NOTA VAN ZIENSWIJZEN KOOPVAARDER 1

met betrekking op de ontwerp-omgevingsvergunning voor de uitbreiding en transformatie van het kantoor naar 26 woningen op het perceel Koopvaarder 1

Oktober 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijzen en beantwoording

Bijlagen:

1. Publicatietekst van de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning
2. Ingediende zienswijze (anoniem)
3. Verslag hoorzitting 4 oktober

1. Inleiding

Voor de locatie Koopvaarder 1 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag betreft de uitbreiding en transformatie van het kantoor naar 26 woningen. Het plan in strijd is met de vigerende enkelbestemming 'kantoor' van het bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West. Het college is voornemens de omgevingsvergunning te verlenen en heeft voor deze aanvraag de uitgebreide afwijkingsprocedure gestart. De gemeenteraad heeft op 11 juli 2023 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen is een definitieve verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Ter inzage ligging
De ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende documenten hebben in de periode van vrijdag 21 juli tot en met donderdag 31 augustus 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. De kennisgeving daarvan is gepubliceerd in het Hoorns Nieuwsblad en in het Gemeenteblad. De stukken zijn digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website en lagen ook ter visie bij de publieksbalie op het stadhuis.

2. Zienswijze en beantwoording

Tijdens de terinzagelegging is geen zienswijze ingediend. Echter, voorafgaand aan de terinzagelegging is wel een premature zienswijze door de gemeente ontvangen. Deze zienswijze is ingediend door een tweetal bewoners van het ernaast gelegen wooncomplex aan de Koopvaarder. Tijdens de ter visie ligging is deze zienswijze aangevuld met een handtekeningenlijst van 25 personen die deze zienswijze onderschrijven. De premature ingediende zienswijze is ontvankelijk en in behandeling genomen.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft op 4 oktober 2023 een hoorzitting plaatsgevonden. Zowel beide indieners van de zienswijze waren hierbij aanwezig, alsmede ook 12 andere bewoners van het aangrenzende wooncomplex. Tijdens de hoorzitting zijn de ingebrachte zienswijze opnieuw benoemd en is nadruk gelegd op de extra schaduwwerking die het bouwplan Koopvaarder 1 veroorzaakt en daarmee de afname van het woongenot voor een aantal bewoners. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt. Deze is als bijlage 3 aan deze nota toegevoegd.

De zienswijze is waar nodig geanonimiseerd en zonder handtekeningenlijst (vanwege de privacywetgeving) als bijlage 2 toegevoegd.

Deze nota van zienswijze is een onderdeel van de belangenafweging die de gemeente maakt over de besluitvorming op de aanvraag om omgevingsvergunning.

<u>Samenvatting zienswijze en beantwoording</u>

Zienswijze

1. Reactie
Indieners geven aan dat door het bouwplan (verhoging van het pand) er zware schaduwhinder en daardoor er een aantasting van hun woongenot ontstaat. De bewoners van 8 appartementen zullen bijna 3 maanden (november-december tot eind januari) geen sprankje zon meer in hun woning krijgen, terwijl dit in de huidige situatie wel het geval is. Een aantal foto's is aan de zienswijze toegevoegd om dit te visualiseren.

Beantwoording
Tijdens het doorlopen participatieproces is deze reactie van de direct omwonenden van het aangrenzend woongebouw ook naar voren gekomen. Dit heeft ertoe geleid om het bouwplan aan te passen waarbij de bovenste etages van beide vleugels een zogenaamde set-back krijgen, waardoor de gevel terug gelegen ligt. Met deze planaanpassing blijft er nog wel steeds sprake van extra schaduwwerking ten opzichte van de huidige situatie. Aanvullend moet worden opgemerkt dat het gebouw in de huidige situatie gedeeltelijk

lager is dan het bestemmingsplan toestaat. In de huidige situatie is de westvleugel circa 11,5 hoog en de oostvleugel, die het meest nabij het aangrenzende wooncomplex ligt, circa 8 meter. Het bestemmingsplan laat een bouwhoogte van 12 meter toe voor het gehele gebouw. De westvleugel wordt opgehoogd naar respectievelijk circa 14 en 17 meter, de oostvleugel naar circa en 11 en 14 meter. Het middenstuk (verbindingsstuk van beide bouwdelen) is nu al 14 meter en wordt circa 18 meter. De afwijking van de huidige toegestane maximale bouwhoogte voor de oostvleugel is daarmee beperkt. Wanneer de maximale toegestane bouwhoogte uit het bestemmingsplan wordt benut zal er ook sprake zijn van extra schaduwwerking op aangrenzend wooncomplex ten opzichte van de bestaande situatie.

Voor het bouwplan is een bezonningsstudie gemaakt. De gegevens uit deze studie geven een juist beeld van de schaduwwerking op aangrenzend gebied. De gegevens uit deze studie zijn vergeleken met de gegevens van de ingebrachte foto's. Er zijn kleine verschillen qua schaduwwerking doordat de tijdstippen van de foto's en de bezonningstudie niet geheel overeenkomen.

Voor schaduwwerking op gebouwen is geen wet- en regelgeving. Er worden landelijk met TNO normen gewerkt en de gemeente kan aanvullend eigen beleid hiervoor vaststellen. Op de website infomil van de rijksoverheid is hiervoor informatie te vinden: Bezonning - Kenniscentrum InfoMil
TNO kent een 'lichte' en een 'strenge' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

De gemeente Hoorn heeft in de 'visie Hoornse hoogte' gesteld dat een bouwplan aan de lichte TNO norm moet voldoen. Verwijzend naar de bezonningsstudie wordt met dit bouwplan voldaan aan de lichte TNO norm en daardoor ook aan het gemeentelijk beleid.

Tijdens de hoorzitting is de vraag gesteld waarom er geen norm is voor de periode november t/m januari. Het antwoord hierop is niet gevonden, maar vermoed wordt dat de zon dan dermate laag staat en beperkt schijnt, dat hiervoor geen normen opgesteld kunnen worden. Zo is volgens de KNMI het aantal zonuren voor de maanden november, december en januari in de periode van 1991-2020 gemiddeld respectievelijk 68 uur, 59,1 uur en 69,4 uur. Dit betreft gemiddelden, per maand en jaar kunnen deze zeer verschillend zijn. Het gemiddeld aantal zonuren bedraagt rond de 2 uur per dag. Maar dit kan zich in de praktijk heel anders voordoen, bijvoorbeeld in de vorm van 1 gehele zonnige dag en 3 a 4 bewolkte dagen daarvoor of erna.

De gemeente beseft dat de direct omwonenden in de drie donkerste maanden van het jaar geen direct zonlicht meer zullen krijgen in hun woningen. Maar in de praktijk zullen veel woningen, vooral in stedelijk gebied, dit nu ook al hebben. Daardoor wordt deze afname van direct zonderlicht niet als onevenredig gezien. De meeste maanden van het jaar is er wel sprake van direct zonlicht in de woningen, alleen in de drie donkerste maanden bijna niet meer.

2. Reactie
De schaduwhinder wordt steeds maar weer door onder meer de eigenaren van Koopvaarder 1 en architect en gemeente Hoorn gebagatelliseerd. Schaduwhinder wordt door de gemeente onderschat.

Beantwoording
Deze mening wordt niet gedeeld. De gemeente begrijpt en snap dat dit een negatieve verandering is voor een aantal bewoners, in het bijzonder de bewoners die het meest nabij het gebouw van Koopvaarder 1 wonen. Echter, op basis van gemeentelijk beleid en landelijke normen wordt de nieuwe situatie als aanvaardbaar beschouwd. Daarbij inachtnemend dat het gebouw Koopvaarder 1 nu al 12 meter hoog mag zijn, wordt het verschil in schaduwwerking met een gebouw van 12 meter hoog en wat er komt niet als onevenredig nadelig gezien.

3. Reactie
De indieners vragen de gemeente ook de belangen van de omwonenden te behartigen. Als senioren willen wij ook het woongenot behouden.

Beantwoording
De gemeente moet bij bouwplannen in strijd met het bestemmingsplan verschillende belangen tegen elkaar afwegen. De gemeente Hoorn heeft een grote behoefte aan meer woningen, de woningnood is hoog. Tijdens de hoorzitting gaf de wethouder aan vaak te worden aangesproken door woningzoekenden, die geen woning kunnen vinden. Het belang van nieuwe woningen is groot. Nu het plan Koopvaarder 1 26 woningen kan opleveren en de schaduwwerking naar de omgeving binnen een TNO norm blijft en aan gemeentelijk beleid voldoet, wordt dit woningbouw op dit punt aanvaardbaar beschouwd. Hoewel de omwonenden een afname van het woongenot kunnen ervaren wordt, niet gezien het bovenstaande, dit niet als onevenredig beschouwd ten opzichte van de bestaande situatie.

4. Reactie
De indieners geven aan dat er eerdere miscommunicatie van de projectleider heeft plaatsgevonden. Die zou het hebben gehad over minder zon op het gazon in plaats van de woningen, in de communicatie richting het bestuur. Daardoor heeft het bestuur geen goed beeld van de schaduwwerking.

Beantwoording
De gemeenteraad is bij het aanbieden van de stukken juist geïnformeerd. De bezonningstudie maakte ook onderdeel van de stukken. Toen tijdens de commissievergadering van 11 oktober 2022 vragen gesteld zijn over de juistheid van de bezonningsstudies is aan de hand van een aantal foto's van bewoners onderzocht of de diagrammen juist zijn. Dit bleek het geval.
Tijdens de hoorzitting heeft de projectleider uitleg gegeven over hoe deze communicatie heeft plaatsgevonden. De foto van de schaduw op het gazon was wellicht verwarrend, maar het bestuur heeft alle foto's ontvangen, zodat zij zich een goed beeld hebben kunnen vormen van de huidige situatie.

5. Reactie
Tijdens raadsvergadering verklaarde wethouder dat het algemeen belang boven de wet schaduwhinder gaat.

Beantwoording
Zoals al eerder is gemeld bestaat er geen wetgeving over schaduwhinder. Tijdens de raadscommissie heeft de wethouder aangegeven dat de gemeente de verschillende belangen tegen elkaar moet afwegen.

6. Reactie
Indieners geven aan dat zij vanaf 2020 en vooral afgelopen winter, veel foto's hebben gemaakt, waarop de zonnestand en schaduwwerking op en over de gebouwen is te zien. De reden hiervan was om te kunnen aantonen dat aan de bezonningsstudie minder waarde kan worden gehecht en om de werkelijke situatie te kunnen laten zien. Benadrukt wordt dat het geen prettig idee is om bijna 3 maanden geen sprankje zon meer in huis te krijgen.

Beantwoording
Zie hiervoor onder beantwoording onder de reacties 1 en 2.

7. Reactie
Indieners melden dat zij niet tegen bewoning van het pand Koopvaarder 1 zijn (hebben goed contact met de vluchtelingen die hier tijdelijk zijn gehuisvest). Maar uitsluitend doordat het financieel niet haalbaar is om de transformatie in het huidige volume van het gebouw is te realiseren komen er 2 verdiepingen op.

Beantwoording
Het is goed om te vernemen dat er geen bezwaren bestaan tegen de transformatie van het kantoorpand naar woningen. De initiatiefnemer heeft bevestigd dat zonder uitbreiding van het gebouw een woningbouwplan niet haalbaar is. Daarnaast biedt het gemeentelijk beleid, de visie Hoornse hoogte, voor deze locatie ruimte voor enige verdichting en verhoging van gebouwen. Het plangebied ligt in het gebied dat is aangemerkt als 'klein stedelijk gebied'. Hier is ruimte voor bebouwing van 3 tot en met 5 bouwlagen en soms een accent naar 8 bouwlagen. Het bouwplan Koopvaarder 1 voldoet aan deze bouwhoogten. Daarmee is het verhogen van het gebouw niet alleen ingegeven door de financiële haalbaarheid, maar past het ook binnen het gemeentelijk beleid van de visie Hoornse hoogte.

8. Reactie
Het plan wordt steeds gepresenteerd als dat er betaalbare appartementen in komen, Maar de realiteit is echter anders. Want op de extra 2e verdieping komen 2 Penthouses. De indieners geloven niet dat deze onder betaalbare categorie valt.

Beantwoording
Het woningbouwprogramma bestaat uit 6 sociale huur-appartementen, 2 sociale koopappartementen, 11 appartementen in het middeldure segment en 7 en dure appartementen. Dit programma voldoet aan de eisen die de gemeente daaraan stelt conform de Woonvisie en doelgroepenverordening.

9. Reactie
Door kleiner te gaan wonen, hebben de indieners hun mooie gezinswoningen verlaten om onder meer gezinnen de kans te geven. In de jaren 50/60 hebben zij door de woningnood al problemen gehad maar 70 jaar later worden we door de nooit opgeloste woningnood nogmaals gestraft.

Beantwoording
De gemeente vindt het prettig om te vernemen dat bewoners het type huis zoeken en bewonen dat past bij hun persoonlijke situatie. Wij delen uw mening niet dat u gestraft wordt wat betreft de woningnood en het onderhavige woningbouwplan. Helaas is een bepaalde mate van woningnood van alle tijden in Nederland. Elke generatie heeft moeite om een betaalbare woning te vinden. Voor de belangenafweging wordt verwezen naar de beantwoording onder reactie 1.

10. Reactie
Het voornemen om 26 appartementen op Koopvaarder 1 te realiseren ten koste van het woongenot van de omwonende, vinden de indieners te ver gaan. Diverse bewoners verblijven vaak meer dan 20 jaar in deze woongemeenschap. Het kan toch niet zo zijn dat wij senioren, vele jaren in de wintermaanden geen zonlicht meer in de woning meer krijgen. Dit tast in zeer grote mate het woongenot aan.

Beantwoording
Zie hiervoor onze beantwoording onder reactie 1.

11. Reactie
Indieners vragen de gemeente met deze zienswijze om te het besluit: “algemeen belang gaat boven de wet schaduwhinder” te heroverwegen en om de (omgevings-)situatie in ogenschouw te nemen. Verwachtend bevoegdheden met de menselijke maat te worden uitgevoerd.

Beantwoording
Zoals uit bovenstaande beantwoording van uw zienswijzen blijkt, is er geen sprake van een afweging tussen algemeen belang en “wet schaduwhinder”. Wel heeft de gemeente de verschillende belangen in beeld gebracht, gemeentelijke beleid en landelijke normen toegepast. Daaruit concludeert de gemeente dat het bouwplan ruimtelijke aanvaardbaar is en kan voldoen aan goede ruimtelijke ordening.

Bijlagen:

1. Publicatietekst van de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning
2. Ingediende zienswijze (anoniem)
3. Verslag hoorzitting 4 oktober

GEMEENTE HOORN

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Hoorn

Nr. 316473

20 juli 2023

Ontwerp omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan voor het verbouwen en vergroten van een kantoorgebouw tot een woongebouw met 26 appartementen en ontwerp besluit hogere waarde Wet geluidhinder, Koopvaarder 1, Hoorn

Procedure

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zogenaamde uitgebreide afwijkingsprocedure) medewerking te verlenen aan de aanvraag om omgevingsvergunning (fase 1) voor het verbouwen en vergroten van een kantoorgebouw tot een woongebouw met 26 appartementen op perceel Koopvaarder 1 in Hoorn.

Ter inzage

In verband hiermee liggen:

- de aanvraag;
- de ontwerp omgevingsvergunning;
- de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en;
- het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;

met bijbehorende stukken gedurende zes weken, namelijk van vrijdag 21 juli tot en met donderdag 31 augustus 2023, ter inzage in het stadhuis, (tijdelijk gehuisvest op de begane grond van de Rabobank) Nieuwe Steen 29 Hoorn. Het plan is digitaal raadpleegbaar op www.hoorn.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl met identificatienummer NL.IMRO.0405.UAPKoopvaarder1-on01.

Zienswijzen

Wilt u reageren? Tijdens de ter inzage ligging kan iedereen zienswijzen over de ontwerpbesluiten naar voren brengen.

- schriftelijk aan burgemeester en wethouders van Hoorn, Postbus 603, 1620 AR Hoorn;
- per e-mail op het volgende adres gemeente@hoorn.nl;
- mondeling; hiervoor maakt u een afspraak via het algemene telefoonnummer van de gemeente Hoorn: 0229 25 22 00

Crisis- en herstelwet

De ontwerp omgevingsvergunning betreft tevens een project als bedoeld in afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet. Dat betekent onder meer dat bijzondere procedurele bepalingen van toepassing zullen zijn op de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als het college bij het verlenen van de omgevingsvergunning de Crisis- en herstelwet van toepassing verklaard.

Aan het college van B & W van de gemeente Hoorn

Geachte burgemeester en wethouders,

Naar aanleiding van de publicatie van de kennisgeving: plan Koopvaarder 1 in de media, tekenen de bewoners van Koopvaarder 6 t/m 33 nogmaals bezwaar aan.

Het betreft: verbouwing/ verhoging van bovengenoemd pand.

Wij verwachtten hierdoor **zware schaduwhinder, dus aantasting van ons woongenot.**

Wij willen wij u er nogmaals op wijzen, **dat als de verbouwing/verhoging van bovenstaand pand doorgaat: De bewoners van 8 appartementen bijna 3 maanden : november -december tot eind januari en geen sprankje zon meer in hun woning meer krijgen.** Terwijl dit in de huidige situatie wel het geval is.

Dit kunnen wij staven d. m. v. waarnemingen en de vele foto's die wij ook weer afgelopen winter hebben genomen waarbij de schaduw en zonnestand goed is te zien. Bezwaren over schaduwhinder hebben wij reeds vóór de collegevergadering van 26 - 07 -2022 ingediend, waarbij de nota van uitgangspunten zijn vastgesteld. In het participatieproces hebben wij meermalen de te verwachtte schaduwhinder kenbaar gemaakt.

Wij hebben in mei 2022 contact opgenomen met initiatiefnemer < de heer ..... en tot t/m 14 februari 2023 hebben wij steeds de schaduwhinder aangekaart . Overigens, met inachtneming een respectvolle benadering over en weer. Maar het neemt niet weg dat de initiatiefnemer vanaf mei 2022 tot 14 februari 2023 ondanks de TNO bezonningsstudie en foto's, van de verwachtte schaduwhinder op de hoogte is.

De schaduwhinder wordt steeds maar weer door o.m. de eigenaren en architect en gemeente Hoorn gebagatelliseerd.

Wij vragen u met het behandelen van het dossier Koopvaarder 1, ook **onze** belangen te behartigen.

Als senioren willen wij ook het woongenot behouden.

In de bijlage kunt u onze de volledige zienswijze /bezwaar en toelichting vernemen, alsmede het dossiernummer, contactadres en enkele foto's.

In afwachting van uw antwoord

Hoogachtend,

Namens bewoners van De Koopvaarder,

<.....>

Hoorn 17 – 04 – 2023

Van: bewoners : seniorencomplex : Woongemeenschap De Koopvaarder

Koopvaarder 6 t/m 33 Postcode 1625 BZ Hoorn.

Vertegenwoordigd door ……

Contactadres: …… E-mailadres:……

Betreft: 3e reactie/toelichting en bezwaren ten aanzien van: het plan: Verbouwing / verhoging en de bestemmingwijziging om het pand Koopvaarder nr 1: van kantoor naar een woonfunctie te transformeren , door eigenaren/ initiatiefnemers" Koopvaarder Hoorn BV".

Aan het college van Burgemeester en wethouders Gemeente Hoorn,

Naar aanleiding van de publicatie van het plan Koopvaarder1 in de media willen wij nogmaals bezwaar aantekenen over de voorgenoemde bouwplannen.

Bijna 3 maanden per jaar geen sprankje zon meer in huis krijgen omdat de buren door verbouwing/verhoging van hun gebouw voor schaduwhinder gaan zorgen.

Het begin van dit onconventionele bericht is een noodkreet om nogmaals aandacht te vragen voor de situatie waarin bewoners van 8 appartementen, gelegen aan de achter/noordzijde ieder jaar vanaf medio november tot eind januari komen te verkeren als de plannen van de verbouwing/ verhoging doorgaat. Maar ook de naastgelegen appartementen kin deze maand

Uit de NOTA VAN UITGANGSPUNTEN. Vastgesteld d.d. 26 – 07 – 2022 door het college van Burgemeester en Wethouders van Hoorn. Zaaknummer: 1988385, maken wij op, dat het college zich welwillend opstelt ten aanzien van bovenstaand plan.

Het college is echter door mevrouw I. Lubrun van de gemeente Hoorn verkeerd voorgelicht. Zij had na een infomiddag aangeboden om onze bezwaren op de agenda (vergadering 26-07- 2022) te laten plaatsen. Zij had bezwaar ingediend dat als zijnde dat wij, als het plan door zou gaan schaduw op het gazon zouden krijgen. Dit is natuurlijk klinkklare onzin. Het deed het participatieproces geen goed Het moest zijn: géén en minder zon meer krijgen in de woningen. Logisch dat ons bezwaar niet serieus genomen is.

Maar zoals u bekend, hebben wij regelmatig onze bezwaren kenbaar gemaakt bij zowel de eigenaren alsmede bij het college van Burgemeester & Wethouders, de fractievoorzitters (een aantal van hen zijn bij ons op bezoek geweest en hebben de situatie bekeken), Mevrouw I. Lubrun: gemeente Hoorn, alsmede tijdens de collegeraadsvergadering d.d. 11-10-2022, waarbij wij van de inspraakmogelijkheid gebruik hebben gemaakt

Tijdens deze vergadering is door de fractieleden ook de bezonningsstudie besproken Maar tot onze verbazing verklaarde de wethouder: dat het algemeen belang boven de wet schaduwhinder gaat !!

Wij menen, en hebben het gevoel dat de ernst van de schaduwhinder is onderschat, waardoor uw bevoegdheid om algemeen belang boven de wet schaduwhinder te laten prevaleren de doorslag heeft gegeven. De gebruikte bezonningsstudie geeft een onvolledig beeld over de schaduwhinder.

De strenge norm van deze TNO bezonningsstudie gaat uit van minimale bezonningsduur van 3 uur per dag, Toetsingsdatum: 21 januari – 22 november.

Dus voor de tussenliggende periode is er echter géén norm Doordat bovenstaande appartementen haaks op gebouw Koopvaarder 1 staan krijgen deze in de maanden november, december en januari uitsluitend de zon als deze net boven het gebouw: Koopvaarder 1 staat

waardoor zij in de huidige situatie eerst zijdelings en daarna nog ruim een uurtje rechtsreeks de zon in huis krijgen.

Zo zorgt het kantoorgebouw pal aan de overzijde van bovengenoemde appartementen schaduw voor de rest van de dag.

Maar als er ook maar één verdieping op het pand Koopvaarder 1 komt, krijgen deze bewoners vanaf medio november tot eind januari zowel op de voor als achtergevel,
geen sprankje zon meer in huis.

Wij hebben vanaf 2020 en vooral afgelopen winter veel foto's gemaakt, waarop de zonnestand en schaduwwerking op en over de gebouwen is te zien. De reden hiervan was, om te kunnen aantonen dat aan de bezonningsstudie minder waarde kan worden gehecht en om de werkelijke situatie te kunnen laten zien.

Door de eigenaren, de architect en ook bij de gemeente Hoorn wordt de schaduwwerking steeds gebagaliseerd, maar de bewoners (senioren) vinden het geen prettig idee om bijna 3 maanden geen sprankje zon meer in huis te krijgen ,

Wij zijn niet tegen bewoning in bovenstaand pand (wij hebben goed contact met de vluchtelingen die hier tijdelijk zijn gehuisvest). Maar uitsluitend doordat het financieel niet haalbaar is om de transformatie in het huidige volume van het gebouw is te realiseren komen er 2 verdiepingen op. het plan wordt steeds gepresenteerd als dat er betaalbare appartementen in komen, Maar de realiteit is echter anders . Want op de extra 2e verdieping komen 2 Penthouse's

Geloof maar niet dat deze onder betaalbare categorie valt.

Door kleiner te gaan wonen, hebben wij onze mooie gezinswoningen verlaten om o.m. gezinnen de kans te geven. In de jaren 50/60 hebben wij door de woningnood al problemen gehad maar 70 jaar later worden we door de nooit opgeloste woningnood nogmaals gestraft

Desondanks, willen wij de gemeente Hoorn wel complimenteren voor het vele (om) bouwen van woningen.

Vooral bij ons in de naaste omgeving : Huesmolen – Rozenbuurt- Bangert - De Kluis –Nieuwe Steen , en in de pijplijn: Hockeyveld, voorm. Gevangenis terrein??? En de 81 appartementen locatie Nieuwe Steen 6. Dit draagt zeker een steentje bij om de woningnood enigszins te temperen.

Het voornemen om 26 appartementen op Koopvaarder 1 te realiseren ten koste van het woongenot van de omwonende, vinden wij echter te ver gaan.

Diverse bewoners verblijven vaak meer dan 20 jaar in deze woongemeenschap.

Het kan toch niet zo zijn dat wij senioren, vele jaren in de wintermaanden geen zonlicht meer in de woning meer krijgen. Dit tast in zeer grote mate het woongenot aan

Wij vragen u bij deze om te het besluit: "algemeen belang gaat boven de wet schaduwhinder" te heroverwegen en om de (omgevings)situatie in ogenschouw te nemen.

Verwachtend bevoegdheden met de menselijke maat te worden uitgevoerd,

Verblijven wij Hoogachtend,

Namens de bewoners van Woongemeenschap " De Koopvaarder",

P.S. foto's als bijlage bij de E-mail toegevoegd



19 – 01 – 2023 11.04u

Huidige situatie: Zon komt v.a. half november tot eind januari vanaf het zuidoosten als deze rond 12.45u om de hoek komt.

Daarna schijnt deze net boven het lage gedeelte van Koopvaarder 1 (de betreffende 8 appartementen staan links)

Dan krijgen deze appartementen pas de zon in huis. Daarna draait de zon naar rechts (zuiden)en verdwijnt achter Koopvaarder 1 + 3(De Kluis en het Kantoorgebouw pal aan de overzijde van betreffende appartementen

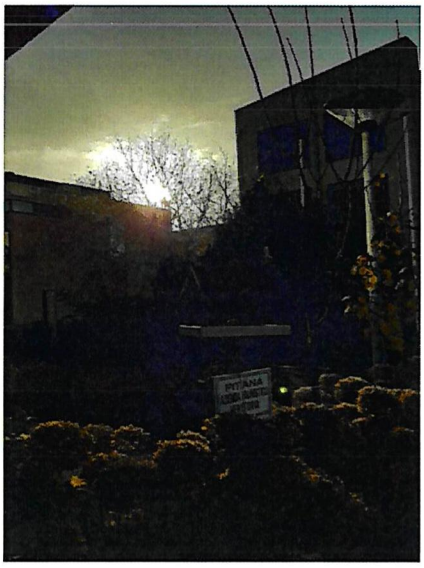
Dus de huidige situatie is dat bewoners van 8 appartementen door de lage stand van de zon, vanaf medio november tot eind januari uitsluitend een tijdje rond het middaguur de zon in hun woning krijgen

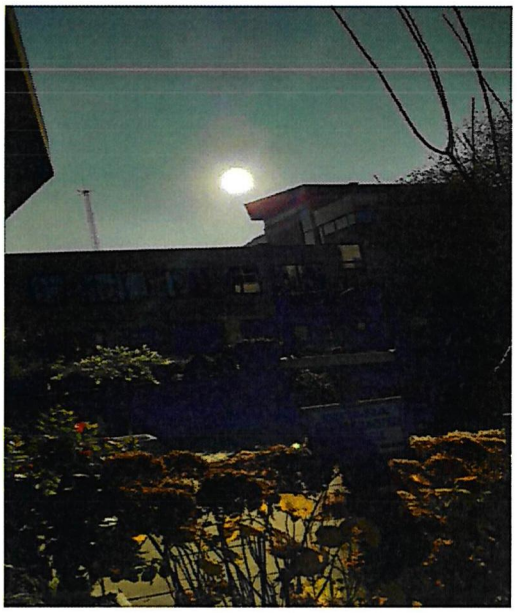


19 – 01 – 2023 - 11.06 u Op deze tijd nog geen zon op de gevel , iets later wel. Maar als er 1.5 verdieping op Koopvaarder 1 komt , géén zon meer op de gevel (in de woning)



25 -11- 2020 - 13.07 u Foto genomen vanuit de huiskamer op de 1e verdieping nr 16 Dit appartement kijkt uit naar de achterzijde van Koopvaarder 1Dus nog geen zon op de gevel , iets later wel. Maar als er 1.5 verdieping op Koopvaarder 1 kom totaal géén zon meer op de gevel . Onderstaande foto 25 -11 -2020 13.50u zon weg





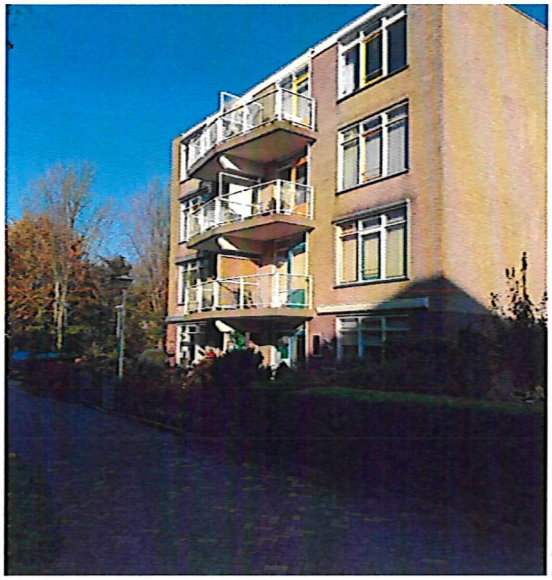
24-11-2022 - 12.47 u 24-11 -2022 - 11.24u zon net boven Koopvaarder1





14-11-2022 13.011 uur 14-11- 2022 13.23 uur huidige situatie als er maar 1 verdieping op Koopvaarder1 wordt gebouwd

krijgen deze appartementen elke dag vanaf medio november tot eind januari géén zon



14 -11 – 2022 13.11u





1 december 2022 13.01u 1 dec. 13.01 u

Nog even de zon in huis voordat deze achter het gebouw Koopvaarder 1 verdwijnt





9 december 2022 11.42uur 9-12-2022 11.47 u

Deze tijd nog wel zon, maar als er op de Koopvaarder 1 maar als er maar één verdieping op wordt gebouwd (plan is 1,5 verdieping), dan krijgen deze appartementen, geen zon meer vanaf half november tot eind januari



08 – 01 – 2023 13.54u zon bijna weg achter Koopvaarder 1

Bovenstaande appartementen krijgen deze tijd van het jaar al vrijwel geen zon meer



09 – 01 – 2023 13.12 u één verdieping hoger op Koopvaarder 1 géén zon meer binnen in deze appartementen



17 – 01 – 2023 Huidige situatie: uitsluitend de zon een uurtje tussen de middag vrijwel recht in de woning Als de verhoging van het pand Koopvaarder 1 doorgaat totaal geen zon meer in deze appartementen. (Ook niet aan de zij en achterzijde)



22- -01 -2023 12.33 u zon komt op deze tijd nog in vrijwel alle appartementen na 13u niet meer

GEMEENTE HOORN

Verslag hoorzitting n.a.v. zienswijze tegen uitbreiding en transformatie kantoor naar 26 woningen op het perceel Koopvaarder 1

Datum : 4 oktober 2023
Tijdstip: 10.00 – 10.45 uur
Locatie: Stadhuis van Hoorn

Aanwezigen (anoniem):

- de wethouder ruimtelijke ordening, tevens technisch voorzitter
- indieners van de zienswijzen (14 bewoners aangrenzend wooncomplex)
- de twee eigenaren van het kantoor Koopvaarder 1, tevens initiatiefnemers van het woningbouwplan
- de architect, adviseur van de initiatiefnemers
- de gemeentelijke projectleider
- een gemeentelijke adviseur ruimtelijke ontwikkeling, tevens notulist

Inleiding
De wethouder heet iedereen welkom. Er wordt een korte beschrijving van het doorlopen proces gegeven:

- er is een Nota van uitgangspunten opgesteld, waarop participatie heeft plaatsgevonden;
- er is daarna een omgevingsvergunning aangevraagd;
- het college heeft een ontwerp-omgevingsvergunning opgesteld en de gemeenteraad heeft de voorlopig verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Nu er op de ontwerp-omgevingsvergunning een zienswijze is ingediend, is deze hoorzitting belegd. De gemeente luistert hierbij naar beide partijen. Vervolgens krijgen de aanwezige omwonenden van het pand Koopvaarder 1 (hierna omwonenden) het woord. Onderstaande informatie betreft een samenvatting. De exacte tekst van de omwonenden is als bijlage aan het verslag toegevoegd.

Aangeven wordt dat al veel informatie over het plan is ontvangen en dat omwonenden als snel hebben aangegeven dat 8 woningen schaduwhinder zullen ervaren van het plan. Dat geldt ook voor enkele andere woningen. Na deze reactie is het plan aangepast door middel van een set-back van de bovenste etages, maar dat geeft niet het gewenste resultaat. Benoemd wordt dat de omwonenden niet tegen woningbouw zijn. Met een aantal foto's is de huidige bezonning van het pand in de periode november-februari in beeld gebracht. Daaruit valt af te leiden dat er nog sprake is van enkele uren zonlicht op de woningen. Met 2 extra verdiepingen op het pand ontstaat er extra schaduwwerking en is in de periode medio november -januari geen direct zonlicht meer op de woningen. De bewoners weten dit uit de praktijk, ze wonen er al 20 jaren. Omwonden weten dat er gewerkt wordt met de lichte en zware TNO-normen. Maar er zijn geen normen voor de donkerste periode van het jaar. Afgevraagd wordt waarom hier geen norm voor is?
Omwonenden geven aan dat de schaduwwerking wordt gebagatelliseerd. Met het huidige volume kunnen ongeveer 20 woningen worden gerealiseerd. Dat scheelt maar 6 woningen. Moeten deze extra woningen ten koste gaan van het woongenot van senioren die gezinswoningen hebben verlaten?
De geplande bovenste woningen zijn penthouses, dat zijn geen middeldure woningen.
De wethouder heeft in een raads(commissie)vergadering gezegd dat het algemeen belang voorgaat voor schaduwwerking. In de verklaring van geen bedenkingen staat dat er participatie heeft plaatsgevonden. Maar omwonenden vinden dat de gemeente over hun bezwaren is heen gewalst.
Er is behoefte aan veel woningen in Hoorn, maar dat probleem wordt met dit plan niet opgelost. Het aangrenzende wooncomplex aan de Koopvaarder bestaat uit levensloopbestendige woningen. Maar als je deze woning nu hebt, heb je straks jaren in de donkerste periode geen direct zonlicht meer. Aspirant leden van de vereniging zullen deze woningen gaan weigeren. Mogelijk dat Intermaris de woningen aan niet leden toewijst, die geen binding hebben met de andere bewoners. Volgens het Burgerlijk wetboek, artikel 5.37 en artikel 6.162 mogen buren geen hinder ondervinden van onder meer het onthouden van licht. Dat zou een reden moeten zijn om geen vergunning af te geven. Geconcludeerd wordt dat de omwonenden niet tegen de transformatie van het gebouw naar woningen zijn, maar wel tegen de verhoging

van het gebouw. Omwonenden willen hun woongenot behouden en verwachten empathie van de gemeente hierover.

De wethouder geeft aan of andere omwonenden dan de woordvoerder aanvullend iets willen melden.

Een omwonende vult aan dat zij in het complex aan de zijkant woont en nu tegen het kantoor aankijkt. Met dit bouwplan wordt het wonen op deze plek wel erg zielig. Met het plan is het woongenot weg. De zon is belangrijk voor de gezondheid en vitamine D.
Een andere omwonende geeft aan dat hun woningbouwcomplex indertijd is aangepast omdat andere omwonenden daartegen bezwaar hadden. Ook wordt gemeld dat minder zonlicht leidt tot meer stookkosten. Nu kan er tot 15.00 nog wat zon zijn, straks enkele maanden geen direct zonlicht meer. Juist de zon is een onderdeel van het woongenot.

De wethouder benoemt dat de gemeente bekend is met de bezonningstudie en de gevolgen daaruit. Vervolgens krijgt de initiatiefnemer van het plan het woord.

De initiatiefnemer bedankt de omwonenden voor hun heldere verhaal. Hij geeft aan dat het oorspronkelijke plan bestond uit twee vleugels van 5 bouwlagen en de aanpassing is gedaan naar 5 en 4 bouwlagen met op elke bovenste verdieping een set-back. Hij onderkent dat er sprake is van extra schaduwwerking en snapt dat dit hinder voor omwonenden oplevert. Hij meldt dat hij ongeveer 3 jaar bezig is met deze planontwikkeling en heeft met de woordvoerders gesproken en heeft hen thuis bezocht. Hij benoemt tevens dat veel bewoners van het aangrenzende wooncomplex, het bouwplan van Koopvaarder 1 maar beperkt zien vanuit hun woning. Maar de bewoners van de 8 woningen op de kopse kant kijken er wel direct tegenaan. De bezwaren worden begrepen, maar met de planaanpassingen wordt nu voldaan aan de normen, waarnaar de gemeente ook heeft verwezen.

Door een omwonende wordt gemeld dat het aangepaste plan weinig voordelen heeft. De initiatiefnemer antwoordt daarop dat we ook weer terug kunnen naar het oude plan, maar dat de omwonenden dit ook niet willen.

Door een omwonende wordt benadrukt dat de schaduwwerking betekent dat er enkele maanden geen direct zonlicht meer in een aantal huizen komt. De initiatiefnemer antwoord daarop dat de zon in die periode al weinig schijnt.

De architect van het plan geeft aan dat het plan is gebaseerd op gemeentelijk beleid. Het plan voldoet aan de visie Hoornse hoogte, waarin op deze locatie met 3 t/m 5 bouwlagen mag worden gewerkt, soms met een accent naar 8 bouwlagen. Het bestemmingsplan laat een bouwhoogte van 12 meter toe. Er is geen wet- en regelgeving voor schaduwwerking, waardoor er vaak met de TNO-normen wordt gewerkt. De lichte norm staat ook al in de Nota van uitgangspunten. Dit bouwplan voldoet aan deze norm. De strenge norm wordt in de huidige situatie al niet gehaald, het nieuwe plan kan daardoor daar al niet aan voldoen.

Dezelfde omwonende geeft aan dat in de huidige situatie wel sprake is van enkele uren direct zonlicht in de aangrenzende woningen en dat dit niet zo is in de nieuwe situatie. Afgevraagd wordt waarom er voor de donkerste dagen er geen norm bestaat. Ook de architect geeft aan dit niet te weten. Hij benoemt dat met een bouwhoogte van 12 meter, die nu al is toegestaan, er ook sprake zal zijn van extra schaduwwerking. De foto's van de omwonenden zijn vergeleken met de bezonningstudie en daaruit bleek ook dat het gebouw goed is ingemeten. De foto's geven een iets anders beeld, maar dat komt omdat de tijdstippen van de berekening en de foto's niet geheel overeenkomen.
De gemeente zegt toe uit te zoeken waarom er geen norm is voor de donkerste dagen van het jaar. Het antwoord is opgenomen in de Nota van zienswijzen.

Een omwonende vraagt of het gebouw technische wel geschikt is om verhoogd te worden. De architect geeft aan dat dit onderzocht is en dat dit dus mogelijk is.

De wethouder benoemd dat er bij veel nieuwbouwplannen schaduwwerking naar de omgeving plaatsvindt en dat omwonenden daar nooit blij mee zijn. Dit is geobjectiveerd door het werken met de

genoemde TNO-normen. De gemeente gebruikt de licht TNO-norm, dat is in beleid opgenomen. Daarnaast heeft de gemeente Hoorn een grote behoefte aan nieuwe woningen, de wethouder wordt daar vaak op aangesproken. Hierdoor is er een bepaald spanningsveld bij de bouw van nieuwe woningen. Met deze hoorzitting worden alle belangen benoemd en gaat de gemeente deze afwegen. Woningnoot is niet het enige belang. De initiatiefnemer heeft het plan al iets aangepast, maar kan niet verder aanpassen. Veel woningbouwplannen staan momenteel onder druk. Daarnaast heeft de gemeente al een eerste afweging gemaakt. Op basis van het ingediende plan is het college en de gemeenteraad bereid geweest de procedure te starten.

Een omwonende meldt dat de initiatiefnemer nu inkomsten ontvangt voor de opvang van Oekraïners. De initiatiefnemer antwoordt dat dit klopt en dat het gebouw wordt gehuurd tot en met eind 2024. Misschien wordt de huur nog een keer verlengt. Hierover gaat de initiatiefnemer in gesprek met de gemeente.

Een omwonende meldt dat het huidige buitenterrein niet wordt onderhouden. De initiatiefnemer zegt toe hiernaar te kijken.

Door de adviseur vanuit de gemeente wordt het vervolgproces toegelicht. Er wordt een verslag van de hoorzitting gemaakt. Het college krijgt een voorstel voor het vervolgtraject. Dat kan inhouden dat het college aan de raad vraagt om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dan kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Het voorstel kan ook zijn dat er geen medewerking aan het plan wordt verleend en dat de omgevingsvergunning wordt geweigerd. De omwonenden worden geïnformeerd over het besluit van het college dat naar de raad(scommissie) wordt gestuurd. Daar zit ook het verslag van de hoorzitting bij. Tegen elk besluit van de gemeente staat beroep open bij de Raad van State.

Een omwonende meldt dat de gemeenteraad eerder verkeerd is geïnformeerd over de schaduwwerking, namelijk dat het alleen op het gazon plaatsvindt. Maar in de huidige situatie is er al schaduwwerking op het gazon. De projectleider geeft aan dat hierover wat verwarring is ontstaan omdat er discussie was tussen de geleverde foto's en de bezonningsstudie. Maar deze studie bleek te kloppen. De gemeenteraad heeft ook de bezonningstudie ontvangen en is daarmee goed geïnformeerd.

De omwonenden bedanken hun woordvoerder die zoveel inzet hiervoor heeft geleverd.

De wethouder bedankt iedereen voor zijn aanwezigheid en meldt dat de gemeente een definitief besluit gaat nemen waarbij de verschillende belangen worden afgewogen. Ook de gemeenteraad heeft daarin een rol. De hoorzitting wordt om 10.45 afgesloten.

Goedemorgen (dames heren)?

Namens de bewoners van woongemeenschap "De Koopvaarder"/ met de nummers 6 t/m 33 , het volgende:

Het is een een goed streven van de initiatiefnemers/ om het pand - koopvaarder 1 / te transformeren van kantoor/ naar een woon-functie

In de participatieprocedure/ hebben de initiatiefnemers,/ ons als buren / steeds op allerlei wijze info verstrekt / en konden wij onze zienswijze kenbaar maken.

Tijdens het 1e gesprek / hebben wij reeds aangegeven / dat als het pand, wordt verhoogd / bewoners van de achterliggende 8 appartementen / in de periode waneer de zon laag staat/ geen zon meer in hun woning zouden krijgen./ Ook het naastgelegen gedeelte van 'De Koopvaarder / krijgt enigszins last van schaduwhinder/ en beperking van uitzicht.

Dhr van t Riet beloofde toen, de archtect te raadplegen /voor een oplossing En ook/ voor een bezonningsstudie te zorgen.

Tijdens het 2e gesprek was het resultaat:/ op beide gebouwen een zogenaamde back-set / oftewel pent-houses.

Dit was voor ons, niet de beoogde oplossing / vooral voor de te verwachtte ernstige schaduwhinder.

Wij begrijpen wel / dat het financiëel haalbaar moet zijn, /maar met alle respect, / niet over onze rug

Vooropgesteld, wij zijn niet tegen bewoning, /maar wel tegen verhoging van 't gebouw

En dan, de bezonningsstudie,// Daar is op de geijkte uren 9 -11 – 13 – 15 en 17uur / de **schaduwwerking** te zien.

Maar **wij** gaan daarbij **juist** / óók, / van de **zonnestand** uit
Tijdens de periode met de laagste zonnestand,/ van november tot eind januari /zijn er afgelopen jaren foto's genomen / deze,- om aan te tonen/ dat in de huidige situatie / **tussen** de geijkte uren, van de bezonningsstudie,/ de zon nog enige tijd in de woningen schijnt,

En nu de feiten:

Wij hebben foto's / waarop is te zien / dat de zon maar netaan over het dak van het laagste gedeelte / van Koopvaarder 1 komt.

Teken daar op schaal / de voorgenomen 2 verdiepingen in,/ dan zul je zien dat de zon / achter de geplande / extra verdiepingen schijnt /, Daaruit blijkt / dat er zelfs met maar met 1 verdieping hoger /, ernstige schaduwhinder zal zijn / - En ja,/ het hele jaar door /schijnt de zon per uur en seizoen / vanuit een andere richting, /dus / de zonnestand is bijvoorbeeld in november anders,/ dan in januari ,-/ maar/ staat wel laag!

Diegenen / die al zo'n 20 jaar in " De Koopvaarder " wonen ,/ hebben echt wel ervaring met de zonnestand

Uitgangspunten van de TNO- normen: De lichte norm geldt in de periode van 19 februari tot 21 oktober De strenge norm geldt voor 21 januari tot 22 november / deze geeft ook per etmaal de bezonnings uren in de woning aan

Het is wel opvallend /dat TNO géén enkele norm aangeeft,/ tussen 22 november en 21 januari , dit zijn **juist** de maanden,-/ dat de zon laag staat / en wij de schaduwhinder verwachten. Kunt U uitleggen waarom dit gegeven word genegeerd en de Zonnestudie als **Formeel / is er de bezonningsstudie waaraan men steeds reflecteerd, maar de foto's geven de feitelijke situatie aan** uitgangspunt word genomen ?

Wat is de reden /dat men de feitelijke gegevens niet geloofd,/ star naar de bezonningsstudie verwijst-/ en de te verwachtte schaduwhinder bagataliseerd????

Dit zorgt in deze situatie , voor een uitspraak van Loui van Gaal

" Ben ik zo slim of jij zo dom" met ander woorden **"discrepantie".**

Bouwplan Koopvaarder 1 / 26 woonruimtes / waaronder 6 maisonettes 18 appartementen / en 2 pent-houses.

Er kunnen / zoals op de bouwtekening staat / 20 woonruimtes in het huidige volume / worden gerealiseerd

Dit zijn maar 5 appartementen /en 2 pent-houses minder, dan gepland

Maar moeten deze 5 appartementen /en 2 penthouses, /nu ten koste gaan / van het woongenot van senioren / die vaak hun mooie woning hebben achtergelaten aan gezinnen /en in een klein appartement zijn gaan wonen!!

En dit **alleen,** maar /omdat de initiatiefnemers/ anders niet met het financiele plaatje uitkomen.

Men zegt steeds / dat in Koopvaarder1 / goedkope/ en middeldure appartementen komen.

Maar volgens ons,/ kan je de pent-houses echter niet rangschikken onder de catogorie / middelduur

Wethouder Helling /verklaarde tot onze schrik tijdens de commissieraadsvergadering van 11 oktober vorig jaar/ dat het algemeen belang vóór schaduwhinder gaat.

Algemeen belang / betekent in dit geval,/ de woningnood.

Hoezo algemeen belang? / Voor die 5 appartementen en 2 penthouses minder ?

Zo wordt het algemeen belang /een stokpaardje, -/ waarin men alles kan ombuigen voor wat men het beste uitkomt /

Wat betreft het afgeven van ontwerpverklaring van geen bedenkingen / voor woningbouw Koopvaarder 1 -/ het volgende, / daarin staat / dat de participatie met omwonende heeft plaatsgevonden.-/
Dit is allemaal wel leuk en aardig,/- maar van meet af aan / hebben we te kennen gegeven,-/ dat wij tegen de verhoging van het pand Koopvaarder 1 / zijn -/ Maar er wordt gewoon over onze bezwaren heen gewalst-/ de bezonningsstudie als uitgangspunt genomen,-/ en de schaduwhinder gebagataliseerd.

Hoorn /-bouwt al jaren tegen de klippen op,/ en niet uitsluitend voor hun eigen inwoners./ Maar om voor die 7 woonruimtes minder, /-de huidige bewoners hun woongenot te ontzeggen , -/ vinden wij te ver gaan.

Woningnood-/ dit hebben wij in onze jonge jaren /ook al moeten meemaken,/ en is na zo'n 70 jaar,/ door ondermeer beleidsoorzaken / voorlopig niet opgelost.

De appartementen in Woongemeenschap "De Koopvaarder" /zijn 55 plus woningen / en zijn levensloop bestendig / Wij hebben sinds het 33 jarig bestaan,/ bewoners van dik in de 90 in ons midden,/- dus 2 generaties.

Krijg je een appartement toegewezen / achter Koopvaarder 1,- / en gaat de verhoging door,-/ dan krijg je tussen medio november tot eind januri / geen zon meer in de woning, / en dit zo'n 35 á 40 jaar lang.

Doordat pal aan de overzijde een kantoorgebouw staat/ krijgen de bewoners van de voornoemde 8 appartementen nu al weinig privacy /-

Dus is de verwachting, / dat onze aspirantleden,/ als zij daar een appartementen krijgen toegewezen ,/ deze niet zullen accepteren /en wachten op een geschiktere plek in De Koopvaarder".

Als er geen aspirantlid interesse heeft ,/ zet Intermaris er iemand anders in.

Met de mogelijkheid /dat deze helemaal niets met het principe van een woongemeenschap heeft. / Dit gaat ten koste van onze vereniging, o.m. van een minder sociale omgeving / –minder deelname aan aktiviteiten -/ zonde van de recreatieruimte.

Wij als leken,-/ hadden volgens het Burgerlijk wetboek Artikel 5.37/ en vervolgens artikel 6.162 gelezen,/dat volgens deze wet-/ buren, geen hinder mogen ondervinden van ondermeer het onthouden van licht, / en dat dit een rede is,/ om geen bouwvergunning te verlenen.

In de huidige situatie / is in de bebouwing in de omgeving, -/ dusdanig, / dat de bewoners / iedere dag-/ wanneer de zon schijnt,-/nog zon in hun woning krijgen. Als het bouwplan Koopvaarder 1 doorgaat, / niet meer

Nogmaals,-/ wij zijn niet tegen bewoning in het huidige volume,/ maar wel tegen verhoging van het pand.Koopvaarder 1

men kan het toch niet kan maken, /- dat er voor 7 appartementen minder, / onze senioren / zo'n 2 maanden per jaar, / verstoken blijven van zon in huis,/ **juist** , / waneer zij in de winter /meer in hun huis verblijven./- Wij verwachten dan ook, / vanuit de gemeente / een zekere vorm van emphatie.

Laat ons astublieft het woongenot behouden.

Toevoeging:

Voorbeeld: Ons gebouw, wat lager is dan in het oorspronkelijke bouwplan, geeft schaduw tot in de achtertuin van De Boeier,- dit is zeker meer dan 26 meter.Bewoners van De Boeier waren indertijd ook tegen de bouw van De Koopvaarder.

Dit is opgelost door het verstgelegen gedeelte van "De Koopvaarder" uit 5 woonlagen te laten bestaan en het dichtergelegen gedeelte 4 inplaats van 5 Dit is maar goed ook want anders hadden deze bewoners in de winter ook geen zon meer in hun woning gehad