Verslag van de Omgevingsdialoog
Nieuwbouwplan, Dorpsweg 22-24 Hattem

Garderen, 9 december 2022, aangevuld 30 maart 2022 en 15 juni 2023

De omgevingsdialoog
De dialoog heeft plaats gevonden op 8 december. Zoals afgesproken met de gemeente zijn eerst de drie directe buren door ons op de hoogte gebracht van de plannen. Het ontwerpboek d.d. 16 november 2022 hebben we als leidraad gebruikt bij de gesprekken.

In de volgende fase van het project, gaan we de plannen bredere communiceren naar alle direct omwonenden. Hiervoor wordt door ons in overleg met de gemeente een informatie inloopavond ingepland.

Aanleiding
De voorgenomen sloop van het woonhuis en de Cafetaria 't Knienhol en de bouw van 18 appartementen en een ondergrondse parkeergarage op de vrijkomende locatie.

Voor de realisatie van het project is door ons het planinitiatief ingediend bij de gemeente.
Om het project te realiseren is een bestemmingsplanwijziging nodig of een aanvraag omgevingsvergunning + handelden in strijd met het bestemmingsplan. De exacte procedure wordt nog afgestemd.

De dialoog
De omgevingsdialoog is zoals afgesproken in eerste instantie alleen met de drie directe buren plaatsgevonden.

Met de eigenaren van de volgende adressen hebben we een "keukentafelgesprek" gevoerd":
- Dorpsweg 28
- Dorpsweg 30
- Hollewand 1a

Met de bewoners/eigenaren van Hollewand 1a zijn destijds bij de aankoop van de grond afspraken gemaakt welke in de koopovereenkomst vastgelegd. De afspraken gaan o.a. over dat zij in de toekomst geen bezwaar maken tegen eventuele nieuwbouwplannen op het perceel van Dorpsweg 22-24.

Vanuit ons zijn de volgende personen aanwezig geweest bij het gesprek:
- De heer F. Bakker van JES Funding & Beheer namens de opdrachtgever/belegger.
- De heer R. Hoekstra van Van de Kolk (gedelegeerd ontwikkelaar en bouwer)

Informatie
In het ontwerp boek is een eerste schetsmodel opgenomen en het uitgewerkte model. In het gesprek hebben we dit toegelicht en ook de globale planning gedeeld. De planning is om na de bouwvakantie van 2023 te starten met de sloop van de bestaande opstallen en daarna de bouw van de appartementen. E.a. is afhankelijk van de procedures die nog doorlopen moeten worden.

Vragen en opmerkingen van betrokkenen
Hollewand 1a
- Hoe is het parkeren opgelost?
  Dit is aan de hand van de plannen toegelicht. Het parkeren en de bergingen zijn onder het gebouw ingetekend. Een klein deel van het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte.
- Hou zit het met zonlicht en schaduwwerking op ons perceel?
  Om dit inzichtelijk te maken wordt een zonnestudie uitgewerkt.
- Graag t.z.t check van de erfgrens met Dorpsweg 22-44?
  Dit gaan we t.z.t. doen, het perceel een alle opstallen zijn al in beeld gebracht en in het werk opgemeten.
- Kan er rekening worden gehouden met het zicht vanuit het zijraam van de woning richting de kruising. Dit houdt in niet verder bouwen dan de rooilijn van woning Hollewand 1a. (zie bijlage)

Dit lijkt wel te kunnen, dit gaan we onderzoeken en indien mogelijk aanpassen.

- Graag de hoogte van erfgrens en muur inrit parkeergarage met elkaar afstemmen, deze moet qua zicht niet te hoog worden.
  Dat gaan we in beeld brengen en afstemmen met elkaar.
- Kan er nog rekening worden gehouden met de ramen die gericht zijn naar onze woning?
  Wij gaan op basis van de daglichtberekeningen de openingen aan de achterzijde en zijkanten van het gebouw berekenen en de openingen tot een minimum beperken. De straatzijde blijft ongewijzigd.

Dorpsweg 28:

- Krijgen de door mij aangebrachte zonnepanelen nog wel voldoende zonlicht?
  Gezien de situering van de woningen en het project zijn we tijdens het gesprek tot de conclusie gekomen dat het project geen belemmering oplevert.
- Hoe is het parkeren opgelost?
  Dit is aan de hand van de plannen toegelicht. Het parkeren en de bergingen zijn onder het gebouw ingetekend. Een klein deel van het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte.
- Hou zit het met zonlicht en schaduwwerking op ons perceel?
  Om dit inzichtelijk te maken wordt een zonnestudie uitgewerkt.
- Is het mogelijk om een stukje tuin over te nemen aan de rechterzijde van mijn woning?
  Dit gaan we bekijken en koppelen dit terug.
- Hoe wordt de terrein inrichting?
  Dit wordt door ons nog nader uitgewerkt en in samenspraak met de buren waar nodig aangepast.
- Hoe worden de woningen verwarmd, waar komen de warmtepompen?
  Het verwarmingsconcept wordt nog uitgewerkt, mochten er warmtepompen komen met een buitenunit, dan komen de buitenunit altijd op het dak en uit het zicht.

Dorpsweg 30

- Hoe is het parkeren opgelost?
  Dit is aan de hand van de plannen toegelicht. Het parkeren en de bergingen zijn onder het gebouw ingetekend. Een klein deel van het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte.
- Hou zit het met zonlicht en schaduwwerking op ons perceel?
  Om dit inzichtelijk te maken wordt een zonnestudie uitgewerkt.
- Graag aandacht voor het zicht vanuit de woonkamer naar de weg, de positie in nu niet aanvaardbaar. Graag het eerste deel van het gebouw naar achter schuiven ter hoogte van de bestaande garage. (zie bijlage).
  Dit punt gaan we onderzoeken en uitwerken.
- Kan er nog rekening worden gehouden met de ramen die gericht zijn naar onze woning (begane grond en eerste verdieping)?
  Wij gaan op basis van de daglichtberekeningen de openingen aan de achterzijde en zijkanten van het gebouw berekenen en de openingen tot een minimum beperken. De straatzijde blijft ongewijzigd.
- Voor onderhoud staan we nu met de ladder op het terrein van de buren, kan dat straks ook nog en zou het terrein daar wat vlakker gemaakt kunnen worden?
  Hier houden we rekening mee.
- Is het mogelijk om een stukje tuin over te nemen aan de rechterzijde van mijn woning?
  Dit gaan we bekijken en koppelen dit terug.

Aanpassingen aan het (bouw)plan
Gezien de opmerkingen en de vragen die zijn gesteld zijn er een aantal aanpassing en verduidelijkingen nodig, deze worden door ons verwerkt en met de buren gedeeld. Bij de verder uitwerking van het plan wordt er rekening gehouden met wensen omtrent type groen en zal er nog nader overleg plaatsvinden over een aantal details, waaronder de erfgrens en hoogtes daarvan richting Hollewand 1a.

Hier doen we niks mee
Nog niet van toepassing, dit hangt nog af van de uitwerking van de opmerkingen

Conclusie
Het plan is dient op een aantal zaken aangepast te worden maar is verder positief ontvangen.

De aanpassingen worden met de buren terugkoppelt. Afgesproken is om de aanpassing per email te delen en dat als het nog nodig is we het alsnog met elkaar gaan bespreken. Zij nemen dan contact met ons op. Het verslag is ook per email gedeeld.

Terugkoppeling na de aanpassingen:
Het aangepast plan is met de drie buren gedeeld, met de buren van de Dorpsweg 28 (op 10 maart) en 30 (op 23 maart) hebben we nog aan vullend keukentafel gesprek gehad.

Dorpsweg 30, waarderen de aanpassingen en toezegging dat de eigenaar in een akte gaat vastleggen dat er in de tuin niet geparkeerd mag gaan worden en dat er lage beplating tot ma 50-70 cm geplant mag gaan worden. Dit om het uitzicht naar de straat voor hun te behouden.

Liefst zien zij ook nog een lager pand (op de hoek) en de balkons inpandig (op de hoek). Dit is voor ons in verband met de economische haalbaarheid niet haalbaar. Wel willen we toezeggen dat ondanks de ramen meer dan 2 meter uit de erfgrens gesitueerd zijn, deze tot een minimum te beperken. In de verdere uitwerking nemen we dit mee. Deze ramen zijn allemaal gesitueerd in een slaapkamer of de keuken.

Eventuele schaduwwerking is inzichtelijk gemaakt en levert voor hun geen bezwaren op.

Wellicht gaan ze nog een planschade verzoek indienen, in het gesprek heb ik hun verwezen naar de procedure op de website van de gemeente Hattem.

Dorpsweg 28, verder geen vragen en opmerkingen, ze zijn blij met de aanpassingen en de toezegging dat de eigenaar in een akte gaat vastleggen dat er in de tuin niet geparkeerd mag gaan worden en dat er lage beplating tot ma 50-70 cm geplant mag gaan worden. Dit om het uitzicht voor hun te behouden.

Eventuele schaduwwerking is inzichtelijk gemaakt en levert voor hun geen bezwaren op.

Wel gaan ze nog een planschade verzoek indienen, in het gesprek heb ik hun verwezen naar de procedure op de website van de gemeente Hattem.

Hollewand 1a, verder geen vragen of opmerkingen.

15 juni 2023
Aanvullende aanpassingen

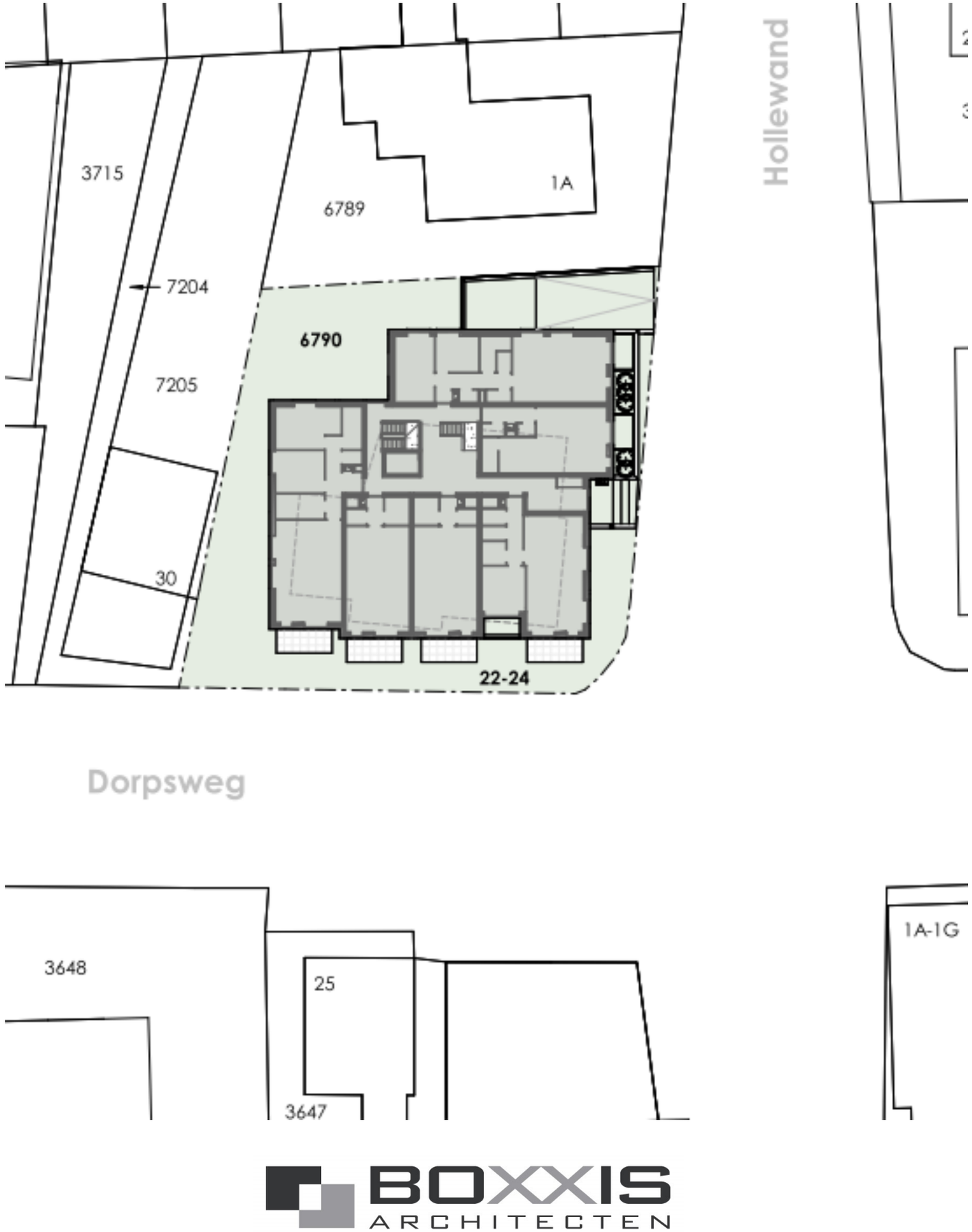
In overleg met de gemeente, de welstand is besloten het gebouw aan de kant van de Dorpsweg 28 en 30, 1 verdieping lager te maken. Dit is ook een nadrukkelijke wens van de buren.

Het plan komt hiermee op 17 i.p.v. 18 appartementen.

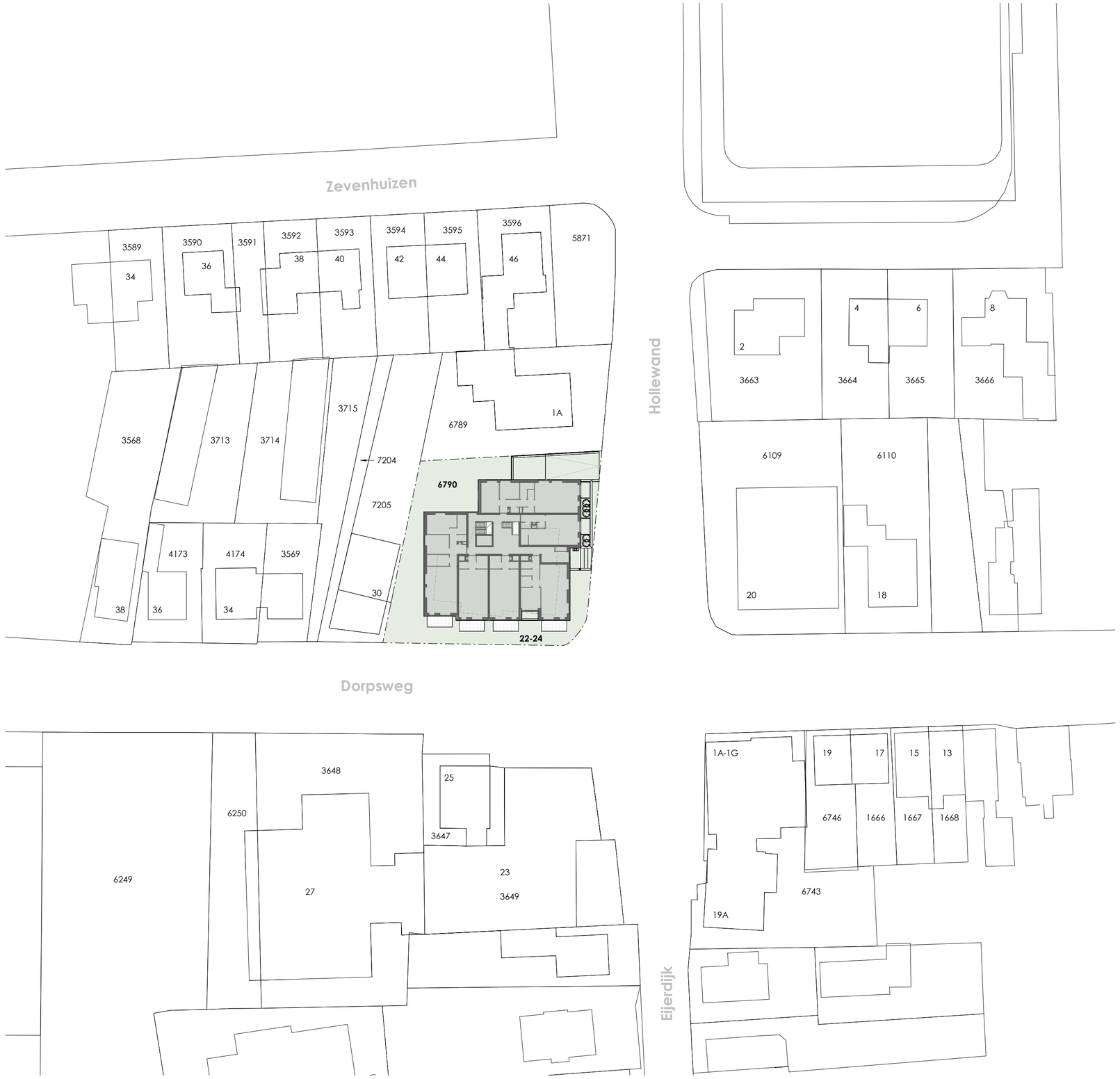
Met vriendelijke groet,

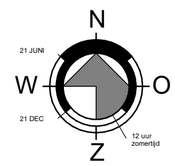
Van de Kolk Bouw B.V.
Robert Hoekstra





BOXXIS ARCHITECTEN





Kad. gemeente Hattum
Sectie : D
Nummer : 6790

concept



BOXXIS ARCHITECTEN

Parmentierstraat 11
3772 MS BARNEVELD
T 0342 444848
F 0342 444001
E architecten@boxxis.nl
I www.boxxis.nl

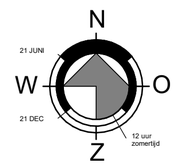
OUT OF THE BOXXS

PROJECTNAAM	Nieuwbouw 18 appartementen aan de Dorpsweg 22-24 te Hattum	PROJECT NR: **B21013**
Opdrachtgever	Jes Funding & Beheer Koninginnenweg 13 1217 KP Hilversum	Get : MB Schaal : 1:500
FASE	Definitiefontwerp	Blad : A2 **DO-102**
Omschrijving	**Situatie nieuw**	Datum: 20-06-2022 GEW a. 29-08-2022 GEW GEW GEW

29-8-2022 11:50:36

Het auteursrecht wordt voorbehouden overeenkomstig de wet CAD tekeningen; geen handmatige wijzigingen toegestaan.
Niets uit deze tekening mag overgenomen worden zonder toestemming van onze opdrachtgever en/of ons bureau.





Kad. gemeente Hattum
Sectie : D
Nummer : 6790

concept

BOXXIS ARCHITECTEN

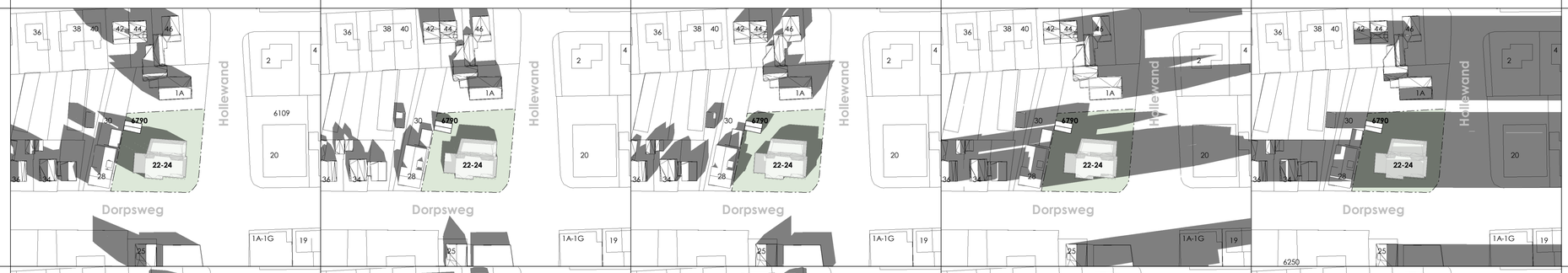
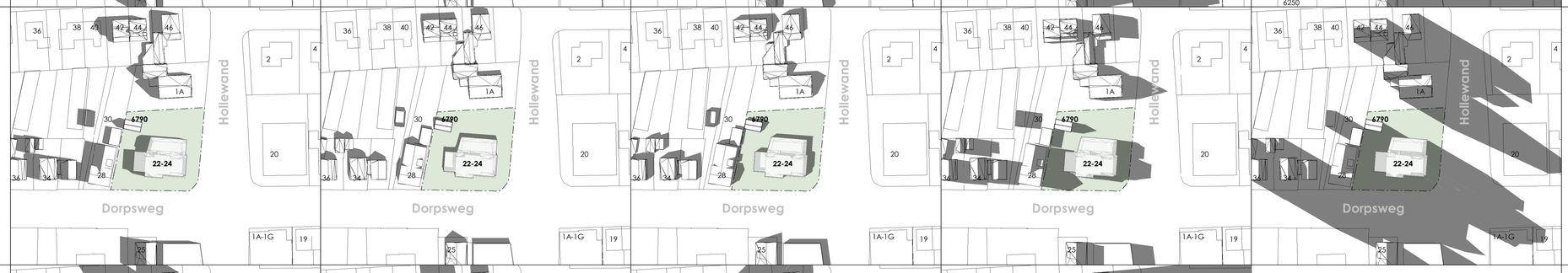
Parmentierstraat 11
3772 MS BARNEVELD
T 0342 444848
F 0342 444001
E architecten@boxxis.nl
I www.boxxis.nl

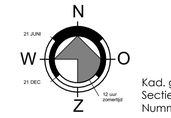
OUT OF THE BOXXS

PROJECTNAAM	Nieuwbouw 18 appartementen aan de Dorpsweg 22-24 te Hattum	PROJECT NR: **B21013**
Opdrachtgever	Jes Funding & Beheer Koninginnenweg 13 1217 KP Hilversum	Get : MB Schaal : 1:500
FASE	Technischontwerp	Blad : A2 **TO-102**
Omschrijving	**Situatie nieuw**	Datum: 19-01-2023 GEW GEW GEW GEW

19-1-2023 11:11:48

Het auteursrecht wordt voorbehouden overeenkomstig de wet CAD tekeningen; geen handmatige wijzigingen toegestaan.
Niets uit deze tekening mag overgenomen worden zonder toestemming van onze opdrachtgever en/of ons bureau.

	09:00	12:00	15:00	18:00	20:00
MAART 2023					
JUNI 2023					
SEPT. 2023					
DEC. 2023					



Kad. gemeente Hattum
Sectie : D
Nummer : 6790

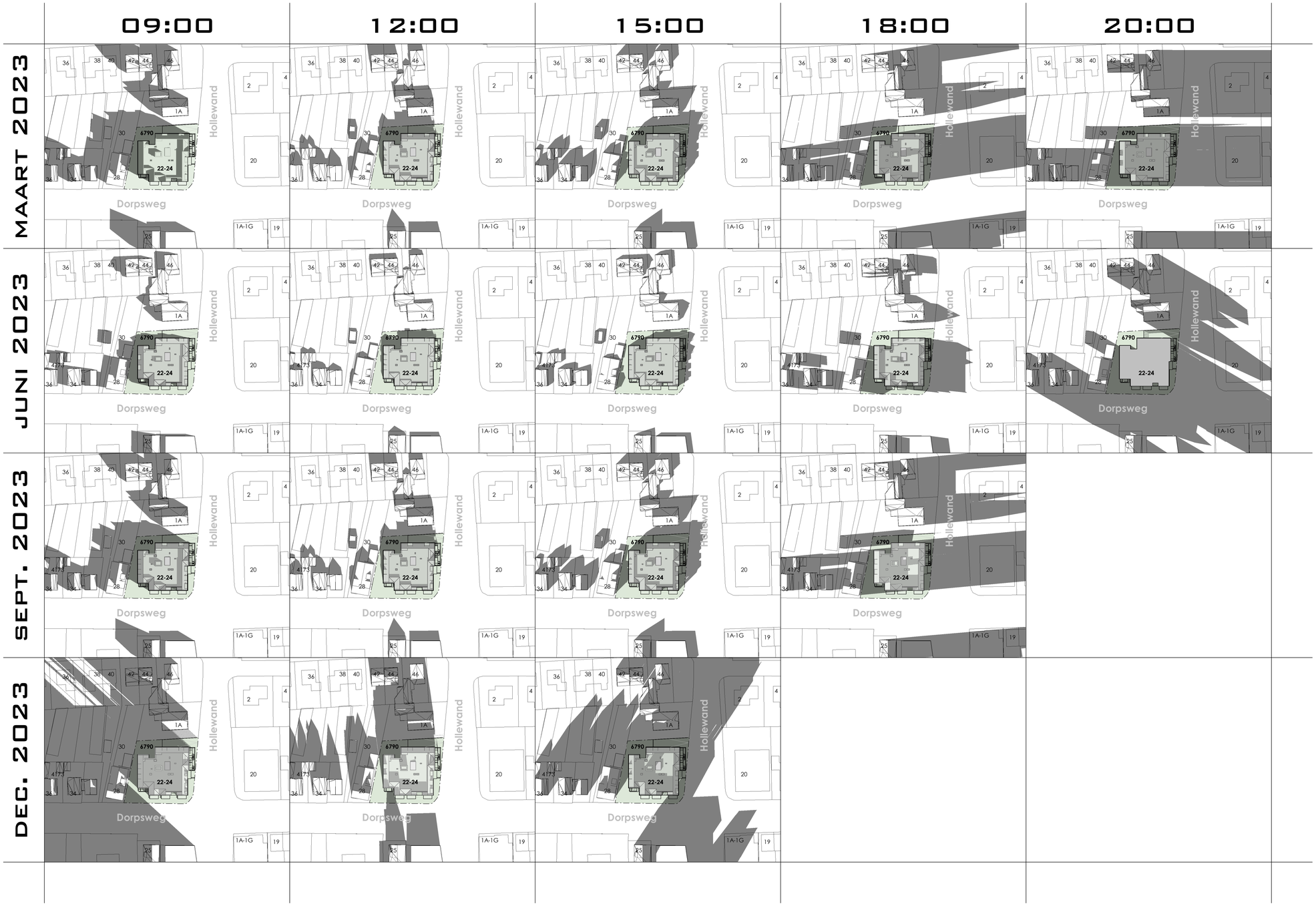
concept

BOXXIS ARCHITECTEN
Parmentierstraat 11
3772 MS BARNEVELD
T 0342 444848
F 0342 444001
E architecten@boxxis.nl
I www.boxxis.nl
OUT OF THE BOXXS

PROJECTNAAM	Nieuwbouw 18 appartementen aan de Dorpsweg 22-24 te Hattum	PROJECT NR: B21013
Opdrachtgever	Jes Funding & Beheer Koninginnerweg 13 1217 KP Hilversum	Get : XC Schaal : 1:1000
FASE	Technischontwerp	Blad : A1 TO-103
Omschrijving	**Zonnestudie bestaande situatie**	Datum: 06-02-2023 GEW GEW GEW GEW

6-2-2023 14:21:25

Het auteursrecht wordt voorbehouden overeenkomstig de wet CAD tekeningen, geen handmatige wijzigingen toegestaan.
Niets uit deze tekening mag overgenomen worden zonder toestemming van onze opdrachtgever en/of ons bureau.



N
W O
Z
21 JUNI
21 DEC
12 uur zonnestijl

Kad. gemeente Hattum
Sectie : D
Nummer : 6790

concept

BOXXIS ARCHITECTEN
Parmentierstraat 11
3772 MS BARNEVELD
T 0342 444848
F 0342 444001
E architecten@boxxis.nl
I www.boxxis.nl
OUT OF THE BOXXS

PROJECTNAAM	Nieuwbouw 18 appartementen aan de Dorpsweg 22-24 te Hattum	PROJECT NR: B21013
Opdrachtgever	Jes Funding & Beheer Koninginnenweg 13 1217 KP Hilversum	Get : XC Schaal : 1:1000
FASE	Technischontwerp	Blad : A1 TO-104
Omschrijving	**Zonnestudie nieuwe situatie**	Datum: 06-02-2023 GEW GEW GEW GEW

6-2-2023 14:21:42

Het auteursrecht wordt voorbehouden overeenkomstig de wet CAD tekeningen, geen handmatige wijzigingen toegestaan.
Niets uit deze tekening mag overgenomen worden zonder toestemming van onze opdrachtgever en/of ons bureau.



VOORGEVEL



RECHTERZIJGEVEL



ACHTERGEVEL



LINKERZIJGEVEL



ACHTERGEVEL AS E

concept

BOXXIS ARCHITECTEN
OUT OF THE BOXXS

Parmentierstraat 11
3772 MS BARNEVELD
T 0342 444848
F 0342 444001
E architecten@boxxis.nl
I www.boxxis.nl

PROJECTNAAM	Nieuwbouw 18 appartementen aan de Dorpsweg 22-24 te Hattem	PROJECT NR: 821013
Opdrachtgever	Jes Funding & Beheer Koninginnenweg 13 1217 KP Hilversum	Get : MB Schaal : 1:100
FASE	Technischontwerp	Blad : A1+ TO-401
Omschrijving	**Gevels**	Datum: 20-12-2022 GEWa. 19-01-2023 GEWb. 09-02-2023 GEW GEW

Het auteursrecht berust uitsluitend overeenkomstig de wet GAO (Auteurswet), gelijk herzieningen wijzigingen toegestaan. Niets in deze tekening mag overgenomen worden zonder toestemming van onze opdrachtgever. Hoofd Ont. Archit.



Voorgevel



Rechterzijgevel



Achtergevel



Linkerzijgevel



Achtergevel as E

concept

BOXXIS ARCHITECTEN
Parmentierstraat 11
3772 MS BARNEVELD
T 0342 444848
F 0342 444001
E architecten@boxxis.nl
I www.boxxis.nl
OUT OF THE BOXXS

PROJECTNAAM	Nieuwbouw 18 appartementen aan de Dorpsweg 22-24 te Hattem	PROJECT NR: **821013**
Opdrachtgever	Jes Funding & Beheer Koninginneweg 13 1217 KP Hilversum	Get : M8 Schaal : 1:100
FASE	Technischontwerp	Blad : A1+ **TO-401**
Omschrijving	**Gevels**	Datum: 20-12-2022 GEWa. 19-01-2023 GEWb. 09-02-2023 GEWc. 23-05-2023 GEW

Het archiefrecht alsmi voortvloeien uiteenbrenging als wet DAG aleenrechten, geen handtekinge elkrogten beperken. Niets uit deze tekening mag overgenomen worden zonder toestemming van onze opdrachtgever en/of ons bureau.