steunen en dat zij graag zien dat de bouw op korte termijn kan starten.

De opbrengsten van dit participatietraject bieden waardevolle inzichten voor de verdere uitwerking van het plan. Belangrijke aandachtspunten blijven de hoogte van het gebouw – met name op de hoek –, de invulling van het groen, de privacy aan de Stationswegzijde en het waarborgen van verkeersveiligheid. Daarnaast speelt het bestaande recht van overpad een rol binnen het privaatrechtelijk kader, wat bij de verdere planvorming de nodige aandacht vraagt.

Door deze punten zorgvuldig mee te nemen in de vervolgstappen, kan het draagvlak verder worden versterkt en wordt gewerkt aan een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling die past in de omgeving.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Uitnodiging 2025

Bijlage 2 Posters 2025

Bijlage 3 Reactieformulieren 2025