



Inspraaknotitie voorontwerp-bestemmingsplan 'Delden-Noord, herziening St. Elisabeth e.o.'

Gemeente Hof van Twente.

14 mei 2013

Inspraaknotitie voorontwerp-bestemmingsplan 'Delden-Noord, herziening St. Elisabeth e.o.'

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Reacties op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- B. Inspraakreacties
- C. Ambtshalve aanpassingen

Bijlage 1: verslag toelichting inspraakreactie familie Bakker / Schriemer

Bijlage 2: verslag toelichting inspraakreactie familie Schutte

A. Reacties op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Delden-Noord, herziening St. Elisabeth e.o.' is in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan verschillende instanties.

Alleen van de provincie Overijssel is een reactie ontvangen. Hieronder treft u een weergave aan van de inhoudelijke opmerkingen evenals de gemeentelijke reactie daarop.

1. Provincie Overijssel, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle
(gedateerd op 28 januari 2013, ingekomen 28 januari 2013)

Weergave reactie

Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht, worden er vanuit het provinciale belang geen beletselen gezien voor het verdere vervolg van deze procedure. Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Gemeentelijke reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

B. Inspraakreacties

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Delden-Noord, herziening St. Elisabeth e.o.' heeft met ingang van 24 januari 2013 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn de volgende inspraakreacties kenbaar gemaakt:

- 1. Stichting Univé Rechtshulp, Postbus 557, 9400 AN Assen
namens de heer en mevrouw Schutte, Molenstraat 39 te Delden**
(gedateerd op 18 februari 2013, ingekomen 19 februari 2013)
- 2. H.A. Bakker en A.G. Schriemer, 't Kip 1, 7491 BA Delden**
(gedateerd op 11 februari 2013, ingekomen 15 februari 2013)

Hieronder treft u een weergave aan van de inhoudelijke opmerkingen evenals de gemeentelijke reactie daarop.

- 1. Stichting Univé Rechtshulp, Postbus 557, 9400 AN Assen
namens de heer en mevrouw Schutte, Molenstraat 39 te Delden**

Weergave inspraakreactie

Insprekers verzetten zich tegen een voortgaande ontwikkeling van het bestaande verpleeghuis waarvan de ruimtelijke implicatie steeds groter wordt. De aanwezige hoogbouw gecombineerd met laagbouw is getransformeerd in een grote bouwmassa, waarbij het maatschappelijk belang wel een rol speelt, maar het belang van omwonenden onvoldoende, zo stellen insprekers.

De bebouwing van het St. Elisabeth schuift aanzienlijk op in de richting van insprekers. Het huidige hoofdgebouw (hoogbouw) is gelegen op 40 meter afstand van de perceelgrens. Straks is het gebouw nog maar 11 meter (en met een maximale bouwhoogte van 11 meter) van het perceel van insprekers gescheiden. Ter plaatse van de huidige laagbouw van circa 3,5 meter zal straks bebouwing tot een hoogte van 11 meter mogelijk zijn. Ondanks dat deze afstand tot de perceelgrens nagenoeg gelijk blijft wordt ook hier de bebouwing hoger; deze gaat van 7 meter naar 12,5 meter.

Gelet op het aantal toegestane bouwlagen komt de bebouwingsmassa in de richting van de insprekers. Hierdoor worden het woongenot en de privacy aangetast. De afstand en hoogte van de bebouwing maken directe inkijk mogelijk in de tuin en de woning. Dit wordt nog eens versterkt doordat in de nieuwbouw andere functies worden gehuisvest, zoals therapieruimtes, kantoren en wooneenheden.

De geplande nieuwbouw heeft tevens ingrijpende gevolgen voor het uitzicht van de insprekers. Over een grote breedte zal de horizon gevuld worden met de steenachtige massa van de nieuwbouw. Dit zal samen met de negatieve materiaalkeuze tot een ingrijpende kwantitatieve en kwalitatieve beperking van het uitzicht leiden. Doordat het perceel van insprekers circa 1 meter lager ligt dan het terrein van het St. Elisabeth wordt de beleving van de nieuwbouw nog ingrijpender. Insprekers staan niet onwelwillend tegenover de aanplant van een bomenrij op de perceelgrens. Wel wordt afgevraagd of dit het zichtnadeel voldoende kan wegnemen en geen (blad)hinder veroorzaakt.

De entree, alsmede de ingang voor het laden en lossen, verhuist naar de zijde van het gebouw recht tegenover de achtertuin van insprekers. Dit zal tot meer geluidsoverlast leiden. Ook wordt hierbij gedacht aan het halen en brengen van vuilcontainers, waarbij eveneens sprake kan zijn van stankoverlast. Dit komt het woongenot niet ten goede. De gewijzigde entree brengt lichthinder met zich mee. Er wordt immers aangenomen dat de ingang dag en nacht goed verlicht zal zijn.

De ontsluiting van het terrein en van de nieuw in te richten parkeerplaats aan de achterzijde van het terrein zal gaan plaatsvinden via de Molenstraat. Dit betekent veel verkeersbewegingen met de bijbehorende overlast langs de achterzijde van het perceel van insprekers en in de Molenstraat. Het is de vraag of de Molenstraat hierop berekend is en wat dit betekent voor de veiligheid van de weggebruikers. Ook hierin zien insprekers hun woongenot achteruit gaan.

De nieuwbouw wordt naar een schaal gebracht, die niet passend is in een bestaande woonomgeving. Het zou beter zijn om het plan passend te maken in de bestaande omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met schaalgrootte, bouwmassa en wensen van omwonenden.

De schade wordt via de daartoe geëigende procedures verhaald. Nader overleg dat kan bijdragen aan het behoud van hun woonpositie zien insprekers graag tegemoet.

Mondelinge toelichting

De insprekers zijn uitgenodigd om de inspraakreactie mondeling toe te lichten. Op 14 maart 2013 hebben de heer en mevrouw Schutte en hun zoon de inspraakreactie toegelicht. Tijdens deze toelichting zijn geen nieuwe punten naar voren gebracht. Een verslag van deze mondelinge toelichting is in de bijlage opgenomen.

Gemeentelijke reactie

In de huidige situatie staat op het perceel van het St. Elisabeth bebouwing van substantiële omvang en hoogte. De omgeving van het St. Elisabeth kenmerkt zich echter door een straatprofiel met panden van één of twee bouwlagen met kap en relatief veel groen. In het stedenbouwkundig plan, en vervolgens het bouwplan, is daarom aansluiting gezocht bij deze Deldense schaal en maat. Daarnaast is in het stedenbouwkundig plan wat betreft de schaal van de bebouwing rekening gehouden met de aangrenzende en omliggende bebouwing. Dit heeft vanwege de ruimtelijk kwetsbare locatie en de belangen van omwonenden geleid tot een ontwerp bestaande uit maximaal twee bouwlagen met kap. De gekozen 'hofstructuur' biedt een passend kader met een verwijzing naar de historie.

Het bouwplan voor het St. Elisabeth is qua *functie* wel, maar qua *bouwwlak* niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om het bouwplan planologisch mogelijk te maken, is het bestemmingsplan 'Delden-Noord, herziening St. Elisabeth e.o.' opgesteld.

In het voorontwerp-bestemmingsplan is in het deel van het bouwwlak dat het dichtst bij de percelen van insprekers is gelegen, een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter opgenomen. In het deel van het bouwwlak dat wat verder weg is gelegen, is een maximale goothoogte van 9 meter en 12,5 meter opgenomen. Deze maximale goot- en bouwhoogten liggen enigszins hoger dan de maximale goot- en bouwhoogten van respectievelijk 6 en 10 meter die voor de (woon)bebouwing in de directe omgeving van het St. Elisabeth zijn opgenomen. De in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen maximale goot- en bouwhoogte liggen echter wel beduidend lager dan de maximale bouwhoogte van 25 meter zoals in het geldende

bestemmingsplan is opgenomen. Bovendien wordt het bouwvlak aanzienlijk verkleind ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

De in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen goot- en bouwhoogte worden, vanwege de ligging in het centrumgebied en mede in relatie tot de afstanden ten opzichte van omliggende bebouwing, ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Hoewel sprake is van een verhoging ten opzichte van de bestaande bebouwing op het noordelijke deel van het perceel, de zogenaamde laagbouw, is een maximaal toegestane bouwhoogte van 11 respectievelijk 12,5 meter niet hoog voor een centrumgebied. Bovendien wordt een maximale goothoogte voorgeschreven, waardoor de beleving van de bebouwing ook in positieve zin verandert. Ook is een aanzienlijke afstand aangehouden tot de woning van insprekers.

Ten tijde van het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan was het bouwplan echter nog niet geheel uitgekristalliseerd. Daarom is een marge aangehouden bij het bepalen van de maximale goot- en bouwhoogte. Inmiddels is het bouwplan verder uitgewerkt. De bouwhoogte van het bouwplan bedraagt 10,5 meter ter plaatse van het maatvoeringsvlak direct achter het perceel van insprekers. In het voorontwerp-bestemmingsplan is hier een maximale bouwhoogte van 11 meter toegestaan. Daarom wordt in dit maatvoeringsvlak de maximale bouwhoogte verlaagd van 11 meter naar 10,5 meter.

Net zoals bij het bepalen van de maximale goot- en bouwhoogte, is ook voor het bepalen van het bouwvlak enige marge aangehouden. Het noordoostelijk deel van het bouwvlak wordt door het bouwplan niet volledig benut. Daarom wordt de noordelijke bouwgrens, over een lengte van 35 meter, circa 7 meter worden teruggelegd. Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het uitzicht verandert, maar deze verandering niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De eventuele aanplant van een bomenrij achter het perceel van insprekers is een aangelegenheid van insprekers met initiatiefnemers van het plan. Tijdens de mondelinge toelichting door insprekers is door de gemeente aangeboden initiatiefnemers met insprekers in contact te brengen. Daarnaast is aangeboden dat de gemeente eventueel zou willen adviseren bij het bepalen van de boomsoort.

Gelet op het doel om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige invulling van de locatie is een aanvulling op de welstandsnota opgesteld, hetgeen het toetsingskader vormt voor toetsing van bouwaanvragen door welstand. In de aanvulling op de welstandsnota worden onder andere architectonische vormgeving, materiaalgebruik en kleurstelling geregeld. In het bouwplan dient aansluiting te worden gezocht bij de kleurstelling en materialisering van de (woon)bebouwing in de omgeving. De aanvulling op de welstandsnota wordt te zijner tijd, tegelijk met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Insprekers kunnen hier dan kennis van nemen en eventueel op reageren.

Niet wordt ontkend dat het bouwplan gevolgen kan hebben voor de woonbeleving. Echter de functie en de toegestane bouwmassa worden, mede in relatie tot de afstanden ten opzichte van omliggende bebouwing, ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Wat betreft de privacy kan worden aangegeven dat voor een centrumgebied sprake is een gebruikelijke goot- en bouwhoogte en een relatief grote maat tussen de woning en de nieuwbouw van het woonzorgcentrum. De genoemde verlaging van de maximale bouwhoogte en de aanpassing van het bouwvlak in het ontwerp-bestemmingsplan komen de woonbeleving van insprekers ten goede. De privacy van de insprekers wordt niet onevenredig geschaad.

De ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer vindt in de huidige situatie plaats via de Molenstraat en de Langestraat, waar tevens de parkeervoorzieningen zijn gelegen. In de nieuwe situatie blijft deze situatie grotendeels gehandhaafd. Het parkeren is met name

gesitueerd aan de noordzijde van het perceel (en achter het perceel van insprekers). Doordat er circa 70 cliënten minder worden gehuisvest, zullen er minder verkeersbewegingen plaatsvinden. Gezien de capaciteit van de omliggende wegen en het gegeven dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe invulling van het plangebied zal afnemen, is de verwachting dat onderhavige ontwikkeling geen knelpunten ten aanzien van verkeer en verkeersveiligheid oplevert, gerechtvaardigd. Het laden en lossen vindt op dezelfde locatie plaats als in de huidige situatie. Doordat er fors minder cliënten worden gehuisvest en door het nieuwe zorgconcept, waarbij in huis gekookt en gewassen wordt, zal er sprake zijn van een geringer aantal laad- en losbewegingen. Van extra overlast zal dan ook geen sprake zijn.

Het bouwverkeer wordt via de Molenstraat afgewikkeld. Het profiel van de Molenstraat is voldoende voor een goede en veilige afwikkeling van het bouwverkeer.

Met initiatiefnemers zijn afspraken gemaakt over de plaatsing van vuilcontainers. De vuilcontainers worden ondergronds geplaatst op de hoek van het (huidige) parkeerterrein en de Molenstraat. Een toename van geluidsoverlast als gevolg van de lediging van de vuilcontainers en stankoverlast voor insprekers wordt dan ook niet verwacht.

In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van kleine woonvormen. Door eenpersoonskamers en de modernste sanitaire voorzieningen aan te bieden, binnen een verzamelgebouw, wordt met het nieuwe ontwerp en inrichting voldaan aan de huidige kwaliteitseisen. Om het beeld van een te grote instelling te beperken kent het gebouw meerdere entrees. Hoe de verlichting van de entrees wordt vormgegeven is op dit moment nog niet bekend. Wel is uitgangspunt dat er sprake is van een bescheiden verlichting die overeenkomt met de verlichting van een reguliere woning. Derhalve wordt lichthinder niet verwacht.

In zoverre planschade wordt verwacht, staat het insprekers vrij om te zijner tijd bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen.

De inspraakreactie wordt deels overgenomen en leidt tot een verlaging van de maximaal toegestane bouwhoogte en het terugleggen van de bouwgrens.

2. H.A. Bakker en A.G. Schriemer, 't Kip 1, 7491 BA Delden

Weergave inspraakreactie

De nieuwbouw van het verpleeghuis komt in vergelijking met de huidige bebouwing veel dichterbij de woning toe, wordt het een bouwlaag hoger en strekt het zich veel breder uit. Insprekers menen hierdoor ernstig te worden geschaad. Dit geldt ten eerste in financieel opzicht, vanwege de waardevermindering van de woning. Er komt namelijk een groot bouwvolume voor de woning.

Ten tweede heeft de nieuwbouw gevolgen voor de woonbeleving. Het verandert van een vrij gelegen woning zonder inkijk (in de huidige situatie is een trappenhuis aanwezig) tot een woning met permanente inkijk in huis en tuin.

Mondelinge toelichting

De insprekers zijn uitgenodigd om de inspraakreactie mondeling toe te lichten. Op 11 maart 2013 hebben de heer Schriemer en mevrouw Bakker hun inspraakreactie toegelicht. Tijdens deze toelichting zijn geen nieuwe punten naar voren gebracht. Wel is gevraagd of de paaltjes in 't Kip gehandhaafd worden. Een verslag van deze mondelinge toelichting is in de bijlage opgenomen.

Gemeentelijke reactie

In de huidige situatie staat op het perceel van het St. Elisabeth bebouwing van substantiële omvang en hoogte. De omgeving van het St. Elisabeth kenmerkt zich echter door een straatprofiel met panden van één of twee bouwlagen met kap en relatief veel groen. In het stedenbouwkundig plan, en vervolgens het bouwplan, is daarom aansluiting gezocht bij deze Deldense schaal en maat. Daarnaast is in het stedenbouwkundig plan wat betreft de schaal van de bebouwing rekening gehouden met de aangrenzende en omliggende bebouwing. Dit heeft vanwege de ruimtelijk kwetsbare locatie en de belangen van omwonenden geleid tot een ontwerp bestaande uit maximaal twee bouwlagen met kap. De gekozen 'hofstructuur' biedt een passend kader met een verwijzing naar de historie.

Het bouwplan voor het St. Elisabeth is qua *functie* wel, maar qua *bouwvlak* niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om het bouwplan planologisch mogelijk te maken, is het bestemmingsplan 'Delden-Noord, herziening St. Elisabeth e.o.' opgesteld.

In het geval van insprekers wordt de bebouwing inderdaad dichterbij hun woning gesitueerd, maar is er een behoorlijke afstand aangehouden. De nieuwbouw kan op een afstand van minimaal 26 meter van de woning van insprekers worden gerealiseerd. Een afstand van 26 meter ten opzichte van de nieuwbouw wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het uitzicht verandert, maar deze verandering niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het gebied tussen de woning van insprekers blijft ingericht als groengebied, waarbij bestaande bomen en beplanting zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Hiervoor is door de gemeente met initiatiefnemers een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Daarnaast wordt de maximaal toegestane bouwhoogte, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, aanzienlijk verlaagd. Bovendien wordt een maximale goothoogte voorgeschreven, waardoor de beleving van de bebouwing ook verandert.

De in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen goot- en bouwhoogte worden, vanwege de ligging in het centrumgebied en mede in relatie tot de afstanden ten opzichte van omliggende bebouwing, ruimtelijk aanvaardbaar geacht. In het voorontwerp-bestemmingsplan is in het deel van het bouwvlak dat het dichtst bij de percelen van insprekers is gelegen, een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 9 en 12,5 meter opgenomen. Deze maximale goot- en bouwhoogte liggen enigszins hoger dan de maximale goot- en bouwhoogten van respectievelijk 6 en 10 meter die voor de (woon)bebouwing in de directe omgeving van het St. Elisabeth zijn opgenomen. De in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen maximale goot- en bouwhoogte liggen echter wel beduidend lager dan de maximale bouwhoogte van 25 meter, zoals in het geldende bestemmingsplan voor het perceel van het St. Elisabeth is opgenomen.

Ten tijde van het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan was het bouwplan echter nog niet geheel uitgekristalliseerd. Daarom is een marge aangehouden bij het bepalen van de maximale goot- en bouwhoogte. Inmiddels is het bouwplan verder uitgewerkt. Gelet op het uitgewerkte bouwplan wordt de maximale goothoogte van het betreffende maatvoeringsvlak verlaagd van 9 naar 6,5 meter. Voor een aantal accenten in de gevel, waarvan één aan de zijde van de woning van inspreker, wordt een maximale goothoogte van 9 meter toegestaan. Dit wordt op de verbeelding als zodanig aangegeven. De in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte, in het vlak aan de zijde van 't Kip, wordt gehandhaafd.

Niet wordt ontkend dat het bouwplan gevolgen kan hebben voor de woonbeleving. Echter de functie en de toegestane bouwmassa worden aanvaardbaar geacht, mede gelet op de

ligging in het centrumgebied en de aangehouden afstanden. Wat betreft de privacy kan worden aangegeven dat er voor een centrumgebied sprake is een gebruikelijke goot- en bouwhoogte en een relatief grote maat tussen de woning en de nieuwbouw van het woonzorgcentrum. De bovengenoemde verlaging van de maximale goothoogte in het ontwerp-bestemmingsplan komen de woonbeleving van insprekers ten goede. Bovendien wijzigt de bestemming van het perceel niet, uitsluitend de bouwmogelijkheden veranderen. Aan de zijde van insprekers zijn woon- en slaapkamers beoogd. Dit is vergelijkbaar met een reguliere woonfunctie. De privacy van de insprekers wordt niet onevenredig geschaad.

Het bouwverkeer wordt via de Molenstraat afgewikkeld. Het profiel van de Molenstraat is voldoende voor een goede en veilige afwikkeling van de het bouwverkeer. De paaltjes in 't Kip worden gehandhaafd. In het plan voor de inrichting van de buitenruimte is de gebruikelijke routing van een rouwstoet van de kerk naar de begraafplaats mogelijk. Wel wordt dit als aandachtspunt aan Twinta meegegeven.

In zoverre planschade wordt verwacht, staat het insprekers vrij om te zijner tijd bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen.

De inspraakreactie wordt deels overgenomen en leidt tot een verlaging van de maximaal toegestane goothoogte.

C. Ambtshalve aanpassingen

De volgende ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd:

Toelichting

- A.** De aspecten met betrekking tot archeologie en bodem worden geactualiseerd naar aanleiding van de instemming van de regio-archeoloog met het archeologisch onderzoek en de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek.
- B.** Het hoofdstuk Inspraak en overleg wordt geactualiseerd naar aanleiding van het inspraaktraject van het voorontwerp-bestemmingsplan.
- C.** In de toelichting wordt meerdere malen gesproken over een beeldkwaliteitsplan terwijl het een aanvulling op de welstandsnota betreft. Deze benaming wordt aangepast.

Regels

- A.** Artikel 2.1 van de wijze van meten wordt ten behoeve van de realisatie van een liftschacht als volgt aangepast:
“vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen, antennes, liftschachten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen”.
- B.** Artikel 2.2 van de wijze van meten wordt ter verduidelijking als volgt aangepast:
“vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, gemeten langs de gevel en met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen”.
- C.** Artikel 3.2 onder b wordt ter verduidelijking als volgt aangepast:
“De bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m”.
- D.** Artikel 3.3 wordt als volgt aangepast:
“Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2, sub b en c ten behoeve van:
 - a. Een bouwhoogte van andere bouwwerken, dan ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en openbare nutsvoorzieningen tot maximaal 6 m.
 - b. Een bouwhoogte van maximaal 2,2 m voor terreinafscheidingen.”

Verbeelding

- A.** Ten tijde van het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan was het bouwplan echter nog niet geheel uitgekristalliseerd. Daarom is een marge aangehouden bij het bepalen van de maximale goot- en bouwhoogte en het bouwvlak. Inmiddels is het bouwplan verder uitgewerkt. Gelet op het uitgewerkte bouwplan wordt de maximale bouwhoogte van de zuidelijk gelegen maatvoeringsvlakken ter plaatse van de ‘poorten’ naar het binnengebied aangepast van 11 naar 10,5 meter.

- B. Voor een accent in de gevel in het noordoostelijk gelegen maatvoeringsvlak wordt een maximale goothoogte van 8 m toegestaan. Dit wordt op de verbeelding als zodanig aangegeven.
- C. Voor een accent in de gevel in het noordwestelijk gelegen maatvoeringsvlak wordt een maximale goothoogte van 9 m toegestaan. Dit wordt op de verbeelding als zodanig aangegeven.

Overleg inspraakreactie familie Bakker / Schriemer

Datum vergadering:	11 maart 2013
Duur vergadering:	15:30 - 16:30 uur
Plaats vergadering:	Gemeentehuis Goor
Aanwezig:	J.E. Koetsier-Keizer, K. Lueks
Extern	mw. H.A. Bakker, dhr. A.G. Schriemer
Afwezig:	-
Verslaggeving:	J. Koetsier-Keizer
Bijlage(n):	
Kopie aan:	
Volgende vergadering:	

1. Opening

Mevrouw Lueks heet de heer Schriemer en mevrouw Bakker welkom en licht toe dat het gesprek bedoeld is om aanvullingen te kunnen geven op de inspraakreactie van de heer Schriemer en mevrouw Bakker.

2. Toelichting op de inspraakreactie

De heer Schriemer en mevrouw Bakker geven als toelichting op hun inspraakreactie aan dat zij tegen de opgenomen mogelijkheden in het bestemmingsplan zijn. Het gaat met name om de toegestane hoogte die aanzienlijk hoger is dan de huidige bouwmassa op de locatie en het feit dat er een groot en langgerekt gebouw komt met veel inkijk in hun woning en tuin. Ook het feit dat er dichterbij bij hun woning gebouwd mag worden, ervaren zij als ongewenst.

De insprekers hebben destijds de woning gekocht om het 'vrije' karakter. Dit vrije karakter raken zij kwijt, stellen zij, op het moment dat een gebouw van 12,5 meter hoogte met drie bouwlagen in plaats van de huidige één of twee lagen 13 meter dichterbij dan de huidige bouw voor hun woning komt te liggen. Het vrije karakter wordt verder beperkt door de aanwezigheid van re-activeringskamers in de bovenste laag van het gebouw.

De insprekers geven aan dat met name de inkijk in hun huis en op de zijtuin als een inbreuk op hun woongenot wordt ervaren. Ook stellen zij dat hun woning hierdoor in waarde zal verminderen, ook omdat het nieuwe gebouw als een langgerekt blok tegenover hun woning komt te liggen.

3. Gesprek Twinta

De insprekers geven aan dat bouwplan uitgaat van een lange gevel tegenover de voorzijde woning. Mevrouw Lueks vraagt of het aanplanten van bomen mogelijk een oplossing kan bieden voor de insprekers. Insprekers vinden het positief als er bomen (leilindes o.i.d.) geplant worden, maar geven ook aan dat het aanplanten van bomen de problemen niet oplost, aangezien deze in de winter hun blad verliezen.

Mevrouw Lueks vraagt of de insprekers andere mogelijkheden zien om tegemoet te komen aan de bezwaren. De insprekers geven aan dat zij beseffen dat het een maatschappelijk belangrijke ontwikkeling is. Ook de uitvoering in een klooster ervaren zij als passend. Voor hun eigen belang is het jammer dat het plan zo ligt. Een verschuiving van de gebouw is wenselijk. Ook is er nu geen beeld van de mate van inkijk in de woning vanuit het gebouw

van Twinta. Onderzoek hiernaar is wenselijk. Mevrouw Lueks bespreekt de suggesties met Twinta.

4. Verkeer

Mevrouw Bakker vraagt hoe de parkeersituatie wordt, hoe het bouwverkeer rijdt en of de paaltjes in 't Kip gehandhaafd blijven. Mevrouw Lueks licht toe dat er voldoende parkeerplaatsen op het terrein van Twinta worden aangelegd. Het gebouw kent daarom ook meerdere ingangen, waaronder aan de voorzijde (hoofdentree) en achterzijde (entree vanaf de parkeerplaats). Het bouwverkeer gaat over de Molenstraat. Hiervoor is een voorstel ingediend door Twinta. De paaltjes in het 't Kip blijven in principe gehandhaafd. Bij uitzondering kan er sprake zijn van een tijdelijke verwijdering van de paaltjes, maar dit is geen uitgangspunt.

5. Herinrichting openbare ruimte

Mevrouw Bakker geeft de suggestie om bij het groenplan ook rekening te houden met de routing van de rouwstoet. Met name aan de achterzijde van de kerk is winst te behalen, zo stelt zij. Mevrouw Lueks deelt de suggestie met Twinta.

6. Procedure

Mevrouw Lueks legt de vervolprocedure uit en geeft aan de insprekers een brief van het college kunnen verwachten waarin staat hoe met de reactie is omgegaan en hoe de vervolprocedure er uit ziet.

7. Afspraken

Mevrouw Lueks overlegt met Twinta over de volgende punten:

- Aanplant van bomen / groen in het groengebied voor de woning 't Kip 1;
- Het uitvoeren van een zichtlijnenstudie voor het perceel 't Kip 1 (wat is nu het uitzicht en wat wordt het uitzicht)
- De route van de rouwstoet van de kerk naar het kerkhof.

8. Sluiting

Mevrouw Lueks dankt de aanwezigen en sluit de bijeenkomst.

Toelichting inspraakreactie familie Schutte

Datum vergadering:	14 maart 2013
Duur vergadering:	9.00 - 10:00 uur
Plaats vergadering:	Gemeentehuis Goor
Aanwezig:	K. Lueks, J.E. Koetsier-Keizer,
Extern	mw. W.H.J. Schutte-Enserink, dhr. E.G.H. Schutte, dhr. M. Schutte
Afwezig:	-
Verslaglegging:	J.E. Koetsier-Keizer
Bijlage(n):	-
Kopie aan:	-
Volgende vergadering:	-

1. Opening

Mevrouw Lueks heet mevrouw Schutte-Enserink en de heren Schutte welkom en licht toe dat het gesprek bedoeld is om aanvullingen te kunnen geven op de inspraakreactie.

2. Toelichting op de inspraakreactie

De heer Schutte geeft aan dat zij het niet eens zijn met het plan van Twinta voor nieuwbouw. Gesteld wordt dat er sprake zal zijn van overlast, doordat het gebouw groter en hoger is dan het huidige gebouw dat direct achter de perceelgrens is gelegen. Ook is door de ligging van het nieuwe parkeerterrein en de nieuwe entree meer overlast te verwachten. Daarbij wordt verwezen naar hun inspraakreactie, die wat hun betreft leidend is ten aanzien van de bezwaarpunten.

Mevrouw Schutte geeft aan dat er nu slaapkamers aanwezig zijn met uitzicht op hun perceel, waar er in de nieuwe gebouw kantoren, therapieruimten en woonkamers mogelijk zijn. Dit tast hun privacy in grotere mate aan. Dit wordt versterkt doordat hun kavel lager ligt dan het perceel van Twinta. Ook vraagt zij zich af of er wel noodzaak is tot nieuwbouw gelet op de uitspraak dat er geen verzorgingsgebouwen meer nodig zouden zijn. Mevrouw Lueks geeft aan dat er wel degelijk noodzaak is voor een dergelijk gebouw, maar dat deze in capaciteit flink is teruggegaan ten opzichte van de huidige situatie.

3. Gesprek Twinta

Mevrouw Lueks vraagt of de insprekers mogelijkheden zien om tegemoet te komen aan de bezwaren. Mevrouw Schutte verwacht dat het maatschappelijk belang in dit geval (wederom) zwaarder weegt en dat dit ten koste gaat van haar situatie en belang. Met name de hoogte en massa is het probleem. Ook het rijden van de auto's van en naar de parkeerplaats verslechtert de situatie. Nu is er alleen sprake van incidentele logistiek (laden en lossen) en niet van bezoekers. Door de entree aan de achterzijde wordt er meer verkeer en dus meer overlast verwacht.

Mevrouw Lueks vraagt of het aanplanten van bomen door Twinta de situatie kan verbeteren. Mevrouw Schutte geeft aan dat het juist de situatie kan verslechteren, doordat er dan blad in de tuinen valt. Mevrouw Lueks biedt aan dat de gemeente kan adviseren ten aanzien van het type/soort boom die aangeplant zou kunnen worden. Deze suggestie wordt positief

ontvangen, maar de heer Schutte stelt daarop wel dat het bouwplan nu nog niet bekend is. Hierdoor is het dus niet duidelijk waar de ramen komen en inkijk te verwachten is. Daarmee kan nu nog niet in beeld gebracht worden waar de bomen moeten komen te staan. Mevrouw Lueks biedt aan om Twinta te vragen het inmiddels verder uitgewerkte bouwplan aan de familie toe te lichten. De familie wenst dit gesprek niet te laten plaatsvinden, voordat zij zelf een mening hebben kunnen vormen over het bouwplan (zoals het ter inzage wordt gelegd of gepresenteerd wordt tijdens een algemene bijeenkomst). Ook is een studie naar de zichtlijnen dan gewenst (wat is nu het uitzicht en wat wordt straks het uitzicht).

Mevrouw Lueks vraagt of er tegemoet gekomen kan worden aan de bezwaren van de familie indien de bouwhoogte 0,5 meter verlaagd wordt naar ongeveer 12 meter en de bouwgrens nabij hun perceel met ongeveer 7 meter wordt teruggelegd. Dit is een aangenomen minimale maat, omdat deze nog niet exact bekend is. De bedoeling is dat de lijn van het bouwvlak dan wel ook de nieuwe gevel betreft. De familie geeft aan dat het een tegemoetkoming is, maar deze onvoldoende is om hun bezwaren weg te nemen.

Door deze aanpassingen blijft nog steeds een hoog gebouw met grote massa mogelijk, met inkijk in de tuin en woning van de familie. Ook blijft de mogelijke parkeeroverlast bestaan.

Mevrouw Schutte meldt dat het wel wenselijk is dat de bestaande muur op de erfgrens gehandhaafd blijft. Mevrouw Lueks geeft aan dat de bestaande erfafscheidingen in principe gehandhaafd blijven, tenzij er tussen omwonenden en Twinta een andere afspraak wordt gemaakt.

4. Bouwverkeer

Mevrouw Schutte vraagt hoe het bouwverkeer gaat rijden. Mevrouw Lueks antwoordt door aan te geven dat de gemeente positief heeft besloten op het voorstel van Twinta ten aanzien van de verkeersafwikkeling via de Molenstraat. Eventuele schade als gevolg van het bouwverkeer of de bouwwerkzaamheden komen voor rekening van Twinta.

5. Procedure

Mevrouw Lueks legt de vervolprocedure uit en geeft aan de insprekers een brief van het college kunnen verwachten waarin staat hoe met de reactie is omgegaan en hoe de vervolprocedure er uit ziet. Waarschijnlijk zullen het bouwplan en het bestemmingsplan gelijktijdig in procedure worden gebracht.

6. Afspraken

Mevrouw Lueks stuurt het verslag van dit gesprek voor instemming aan de familie Schutte.

7. Sluiting

De heer Schutte sluit af door aan te geven dat de ingediende zienswijze voor hun leidend is en blijft, ondanks de genoemde tegemoetkomingen daar deze niet de bezwaren voldoende wegnemen.

Mevrouw Lueks dankt de aanwezigen en sluit de bijeenkomst.