

Participatieverslag Ontwikkelingen Drie Vrijstaande Woningen nabij Bosrand 69

Datum: 23 juni 2025, 19:00

Locatie: Kulturhus Elspeet, Nachtegaalweg 2

Aanwezig:

- Bewoners van Vierhousterweg 103
- Bewoners van Vierhousterweg 103b
- Bewoners van Vierhousterweg 105
- Bewoners van Vierhousterweg 107
- Bewoners van Vierhousterweg 109
- Bewoners van Vierhousterweg 129
- Vertegenwoordiging De Bunte Vastgoed Oost

Afwezig:

De uitnodiging is per abuis verstuurd naar de bewoners van Vierhousterweg 103b in plaats van 103a. Hierdoor kon mevrouw Van Dalen, wonende aan de Vierhousterweg 103a, de bijeenkomst niet bijwonen. Voor de omgevingsdialoog bestond reeds contact tussen mevrouw Van Dalen en De Bunte Vastgoed Oost. Zij heeft daarom alsnog het verslag van de avond ontvangen en een reactieformulier ingevuld.

Samenvatting van de bijeenkomst

Op 13 juni 2025 hebben wij de omwonenden (Vierhousterweg 95, 101, 103, 103a, 105, 107, 109, 129, 131 en 133) van het plangebied uitgenodigd voor een omgevingsdialoog in het Kulturhus te Elspeet. Deze heeft plaatsgevonden op dinsdagavond 23 juni tussen 19:00 en 20:30. De Bunte Vastgoed Oost presenteerde de plannen, ondersteund door een situatietekening (zie Bijlage 1). Het doel van de bijeenkomst was om opmerkingen en suggesties van de omwonenden aan te horen en het plan toe te lichten, om zo meer duidelijkheid te geven bij de al eerder gedeelde situatietekening. Aan het eind van de bijeenkomst hebben aanwezigen een reactieformulier (zie Bijlage 2) mee gekregen. Dit formulier was ook op te vragen via oost@debunte.nl, dit was kenbaar gemaakt in de uitnodigingsbrief voor de omgevingsdialoog (zie Bijlage 3).

Verloop van de bijeenkomst

De avond verliep in de vorm van een vrije inloopavond, de omwonende kwamen op verschillende tijdstippen binnen. Hierdoor hebben we voor iedereen de tijd gehad om de vragen en suggesties aan te horen en te woord staan. De gesprekken met omwonenden verliepen rustig en werden gevoerd aan de hand van de situatietekening, waarna de omwonenden de volgende punten naar voren brachten. Dit zorgde voor een ontspannen sfeer.

Belangrijkste Gespreksonderwerpen en Opmerkingen

- Hoogte van het hoofdgebouw

Er waren veel vragen over hoe hoog de nok en goothoogte zouden zijn. Dit stond op moment van de omgevingsdialoog aangegeven op de situatietekening van het reactieformulier. De hoogte was voor veel mensen onbekend en is vanuit het concept bestemmingsplan vastgesteld op 9m nokhoogte en 4m goothoogte.

- Ligging van de bouwvlakken, maximale bebouwing en bijgebouwen

Er kwamen vragen over de ligging van de bouwvlakken en de hoeveelheid vierkante meters dat er op de percelen gebouwd mag worden. De afmetingen van de bebouwing ligt vast op een maximum van 8m bij 12m ten behoeve van het hoofdgebouw welke een goothoogte heeft van 4m en een nokhoogte van 9m.

De positie van het hoofdgebouw is vrij te bepalen binnen het bouwvlak. Het bouwvlak, dat weergegeven is in Bijlage 4, varieert tussen de 15 en 20 meter.

Bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw met een maximaal oppervlak van 150 m². De goothoogte mag niet hoger zijn dan 3,5 meter en de nokhoogte is volgens het bestemmingsplan maximaal 6 meter. De afstand tot de bouwperceelgrens moet ten minste 3 meter bedragen.

Om tegemoet te komen aan de zorgen over de afstand van vergunde bijgebouwen tot omwonenden, is afgesproken om aan de zuidzijde een minimale afstand van 5 meter aan te houden, inclusief de groenstrook. Dit betekent dat, ongeacht of de groenstrook al dan niet wordt verkocht, er altijd minimaal 5 meter ruimte blijft tussen de bebouwing en de **huidige** perceelgrens. Daarnaast merken wij op dat de groenstrook op zichzelf ook een extra fysieke afstand creëert.

- Groenstrook

De groenstrook die tussen de percelen aan de Vierhoutherweg en de ontwikkellocatie dient te komen is onderdeel van het nieuwbouwplan. Enkele omwonende gaven aan dat de beoogde plantensoorten niet gewenst zijn in verband met de bestaande aangrenzende paardenbak. De planten blijken giftig te zijn voor de dieren. Dit is niet wenselijk en hier zal rekening mee gehouden worden in de definitieve keuze van de groenvoorziening, ter plaatse van de paardenbak. De door ons voorgestelde plantensoorten zijn:

- Ligstrum ovalifolium (hoogte bij aanleg 175-200)
- Ilex aquifolium (hoogte bij aanleg 150-175)
- Prunus spinosa (hoogte bij aanleg 150-175)
- Corylus avellana (hoogte bij aanleg 150-175)
- Crateagus monogyna (hoogte bij aanleg 150-175)
- Viburnum opulus (hoogte bij aanleg 125-150)
- Sorbus aucuparia (hoogte bij aanleg 150-175)

De Bunte staat open voor andere opties aangedragen vanuit de omgeving, belangrijk is wel dat omwonenden gezamenlijk deze opties aandragen. Door omwonende is de soort 'Vlierbes, 'sambucus nigra' aangedragen als niet giftige optie.

De groenstrook krijgt in de aanleg een minimale hoogte van 1,5 meter en een maximale hoogte van 2 meter. De groenstrook heeft een breedte van circa 3,5 meter. Bij de aanleg wordt er rekening mee gehouden dat het onderhoud via het eigen terrein kan plaatsvinden. De groenstrook zal na aanleg doorgroeien tot een hoogte van minimaal 2 meter, en met deze hoogte onderhouden worden.

Tijdens de omgevingsdialoog kwam ter sprake dat een aantal omwonende graag zekerheid wil over de aanleg, het onderhoud en de instandhoudingsverplichting van de groenstrook. De Bunte is bereid de groenstrook integraal aan te leggen alvorens de woningen worden opgeleverd en dit juridisch te borgen doormiddel van een kwalitatieve verplichting/ erfdienstbaarheid ten gunste van de eigenaren van de Vierhoutherweg. De mogelijkheid tot verkoop van de groenstrook, aan de aangrenzende percelen van de Vierhoutherweg, zal nader worden onderzocht tussen de eigenaren en De Bunte.

- Waterafvoer

Er zijn zorgen over de afvoer van het hemelwater. Momenteel licht het perceel 9010 al 50cm hoger ten opzichte van de aangrenzende percelen van omwonenden aan de Vierhousterweg. Mocht er woningbouw plaatsvinden en de grond opnieuw opgehoogd worden dan zal dit nog meer wateroverlast geven dan er nu al is. Het verzoek is dus om het peil niet hoger te maken dan bestaande bebouwing, en in dien mogelijk het peil omlaag brengen. Vanuit De Bunte zal dit verzoek worden meegenomen in de verdere ontwikkeling.

Daarnaast zal er een verbetering plaatsvinden van de huidige situatie naar de beoogde nieuwe situatie (zie Bijlage 1). Er zal een groot gedeelte verhard oppervlak verdwijnen, dit komt ten goede van de waterhuishouding.

- Verkeer en Bereikbaarheid

Ten behoeve van Vierhousterweg 101, 103, 103a, 103b, 105, 107 en 109 loopt er een inrit richting Vierhousterweg 103. Aan het eind van deze weg is er in de huidige situatie de mogelijkheid om te draaien met een vuilniswagen. Bij omwonende is er de zorg dat dit niet meer mogelijk is wanneer het huidige ontwerp uitgevoerd wordt. Zij zien graag een keerlus aan het eind van de oprit, gedeeltelijk over perceel 9010. Hier zal in de aangepaste situatie (zie Bijlage 1) rekening mee worden gehouden.

De extra verkeersdruk werd als onwenselijk beoordeeld. De huidige bebouwing heeft jarenlang overlast ondervonden van landbouwverkeer, en aan meerdere woningen is reeds schade ontstaan. In eerdere gesprekken is daarom bewust de afweging gemaakt om de nieuwe woningen te ontsluiten via de Bosrand in plaats van de Vierhousterweg. Deze keuze heeft al enige opluchting geboden aan directe omwonenden van de desbetreffende weg.

Tegelijkertijd bestaat bij omwonenden de zorg dat het bouwverkeer alsnog tot extra schade zal leiden. Om die reden is het wenselijk dat al het bouwverkeer het terrein verlaat via de Bosrand, of via een tijdelijke ontsluiting over het noordelijk gelegen perceel 7388. Deze alternatieve inrit is echter op dit moment nog niet gerealiseerd. Wij streven er naar om de toegang voortijdig gereed te maken.

Ook is besproken dat voor hulpdiensten in geval van nood er een uitzondering gemaakt wordt en deze via de Vierhousterweg het terrein mogen betreden.

Aanpassingen naar aanleiding van terugkoppeling aan omwonenden

Na de omgevingsdialoog zijn door omwonenden reactieformulieren ingevuld. Deze zijn opgenomen in Bijlage 5. Samen met het verslag van de omgevingsdialoog vormen deze de basis voor het participatieverslag.

Het verslag is op dinsdag 29 juli gedeeld met de omwonenden, als reactie op de door hen ingestuurde formulieren. Iedere omwonende is gevraagd het verslag door te nemen en een ontvangstbevestiging te geven. Dit is door alle omwonenden gedaan. Op basis hiervan zijn nog enkele wijzigingen door De Bunte verwerkt in het participatieverslag.

Het aangepaste verslag is vervolgens op dinsdag 23 september opnieuw gedeeld met de omgeving. Hierop is uitsluitend van mevrouw Van Dalen nog een vraag ontvangen; er zijn verder geen inhoudelijke reacties of grote aanpassingen meer geweest.

Bijlagen:

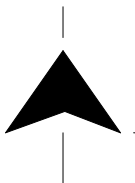
- **Bijlage 1:** 3987 Verkavelingsplan 160725 (separaat bijgevoegd)
- **Bijlage 2:** Reactieformulier
- **Bijlage 3:** Uitnodiging omgevingsdialoog
- **Bijlage 4:** Ligging bouwvlakken
- **Bijlage 5:** Ontvangen reactieformulieren (separaat bijgevoegd)



de nieuw te bouwen woningen hebben een goothoogte van maximaal 4 m¹ en een nokhoogte van maximaal 9 m¹

Kadastraal bekend:

- Gemeente NUNSPEET
- sectie: F
- perceel nr.: 5155, 5161
- schaal: 1 : 1000



projectnr.

3987

onderwerp

VERKAVELINGSPLAN

BOSRAND 69, ELSPEET

datum: 16 juli 2025

schaal: 1 : 1000

LANDBORG
■ BENUT DE RUIMTE

LANDBORG

HOLEVOETPLEIN 301

POSTBUS 2

3925 ZG

SCHERPENZEEL

033 - 30 31 060

INFO@LANDBORG.NL

WWW.LANDBORG.NL

Project: Ontwikkeling nabij Bosrand 69, Elspeet
Datum: 24-9-2025

Bijlage 2: Reactieformulier

Reactieformulier ontwikkeling Bosrand 69

Bedankt voor uw betrokkenheid bij de ontwikkeling rondom Bosrand 69. U als omwonende speelt een belangrijke rol in onze planvorming, daarom is nu het moment om uw reactie te geven over de getoonde plannen. We vragen u bij deze om feedback op ons plan te geven via dit reactieformulier.

Met uw input proberen we het plan verder te verbeteren. Als u geen aanmerkingen op het plan heeft vernemen wij dat ook graag, zodat we de mening van alle omwonenden zo compleet mogelijk in beeld krijgen.

U kunt dit formulier indienen door het in te scannen en te mailen naar oost@debunte.nl indienen kan tot en met **dinsdag 8 juli**.

Uiterlijk een week na ontvangst van uw reactie ontvangt u van ons een inhoudelijke terugkoppeling op eventuele vragen. Daarnaast ontvangt u een verslag waarin de resultaten van de omgevingsdialoog worden samengevat. Wij vragen u vriendelijk dit verslag na ontvangst te bevestigen.

Indien gewenst, is er op een later moment nog gelegenheid voor een persoonlijk keukentafelgesprek.

Tot slot houden wij u op de hoogte zodra de TAM-IMRO-procedure (de planologische procedure) van start gaat.

Bedankt voor uw tijd en betrokkenheid!

Persoonlijke gegevens

(Uw gegevens worden vertrouwelijk behandeld en alleen gebruikt voor dit project)

Naam:

Adres:

E-mail:



PARTICIPATIEVERSLAG

Project: Ontwikkeling nabij Bosrand 69, Elspeet
Datum: 24-9-2025



Uw feedback op ons plan

Wat is uw eerste indruk van het plan?

Wat vindt u goed aan het plan?

Heeft u suggesties voor verbeteringen of aandachtspunten?

Wat vindt u kenmerkend aan de plek en wat zou u hier graag terug willen zien?

Heeft u overige vragen of opmerkingen?

Project: Ontwikkeling nabij Bosrand 69, Elspeet
Datum: 24-9-2025

- **Bijlage 3: Uitnodigingsbrief omgeving**

Ede, 11 juni 2025

Betreft: Ontwikkelingen Nabij Bosrand 69 te Elspeet

Geachte omwonende,

Graag informeren wij u over een voorgenomen plan op nabij Bosrand 69, waarvoor wij u als omwonende graag betrekken in een participatieproces.

Wij zijn momenteel bezig met de voorbereiding van een ruimtelijk plan voor de herontwikkeling van deze locatie. In de bijlage vindt u de beoogde opzet van het toekomstige plan. Voordat wij het plan verder uitwerken, gaan wij graag met u in gesprek om uw vragen, ideeën of zorgen te horen.

Wellicht heeft u in een eerdere fase contact gehad met mijn collega Derek Joosten. Hij trok dit project namens onze organisatie. Begin dit jaar is Derek vertrokken vanwege een nieuwe baan elders. Vanaf nu is ondergetekende het aanspreekpunt voor dit project.

Om de huidige stand van zaken te presenteren organiseren wij een **dialogobijeenkomst**:

Datum: 24 juni 2025

Tijd: 19:00 – 20:30 uur

Locatie: Kulturhus Elspeet, Nachtegaalweg 2

Opzet: vrije inloop – u bent welkom op het tijdstip dat voor u uitkomt

Tijdens deze avond staan wij klaar om het plan toe te lichten en uw vragen te beantwoorden. Er zal geen centrale presentatie plaatsvinden; u kunt binnenlopen, de plannen bekijken en in gesprek gaan met de betrokken medewerkers.

Kunt u niet aanwezig zijn of wilt u na afloop nog een reactie geven? Dan kunt u tot twee weken na de bijeenkomst een reactieformulier aan ons terugsturen. U ontvangt dit formulier tijdens de bijeenkomst of kunt het opvragen via oost@debunte.nl.

Wij hopen u te mogen verwelkomen op de bijeenkomst en kijken uit naar uw inbreng,

Met vriendelijke groet,

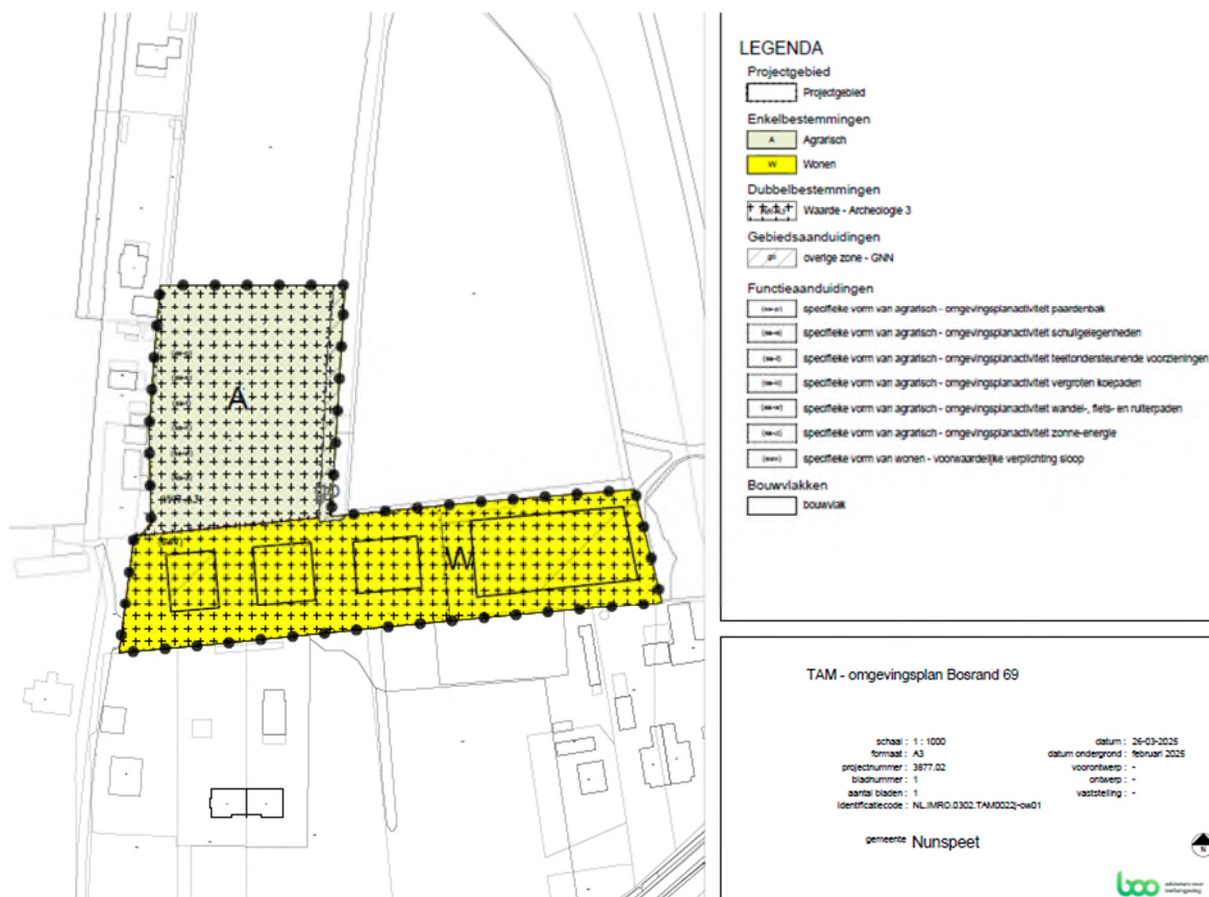
W.A. (Wouter) van den Top
De Bunte Vastgoed Oost BV

Bijlage: Planinformatie herontwikkeling nabij Bosrand 69 te Elspeet

(deze afbeelding was op ware grootte bijgevoegd)



• **Bijlage 4: Ligging bouwvlakken**



Reactieformulier ontwikkeling Bosrand 69 te Elspeet.

Betreft reactie van Vierhousterweg 103, 8075BH, Elspeet.

Naam: Fam. G. vanden Hoorn- van 't Slot

Antwoord op uw vragen:

Wat vindt u goed aan dit plan?

- We hebben zeer summiere gegevens ontvangen, te weinig om details en uitwerkingen te beoordelen.

Heeft u suggesties voor de verbeteringen of aandachtspunten?

- Zorg voor minimale reflecties van daken etc,
- Alle burens stoken hier een houtkachel, zolang er geen wettelijke regels zijn willen we niet graag dat een nieuwe buur hier vooruit niet vanaf weet en ons een stookverbod/ stookbeperking kan laten opleggen.

Wat vindt u kenmerkend aan de plek en wat zou u hier graag terug willen zien?

Heeft u overige vragen of opmerkingen?

Het perceel met bestemming agrarisch wat naast Vierhousterweg 103a ligt en wat ten noorden van de meest westersgelegen nieuwbouwwoning ligt heeft een uitgang. Vanaf Vierhousterweg 103 rust een recht van overpad vanaf dit perceel. Graag zie ik bevestigd dat dit recht van overpad/ het overgangsrecht t.b.v. de percelen 9010, 7301 en 5161 vervalt en dat u zorgt dat notarieel wordt vastgelegd dat dit voor de start van de bouwwerkzaamheden is vervallen. Verder is het misschien verstandig om het vervallen van het overgangsrecht tbv de percelen 9010, 7301 en 5161 notarieel vast te leggen in de koopovereenkomsten van de nieuwe bewoners.

Tussen de nieuwe woningen Bosrand 69 en de Vierhousterweg 105-109 is een groenstructuur

getekend. Wij verwachten dat zo'n vorm van erfafscheiding ook tussen ons terrein en de nieuwe woning komt, graag uw reactie.

Het Peilhoogte van de stallen is bij de bouw hiervan uitgegaan van het Peil van de meest oostelijk gelegen stallen. De rest van de stallen zijn horizontaal vanaf daar gebouwd terwijl het perceel naar onze woning afloopt. Hierdoor is er een aanzienlijk hoogte verschil tussen de stal en de naastgelegen woningen Vierhousterweg 103, 103a en 105.

Indien dit peil ook gebruikt wordt voor alle nieuwe woningen dan kunnen we ervan uitgaan dat ook de hoogte van hun tuin hierop wordt aangepast. Het gevolg bij hevige regenval kan zijn dat de omliggende woningen van de Vierhousterweg met een waterprobleem gaan zitten. (zie ook eerder verzonden mail) Hoe sluit u uit dat dit probleem niet gaat voorkomen?

Op het perceel van Vierhousterweg rust ook een parkeerverbod. Hoe kan dit verbod notarieel worden vastgelegd voor huidige en mogelijk later toekomstige bewoners van Vierhousterweg 103b?

Bestemmingsverkeer Vierhousterweg 95 t/m 109.

- Op dit moment kunnen bezorgers en de huisvuilwagen alle woningen bereiken omdat zij gebruik maken van de grond van de woning Vierhousterweg 103 en Bosrand 69. Deze "keerlus" is in uw plan niet meer mogelijk, hoe gaat u dat oplossen?

De ontsluiting van deze woningen gaat via de Bosrand, maar de volgende vragen:

- In welke fase van de sloop en bouw wordt de route via de Bosrand gebruikt?
- Welke kans bestaat dat verkeer en transport nog via de Vierhousterweg gaat?
- Klopt het dat de ontsluiting met de Bosrand nog niet definitief geregeld is, en welke consequenties heeft dat voor het pad dat loopt van Vierhousterweg nr 95 tot 103a?
- Hoe borgt u straks dat van geen enkele woning van het project Bosrand 69 een doorgang komt naar de ontsluitingsweg van onze woningen?

Uw feedback op ons plan

Wat is uw eerste indruk van het plan?

goed

Wat vindt u goed aan het plan?

goed

Heeft u suggesties voor verbeteringen of aandachtspunten?

In ontwerp plan

onder punt 5 : Specifieke afspraken:
dat ook het bouwverkeer via Bosrand 6g
zal worden afgehandeld.

Indien dit niet meer van toepassing zal zijn
en via de Vierhouterweg moet (privaat gebied)
moet er een O(n)ulj meting plaatsvinden en

Wat vindt u kenmerkend aan de plek en wat zou u hier graag terug willen zien?



zal men bij schade u aansprakelijk
kunnen stellen Dit dient dan door
u te bevestigen worden.

Voor mij betreft het mijn bijzondere schutting

Heeft u overige vragen of opmerkingen?

Ik heb u op 26/6'25 al een brief
gestuurd.

Reactieformulier ontwikkeling Bosrand 69

Bedankt voor uw betrokkenheid bij de ontwikkeling rondom Bosrand 69. U als omwonende speelt een belangrijke rol in onze planvorming, daarom is nu het moment om uw reactie te geven over de getoonde plannen. We vragen u bij deze om feedback op ons plan te geven via dit reactieformulier.

Met uw input proberen we het plan verder te verbeteren. Als u geen aanmerkingen op het plan heeft vernemen wij dat ook graag, zodat we de mening van alle omwonenden zo compleet mogelijk in beeld krijgen.

U kunt dit formulier indienen door het in te scannen en te mailen naar post@debunte.nl. Indienen kan tot en met **dinsdag 8 juli**.

Uiterlijk een week na ontvangst van uw reactie ontvangt u van ons een inhoudelijke terugkoppeling op eventuele vragen. Daarnaast ontvangt u een verslag waarin de resultaten van de omgevingsdialog worden samengevat. Wij vragen u vriendelijk dit verslag na ontvangst te bevestigen.

Indien gewenst, is er op een later moment nog gelegenheid voor een persoonlijk keukentafelgesprek.

Tot slot houden wij u op de hoogte zodra de IAM-HERO-procedure (de planologische procedure) van start gaat.

Bedankt voor uw tijd en betrokkenheid!

Persoonlijke gegevens

De gegevens worden vertrouwelijk behandeld en alleen gebruikt voor dit project.

Naam:

E. G. v. Dalen-v.d. Hooft

Adres:

Chopinplein 27, 3122 VM Schiedam.

E-mail:

dalen0736planet.nl

eigenaar van:
Vierhouderweg 10
Box 5 BH Elspeet



Reactieformulier ontwikkeling Bosrand 69 te Elspeet.

Betreft reactie van Vierhousterweg 105, 8075BH, Elspeet.

Naam: Fam. L van Wijngaarden-Neeleman

Antwoord op uw vragen:

Wat vindt u goed aan dit plan?

- We hebben zeer summiere gegevens ontvangen, te weinig om details en uitwerkingen te beoordelen.
- De enige tekening die we ontvangen geeft verder een

Heeft u suggesties voor de verbeteringen of aandachtspunten?

- Zorg voor minimale reflecties van daken etc,
- Alle burens stoken hier een houtkachel, zolang er geen wettelijke regels zijn willen we niet graag dat een nieuwe buur hier vooruit niet vanaf weet en ons een stookverbod/ stookbeperking kan laten opleggen.
- Kom z.sp.m. met meer gegevens, organiseer een gezamenlijke bijeenkomst waarin u veel meer inhoudelijke informatie deelt en op vragen kunt/ wilt ingaan.

Wat vindt u kenmerkend aan de plek en wat zou u hier graag terug willen zien?

Een natuurlijke omgeving, natuurlijke kleuren aan de woningen.

De rust van het buitengebied bevorderen ondanks dat er weer woningen bijkomen.

Heeft u overige vragen of opmerkingen?

Ik verwijs ook naar de opmerkingen in mijn mail namens Vierhousterweg 103, 103b en 105 van d.d. 21 juni jl. inclusief bijlage.

De bijeenkomst van 24 juni jl. in het Cultuurhuus had mijns inziens meer het karakter van een inloop voor informatie. We hebben niet waargenomen dat er aantekeningen zijn gemaakt voor een verslag terwijl u zelf stelt een verslag te maken.

Ook konden diverse vragen niet beantwoord worden jammer.

Graag ontvangen we meer gegevens betreffende de samenstelling van de nieuw aan te leggen groenstructuur.

- Welke breedte is dat, welke hoogte?
- Welke planten worden gebruikt?
- Hoe wordt geborgd dat deze groenstrook gehandhaafd moet worden, inclusief de minimum hoogte?
- Wat is de rede dat de groenstructuur niet helemaal doorloopt tot de erfscheiding met Vierhousterweg 103?

- Wat ons betreft mag de bestaande coniferen haag blijven staan.

De ontsluiting van deze woningen gaat via de Bosrand, maar de volgende vragen:

- In welke fase van de sloop en bouw wordt de route via de Bosrand gebruikt?
- Welke kans bestaat dat verkeer en transport nog via de Vierhouterweg gaat? Wij vinden het absoluut onaanvaardbaar dat er nog enig verkeer naar of van Bosrand 69 nog langs onze woning komt. Zorg dat de ontsluiting via de Bosrand gereed is voor aanvang van de werkzaamheden.
- Hoe voorkomt u dat er toch verkeer langs onze woning komt? Wordt er een bord geplaatst? Sluit u het bouwperceel vanaf en ter hoogte van de Vierhouterweg af?
- Klopt het dat de ontsluiting met de Bosrand nog niet definitief geregeld is, en welke consequenties heeft dat voor het pad dat loopt van Vierhouterweg nr 95 tot 103a?
- Hoe borgt u straks dat van geen enkele woning van het project Bosrand 69 een doorgang komt naar de ontsluitingsweg van onze woningen?

Bestemmingsverkeer Vierhouterweg 95 t/m 109.

- Op dit moment kunnen bezorgers en de huisvuilwagen alle woningen bereiken omdat zij gebruik maken van de grond van de woning Vierhouterweg 103 en Bosrand 69. Deze "keerlus" is in uw plan niet meer mogelijk, hoe gaat u dat oplossen?

Het Peilhoogte van de stallen is bij de bouw hiervan uitgegaan van het Peil van de meest oostelijk gelegen stallen. De rest van de stallen zijn horizontaal vanaf daar gebouwd terwijl het perceel naar onze woning afloopt. Hierdoor is er een aanzienlijk hoogte verschil tussen de stal en de naastgelegen woningen Vierhouterweg 103, 103a en 105.

Indien dit peil ook gebruikt wordt voor alle nieuwe woningen dan kunnen we ervan uitgaan dat ook de hoogte van hun tuin hierop wordt aangepast. Het gevolg bij hevige regenval kan zijn dat de omliggende woningen van de Vierhouterweg met een waterprobleem gaan zitten. (zie ook eerder verzonden mail) Hoe sluit u uit dat dit probleem niet gaat voorkomen?

Welke stof- en geluidshinder kunnen we verwachten?

- Kunnen we onze groententuin die tijd gebruiken?

Reactieformulier ontwikkeling Bosrand 69

Bedankt voor uw betrokkenheid bij de ontwikkeling rondom Bosrand 69. U als omwonende speelt een belangrijke rol in onze planvorming, daarom is nu het moment om uw reactie te geven over de getoonde plannen. We vragen u bij deze om feedback op ons plan te geven via dit reactieformulier.

Met uw input proberen we het plan verder te verbeteren. Als u geen aanmerkingen op het plan heeft vernemen wij dat ook graag, zodat we de mening van alle omwonenden zo compleet mogelijk in beeld krijgen.

U kunt dit formulier indienen door het in te scannen en te mailen naar oost@debunte.nl indienen kan tot en met **dinsdag 8 juli**.

Uiterlijk een week na ontvangst van uw reactie ontvangt u van ons een inhoudelijke terugkoppeling op eventuele vragen. Daarnaast ontvangt u een verslag waarin de resultaten van de omgevingsdialoog worden samengevat. Wij vragen u vriendelijk dit verslag na ontvangst te bevestigen.

Indien gewenst, is er op een later moment nog gelegenheid voor een persoonlijk keukentafelgesprek.

Tot slot houden wij u op de hoogte zodra de TAM-IMRO-procedure (de planologische procedure) van start gaat.

Bedankt voor uw tijd en betrokkenheid!

Persoonlijke gegevens

(Uw gegevens worden vertrouwelijk behandeld en alleen gebruikt voor dit project)

Naam:

L van Wijngaarden

Adres:

Vierhoukerweg 105

E-mail:

l.v.w@klijksake.nl



Geachte heer Van den Top, beste Wouter,

Met dit bericht reageren wij op de door De Bunte Vastgoed gepresenteerde plannen voor het ontwikkelen van de locatie Bosrand 69 in Elspeet.

Wij volgen daarbij de vragen zoals gesteld in het reactieformulier dat tijdens de informatiebijeenkomst in het Kulturhus is gedeeld.

Wat is uw eerste indruk van het plan?

De ontwikkeling om een beperkt aantal vrijstaande huizen te bouwen in plaats van de huidige kalverschuren vinden wij positief.

De bouwmassa vermindert en de nadelen behorend bij een agrarisch bedrijf verdwijnen hierdoor.

Wat vindt u goed aan het plan?

Wij vinden het positief dat er ruime kavels komen met veel vrije ruimte tussen en rondom de woningen.

Dat de ontsluiting via een weg aan de noordzijde richting de Bosrand komt vinden wij positief.

Wij zijn blij met de ingetekende groenstructuur aan de zuidkant, zodat er een buffer tussen de percelen ontstaat.

Heeft u suggesties voor verbeteringen of aandachtspunten?

De informatie die wij hebben ontvangen is op onderdelen beperkt. Wij kunnen niet (goed) zien hoe de bouwvlakken precies liggen en waar bijgebouwen zouden kunnen komen.

Ook is niet helemaal duidelijk hoe breed de groenstrook precies wordt, welke beplanting erin komt en wat de bedoeling is wat betreft eigendom van deze strook.

Wij horen van burens dat ze hebben aangegeven de groenstrook grenzend aan hun perceel te willen kopen en dat dit wellicht een optie zou kunnen zijn.

Voor ons is vooral belangrijk dat de groenstrook als geheel wordt aangelegd en ook verplicht en volledig in stand moet blijven.

Ook vinden wij het belangrijk dat er beplanting in komt die bijdraagt aan de biodiversiteit, bij voorkeur inheemse soorten die zowel voor hoogte als voor onderbegroeiing zorgen.

Wat ons betreft moet dit zowel in het omgevingsplan als in de koopakte worden vastgelegd, ongeacht wie de eigenaar is.

Mocht het inderdaad zo zijn dat de groenstrook aan de burens wordt aangeboden, dan overwegen wij om daar in mee te gaan tegen een marktconforme prijs.

Wat vindt u kenmerkend aan de plek en wat zou u hier graag terug willen zien?

De omgeving waar de ontwikkeling plaatsvindt maakt onderdeel uit van een zogenaamd enklandschap.

Dit kenmerkt zich door een combinatie van open landschap, robuuste groenstructuren en solitaire en groepsgewijze grote bomen.

Wij vinden het belangrijk dat deze kenmerken in het landschap behouden/verbeterd worden.

Op deze manier krijgen de aanwezige diersoorten een goede kans om zich hier te blijven vestigen.

Een soort die veel aanwezig is en die extra aandacht verdient is de zwaluw (boerenzwaluw en huiszwaluw).

Onze wens is dat in het omgevingsplan mitigerende maatregelen komen voor nestgelegenheid die in de plaats komt van de huidige schuren.

Heeft u overige vragen of opmerkingen?

Als laatste willen wij nog aangeven dat we graag zien dat de coniferen haag die direct achter ons perceel staat wordt verwijderd, omdat deze niet passend is in een inheemse groenstructuur.

Graag worden wij op de hoogte gehouden van de verdere ontwikkelingen en uiteraard zijn wij benieuwd naar uw reactie op onze opmerkingen en wensen.

Om er zeker van te zijn dat mijn mail in goede orde is ontvangen, krijg ik hiervan graag een bevestiging.

Met vriendelijke groet,

Gerrie Stoffer

Vierhousterweg 107

8075 BH Elspeet

0625334752

Aan: oost@debunte.nl

Betreft: Reactie op het plan Bosrand 69

Elspeet, 4 juli 2025

Wij reageren hierbij op het plan zoals dat is getoond en mondeling toegelicht op een informatieavond in het Kulturhus in juni 2025.

Eerste indruk van het plan

Het plan oogt ruimtelijk van opzet, hetgeen wij positief waarderen. Tegelijkertijd constateren wij dat dit plan zal leiden tot een vermindering van onze vrije ligging en leefomgeving. Dit ervaren wij als een nadeel.

Positieve aspecten van het plan

- De ruime opzet van de kavels spreekt ons aan.
- De keuze om de ontsluiting aan de zijde van de Bosrand te realiseren vinden we een goede keuze.
- Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave, en daarmee aan het terugdringen van het woningtekort.

Aandachtspunten en suggesties ter verbetering

- **Grondhoogte ten opzichte van omliggend terrein:** De Vierhousterweg ligt hoger dan de aangrenzende percelen. Wij verzoeken om expliciete aandacht voor het hoogteverloop tussen deze weg en de nieuwe bouwpercelen. Verhoging van de percelen kan leiden tot een ongewenst trechtereffect richting onze tuin, wat wateroverlast tot gevolg kan hebben.
- **Groenstrook grenzend aan ons perceel:** Wij zouden graag de mogelijkheid krijgen om de groenstrook die aan de achterzijde van ons perceel is ingetekend over de volle breedte aan te kopen. Daarmee wordt beheer in eigen hand mogelijk en ontstaat er meer eenheid in uitstraling en onderhoud.
- **Architectuur en inpassing in de omgeving:** Wij zien graag dat de architectonische vormgeving van de woningen aansluit bij het landelijke karakter van de omgeving en bij bestaande bebouwing.
 - In dit verband stellen wij voor de nokhoogte te begrenzen op maximaal 8 meter en goothoogte op maximaal 3 meter.
- **Ontsluiting via de Bosrand:** Wij vragen nadrukkelijk om de ontsluiting aan de Bosrand te realiseren vóór aanvang van sloop- en bouwwerkzaamheden, om overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken.

Kenmerken van de plek en gewenste behoud/ontwikkeling

- Op en rond de huidige opstallen bevinden zich diverse diersoorten, waaronder zwaluwen, vleermuizen, een uil en een das. Wij verzoeken nadrukkelijk om bij de ontwikkeling van het plan ruimte te bieden voor vervangende verblijfplaatsen voor met name de zwaluwen en vleermuizen.
- Het behoud van bestaande volwassen bomen op het terrein achten wij van groot belang voor het karakter van de plek en de ecologische waarde.

Overige opmerkingen

- Wij verzoeken om tijdige en heldere communicatie richting omwonenden over de exacte planning van de asbestsanering, met name ten aanzien van het moment en de wijze van verwijdering.

Mocht u nadere toelichting wensen op bovenstaande punten, dan lichten wij onze reactie graag verder toe.

Met vriendelijke groet,

Familie Van Triest

Vierhousterweg 109

8075BH Elspeet

paulienvantriest@gmail.com

Reactie formulier ontwikkeling Bosrand 69

R. Verhulst

Vierhousterweg 129, 8075 BH Elspeet

E-mail: ron.verhulst@xs4all.nl

06 juli 2025

Uw feedback op ons plan:

Wat is uw eerste indruk van het plan?

Aantasting van het agrarisch buitengebied.

Alles maximaal is te groot en te hoog.

Eén plaatje met wat tekst is een goede start voor een informatie sessie maar de details ontbreken voor een goede omgevingsdialoog. Een verslag van de omgevingsdialoog behoort geen samenvatting te zijn maar een juiste weergave van die omgevingsdialoog.

Wat vindt u goed aan het plan?

Dat bestaande ontsluiting wordt gebruikt zodat er geen bomen worden gekapt of andere rooiwerkzaamheden plaatsvinden in het Elspeterbos. Dit is op de informatieavond van 24 juni 2025 bevestigd door Wouter van den Top.

Heeft u suggesties voor verbeteringen of aandachtspunten?

Kleinschaliger/lager zou al een hele verbetering zijn. Het bijgevoegde plaatje geeft m.i. een onvolledig beeld van de plannen.

Het plan wijkt niet nadrukkelijk af ten opzichte van andere functieveranderingen.

Is het juist dat met een huis van 96m² er nog 54 m² over blijft voor bijgebouwen die ook hoger dan de voorgestelde nieuw aan te leggen groenstructuur zijn?

Nee, de gezamenlijke oppervlakte van al de bijgebouwen bij elkaar bedraagt alleen al 110m². Dit mag vermeerderd worden met 10% van het aantal vierkante meters dat de kavel boven de 500m² uitkomt. Dit resulteert in een maximum van 150m² per woning.

Zie voor meer informatie het bijgevoegd bestemmingsplan 26.2.3 Bijbehorende bouwwerken (pagina 4)

Drie dezelfde huizen geven een rustiger beeld dan wanneer totaal verschillende ontwerpen.

De welstandscommissie heeft hierin het laatste woord; voordat een woning mag worden gebouwd, toetst deze commissie het plan en wordt daarbij ook rekening gehouden met de ruimtelijke inpassing in de omgeving.

Wat zijn de grenzen van het bouwblok?

De grenzen van het bouwblok zijn 12 meter bij 8 meter, zie ook de toegevoegde situatietekening in het participatieverslag voor positie bouwblok.

De daken zijn op de tekening alleen voorzien van dakpannen. Als de woningen 'van het gas afgaan' zijn er dan zonnepanelen nodig? Zo ja, waar komen die zonnepanelen? Aan de zuidzijde in het zicht van de vier bewoners aan de zuidzijde?

Dit is pas ter sprake op moment van aanvraag bouwvergunning.

En zijn er ook dakkapellen mogelijk?

Dit is pas ter sprake op moment van aanvraag bouwvergunning. Hoeveel meter kunnen bijgebouwen van de erfafscheiding worden geplaatst?

Vanaf één meter achter de voorgevelrooilijn is het toegestaan om bijgebouwen op het gehele erf te realiseren, waaronder ook direct tegen de erfgrans. (voor de groenstrook zal een kwalitatieve verplichting worden opgenomen dat deze alleen conform de afgesproken invulling ingericht mag worden) Alles bij elkaar levert het plan veel horizonvervuiling en wordt het uitzicht/woongenot van de omliggende bewoners behoorlijk beperkt. Waar geluidshinder nog blijkt.

Er is altijd de mogelijkheid een aanvraag planschade in te dienen.

Op de tekening staat een geel/groen vak tussen de meest rechtse kavel en Van der Hoorn. Welke functie krijgt dit vak? Mag hier ook nog worden gebouwd? Van wie is dit vak?

Dit geel/groene vak is eigendom van familie Van der Hoorn. Wat er verder met de tuin gebeurt ligt volledig bij familie Van der Hoorn.

Momenteel staat er een riool pompstation in de geplande nieuw aan te leggen groenstructuur. Dat pompstation staat er niet voor niets. Wat gebeurt hiermee?

Dit zal in dien mogelijk blijven staan. Mocht dit niet het geval zijn zal de groenstructuur hierop worden aangepast.

Hoe wordt gegarandeerd dat de nieuw aan te leggen groenstructuur op de juiste hoogte (175-200cm) blijft en zodanig goed wordt onderhouden dat er geen gaten/ongewenste zichtlijnen ontstaan?

Dit wordt opgenomen als kwalitatieve verplichting.

De huidige stal is niet dicht. Hoe wordt er onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten daags voordat de sloop start?

Op basis van het advies van ons ecologisch bureau wordt voorgesteld om in de nieuwbouw zwaluwkasten en vleermuis gelegenheden te creëren. Wij nemen dit advies over en zullen het opnemen als kwalitatieve verplichting bij de nieuw te realiseren woningen om dit in stand te houden.

Is er bodemonderzoek gedaan naar de grond onder de gierkelders? Zo nee, hoe wordt de volksgezondheid gegarandeerd als er bv. asbesthoudende materialen worden aangetroffen?

Ja er is bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek zijn geen ernstige signalen voortgekomen wat betreft asbesthoudende materialen.

Hoe is er rekening mee gehouden/wordt gegarandeerd dat er geen voor paarden giftige bomen/struiken in de nieuwe groenstructuur in de meest rechtse kavel worden opgenomen?

De soort begroeiing zal met u worden afgesproken en vastgelegd als kwalitatieve verplichting.

Wat vindt u kenmerkend aan de plek en wat zou u hier graag terug willen zien?

Kenmerkend is het agrarisch buitengebied, het landelijke karakter *De opzet van de kavels is landelijk.*

Ik zou hier graag landbouwgrond voor terug willen zien.

In de ontwikkeling blijft perceel 7301 een agrarische bestemming houden.

Heeft u overige vragen of opmerkingen?

Wouter van den Top geeft op de informatieavond aan dat de situering/ligging van de woningen niet wordt aangepast.

Check

Hoe wordt de mogelijkheid tot klagen over de bestaande paardenbakken en aanwezigheid van paarden/pony's uitgesloten?

Gezien deze op moment van verkoop al aanwezig zijn weet de koper waar hij aan toe is. Dit zal ook worden opgenomen als erfdienstbaarheid.

Wat is het proces als de plannen in de tussentijd worden aangepast?

Alle wijzigingen of updates zullen tijdig met de omgeving gecommuniceerd worden.

Met vriendelijke groet,

Ron Verhulst