

# Zienswijzenreactienota

---

## Bestemmingsplan Berkelstraat 2

NL.IMRO.0141.BP00106-0401



## Terinzagelegging en zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Berkelstraat 2" heeft van 5 juni 2012 tot en met 16 juli 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen kenbaar worden gemaakt bij de gemeenteraad van de gemeente Almelo. Tijdens de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 2 zienswijzen ingediend.

## Ontvankelijkheid.

Een ieder kan zienswijzen indienen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend. De zienswijzen worden ontvankelijk verklaard.

## Behandeling zienswijzen.

De ontvankelijke zienswijzen worden hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun totaliteit beoordeeld.

## Hoorzitting.

Op 19 augustus 2013 zijn degenen die een zienswijze hebben ingediend, in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen ten overstaan van een hoorcommissie mondeling toe te lichten. Een verslag van deze hoorzitting is bijgevoegd. Indien de hoorzitting heeft geleid tot een aanvulling van de zienswijze is de beantwoording hiervan terug te vinden bij de desbetreffende zienswijze. Indien de hoorzitting heeft geleid tot "nieuwe" gronden in de zienswijze, zal hierop een korte weerlegging plaatsvinden bij de verslaglegging.

## Reclamant 1.

### *Samenvatting zienswijzen.*

#### 1. Aantasting woongenot en afbreuk aan de omgeving.

Reclamant is van mening dat de ontwikkeling afbreuk doet aan de woningen in de directe omgeving. Qua bouw passen de plannen niet in de omgeving van de Bornsestraat en Rijnstraat. Met name de vierde bouwlaag zal afbreuk doen aan het woongenot, de vrijheid en de kwaliteit van de aanliggende woningen. Er is sprake van vermindering van uitzicht vanuit de woning. Tevens zal er sprake zijn van een aanzienlijke waardedaling. De afstand van de vierde verdieping tot aan de woonkamer van de woning Bornsestraat 112b bedraagt minder dan 75 meter. Een afstand van 75 meter is voldoende voor een hoogbouwcomplex om overlast te veroorzaken.

#### 2. Aantal appartementen en bouwhoogte

Waarom zijn vier bouwlagen en geen twee bouwlagen nodig en waarom zijn er 38 en geen 26 of 30 appartementen nodig. Waarom wordt het gebouw niet onderkelderd, waarmee de vierde bouwlaag niet gerealiseerd hoeft te worden.

#### 3. Geluidsoverlast.

Van de bovenste twee verdiepingen van het complex is geluidsoverlast te verwachten. Dit geluid verspreid zich het verst. Door de extra hoogte van de 4<sup>e</sup> verdieping zal het geluid het verst worden gedragen. Er wordt geen aandacht geschonken aan het verwachte geluidsniveau aan de achterzijde van het complex.

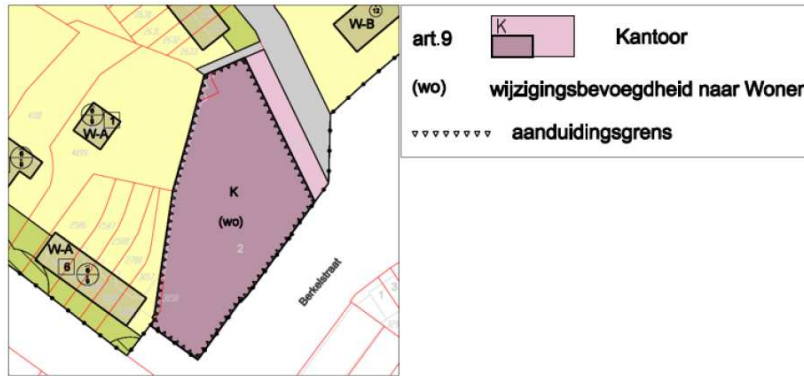
#### 4. Voorstel tot aangepaste planvorming.

Op de begane grond wordt ruimte voor 5 appartementen ingenomen voor stalling een opslagruimte. Op de vierde bouwlagen zijn 7 appartementen gesitueerd. Indien het gebouw wordt onderkelderd, kunnen de 5 appartementen op de begane grond als zodanig in gebruik worden genomen en is de vierde laag niet noodzakelijk. Dit leidt tot een verlies van 2 appartementen. Gezien de financiële situatie van de Beter Wonen zou het geen beletsel mogen zijn om het complex te onderkelderen.

### *Reactie gemeente.*

#### 1. Aantasting woongenot en afbreuk aan de omgeving.

Nagenoeg het gehele plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Oost Hofkamp-Paradijs". Op basis van dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "Kantoor". Deze gronden zijn bedoeld voor kantoren. Een beperkt deel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Nieuwland".



Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn op het hele perceel kantoren toegestaan met een bouwhoogte variërend tot maximaal 15 meter. De bouwhoogte van de voorgestane bebouwing is 1,5 meter lager en ook het bouwvlak is verkleind ten opzichte van de bestaande planologische situatie, zodat er minder bebouwing gerealiseerd zal worden. Planologisch is er dus sprake van een verbetering ten opzichte van het vigerende planologische regime. Bij de situering van de nieuwbouw is rekening gehouden met de oude situatie. Het pand richt zich voornamelijk op de voorzijde (Berkelstraat). De achterzijde (Bornsestraat) wordt voornamelijk gebruikt als verkeersruimte (galerij). De bestaande hoge erfafscheiding blijft gehandhaafd. Waar mogelijk zijn, in samenspraak met de omwonenden en de reclamanten, op de vierde woonlaag en in de kopgevels gevelopeningen verwijderd en is het pand zoveel mogelijk opgeschoven naar de Berkelstraat. De bovenste woonlaag is georiënteerd op de Berkelstraat-Rijnstraat. En de bovenste galerij wordt aanvullend voorzien van lamellen/wit glas om inkijk in de tuinen van de belendende percelen te verminderen. Via computertekeningen heeft de architect vervolgens inzichtelijk gemaakt dat door deze aanpassingen de zichtlijnen zeer worden beperkt, voornamelijk door het handhaven van de bestaande erfafscheiding en aanvullend door het toepassen van de lamellen/wit glas. De architect heeft onderzocht wat de te verwachten bezonning en schaduwwerking voor de aangrenzende percelen is bij het uitvoeren van het nieuwbouwplan. Gelet op het vorengaande laat een vergelijking van het vigerende en het nieuwe planologische regime vanuit het oogpunt van de door reclamanten bedoelde aantasting van het woongenot geen relevante planologisch inbreuk zien. Wij stellen ons op het standpunt dat de voorziene ontwikkeling niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van het woongenot en het leefmilieu.

Voor de stedenbouwkundige kaderstelling geldt dat er 2 belangrijke uitgangspunten liggen, t.w.: de statige lintbebouwing aan de Bornsestraat en de stevige bebouwde markering van de stadsring aan de Berkelstraat. Door Stedenbouw is een kadernotitie opgesteld, waarin deze uitgangspunten als basis voor de plantoetsing zijn geformuleerd. Deze kadernotitie is onderdeel van het contract dat is gesloten met Beter Wonen. Tevens is deze kadernotitie als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De Bornsestraat is een oud lint dat door villa's en stadse burgerwoningen getypeerd wordt. De gebouwen zijn georiënteerd op de straat en hebben meestal zorgvuldig ingerichte tuinen. De Berkelstraat is een voortzetting van de Violierstraat. De Violierstraat is een typische stadssingel met burgerwoningen en tuinen. De Berkelstraat vormt de overgang tussen de smallere Violierstraat en het ruime kruispunt met de Van Rechteren Limpurgsingel. In het verdere verloop is de straat duidelijk breder en aan de noordkant staat portiek-etagewoningen achter openbaar groen.

Doel van deze stedenbouwkundige uitgangspunten is dat het kruispunt, waar verschillende stedenbouwkundige structuren bij elkaar komen, op een zorgvuldige wijze vorm te geven.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Er zal een complex ontstaan dat uit verschillende onderdelen bestaat die familie van elkaar vormen;
- Op de hoek Bornsestraat/Berkelstraat komt een gebouwonderdeel dat de villa's aan het lint van de Bornsestraat voortzet en gelijktijdig de hoek verbijzonderd;
- Dit hoekgebouw is een villa in de moderne zin en zet zich duidelijk af van de rest van het complex. De oriëntatie van het gebouw is vooral op de Bornsestraat gericht, maar heeft ook een voorkant richting de Berkelstraat. Het gebouw heeft een hoogwaardige architectuur. De bebouwingshoogte bedraagt 3 lagen (bouwlagen) met een plat dak of flauwe kap (onder flauwe kap bevindt zich geen extra woonlaag). Twee lagen plus kap is ook toegestaan.
- Aan de Berkelstraat en de Rijnstraat komen 1 à 2 gebouwonderdelen die de overgang vormen richting de Rijnstraat en de Berkelstraat. Het gebouw/de gebouwonderdelen hebben een horizontale geleding en een rustige uitstraling. Op de hoek Berkelstraat/Rijnstraat is een verbijzondering van het gebouw wenselijk. Blinde gevels richting het openbaar gebied zijn niet aanvaardbaar.
- De bebouwingshoogte bedraagt over een groot gedeelte 4 lagen (woonlagen);
- De voortuinen worden rondom het hele complex voortgezet en zorgvuldig als voortuin vorm gegeven. Deze tuinen hebben minimaal dezelfde diepte als de naastgelegen bestaande woningen.

Het onderhavige plan voldoet aan deze uitgangspunten. Door aan deze stedenbouwkundige uitgangspunten te voldoen doet de ontwikkeling juist geen afbreuk aan de omgeving.

## 2. Aantal appartementen en bouwhoogte.

Beter Wonen heeft een plan ontwikkeld welke voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en ruimtelijk en milieuhygiënisch passend is. De toets heeft op al die onderdelen plaatsgevonden en is neergeschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis van deze toetsing is er geen grond voor een aangepast plan.

Beter Wonen bouwt voor haar primaire doelgroep: sociale huur. Dit betekent de bouw van betaalbare woningen bouwen met een maximale huur van € 681,- (prijspeil 2013) per maand. Huurders kunnen in aanmerking komen voor huurtoeslag. Om het financieel haalbaar te kunnen realiseren dienen er voldoende woningen gebouwd te worden. Ook worden er servicekosten in rekening gebracht bij de huurder. Deze collectieve lasten (voor bijvoorbeeld algemene verlichting, energiekosten lift, schoonmaakkosten algemene ruimten) worden verdeeld onder de huurders van de appartementen. Hoe meer appartementen, hoe lager deze kosten voor de huurder zijn. Voor de locatie Berkelstraat is gekeken naar wat passend is binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten en passend bij de bestaande bebouwing. Een voorwaarde uit de stedenbouwkundige uitgangspunten is deze vierde bouwlaag. Een onderkeldering en minder woningen is geen optie. Het is een te dure investering, waardoor het complex niet haalbaar wordt voor de primaire doelgroep; de sociale huursector

## 3. Geluidsoverlast.

Bij een normale leefwijze van de bewoners is er nooit sprake van hinder of overlast voor burens. Voor een uitgebreidere uiteenzetting van het geluidsbeleid wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 6 van adressant 2.

#### 4. Voorstel tot aangepaste planvorming.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het tweede deel van punt 1 en naar punt 2.

## Reclamant 2.

### *Samenvatting zienswijzen.*

#### 1. Geen relatie met het vigerende bestemmingsplan.

Uit het ontwerpbestemmingsplan volgt niet hoe het in relatie staat tot het huidige bestemmingsplan. Elke koppeling met het huidige plan is losgelaten. Er is strijd met een goede ruimtelijke ordening wanneer slechts voor deze specifieke locatie een compleet nieuw bestemmingsplan wordt geïntroduceerd, zonder dat daarbij het huidige plan wordt betrokken. Gepleit wordt voor een integrale aanpassing of actualisering van het huidige geldende bestemmingsplan in plaats van een ad hoc bestemmingsplan. De schijn wordt gewerkt dat Beter Wonen wordt gefaciliteerd.

#### 2. Bouwhoogte.

De keuze voor appartementen in plaats van grondgebonden woningen is niet ruimtelijk verantwoord. De relatie en afstand van de omliggende woningen wordt niet in het plan betrokken. Het perceel valt niet in de hoogbouwzone. Reclamant vindt dat het complex niet past in het straatbeeld. De bouwhoogte strookt niet met de bouwhoogte van de omliggende gebouwen.

#### 3. Woningbouwbehoefte.

De appartementen kunnen ook zonder zorgvraag bewoond worden. Er wordt dus niet aan een specifieke behoefte voldaan. Op basis van de Primos-cijfers is in de toekomst een beperkte behoefte aan woningen. Wat is de reden dat juist op deze locatie gebouwd moet worden.

#### 4. Aantasting woongenot.

De bebouwing maakt vanaf de ballustrades op de verdieping zicht mogelijk op de achtertuin. Uit niets blijkt dat hier rekening mee is gehouden. Ook zal de tuin minder zonlicht in de tuin komen. Er blijkt geen onderzoek te zijn gedaan naar de substantiële verslechtering van de zonlichttoetreding.

#### 5. Verkeer.

De parkeerdruk zal op en rond het complex toenemen met risico van een toename van het aantal ongelukken. Uit het plan volgt niet dat de verkeerintensiteit is onderzocht en voldoet aan de geldende normen.

#### 6. Geluid.

Met een toename van de parkeerdruk zal ook de geluidsoverlast rondom het complex toenemen. De vaststelling van de hogere grenswaarde is echter in strijd met het door de gemeente vastgestelde beleid. Hierin is opgenomen dat in woongebieden dient te worden gestreefd naar het zoveel mogelijk voorkomen van geluidshinder. Aan deze doelstelling wordt met het ontwerp niet voldaan.

## Reactie gemeente.

### 1. Geen relatie met het vigerende bestemmingsplan.

De ontwikkeling heeft gestalte gekregen met oog voor de omgeving. Hiertoe zijn stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld, zoals opgenomen bij de beantwoording onder punt 1 van Reclamant 1. Het onderhavige plan voldoet aan deze uitgangspunten. Wij zijn van mening dat door aan deze stedenbouwkundige uitgangspunten te voldoen de ontwikkeling juist leidt tot een betere ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Indien een verzoek inkomt, welke door de gemeente als passend in de omgeving wordt gezien en voldoet aan alle ruimtelijke en milieuhygiënische randvoorwaarden, maar strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, kan besloten worden om voor dat onderdeel het bestemmingsplan te herzien. In onderhavig geval is besloten de procedure tot het herzien van het bestemmingsplan op te starten.

### 2. Bouwhoogte.

In de gemeente Almelo wordt vanaf 9 bouwlagen gesproken over hoogbouw. Van hoogbouw is in onderhavig geval dan ook geen sprake. Op welke wijze de ontwikkeling in de omgeving wordt ingepast is bepaald in de stedenbouwkundige uitgangspunten, welke als bijlage bij het bestemmingsplan zijn opgenomen. Doel van deze stedenbouwkundige uitgangspunten is dat het kruispunt, waar verschillende stedenbouwkundige structuren bij elkaar komen, op een zorgvuldige wijze vorm te geven. Voor een uitgebreidere beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1 van reclamant 1.

### 3. Woningbehoefte.

De locatie betreft een binnenstedelijk herstructureringslocatie. Met de invulling van het gebied vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In onderhavig geval is er sprake van vervangende nieuwbouw ter vervanging van onlangs gesloopte woningen op diverse locatie. Beter Wonen sloopt jaarlijks veel woningen en bouwt minder woningen terug voor de sociale markt. Het slopen vindt op diverse locaties plaats in de stad. Juist deze locatie is gezien zijn binnenstedelijke ligging en omgevingskenmerken geschikt voor woningbouw.

### 4. Aantasting woongenot.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn op het hele perceel kantoren toegestaan met een bouwhoogte variërend tot maximaal 15 meter. De bouwhoogte van de voorgestane bebouwing is 1,5 meter lager en ook het bouwvlak is verkleind ten opzichte van de bestaande planologische situatie, zodat er minder bebouwing gerealiseerd zal worden. Planologisch is er dus sprake van een verbetering ten opzichte van het vigerende planologische regime. Bij de situering van de nieuwbouw is rekening gehouden met de oude situatie. Het pand richt zich voornamelijk op de voorzijde (Berkelstraat). De achterzijde (Bornsestraat) wordt voornamelijk gebruikt als verkeersruimte (galerij). De bestaande hoge erfafscheiding blijft gehandhaafd. Waar mogelijk zijn, in samenspraak met de omwonenden en de reclamanten, op de vierde woonlaag en in de kopgevels gevelopeningen verwijderd en is het pand zoveel mogelijk opgeschoven naar de Berkelstraat. De bovenste woonlaag is georiënteerd op de Berkelstraat-Rijnstraat. En de bovenste galerij wordt aanvullend voorzien van lamellen/wit glas om inzicht in de tuinen van de belendende percelen te verminderen. Via computertekeningen heeft de architect vervolgens inzichtelijk gemaakt dat door deze aanpassingen de zichtlijnen zeer worden beperkt, voornamelijk door het



handhaven van de bestaande erfafscheiding en aanvullend door het toepassen van de lamellen/wit glas. De architect heeft onderzocht wat de te verwachten bezonning en schaduwwerking voor de aangrenzende percelen is bij het uitvoeren van het nieuwbouwplan. Gelet op het vorengaande laat een vergelijking van het vigerende en het nieuwe planologische regime vanuit het oogpunt van de door reclamanten bedoelde aantasting van het woongenot geen relevante planologisch inbreuk zien. Wij stellen ons op het standpunt dat de voorziene ontwikkeling niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van het woongenot en het leefmilieu.

#### 5. Verkeer.

Ten behoeve van de te bouwen appartementen worden er voldoende parkeerplekken op het eigen terrein van Beter Wonen gerealiseerd, conform de landelijk geldende parkeerrichtlijnen (van kenniscentrum CROW De haakse parkeervakken langs de Rijnstraat komen in de nieuwe situatie te vervallen. Deze parkeerplaatsen liggen op het eigen terrein van de Outletstore. Het is dus niet gerechtvaardigd om te verwachten dat ze in de openbare ruimte terug moeten komen in de nieuwe situatie. Desalniettemin zorgen gemeente en ontwikkelaar er voor dat er in de nieuwe situatie aan de westzijde van de rijbaan geparkeerd kan worden (op de openbare weg). De (bestaande) haakse parkeervakken aan de noordzijde van de Berkelstraat zullen in de toekomstige situatie verdwijnen. Deze parkeerplekken hebben geen formele status en ze zijn uit oogpunt van verkeersveiligheid ongewenst. De gemeente en de ontwikkelaar hebben derhalve geen enkele verplichting om het verlies van deze illegale parkeerplekken te compenseren in de nieuwe situatie.

Met de komst van 38 seniorenwoningen zal de toename van het aantal autoritten op de Rijnstraat per etmaal ongeveer 100 bedragen. Dat is probleem voor de erftoegangsweg Rijnstraat, mede omdat dit deel van de straat een voldoende breed profiel heeft en de uitgang van het parkeerterrein op korte afstand van de Berkelstraat ligt. In de nieuwe situatie zal er geen verkeersoverlast ontstaan voor de rest van de Rijnstraat. Als hierbij meegewogen wordt dat de Outletstore ook de nodige autoritten per dag genereert en dat senioren niet te maken hebben met spijtijden, dan kan gesteld worden dat er in de nieuwe situatie nauwelijks tot geen sprake zal zijn van een toename van verkeersbewegingen.

De Rijnstraat is onderdeel van een 30 kilometerzone en is conform die status "duurzaam veilig" ingericht. De inrichting van de openbare weg leidt niet tot een (meer) verkeersveilige situatie door gemotoriseerde verkeer van en naar het appartementencomplex..

#### 6. Geluid.

Geluidbronnen worden door verschillende wetten en verordeningen geregeld. De regels hebben tot doel hinder te voorkomen of voldoende te beperken. De Wet geluidhinder is van toepassing bij plannen voor de bouw van nieuwe woningen, de aanleg of wijziging van wegen, spoorwegen en gezondeerde bedrijventerreinen. Voor wat betreft de mogelijke geluidsoverlast door toenemende parkeerdrukte geldt geen toetsing aan de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder ziet alleen op de vervoersbewegingen van een weg. Voor de vaststelling van de hogere grenswaarden is het effect van de parkeerdrukte dus geen relevant aspect.

Het doel van het gemeentelijk gebiedsgerichte geluidbeleid is het behouden van de goede kwaliteiten en het benutten van kansen om voor de verschillende gebieden binnen de gemeente de geluidkwaliteit en hiermee de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Binnen de gemeentegrenzen zijn acht gebiedstypen te onderscheiden. Per gebied is voor geluid een

ambitiewaarde vastgesteld die overeenkomt met de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB. Daarnaast is per gebiedstype een bovengrens vastgesteld. In dit geval is de bovengrens 63 dB. In onderhavig geval is het college bevoegd om, na een zorgvuldige afweging van maatregelen, hogere waarden vast te stellen. De vast te stellen hogere waarden (tot ter hoogste 59 dB) passen ruim binnen de door gemeente Almelo gestelde bovengrens voor het gebied. Er is dus geen sprake van strijdig gebruik van het beleid.

## Verslag van de hoorzitting zienswijzen bestemmingsplan Berkelstraat.

*Datum: 19 augustus 2013*

*Aanwezig: dhr. Ter Beek en dhr. Briedé (namens mevr. C.Ph.L. Ter Beek-Ypma);  
dhr. Niers (namens mevr. G.J.E. Ter Beek-Ympa en enkele omwonenden);  
dhr. Veenstra (raadslid), M. Weerink (ambtelijke ondersteuning), gemeente Almelo.*

De heer Veenstra ligt het doel van de hoorzitting toe.

Door adressanten wordt aangegeven dat al veel in de schriftelijke zienswijze kenbaar is gemaakt. Benadrukt wordt dat er voor de onderhavige locatie al een bestemmingsplan geldt, welke voorziet in een wijzigingsbevoegdheid. Bij een nieuwe ontwikkeling moet bezien worden of deze in het moederplan past. Nu wordt er voor de locatie een geheel nieuw bestemmingsplan beschreven. Dit betreft een individuele aanpak. De reden waarom hiervoor is gekozen is beschreven in het bestemmingsplan, maar is volgens adressant niet overtuigend. Het is een technisch verhaal. De vraag die gesteld moet worden is wat het probleem is met het vigerende plan. Volgens adressant is hiermee geen probleem zodat het huidige plan ontwikkeld moet worden binnen de kaders van het vigerende plan. De raad heeft hiermee ingestemd.

Door de voorzitter wordt aangegeven geeft aan dat de gemeenteraad met de wijzigingsbevoegdheid heeft uitgesproken dat woningbouw binnen de in het plan geldende kaders is toegestaan. De ontwikkeling valt gedeeltelijk ook binnen een ander bestemmingsplan. Dat een ontwikkeling binnen twee bestemmingsplannen valt geeft niet aan dat de ontwikkeling niet goed is. Omdat anders een plan gewijzigd zou moeten worden en één onderdeel van het bestemmingsplan herzien is ervoor gekozen om één herziening op te starten. Plannen zijn vaak aanleiding om bestemmingsplannen te herzien.

Adressanten vragen zich af of Beter Wonen geen ander plan kan maken dat binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid valt. Zij geven aan dat naar hun idee geen integrale afweging is gemaakt en dan met name qua hoogte. Het idee leeft dat de gemeente uitsluitend Beter Wonen faciliteert. Men vraagt zich af of de gemeente wel een dergelijk massief gebouw op die locatie wenst.

Door de voorzitter wordt aangegeven dat uit een reactie van Beter Wonen blijkt dat zij flink heeft geïnvesteerd in de communicatie met omwonenden. Dit heeft geleid tot aanpassingen van het plan. Duidelijk is dat gezocht is naar oplossingen, maar dat nu blijkt dat dit niet gelukt is. Geconcludeerd wordt dat de "pijn" ligt bij de vierde bouwlaag. Adressanten geven aan dat Beter Wonen niet op de bezwaren ingaat. Dat er slecht marginale aanpassingen aan het eerste ontwerp zijn gedaan en dat hen niets bekend is over de door Beter Wonen aangedragen aanpassingen. Adressanten zijn slechts met één plan geconfronteerd.

Adressanten geven aan dat zij vier bouwlagen te hoog vinden. Dit doet afbreuk aan het woongenot van de woningen in de omgeving. Adressanten geven aan dat op de begane grond de ruimte voor 5 appartementen wordt ingenomen voor stalling e.d. Op de vierde bouwlagen zijn 7

appartementen gesitueerd. Indien het gebouw wordt onderkelderd, kunnen de 5 appartementen op de begane grond als zodanig in gebruik worden genomen en is de vierde laag niet noodzakelijk.

De voorzitter geeft aan dat de gemeente niet gaat over de andere planvorming maar uitsluitend afweegt of het voorliggende plan ruimtelijk verantwoord is.

Door adressanten wordt een exploitatieopzet aangeleverd op basis van het door hen voorgestelde gewijzigde plan. Hieruit blijkt volgens hen dat het verwijderen van de vierde bouwlaag, onderkeldering en een verlies van 2 appartementen rendabel is.

Het lijstje met aanpassingen wat Beter Wonen bij de gemeente heeft aangeleverd is bij adressanten niet bekend. De voorzitter geeft aan om hierover contact op te nemen met Beter Wonen en indien zij de informatie niet beschikbaar stellen, zal de gemeente dat doen.

Adressanten geven aan dat er wel goed overleg is geweest met Beter Wonen, maar dat ze uit dat laatste punt niet uitkomen. De hele omgeving heeft een gothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter. Deze maatvoering zou ook op de onderhavige locatie van toepassing verklaard moeten worden. De toegestane 13 meter geeft een raar gevoel bij de burger. Verzocht wordt om een goede afweging te maken, waarbij wordt gehouden aan de gothoogte en bouwhoogte zoals geldt voor de omgeving.