



Overzicht / verslag van het overleg met de buurt rond De Driehoek

In de uitgangspunten voor het CPO-plan De Driehoek te Hattemerbroek is aangegeven: "Overleg met de buurt over de bouwplannen en communicatie met de buurt tijdens de realisatie van het bouwplan vindt plaats door het CPO. Klachten van omwonenden ten gevolge van werkzaamheden tijdens het bouwproces worden eveneens afgehandeld door het CPO."

Vereniging De Driehoek heeft op verschillende wijzen en op verschillende momenten hieraan invulling gegeven door de buurt en het dorp te informeren over de opzet en inhoud van de nieuwbouw aan De Driehoek te Hattemerbroek en daarbij de mogelijkheid geboden hierop te reageren en van gedachten te wisselen. Onderstaand wordt puntsgewijs een overzicht gegeven van de activiteiten, met daarbij een verwijzing naar inhoudelijke bijlagen die een beeld geven van het overleg.

1. Op 14 november 2014 is een algemene informatieavond georganiseerd door Dorpsoverleg Hattemerbroek, waarvoor alle inwoners van Hattemerbroek zijn uitgenodigd. Tijdens deze avond is ook een oproep geplaatst voor deelnemers aan het CPO of inwoners die hier over mee willen denken.
2. In november 2015 is tijdens een avond van Dorpsoverleg door de CPO-groep een beeld gegeven van de ontwikkelingen en de stand van zaken, met de mogelijkheid om te reageren.
3. Via Social Media is op meerdere momenten door de CPO-groep aangegeven, dat men altijd graag bereid is tot overleg. Ook zijn via Social Media oproepen geplaatst voor deelnemers aan het CPO, een belangrijk deel van de deelnemers heeft via deze weg het eerste contact gelegd.
4. Het vormen van de CPO-groep en de planvorming is in april 2015 gestart. Eind 2015 waren de plannen voor de woningbouw zodanig uitgewerkt, dat overleg met de buurt zinvol zou zijn. Op 6 januari 2016 zijn alle omwonenden schriftelijk uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. De uitnodiging en een kort verslag van de avond is bijgevoegd (bijlage 1 en 2). Tevens is de presentatie van De Driehoek tijdens deze avond bijgevoegd (bijlage 3).
5. Op 15 februari heeft De Driehoek een mail ontvangen van vijf omwonenden, waarin is aangegeven dat men graag nogmaals overleg wil voordat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De mail is bijgevoegd (bijlage 4).
6. Het vervolgoverleg met de bewoners van de vijf omliggende woningen heeft op uitnodiging van De Driehoek plaatsgevonden op 7 maart. Op verzoek van De Driehoek

heeft wethouder Westerbroek de bijeenkomst geleid. Tijdens deze bijeenkomst is afgesproken, dat de omwonenden hun bezwaren op papier zouden zetten. De betreffende brief van de burens en de reactie daarop van De Driehoek is bijgevoegd (bijlage 5 en 6).

7. Als onderdeel van de beantwoording van de brief van de omwonenden is een bezonningsstudie uitgevoerd. De bezonningsstudie is bijgevoegd (bijlage 7). Tevens is op verzoek van de omwonenden een kaart bijgevoegd, waarop de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan en de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan over elkaar zijn gelegd (bijlage 8).
8. Bij brief d.d. 29 maart heeft de gemeente en de CPO-groep een mail ontvangen met 23 handtekeningen van omwonenden, die aangeven voorstander te zijn van de woningbouwplannen aan De Driehoek. De brief met handtekeningen is bijgevoegd (bijlage 9).
9. Bij mail d.d. 16 april 2016 hebben de bewoners van zeven aangrenzende woningen aangegeven dat men niet meer zal reageren op de beantwoording van de reactie en men de officiële bezwaarprocedure zal afwachten. De betreffende mail is bijgevoegd (bijlage 10).
10. Daarnaast hebben zowel de gemeente als Dorpsoverleg Hattemerbroek een reactie naar de omwonenden verzonden.

INFORMATIEAVOND

CPO DE DRIEHOEK

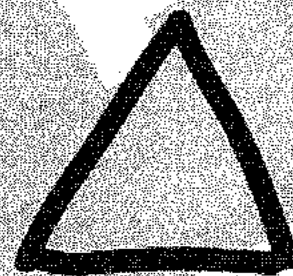


Tijdens deze avond worden de plannen toegelicht en is er ruimte om vragen te stellen.

Locatie

Bouwakker in Hattemerbroek

Aanvang 20:00u



HATTEMERBROEK

Graag opgeven bij info@hattemerbroek.nl of 0522-222222

Beste Omwonenden/belangstellenden,

Gisteren hebben wij onze 1^{ste} informatieavond gehouden.

Doel van deze avond was dat wij onze plannen aan jullie kenbaar maakten. Dit is gelukt.

Naast de vele positieve reacties die wij mochten ontvangen, kregen wij ook een paar kritische opmerkingen. Waar een deel van jullie tegenaan hikt, is het feit dat er na jaren van onduidelijkheid nu wel ineens een plan ligt. Dit geeft sommigen van jullie het idee dat wat er besproken is, al langere tijd vast stond en wij jullie er bewust buiten lieten. Dit is absoluut niet het geval.

De plannen die wij jullie gisteravond hebben gepresenteerd, zijn kort voor de informatieavond pas duidelijk geworden. Omdat de groep nog niet compleet was en de plannen/verkaveling nog niet duidelijk, hadden wij jullie veel eerder nog niets te vertellen. De gemeente kan dit bevestigen.

Het is belangrijk voor ons dat jullie als burens ook enthousiast worden over ons project. Na jaren van onduidelijkheid zal er eindelijk een mooie wijk in Hattemerbroek gebouwd worden door personen die zelf voornamelijk uit de omgeving komen!

Hieronder een korte samenvatting van wat er gisteravond besproken is:

- Presentatie van concrete plannen
- Er wordt begonnen met een ontwerp bestemmingsplan (m.a.w. het huidige bestemmingsplan moet worden aangepast)
- De 2 vrijstaande woningen (kavel 10 & 11) die gebouwd gaan worden, krijgen een lage gootlijn (1 bouwlaag+kap) om de overgang van de Hanesteenseweg naar De Driehoek goed te laten verlopen.
- De 3 kapper die gebouwd wordt, krijgt aan weerszijden een schildkap om zo een vloeiende overgang met de buurt te creëren.
- Zoals de planning nu ligt, zal er (na akkoord met de gemeente) na de zomervakantie met de bouw begonnen worden.
- Er zijn nog 2/3 woningen beschikbaar in het rijtje van 3. Voor informatie hierover, kunt u contact opnemen met .

Wij hopen dat het jullie allemaal een stuk duidelijker is geworden en wij zullen ons best doen jullie zo goed mogelijk van de vorderingen op de hoogte te houden.

Daarnaast gaan wij graag met jullie in gesprek voor meer duidelijkheid. Binnenkort zullen wij een aantal van jullie hiervoor uitnodigen.

Mochten jullie nog enkele vragen hebben, dan kunnen jullie je wenden tot .

- _____ nl) of bij eenieder die bij de vereniging is aangesloten.

Laten we er met zijn allen een mooie buurt van maken!

Met vriendelijke groet,

de rest van de CPO groep



Bijlage 3



CPO PLAN DE DRIEHOEK

Informatieavond voor de buurt

Woensdag 6 januari 2016



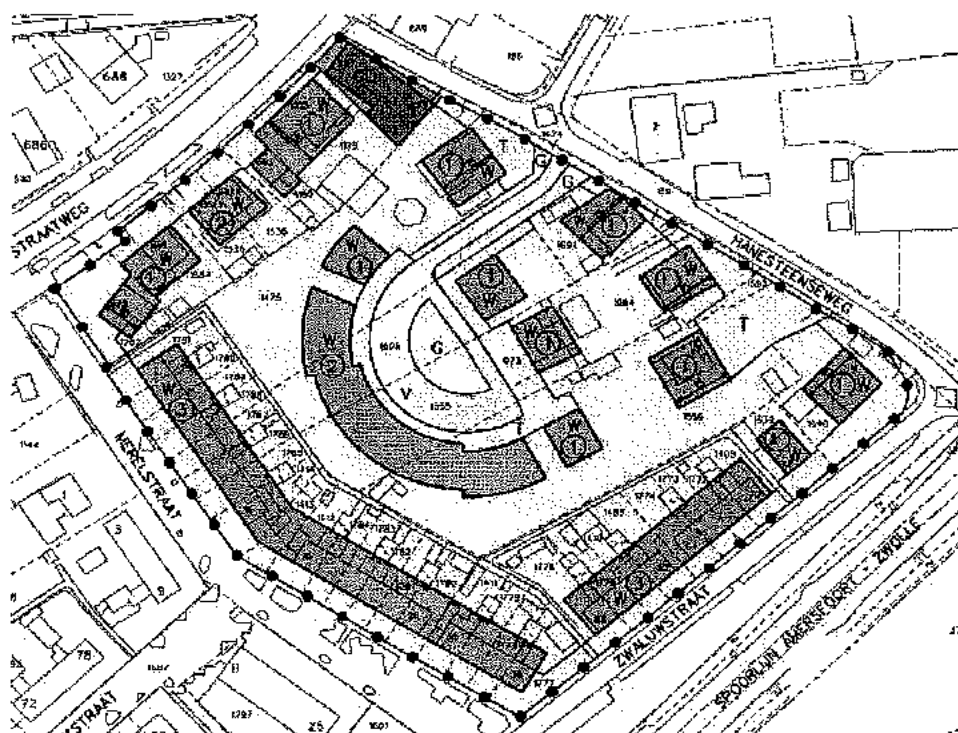
EERST EVEN VOORSTELLEN!!

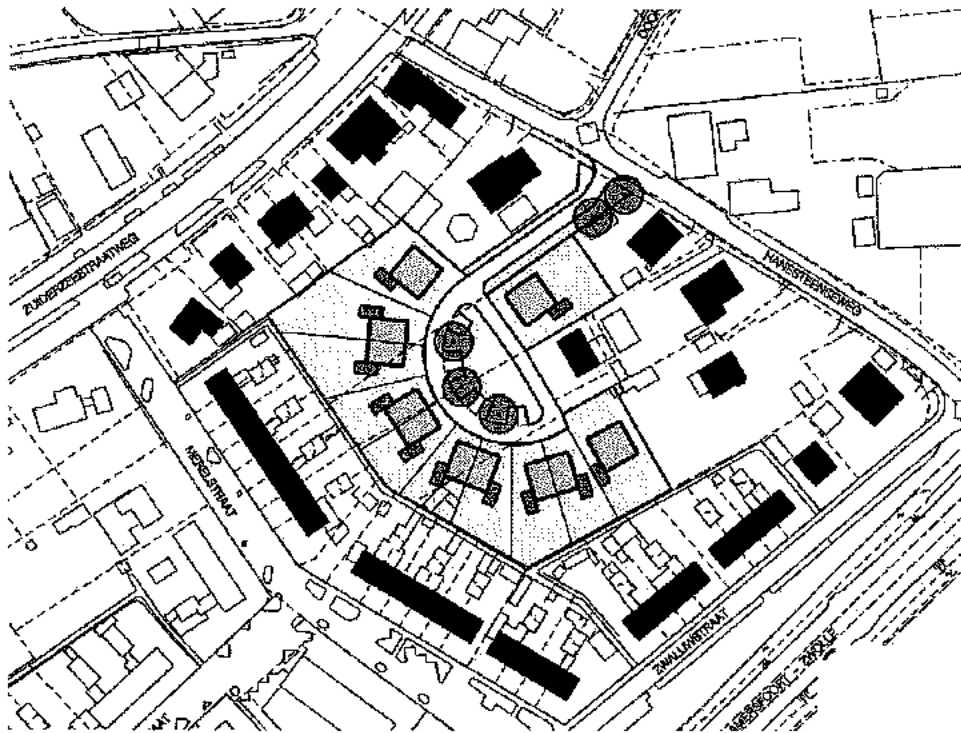
**DE NIEUWE BEWONERS
VAN DE DRIEHOEK**



- Na 10-tallen jaren een locatie voor nieuwe woningen in Hattemerbroek!
- Aan de Hanesteenseweg
- Bestemmingsplan uit 2008.....
-met mogelijkheid voor 3 vrijstaande en 8 halfvrijstaande woningen
- Echter: geen belangstelling, grond is te duur
- Daarom: zoektocht naar andere mogelijkheden

2-5-2016





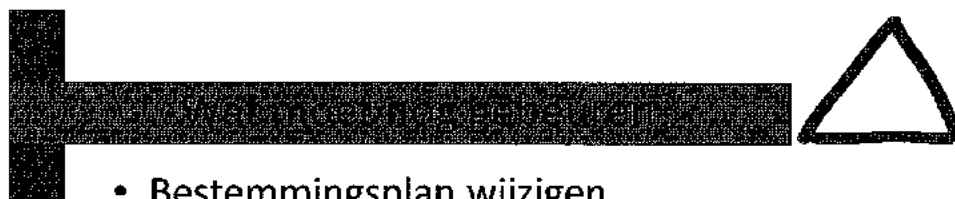
- CPO = Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
- Principe: samen bouwen
- Geen winstoogmerk, geen ontwikkelaar
- Meestal kleinschalig
- Samen nadenken over de woningen en de buurt, de bouwer//aannemer
- Je eigen woning ontwerpen



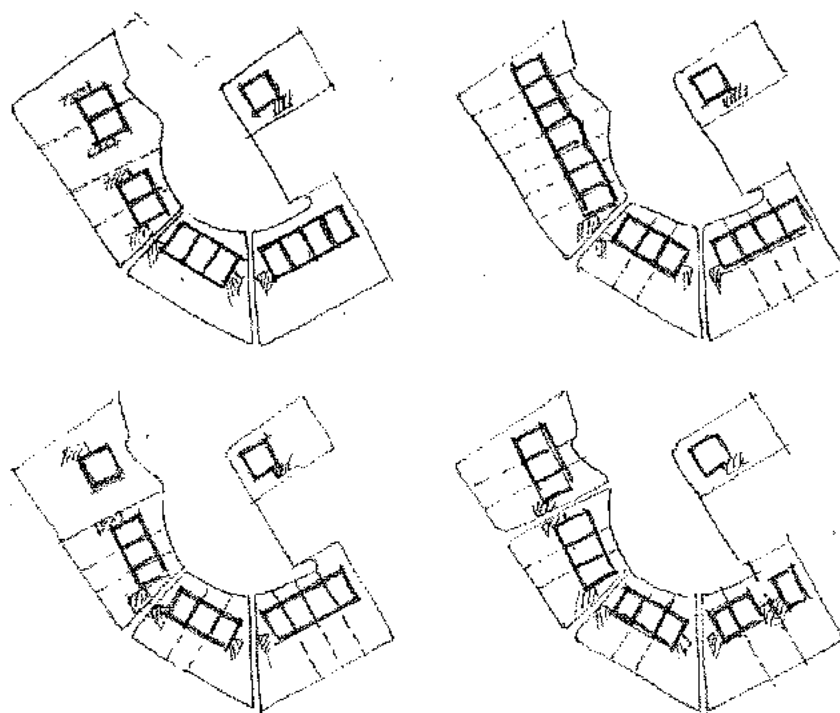
- Goedkoper door eigen werkzaamheden
- Geen winsten
- Je eigen woning bepalen
- Samen optrekken geeft onderlinge binding
- Provincie stimuleert deze vorm van wonen door ondersteuning met subsidie
- € 5.000 per woning om plannen te maken

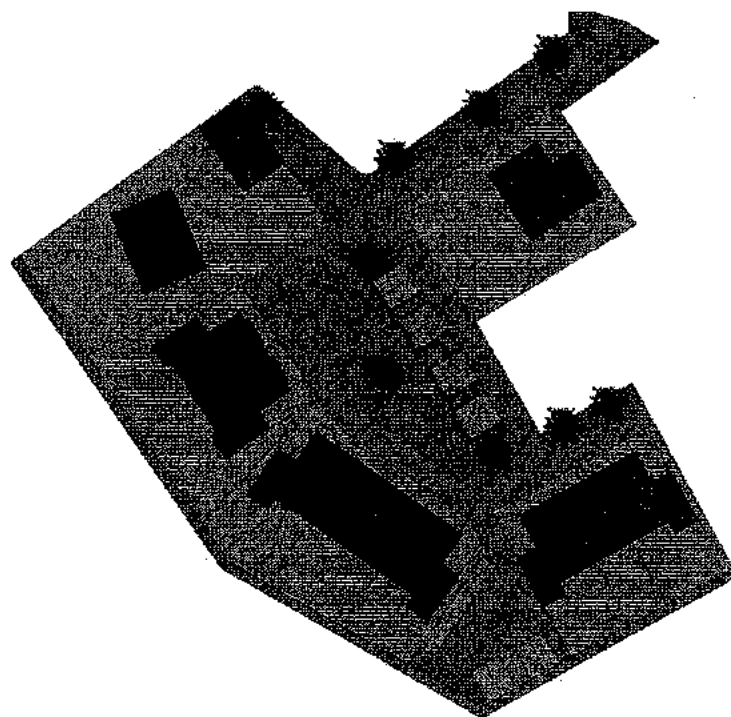
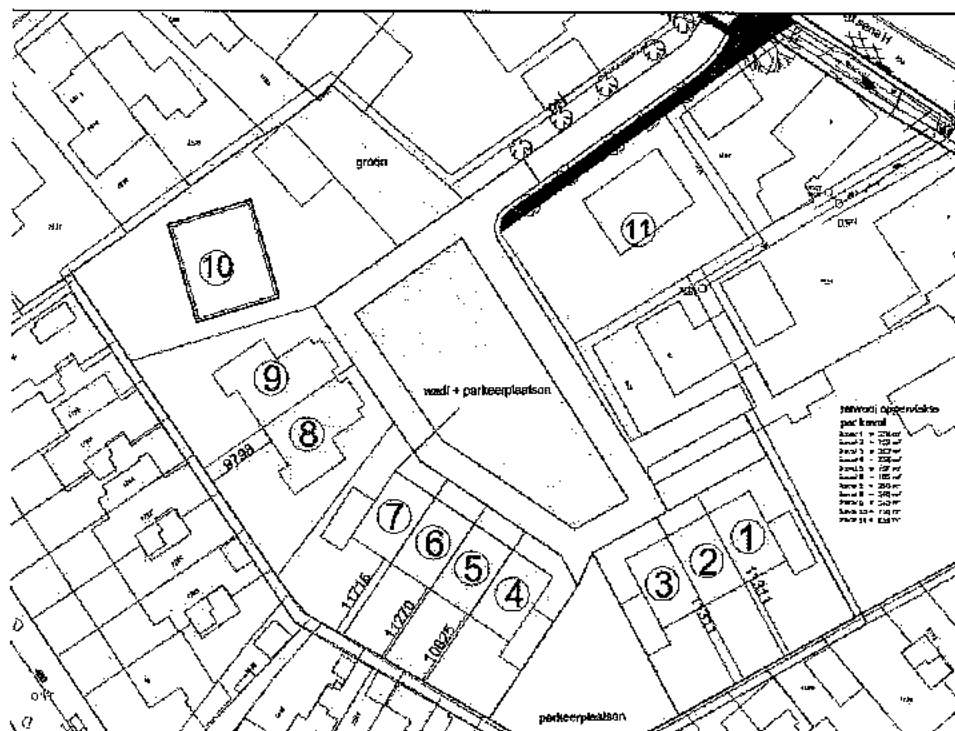


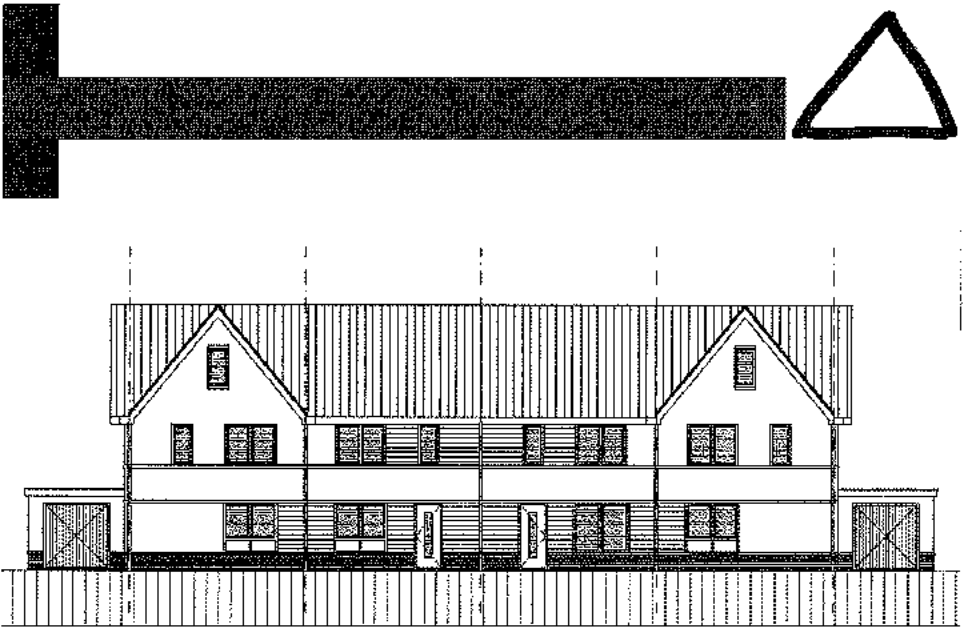
- Gemeenteraad april akkoord gegaan met aanpak via CPO!!
- Bouwers gezocht en gevonden
- Vereniging opgericht
- Nieuwe verkaveling uitgewerkt
- Woonwensen besproken, type woning uitgezocht
- Bouwplannen getekend (deels)

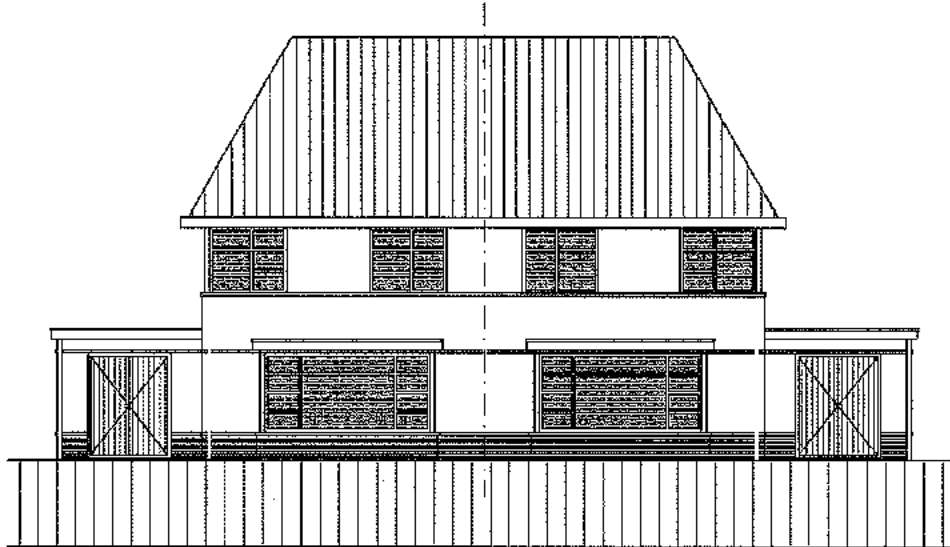


- Bestemmingsplan wijzigen
- Woning komen deels buiten de bouwvlakken van bestemmingsplan
- Bouwklassen aanpassen: rijenwoningen toestaan en hogere goothoogte regelen
- Binnen enkele weken ter inzage
- Hopelijk vaststelling voor de zomer
- Omgevingsvergunningen aanvragen
- Na de zomer starten met bouwen













- Pauze met koffie of drankje
- Bouwtekeningen liggen op de tafels

Na de PAUZE:

- Vragen of opmerkingen
- Persoonlijke vragen?? In de pauze of na afloop

Beste leden van CPO De Driehoek,

Met een aantal omwonenden hebben we n.a.v. de 1e informatieavond een ontmoeting gehad en over de plannen gesproken. We hebben dit vooralsnog beperkt gehouden en nog geen verdere inventarisatie in de buurt gehouden of er meer omwonenden zijn die hun bezwaren hebben.

Allereerst willen wij een korte reactie geven op de samenvatting van de informatieavond zoals die door jullie breed is verspreid op 7 januari jl. In dit verslag ontbreken de opmerkingen die gemaakt en vragen die gesteld zijn door de omwonenden en ook de antwoorden die er gegeven zijn. Het verslag geeft een te positief beeld van de werkelijkheid; naast ons als omwonenden waren het vooral familieleden/vrienden, leden van de commissie Dorpsbelangen Hattemerbroek (wél actief betrokken bij de planvorming, maar niet onze vertegenwoordigers) en leden van de raadscommissie Ruimtegebruik en Leefomgeving (die primair graag snel een oplossing voor dit dossier zien). Dat deze personen positief reageren lijkt ons evident. Dit was echter niet het geluid van de omwonenden en de avond had daarmee ook niet het karakter van een overleg met de omwonenden.

Ons gevoel over deze avond is dat wij als omwonenden niet serieus worden genomen; op onze vragen en reacties werd bagatelliserend gereageerd en onze 'input' zou geen invloed op het bestemmingsplan meer hebben. In plaats van draagvlak te creëren lijkt het CPO bewust voor een 'ramkoers' met omwonenden te kiezen; dit ondanks het feit dat uit verschillende officiële vergaderstukken blijkt dat vanuit diverse gemeentelijke gremia herhaaldelijk is aangegeven de omwonenden actief te betrekken bij de planvorming c.q. de bestemmingsplanwijziging. Dit is op de informatieavond zelf ook nog eens door verschillende raadscommissieleden in individuele gesprekken aan ons bevestigd omdat men graag onnodige stagnatie c.q. een situatie als rondom het CPO Johan Friso wil voorkomen. De belangen van de leden van het CPO lijken te prevaleren boven de belangen van de omwonenden.

Met betrekking tot jullie mail van 14 februari jl. gaan ondergetekenden graag gezamenlijk in gesprek met een afvaardiging van het CPO, mits dit gesprek plaatsvindt voordat het bestemmingsplan bij de gemeente wordt ingediend; een gesprek nadat het bestemmingsplan is ingediend is wat ons betreft niet zinvol en in dat geval zullen wij de wettelijke/juridische wegen bewandelen die er zijn rondom het bestemmingsplan en vervolgens rondom bouwaanvragen/-vergunningen. Onze bezwaren spitsen zich in deze fase, naast een paar algemene punten in het plan, met name toe op beide vrijstaande woningen, de 3 kapper en de situering van de parkeerplaatsen. Graag denken we op een constructieve manier met jullie mee om tot een voor alle partijen bevredigende oplossing te komen.

Het initiatief voor een gesprek en de locatie laten we aan jullie over (via www.datumprikker.nl plannen?). Jullie uitnodiging hiervoor zien we met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Omwonenden hebben de volgende gemeenschappelijke bezwaren:

- Uit diverse verslagen blijkt dat CPO vanuit de Gemeente Oldebroek de opdracht had om omwonenden actief te betrekken bij de planvorming.
 - Het CPO heeft deze opdracht willens en wetens naast zich neergelegd en heeft omwonenden niet actief betrokken bij de planvorming.
 - Op informatie avond van 6 januari 2016 werd door CPO aangegeven dat plan in principe vast ligt en men niet voornemens is nog wijzigingen door te voeren.
 - De op 6 januari 2016 genoemde bezwaren van omwonenden, zoals positie van woningen, nokhoogtes e.d. heeft CPO naast zich neergelegd en men is doorgegaan met ontwikkeling van plan zoals men dat voor ogen heeft zonder rekening te houden met omwonenden en de consequenties voor hun leefomgeving.
 - Omwonenden worden nu geconfronteerd met het voldongen feit van een uitgewerkt plan dat CPO niet meer wenst aan te passen.
 - CPO wil nieuw bestemmingsplan er, onder oneigenlijke motieven, versneld doordrukken en stelt alles in het werk om procedures te verkorten (zoals overslaan voorontwerpbestemmingsplan) om woningbouw conform hun wensen/eisen nog dit jaar gerealiseerd te hebben.
- Dubieuze rol Dorpsoverleg Hattermerbroek
 - Dorpsoverleg is wel actief betrokken; zij zijn echter geen omwonenden en ook geen wettelijke vertegenwoordigers hiervan.
 - Dorpsoverleg heeft ook geen contact met omwonenden over CPO-plannen gehad; terwijl men bij gelegenheid incidenteel wel liet merken er meer vanaf te weten.
 - Dat Dorpsoverleg, met belanghebbenden en daarmee belangenverstrengeling in haar bestuur, geen bezwaar heeft, het CPO plan éézijdig toejuicht en actief betrokken was vinden omwonenden zeer discutabel.
 - In gepubliceerde verslagen wordt de indruk gewekt dat omwonenden geen bezwaren zouden hebben. Het CPO en de wethouder hebben in het overleg van 7 maart 2016 aangegeven dat die indruk was ontstaan uit gesprekken met Dorpsbelangen Hattermerbroek (bij navraag blijkt dit niet Dorpsbelangen Hattermerbroek, maar Dorpsoverleg Hattermerbroek te zijn) Dit kwam voor omwonenden als een verrassing aangezien geen van de omwonenden contact met Dorpsoverleg over de inhoud van dit project heeft gehad. Omwonenden zijn hierdoor in ieder geval behoorlijk benadeeld vanwege gemanipuleerde beeldvorming richting commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving en de Gemeenteraad.
 - In plaats van de 'smeerolie' te zijn tussen oude en nieuwe bewoners heeft Dorpsoverleg met haar standpunt/visie een wig gedreven tussen CPO-leden en omwonenden.
 - 'Oldebroek voor mekaar' of 'Oldebroek voor een paar'?
- In oktober 2015 heeft de firma Timpaan schriftelijk een heel reëel bod uitgebracht op 3 kleine CPO projecten in de gemeente Oldebroek, waaronder De Driehoek, met de toezegging binnen het vigerende bestemmingsplan CPO projecten te willen realiseren en de omwonenden daarbij actief te betrekken.
 - Waarom is dit voorstel niet in commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving c.q. Gemeenteraad besproken?
 - Waarom zijn contacten met Timpaan bewust afgehouden door wethouder?
 - Omwonenden steunen vigerende bestemmingsplan en hebben forse bezwaren tegen nieuwe plan CPO. Ons voorstel is dat commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving alsnog gesprek met Timpaan aan gaat.

- CPO spreekt van kleine wijzigingen ten opzichte van vigerende bestemmingsplan; dit is echter manipulatie van commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving. Er vinden substantiële wijzigingen plaats die grote impact hebben op de woonkwaliteit van omwonenden.
- Een nokhoogte van 10m is te hoog voor bebouwing die grenst aan percelen/woningen aan de Hanesteenseweg en Zuiderzeestraatweg. Ten opzichte van de bestaande lage bebouwing, met een lage goothoogte van 1,6-3,5m en nokhoogte van 6-7m, worden de nieuw te bouwen woningen met een nokhoogte van 10m te dominant en beeldbepalend. Voor deze percelen dienen de goot- en nokhoogtes conform het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd te blijven als overgang vanaf genoemde gebieden.
- Verschillende raadscommissieleden hebben 6 januari 2016 bij omwonenden aangegeven de situatie ter plaatse niet te hebben bekeken c.q. te kennen. Beoordeling van het nieuwe bestemmingsplan vindt dus 'op papier' plaats zonder dat men zich bewust is van de impact die hun besluit op omwonenden heeft. Misschien idee om als raadscommissieleden vóór 6 april a.s. eens afspraak ter plaatse te maken met omwonenden?
- CPO beschikt niet over middelen om een marktconforme grondprijs te betalen volgens grondbeleid 2015-2016, maar wenst wel woningen met een zo groot mogelijk bouwvolume te realiseren. Het bevreemdt ons enigszins dat daar de middelen dan kennelijk wel voor zijn. Aangezien CPO de exploitatiebegroting niet openbaar wil maken vragen omwonenden zich af in hoeverre er hier sprake is van verkapte 'staatssteun'?
- In onze optiek betekent inbreiding aanpassing aan de bestaande situatie. Zoals het nu is prevaleren alleen de belangen/woonwensen van CPO-leden, doen de belangen van de omwonenden er niet toe en worden deze vooral genegeerd.
- Inbreiding vergt aanpassing door planontwikkelaar; geheel afwijkend karakter met vooral veel pompeus bouwvolume past qua welstand niet en doet sterke afbreuk aan het dorpse, landelijke en groene karakter.
- Door stellingname CPO en houding Dorpsoverleg is verstandhouding met omwonenden van dusdanige aard dat dit geen goed uitgangspunt is voor een toekomstige gezonde relatie en prettige leefomgeving. De buurt is er nu vooral één waar men rekening met elkaar houdt, oog voor elkaar heeft en waar in overleg veel mogelijk is. Mochten plannen er toch 'doorgedrukt' worden dan zien we graag een plan van aanpak hoe de verstoorde relatie tussen oude en nieuwe bewoners beslecht gaan worden.
- Er wordt beweerd dat de ontwikkeling van deze locatie al meer dan 15 jaar duurt, dat er in deze periode meerdere plannen zijn geweest zonder dat dit tot een ontwikkeling heeft geleid. Dit is feitelijke onjuiste informatie. De indruk wordt gewekt dat de gronden niet verkoopbaar zouden zijn. Probleem was echter dat het verwerven van de gronden door de gemeente van met name Hanesteenseweg 1 en 9 en de tegenwerking die de toenmalige bewoners leverden bij de verkoop van hun percelen een lange tijd in beslag heeft genomen. Feitelijk zijn de kavels eerst actief te koop aangeboden eind derde kwartaal 2014 en op 9 december 2014 heeft de commissie Ruimte en Grond besloten de kavels na een paar maanden alweer uit de verkoop te halen ten bate van het CPO. Ons inziens heeft de gemeente geen redelijke inspanning verricht om de kavels conform vigerende bestemmingsplan en marktconforme prijzen te verkopen en te snel aanzienlijke bedragen op het project afgeboekt. Met de recentelijk sterk verbeterde positie van de onroerend goed verkopen zouden de kavels opnieuw moeten worden aangeboden.

Omwonenden zijn niet bij planvorming en daarmee wijzigen bestemmingsplan betrokken, hebben hun ideeën over invulling De Driehoek niet kunnen geven en gaan op dit moment ook niet akkoord met de voorstellen zoals die 7 maart 2016 als feit door het CPO zijn gepresenteerd. Hiervoor is bij omwonenden geen draagvlak. Daarnaast is er een door de gemeente niet onderzocht alternatief van Timpaan voorhanden dat binnen vigerende bestemmingsplan zou passen.

Individuele Bezwaren

Naast de genoemde gemeenschappelijke bezwaren zijn vanaf dit adres de volgende bezwaren op dit moment van toepassing:

- Woning is in april 2014 gekocht op basis van vigerende bestemmingsplan waarin sprake was van bouw van woningen in het duurdere segment. Dit wordt nu gewijzigd in goedkope (starters) woningen wat invloed heeft invloed op woningwaarde van de bewoners, die zelf een marktconforme prijs voor woning hebben betaald. Dit komt mede door het ontbreken van iedere transparantie in de grondprijs die betaald gaat worden.
- Bewoners hebben begin 2015 bij CPO aangegeven belangstelling te hebben voor extra grond. Ondanks feit dat er destijds geen concrete invulling van plan was, is er bij bewoners hier verder ook niet naar hun wensen geïnformeerd. Feit dat er structureel niet door CPO wordt terug gebeld of mails niet ontvangen zouden zijn wekt de indruk dat men omwonenden niet tegemoet wil komen c.q. betrekken.
- Perceel 10 wordt in haar geheel aangemerkt als bouwblok.
 - Bebouwing kan daardoor op iedere willekeurige positie op perceel plaats vinden zonder dat bewoners hiertegen bezwaar kunnen maken. Dit kan een verregaande benadeling van bewoners inhouden.
- Perceel 11 wordt in haar geheel aangemerkt als bouwblok.
 - Bebouwing kan daardoor op iedere willekeurige positie op perceel plaats vinden zonder dat bewoners hiertegen bezwaar kunnen maken. Dit kan een verregaande benadeling van bewoners inhouden. Bewoners eisen handhaving van positie en afmeting bouwblok zoals genoemd in vigerende bestemmingsplan.
- In de stukken van de commissievergadering van 6 april 2016 wordt voorgesteld om ook van de groenstrook een bouwkaavel te maken. Met een perceelbreedte van slechts 15,7m zou hier een woning op komen die dicht op de erfgrans gebouwd zal worden dan in het vigerende bestemmingsplan. Privacy, uitzicht en bezonning van perceel bewoners komen hiermee in het geding.

Individuele Bezwaren

Naast de genoemde gemeenschappelijke bezwaren zijn vanaf dit adres de volgende bezwaren op dit moment van toepassing:

- Woning is december 1994 door bewoners gekocht.
- Bewoners (en ook andere omwonenden) hebben in 1999 zienswijze ingediend op thans vigerende bestemmingsplan inzake bouwblok perceel 11 en goot- en nokhoogtes voor gehele plan. Bewoners zijn toen in gelijk gesteld en bestemmingsplan is op genoemde punten aangepast. Nu lijkt er onder financiële druk voorbij te worden gegaan aan belangen en zienswijze omwonenden.
- In vigerende bestemmingsplan waarin sprake was van bouw van woningen in het duurdere segment. Dit wordt nu gewijzigd in goedkope (starters) woningen. Dit heeft invloed op woningwaarde bewoners. Wordt mede veroorzaakt door het ontbreken van iedere transparantie in de grondprijs die betaald gaat worden.
- Bewoners hebben begin 2015 per mail bij CPO aangegeven belangstelling te hebben voor extra grond. Mail zou door CPO niet zijn ontvangen. Op 6 januari 2016 is mail alsnog aan projectleider CPO overhandigd. Vervolgens is hier wederom niet op gereageerd. Feit dat er structureel niet door CPO wordt gereageerd wekt de indruk dat men omwonenden niet tegemoet wil komen c.q. wil betrekken.
- Perceel 11 wordt in haar geheel aangemerkt als bouwblok.
 - Bebouwing kan daardoor op iedere willekeurige positie op perceel plaats vinden zonder dat bewoners hiertegen bezwaar kunnen maken. Dit kan een verregaande benadeling van bewoners

inhouden. Bewoners eisen handhaving van positie en afmeting bouwblok zoals genoemd in vigerende bestemmingsplan.

- Op 7 maart 2016 is voorgenomen bebouwing voor dit perceel ook gepresenteerd en werd duidelijk dat CPO-lid tegen erfgrans van achtertuin bewoners aan wil bouwen. Dit heeft de volgende negatieve consequenties voor bewoners:
 - Uitzicht; Hanesteenseweg 3 heeft een relatief ondiepe achtertuin. Tegen de erfgrans komt de garage en 3m verderop verrijst een gevel van 10m hoog als het aan het CPO ligt. Het gevoel van nog enigszins vrij te wonen en het uitzicht worden hiermee compleet weggenomen. De erfgrans van de achtertuin wordt voor een groot deel bebouwd.
 - Bezinning/Schaduwwerking; volgens CPO-lid zou alleen aan het eind van de dag sprake van zijn van schaduwwerking. Dit zou betekenen dat na een 'kantoor dag' aan het eind van de dag niet meer van de zon zou kunnen worden genoten. Dit is onacceptabel.
 - Privacy; bewoners hebben door de toegangsweg tot De Driehoek langs hun perceel al behoorlijk veel privacy ingeleverd.. Het tegen de erfgrans bouwen van een woning met bijbehorende toegang van perceel 11 aan die zijde zou daar nog meer inbreuk op doen en is derhalve onacceptabel.
- CPO-lid heeft geen enkele legitieme reden, anders dan maximale bezinning van zijn eigen perceel ten koste van de bewoners van Hanesteenseweg 3, om woning tegen betreffende erfgrans te bouwen.

Individuele Bezwaren I

Naast de genoemde gemeenschappelijke bezwaren zijn vanaf dit adres de volgende bezwaren op dit moment van toepassing:

- Woning is april 2014 gekocht op basis van vigerende bestemmingsplan waarin sprake was van bouw van woningen in het duurdere segment. Dit wordt nu gewijzigd in goedkope (starters) woningen wat invloed heeft invloed op woningwaarde van de bewoner, die zelf een marktconforme prijs voor woning heeft betaald. Dit komt mede door het ontbreken van iedere transparantie in de grondprijs die betaald gaat worden.
- Bewoner is, ondanks feit dat zijn woning straks deel uit maakt van De Driehoek, op geen enkele wijze betrokken bij de planvorming en met zijn belangen is op geen enkele manier rekening gehouden. Door CPO wordt nu, nu er bezwaar is tegen de gewijzigde positie van de woning op perceel 11, op hypocriete wijze ineens wel aangevoerd dat dit voor hem toch ook een veel gunstiger situatie is?!
- Wijziging bebouwing percelen 1-3:
 - In het vigerende plan zou er op de positie van de nieuwe percelen 1 en 2 sprake zijn van een vrijstaande woning met een lage goot- en nokhoogte.
 - Op de positie van de percelen 2 en 3, voorbij de erfgrans aan de straatzijde, zou een hogere dubbele woning gerealiseerd worden.
 - Bewoner heeft woning aangeschaft op basis van dit vigerende bestemmingsplan. De nieuwe plannen, met rijtje van 3 op perceel 1,2,3 in hoogbouw, hebben de volgende negatieve consequenties voor bewoner:
 - Uitzicht; dit is de woon-/tuinzijde voor bewoner. In plaats van een lage vrijstaande woning komen bij de erfgrans een driekapper met een nokhoogte van 10m hoog als het aan het CPO ligt. Het gevoel van vrij wonen en het uitzicht worden hiermee compleet weggenomen.
 - Bezinning/Schaduwwerking; zeker in voor- en najaar juist op woon-/tuinzijde van bewoner.

- Privacy; in plaats van 1 aangrenzende woning komen er 3. Dit, in combinatie met de hoogbouw, betekend een forse inbreuk op de privacy. In het vigerende plan staat de 2 onder 1 kap veel verder van het perceel van bewoner af.
- Bewoner had woning niet gekocht als hij van huidige plannen had geweten en ervaart e.e.a. als zeer negatief op zijn woonkwaliteit. Bewoner eist handhaving van goot-/nokhoogte, bouw van vrijstaande woning en positie en afmetingen bouwblok zoals genoemd in vigerende bestemmingsplan.
- Perceel 11 wordt in haar geheel aangemerkt als bouwblok.
 - Bebouwing kan daardoor op iedere willekeurige positie op perceel plaats vinden zonder dat bewoner hiertegen bezwaar kan maken. Dit kan een verregaande benadeling van bewoner inhouden. Bewoner eist handhaving van positie en afmetingen bouwblok in vigerende bestemmingsplan, mede gezien het feit dat verplaatsing behoorlijke negatieve consequenties voor zijn burens op Hanesteenseweg 3 heeft. Bewoner heeft aan de erfgrans met perceel 11 alleen toegang tot zijn perceel en leeft/woont vooral aan de andere zuidzijde.

Individuele Bezwaren

Naast de genoemde gemeenschappelijke bezwaren zijn vanaf dit adres de volgende bezwaren op dit moment van toepassing:

- Woning is in oktober 2011 gekocht op basis van vigerende bestemmingsplan waarin sprake was van bouw van woningen in het duurdere segment. Dit wordt nu gewijzigd in goedkope (starters) woningen wat invloed heeft op woningwaarde van de bewoners, die zelf een marktconforme prijs voor woning hebben betaald. Dit komt mede door het ontbreken van iedere transparantie in de grondprijs die betaald gaat worden.
- Wijziging bebouwing percelen 1-3:
 - In het vigerende plan zou er op de positie van de aangrenzende percelen 1 en 2 sprake zijn van een vrijstaande woning met een lage goot- en nokhoogte.
 - De nieuwe plannen, met rijtje van 3 op perceel 1,2,3 in hoogbouw, hebben de volgende negatieve consequenties voor bewoners:
 - Uitzicht; dit is de woon-/tuinzijde voor bewoners. In plaats van een lage vrijstaande woning komt er bij de erfgrans een driekapper met een nokhoogte van 10m hoog als het aan het CPO ligt. Het gevoel van vrij wonen en het uitzicht worden hiermee compleet weggenomen.
 - Bezonnig/Schaduwwerking; zeker in voor- en najaar. Bewoners hebben zelf bewust de nieuw gebouwde schuur zo laag mogelijk gehouden in verband hiermee.
 - Privacy; in plaats van 1 aangrenzende vrijstaande woning op een acceptabele afstand, komen er 3 relatief dichtbij. Door de hoogbouw wordt er behoorlijk aan privacy ingeleverd.
 - Nieuwe schuur wordt door CPO als oneigenlijk argument aangevoerd om hoogbouw te rechtvaardigen. Deze zou doorkijk vanaf Hanesteenseweg belemmeren en daardoor zou authentieke karakter van buurt niet worden aangetast:
 - Schuur is door bewoners bewust achter woning gebouwd op plaats van oude schuur zodat hij vanaf Hanesteenseweg nauwelijks waarneembaar en geen verstorend element in de omgeving is.
 - Schuur is door bewoners, zoals eerder vermeld, zo laag mogelijk gehouden i.v.m. uitzicht en bezonnig tuin.
 - Schuur is door bewoners bewust met een landelijk karakter herbouwd. Hierdoor, en in combinatie met het handhaven van de oude boomgaard, zijn bewoners juist bezig om de oude landelijke omgeving te herstellen/beschermen.

- Nieuwbouw komt ruim voorbij schuur en woning en is dus vanaf Hanesteenseweg duidelijk waarneembaar. Dit is een ernstige verstoring van het landelijk karakter van dit authentieke stukje Hattemerbroek.
- Bewoners hebben juist voor deze woning gekozen vanwege het feit dat er geen starterswoningen op De Driehoek zouden komen, maar duurdere woningen. Bewoners hadden woning niet aangeschaft als zij van huidige plannen had geweten en ervaren e.e.a. als zeer negatief op hun woonkwaliteit. Bewoners eisen handhaving van goot-/nokhoogte, vrijstaande woning, positie en afmeting bouwblok zoals genoemd in vigerende bestemmingsplan.

Individuele Bezwaren

Naast de genoemde gemeenschappelijke bezwaren zijn vanaf deze adressen de volgende bezwaren op dit moment van toepassing:

- Zuiderzeestraatweg 681A is recentelijk gekocht op basis van vigerende bestemmingsplan waarin sprake was van bouw van woningen in het duurdere segment. Dit wordt nu gewijzigd in goedkope (starters) woningen. Dit heeft invloed op woningwaarde bewoner die zelf een marktconforme prijs voor woning heeft betaald. Dit komt mede door het ontbreken van iedere transparantie in de grondprijs die betaald gaat worden.
- Perceel 10 wordt in haar geheel aangemerkt als bouwblok.
 - Bebouwing kan daardoor op iedere willekeurige positie op perceel plaats vinden zonder dat bewoners hiertegen bezwaar kunnen maken. Dit kan een verregaande benadeling van bewoners tot gevolg hebben.
 - CPO-lid kan nog steeds niet aangeven hoe groot de woning wordt die hij voornemens is te bouwen en hoe/waar die gepositioneerd gaat worden.
 - CPO-lid wil forse schuur bouwen; naar eigen zeggen niet voor bedrijfsmatige doeleinden (werkplaats) maar puur als garage. Onduidelijk is hoe groot en hoog de schuur wordt en hoe/waar deze gepositioneerd wordt.
 - Bewoners willen schriftelijke garantie dat schuur niet als bedrijfsmatige werkplaats wordt gebruikt; aangezien er geluiden zijn dat hier wel sprake van zou zijn. In hun optiek hoort CPO-lid dan thuis op industrieterrein.
 - Door onbekende positionering van woning en schuur is niet duidelijk welke gevolgen dit heeft voor privacy, bezonning/schaduwwerking en uitzicht. Ten opzichte van vigerende bestemmingsplan lijkt nieuwe plan voor bewoners veel negatiever uit te pakken.
 - Bewoners eisen duidelijkheid over positie bouwblok voor woning en schuur met voldoende tussenruimte naar eigen erfgrans zodat beoordeeld kan worden of dit voor bewoners acceptabel is of dat bewoners handhaving van vigerende bestemmingsplan eisen.
- In de stukken van de commissievergadering van 6 april 2016 wordt voorgesteld om ook van de groenstrook een bouwkaavel te maken. Hiervoor zou perceel 11 verkleind worden met een strook van 5m breed. Hierdoor worden de positie van woning en schuur op perceel 11 ook beperkt en kan dit een nog negatievere invloed op privacy, uitzicht en bezonning/schaduwwerking van percelen bewoners hebben.

Aanvullende vragen/opmerkingen:

1. De wethouder gaf op 7 maart 2016aan dat door de WOZ-methodiek de oude woningen in waarde zullen stijgen door aanwinst van het nieuwe wijkje. Dan kan het niet anders dan dat de nieuwe bewoners een enorme discrepantie tussen hun kostprijs en WOZ-waarde krijgen. Is dit een juiste interpretatie?

2. Kan er een meer concreet plan worden gemaakt over de invulling van de groenstrook met de perenboom indien dit geen bouwkael wordt? Wat gebeurt er overigens met de boom?
3. Het CPO heeft toegezegd een verkavelingsschets aan te leveren waarin, op gelijke schaal, de bouwkaels en bouwblokken van het vigerende en het nieuwe plan over elkaar liggen. Hierdoor wordt een beter beeld verkregen van de verschillen in bouwblokken en verkaveling. Deze schets hebben omwonenden nog niet ontvangen.
4. Van de raadscommissie/gemeenteraad verwachten wij dat zij voldoende inzicht krijgen in de daadwerkelijke grondprijzen en kosten die gemeente alsnog voor haar rekening neemt. Hier wordt naar ons idee door CPO en wethouder te geheimzinnig over gedaan. In het kader van de WOB zullen wij deze gegevens t.z.t. ook opvragen. Met een lagere grondprijs is er wellicht ook voor het vigerende plan meer belangstelling als daar meer transparantie richting de bevolking komt en zou het vigerende plan opnieuw moeten worden opengesteld voor belangstellenden.

Hattermerbroek, 16 maart 2016

Reactie op brief bewoners vijf aangrenzende woningen De driehoek 14 april 2016

Op 7 maart 2016 zijn CPO vereniging De Driehoek en de bewoners van vijf aangrenzende woningen van de locatie voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) Hattemerbroek bij elkaar geweest in verband met de vragen en bezwaren die leven bij de omwonenden. De gemeente was als onafhankelijke partij aanwezig.

In de reactie is een aantal algemene punten en een aantal inhoudelijke punten ten aanzien van het bouwplan van De Driehoek opgenomen. Afsproken is dat de gemeente de vijf algemene punten zal beantwoorden en de overige punten door bouwgroep De Driehoek worden beantwoord.

Reactie CPO vereniging De Driehoek op overige reactiepunten

De bewoners van de vijf aangrenzende woningen brengen de volgende punten naar voren:

1. Het CPO heeft de opdracht om de omwonenden actief te betrekken bij de planvorming.

Reactie:

Het CPO vindt communicatie met de omwonenden erg belangrijk. Een deel van de burens is van mening, dat we een valste start hebben gemaakt. Dit is echter zeker niet de bedoeling geweest. De bouwgroep heeft ervoor gekozen de buurt actief te informeren zodra de voorkeuren en plannen van de deelnemers concreet genoeg waren.

Op 14 november 2014 is een algemene informatieavond georganiseerd door Dorpsoverleg Hattemerbroek, waarvoor alle inwoners zijn uitgenodigd. Tijdens deze avond is ook een oproep geplaatst voor deelnemers aan het CPO of inwoners die hier over mee willen denken. In november 2015 is tijdens een avond van Dorpsoverleg door de CPO-groep een beeld van de ontwikkelingen en de stand van zaken gegeven, met de mogelijkheid om te reageren. Verder is via Social Media op meerdere momenten door de CPO-groep aangegeven, dat men altijd graag bereid is tot overleg. De planvorming door het CPO is rond mei 2015 begonnen. Eind 2015 waren de plannen voor de woningen zodanig uitgewerkt, dat overleg met de buurt ook zinvol zou zijn.

Naar aanleiding van de bewonersavond is van de bewoners van vijf omliggende woningen een brief met vragen en bezwaren ontvangen. Wij hebben hier goed naar gekeken. Waar mogelijk worden de plannen aangepast. Wij hebben gekeken aan welke vragen en bezwaren kan worden gekomen. Deze punten staan in deze brief omschreven.

De buren geven overigens aan, dat het CPO de opdracht heeft om de omwonenden actief te betrekken bij de planvorming. Wij zijn echter van mening, dat dit iets genuanceerder ligt. Volgens de uitgangspunten van het CPO-plan Hattemerbroek dient overleg met de buurt over het bouwplan plaats te vinden. Bovendien dient volgens de uitgangspunten communicatie met de buurt tijdens de realisatie van het bouwplan plaats te vinden. De gehele buurt is door het CPO uitgenodigd voor een informatieavond over het bouwplan, zodra de bouwplannen voldoende concreet waren om te bespreken. Dit is op 6 januari 2016 gebeurd. Vervolgens heeft op verzoek van één van de omwonenden een 2^e overleg plaatsgevonden op 7 maart.

Conclusie:

CPO heeft de omwonenden rond het De Driehoek actief geïnformeerd over de bouwplannen en daarmee voldaan aan de uitgangspunten met betrekking tot overleg met de buurt.

2. CPO heeft op 6 januari aangegeven dat de plannen in principe vastliggen en men niet van plan is het plan aan te passen. Het CPO wil het bestemmingsplan er versneld doordrukken.

Reactie:

Tijdens de informatieavond op 6 januari is aangegeven, dat de door de buurt aangegeven punten zullen worden betrokken bij de uitwerking van de plannen. Waar mogelijk of wenselijk worden de plannen uiteraard aangepast. Tegelijkertijd is ook aangegeven, dat men er niet op voorhand van mag uitgaan dat alle naar voren gebrachte punten automatisch ook zullen leiden tot aanpassingen. Het gaat om de mogelijkheden en om een afweging van belangen. De procedure voor het bestemmingsplan is met de gemeente afgestemd, de voorontwerp-fase is volgens de WRO en volgens de gemeentelijke procedure niet noodzakelijk.

Conclusie:

op 6 januari heeft het CPO niet aangegeven dat het bestemmingsplan niet meer kan worden aangepast. Het bestemmingsplan doorloopt de afgesproken procedure.

3. Een nokhoogte van 10m is te hoog. De nokhoogtes uit het vigerende bestemmingsplan dienen gehandhaafd te blijven.

Reactie:

In 2007 is het vigerende bestemmingsplan definitief van kracht geworden. Tot eind 2014 had dit niet geleid tot verkoop van kavels aan De Driehoek. De gemeenteraad heeft begin 2015 besloten een woningbouwplan via CPO op De Driehoek te realiseren. Vereniging De Driehoek heeft bouwers gezocht en daarbij blijkt in de praktijk ook belangstelling te bestaan voor rijenwoningen, voor tweekappers en vrijstaande woningen. Dit sluit aan bij het in 2014 uitgevoerde woningmarktonderzoek voor Hattemerbroek, waarin ook wordt geconstateerd dat er met name behoefte bestaat aan starterswoningen en hoekwoningen.

De CPO-groep heeft de woonwensen verder vorm gegeven en vertaald in concrete bouwplannen. Daarbij is vanuit de bewoners een uitdrukkelijke voorkeur voor woningen met twee bouwlagen en een kap naar voren gekomen. Belangrijke aspecten daarbij zijn:

- De beperkte grondoppervlakte en de grondprijzen dwingen om optimaal met de beschikbare ruimte om te gaan. Bij één bouwlaag met kap zou het grondoppervlak groter moeten worden en zou dus de tuin kleiner worden. De leden van de CPO-groep kiezen hier niet voor;
- De leden van De Driehoek vinden een woning met één bouwlaag en vervolgens een hoge steile kap (met dakkapellen om voldoende licht en ruimte op de eerste verdieping te creëren) ronduit onaantrekkelijk en kiezen bewust niet voor een dergelijke bouwvorm;
- Volgens het huidige Bouwbesluit dient de plafondhoogte minimaal 2,60 m te zijn. In combinatie met de huidige normen voor warmte-isolatie, die ook om ruimte vraagt, dient bij twee bouwlagen minimaal een hoogte van 6,5 m te worden aangehouden. Ten behoeve van een goede ruimtelijke vorm in combinatie met voldoende ruimte op de zolderverdieping, leidt dit vervolgens tot een nokhoogte van 10 m. Deze hoogte is ook aangehouden in het bestemmingsplan.

Uiteraard vinden zowel de gemeente als het CPO een goede inpassing in de omgeving belangrijk. In gezamenlijk overleg is gekomen tot een zorgvuldige overgang in bebouwingshoogte, door een variatie aan te brengen in de goothoogte. De woningen die aan de bebouwing langs de Hanesteenseweg grenzen (de kavels 1, 10 en 11) hebben daardoor aangepaste bouwvormen: de vrijstaande woningen op de kavels 10 en 11 worden gebouwd met één bouwlaag met kap, de woningen op de kavels 1 en 3 worden op de zijgevels voorzien van een schilddak. Overigens heeft de gemeente geen welstandscriteria voor deze bouwlocatie.

Conclusie:

- *In de bouwplannen is in overleg met de gemeente een overgang van de Hanesteenseweg naar de nieuwbouw van De Driehoek gecreëerd, door aangepaste goothoogten en dakvormen;*
- *Uit het bezonningsonderzoek blijkt, dat de schaduweffecten naar de omliggende woningen ruimschoots binnen de zware TNO-norm vallen. De woningbouwplannen van het CPO geven uit oogpunt van bezonning geen problemen;*
- *Binnen De Driehoek zijn geen welstandscriteria van toepassing.*

4. De belangen van de omwonenden worden genegeerd.

Reactie:

De belangen van de omwonenden worden zeker niet genegeerd. In november heeft het plan voor de Driehoek op de agenda van het Dorpsoverleg gestaan, waarvoor alle inwoners van Hattemerbroek een uitnodiging hebben ontvangen. De CPO heeft de buurt op 6 januari uitgenodigd, geïnformeerd en reacties gevraagd. Een deel van de buurt is voor een tweede overleg op 7 maart uitgenodigd. De woningbouwplannen zijn afgestemd op de omliggende bebouwing, in overleg met de gemeente.

Ten behoeve van de mogelijke schaduwwerking is op verzoek van vijf omliggende woningen een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Op verzoek van de burens zijn de parkeerplaatsen op een andere plaats gesitueerd. Verder worden de bouwblokken op verschillende punten aangepast. De CPO-groep hoopt dat uit deze aanpassingen blijkt, dat de belangen van de omwonenden zeker niet worden genegeerd. Verwezen wordt ook naar de inleiding, waarin op deze aspecten ook wordt ingegaan.

Conclusie:

De belangen van alle burens, inclusief die van de vijf onderhavige burens, worden zeer serieus genomen. Echter moet ook door iedereen worden ingezien, dat niet altijd aan alle belangen en bezwaren tegemoet kan worden gekomen.

5. Het bouwvolume past qua welstand niet en doet afbreuk aan het dorpse, landelijke en groene karakter.

Reactie:

Het bestemmingsplan en de bouwplannen zijn afgestemd op de omgeving. Deze omgeving is overigens divers, met deels relatief lage bebouwing. Maar De Driehoek grenst ook voor een groot deel aan nieuwbouwwoningen, met twee bouwlagen met kap.

Bovendien is aan de bebouwing langs de Hanesteenseweg in geen enkel plan een bijzondere architectonische of cultuurhistorische waarde toegekend. Vanaf de Hanesteenseweg is in overleg met de gemeente een zorgvuldige overgang gecreëerd door de aangepaste goothoogten en kapvormen. Welstandscriteria zijn voor de Driehoek niet van toepassing.

Conclusie:

Het bouwplan van De Driehoek is door de bouwvormen, materialen en kleuren zorgvuldig afgestemd op de omgeving inclusief de bestaande bebouwing.

6. Door de stellingname van het CPO en het dorpsoverleg is er sprake van verstoorde verhoudingen met de buurt.

Reactie:

In aanvulling op de inleiding, kan het volgende worden opgemerkt. Bedoeld zal zijn de verhouding met de onderhavige buurtbewoners. In januari zijn alle omwonenden voor de informatieavond uitgenodigd. Het CPO heeft van diverse omwonenden positieve reacties ontvangen op de woningbouwplannen voor De Driehoek. Van de bewoners van vijf aangrenzende woningen zijn vraagpunten en bezwaarpunten naar voren gebracht.

De CPO-groep heeft het overleg met de buurt opgezocht, zodra er voldoende duidelijkheid bestond over de inhoud van de bouwplannen.

Eerder overleg zou naar de mening van de bouwgroep niet zinvol zijn geweest en veel vragen hebben opgeroepen door de onduidelijkheden die op dat moment nog bestonden. Met de bewoners van twee aangrenzende woningen heeft een gesprek plaatsgevonden en hieruit leken op dat moment geen problemen voort te komen. Met de bewoner van een derde woning is telefonisch contact geweest, waarbij is aangegeven dat een individueel gesprek niet zinvol werd geacht en een gesprek in combinatie met andere omwonenden de voorkeur had. Dit verzoek om een tweede overleg is door het CPO opgepakt en heeft op 7 maart plaatsgevonden.

Conclusie:

De CPO-groep heeft zich voldoende ingespannen voor goede verhoudingen met de buurt en heeft geen aanleiding gegeven tot verstoorde verhoudingen.

7. Individuele Bezwaren Hanesteenseweg 1

- a. De bouw goedkopere (starters-) woningen heeft invloed op de woningwaarde van Hanesteenseweg 1.

Reactie:

Het woningbouwplan van De Driehoek is zodanig afwisselend, dat dit geen negatief effect zal hebben op de omliggende woningen. Indien de buurtbewoners van mening zijn dat dit toch het geval is, bestaat de mogelijkheid een verzoek om planschade in te dienen.

Conclusie:

Het CPO-plan heeft geen negatieve invloed op de woningwaarde van inspreker

- b. Bewoners hebben begin 2015 bij CPO aangegeven belangstelling te hebben voor extra grond. Er is bij bewoners niet naar hun wensen geïnformeerd

Reactie:

Met bewoners heeft begin 2015 telefonisch overleg plaatsgevonden. Daarbij zijn de wensen naar de mening van de CPO-groep uitvoerig besproken. Aangegeven is dat de bouwplannen eerst verder uitgewerkt moeten zijn voordat kan worden bepaald of verkoop van de grond tot de mogelijkheden behoort. Dat moment was tot op heden niet aangebroken, aangezien het woningbouwplan voor kavel 10 nog steeds in ontwikkeling is. Uit telefonisch contact met de bewoner is gebleken, dat inmiddels geen belangstelling meer bestaat voor aankoop van een strook grond.

Conclusie:

De wensen van de bewoners van Hanesteenseweg 1 zijn bekend en doorgesproken.

- c. Perceel 10 wordt in haar geheel aangemerkt als bouwblok.

Reactie:

Het bouwblok van perceel 10 zal meer op de daadwerkelijke situatie worden afgestemd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

- d. Perceel 11 wordt in haar geheel aangemerkt als bouwblok. Bewoners eisen handhaving van positie en afmeting bouwblok zoals genoemd in vigerende bestemmingsplan.

Reactie:

Het bouwblok van perceel 11 zal worden aangepast aan het bouwplan. Dit wijkt overigens wel af van de situering in het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie:

Het bouwblok van kavel 11 wordt meer afgestemd op het concrete bouwplan en daardoor beperkter van omvang.

- e. In de stukken van de commissievergadering van 6 april 2016 wordt voorgesteld om ook van de groenstrook een bouwkaavel te maken.

Reactie:

Op deze groenstrook zal geen woning worden gebouwd.

Conclusie:

Er komt geen extra bouwkaavel. Het bestemmingsplan zal hiervoor geen mogelijkheid bieden.

8. Individuele Bezwaren Hanesteenseweg 3

- a. Onder financiële druk wordt voorbij gegaan aan belangen en zienswijze omwonenden.

Reactie:

Er is niet sprake van financiële druk. Bovendien wordt niet voorbij gegaan aan de belangen van de omwonenden. Zie de beantwoording van de punten door de gemeenten en de punten 1, 2 en 4.

Conclusie:

De belangen en bezwaren van omwonenden worden serieus genomen.

- b. De bouw goedkopere (starters-) woningen heeft invloed op de woningwaarde van Hanesteenseweg 3.

Reactie:

Het woningbouwplan van De Driehoek is zodanig afwisselend, dat dit geen negatief effect zal hebben op de omliggende woningen. Indien de buurtbewoners van mening zijn dat dit toch het geval is, bestaat de mogelijkheid een schadeclaim in te dienen.

Conclusie:

Het CPO-plan heeft geen negatieve invloed op de woningwaarde van inspreker

- c. Bewoners hebben begin 2015 per mail bij CPO aangegeven belangstelling te hebben voor extra grond. Mail zou door CPO niet zijn ontvangen. Op 6 januari 2016 is mail alsnog aan projectleider CPO overhandigd. Vervolgens is hier wederom niet op gereageerd.

Reactie:

De mail van begin 2015 is niet ontvangen. Op 6 januari 2016 is een afschrift ontvangen. De bouwplannen voor kavel 11 zijn echter nog in ontwikkeling, zodat een overleg over verkoop van gronden nog niet zinvol was. Overigens is met het oog op de opstelling ten aanzien van mogelijke schaduwwerking de verkoop van grond aan de bewoners van Hanesteenseweg 3 niet voor de hand liggend.

Conclusie:

De mail van begin 2015 is niet ontvangen, er is geen sprake van onwil. Verkoop van grond aan de onderhavige buurman ligt niet voor de hand.

- d. Perceel 11 wordt in haar geheel aangemerkt als bouwblok.

Reactie:

Het bouwblok van kavel 11 zal worden aangepast aan het uitgewerkte bouwplan. De situering van het bouwvlak wijkt af van het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

- e. De voorgenomen situering van de woning op kavel 11 heeft de nadelen voor Hanesteenseweg 3: verminderd uitzicht, schaduwwerking en verminderde privacy.

Reactie:

Het uitzicht van Hanesteenseweg 3 bevindt zich met name aan de voorzijde van de woning. Bij de koop van woning was bovendien reeds bekend, dat aan de achterzijde van het perceel een woning zou worden gebouwd, het vigerend bestemmingsplan staat hier ook woningbouw toe. De nieuwe woning wordt bovendien niet op de erfgrens gebouwd: conform het bestemmingsplan zal een afstand van 3 meter ten opzichte van de perceelgrens worden aangehouden.

Uit de bijgevoegde bezonningsstudie blijkt dat ten aanzien van schaduwwerking ruimschoots wordt voldaan aan de normen, zelfs aan de zware TNO-norm. Van een onverantwoorde of onevenredige schaduwwerking is derhalve geen sprake.

Ten aanzien van de privacy is de overtuiging van de CPO-groep, dat de privacy juist groter zal zijn nu de tuinen niet aan elkaar grenzen en op de grens met Hanesteenseweg 3 een garage zal worden gebouwd. De woning komt op meer dan 3 m van de erfgrens te staan en deze maat is bepalend voor de privacy. Bovendien is het uiteraard altijd mogelijk om ten behoeve van de privacy op de erfgrens een schutting te plaatsen, de nieuwe bewoners van kavel 11 hebben hier geen bezwaren tegen. Op dit moment is een schuur aanwezig op de erfgrens van Hanesteenseweg 3, in combinatie met leibomen en een 'groene' schutting. Voor de nieuwe bewoners van kavel 11 zijn er meerdere redenen, die aanleiding geven voor de voorgestelde situering van de woning. De belangrijkste is de veiligheid voor de kinderen.

Conclusie:

Het bouwblok is verkleind. De overige nadelen voor Hanesteenseweg 3 zijn niet zodanig, dat aanpassing van het bestemmingsplan met betrekking tot de situering van de woning gewenst is. We staan open voor een gesprek hoe de privacy zo veel mogelijk gewaarborgd kan worden.

9. Individuele Bezwaren Hanesteenseweg 5

- a. De bouw van goedkopere (starters-) woningen heeft invloed op de woningwaarde van Hanesteenseweg 3.

Reactie:

Het woningbouwplan van De Driehoek is zodanig afwisselend, dat dit geen negatief effect zal hebben op de omliggende woningen, zoals dat overigens omgekeerd ook niet het geval zal zijn. Indien de betreffende buurtbewoners van mening zijn dat dit toch het geval is, bestaat de mogelijkheid een schadeclaim in te dienen.

Conclusie:

Het CPO-plan heeft geen negatieve invloed op de woningwaarde van inspreker

- b. Bewoner is niet betrokken bij de planvorming en met zijn belangen is op geen enkele manier rekening gehouden.

Reactie:

De bewoner van Hanesteenseweg 5 komt daadwerkelijk aan De Driehoek te wonen. Door de CPO-groep is reeds aangegeven, dat eerder overleg met hem mogelijk beter was geweest. Een individueel overleg met de bewoner is echter in januari van de hand gewezen. Wel is door het CPO zo goed mogelijk rekening gehouden met de belangen van de betreffende woning. Met name de situering van de woning op kavel 11 is gunstiger. Dit is niet hypocriet, maar reëel.

Overigens heeft de CPO-groep op verschillende momenten en op verschillende wijzen de mogelijkheid voor overleg benoemd en om reacties gevraagd. Door de omwonende is hiervan tot begin 2016 geen gebruik gemaakt.

Conclusie:

Eerder overleg met de bewoner van Hanesteenseweg 5 had voor de hand gelegen.

- c. De plannen voor een driekapper op de plaats waar nu een vrijstaande woning is toegestaan, leveren bezwaren op. Het uitzicht wordt belemmerd mede door de nokhoogte van 10m en er is in voor- en najaar sprake van schaduwwerking. Het gevoel van vrij wonen en het uitzicht worden daardoor geheel weggenomen.

Reactie:

Op verzoek van de vijf burens zijn de vigerende verbeelding en de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan door de gemeente over elkaar gelegd. Hieruit blijkt dat het nieuwe bouwblok net iets verder van de woning verwijderd is dan het bouwblok in het vigerende bestemmingsplan. De woningen komen in de nieuwe situatie dus op iets grotere afstand van de woning van de heer De Groot te staan. Op de plaats van de driekapper staat in het vigerende bestemmingsplan een vrijstaande woning en de helft van een tweekapper (zie de genoemde tekening).

Uit het uitgevoerde bezonningsonderzoek blijkt verder dat de schaduwwerking ruimschoots binnen de zware TNO-norm blijft. Bovendien kan het gevoel van vrij wonen en het uitzicht niet wezenlijk afwijken ten opzichte van de situatie in het vigerende bestemmingsplan: in beide situaties worden aan De Driehoek elf nieuwe woningen gebouwd. Daarbij is de nokhoogte toegenomen, maar de breedte en grondoppervlakte zal bij bouw van rijen- en hoekwoningen minder zijn. Per saldo zijn de gevolgen voor het uitzicht en het vrij wonen zeer beperkt, het verschil in nokhoogte maakt daarvoor geen wezenlijk verschil.

Conclusie:

De gevolgen van de gewijzigde woningbouw zijn voor woning Hanesteenseweg 5 beperkt van omvang. De afstand tot de nieuwe woningen is iets groter in de nieuwe situatie en uit het bezonningsonderzoek blijkt, dat de schaduwwerking ruimschoots binnen de normen blijft.

- d. Perceel 11 wordt in haar geheel aangemerkt als bouwblok.

Reactie:

Het bouwblok van kavel 11 zal worden aangepast aan het uitgewerkte bouwplan. De situering van het bouwvlak wijkt af van het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

10. Individuele Bezwaren Hanesteenseweg 9

- a. De bouw goedkopere (starters-) woningen heeft invloed op de woningwaarde van Hanesteenseweg 9.

Reactie:

Het woningbouwplan van De Driehoek is zodanig afwisselend, dat dit geen negatief effect zal hebben op de omliggende woningen. Indien de buurtbewoners van mening zijn dat dit toch het geval is, bestaat de mogelijkheid een verzoek om planschade in te dienen. Zie ook de beantwoording van vragen door de gemeente.

Conclusie:

Het CPO-plan heeft geen negatieve invloed op de woningwaarde van Inspreker

- b. De bouw van een rijtje met drie woningen op de plaats waar volgens het vigerende plan een vrijstaande woning is toegestaan, heeft negatieve gevolgen voor bewoners. Genoemd worden: verminderd uitzicht, schaduwwerking en verminderde privacy.

Reactie:

Het rijtje van 3 komt op de plaats waar volgens het vigerende plan een vrijstaande en de helft van een dubbel is was gepland. De gevolgen van deze verandering zijn voor de bewoners van Hanesteenseweg 9 beperkt: het rijtje van drie woningen is zodanig gesitueerd ten opzichte van Hanesteenseweg 9, dat feitelijk alleen de woning op kavel 1 in beeld is. De woning op kavel 1 komt op minimaal 3m van de erfgrans te staan. Deze afstand wijkt niet af van het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak van kavel 1 zal daarop worden aangepast. In overleg met de gemeente is het dak aan de zijde van Hanesteenseweg 9 voorzien van een schildkap ten behoeve van een goede ruimtelijke overgang.

Door de nieuwe schuur op de erfgrens van Hanesteenseweg 9 is het zicht op de nieuwe woning bovendien zeer beperkt, doordat vooral de eigen 'landelijke' schuur zichtbaar zal zijn. Zowel het gevoel van vrij wonen als het uitzicht worden door de gewijzigde woningbouwplannen ten opzichte van het vigerende plan niet minder ten opzichte van de situatie in het vigerende bestemmingsplan.

Uit de bezonningsstudie blijkt, dat de (extra) schaduwwerking op het perceel Hanesteenseweg 9 als gevolg van de nieuwe woningen ruimschoots binnen de normen blijft.

Ook de privacy verandert niet wezenlijk ten opzicht van het vigerende bestemmingsplan. Bepalend daarvoor is de eerst woning na de erfgrens. De afstand van de woning tot de erfgrens ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan is niet gewijzigd. De woning komt op minimaal 3m van de erfgrens te staan, waardoor de privacy in voldoende mate is verzekerd. De norm voor een raam of balkon ten opzichte van de erfgrens is minimaal 2m. De woningen op de kavels 2 en 3 hebben geen invloed op de privacy.

Conclusie:

Uitzicht en privacy worden door de nieuwe woningen niet onevenredig aangetast, de schaduwwerking blijft ruimschoots binnen de normen.

- c. De nieuwe schuur op het perceel Hanesteenseweg 9 wordt door het CPO als oneigenlijk argument aangevoerd om hoogbouw te rechtvaardigen.

Reactie:

De nieuwe schuur op de erfgrens met kavel nummer 1 is daadwerkelijk aanwezig en staat tussen de woning Hanesteenseweg 9 en de woning op kavel 1. De woning ligt in het verlengde van het bouwblok van Hanesteenseweg 9. De woning op kavel 1 komt bovendien minimaal 3m van de erfgrens te staan. Daardoor zal de woning op kavel 1 voor een groot deel aan het zicht worden onttrokken.

Conclusie:

De nieuwe schuur op de erfgrens bij Hanesteenseweg 9 zorgt voor een goede overgang naar de nieuwe bebouwing.

- d. Bewoners hebben juist voor deze woning gekozen omdat er duurdere woningen zouden komen. De plannen van het CPO worden als zeer negatief voor de woonkwaliteit ervaren.

Reactie:

De CPO heeft een afwisselend en aantrekkelijk woningbouwplan voor De Driehoek ontwikkeld. Er worden woningen in verschillende woningklassen gebouwd. De gevolgen voor de woonkwaliteit van Hanesteenseweg 9 zullen daardoor beperkt en niet onevenredig zijn

ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Indien de buurtbewoners van mening zijn dat dit toch het geval is, bestaat de mogelijkheid een verzoek om planschade in te dienen.

Conclusie:

De deels gewijzigde woningtypen hebben geen onevenredige negatieve invloed op de woonkwaliteit van Hanesteenseweg 9.

11. Individuele Bezwaren Zuiderzeestraatweg 681A en 681B

- a. De bouw van goedkope starterswoningen heeft invloed op de woningwaarde van Zuiderzeestraatweg 681A.

Reactie:

Op de Driehoek worden verschillende woningtypen gerealiseerd. Achter de woning op 681A is in het vigerende plan een tweekapper gepland, in het nieuwe plan is hier een vrijstaande woning gesitueerd. De woning zal door de wat gewijzigde verkaveling iets dichterbij de erfgrans komen, maar op ruim voldoende afstand blijven. Naar verwachting zal er geen invloed op de woningwaarde zijn.

Conclusie:

De gewijzigde woningbouw op de Driehoek achter de woning Zuiderzeestraatweg 681A heeft geen negatieve invloed op de woningwaarde.

- b. Kavel 10 wordt nu in zijn geheel aangemerkt als bouwblok. Het ontwerp van de woning is nog niet duidelijk.

Reactie:

Nu het bouwplan meer concrete vormen heeft gekregen, zal het bouwblok van perceel 10 meer op de daadwerkelijke situatie worden afgestemd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

- c. De plannen voor de schuur zijn niet duidelijk.

Reactie:

Het perceel krijgt een woonbestemming, de vestiging van bijvoorbeeld een aannemersbedrijf is hier niet toegestaan. De nieuwe bewoners hebben dit in het persoonlijk overleg met de bewoners ook aangegeven. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om maximaal 100 m² aan bijgebouwen te realiseren. De plannen voor de schuur zijn nog niet definitief.

uitgewerkt, ook de situering niet. Voor het bestemmingsplan is deze duidelijkheid ook niet nodig. Dit verschilt niet van het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie:

Op kavel nummer 10 komt een woonbestemming en geen bedrijfsbestemming.

- d. Het is niet duidelijk wat de gevolgen zijn voor privacy, bezonning en uitzicht.

Reactie:

De woning komt op meer dan 3 m van de erfgrens te staan. Deze afstand is meer dan voldoende om de privacy te waarborgen. Uit de bezonningsstudie blijkt, dat de schaduwwerking ook ruimschoots binnen de zware norm van TNO blijft. Het uitzicht aan de achterzijde wordt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet wezenlijk gewijzigd. De gevolgen van de nieuwe woningbouwplannen voor privacy, schaduw en uitzicht wijken daardoor niet wezenlijk af van het vigerende bestemmingsplan en blijven ruim binnen de normen.

Conclusie:

De gevolgen voor privacy, bezonning en uitzicht zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zeer beperkt en blijven binnen de normen die hiervoor gelden.

- e. Wordt op de groenstrook een extra bouwblok gecreëerd?

Reactie:

Zoals tijdens het overleg op 7 maart ook aangegeven, zal achter Hanesteenseweg 1 geen extra bouwblok worden gecreëerd.

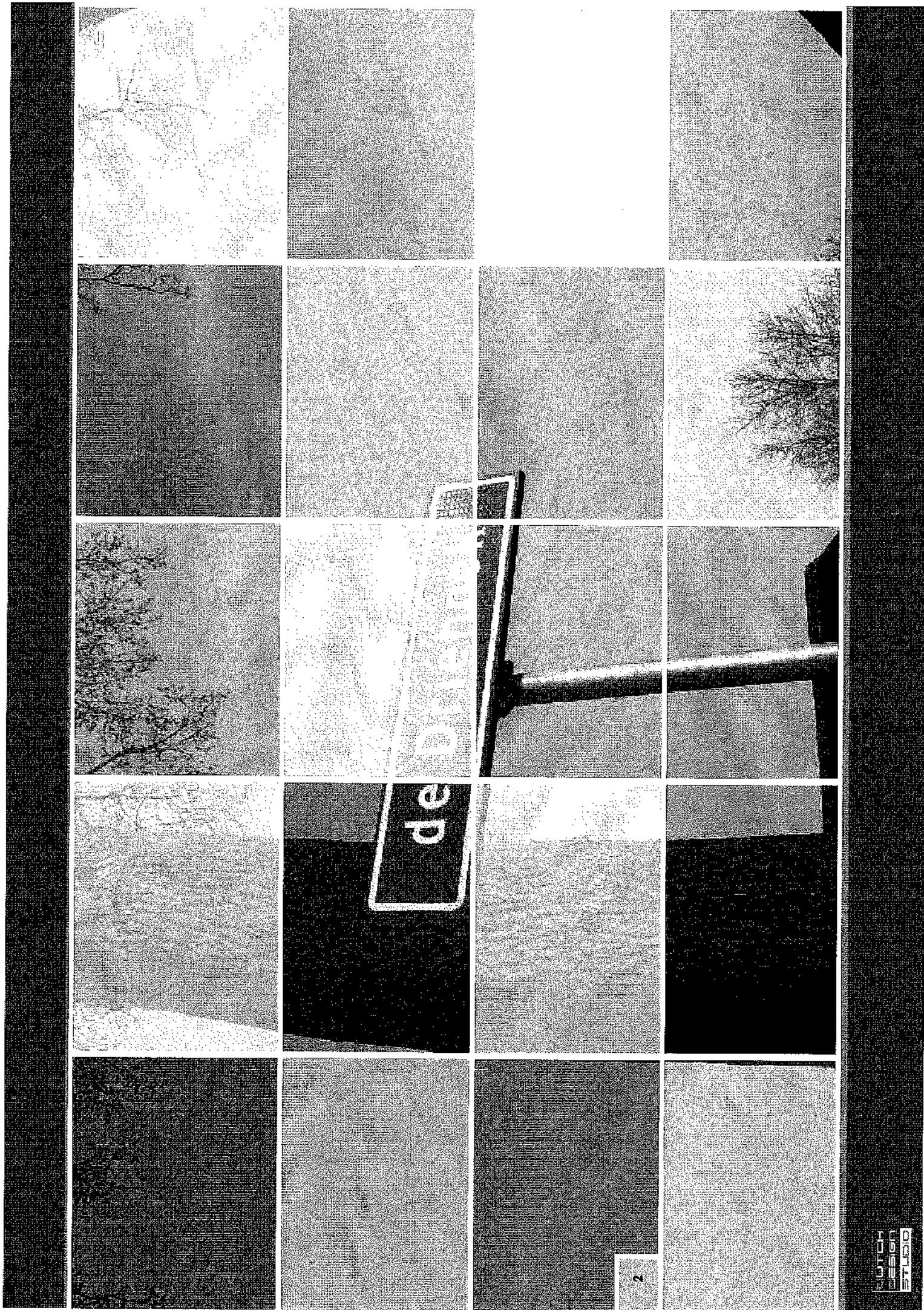
Conclusie:

Er komt geen extra bouwblok, het bestemmingsplan zal hiervoor geen mogelijkheid bieden.

Bijlage 7

DUTCH
DESIGN
STUDIO





INHOUDSOPGAVE

1

1	Inhoudsopgave	Blz. 3
2	Omschrijving plangebied	Blz. 4
3	Bezonning conform TNO-Normen	Blz. 5
4	Afbeeldingen 21 januari	Blz. 10
5	Afbeeldingen 22 februari	Blz. 12
6	Afbeeldingen 21 juni	Blz. 14
7	Afbeeldingen 21 oktober	Blz. 16
8	Afbeeldingen 22 november	Blz. 18
9	Conclusie bezonningsonderzoek	Blz. 20

OMSCHRIJVING PLANGEBIED

In het kader van de ontwikkeling van CPO (Collectief Particulier Opdrachtgever) project "De Driehoek Hattermerbroek" is een bezonningsonderzoek uitgevoerd voor de omliggende bebouwing. Basis van het onderzoek is het voorlopige ontwerp van CPO project "De Driehoek Hattermerbroek"

Het bezonningsonderzoek geeft inzicht in de mogelijke schaduwwerking van de beoogde bouwwerken op de omgeving. In dit onderzoek is grafisch (schaduwdiagrammen) in beeld gebracht in hoeverre de nieuwe bouwwerken van invloed zijn op de bezonning van de naastgelegen panden.

Het ter onderzoeken gebied ligt ter hoogte van de Zuiderzeestraatweg ~ Hanesteenseweg - Zwaluwstraat - Meralstraat. Hier wil de CPO (Collectief Particulier Opdrachtgever) project "De Driehoek Hattermerbroek" 11 woningen realiseren.



BEZONNING CONFORM TNO-NORMEN

TNO norm bezonning

Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Gemeentes zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen omtrent bezonning. Wel zijn er normen van TNO; de lichte norm en de strenge norm.

De lichte norm

Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

De strenge norm

Om te voldoen aan de streng norm moet er in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende drie uren per etmaal. Ook hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Om het toetsen aan deze norm mogelijk te maken is er een vast meetpunt bepaald. De bezonning wordt gemeten in het midden van de vensterbank aan de binnenzijde van het glas in de woonkamer. Daarbij hanteren wij een hoogte van 75 cm boven het peil van de afgewerkte vloer van de betreffende verdieping.

Wanneer worden de TNO normen gebruikt?

Als er veranderingen zijn gepland in de gebouwde omgeving kan er een bezonningsstudie gevraagd worden. Dit is een onderzoek waarbij de bezonning van de bestaande bebouwing wordt vergeleken met de bezonning na het doorvoeren van de veranderingen.

Hoe worden TNO normen getoetst?

Bij onze bezonningsstudie wordt gebruik gemaakt van een 3D computer model. De bouwmassa van de bebouwing wordt in 3D uitgetekend. De beschaduwning door de zon gedurende een etmaal kan met software worden uitgetekend. Daarbij wordt bij de nieuwbouw de schaduwval

in de huidige situatie vergeleken met de schaduwval na realisatie van de bouwplannen.

Welke data worden in een bezonningsstudie onderzocht?

De schaduwwerking het grootst op 19 februari en 21 oktober vanwege de lage stand van de zon. Na 19 februari zal de situatie elke dag verbeteren tot en met 21 juni, wanneer de zon op haar hoogst staat en er dus nauwelijks schaduwwerking is. Daarna wordt de schaduwwerking weer elke dag een beetje groter, tot het einde van de onderzoeksperiode. Vanwege dit 'parabolische' effect volstaat het om de schaduwwerking op drie dagen te onderzoeken: 19 februari, 21 juni en 21 oktober.

Om te beoordelen of de bezonning in de nieuwe situatie voldoet aan de TNO-normen wordt de bezonningsituatie op de volgende 4 peildata onderzocht:

- | | |
|--------------|-------------------------------------|
| 21 januari: | de eerste dag van de strenge norm; |
| 19 februari: | de eerste dag van de lichte norm; |
| 21 oktober: | de laatste dag van de strenge norm; |
| 22 november: | de laatste dag van de streng norm; |

De tijdstippen

Om een goed beeld te krijgen van de bezonning wordt deze op verschillende tijdstippen gedurende de dag bekeken.

Voor een globaal onderzoek volstaat een interval van twee uur. Bijvoorbeeld 9:00, 11:00, 13:00, 15:00, 17:00 en 19:00 uur. Op 21 juni wordt tevens naar de bezonning op het tijdstip van 20:00 uur gekeken, omdat de zon op die dag later ondergaat. Op 23 december gaat de zon al vroeg onder waardoor de tijdstippen 17:00 uur en 19:00 uur dan niet relevant zijn.

Wordt er getoetst op de TNO normen dan is het in sommige gevallen nodig een interval van 1 uur aan te houden, zodat

inzichtelijk wordt hoeveel uur per dag de te onderzoeken gevels in de schaduw liggen.

Het 3D computer model

In het 3D computer model is de bebouwing uitgetekend welke schaduw werpt op de te onderzoeken woningen. De bebouwing is als massa uitgetekend. Het 3D computer model van de bebouwing wordt geplaatst op een noord-gerichte situatie tekening. Met onze software kunnen visualisaties gemaakt worden van de schaduwen afkomstig van de bebouwing op de te onderzoeken woningen.



3



STUDIO
LIVE



AFBEELDINGEN BEZONNING 21 JANUARI

9:00 uur



Voor

11:00 uur

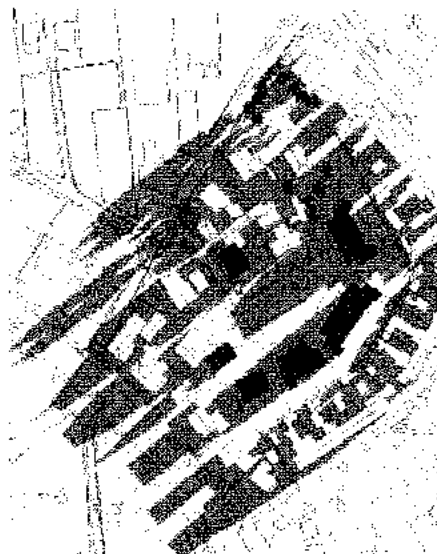


Voor

13:00 uur



Voor



Na

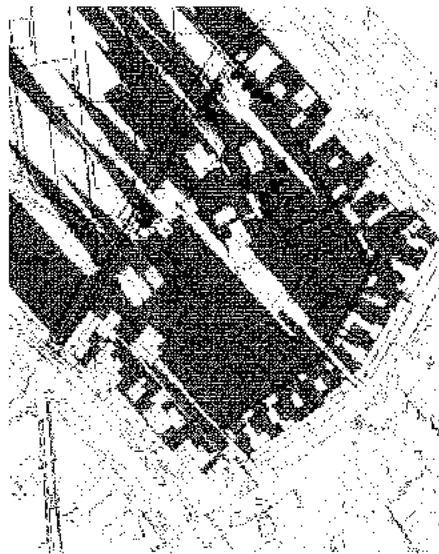


Na



Na

15:00 uur



Voor



Na

AFBEELDINGEN BEZONNING 22 FEBRUARI

9:00 uur



Voor

11:00 uur



Voor

13:00 uur



Voor



Na



Na



Na

15:00 uur



Voor



Na

AFBEELDINGEN BEZONNING 21 JUNI

9:00 uur



Voor

11:00 uur



Voor

13:00 uur



Voor



Na



Na



Na

15:00 uur



Voor

17:00 uur



Voor

19:00 uur



Voor



Na



Na



Na

AFBEELDINGEN BEZONNING 21 OKTOBER

9:00 uur



11:00 uur



13:00 uur



Voor



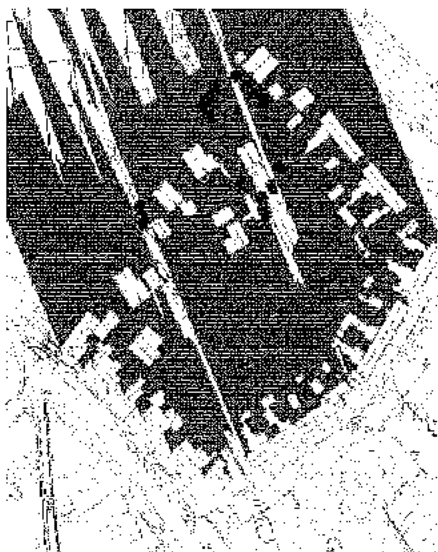
Voor



Voor



15:00 uur



Voor



Na

AFBEELDINGEN BEZONNING 22 NOVEMBER

9:00 uur



voor

11:00 AM



Woor

13:00 uur



1000

अनु



अनु

Na



Na

EN



EN

15:00 uur



Voor



Na

CONCLUSIE BEZONNINGSONDERZOEK

Schaduwwerking op de onliggende/ bestaande bebouwing	Hanesteenseweg nr. 3
De nieuwbouw van de CPO CPO project "De Drielhoek	Op het adres Hanesteenseweg nr. 3 raakt het schaduwvlak
Hattermerbroek" heeft wat betreft schaduwwerking invloed	de achtergevel op de volgende momenten:
op de bestaande bebouwing.	- 21 januari ; 15u.
	- 22 februari ; 13u en 15u.
De volgende locaties hebben wij onderzocht in deze	- 21 juni ; 17u en 19u.
rapportage:	- 21 oktober ; 13u en 15u.
- Hanesteenseweg nr. 3	- 22 november ; 15u.
- Hanesteenseweg nr. 5	Uit de situatieovergave blijkt dat er op dit adres sprake
- Hanesteenseweg nr. 9	is van een verslechtering van zonlichttoetreding, echter
- Zuiderzeestraatweg 681/1	de strenge TNO norm, een gemiddelde van gedurende
- Zuiderzeestraatweg 681/2	drie uren per etmaal waarbij het geen vereiste dat de
- Zuiderzeestraatweg 683	bezonning aansluitend plaatsvind, wordt op alle peil
	momenten ruimschoots behaald. De zon zal dan ook niet
	volledig worden weggenomen door de nieuwbouw.

Hanesteenseweg nr. 5

Op het adres Hanesteenseweg nr. 5 raakt het schaduwvlak de achtergevel op het volgende moment:

- 21 januari ; 13u en 15u. (slechts zeer beperkt)

Uit de situatieweergave blijkt dat er op dit adres sprake zeer beperkte verslechtering is van zonlichttoetreding.

Ook hier zal de strenge TNO norm, een gemiddelde van gedurende drie uren per etmaal waarbij het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvind, wordt op alle peil momenten ruimschoots behaald. De zon zal dan ook niet volledig worden weggenomen door de nieuwbouw.

Hanesteenseweg nr. 9

Op het adres Hanesteenseweg nr. 9 raakt het schaduwvlak de achtergevel op de volgende momenten:

- 21 januari ; 15u.
- 22 februari ; 15u.
- 21 oktober ; 15u.
- 22 november ; 15u.

Uit de situatieweergave blijkt dat er op dit adres sprake is van een verslechtering van zonlichttoetreding, echter de strenge TNO norm, een gemiddelde van gedurende drie uren per etmaal waarbij het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvind, wordt op alle peil momenten ruimschoots behaald. De zon zal dan ook niet volledig worden weggenomen door de nieuwbouw.

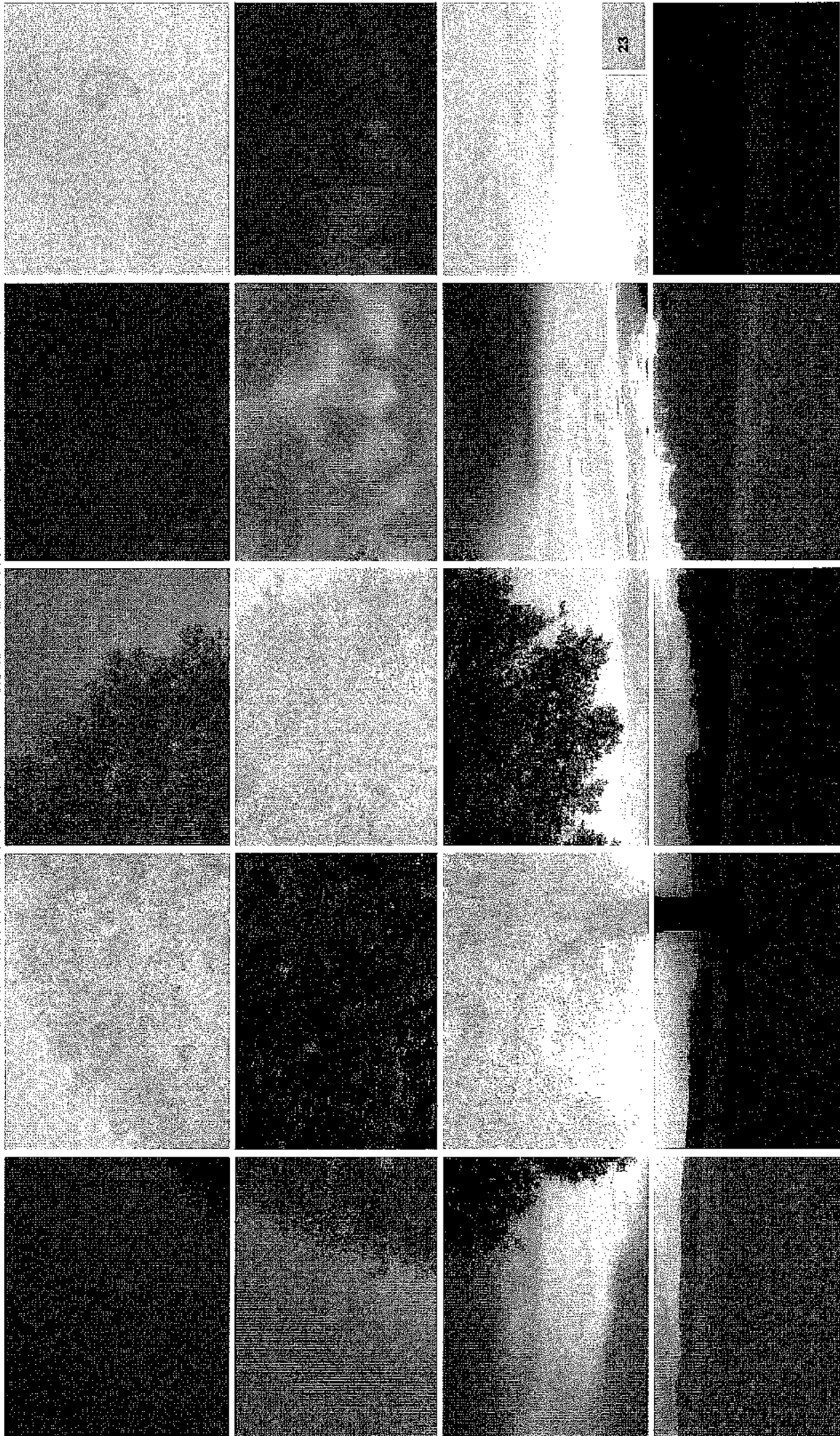
Zuiderzeestraatweg 681/1, 681/3 en 683

Op de adressen Zuiderzeestraatweg 681/1, Concluderend, De bezonning op deze adressen
Zuiderzeestraatweg 681/3 en Zuiderzeestraatweg 683 verslechtert, maar blijft wel aan de TNO richtlijn voldoen.

raakt het schaduwvlak de achtergevel op de volgende momenten:

- 21 januari ; 9u en 11u.
- 22 november ; 9u en 11u.

Uit de situatieweergave blijkt dat er op dit adres sprake is van een verslechtering van zonlichttoetreding, echter de strenge TNO norm, een gemiddelde van gedurende drie uren per etmaal waarbij het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt, wordt op alle peil momenten ruimschoots behaald. De zon zal dan ook niet volledig worden weggenomen door de nieuwbouw.



Datum rapportage,

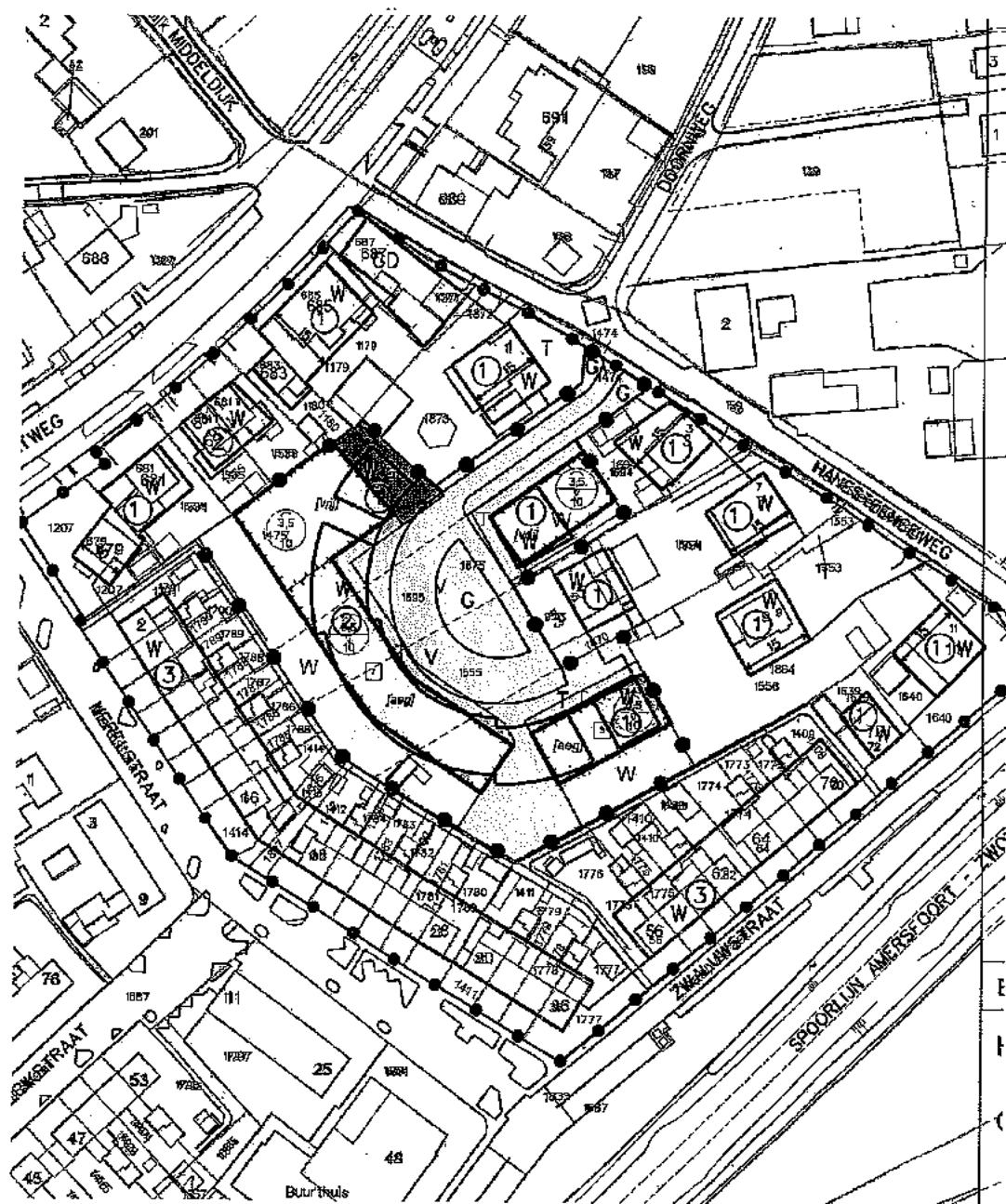
6 april 2016

Dutch Design Studio
Bouwlandg. 16k, on adviesbureau
Papaverhof 21
3772 GV Bunnik

T : 05 - 20 63 53 17
M : michel@dcs-bna.nl
J : www.dcs-bna.nl

DUTCH
DESIGN
STUDIO

Bijlage 8



Hattermerbroek, 29 maart 2016

Betreft woningbouw Hattermerbroek

Door middel van deze brief willen wij een positief geluid laten horen wat woningbouw in ons dorp betreft.

Het is voor de leefbaarheid goed als er eindelijk, na ruim 25 jaar, woningen gebouwd gaan worden voor mensen die graag in ons dorp willen wonen. Het zal een positief effect hebben op de bestaande voorzieningen zoals bijvoorbeeld Bakkerij de Hoop, Nagelhout, het dorpshuis De Bouwakker met gymzaal, basisschool Nassauschool (waarin peuteropvang en bibliotheek), Oranje Vereniging en speeltuin de Vogelenzang.

Om deze reden zijn wij voorstander van de bouwplannen van De Driehoek.

Wij spreken de wens uit dat alle betrokkenen met elkaar overeen kunnen komen.

Met vriendelijke groet,
Omwonenden van bouwlocatie de Driehoek,

Van: Eric van Oene
Datum: 16 april 2016 17:16:53 CES
Aan: Arnoud van Duinen
Kopie: Bart Tolboom
Onderwerp: Reactie op zienswijze CPO

>, Hans Tabak

Beste leden van het CPO,

We hebben kennisgenomen van jullie zienswijze van 14 april j.l.; dit als reactie op onze mail van 16 maart 2016 waarin we onze eerste opmerkingen, vragen en bezwaren (zienswijzen) kenbaar hebben gemaakt.

Wij concluderen dat in jullie zienswijze opnieuw feiten onjuist worden weergegeven. Helaas lijkt er geen mogelijkheid te bestaan om vooraf een compromis te bereiken waar alle partijen mee kunnen leven; hetgeen wel onze voorkeur had om het proces voor jullie niet onnodig te vertragen. Wij hebben besloten om niet te reageren op jullie zienswijze van 14 april j.l., de officiële bezwaarprocedure rondom het ontwerpbestemmingsplan af te wachten en gebruik te maken van de wettelijke/juridische mogelijkheden die hieraan gekoppeld zijn.

In haar vergadering van 17 december 2015 heeft de gemeenteraad als voorwaarde gesteld dat de buurt, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, actief geïnformeerd wordt door het CPO. In de toelichting hierop staat: *Door het voorontwerp over te slaan, kan er tijd gewonnen worden waardoor er mogelijk eerder gebouwd kan worden. Het is dan wel wenselijk dat de buurt op korte termijn geïnformeerd wordt en eventuele bezwaren zoveel mogelijk meegenomen worden in het ontwerp.* Hieraan is niet voldaan; geen enkel bezwaar is door het CPO meegenomen.

De onlangs gehouden handtekeningenactie, vanuit jullie achterban, heeft er overigens wél voor gezorgd dat een aantal andere omwonenden zijn wakker geschud en zich bij ons hebben aangesloten. Zij waren zich er niet van bewust dat het niet gaat om invulling van het bestemmingsplan 2005, maar dat er een nieuw bestemmingsplan zal worden ingediend met een sterk gewijzigde bebouwing.

Zij zullen hun bezwaren ook kenbaar maken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt.

Met vriendelijke groet,
Omwonendenplatform De Driehoek

De bewoner(s) van:
Hanesteenseweg 1
Hanesteenseweg 3
Hanesteenseweg 5
Hanesteenseweg 9
Zuiderzeestraatweg 681A
Zuiderzeestraatweg 681B
Zuiderzeestraatweg 683

cc. Commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving

