

Participatieverslag - Functieverandering van agrarische bebouwing naar drie woonkavels aan de Bosrand 69, Elspeet

Inleiding

Dit verslag beschrijft het participatietraject dat is doorlopen in het kader van de ontwikkeling nabij Bosrand 69 te Elspeet. Gedurende het proces zijn verschillende belanghebbenden betrokken, waaronder omwonenden van de Bosrand en Vierhousterweg. Dit verslag geeft een overzicht van de activiteiten die zijn ondernomen om participatie te waarborgen en de input die tijdens deze bijeenkomsten is verkregen.

1. Communicatie en informatievoorziening

De directe omgeving, oftewel de omwonenden, zijn geïnformeerd. De adressen van de omwonenden die direct effect ervaren van het initiatief zijn als volgt:

- Vierhousterweg 95, 101, 103, 103a, 103b, 105, 107, 109, 129, 131, 133, en Bosrand 69, 91, te Elspeet.

De bewoners zijn op diverse manieren benaderd om hen te informeren over de geplande functieverandering en het project. Dit gebeurde in eerste instantie door middel van schriftelijke communicatie, waarin de plannen en de eerste ideeën werden toegelicht.

2. Schriftelijke Dialoog en Informatieavond

Er werd een informatiebijeenkomst georganiseerd in het Kulturhus te Elspeet. Dit werd gedaan naar aanleiding van bezorgdheden over de toekomstige ontsluiting via de Vierhousterweg. De bezwaren van de omwonenden waren vooral gericht op de verwarring rondom het gebruik van de toegangsweg en de impact die een ontsluiting via deze route zou hebben.

Voorafgaand aan de bijeenkomst had De Bunte Vastgoed een erfdiensbaarhedenonderzoek laten uitvoeren bij het kadaster om meer duidelijkheid te verschaffen over het gebruik van de toegangsweg. Dit onderzoek vormde de basis voor de gesprekken tijdens de bijeenkomst.

3. Zorgen van Omwonenden

Tijdens de informatiebijeenkomst werd duidelijk dat de omwonenden geen bezwaar hadden tegen de komst van woningbouw zelf, maar wel zorgen uitten over de ontsluiting via de Vierhousterweg. Er werd gesteld dat het gebruik van deze route als toegangsweg voor de nieuw te bouwen woningen zou leiden tot verzet tegen het plan. De omwonenden verzochten De Bunte Vastgoed om alternatieve ontsluitingsmogelijkheden te onderzoeken.

4. Aanpassingen in het Plan

De zorgen die naar voren kwamen tijdens de informatiebijeenkomst zijn meegenomen. In reactie op de bezwaren is er onderzoek gedaan naar alternatieve ontsluitingsroutes. Uiteindelijk is tijdens een overleg en middels een schriftelijke schrijven bevestigd dat er besloten is om de toegangsweg via de Vierhousterweg niet meer te gebruiken. In plaats daarvan is gekozen voor een ontsluiting via de Bosrand, langs woonhuis 69. Het plan is hiermee aangepast om tegemoet te komen aan hun wensen en zorgen.

5. Specifieke afspraken

- **Toegangsweg:** De toegangsweg vanaf de Vierhousterweg zal niet langer gebruikt worden zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. De toegangsweg wordt ontsloten via de Bosrand, langs woonhuis 69, en het bouwverkeer zal ook via deze route worden afgevoerd.

- **Bestemming en Plankaart:**

De bestemming van de gronden in het plangebied wordt als volgt vastgesteld:

- Agrarisch: Dit betreft de noordelijke delen van het plangebied waar geen bebouwing is toegestaan.
- Wonen: De gronden voor de drie nieuwe woningen en de voormalige bedrijfswoning krijgen de bestemming 'Wonen', met bijbehorende bouwregels.

- **Vrije Bebouwingszone:**

Er wordt een groenzone gecreëerd als buffer tussen de percelen, met een minimale breedte van 1 meter, en met bijbehorende bouwregels voor bouwwerken buiten de zone van 3 meter van de bouwperceelgrens.

- **Landschappelijk Voorstel:** Beplanting zal worden aangebracht in de groenstructuur, met een hoogte van 1,5 tot 2 meter om privacy voor de tuinen van de aangrenzende bewoners te waarborgen.
- **Geen Bezwaar Paardenbakken:** Er zal een clause in de akte van de toekomstige bewoners worden opgenomen waarin zij geen bezwaar maken tegen het gebruik van de paardenbakken door de burens, mits deze voldoen aan wettelijke voorschriften.
- **Vormgeving Bebouwing:** De woningen zullen voldoen aan de eisen van Welstand, en de vormgeving van de bebouwing wordt in overleg met de gemeente vastgesteld.

6. Vervolgstappen

Het participatieproces blijft doorlopen, waarbij de volgende stap gepland staat:

- **Definitieve Planvorming:** De uitwerking van het plan in een (ontwerp) TAM omgevingsplan zal ten tijde van de ter inzage legging worden gedeeld met de omwonenden.

7. Conclusie

Het participatieproces heeft geleid tot input van de omwonenden, die waar mogelijk zijn geïntegreerd in de planontwikkeling.