



Bijlage
Geanonimiseerde Zienswijzennota
bestemmingsplan "Hattemerbroek, De Driehoek"
Deze bijlage is onlosmakelijk verbonden met het raadsbesluit en raadsvoorstel
tot vaststelling bestemmingsplan "Hattemerbroek, De Driehoek"

Planidentificatie: NL.IMRO.0269.HB107-ON01

Kenmerk: 0269201600046

Verseon kenmerk: 257822

Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Hattemerbroek, De Driehoek heeft na publicatie via de gebruikelijke weg (Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en de lokale Huis aan Huis courant) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van 29 juni 2016 gedurende zes weken (tot en met 9 augustus 2016) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ook de provincie en het waterschap op de hoogte gesteld.

Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

Wet bescherming persoonsgegevens

De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Wbp zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Wbp van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp. De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Omdat deze zienswijzennota elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de zienswijzen gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is het document "Overzicht indieners zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hattemerbroek, De Driehoek" opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

Ingediende zienswijzen

Binnen de gestelde termijn zijn 13 zienswijzen binnengekomen. Deze zijn tijdig door de gemeente ontvangen. Het betreffen de volgende zienswijzen:

1. Zienswijze 1 (kenmerk R212779450 en dagtekening 25 juli 2016, aangevuld bij brief van 2 augustus 2016) is ingediend door Achmea Rechtsbijstand namens de bewoners van het adres XXXXX;
2. Zienswijze 2 (dagtekening 5 augustus 2016) is ingediend door de bewoner van XXXXX;
3. Zienswijze 3 (dagtekening 4 augustus 2016) is ingediend door de bewoners van XXXXX;
4. Zienswijze 4 (kenmerk 2016034290-01, dagtekening 5 augustus 2016) is ingediend door Arag Rechtsbijstand namens de bewoner van XXXXX;
5. Zienswijze 5 (dagtekening 7 augustus 2016, aangevuld bij brief van 9 augustus 2016) is ingediend door de eigenaar van de woning aan XXXXX;
6. Zienswijze 6 (dagtekening 4 augustus 2016) is ingediend door de bewoners van XXXXX;
7. Zienswijze 7 (dagtekening 8 augustus 2016) is ingediend door een omwonende namens het omwonendenplatform De Driehoek;
8. Zienswijze 8 (dagtekening 5 augustus 2016) is ingediend door de bewoners van XXXXX;

9. Zienswijze 9 (dagtekening 4 augustus 2016) is ingediend door de bewoners van XXXXX)
10. Zienswijze 10 (dagtekening 7 augustus 2016) is ingediend door de bewoner van XXXXX;
11. Zienswijze 11 (dagtekening 4 augustus 2016) is ingediend door de bewoners van XXXXX;
12. Zienswijze 12 (dagtekening 4 augustus 2016) is ingediend door de bewoners van XXXXX;
13. Zienswijze 13 (dagtekening 8 augustus 2016) is ingediend door de bewoner van XXXXX.

Samenvatting en beantwoording zienswijze(n)

De zienswijzen komen in de kern neer op het volgende:

A. Te hoge goot- en bouwhoogtes

Door de te hoge goot- en bouwhoogtes worden de omwonenden ernstig in hun belangen geschaad in verband met verlies aan uitzicht, privacy en bezonning en toename van verkeersbewegingen en geluid.

B. Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan deugt niet: het is onzorgvuldig tot stand gekomen en onvoldoende gemotiveerd.

C. Geen compromis

Ten onrechte wordt gesteld dat er een compromis zou zijn; er is absoluut geen sprake van een compromis.

D. Financiële situatie

Er ontbreekt een financiële onderbouwing waaruit blijkt dat er voldoende financiële draagkracht is. De uitvoering en aansprakelijkheid zijn onzeker en onduidelijk. Er is geen redelijke inspanning verricht om de kavels conform het vigerende bestemmingsplan en marktconforme prijzen te verkopen. De kavels worden onder de marktprijs verkocht; er is sprake van verkapte staatssteun.

E. Anterieure overeenkomst

Het ontwerpplan zou pas ter inzage worden gelegd als er een anterieure overeenkomst is. Betwijfeld wordt of daaraan voldaan is.

F. Onjuist beeld gang van zaken

In de stukken wordt een eenzijdig en onjuist beeld geschetst van de gang van zaken.

G. Ecologische situatie

De ecologische situatie is onvoldoende onderzocht, omdat uit waarneming blijkt dat vleermuizen actief gebruik maken van het plangebied; niet alleen voor foerageren maar ook als aanvliegroute.

H. Onduidelijke terinzagelegging

Onduidelijk is welke van de ter inzage gelegde stukken nu precies het ontwerpbestemmingsplan is.

I. Verstoorde relatie

Er is een verstoorde relatie tussen de reeds aanwezige en de nieuwe bewoners; hoe gaat die door de gemeente hersteld worden.

Een samenvatting van de zienswijzen brengt met zich dat niet alle formuleringen letterlijk kunnen worden weergegeven. Het gaat erom dat op de kern van het bezwaar wordt gereageerd.

1. Zienswijzen bewoners XXXXX

a. Te hoge bouwhoogte, te dichtbij

Het bestemmingsplan en de vergunningsvrije bouw mogelijkheden maken de bouw van een woning met uitbouwen en bijgebouwen mogelijk direct aansluitend aan ons perceel. Er kan worden gebouwd tot op de perceelgrens tot 5 m hoogte. Daarmee wordt het woon- en leefgenot ernstig aangetast. De tuin en de woning verliezen elk uitzicht, de tuin komt volledig in de schaduw te liggen en er is een grote inbreuk op de privacy mogelijk. Het verlies is onevenredig. Graag uitsluiten dat binnen 3 m van de perceelgrens gebouwd kan worden.

Reactie gemeente:

Wat de vergunningvrije bouw mogelijkheden betreft is er geen verschil ten opzichte van de situatie dat het bestemmingsplan 'Hattemerbroek Oost 2005' zou worden gerealiseerd. De vergunningvrije bouw mogelijkheden zijn dan ook geen reden het bestemmingsplan aan te passen. In het oude bestemmingsplan ('Hattemerbroek Oost 2005') is bepaald dat bij vrijstaande woningen bij het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen één strook van 3 meter evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrens onbebouwd dient te blijven. Een dergelijke bepaling is niet opgenomen in het nieuwe (onderhavige) bestemmingsplan, zodat tussen de woning en de perceelgrens nog een garage kan worden gerealiseerd.

Ook onder het vigerende bestemmingsplan kan verlies van uitzicht, bezonning en privacy plaatsvinden. Het is al geruime tijd bekend dat de locatie zou worden gebruikt als inbreidingslocatie. In die zin brengt dit bestemmingsplan niets nieuws. Wel kan de wijze waarop de inbreidingslocatie vorm wordt gegeven verschil brengen in uitzicht, bezonning en privacy. Indien indieners van mening zijn dat het verlies van uitzicht, schaduw en privacy onevenredig is ten opzichte van het oude bestemmingsplan, staat het hen vrij een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Op voorhand staat niet vast dat dit ook zal leiden tot een tegemoetkoming.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Stedenbouwkundig plan en welstand

Er zouden geen welstandseisen gelden. Wie bepaalt of er qua architectuur voldoende rekening is gehouden met de omgeving op deze inbreidingslocatie? Woonwensen lijken te prevaleren boven stedenbouwkundige aspecten. Stedenbouwkundig werd in het vigerende plan vastgehouden aan een maximale bouwhoogte van 8 m uit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit. Bijgebouwen mogen nagenoeg dezelfde bouwhoogte krijgen als de bouwhoogte van de bestaande hoofdgebouwen op de belendende percelen. Het bouwvlak is opgeschoven van de noordwesthoek naar het noordoosten, terwijl wij bij het plan in 2006 in het gelijk zijn gesteld over de situering van het bouwvlak. Dit lijkt niet te getuigen van een weloverwogen inbreiding passend in de omgeving. Verder is perceel 11 de enige situatie waarbij de achtertuinen niet aan elkaar grenzen. Onder druk van de woonwensen van de cpo-groep heeft de stedenbouwkundige concessies gedaan. Waar is de eerder zo belangrijk gevonden ruimtelijke kwaliteit?

Reactie gemeente:

Er is een keuze gemaakt om welstandshalve alleen de structuren, gebieden en objecten te beschermen die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de gemeente of een bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristiek hebben. Het plangebied hoort daar niet bij, zodat geen welstandstoets plaatsvindt. Dat betekent niet dat het gebied geen kwaliteit heeft. Juist in een cpo-setting hechten initiatiefnemers aan kwaliteit, omdat zij degenen zijn die er gaan wonen.

Ondanks dat geen welstandsbeleid van toepassing is, vindt toetsing aan ruimtelijke kwaliteit plaats, omdat de gemeente alleen meewerkt aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan indien het stedenbouwkundige plan voldoende ruimtelijke kwaliteit heeft. Dat is onzes inziens het geval. De woning grenzend aan het perceel van indieners heeft een goothoogte van 3,5 m. Stedenbouwkundig is dit als passend in de omgeving te beschouwen. Daarbij is overwogen dat het Bouwbesluit tegenwoordig andere hoogtes eist dan in de tijd dat de woningen aan de Hanesteenseweg werden gebouwd en dan ten tijde van vaststelling van het vigerende bestemmingsplan in 2006. De CPO-vereniging heeft verzocht het bouwvlak te verplaatsen in noordoostelijke richting. De gemeente heeft hiertegen geen zwaarwegend ruimtelijk bezwaar.

Verder is het in hoeksituaties niet ongebruikelijk dat achtererven aan zijerven grenzen, zoals bij het perceel van indieners en het naastgelegen perceel het geval is. Het stedenbouwkundig plan is aangepast om een beter betaalbare verkaveling te kunnen maken. Dit heeft gevolgen voor de situering en hoogtes van de woningen. Een bouwhoogte van 9,5 m achten wij aanvaardbaar, mede gelet op de maximale goothoogte van 3,5 m, die voor de beleving van de hoogte van een gebouw zeker zo bepalend is als de bouwhoogte.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Geen compromis

Er zijn twee overlegmomenten geweest; op 6 januari en op 7 maart 2016. Wij voelen ons niet serieus genomen. Er is volstrekt geen sprake van 'zoveel mogelijk rekening houden met de vragen en bezwaren van omwonenden'. Het 'terugbrengen van de maximale bouwhoogte van 10 naar 9,5 m' is wat ons betreft geen tegemoetkoming, omdat het vigerende plan een maximale bouwhoogte van 8 m kent.

Reactie gemeente:

In de communicatie zal de gemeente er acht op geven het woord compromis niet meer te gebruiken. Bedoeld is aan te geven dat de overleggen wel tot enkele aanpassingen hebben geleid. De parkeerplaatsen zijn anders gesitueerd, de nok- en goothoogte zijn met een 0,5 m verlaagd ten opzichte van het aanvankelijke bouwplan en er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Maar ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is sprake van een verhoging. Nu indieners zich met die verhoging niet kunnen verenigen is er inderdaad geen sprake van een compromis.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d. Financiële situatie

Er ontbreken stukken waarin de financiële haalbaarheid van het plan wordt gemotiveerd. Er is sprake van verkapte staatssteun. De verdeling van de verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden is onduidelijk.

Reactie gemeente:

De zienswijze kan in de kern worden beschouwd als een vraagteken bij de uitvoerbaarheid van het plan in verband met ongeoorloofde staatssteun. De locatie is gewaardeerd conform de Nota Grondprijnsbeleid van de gemeente en een onafhankelijk uitgevoerde taxatie van twee kavels. De kosten die de CPO-vereniging uit handen van de gemeente neemt zijn in mindering gebracht op de grondprijs. De Nota Grondprijnsbeleid en taxatie gaan immers uit van bouwrijpe grond. Daarmee is naar ons oordeel geen sprake van (ongeoorloofde) staatssteun.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e. Anterieure overeenkomst

Omdat nog geen anterieure overeenkomst is gesloten is onduidelijk waar de aansprakelijkheid ligt voor infrastructurele werkzaamheden die door de CPO-groep in eigen beheer worden uitgevoerd en die invloed hebben op de bestaande omgeving.

Reactie gemeente:

Met de initiatiefnemers was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog geen anterieure overeenkomst gesloten. Om de vaart er in te houden is ervoor gekozen het plan toch vast ter inzage te leggen. Dit is gebeurd in het vertrouwen dat overeenstemming wordt bereikt. Het feit dat dit is gebeurd na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft geen gevolgen voor indieners. Indien geen overeenstemming wordt bereikt kan de raad besluiten het plan niet vast te stellen.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

f. Onjuist beeld gang van zaken

Er wordt een eenzijdig en onjuist beeld geschetst van het overleg tussen de cpo-groep en de omwonenden.

Reactie gemeente:

Bij het op waarde schatten van de door de cpo-groep opgestelde stukken zal steeds worden bedacht dat indieners van de zienswijzen de gang van zaken anders hebben ervaren. De bedoeling van de gesprekken was om de diverse belangen in beeld te krijgen en om tot een afweging te komen.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

g. Ecologische situatie

De ecologische quickscan, die nog een concept is, wat controle bemoeilijkt, is onzorgvuldig uitgevoerd en lijkt meer als formaliteit te zijn toegevoegd. Op basis van waarneming kan gesteld worden dat vleermuizen actief gebruik maken van het plangebied; voor foerageren maar zeker ook als aanvliegroute via perceel 11 naar de hooiberg op Hanesteenseweg 1 en de bebouwing aan de Zuiderzeestraatweg en vice versa. De voorgenomen bebouwing ligt dus precies in de aanvliegroute.

Reactie gemeente:

Het betreft een definitief rapport. Het is gebaseerd op een locatiebezoek, bekende verspreidingsgegevens en ecologische principes. Over foerageergebieden en aanvliegroutes voor vleermuizen zegt het onderzoek het volgende:

"Het plangebied vormt beperkt foerageergebied voor soorten als Laatvlieger en Gewone dwergvleermuis. Mogelijk vormen omliggende bebouwing en tuinen wel onderdeel van een vliegroute van vleermuizen als Gewone dwergvleermuis. Aangezien de betreffende bebouwing en tuinen behouden blijven is ook geen aantasting van vliegroutes te verwachten. Vervolgstappen voor vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen zijn niet aan de orde.

Het leefgebied van vleermuizen bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden. Van deze drie onderdelen genieten de verblijfplaatsen de grootste bescherming. Verblijfplaatsen bevinden zich in donkere en voor vleermuizen bereikbare ruimten in bomen, huizen, kelders et cetera en kunnen

aanwezig zijn in de vorm van kraamkolonies/ zomerverblijven, baltslocaties/ paarverblijven en winterverblijven.

Voor hun oriëntatie tijdens de trek van en naar hun verblijfplaats en foerageergebieden gebruiken vleermuizen veelal jaren lang dezelfde structuren. Vanwege dit traditiegetrouwe gedrag van vleermuizen vormen bepaalde lijnvormige structuren (bijvoorbeeld rijen woningen, watergangen en bomenrijen) een belangrijk onderdeel van een vliegroute. Wanneer alternatieve structuren ontbreken zijn dergelijke structuren 'onmisbaar' en zodoende beschermd.

Locaties waar insecten aanwezig zijn, bijvoorbeeld langs randen van bossen, bomenrijen of boven water zijn van belang als foerageergebied voor vleermuizen. Foerageergebied van vleermuizen geniet binnen de Flora- en faunawet echter geen juridische bescherming, tenzij het onmisbaar is voor het voortbestaan van een populatie."

Gelet op de inhoud van dit rapport kan de conclusie daarvan in stand blijven, ook bij juistheid van de stelling dat het plangebied door vleermuizen wordt gebruikt om de hooiberg aan de Hanesteenseweg te bereiken. Het plan haalt geen lijnvormige structuren weg die onmisbaar zijn als aanvliegroute.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

h. Verstoorde relatie

Blijkens de bevindingen van het rapport van bemiddelaar Bijker is er sprake van een verstoorde relatie tussen de oude en nieuwe bewoners. Dit heeft grote invloed op de leefomgeving en woonkwaliteit. In hoeverre past dit bij het motto van de gemeente "Oldebroek voor Mekaar".

Reactie gemeente:

Ook de gemeente betreurt de verhouding zoals die op dit moment door betrokkenen wordt ervaren, maar gaat er van uit dat deze door tijdsverloop en een open houding naar elkaar hersteld kan worden. Het motto 'Oldebroek voor Mekaar' betekent dat de omgeving meepraat over plannen; niet dat plannen automatisch niet doorgaan als iemand het daar niet mee eens is.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze bewoner XXXXX

a. Te hoge goot- en bouwhoogtes, te dichtbij, te veel woningen

Toen ik de woning kocht begin 2013 ben ik er van uit gegaan dat het geldende bestemmingsplan zou worden gerealiseerd. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan nemen het bouwvolume, de hoogtes en het aantal woningen toe. De woningen komen veel dicht op mijn erf grens te staan. Graag verschuiving van de woning op perceel 10 naar het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan en aanpassing van de maximale hoogtes en verder graag een groenstrook tussen de nieuwe woning en mijn perceel. Zo niet, dan heb ik ernstig verlies van uitzicht, bezonning en privacy. Overigens is bij de bezonningsstudie en de akoestische studie uitgegaan van een aanname en zijn zij reeds daarom ongeldig.

Door de grotere bouwvolumes zal er sprake zijn van extra verkeer van en naar het project, wat tot toenemende geluidsoverlast leidt.

Reactie gemeente:

Het stedenbouwkundig plan is aangepast om aan de vraag naar betaalbare woningen in Hattemerbroek te voldoen en een beter betaalbare verkaveling te kunnen maken. Dit

heeft gevolgen voor de situering en hoogtes van de woningen. Indachtig de aanleiding om het bestemmingsplan te herzien is verschuiving van het bouwvlak naar de situering van de bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan geen reële optie. Het opnemen van een door de gemeente niet te onderhouden groenstrook is eveneens geen reële optie. Wel is het gewenst dat het bouwvlak verder wordt verschoven vanaf de achtergrens van de woningen aan de Zuiderzeestraatweg. Het bouwvlak wordt dan strakker om de beoogde plek voor de woning gelegd, althans aan de achterkant. Indien indiener van mening is dat het verlies van uitzicht, bezonning en privacy onevenredig is ten opzichte van het oude bestemmingsplan, staat het hem vrij een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Op voorhand staat niet vast dat dit ook zal leiden tot een tegemoetkoming.

Wat de bezonningsstudie betreft is geconcludeerd dat er op dit adres sprake is van een verslechtering van zonlichttoetreding, maar dat de strenge TNO norm, een gemiddelde van gedurende drie uren per etmaal waarbij het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt, op alle peilmomenten ruimschoots wordt behaald. Gelet hierop is niet te verwachten dat indien een ander bouwplan wordt ingediend dit meteen leidt tot een onaanvaardbaar verlies van bezonning.

De hogere bouwvolumes houden verband met de gewijzigde hoogtes in het Bouwbesluit. Voor de bezettingsgraad van de woning en daarmee de verkeersgeneratie heeft dit geen gevolgen.

Voorstel:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De afstand tussen het bouwvlak en de perceelgrens met XXXXX wordt vergroot.

b. Type woningbouw

Het type woningbouw voldoet niet aan het uitgangspunt van het project dat het aan moet sluiten op de omliggende bebouwing. De maatvoering leidt tot aantasting van het historische karakter van Hattemerbroek.

Reactie gemeente:

Door te kiezen voor grondgebonden woningen (in plaats van bijvoorbeeld appartementengebouwen) is aangesloten op de omliggende bebouwing. De eisen uit het huidige Bouwbesluit leiden tot hogere gebouwen dan in de tijd dat de omliggende woningen werden gebouwd. Dat is geen reden om van het woningtype af te zien. Achter het perceel van indiener komt een woning met een bouwhoogte van 9,5 m. Deze hoogte achten wij aanvaardbaar, mede gelet op de maximale goothoogte van 3,5 m, die voor de beleving van de hoogte van een gebouw zeker zo bepalend is als de bouwhoogte. Een bouwhoogte van 9,5 m is in vergelijking met de thans toegestane bouwhoogte van 8 m niet zodanig hoog dat dit het karakter van Hattemerbroek onevenredig aantast.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Financiële situatie

Er ontbreekt een financieel plan waaruit blijkt dat aan de kwalitatieve eisen van bouw en infrastructuur kan worden voldaan door de cpo-groep. Voor mij is onduidelijk welke instantie, de gemeente of de cpo-groep aansprakelijk moet worden gesteld ten aanzien van schades ontstaan door of voortvloeiend uit bebouwing van het aanpalende terrein. Er is onvoldoende zekerheid ten aanzien van de financiële draagkracht hiertoe door de cpo-groep.

De grond is verkocht tegen sterk gereduceerde prijzen ten opzichte van het oude plan, wat onvermijdelijk leidt tot een aanzienlijke neerwaartse aanpassing van de WOZ waarde van mijn woning en omliggende woningen. Eind 2014 zijn de gronden slechts enkele maanden aangeboden onder het vigerende bestemmingsplan om vervolgens - in een sterk verbeterende woningmarkt- alsnog meer dan de helft van de waarde af te boeken en aan één partij te weten de huidige CPO groep

onderhands aan te bieden. Het tegen niet marktconforme prijzen verkopen van de gronden zal tevens leiden tot hogere gemeentelijke belastingen op termijn. Er dient transparantie te komen over de betaalde per m2 grondprijs per perceel, opdat een inschatting door ondergetekende van (in)direct geleden schade kan worden gemaakt.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder d.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d. Ecologische situatie

Uit het gedane onderzoek Quickscan Natuurtoets blijkt dat geen rekening is gehouden met de ernstige verstoring van de op het te bebouwen en aanpalende terrein aanwezige vleermuizen. Voorts ontbreekt het doel en inhoudelijke invulling van de groenstrook grenzend aan perceel nummer 10. Zo dient er duidelijkheid over plannen van de historische perenboom te komen. Ik maak in ieder geval bezwaar tegen het gebruik van de groenstrook als terrein ten behoeve van bedrijfsvoering, in welke vorm dan ook. De Quickscan is onvolledig en te globaal en tevens in concept, waardoor een definitieve zienswijze mijnerzijds niet mogelijk is.

Reactie gemeente:

De zienswijze wordt opgevat als een vraagteken bij de juistheid van de ecologische quickscan. Verwezen wordt naar de reactie bij zienswijze 1 onder g.

De perenboom blijft in beginsel behouden tot hij aan het eind van zijn levenscyclus is.

Overigens is de gezondheidstoestand van de boom matig tot slecht door kankervorming op de takken.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e. Verstoorde relatie

Door de gang van zaken, waaronder de misleidende handtekeningactie, is er een verstoorde relatie tussen de oude en nieuwe bewoners. Dit heeft grote invloed op de sociale leefomgeving. Dit betreurt ik ten eerste, aangezien ik hoge verwachtingen had van de buurt bij aankoop van mijn woning in 2013.

Reactie gemeente:

Ook de gemeente betreurt de verhouding zoals die op dit moment door betrokkenen wordt ervaren, maar gaat er van uit dat deze door tijdsverloop en een open houding naar elkaar hersteld kan worden.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze bewoners XXXXX

a. Te hoge goot- en bouwhoogtes, verdichting, stedenbouwkundig plan

Het verschil in nokhoogte tussen het geldende bestemmingsplan (8 m) en het nieuwe bestemmingsplan (9 m) is voor ons onacceptabel. Bij de Driehoek zijn eerst de woonwensen geïnventariseerd en vervolgens is het bestemmingsplan

daarop afgestemd. Er worden continu concessies gedaan aan stedenbouwkundige aspecten die in eerdere stadia wel relevant waren, terwijl op andere bouwlocaties in de gemeente nog steeds niet hoger dan 8 m mag worden gebouwd. De bouwhoogte van 9,5 m is verstorend voor deze locatie. De woningen torenen als een puist boven de omliggende woningen en het dorp uit, waardoor het dorpsaanzicht ernstig wordt verstoord.

Ook de verdichting van twee woningen naar een massief blok van vier woningen achter ons perceel is voor ons onacceptabel. Ons woongenot en de woonkwaliteit nemen sterk af.

Reactie gemeente:

Het stedenbouwkundig plan is aangepast om aan de vraag naar betaalbare woningen in Hattemerbroek te voldoen en een beter betaalbare verkaveling te kunnen maken. Dit heeft gevolgen voor de situering en hoogtes van de woningen. Inderdaad krijgen indieners te maken met een hogere goot- en nokhoogte dan in het vigerende plan is voorzien.

Met de randvoorwaarde van een betaalbaar plan als gegeven vindt toetsing aan ruimtelijke kwaliteit nog steeds plaats, omdat de gemeente alleen meewerkt aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan indien het stedenbouwkundige plan voldoende ruimtelijke kwaliteit heeft. De gemeente acht een nokhoogte van 9,5 m aanvaardbaar. Daarbij is overwogen dat de eisen uit het huidige Bouwbesluit leiden tot hogere gebouwen dan in de tijd dat de omliggende woningen werden gebouwd en ten tijde van het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan. Bij andere bouwplannen in de worden vergelijkbare bouwhoogtes toegestaan.

Indien indieners van mening zijn dat de hogere hoogtes en de verdichting onevenredig zijn ten opzichte van het oude bestemmingsplan, staat het hen vrij een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Op voorhand staat niet vast dat dit ook zal leiden tot een tegemoetkoming.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Geen compromis

Wat ons betreft is er geen sprake van een compromis. De voorontwerpfase zou kunnen worden overgeslagen als rekening zou worden gehouden met de wensen van de omwonenden. Wij voelen ons niet serieus genomen. De cpo-groep heeft alleen haar eigen wensen en belangen verwezenlijkt.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder c.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Anterieure overeenkomst

Er is een raadsbesluit geweest dat het ontwerpbestemmingsplan pas ter inzage mag worden gelegd als de anterieure overeenkomst is ondertekend. Wij vragen ons af in hoeverre aan deze voorwaarde is voldaan.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder e.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d. Financiële situatie

De gemeente heeft geen redelijke inspanning verricht om de kavels conform het vigerende bestemmingsplan en marktconforme prijzen te verkopen en te snel aanzienlijke bedragen (gemeenschapsgeld) op het project afgeboekt. Kavels zijn slechts enkele maanden te koop aangeboden in crisistijd. Met de recentelijk sterk verbeterde positie van de onroerend goed markt zouden de kavels opnieuw moeten worden aangeboden tegen het geldende grondprijsbeleid.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder d.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e. Ecologische situatie

In het flora en fauna onderzoek is onvoldoende rekening gehouden met de ernstige verstoring van de aanwezige vleermuizen en hun vliegroutes en foerageerplaatsen.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder g.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

f. Verstoorde relatie

Zoals in het rapport Bijker staat is er een verstoorde relatie tussen omwonenden en de cpo-groep, wat een grote negatieve invloed heeft op de leefomgeving. Wij zijn benieuwd hoe de verstoorde relatie door u hersteld gaat worden.

Reactie gemeente:

Ook de gemeente betreurt de verhouding zoals die op dit moment door betrokkenen wordt ervaren, maar gaat er van uit dat deze door tijdsverloop en een open houding naar elkaar hersteld kan worden.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Zienswijze bewoner XXXXX

a. Te hoge goot- en bouwhoogtes

De woning is aangekocht in april 2014 na bestudering van het bestemmingsplan. Met de bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan kon cliënt leven. In plaats van goothoogtes van 3,5 m en bouwhoogtes van 8 m wordt cliënt geconfronteerd met goothoogtes van 6 m en bouwhoogtes van 9,5 m. Dit steekt schril af bij de afmetingen van de woning van cliënt. Zijn woning zal uit de toon vallen. Dat is merkwaardig nu hij eigenaar is van de enige bestaande woning in De Driehoek.

Bij de Driehoek zijn eerst de woonwensen geïnventariseerd en vervolgens is het bestemmingsplan daarop afgestemd. Er worden continu concessies gedaan aan stedenbouwkundige aspecten die in eerdere stadia wel relevant waren, terwijl op andere bouwlocaties in de gemeente nog steeds niet hoger dan 8 m mag worden

gebouwd. De bouwhoogte van 9,5 m is verstorend voor deze locatie. De woningen torenen als een puist boven de omliggende woningen en het dorp uit, waardoor het dorpsaanzicht ernstig wordt verstoord. Het bezonningsonderzoek is uitgevoerd op een moment dat de definitieve ontwerpen van de woning nog niet bekend waren. Juist in de mogelijk grote schaduwwerking schuilt voor cliënt een groot bezwaar van de genoemd dak- en nokhoogtes.

Reactie gemeente:

Het stedenbouwkundig plan is aangepast om een beter betaalbare verkaveling te kunnen maken. Dit heeft gevolgen voor de situering en hoogtes van de woningen. Inderdaad krijgt indien er te maken met een hogere goot- en bouwhoogte dan in het vigerende plan is voorzien.

Met de randvoorwaarde van een betaalbaar plan als gegeven vindt toetsing aan ruimtelijke kwaliteit nog steeds plaats, omdat de gemeente alleen meewerkt aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan indien het stedenbouwkundige plan voldoende ruimtelijke kwaliteit heeft. De gemeente acht een bouwhoogte van 9,5 m aanvaardbaar. Daarbij is overwogen dat de eisen uit het huidige Bouwbesluit leiden tot hogere gebouwen dan in de tijd dat de omliggende woningen werden gebouwd. Bij andere bouwplannen in de worden vergelijkbare bouwhoogtes toegestaan.

De goothoogte in het plan varieert van 3,5 m tot 6 m, afhankelijk van de situering ten opzichte van de bestaande bebouwing.

Wat de bezonningsstudie betreft is geconcludeerd dat er op dit adres sprake is van een zeer beperkte verslechtering van zonlichttoetreding, maar dat de strenge TNO norm, een gemiddelde van gedurende drie uren per etmaal waarbij het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt, op alle peilmomenten ruimschoots wordt behaald. Gelet hierop is niet te verwachten dat indien een ander bouwplan wordt ingediend dit meteen leidt tot een onaanvaardbaar verlies van bezonning.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Geen compromis

Wat ons betreft is er geen sprake van een compromis. De cpo-groep heeft alleen haar eigen wensen en belangen verwezenlijkt.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder c.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Ecologisch onderzoek

Er wordt gesteld dat de eiken op Hanesteenseweg 1 moeten worden gehandhaafd mede vanwege de mogelijke aanwezigheid van een zomerverblijfplaats voor vleermuizen. De vraag is of daarmee voldoende onderzoek is gedaan in het kader van de Flora en faunawet. Niet aangegeven is hoe de vleermuizen binnen het gegeven wettelijk kader beschermd moeten worden.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder g.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

f. Ladder duurzame verstedelijking

In de toelichting is niet ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Onduidelijk is waarom de ontwikkeling uitgerekend hier moet plaatsvinden. Aan alternatieve locaties is onvoldoende aandacht besteed. De actuele regionale behoefte blijft onderbelicht.

Reactie gemeente:

De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft alleen te worden nagegaan bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij het conserverend bestemmen van onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het kader van de ladder zijn alleen de aantallen woningen van belang, niet de goot- en bouwhoogte. In het kader van de ladder kan onderhavig plan niet worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het bestemmingplan is overigens wel aandacht besteed aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Zienswijze eigenaar woning XXXXX

Op geen enkele wijze ben ik geïnformeerd over de verregaande plannen om het bestemmingsplan te wijzigen, die mij slechts per toeval ter ore zijn gekomen. Nadat ik heb gebeld met het gemeentehuis maak ik eruit op dat de voorgestelde nokhoogte van 9,5 m nogal afwijkt van de omliggende bebouwing en daardoor het dorpsaanzicht ernstig verstoord.

Reactie gemeente:

Indiener woont elders. Hij heeft de verantwoordelijkheid om zelf op de hoogte te blijven van plannen die bekend worden gemaakt in het plaatselijke blad en op internet. Voor de zienswijze omtrent de nokhoogte wordt verwezen naar de beantwoording van de andere daarover ingediende zienswijzen.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Zienswijze bewoners XXXXX

a. Terinzagelegging onduidelijk

De terinzagelegging op de gemeentelijke website bestaat uit een aantal documenten. Uit geen van deze documenten kunnen wij precies opmaken welke nu precies het ontwerpbestemmingsplan is. Als de terinzagelegging niet helemaal correct heeft plaatsgevonden verzoeken wij dat alsnog te doen en dat aan ons te melden.

Reactie gemeente:

Het ontwerpbestemmingsplan is zowel gepubliceerd op de gemeentelijke website als op www.ruimtelijkeplannen.nl. Zoals in de toelichting staat, bestaat het bestemmingsplan uit een verbeelding en regels en gaat het vergezeld van de toelichting. De toelichting bevat de motivering van het plan. Zowel de regels als de toelichting bevatten bijlagen in pdf-vorm. Om de bestanden niet te groot te maken zijn de bijlagen als afzonderlijke bestanden geüpload. Er is geen reden om het bestemmingsplan opnieuw bekend te maken.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Te hoge goot- en bouwhoogtes, verdichting, stedenbouwkundig plan

Het nadeel van het bestemmingsplan is voor ons onevenredig. Het was te voorkomen geweest door aanpassing van het bouwplan en de bouwhoogtes. De informatieverstrekking over de belangenafweging is ondoorzichtig en onduidelijk. Wij verzoeken u de bouwvlakken en hoogtes aan te passen aan het geldende bestemmingsplan. Een hoogte van 9,5 m is te hoog voor dit gebied. Op andere locaties houdt de gemeente wel vast aan 8 m. De woningen torenen als een puist boven het dorp uit. In het bestaande plan sloot onze achtertuin aan op een open ruimte tussen twee dubbele woningen. Dit was voor ons een belangrijk aankoopaspect. Nu wordt er een extreem hoge tweekapper pal achter onze achtertuin gebouwd. Hierdoor nemen ons woongenot en de woonkwaliteit sterk af.

Reactie gemeente:

Het stedenbouwkundig plan is aangepast om een beter betaalbare verkaveling te kunnen maken. Dit heeft gevolgen voor de situering en hoogtes van de woningen. Met de randvoorwaarde van een betaalbaar plan als gegeven vindt toetsing aan ruimtelijke kwaliteit nog steeds plaats, omdat de gemeente alleen meewerkt aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan indien het stedenbouwkundige plan voldoende ruimtelijke kwaliteit heeft. De gemeente acht een hoogte van 9,5 m aanvaardbaar. Daarbij is overwogen dat de eisen uit het huidige Bouwbesluit leiden tot hogere gebouwen dan in de tijd dat de omliggende woningen werden gebouwd. Bij andere bouwplannen in de gemeente worden vergelijkbare bouwhoogtes toegestaan. Indien indieners van mening zijn dat het verlies van het woongenot onevenredig is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, staat het hen vrij een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Op voorhand staat niet vast dat dit ook zal leiden tot een tegemoetkoming.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Geen compromis

Wat ons betreft is er geen sprake van een compromis. De voorontwerpfase zou kunnen worden overgeslagen als rekening zou worden gehouden met de wensen van de omwonenden. Wij voelen ons niet serieus genomen. De cpo-groep heeft alleen haar eigen wensen en belangen verwezenlijkt.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder c.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d. Anterieure overeenkomst

Er is een raadsbesluit geweest dat het ontwerpbestemmingsplan pas ter inzage mag worden gelegd als de anterieure overeenkomst is ondertekend. Wij vragen ons af in hoeverre aan deze voorwaarde is voldaan.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder e.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e. Financiële situatie

Er ontbreekt een financieel plan waaruit blijkt dat aan de kwalitatieve eisen van bouw en infrastructuur kan worden voldaan door de cpo-groep. Voor mij is onduidelijk welke instantie, de gemeente of de cpo-groep aansprakelijk moet worden gesteld ten aanzien van schades ontstaan door of voortvloeiend uit bebouwing van het aanpalende terrein. Er is onvoldoende zekerheid ten aanzien van de financiële draagkracht hiertoe door de cpo-groep. De gemeente heeft geen redelijke inspanning verricht om de kavels conform het vigerende bestemmingsplan en marktconforme prijzen te verkopen en te snel aanzienlijke bedragen (gemeenschapsgeld) op het project afgeboekt. Kavels zijn slechts enkele maanden te koop aangeboden in crisistijd. Met de recentelijk sterk verbeterde positie van de onroerend goed markt zouden de kavels opnieuw moeten worden aangeboden tegen het geldende grondprijsbeleid.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder d.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e. Ecologische situatie

In het flora en fauna onderzoek is onvoldoende rekening gehouden met de ernstige verstoring van de aanwezige vleermuizen en hun vliegroutes en foerageerplaatsen.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder g.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e. Verstoorde relatie

Zoals in het rapport Bijker staat is er een verstoorde relatie tussen omwonenden en de cpo-groep, wat een grote negatieve invloed heeft op de leefomgeving. Wij zijn benieuwd hoe de verstoorde relatie door u hersteld gaat worden.

Reactie gemeente:

Ook de gemeente betreurt de verhouding zoals die op dit moment door betrokkenen wordt ervaren, maar gaat er van uit dat deze door tijdsverloop en een open houding naar elkaar hersteld kan worden.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Zienswijze omwonendenplatform De Driehoek

Van de 42 woningen zijn er 4 niet bewoond. Van de 38 bewoonde woningen is met 33 huishoudens contact geweest. Na het bezoeken van de 33 huishoudens is de uitkomst als volgt:

- 27 huishoudens (82% van de omwonenden) hebben de collectieve zienswijze getekend en zijn het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan. 82% van de omwonenden:
 - is niet tegen woningbouw op De Driehoek in algemene zin.

- is niet tegen een CPO-project in algemene zin.
- heeft bezwaar tegen rijenbouw/woningbouw van 9,5m hoog aan de kant van de Merelstraat en Zwaluwstraat. Maxima zijn hier een nokhoogte van 8m en een goothoogte van 6m voor een goede en aansluitende inbreiding.
- heeft bezwaar tegen woningbouw van 9,5m hoog die grenst aan woningen aan de kant van de Hanesteenseweg en Zuiderzeestraatweg. Maxima zijn hier een nokhoogte van 8m en een goothoogte van 3,5m voor een goede en aansluitende overgang.
- heeft bezwaar tegen aantasting van het dorpsaanzicht waar vanaf Zuiderzeestraatweg, Vijzelpad/Hanesteenseweg en Oude Kerkweg woningen met een nokhoogte van 9,5m boven de omliggende woningen (en dorp) 'uit torenen'. Daarom maximaliseren op 8m.
- heeft bezwaar tegen het feit dat er onvoldoende rekening is gehouden met bestaande bebouwing, omgeving en negatieve gevolgen in woongenot en woonkwaliteit als uitzicht, privacy en bezonning voor omwonenden.
- heeft bezwaar tegen de handtekeningenactie van maart 2016 waarin ondertekenaars zijn misleid en onder valse argumenten zogenaamd instemmen met de bouwplannen van de CPO-groep; zonder dat de exacte plannen en wijzigingen ten opzichte van plan 2005 aan hen bekend zijn gemaakt.
- is daarom voorstander van het uitvoeren van het oorspronkelijke bestemmingsplan Hattermerbroek-Oost 2005 met de daarin aangegeven maatvoeringen, verkaveling en bouwvlakken. Als de woonwensen van het CPO niet passen binnen De Driehoek kunnen zij zich beter oriënteren op de uitbreidingslocatie Borst of locatie Vika.
 - 4 huishoudens (12% van de omwonenden) hebben aangegeven neutraal te zijn i.v.m. belangenverstrengeling en dergelijke.
 - 2 huishoudens (6% van de omwonenden) hebben geen probleem met ontwerpbestemmingsplan

Reactie gemeente:

De gemeente heeft hier kennis van genomen en dankt de initiatiefnemers voor dit heldere cijfermateriaal. De aangevoerde standpunten zijn besproken in de diverse overige zienswijzen. Voor de beantwoording daarvan wordt daarnaar verwezen.

8. Zienswijze bewoners XXXXX

a. Terinzagelegging onduidelijk

De terinzagelegging op de gemeentelijke website bestaat uit een aantal documenten. Uit geen van deze documenten kunnen wij precies opmaken welke nu precies het ontwerpbestemmingsplan is. Als de terinzagelegging niet helemaal correct heeft plaatsgevonden verzoeken wij dat alsnog te doen en dat aan ons te melden.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6 onder a.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Te hoge goot- en bouwhoogtes, te veel woningen, stedenbouwkundig plan

In het geldende plan wordt ruim aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied in relatie tot onder meer de aard van de bebouwing aan de Hanesteenseweg. In dat kader wordt ook uitdrukkelijk aandacht besteed aan goot- en nokhoogte van de nieuw te bouwen woningen. Deze dient dezelfde te zijn als geldt voor de woningen aan de Hanesteenseweg. Ook in de beantwoording van de destijds ingediende zienswijzen wordt nadrukkelijk gesteld dat goot- en

nokhoogte maximaal 3,5 m respectievelijk 8 m zullen mogen zijn. Het nu voorliggende plan wijkt daar sterk vanaf. Bijgebouwen zouden bijna dezelfde hoogte mogen krijgen als de huidige hoogte van de hoofdgebouwen aan de Hanesteenseweg. Onder druk van de 'woonwensen' van de CPO-groep (en de dreiging dat er anders mensen afhaken) zijn keer op keer stedenbouwkundige concessies gedaan ten voordele van de CPO-groep en hun belangen. Ons is niet helder op welke manier u nu uitvoering heeft gegeven aan de door u wel eerder belangrijk gevonden ruimtelijke kwaliteit. Het geldende bestemmingsplan was voor ons een belangrijk aankoopaspect bij onze woning in oktober 2011. Nu worden wij geconfronteerd met een extreem hoog en massief rijenblok van 3 woningen, terwijl het geldende bestemmingsplan voorziet in een vrijstaande woning, omdat de locatie niet geschikt zou zijn voor rijenwoningen. Hierdoor neemt ons woongenot en de woonkwaliteit sterk af. De privacy, bezonning en uitzicht worden sterk verstoord en de geluidsoverlast neemt toe. Op andere locaties houdt de gemeente wel vast aan een bouwhoogte van 8 m.

Reactie gemeente:

Het stedenbouwkundig plan is aangepast om een beter betaalbare verkaveling te kunnen maken. Dit heeft gevolgen voor de situering en hoogtes van de woningen. Met de randvoorwaarde van een betaalbare verkaveling als gegeven vindt toetsing aan ruimtelijke kwaliteit nog steeds plaats, omdat de gemeente alleen meewerkt aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan indien het stedenbouwkundige plan voldoende ruimtelijke kwaliteit heeft. Dat is onzes inziens het geval. De woningen hebben een bouwhoogte van 9,5 m. Stedenbouwkundig is dit als passend in de omgeving te beschouwen. Daarbij is overwogen dat het Bouwbesluit tegenwoordig nu eenmaal andere hoogtes eist dan in de tijd dat de woningen aan de Hanesteenseweg werden gebouwd en ten tijde van vaststelling van het geldende bestemmingsplan. Bij andere bouwplannen in de gemeente worden vergelijkbare bouwhoogtes toegestaan. Indien indieners van mening zijn dat het verlies van woonkwaliteit onevenredig is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, staat het hen vrij een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Op voorhand staat niet vast dat dit ook zal leiden tot een tegemoetkoming.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Geen compromis

Wat ons betreft is er geen sprake van een compromis. De voorontwerpfase zou kunnen worden overgeslagen als rekening zou worden gehouden met de wensen van de omwonenden. Wij voelen ons niet serieus genomen. De cpo-groep heeft alleen haar eigen wensen en belangen verwezenlijkt.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder c.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d. Anterieure overeenkomst

Er is een raadsbesluit geweest dat het ontwerpbestemmingsplan pas ter inzage mag worden gelegd als de anterieure overeenkomst is ondertekend. Wij vragen ons af in hoeverre aan deze voorwaarde is voldaan.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder e.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e. Financiële situatie

Er ontbreekt een deugdelijk financieel plan waaruit blijkt dat aan de kwalitatieve eisen van bouw en infrastructuur kan worden voldaan door de CPO groep.

Daardoor valt niet in te schatten wat de consequenties en risico's van de uitvoering van het project voor ons zullen hebben. Het is onduidelijk welke instantie, de gemeente of de CPO groep, aansprakelijk kan worden gesteld voor wat betreft schades ontstaan door of voortvloeiend uit de bebouwing van het aanpalende terrein. Er is onvoldoende zekerheid ten aanzien van de financiële draagkracht hiervoor bij de CPO groep.

Het ontbreken van een transparante financiële onderbouwing bevestigt ons vermoeden dat er voor de percelen 8, 9,10 en 11 sprake is van verkapte 'staatssteun'. Voor de overige percelen is dit lastig te bepalen omdat deze de ene keer betiteld worden als 'starterswoningen' en de andere keer als 'levensloopbestendige woningen'.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder d.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

f. Onjuist beeld gang van zaken

Er wordt een eenzijdig en onjuist beeld geschetst van het overleg tussen de cpo-groep en de omwonenden.

Reactie gemeente:

Bij het op waarde schatten van de door de cpo-groep opgestelde stukken zal steeds worden bedacht dat indieners de gang van zaken anders hebben ervaren.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

a. Ecologische situatie

In het flora en fauna onderzoek is onvoldoende rekening gehouden met de ernstige verstoring van de aanwezige vleermuizen en hun vliegroutes en foerageerplaatsen.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder g.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Zienswijzen bewoners XXXXX

a. Terinzagelegging onduidelijk

De terinzagelegging op de gemeentelijke website bestaat uit een aantal documenten. Uit geen van deze documenten kunnen wij precies opmaken welke nu precies het ontwerpbestemmingsplan is. Als de terinzagelegging niet helemaal correct heeft plaatsgevonden verzoeken wij dat alsnog te doen en dat aan ons te melden.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6 onder a.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*b. Te hoge goot- en bouwhoogtes, verdichting, stedenbouwkundig plan
Het verschil in nokhoogte tussen het geldende bestemmingsplan (8 m) en het nieuwe bestemmingsplan (9 m) is voor ons onacceptabel. Bij de Driehoek zijn eerst de woonwensen geïnventariseerd en vervolgens is het bestemmingsplan daarop afgestemd. Er worden continu concessies gedaan aan stedenbouwkundige aspecten die in eerdere stadia wel relevant waren, terwijl op andere bouwlocaties in de gemeente nog steeds niet hoger dan 8 m mag worden gebouwd. De bouwhoogte van 9,5 m is verstorend voor deze locatie. De woningen torenen als een puist boven de omliggende woningen en het dorp uit, waardoor het dorpsaanzicht ernstig wordt verstoord.
Ook de verdichting van één woning naar een blok van drie woningen achter ons perceel is voor ons onacceptabel. Ons woongenot en de woonkwaliteit nemen sterk af.*

Reactie gemeente:

Het stedenbouwkundig plan is aangepast om een beter betaalbare verkaveling te kunnen maken. Dit heeft gevolgen voor de situering en hoogtes van de woningen. Inderdaad krijgen indieners te maken met een hogere goot- en bouwhoogte dan in het vigerende plan is voorzien.

Met de randvoorwaarde van een betaalbaar plan als gegeven vindt toetsing aan ruimtelijke kwaliteit nog steeds plaats, omdat de gemeente alleen meewerkt aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan indien het stedenbouwkundige plan voldoende ruimtelijke kwaliteit heeft. De gemeente acht een bouwhoogte van 9,5 m aanvaardbaar. Daarbij is overwogen dat de eisen uit het huidige Bouwbesluit leiden tot hogere gebouwen dan in de tijd dat de omliggende woningen werden gebouwd en ten tijde van het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan. Bij andere bouwplannen in de gemeente worden vergelijkbare bouwhoogtes toegestaan. Indien indieners van mening zijn dat de hogere hoogtes en de verdichting onevenredig zijn ten opzichte van het oude bestemmingsplan, staat het hen vrij een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Op voorhand staat niet vast dat dit ook zal leiden tot een tegemoetkoming.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*c. Geen compromis
Wat ons betreft is er geen sprake van een compromis. De voorontwerpfase zou kunnen worden overgeslagen als rekening zou worden gehouden met de wensen van de omwonenden. Wij voelen ons niet serieus genomen. De cpo-groep heeft alleen haar eigen wensen en belangen verwezenlijkt.*

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder c.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d. Anterieure overeenkomst

Er is een raadsbesluit geweest dat het ontwerpbestemmingsplan pas ter inzage mag worden gelegd als de anterieure overeenkomst is ondertekend. Wij vragen ons af in hoeverre aan deze voorwaarde is voldaan.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder e.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Financiële situatie

De gemeente heeft geen redelijke inspanning verricht om de kavels conform het vigerende bestemmingsplan en marktconforme prijzen te verkopen en te snel aanzienlijke bedragen (gemeenschapsgeld) op het project afgeboekt. Kavels zijn slechts enkele maanden te koop aangeboden in crisistijd. Met de recentelijk sterk verbeterde positie van de onroerend goed markt zouden de kavels opnieuw moeten worden aangeboden tegen het geldende grondprijsbeleid.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder d.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Ecologische situatie

In het flora en fauna onderzoek is onvoldoende rekening gehouden met de ernstige verstoring van de aanwezige vleermuizen en hun vliegroutes en foerageerplaatsen.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder g.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d. Verstoorde relatie

Zoals in het rapport Bijker staat is er een verstoorde relatie tussen omwonenden en de cpo-groep, wat een grote negatieve invloed heeft op de leefomgeving. Wij zijn benieuwd hoe de verstoorde relatie door u hersteld gaat worden.

Reactie gemeente:

Ook de gemeente betreurt de verhouding zoals die op dit moment door betrokkenen wordt ervaren, maar gaat er van uit dat deze door tijdsverloop en een open houding naar elkaar hersteld kan worden.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Zienswijze bewoner XXXXX

a. Terinzagelegging onduidelijk

De terinzagelegging op de gemeentelijke website bestaat uit een aantal documenten. Uit geen van deze documenten kunnen wij precies opmaken welke nu precies het ontwerpbestemmingsplan is. Als de terinzagelegging niet helemaal correct heeft plaatsgevonden verzoeken wij dat alsnog te doen en dat aan ons te melden.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6 onder a.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Te hoge goot- en bouwhoogtes, te dichtbij, teveel woningen

Toen ik de woning kocht begin 2013 ben ik er van uit gegaan dat het geldende bestemmingsplan zou worden gerealiseerd. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan nemen het bouwvolume, de hoogtes en het aantal woningen toe. De woningen komen veel dichter op mijn erfgrens te staan. Graag verschuiving van de woning op perceel 10 naar het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan en aanpassing van de maximale hoogtes en verder graag een groenstrook tussen de nieuwe woning en mijn perceel. Zo niet, dan heb ik ernstig verlies van uitzicht, bezonning en privacy. Overigens is bij de bezonningsstudie en de akoestische studie uitgegaan van een aanname en zijn zij reeds daarom ongeldig.

Door de grotere bouwvolumes zal er sprake zijn van extra verkeer van en naar het project, wat tot toenemende geluidsoverlast leidt.

Reactie gemeente:

Het stedenbouwkundig plan is aangepast om aan de vraag naar betaalbare woningen in Hattemerbroek te voldoen en een beter betaalbare verkaveling te kunnen maken. Dit heeft gevolgen voor de situering en hoogtes van de woningen. Indachtig de aanleiding om het bestemmingsplan te herzien is verschuiving van het bouwvlak naar de situering van de bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan geen reële optie. Het opnemen van een door de gemeente niet te onderhouden groenstrook is eveneens geen reële optie. Overigens ligt het bouwvlak slechts deels achter de woning van indiener, achter het andere deel ligt een groenstrook, die overigens niet, zoals indiener vreest, voor bedrijfsdoeleinden mag worden gebruikt.

Indien indiener van mening is dat het verlies van uitzicht, bezonning en privacy onevenredig is ten opzichte van het oude bestemmingsplan, staat het hem vrij een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Op voorhand staat niet vast dat dit ook zal leiden tot een tegemoetkoming.

Wat de bezonningsstudie betreft is geconcludeerd dat er op dit adres sprake is van een verslechtering van zonlichttoetreding, maar dat de strenge TNO norm, een gemiddelde van gedurende drie uren per etmaal waarbij het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt, op alle peilmomenten ruimschoots wordt behaald. Gelet hierop is niet te verwachten dat indien een ander bouwplan wordt ingediend dit meteen leidt tot een onaanvaardbaar verlies van bezonning.

De hogere bouwvolumes houden verband met de gewijzigde hoogtes in het Bouwbesluit. Voor de bezettingsgraad van de woning en daarmee de verkeersgeneratie heeft dit geen gevolgen.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Stedenbouwkundig plan

Het type woningbouw voldoet niet aan het uitgangspunt van het project dat het aan moet sluiten op de omliggende bebouwing. De maatvoering leidt tot aantasting van het historische karakter van Hattemerbroek.

Reactie gemeente:

Door te kiezen voor eenvoudige, grondgebonden woningen is aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing.

De eisen uit het huidige Bouwbesluit leiden tot hogere gebouwen dan in de tijd dat de omliggende woningen werden gebouwd. Dat is geen reden om van het woningtype af te zien. Achter het perceel van indiener komt een woning met een bouwhoogte van 9,5 m. Deze hoogte achten wij aanvaardbaar, mede gelet op de maximale goothoogte van 3,5 m, die voor de beleving van de hoogte van een gebouw zeker zo bepalend is als de bouwhoogte. Een bouwhoogte van 9,5 m is in vergelijking met de thans toegestane bouwhoogte van 8 m niet zodanig hoog dat dit het karakter van Hattemerbroek onevenredig aantast.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d. Financiële situatie

Er ontbreekt een financieel plan waaruit blijkt dat aan de kwalitatieve eisen van bouw en infrastructuur kan worden voldaan door de cpo-groep. Voor mij is onduidelijk welke instantie, de gemeente of de cpo-groep aansprakelijk moet worden gesteld ten aanzien van schades ontstaan door of voortvloeiend uit bebouwing van het aanpalende terrein. Er is onvoldoende zekerheid ten aanzien van de financiële draagkracht hiertoe door de cpo-groep.

De grond is verkocht tegen sterk gereduceerde prijzen ten opzichte van het oude plan, wat onvermijdelijk leidt tot een aanzienlijke neerwaartse aanpassing van de WOZ waarde van mijn woning en omliggende woningen. Eind 2014 zijn de gronden slechts enkele maanden aangeboden onder het vigerende bestemmingsplan om vervolgens – in een sterk verbeterende woningmarkt- alsnog meer dan de helft van de waarde af te boeken en aan één partij te weten de huidige CPO groep onderhands aan te bieden. Het tegen niet marktconforme prijzen verkopen van de gronden zal tevens leiden tot hogere gemeentelijke belastingen op termijn. Er dient transparantie te komen over de betaalde per m2 grondprijs per perceel, opdat een inschatting door ondergetekende van (in)direct geleden schade kan worden gemaakt.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder d.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e. Ecologische situatie

Uit het gedane onderzoek Quickscan Natuurtoets blijkt dat geen rekening is gehouden met de ernstige verstoring van de op het te bebouwen en aanpalende terrein aanwezige vleermuizen. Voorts ontbreekt het doel en inhoudelijke invulling van de groenstrook grenzend aan perceel nummer 10. Zo dient er duidelijkheid

over plannen van de historische perenboom te komen. Ik maak in ieder geval bezwaar tegen het gebruik van de groenstrook als terrein ten behoeve van bedrijfsvoering, in welke vorm dan ook. De Quicksan is onvolledig en te globaal en tevens in concept, waardoor een definitieve zienswijze mijnerzijds niet mogelijk is.

Reactie gemeente:

De zienswijze wordt opgevat als een vraagteken bij de juistheid van de ecologische quickscan. Verwezen wordt naar de reactie bij zienswijze 1 onder g.

De perenboom blijft in beginsel behouden tot hij aan het eind van zijn levenscyclus is. Overigens is de gezondheidstoestand van de boom matig tot slecht door kankervorming op de takken.

f. Ecologische situatie

In het flora en fauna onderzoek is onvoldoende rekening gehouden met de ernstige verstoring van de aanwezige vleermuizen en hun vliegroutes en foerageerplaatsen.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder g.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

g. Verstoorde relatie

Door de gang van zaken, waaronder de misleidende handtekeningactie, is er een verstoorde relatie tussen de oude en nieuwe bewoners. Dit heeft grote invloed op de sociale leefomgeving. Dit betreur ik ten zeerste, aangezien ik hoge verwachtingen had van de buurt bij aankoop van mijn woning in 2013.

Reactie gemeente:

Ook de gemeente betreurt de verhouding zoals die op dit moment door betrokkenen wordt ervaren, maar gaat er van uit dat deze door tijdsverloop en een open houding naar elkaar hersteld kan worden.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. Zienswijzen bewoners XXXXX

a. Terinzagelegging onduidelijk

De terinzagelegging op de gemeentelijke website bestaat uit een aantal documenten. Uit geen van deze documenten kunnen wij precies opmaken welke nu precies het ontwerpbestemmingsplan is. Als de terinzagelegging niet helemaal correct heeft plaatsgevonden verzoeken wij dat alsnog te doen en dat aan ons te melden.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6 onder a.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Te hoge goot- en bouwhoogtes, verdichting, stedenbouwkundig plan

Het verschil in nokhoogte tussen het geldende bestemmingsplan (8 m) en het nieuwe bestemmingsplan (9 m) is voor ons onacceptabel. Bij de Driehoek zijn eerst de woonwensen geïnventariseerd en vervolgens is het bestemmingsplan daarop afgestemd. Er worden continu concessies gedaan aan stedenbouwkundige aspecten die in eerdere stadia wel relevant waren, terwijl op andere bouwlocaties in de gemeente nog steeds niet hoger dan 8 m mag worden gebouwd. De bouwhoogte van 9,5 m is verstorend voor deze locatie. De woningen torenen als een puist boven de omliggende woningen en het dorp uit, waardoor het dorpsaanzicht ernstig wordt verstoord. Ook de verdichting van een dubbele woning naar een blok van vier woningen achter ons perceel is voor ons onacceptabel. Ons woongenot en de woonkwaliteit nemen sterk af.

Reactie gemeente:

Het stedenbouwkundig plan is aangepast om aan de vraag naar betaalbare woningen in Hattemerbroek te voldoen en een beter betaalbare verkaveling te kunnen maken. Dit heeft gevolgen voor de situering en hoogtes van de woningen. Inderdaad krijgen indieners te maken met een hogere goot- en nokhoogte dan in het vigerende plan is voorzien.

Met de randvoorwaarde van een betaalbaar plan als gegeven vindt toetsing aan ruimtelijke kwaliteit nog steeds plaats, omdat de gemeente alleen meewerkt aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan indien het stedenbouwkundige plan voldoende ruimtelijke kwaliteit heeft. De gemeente acht een nokhoogte van 9,5 m aanvaardbaar. Daarbij is overwogen dat de eisen uit het huidige Bouwbesluit leiden tot hogere gebouwen dan in de tijd dat de omliggende woningen werden gebouwd en ten tijde van het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan. Bij andere bouwplannen in de gemeente worden vergelijkbare bouwhoogtes toegestaan. De goothoogte van 6 m komt vrijwel overeen met de goothoogte van de woningen aan de Merelstraat. Indien indieners van mening zijn dat de hogere hoogtes en de verdichting onevenredig zijn ten opzichte van het oude bestemmingsplan, staat het hen vrij een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Op voorhand staat niet vast dat dit ook zal leiden tot een tegemoetkoming.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Geen compromis

Wat ons betreft is er geen sprake van een compromis. De voorontwerpfase zou kunnen worden overgeslagen als rekening zou worden gehouden met de wensen van de omwonenden. Wij voelen ons niet serieus genomen. De cpo-groep heeft alleen haar eigen wensen en belangen verwezenlijkt.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder c.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d. Anterieure overeenkomst

Er is een raadsbesluit geweest dat het ontwerpbestemmingsplan pas ter inzage mag worden gelegd als de anterieure overeenkomst is ondertekend. Wij vragen ons af in hoeverre aan deze voorwaarde is voldaan.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder e.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e. Financiële situatie

De gemeente heeft geen redelijke inspanning verricht om de kavels conform het vigerende bestemmingsplan en marktconforme prijzen te verkopen en te snel aanzienlijke bedragen (gemeenschapsgeld) op het project afgeboekt. Kavels zijn slechts enkele maanden te koop aangeboden in crisistijd. Met de recentelijk sterk verbeterde positie van de onroerend goed markt zouden de kavels opnieuw moeten worden aangeboden tegen het geldende grondprijsbeleid.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder d.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

f. Ecologische situatie

In het flora en fauna onderzoek is onvoldoende rekening gehouden met de ernstige verstoring van de aanwezige vleermuizen en hun vliegroutes en foerageerplaatsen.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder g.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

g. Verstoorde relatie

Zoals in het rapport Bijker staat is er een verstoorde relatie tussen omwonenden en de cpo-groep, wat een grote negatieve invloed heeft op de leefomgeving. Wij zijn benieuwd hoe de verstoorde relatie door u hersteld gaat worden.

Reactie gemeente:

Ook de gemeente betreurt de verhouding zoals die op dit moment door betrokkenen wordt ervaren, maar gaat er van uit dat deze door tijdsverloop en een open houding naar elkaar hersteld kan worden.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. Zienswijzen bewoners XXXXX

a. Terinzagelegging onduidelijk

De terinzagelegging op de gemeentelijke website bestaat uit een aantal documenten. Uit geen van deze documenten kunnen wij precies opmaken welke nu precies het ontwerpbestemmingsplan is. Als de terinzagelegging niet helemaal correct heeft plaatsgevonden verzoeken wij dat alsnog te doen en dat aan ons te melden.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6 onder a.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*b. Te hoge goot- en bouwhoogtes, verdichting, stedenbouwkundig plan
Het verschil in nokhoogte tussen het geldende bestemmingsplan (8 m) en het nieuwe bestemmingsplan (9 m) is voor ons onacceptabel. Bij de Driehoek zijn eerst de woonwensen geïnventariseerd en vervolgens is het bestemmingsplan daarop afgestemd. Er worden continu concessies gedaan aan stedenbouwkundige aspecten die in eerdere stadia wel relevant waren, terwijl op andere bouwlocaties in de gemeente nog steeds niet hoger dan 8 m mag worden gebouwd. De bouwhoogte van 9,5 m is verstorend voor deze locatie. De woningen torenen als een puist boven de omliggende woningen en het dorp uit, waardoor het dorpsaanzicht ernstig wordt verstoord. De woning op perceel 11 is met een bouwhoogte van 9,5 m te dominant en te beeldbepalend. Ons woongenot en de woonkwaliteit nemen sterk af.*

Reactie gemeente:

Het stedenbouwkundig plan is aangepast om een beter betaalbare verkaveling te kunnen maken. Dit heeft gevolgen voor de situering en hoogtes van de woningen. Inderdaad krijgen indieners te maken met een hogere goot- en nokhoogte dan in het vigerende plan is voorzien.

Met de randvoorwaarde van een betaalbaar plan als gegeven vindt toetsing aan ruimtelijke kwaliteit nog steeds plaats, omdat de gemeente alleen meewerkt aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan indien het stedenbouwkundige plan voldoende ruimtelijke kwaliteit heeft. De gemeente acht een hoogte van 9,5 m aanvaardbaar. Daarbij is overwogen dat de eisen uit het huidige Bouwbesluit leiden tot hogere gebouwen dan in de tijd dat de omliggende woningen werden gebouwd en ten tijde van het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan. Bij andere bouwplannen in de gemeente worden vergelijkbare bouwhoogtes toegestaan.

Indien indieners van mening zijn dat de hogere hoogtes en de verdichting onevenredig zijn ten opzichte van het oude bestemmingsplan, staat het hen vrij een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Op voorhand staat niet vast dat dit ook zal leiden tot een tegemoetkoming.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*c. Geen compromis
Wat ons betreft is er geen sprake van een compromis. De voorontwerpfase zou kunnen worden overgeslagen als rekening zou worden gehouden met de wensen van de omwonenden. Wij voelen ons niet serieus genomen. De cpo-groep heeft alleen haar eigen wensen en belangen verwezenlijkt.*

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder c.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d. Anterieure overeenkomst

Er is een raadsbesluit geweest dat het ontwerpbestemmingsplan pas ter inzage mag worden gelegd als de anterieure overeenkomst is ondertekend. Wij vragen ons af in hoeverre aan deze voorwaarde is voldaan.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder e.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e. Financiële situatie

De gemeente heeft geen redelijke inspanning verricht om de kavels conform het vigerende bestemmingsplan en marktconforme prijzen te verkopen en te snel aanzienlijke bedragen (gemeenschapsgeld) op het project afgeboekt. Kavels zijn slechts enkele maanden te koop aangeboden in crisistijd. Met de recentelijk sterk verbeterde positie van de onroerend goed markt zouden de kavels opnieuw moeten worden aangeboden tegen het geldende grondprijsbeleid.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder d.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

f. Ecologische situatie

In het flora en fauna onderzoek is onvoldoende rekening gehouden met de ernstige verstoring van de aanwezige vleermuizen en hun vliegroutes en foerageerplaatsen.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1 onder g.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

g. Verstoorde relatie

Zoals in het rapport Bijker staat is er een verstoorde relatie tussen omwonenden en de cpo-groep, wat een grote negatieve invloed heeft op de leefomgeving. Wij zijn benieuwd hoe de verstoorde relatie door u hersteld gaat worden.

Reactie gemeente:

Ook de gemeente betreurt de verhouding zoals die op dit moment door betrokkenen wordt ervaren, maar gaat er van uit dat deze door tijdsverloop en een open houding naar elkaar hersteld kan worden.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13. Zienswijze bewoner XXXXX

a. Terinzagelegging onduidelijk

De terinzagelegging op de gemeentelijke website bestaat uit een aantal documenten. Uit geen van deze documenten kunnen wij precies opmaken welke

nu precies het ontwerpbestemmingsplan is. Als de terinzagelegging niet helemaal correct heeft plaatsgevonden verzoeken wij dat alsnog te doen en dat aan ons te melden.

Reactie gemeente:

Het ontwerpbestemmingsplan is zowel gepubliceerd op de gemeentelijke website als op www.ruimtelijkeplannen.nl. Zoals in de toelichting staat, bestaat het bestemmingsplan uit een verbeelding en regels en gaat het vergezeld van de toelichting. De toelichting bevat de motivering van het plan. Zowel de regels als de toelichting bevatten bijlagen in pdf-vorm. Om de bestanden niet te groot te maken zijn de bijlagen als afzonderlijke bestanden geüpload. Er is geen reden om het bestemmingsplan opnieuw bekend te maken.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Te hoge goot- en bouwhoogtes, te dichtbij, teveel woningen

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan nemen het bouwvolume, de hoogtes en het aantal woningen toe. De woningen komen veel dichter op mijn erfgrans te staan. Graag verschuiving van de woning op perceel 10 naar het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan en aanpassing van de maximale hoogtes en verder graag een groenstrook tussen de nieuwe woning en mijn perceel. Zo niet, dan heb ik ernstig verlies van uitzicht, bezonning en privacy. Overigens is bij de bezonningsstudie en de akoestische studie uitgegaan van een aanname en zijn zij reeds daarom ongeldig. Door de grotere bouwvolumes zal er sprake zijn van extra verkeer van en naar het project, hetgeen tot toenemende geluidsoverlast leidt.

Reactie gemeente:

Het stedenbouwkundig plan is aangepast om een beter betaalbare verkaveling te kunnen maken. Dit heeft gevolgen voor de situering en hoogtes van de woningen. Indachtig de aanleiding om het bestemmingsplan te herzien is verschuiving van het bouwvlak naar de situering van de bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan geen reële optie. Het opnemen van een door de gemeente niet te onderhouden groenstrook is eveneens geen reële optie.

Indien indiener van mening is dat het verlies van uitzicht, bezonning en privacy onevenredig is ten opzichte van het oude bestemmingsplan, staat het hem vrij een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Op voorhand staat niet vast dat dit ook zal leiden tot een tegemoetkoming.

Wat de bezonningsstudie betreft is geconcludeerd dat er op dit adres sprake is van een verslechtering van zonlichttoetreding, maar dat de strenge TNO norm, een gemiddelde van gedurende drie uren per etmaal waarbij het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt, op alle peilmomenten ruimschoots wordt behaald. Gelet hierop is niet te verwachten dat indien een ander bouwplan wordt ingediend dit meteen leidt tot een onaanvaardbaar verlies van bezonning.

De hogere bouwvolumes houden verband met de gewijzigde hoogtes in het Bouwbesluit. Voor de bezettingsgraad van de woning en daarmee de verkeersgeneratie heeft dit geen gevolgen.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Stedenbouwkundig plan

Het type woningbouw voldoet niet aan het uitgangspunt van het project dat het aan moet sluiten op de omliggende bebouwing. De maatvoering leidt tot aantasting van het historische karakter van Hattemerbroek.

Reactie gemeente:

Door te kiezen voor eenvoudige, grondgebonden woningen is aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing.

De eisen uit het huidige Bouwbesluit leiden tot hogere gebouwen dan in de tijd dat de omliggende woningen werden gebouwd. Achter het perceel van indiener komt een woning met een bouwhoogte van 9,5 m. Bij andere bouwplannen in de gemeente worden vergelijkbare bouwhoogtes toegestaan. Deze hoogte achten wij aanvaardbaar, mede gelet op de maximale goothoogte van 3,5 m, die voor de beleving van de hoogte van een gebouw zeker zo bepalend is als de bouwhoogte. Een bouwhoogte van 9,5 m is in vergelijking met de thans toegestane bouwhoogte van 8 m niet zodanig hoog dat dit het karakter van Hattemerbroek onevenredig aantast.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d. Financiële situatie

Er ontbreekt een financieel plan waaruit blijkt dat aan de kwalitatieve eisen van bouw en infrastructuur kan worden voldaan door de cpo-groep. Voor mij is onduidelijk welke instantie, de gemeente of de cpo-groep aansprakelijk moet worden gesteld ten aanzien van schades ontstaan door of voortvloeiend uit bebouwing van het aanpalende terrein. Er is onvoldoende zekerheid ten aanzien van de financiële draagkracht hiertoe door de cpo-groep.

De grond is verkocht tegen sterk gereduceerde prijzen ten opzichte van het oude plan, wat onvermijdelijk leidt tot een aanzienlijke neerwaartse aanpassing van de WOZ waarde van mijn woning en omliggende woningen. Eind 2014 zijn de gronden slechts enkele maanden aangeboden onder het vigerende bestemmingsplan om vervolgens – in een sterk verbeterende woningmarkt- alsnog meer dan de helft van de waarde af te boeken en aan één partij te weten de huidige CPO groep onderhands aan te bieden. Het tegen niet marktconforme prijzen verkopen van de gronden zal tevens leiden tot hogere gemeentelijke belastingen op termijn. Er dient transparantie te komen over de betaalde per m2 grondprijs per perceel, opdat een inschatting door ondergetekende van (in)direct geleden schade kan worden gemaakt.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder d.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e. Ecologische situatie

Uit het gedane onderzoek Quickscan Natuurtoets blijkt dat geen rekening is gehouden met de ernstige verstoring van de op het te bebouwen en aanpalende terrein aanwezige vleermuizen. Voorts ontbreekt het doel en inhoudelijke invulling van de groenstrook grenzend aan perceel nummer 10. Zo dient er duidelijkheid over plannen van de historische perenboom te komen. Ik maak in ieder geval bezwaar tegen het gebruik van de groenstrook als terrein ten behoeve van bedrijfsvoering, in welke vorm dan ook. De Quickscan is onvolledig en te globaal en tevens in concept, waardoor een definitieve zienswijze mijnerzijds niet mogelijk is.

Reactie gemeente:

De zienswijze wordt opgevat als een vraagteken bij de juistheid van de ecologische quickscan. Verwezen wordt naar de reactie bij zienswijze 1 onder g. De perenboom blijft in beginsel behouden tot hij aan het eind van zijn levenscyclus is. Overigens is de gezondheidstoestand van de boom matig tot slecht door kankervorming op de takken.

f. Verstoorde relatie

Door de gang van zaken, waaronder de misleidende handtekeningactie, is er een verstoorde relatie tussen de oude en nieuwe bewoners. Dit heeft grote invloed op de sociale leefomgeving. Dit betreurt ik ten zeerste, aangezien ik hoge verwachtingen had van de buurt bij aankoop van mijn woning in 2013.

Reactie gemeente:

Ook de gemeente betreurt de verhouding zoals die op dit moment door betrokkenen wordt ervaren, maar gaat er van uit dat deze door tijdsverloop en een open houding naar elkaar hersteld kan worden.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage
"Overzicht indieners zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Hattemerbroek, De Driehoek"

behorende bij zienswijzennota
bestemmingsplan "Hattemerbroek, De Driehoek"

Planidentificatie: NL.IMRO.0269.HB107-ON01

Kenmerk: 0269201600046

Verseon kenmerk: 256857

Wet bescherming persoonsgegevens

De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden de NAW-gegevens in deze bijlage nimmer elektronisch beschikbaar gesteld.

Ingediende zienswijzen

Binnen de gestelde termijn zijn 13 zienswijzen binnengekomen. Deze zijn tijdig door de gemeente ontvangen. Het betreffen de volgende zienswijzen:

Overzicht verwijderd.

Intern

**Procesonderdeel stukken naar gemeenteraad en bestemmingsplanproces
(Wbp proof)**

- bijlage "zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Hattemerbroek, De Driehoek" : opnemen in: BIS, website, ruimtelijke plannen, analoge stukken aan raad.
- bijlage "Overzicht indieners zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hattemerbroek, De Driehoek" : opnemen in: IBABS en analoge stukken aan raad.
- fotokopieën ingediende zienswijzen : opnemen in: IBABS, analoge stukken aan raad.

(Griffie werkt al op deze manier).