INGEKOMEN 23 DEC. 2025

BEZWAARSCHRIFT NIEUWBOUWPLAN VLASBERGEN TE UFFELTE

Zaaknummer: 2024-023338

Betreft: Zienswijze/Bezwaar tegen plan "Vlasbergen", Uffelte
Zaaknr.: 2024-023338
Datum: 19-12-2025

Gemeenteraad Westerveld
Postbus 50
7970 AB Havelte

Geachte gemeenteraad,

Middels deze brief maken wij, de omwonenden van de locatie Vlasbergen te Uffelte, officieel bezwaar tegen het gepresenteerde nieuwbouwplan voor de bouw van 22 woningen op het betreffende perceel (kenmerk: Beeldkwaliteitsplan 2428/04 11 25).

Onze bezwaren richten zich op de volgende punten:

1.1 AANTASTING VAN HET OPEN EN LANDELIJK KARAKTER

In het Beeldkwaliteitsplan wordt erkend dat het plangebied momenteel een "open en landelijk karakter" heeft. De realisatie van 22 woningen, waaronder rijwoningen van twee lagen met een kap, vernietigt dit karakter. Wij hebben onze woningen/percelen indertijd gekocht (en daar een meerprijs voor betaald) juist vanwege dit vrije uitzicht en de ruimtelijke opzet. De voorgestelde dichtheid past niet bij het ruimtelijke aanzicht van het dorp Uffelte.

1.2 VERKEERSVEILIGHEID EN ONTSLUITING N371

Onze zorg betreft de verkeersveiligheid. De straat Vlasbergen sluit direct aan op de Rijksweg/N371. Dit kruispunt staat reeds bekend als een onoverzichtelijke en gevaarlijke situatie.

- Het huidige plan voorziet in een nieuwe afslag/inrit voor de woonwijk die direct nabij dit kritieke kruispunt ligt. Dit zorgt voor een opeenhoping van verkeersstromen (invoegend, uitvoegend en kruisend verkeer) op een zeer korte afstand.

1.3 INBREUK OP PRIVACY EN WOONGENOT

Het plan voorziet in een maximale nokhoogte van 10,5 meter voor een groot deel van de woningen. Gezien de situering pal achter onze bestaande woningen en tuinen, ontstaat er een onacceptabele mate van inkijk en verlies van privacy. Daarnaast zal de hoogte van de bebouwing zorgen voor een aanzienlijke vermindering van de natuurlijke lichtinval in onze woningen en tuinen.

1.4 WAARDEDALING EN PLANSCHADE

De transformatie van het aangrenzende open gebied naar een relatief dichtbebouwde woonwijk heeft een direct negatief effect op de marktwaarde van onze woningen. Wij verzoeken u dit financiële nadeel mee te wegen in de belangenafweging en wijzen reeds nu op onze intentie om nadeelcompensatie (planschade) te claimen indien het plan in deze vorm doorgang vindt.

1.5 ONVOLDOENDE BORGING WATERHUISHOUDING EN RISICO OP WATEROVERLAST

Uit de "Watertoets" (Versie 2024) blijkt dat er in de huidige onbebouwde situatie al sprake is van een risico op wateroverlast bij hevige neerslag (Figuur 2, kaartbeeld wateroverlast). De geplande toevoeging van 4.199 m^2 verhard oppervlak zal de afstroomsnelheid van hemelwater enorm verhogen.
Wij maken ons zorgen omdat de watertoets expliciet vermeldt dat de effectiviteit van de voorgestelde wadi's nog moet worden aangetoond en uitgewerkt. Wij vrezen dat de bergingscapaciteit in de praktijk onvoldoende zal zijn. Bovendien ontbreekt een stress-test voor de nieuwe inrichting die inzichtelijk maakt hoe het water over het maaiveld stroomt bij extreme buien. Wij vrezen dat door de ophoging van het plangebied en de massale verharding, het water bij extreme neerslag naar onze lager gelegen percelen zal afstromen. Wij verzoeken u het plan niet vast te stellen voordat er een onafhankelijk en sluitend hydrologisch onderzoek ligt dat garandeert dat de waterhuishouding op onze aangrenzende percelen niet verslechtert.

Conclusie

Wij verzoeken u het plan in de huidige vorm niet vast te stellen. Op basis van bovenstaande argumenten dringen wij aan op een integrale herziening.

Hoogachtend,
Uffelte, 19-12-2025

Namen en handtekeningen van de indieners: