

EDOK-RO

EDOK-RO

Van Breugelplantsoen 81

3771 VN Barneveld

☎ 06-1395 0955

@ info@edok-ro.nl🌐 www.edok-ro.nl

KVK: 66096162

Datum

17 juli 2020

KenmerkOostendorperstraatweg
81-83**Betreft**

Participatie

Geachte buurtbewoner,

Namens de N.O.M. BV willen wij u hierbij nogmaals informeren over het plan om op de locatie Oostendorperstraatweg 81-83 in totaal 12 twee-onder-een-kapwoningen te realiseren. De gemeente heeft in een eerder besluit aangegeven positief tegen deze ontwikkeling aan te kijken en heeft daarbij randvoorwaarden aangegeven. Deze voorwaarden hebben wij uitgewerkt en in overleg met de gemeente is het huidige plan voortgekomen. Over dit plan willen wij u nu informeren.

De verwachting is dat de procedure hiervoor binnenkort zal starten. De N.O.M. BV heeft mij verzocht u hiervan alvast op de hoogte te stellen.

Naar aanleiding van eerdere opmerkingen en aanbevelingen uit de buurt is de verkaveling en het groenplan aangepast en is de aansluiting met de Wijnbergenerve dusdanig aangepast dat automobilisten de weg niet als sluiproute naar de Oostendorperstraatweg kunnen gebruiken. Fietzers en voetgangers kunnen wel vanuit de bestaande wijk door naar de Oostendorperstraatweg.

Normaliter wordt de buurt uitgenodigd om de plannen te komen bekijken. Echter vanwege het Coronavirus is dit niet mogelijk/wenselijk. Vandaar op deze onpersoonlijke wijze, waarvoor onze excuses. Deze brief is bezorgd bij de bewoners in een ruime cirkel om het plangebied. Indien u vindt dat wij iemand zijn vergeten, laat het ons weten. Wij zullen er dan voor zorgdragen dat deze brief alsnog wordt bezorgd.

Hieronder gaan wij kort in op het plan.

In totaal worden 12 twee-onder-een-kapwoningen gebouwd, welke vanaf de Oostendorperstraatweg met de auto bereikbaar zijn. Naar aanleiding van het overleg met twee vertegenwoordigers uit de wijk is door JD-RO de verkaveling aangepast. Door Buro Ruiter is een keuze gemaakt in type beplanting en bomen, waardoor een kleurig geheel zal ontstaan. Op de inrichtingstekening is dit duidelijk weergegeven. Hierbij is ook rekening gehouden met de wens van de bewoners van de aangrenzende percelen om het aanwezige groene uitzicht te behouden/krijgen. Tevens is het soort verharding en de locaties van de verlichting weergegeven (zie bijlage 1). Het inrichtingsplan is voorbesproken met de gemeente, maar moet nog wel worden goedgekeurd. Het inrichtingsplan als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Woningen Oostendorperstraatweg Oosterwolde

Alle woningen worden als twee-onder-een-kapwoning gerealiseerd. De minimale goothoogte bedraagt 4,5 meter en de maximale goothoogte bedraagt 6 meter. De nokhoogte wordt maximaal 10 meter. Dit wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

Tot 19 augustus 2020, heeft u in de gelegenheid om een reactie te geven. Deze kunt u mailen aan info@edok-ro.nl.

Van de ingekomen reacties wordt een kort verslag gemaakt.

Zodra het bestemmingsplan ter inzage gaat, heeft u 6 weken de gelegenheid om eventuele bezwaren in te dienen, bij de gemeente.

Heeft u vragen zet dit gerust op de mail of bel de heer [REDACTED] hij zal dan proberen u vragen te beantwoorden.

Met vriendelijke groet namens N.O.M. BV,

Dhr. XX

06 XX

28 augustus 2020

Naar aanleiding van de ingekomen reacties (zie bijlage 2) heeft de N.O.M. de verkopende makelaars opdracht gegeven om met de indieners van de reacties in overleg te gaan.

Bijlage 1 Inrichtingsplan



- Fagus sylvatica leivorm
stam 200 cm, maat: 14-16, ho.
- Fagus sylvatica
maat: 180/200, 3st/m1
- Gaashekwerk met Hedera helix
hoogte 2m, Hedera maat: 60/80, 5st/m1
- Fagus sylvatica
maat: 100/125, 4st/m1
- Fagus sylvatica
maat: 60/80, 5st/m1
- Viburnum burkwoodii "Conoy", 4st/m2
- Hedera helix "Arborescens", 4st/m2
- Weigela florida Alexandra, 3st/m2
- Rosa "White Pavement", 4st/m2
- Gleditsia triacanthos "Skyline", hoogstam, maat 20-25 draadkluit
- Acer campestre "Elsrijk", hoogstam, maat 18-20, draadkluit
- Corylus colurna "VDB Obelisk", hoogstam, maat 16-18, draadkluit
- Betonsteen, zacht rood (met IT-riool)
- Betonsteen, grijs (met IT-riool)
- Lichtmast



Wijk 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Bijlage 2 Ingekomen reacties

Wijnbergenerve 4 (19-08-2020)

Geachte heer XX,

Wij hebben van u een brief ontvangen gedateerd op 17 juli met kenmerk 'Oostendorperstraatweg 81-83' betreft 'Participatie'.

Als bewoners van het perceel [REDACTED] zijn wij niet blij met de ontwikkeling van de woningbouw op het perceel achter ons. In 2010 hebben wij dit perceel gekocht van de gemeente. Wij hebben voor deze plek gekozen omdat het aan de rand van het nieuwbouwdeel van het dorp ligt met uitzicht op een bossage met daarin veel fauna (o.a. diverse soorten spechten en ransuilen). Voor ons zwaarwegend was ook dat we geen directe achterburen zouden hebben. Het feit dat wij geen diepe achtertuin hebben vonden wij daarom geen groot bezwaar. Achterburen zouden ook niet komen, aangezien het perceel achter ons te koop stond met de optie om daar 1 landelijke woning op te bouwen. Deze woning was juist op een ander deel van het perceel gesitueerd, zodat deze ver van ons perceel verwijderd zou zijn. Met het plan om 12 woningen op dit perceel te bouwen veranderd dit compleet en raken wij een behoorlijk stuk vrijheid en privacy kwijt. Ook zal de waarde van onze woning hierdoor dalen. Wij denken dat in het geval het plan om 12 woningen te realiseren doorgaat, het rechtvaardig is dat wij op enigerlei wijze worden gecompenseerd voor de schade die wij hiervan zullen ondervinden.

De planschade zou als bedrag kunnen worden uitgekeerd, maar liever zien wij een compensatie in de vorm van extra grond zodat wij onze tuin dieper kunnen maken en hierdoor een stukje vrijheid en privacy terug kunnen krijgen. Aangezien de uit te geven kavels achter ons erg diep zijn, denken wij dat hiertoe mogelijkheden zijn. Wij zijn gesterkt in deze gedachte, omdat wij weten dat onze burens ([REDACTED]) ook graag op deze manier gecompenseerd willen worden. Uiteraard zal het maatwerk worden aangezien het bij de eerder genoemde burens en ons om verschillende oppervlakten gaat. Een combinatie van meer grond en een uitgekeerd bedrag is ook denkbaar zodat iedereen evenredig kan worden gecompenseerd. We hebben voor de beeldvorming het idee van een mogelijke nieuwe achtergrens al wat verder uitgewerkt. Zie hiervoor bijlage 1 de oranje ingetekende lijnen.

Wat betreft het groenplan hebben we ook nog vragen / suggesties. Als eerste valt ons op dat de nieuw te ontwikkelen kavels direct grenzen aan ons perceel en dat van de burens. We vragen ons daarom af op wiens grond de grensbeplanting wordt aangeplant en door wie dit wordt onderhouden. In het geval de grensbeplanting op de nieuw te ontwikkelen kavels komt, welke garantie hebben wij dan dat de nieuwe eigenaren dit ook op de lange termijn in stand houden? De voorgestelde grensbeplanting met onze kavel voorziet door de beuk in leivorm in combinatie met beuk in haagvorm in een hoge afscheiding van naar verwachting ca. 3,5 meter wat wij wenselijk vinden, maar welke zekerheid hebben wij dat dit blijft? Verder geven wij sterk de voorkeur aan een gaashekwerk met Hedera helix i.p.v. de beuk in haagvorm omdat dit jaarrond groen is. Op de grens van het weiland (van Dhr. [REDACTED]) en de nieuw te ontwikkelen kavels is ook gaashekwerk met Hedera helix voorgesteld en wij vinden het wenselijk dat dit achter onze kavel doorloopt.

Graag zien wij uw reactie op het bovenstaande tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Familie [REDACTED]

Woningen Oostendorperstraatweg Oosterwolde

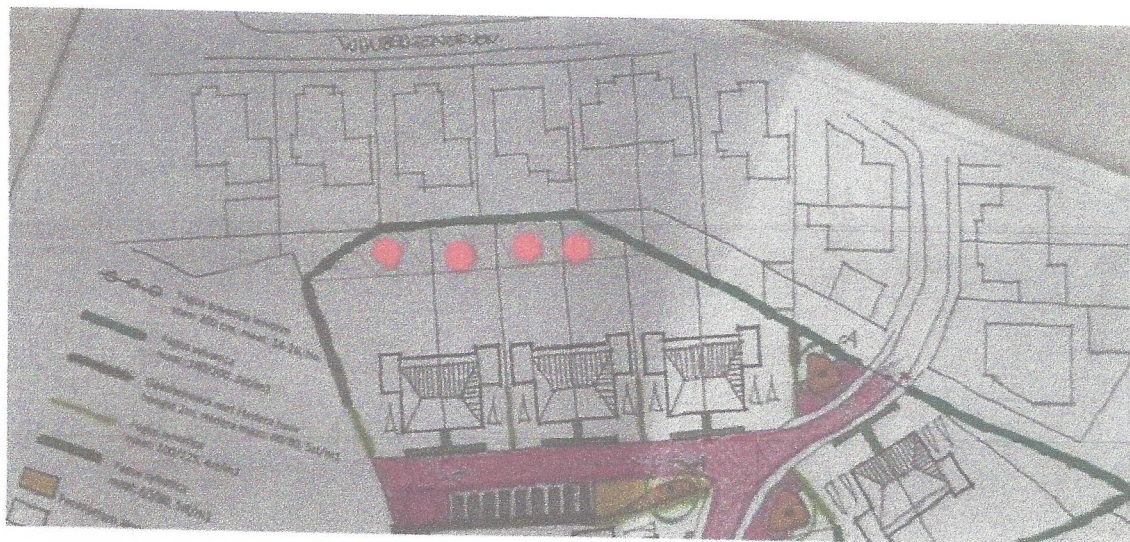
Bijlage 1: Beeldvorming mogelijke nieuwe achtergrens



(17-08-2020)

Goedenavond , Naar aanleiding van ons telefoongesprek waarin u aangaf het besprokene graag in een mail te ontvangen.

Hierbij de mail.



Fam

(22-07-2020)

Woningen Oostendorperstraatweg Oosterwolde

Naar aanleiding van u brief over de bouwplannen aan de Oostendorperstraatweg zou ik u toch nog wat willen vragen:

Wij wonen namelijk zelf aan de [REDACTED], en hebben z'n 2 jaar geleden een avond met de Hr [REDACTED] en architecten een avond in dorps huis de Heerdt gehad over deze bouwplannen.

U kunt natuurlijk begrijpen dat ik, (met meerdere bewoners) in het verweer zijn gekomen omdat wij toen die tijd die grond gekocht hadden met in de veronderstelling dat hier achter niet gebouwd zal worden(alleen een woonboerderij, met verder agrarisch).

Wij van huisnr. [REDACTED] zijn hier niet blij mee, en heb toen ook een voorstel gedaan als tegemoetkoming, zouden wij dan niet een paar meter grond erbij kunnen kopen?

Ik had toen die tijd een voorstel, of idee dat we elkaar tegemoet zouden kunnen komen, en zij zouden het meenemen, maar niets van gehoord.

Mijn voorstel zou zijn of optie 1 scheiding huisnr. 14/12 tot aan huisnr. 4 in 1 lijn door te trekken.

Of optie 2 scheiding huisnr. 12/10 tot aan huisnr. 4 in 1 lijn door te trekken.

Zo blijft er voor de nieuw te bouwen woning nog een grote tuin over, en hebben wij er iets bij om de mogelijkheid om wat te maken voor onze privacy(zie bijlage).

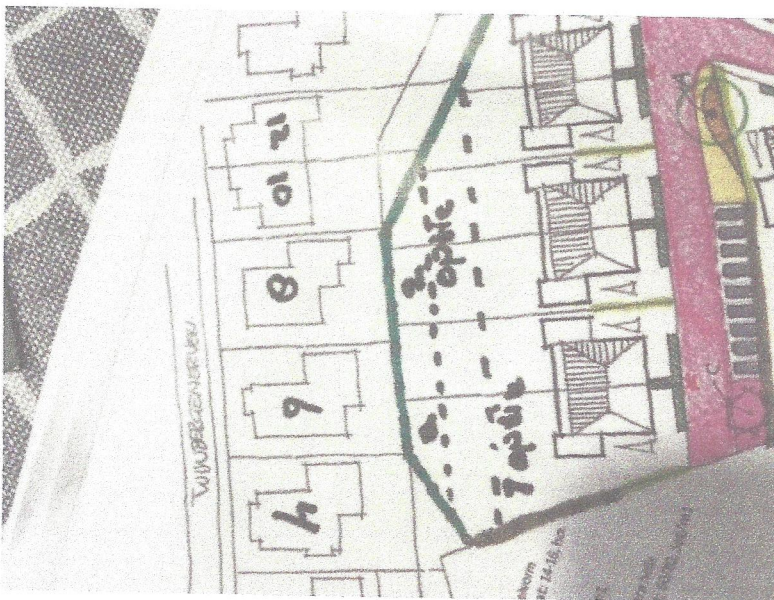
Nu heb ik nog een vraag over die groenstrook, dat lijkt mij meer een heg, bij groenstrook moet je toch minimaal uitgaan van 1.5 m1.

Mochten we er uitkomen qua grond zou ik zelf die mogelijkheid hebben om hier wat van te maken.

Graag u reactie. . .

Vr gr [REDACTED]

Bijlage:



[REDACTED] (27-07-2020)

Goede middag,

Vorige week viel er een brief met informatie bij ons in de bus over de plannen om huizen achter ons te gaan bouwen.

Woningen Oostendorperstraatweg Oosterwolde

Wij vinden het erg jammer dat dit gaat gebeuren. We hebben ons huis toen gekocht met de wetenschap dat er 1 vrijstaande woning zou komen.

Met het plan om 12 woningen te bouwen verliezen wij onze privacy in onze achtertuin volledig. We zullen meer geluidsoverlast hebben en veel minder natuur in de achtertuin

In het plan staat een groen strook beschreven. Een groen strook is ons inziens in ieder geval 2 meter breed. En bestaat niet alleen uit een heg en een boom.

Verder zouden het misschien een oplossing zijn als wij er een stuk grond bij krijgen aan de achterkant van ons perceel.

Mocht u vragen hebben dan horen wij het graag.

Vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Oosterwolde

[Redacted] (19-08-2020)

Geachte heer XX,

Bij deze nog een reactie op het inrichtingsplan dat 17 juli met ons als buurt is gedeeld.

Zoals in de brief vermeld is er een gesprek geweest met twee buurtbewoners. Een van deze twee buurtbewoners is ondergetekende. De drie punten die benoemd zijn tijdens het gesprek met dhr. [Redacted] zijn zo goed als verwerkt in het inrichtingsplan. De drie punten:

1. Alleen doorgang fietsers en voetgangers
2. Bouwblokken van de woningen kantelen zodat deze verder van de erfgrens komen te liggen en logoscher aansluiten
3. Groenstrook realiseren tussen het plan en de percelen van Wijnbergenerv 14 t/m 4

Een paar opmerkingen daarop.

De doorgang voor fietsers en voetgangers is niet als zodanig genoemd in de inrichtingsschets, dit lijkt mij wel wenselijk in verband met eenduidige communicatie richting de gemeente.

In het gesprek met dhr. [Redacted] dhr. [Redacted] en ondergetekende is de groenstrook tussen de huidige percelen aan de Wijnbergenerv 14 t/m 4 en het nieuwe plan benoemd. Er is in het huidige inrichtingsplan een beukenhaag ingetekend. In een telefoongesprek met dhr. [Redacted] heeft hij mij aangegeven dat dit geen enkele maar dubbele haag zou zijn (1,5 a 2 meter), zodat dit een redelijk alternatief is voor de groenstrook die er op dit moment is gesitueerd en die een breedte heeft van 3 meter.

De breedte wordt niet als zodanig benoemd. Graag in de schets opnemen.

Zoals gezegd heb ik dit in een telefoongesprek met dhr. [Redacted] ook al benoemd. Voor de formaliteit bevestigd per mail.

Mochten er vragen of opmerkingen zijn dan hoor ik dat uiteraard graag.

Vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Woningen Oostendorperstraatweg Oosterwolde

Oosterwolde (Gld)

tel: 06- [redacted]

[redacted] (18-08-2020)

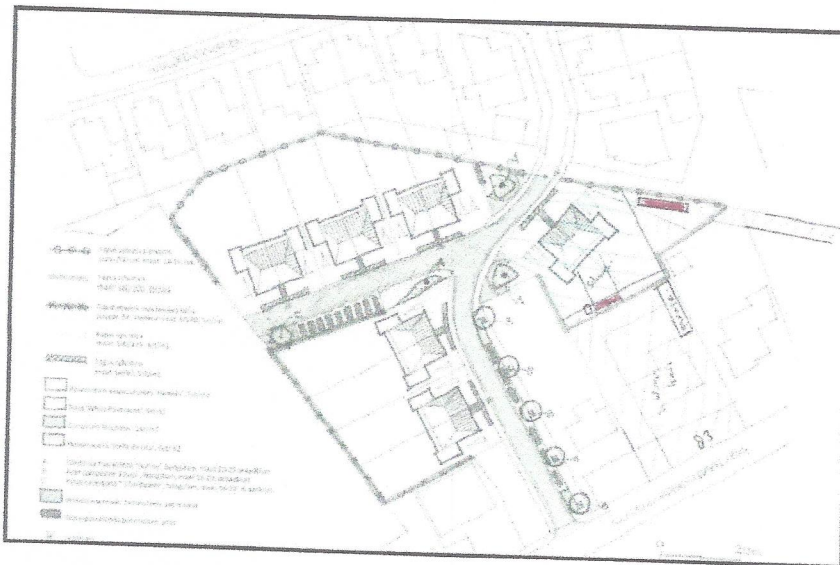
Beste XX.

Naar aanleiding van ons telefoongesprek deze mail waarin ik onze wensen aangeeft over het plan Oostendorperstraatweg 81/83.

Ik ben de bewoner van [redacted] en heb in de bijlage mijn wensen en de situatie ingetekend.

Het rood gearceerde is mijn perceel (de garage en stukje schuur heb ik zelf ingetekend). De rood gearceerde punt is eigendom van mijn moeder en komt uit op de Oostendorperstraatweg.

Omdat de schuren achter ons gesloopt zullen worden om de bouwkavel en weg te realiseren heb ik geen schuur meer en ik wil ongeveer 4 meter van de oude schuur (rood) waarvan 2 meter op mijn perceel staat laten staan (32 vierkante meter) een andere optie zou kunnen zijn een schuur (Rood) te bouwen op de rood gearceerde punt met uitweg naar de Oostendorperstraatweg (40 vierkante meter of groter).



Omdat het erg moeilijk is om het op de situatieschets in juiste afmetingen te zien , wil ik graag overleg en advies hierover.

Mochten er nog vragen of onduidelijkheden zijn hoor ik het graag.

Gr [redacted]. Tel 06 [redacted]

Woningen Oostendorperstraatweg Oosterwolde