

Nota van Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 'Knipsteeg 13-15'

Ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwplan
Knipsteeg 13-15

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Knipsteeg 13-15' en de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwplan Knipsteeg 13-15 hebben van woensdag 9 augustus tot en met dinsdag 19 september 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. In deze Nota van Zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De volgende stap betreft de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarom is in deze nota aangegeven of en op welke wijze aanpassingen zijn verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

Hoorzitting

De indieners van zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting. Deze heeft op 7 november plaatsgevonden. Een verslag van deze hoorzitting is als bijlage bijgevoegd bij deze zienswijzennota.

Zienswijzen

Zienswijze 1. Bewoners Hazewindhondstraat 15

Na bestudering van het ontwerp bestemmingsplan en de bijlagen, alsmede de omgevingsvergunning hebben reclamanten de volgende zienswijzen:

- a. Reclamanten hebben bezwaar tegen het voorgenomen besluit om een gedeelte van het plangebied te bebouwen met een volgens hen, met name aan de Knipsteeg- zijde van het te realiseren complex, groot en dominant gebouw, dat niet aansluit op de bestaande bebouwing. Door dit bouwvoornemen, stellen reclamanten dat het aanzicht en wooncomfort van de huidige omgeving permanent negatief wordt aangetast.

Reactie gemeente:

Het plangebied ligt binnen de vesting van Gorinchem op de hoek van de Struisvogelstraat en de Knipsteeg. Langs de Struisvogelstraat is de schaal en maat van de bebouwing statig en groot. De Knipsteeg is een verbindingssteeg tussen de Krijtstraat en de Struisvogelstraat en wordt gekenmerkt door minder prominente, kleinschaligere en tweedelijns bebouwing.

Het plangebied ligt direct aan de achterzijde van de voormalige V&D. In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied een leegstaande horecagelegenheid, bestaande uit een café en een feestzaal. De bebouwing van het café betreft een hoekpand van twee bouwlagen met kap. De feestzaal ligt aan de Knipsteeg en heeft één bouwlaag met kap.

Met het plan wordt de bestaande hoekbebouwing in het plangebied gerenoveerd en in oude luister hersteld. In de steeg wordt de bebouwing van de voormalige feestzaal gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een bouwblok van twee bouwlagen met een kap gerealiseerd.

In de Knipsteeg is de huidige situatie van dien aard dat er reeds sprake is van een steeg met een relatief groot aantal woningen, die zowel met hun gezicht als ontsluiting volledig op de steeg zijn

gericht. Een aantal van deze woningen bestaan, net als voorliggend bouwplan, uit twee bouwlagen met kap. Dit rechtvaardigt de maat en schaal van de voorkant oriëntatie van de nieuwe bebouwing. Het bouwplan heeft een kleinere schaal dan de panden aan de Struisvogelstraat en sluit goed aan bij de naastgelegen bebouwing van twee bouwlagen met een kap. In de toelichting van het bestemmingsplan hebben wij de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- b. Reclamanten achten de illustraties van de huidige en de toekomstige situatie misleidend.

Reactie Gemeente:

De regels en verbeelding van het bestemmingsplan geven de maximale reikwijdte van het bestemmingsplan weer. Regels en verbeelding bieden een kader wat betreft het programma en de toegelaten bouwmassa en –hoogte. In de toelichting is een zo volledig mogelijk beeld gegeven hoe de mogelijkheden van het bestemmingsplan er in beeld uitzien. De artist impressions geven een beeld van de huidige en de toekomstige bebouwing in het plangebied. Wat betreft de toekomstige bebouwing betreft dit echter een inrichtingssuggestie op basis van de mogelijkheden van het bestemmingsplan, waarbij de bestaande bebouwing grotendeels is weggelaten. Van een misleidend beeld van de toekomstige bebouwing is echter geen sprake.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- c. Ook de omschrijving van de Knipsteeg als een wat bredere steeg vinden reclamanten van misleidende aard.

Reactie gemeente:

Stegen hebben vaak een breedte van slechts enkele meters. Aangezien de Knipsteeg ter plaatse van het bouwplan een breedte heeft van variërend circa 3.20 meter tot circa 3.70 meter hebben wij de Knipsteeg aangeduid als een 'wat bredere steeg'. Betreffende zinssnede is uitsluitend ter vergelijking en zeker niet misleidend bedoeld.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- d. Reclamanten geven muziekles aan huis en verwachten een aanmerkelijke toename van de kansen op klachten over deze lessen als de plannen daadwerkelijk worden gerealiseerd. Reclamanten achten daarom de schaal van het te realiseren complex, aan met name de Knipsteeg-zijde, als bezwaarlijk.

Reactie gemeente:

In milieutermen veroorzaken woningen geen hinder; woningen zijn juist hindergevoelig. Dit geldt voor zowel de nieuwe woningen als de woning van reclamanten. De toevoeging van extra woningen levert geen hinder op. Voor het overige komen de mogelijk gemaakte functies (op de begane grond van het plangebied) voort uit het geldende bestemmingsplan. Deze kunnen ook nu al gerealiseerd worden. Dit is te verklaren vanwege het feit dat het plangebied en haar omgeving gezien de in de omgeving aanwezige functies deel uitmaakt van een gemengd gebied. Er is sprake van een menging van centrumfuncties met gevoelige functies als wonen. Dat is in lijn met het geldende

bestemmingsplan en wordt voortgezet in voorliggend bestemmingsplan. Dat hinder veroorzakende functies in het centrum af en toe belastend zijn voor hindergevoelige functies als wonen, is een feit, maar de toevoeging van wonen draagt hier dus niet aan bij.

De muzieklessen die reclamanten geven, dienen te voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Aangezien het pand van reclamanten grenst aan bestaande woningen, worden de activiteiten van reclamanten momenteel ook al beperkt c.q. moet reclamant nu ook met de aanpalende woonfunctie rekening houden. Hierdoor zijn de nieuwe woningen en de bestaande mogelijkheden die op de grond centrumfuncties uit te oefenen goed verenigbaar met de aanwezige centrumfuncties in de omgeving.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- e. Reclamanten geven aan dat de huidige parkeerdruk reeds enorm is. De realisering van dit plan zal de druk alleen maar groter maken. De parkeergarage is vanuit kostentechnisch oogpunt geen reële optie om de parkeerbehoefte op te vangen. Het beschikbaar stellen van twee scooters in een inpandige fietsenstalling doet daar volgens reclamanten niet aan af.

Reactie gemeente:

Bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid hoeft in beginsel alleen rekening gehouden te worden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Het kan niet zo zijn dat initiatiefnemers ook de bestaande problemen in een gebied moeten oplossen. Uit de parkeerbalans volgt dat er in de bestaande situatie (horeca) een behoefte is aan 18 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie (wonen) is de behoefte 21 parkeerplaatsen. Wanneer wij echter kijken naar de aanwezigheidspercentages, dan zien wij dat voorliggend plan een parkeerdruk heeft die verschilt tussen de verschillende dagen en tijdstippen. Waar op zaterdagavond en de koopavond de parkeerdruk nagenoeg gelijk blijft, neemt op werkdagen de parkeerdruk toe als gevolg van de ontwikkeling van het plan. Op werkdagen neemt de parkeerdruk 's nachts het meest toe met een behoefte aan 20 parkeerplaatsen. Parkeeronderzoek heeft aangetoond, dat de toename van de parkeerdruk die de ontwikkeling met zich mee brengt niet in de straten direct rondom het plangebied kan worden opgevangen. Uit het parkeeronderzoek van september 2017 blijkt echter dat de bezettingsgraad van de parkeercapaciteit in de totale benedenstad maximaal 71% bedraagt. Dit onderzoek toont aan dat gelet op de centrale ligging van het plangebied in de benedenstad, op een te belopen afstand van het plangebied geparkeerd kan worden. De parkeertellingen tonen immers aan, dat op diverse straten, zoals de Kanselpoortweg, Oude Lombardstraat en Haarstraat diverse parkeerplaatsen vrij zijn. Daarnaast zijn op de parkeerterreinen Bagijnenwal en Paardenwater ruim voldoende parkeerplaatsen vrij om de parkeervraag op te vangen. Tevens kan er tussen 17:00 uur (donderdag 20:00 uur) en 8:00 uur gratis geparkeerd worden in de parkeergarage Kazerneplein, die op circa 100m van het plangebied ligt. Vanwege het feit dat voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is, is verdere borging niet noodzakelijk.

Conclusie:

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze wordt paragraaf 3.6 van de bestemmingsplantoelichting aangevuld en wordt het parkeeronderzoek als bijlage toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.

- f. Reclamanten achten het bezonningsonderzoek onvolledig aangezien niet een onderzoeksdatum in de buurt van 21 december is gekeken. Juist rond die datum verwachten reclamanten dat zij helemaal geen zon meer hebben in hun tuin.

Reactie gemeente:

Wij hebben de onderzoeksdatum 21 december toegevoegd aan het bezonningsonderzoek. In september treed rond 11 uur een verslechtering op van de bezonning. De situatie per 21 december is een meer uitzonderlijke situatie, het betreft de kortste dag met de minste zon, welke dus maar 1 maal per jaar voorkomt. Op deze dag is er nagenoeg geen verschil tussen de huidige en de toekomstige situatie.

De vermindering aan bezonning is niet zodanig dat reclamanten als gevolg van de toegestane bouwmassa een onevenredige aantasting van hun woon- en leefklimaat zullen ondervinden. Dit geldt zeker als wij in aanmerking nemen dat het plangebied in stedelijk gebied ligt.

Gelet op het voorstaande zien wij geen aanleiding voor het oordeel dat de afname van de bezonning als gevolg van het plan zodanig zal zijn, dat wij bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan zijn gemoeid.

Conclusie:

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is het bezonningsonderzoek aangevuld met de resultaten voor 21 december 2017. In paragraaf 3.7.2. van de bestemmingsplantoelichting is melding gemaakt van het feit dat het onderzoek ook voor datum 21 december is uitgevoerd. Het aangevulde bezonningsonderzoek is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

g. Ook achten reclamanten de afname van daglichttoetreding bezwaarlijk.

Reactie gemeente:

De afname van daglichttoetreding is berekend voor de panden ten noorden van de geplande bebouwing die op de Knipsteeg georiënteerd zijn. De woning van reclamanten is niet op de Knipsteeg georiënteerd en heeft aan de kant van de Knipsteeg geen raamopeningen. Hierdoor verslechtert de daglichttoetreding van reclamanten niet.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

h. Daarnaast willen reclamanten wijzen op het privacy-aspect. Nergens in het bestemmingsplan wordt daarover gerept. Nu kunnen er twee gezinnen in de tuin van reclamanten kijken. Na de realisatie van de nieuwbouw zijn dat waarschijnlijk 13 gezinnen. Hierdoor zal het woongenot van reclamanten verminderen.

Reactie gemeente:

Het bouwplan zal voor reclamanten leiden tot enig verlies van privacy. In het kader van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening spelen privaatrechtelijke aspecten in beginsel geen rol, aangezien deze zijn voorbehouden aan de burgerlijke rechter. Dit kan echter anders zijn indien sprake is van een zogenoemde evidente privaatrechtelijke belemmering. Nu er tussen het perceel van appellanten en het bouwplan een openbare steeg ligt, is er geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Wij zijn van mening dat geen sprake is van een zodanige aantasting van de privacy van reclamanten dat wij hieraan in redelijkheid een doorslaggevend gewicht hadden moeten toekennen.

Aantasting van privacy is wel een criterium bij de beoordeling van planschade. Indien reclamant van mening is schade te lijden als gevolg van het bestemmingsplan, staat het hem/haar vrij een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeenteraad, op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een planschadeverzoek kan worden ingediend nadat het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 2. Bewoners Knipsteeg 11 en Knipsteeg 12

De bewoners van de Knipsteeg 11 en 12 hebben beide afzonderlijk een zienswijze ingebracht, die voor een deel overeen komt. Het gelijklopende deel van beide zienswijzen komt als eerste aan de orde, waarna per zienswijze op de onderscheidende delen wordt ingegaan.

Algemeen deel ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan

Reclamanten menen dat de bouwhoogte van de appartementen aan de Knipsteeg niet hoger dan twee bouwlagen mag zijn. Hierdoor is het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure niet opportuun en kan de ontwikkeling van maximaal 13 appartementen binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Binnenstad e.o.' worden gerealiseerd, hetgeen onderstaand onderbouwd wordt.

- a. De verhoogde bebouwing aan de Knipsteeg maakt een inbreuk op de bestaande bebouwing en structuren en vormt qua goot- en bebouwingshoogte een wezenlijke wijziging van de uitstraling van de Knipsteeg. De Knipsteeg zal door de nieuwe bebouwing met drie bouwlagen een heel somber karakter krijgen. Een overgroot deel van de bezonning en lichtinval zal door de grote bouwmassa worden weggenomen. De Knipsteeg is daadwerkelijk een steeg, die voor de leefbaarheid van de bewoners een open karakter dient te behouden. Door de bouwmassa die in dit ontwerp bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, komt de leefbaarheid van de Knipsteeg ernstig in het gedrang.

Reactie gemeente:

Het plangebied ligt binnen de vesting van Gorinchem op de hoek van de Struisvogelstraat en de Knipsteeg. Langs de Struisvogelstraat is de schaal en maat van de bebouwing statig en groot. De Knipsteeg is een verbindingssteeg tussen de Krijtstraat en de Struisvogelstraat en wordt gekenmerkt door minder prominente, kleinschaligere en tweedelijns bebouwing.

Het plangebied direct aan de achterzijde van de voormalige V&D. In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied een leegstaande horecagelegenheid, bestaande uit een café en een feestzaal. De bebouwing van het café betreft een hoekpand van twee bouwlagen met kap. De feestzaal ligt aan de Knipsteeg en heeft aan de straatzijde één bouwlaag met kap. Het achterliggende deel van de feestzaal heeft één bouwlaag. Dit zal tekstueel in de bestemmingsplantoelichting worden aangepast. Met het plan wordt de bestaande hoekbebouwing in het plangebied gerenoveerd en in oude luister hersteld. In de steeg wordt de bebouwing van de voormalige feestzaal gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een bouwblok van twee bouwlagen met een kap gerealiseerd.

In de Knipsteeg is de huidige situatie van dien aard dat er reeds sprake is van een steeg met een relatief groot aantal woningen, die zowel met hun gezicht als ontsluiting volledig op de steeg zijn gericht. Een aantal van deze woningen bestaan, net als voorliggend bouwplan, uit twee bouwlagen met kap. Dit rechtvaardigt de maat en schaal van de voorkant oriëntatie van de nieuwe bebouwing. Het bouwplan heeft een kleinere schaal dan de panden aan de Struisvogelstraat en sluit goed aan bij de naastgelegen bebouwing van twee bouwlagen met een kap. In de toelichting van het bestemmingsplan hebben wij de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan, in zoverre dat in de bestemmingsplantoelichting wordt aangegeven dat het achterliggende deel van de feestzaal slechts één bouwlaag heeft.

b. Voorliggend bestemmings- en bouwplan voldoet niet aan de in het bestemmingsplan Binnenstad e.o. gestelde kaders betreffende een differentiatie van goot- en bouwhoogten ter ondersteuning van het geschakeerde bebouwingskarakter van de straatgevels. Naast de hoofdvorm van de bouwmassa's is ook de detaillering en het bouw materiaal van de panden van belang, daarbij wordt met name gedacht aan: (pannen)kappen, overkragende goten en kleinschalige raamindelingen. In relatie tot voorliggende plannen kunnen verder de volgende uitgangspunten worden genoemd:

- Het behoud van de aanwezige voorgevelrooilijnen;
- Het behoud van de stedenbouwkundige structuur met de samenstellende bebouwing naar het aantal bouwlagen en de aanwezige bouwhoogte accenten;
- De bescherming van de architectonische samenhang van de diverse bebouwingscomplexen;
- Het behoud van de aanwezige detaillering van gevels, erkers, raamindelingen en goten.

Het plan aan de Knipsteeg is een inbreuk op deze uitgangspunten.

Reactie gemeente:

Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Wij kunnen op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen.

Mede gelet op onze reactie op het gestelde onder a., zijn wij van mening dat voorliggend bestemmingsplan/bouwplan geen inbreuk maakt op de door reclamant aangedragen uitgangspunten uit het bestemmingsplan 'Binnenstad e.o.'. zo blijft de aanwezige voorgevelrooilijn van de bebouwing behouden en het bouwblok van twee bouwlagen met kap sluit qua maat en schaal goed aan op de bestaande bebouwing waardoor de stedenbouwkundige structuur behouden blijft en er geen afbreuk wordt gedaan aan de architectonische samenhang tussen de aanwezige bebouwing.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

c. De woonvisie geeft aan dat er al een omvangrijke voorraad goedkope huur- en koopwoningen in Gorinchem zijn. Er wordt volgens reclamant geen enkele onderbouwing gegeven waarom het aantal kleine en goedkope huurwoningen moeten worden uitgebreid door wijziging van het thans voorliggende bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Uit de Regionale Woonvisie blijkt dat de woonmilieu van de binnenstad elders in de regio nagenoeg afwezig is. Waar in andere gemeenten de focus ligt op het zo goed mogelijk bedienen van de huidige bewoners en het aantrekken van nieuwkomers die geïnteresseerd zijn in landelijk wonen, ligt de focus voor Gorinchem op het aantrekken van meer stedelijk georiënteerde doelgroepen. Starters zijn in Gorinchem dan ook een belangrijke doelgroep. Wij willen de woonfunctie in de binnenstad versterken door toevoeging van woningen. Het unieke woonmilieu in de binnenstad is immers schaars in de regio (er zijn meer uitbreidingswijken dan stadscentra). De recent in de binnenstad ontwikkelde locaties zijn vaak snel verkocht of verhuurd. Vooral voor enkele specifieke leefstijlen, zoals de Mentalitygroep 'Postmaterialisten' is dit milieu uniek.

De doelgroep voor dit project zijn jongeren en starters. Voor deze doelgroep is het centrum doorgaans een aantrekkelijk woonmilieu.

Met de bouw van huurwoningen in het plangebied wordt tegemoetgekomen aan het in de Woonagenda 2.0 geconstateerde tekort aan huurwoningen in Gorinchem.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- d. Op geen enkele wijze is volgens reclamanten in het bestemmingsplan Knipsteeg 13-15 aandacht besteed aan de redelijke eisen van welstand en in het bijzonder de stedenbouwkundige invulling van dit plan in de betreffende steeg. De welstandsnota Gorinchem is niet op de juiste wijze toegepast dan wel is de ruimtelijke kwaliteit in samenhang met de directe omgeving onvoldoende beoordeeld.

Reactie gemeente:

In een bestemmingsplan wordt aan gronden een bestemming gegeven en voorts worden de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden aangegeven. Dit is een ander toetsingskader dan het toetsingskader van de welstandsnota. De vraag of een bouwplan, aan de hand van criteria uit de welstandsnota, voldoet aan de redelijke eisen van welstand wordt beantwoordt in het kader van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning.

Op 3 januari 2017 heeft de welstandscommissie overigens al beoordeeld dat 'het uiterlijk en de plaatsing van het bouwplan, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, mits materiaalmonsters ter goedkeuring overgelegd worden. Dit is beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota.

Reclamanten hebben geen advies overgelegd van een deskundig te achten persoon of instantie dan wel gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria, waardoor wij aan het advies van de welstandscommissie doorslaggevende betekenis toekennen.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- e. Naast de overige ontwikkelingen in de Struisvogelstraat, waarbij bestaande panden geschikt worden gemaakt voor woningen, zorgt voorliggende ontwikkeling volgens reclamanten voor een enorme parkeerdruk. Volgens het voorliggende bestemmingsplan kan de parkeerdrukverhoging worden opgevangen in de parkeergarage. Deze opvang in de parkeergarage is echter niet planologisch geregeld of geborgd. Zonder publiekrechtelijke borging neemt de parkeerdruk zodanig toe, dat dit niet past binnen het algemene beleid ten aanzien van het algemene beleid ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen, dat er van uitgaat dat een plan in voldoende parkeerbehoefte voorziet.

Reactie gemeente:

Bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid hoeft in beginsel alleen rekening gehouden te worden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Het kan niet zo zijn dat initiatiefnemers ook de bestaande problemen in een gebied moeten oplossen. Uit de parkeerbalans volgt dat er in de bestaande situatie (horeca) een behoefte is aan 18 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie (wonen) is de behoefte 21 parkeerplaatsen. Wanneer wij echter kijken naar de aanwezigheidspercentages, dan zien wij dat voorliggend plan een parkeerdruk heeft die verschilt tussen de verschillende dagen en tijdstippen. Waar op zaterdagavond en de koopavond de parkeerdruk nagenoeg gelijk blijft, neemt op werkdagen de parkeerdruk toe als gevolg van de ontwikkeling van het plan. Op werkdagen neemt de parkeerdruk 's nachts het meest toe met een behoefte aan 20 parkeerplaatsen. Parkeeronderzoek heeft aangetoond, dat de toename van de parkeerdruk die de ontwikkeling met zich mee brengt niet in de straten direct rondom het plangebied kan worden opgevangen. Uit het parkeeronderzoek van

september 2017 blijkt echter dat de bezettingsgraad van de parkeercapaciteit in de totale benedenstad maximaal 71% bedraagt. Dit onderzoek toont aan dat gelet op de centrale ligging van het plangebied in de benedenstad, op een te belopen afstand van het plangebied geparkeerd kan worden. De parkeertellingen tonen immers aan, dat op diverse straten, zoals de Kanselpoortweg, Oude Lombardstraat en Haarstraat diverse parkeerplaatsen vrij zijn. Daarnaast zijn op de parkeerterreinen Bagijnenwal en Paardenwater ruim voldoende parkeerplaatsen vrij om de parkeervraag op te vangen. Tevens kan er tussen 17:00 uur (donderdag 20:00 uur) en 8:00 uur gratis geparkeerd worden in de parkeergarage Kazerneplein, die op circa 100m van het plangebied ligt. Vanwege het feit dat voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is, is verdere borging niet noodzakelijk.

Conclusie:

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze wordt paragraaf 3.6 van de bestemmingsplantoelichting aangevuld en wordt het parkeeronderzoek als bijlage toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. Het parkeeronderzoek is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

- f. Reclamanten wijzen op een discrepantie tussen de conclusies van het woningmarktonderzoek uit 2012 en hetgeen in het voorontwerp bestemmingsplan wordt verondersteld ten aanzien van de actuele behoefte. In het bestemmingsplan wordt niet onderbouwd waarom voorliggende procedure is gestart teneinde de 16 appartementen mogelijk te maken.

Reactie gemeente:

De conclusies uit het woningmarktonderzoek 2012 zijn niet meer actueel. Uit het actuele woningmarktonderzoek gemeente Gorinchem uit 2016 blijkt onder andere dat er een grote vraag is naar stedelijke woonmilieus en worden volop kansen gezien voor herstructurering en transformatie. Door te kiezen voor inbreidingsplanologie, geheel in lijn met het gedachtegoed van de Ladder voor duurzame verstedelijking, kunnen vrijkomende panden opnieuw ingevuld en aangepast worden. Wij willen als gemeente doorgroeien naar 40.000 inwoners. Een aantal dat past bij de menselijke maat en dat nodig is als basis voor de voorzieningen die passen bij de regionale (zorg)functie van Gorinchem. Om het groeiperspectief te realiseren zijn extra woningen nodig. De historische vesting met een nog complete vestingwal maakt Gorinchem uniek. Historische steden, zoals Gorinchem zijn trekkers qua bevolking. Gorinchem trekt al lange tijd jongeren aan vanuit de regio. Het huidige woningbouwprogramma in Hoog Dalem, Mollenburg en de Lingewijk sluit goed aan naar de vraag naar suburbaan wonen, maar niet bij de vraag naar stedelijk wonen. Voorliggend plan voorziet wel in deze vraag.

Conclusie:

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze wordt in de toelichting van het plan verwezen naar het woningmarktonderzoek gemeente Gorinchem 2016.

- g. De Knipsteeg wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing hetgeen het open en lichte karakter van deze steeg kenmerkt. De mogelijkheden tot bebouwing in voorliggend ontwerp bestemmingsplan maken een grootschalige bebouwing mogelijk door een verdubbeling van het bouwvolume. Dit is in strijd met het algemene karakter van het conserverende bestemmingsplan Binnenstad e.o.

Reactie gemeente:

Zoals eerder gesteld kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. Op grond van een concreet bouwplan en na afweging van alle betrokken belangen zijn wij voornemens een andere bestemmingen en planregels voor de gronden vaststellen. Zoals gesteld onder a. en b. zijn wij van mening dat voorliggend bestemmingsplan/bouwplan geen inbreuk maakt op de uitgangspunten uit het bestemmingsplan 'Binnenstad e.o.'.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- h. Reclamant stelt dat de gemeente heeft aangegeven dat het plan op deze wijze moet worden uitgevoerd, omdat het plan volgens de ontwikkelaar anders economisch niet uitvoerbaar is. De financiële opbrengsten van de ontwikkelaar behoeven echter geen leidraad te zijn om van het huidige bestemmingsplan af te wijken. Op geen enkele wijze wordt duidelijk gemaakt door de gemeente dat de belangen van de omwonenden worden meegewogen. Op het moment dat deze belangen wel zouden meewegen, zou de gemeente tot de conclusie moeten komen dat het bouwplan aangepast moet worden naar 13 appartementen en de derde laag van de Knipsteeg niet mogelijk zou moeten zijn.

Reactie gemeente:

Wij hebben het initiatief van de ontwikkelaar beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening en geoordeeld dat met het plan een goede toevoeging wordt gedaan aan de binnenstad. Wij vinden het initiatief, zoals dit is vertaald in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan, op zich zelf en in relatie met zijn omgeving passend. Hoewel in een bestemmingsplan de financiële haalbaarheid wel moet worden aangetoond en daarmee van belang is, is de exploitatie van de ontwikkelaar hierbij niet leidend geweest.

In de toelichting van het bestemmingsplan hebben wij de haalbaarheid van het plan aangetoond. Wij hebben daarbij de belangen van reclamanten wel degelijk beoordeeld. De belangen van reclamanten zijn echter niet doorslaggevend geweest voor de wijze van uitvoering van het plan.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 2a. bewoners Knipsteeg 11

De bewoners van de Knipsteeg 11 hebben de volgende aanvullende zienswijzen.

- i. De plaatsing van een derde bouwlaag zorgt er volgens reclamant voor dat er een aanzienlijke afname is van de daglichttoetreding in een verblijfsgebied (i.c. slaapkamer) van hun woning. Reclamanten stellen dat dat op grond van het Bouwbesluit niet is toegestaan.

Reactie gemeente:

Ingevolge het Bouwbesluit blijven daglichtopeningen in een uitwendige scheidingsconstructie, die op een loodrecht op het projectievlak van de openingen gemeten afstand van minder dan 2 meter vanaf de perceelsgrens liggen, buiten beschouwing bij het bepalen van de equivalente daglichtoppervlakte. Dit houdt echter niet in dat geen uitgebreide belangenafweging is gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkelaar heeft, mede omwille van de dakkapel, het bouwplan aangepast. Deze aanpassing heeft tot gevolg gehad dat er meer ruimte is ontstaan tussen de

dakkapel en de beoogde nieuwbouw. Door afstand te laten tot de dakkapel zal er toch veel daglicht op deze ramen vallen. Vooral doordat deze dakkapel zelf al op goothoogte begint, ligt de verticale belemmering ten gevolge van de nieuwbouw zelfs onder de 20 graden, wat in de berekening van de horizontale belemmering als ondergrens wordt gehanteerd. Het daglichthinderonderzoek is hierop aangepast. Gelet op de functie van het verblijfsgebied vinden wij de vermindering van daglicht geen zodanige onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamanten, dat wij bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan zijn gemoeid.

Conclusie:

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is het daglichtonderzoek aangepast. Het aangepaste daglichtonderzoek is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

- j. De bezonning van het dakterras wordt wel degelijk ingrijpend beperkt door het mogelijk maken van een derde bouwlaag. Uit het onderzoek blijkt op geen enkele wijze dat de gevolgen minimaal zijn. Dit temeer daar 21 december niet mee is genomen in de beoordeling, terwijl dan het gebouw alle zon wegneemt. Daarnaast is het bezonningsonderzoek in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerd. De gemeente zou op zijn minst een eigen onderzoek moeten laten verrichten.

Reactie gemeente:

Wij hebben de onderzoeksdatum 21 december toegevoegd aan het bezonningsonderzoek. Het bezonningsonderzoek toont aan dat de nieuwbouw ervoor zorgt dat de zon wordt weggenomen. Daarbij merken wij echter op dat ook de bestaande bebouwing de zon al wegneemt (alleen in het voorjaar en in de zomer is er op een gedeelte van het terras zon).

Wanneer wij in aanmerking nemen dat het plangebied in stedelijk gebied ligt, menen wij dat de afname van de bezonning als gevolg van het plan niet een zodanige onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamanten zal zijn, dat wij bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan zijn gemoeid.

Het bezonningsonderzoek is uitgevoerd in opdracht van de ontwikkelaar door een onafhankelijke deskundige, die een objectief onderzoek heeft uitgevoerd. Reclamanten hebben geen advies overgelegd van een deskundig te achten persoon of instantie dan wel gemotiveerd aangevoerd waarom waaruit blijkt dat de het bezonningsonderzoek niet objectief is. Wij hebben geen grond om aan de deskundigheid van de opsteller te twijfelen.

Conclusie:

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is het bezonningsonderzoek aangevuld met de resultaten voor 21 december 2017. In paragraaf 3.7.2. van de bestemmingsplantoelichting is melding gemaakt van het feit dat het onderzoek ook voor datum 21 december is uitgevoerd. Het aangevulde bezonningsonderzoek is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

- k. Op de bovenste verdieping wordt een raampartij ter plaatse van de galerij toegepast met helder glas, waardoor rechtstreeks uitzicht aanwezig is op het perceel van reclamanten. Dit is volgens het burennrecht in ieder geval niet mogelijk en dit helder glas zal moeten verdwijnen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan schrijft geen materiaaltypen voor, maar geeft de maximale reikwijdte van de ontwikkeling aan. Uit de oorspronkelijke bouwaanvraag volgt dat de betreffende raampartij wordt uitgevoerd met helder glas. Dit wordt aangepast, zodanig dat ondoorzichtig glas wordt toegepast.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

- I. De afwerking van muur en dakisolatie als gevolg van het verwijderen van een bouwmuur is niet voorzien. Daar zullen goede afspraken over gemaakt moeten worden.

Reactie gemeente:

De gevolgen van de sloop moeten in het kader van de sloopmelding worden beoordeeld. Deze melding moet nog door de ontwikkelaar worden ingediend. Dit heeft echter geen relatie met het bestemmingsplan.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- m. Reclamanten vrezen dat door het toenemende aantal bewoners het aantal verkeersbewegingen zal toenemen en als gevolg daarvan ook het aantal blokkades in de straat i.v.m. laden en lossen. Vanuit veiligheidsoogpunt levert dit een onaanvaardbaar risico op, omdat hulpdiensten de steeg niet meer in kunnen.

Reactie gemeente:

Ter plaatse geldt geen stopverbod, maar wel een parkeerverbod. Dat automobilisten gedurende korte tijd de weg blokkeren hoort bij het verblijfsklimaat van de binnenstad. Aangezien de Knipsteeg geen ontsluitende functie heeft, verwachten wij geen onacceptabele problemen.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 2b. Bewoners Knipsteeg 12

De bewoners van de Knipsteeg 12 hebben de volgende aanvullende zienswijzen.

- n. Reclamant geeft aan dat uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de zon volledig wordt weggenomen van de straat- en zijgevel van de woning. Op basis van een rapport van de adviseur van de ontwikkelaar stelt de gemeente, dat tussen de huidige situatie en de nieuwe situatie een miniem verschil zit, zonder aan te tonen aan welke eisen voor bezonning moet worden voldaan en of aan deze eisen wordt voldaan. Reclamanten geven aan dat de optredende effecten op de bezonning in het plangebied in navolging van de Raad van State moeten worden getoetst aan de TNO-normen.

Reactie gemeente:

Wij hebben de onderzoeksdatum 21 december toegevoegd aan het bezonningsonderzoek. Ten aanzien van bezonning voor bebouwing bestaan geen wettelijke normen en eisen.

Het bezonningsonderzoek toont aan dat de nieuwbouw ervoor zorgt dat de zon wordt weggenomen, maar dat dat ook in de huidige situatie al het geval is

Wanneer wij in aanmerking nemen dat het plangebied in stedelijk gebied ligt, menen wij dat de afname van de bezonning als gevolg van het plan niet een zodanige onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant zal zijn, dat wij bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan zijn gemoeid.

Het bezonningsonderzoek is uitgevoerd in opdracht van de ontwikkelaar door een onafhankelijke deskundige, die een objectief onderzoek heeft uitgevoerd. Reclamant heeft geen advies overgelegd van een deskundig te achten persoon of instantie dan wel gemotiveerd aangevoerd waarom waaruit blijkt dat de het bezonningsonderzoek niet objectief is. Wij hebben geen grond om aan de deskundigheid van de opsteller te twijfelen.

Conclusie:

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is het bezonningsonderzoek aangevuld met de resultaten voor 21 december 2017. Het aangepaste bezonningsonderzoek is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

- o. Reclamant vreest dat door het toenemende aantal bewoners het aantal verkeersbewegingen zal toenemen en als gevolg daarvan ook het aantal blokkades in de straat i.v.m. laden en lossen. Vanuit veiligheidsoogpunt levert dit een onaanvaardbaar risico op, omdat hulpdiensten de steeg niet meer in kunnen.

Reactie gemeente:

Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van de ontwikkeling beperkt toenemen, maar is op de schaal van dit deel van de binnenstad aanvaardbaar en het extra verkeer kan gemakkelijk over de bestaande straten worden afgewikkeld. Ter plaatse geldt geen stopverbod, maar wel een parkeerverbod. Dat automobilisten gedurende korte tijd de weg blokkeren hoort bij het verblijfsklimaat van de binnenstad. Aangezien de Knipsteeg geen ontsluitende functie heeft, verwachten wij geen onacceptabele problemen.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- p. Het onderzoek van de daglichttoetreding is volgens reclamanten nog niet correct uitgevoerd. De dakkapellen van de drie topappartementen zijn niet meegenomen in de berekening van de daglichttoetreding. Reclamanten betogen dat de daglichttoetreding bij een juiste berekening met meer dan 22 % zal afnemen en vragen zich af op basis van welke afweging wij menen dat reclamanten een dergelijke inbreuk op het woon- en leefklimaat moeten accepteren.

Reactie gemeente:

Bij de bepaling van de belemmering hebben wij de belemmering ten gevolge van de maximale maatvoering van de bouwmassa conform het voorliggende bestemmingsplan aangehouden.

Wanneer wij de verticale belemmering van het voorliggende bouwplan bepalen, dan zal de belemmering van de nok iets lager liggen dan de dakkapellen die ook invloed hebben.

Ter plaatse van de dakkapel is de belemmering 58 graden. In het meest ongunstige geval als de dakkapel recht tegenover het raam ligt, resulteren drie velden van 58 graden in een Cbi (belemmeringsfactor voor tegenoverliggende bestemmingen) van 0,52. De overige drie velden hebben een Cbi van 0,54. Wanneer wij deze uitkomsten middelen, dan komen wij uit op een Cbi van 0,53.

Ten opzichte van de bouwmassa conform bestemmingsplan hebben de dakkapellen een marginale invloed en blijft voldoende daglicht aanwezig in de bestaande panden.

Wij vinden de vermindering van daglicht geen zodanige onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant, dat wij bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan zijn gemoeid.

Conclusie:

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is het daglichtonderzoek aangepast. Het aangepaste daglichtonderzoek is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

Overzicht aanpassingen vast te stellen bestemmingsplan

Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

Als gevolg van zienswijzen zijn de volgende aanpassingen gedaan aan het vast te stellen bestemmingsplan:

- In paragraaf 2.1.2. van de bestemmingsplantoelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is aangegeven dat het achterliggende deel van de feestzaal slechts één bouwlaag heeft.
- Paragraaf 3.1.3 van de bestemmingsplantoelichting wordt aangepast, zodanig dat wordt gesproken over het meest recente woningmarktonderzoek uit 2016 (en niet die van 2012).
- Paragraaf 3.6 van de bestemmingsplantoelichting is aangevuld wat betreft de onderbouwing van de parkeerbalans. Daarnaast is het parkeeronderzoek als bijlage toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.
- Het bezonningsonderzoek is aangevuld met de resultaten voor 21 december 2017. Het aangepaste bezonningsonderzoek is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd. In paragraaf 3.7.2. van de bestemmingsplantoelichting is melding gemaakt van het feit dat het onderzoek ook voor datum 21 december is uitgevoerd.
- Het daglichtonderzoek is aangepast. Het aangepaste daglichtonderzoek is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan: Hoofdstuk 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast, zodanig dat verslag is gedaan van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Overzicht aanpassingen omgevingsvergunning

Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

De bouwaanvraag is zodanig aangepast dat de raampartij wordt uitgevoerd met ondoorzichtig glas.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de omgevingsvergunning.

Hoorzitting ontwerp Bestemmingsplan 'Knipsteeg 13-15'

Samenvattend verslag van de hoorzitting op 7 november 2017 waar de indieners van zienswijzen tegen ontwerp bestemmingsplan 'Knipsteeg 13-15' in de gelegenheid gesteld werden hun zienswijze toe te lichten.

Aanwezigen:

Namens het college van burgemeester en wethouders:
Wethouder A. Rijdsdijk en de heer P. van der Werff

Indiener van zienswijzen:
mevrouw M.R. Pronker en haar adviseur de heer E. Groeneveld

Wethouder Rijdsdijk opent de hoorzitting en heet de aanwezigen hartelijk welkom. Hij geeft aan dat hij kennis heeft genomen van de zienswijze van de heer A.H.B.J. de Swart en mevrouw M.R. Pronker en licht de werkwijze tijdens deze hoorzitting toe.

Het college houdt namens de gemeenteraad hoorzittingen; raadsleden kunnen de hoorzittingen ook bijwonen. Het verslag van de hoorzitting wordt opgenomen in de concept nota van zienswijzen die aan de indieners van zienswijzen toegezonden wordt; daarbij wordt ook de verdere procedure toegelicht.

Het vast te stellen bestemmingsplan wordt met de nota van zienswijzen aan de gemeenteraad toegezonden, die de stukken eerst bespreekt in een parallelsessie en vervolgens in de raadsvergadering. Tijdens de parallelsessie is er gelegenheid om het woord tot de raad te richten. Daartoe dient men zich vooraf te melden bij de raadsgriffier.

Er wordt naar de gestreefd om het bestemmingsplan in december vast te stellen; de parallelsessie vindt plaats op 30 november en de raadsvergadering op 14 december 2017.

Mevrouw Pronker geeft aan dat in het bestemmingsplan ten onrechte wordt aangegeven dat het bouwplan in de huidige situatie uit één bouwlaag met kap bestaat. Deze kap is namelijk alleen aan de straatkant, op een klein deel van het pand aanwezig. Het grootste gedeelte van de te vervangen bebouwing heeft een bouwhoogte van één bouwlaag met een hoogte van circa 2,5 meter. Als gevolg van voorliggend bouwplan wordt het grootste deel van het pand van 2,5 meter verhoogd naar 10,5 meter.

Daarnaast merkt mevrouw Pronker op dat zij, na vergunningverlening door de gemeente, een dakkapel op haar huis heeft gerealiseerd. Deze dakkapel voldeed aan alle gestelde eisen. Nu een gebouw van drie bouwlagen naast hun woning wordt gerealiseerd (in plaats van de bestaande bouwlaag) zal het uitzicht worden weggenomen. Dit klemmt des te meer daar er aan de achterzijde door de voormalige V&D al geen sprake van uitzicht is. Daarnaast gaat de toetreding van dag- en zonlicht verminderen. De zon gaat nu nog over de bestaande bebouwing heen, terwijl dit na realisering van het bouwplan niet meer het geval kan zijn. Mevrouw Pronker geeft aan dat de gemeente hier tot nu toe weinig belang aan heeft gehecht in vindt dat jammer.

De heer Groeneveld vult aan dat de bezonningstekeningen onduidelijk zijn en dat deze zijn aangeleverd door de initiatiefnemer. Bezonningstekeningen zijn naar zijn mening zeer manipulatief.

De bestuursrechter vraagt onafhankelijk onderzoek en het is volgens hem de vraag of het voorliggende onderzoek de toets der kritiek kan doorstaan.

Ten aanzien van de parkeerbehoefte die de ontwikkeling met zich mee brengt vraagt mevrouw Pronker zich af of de nieuwe bewoners in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Indien dat niet zo is dan wordt gevraagd hoe dat in het plan geborgd wordt.

Mevrouw Pronker gaat er van uit dat de parkeerbehoefte met 19,3 parkeerplaatsen toeneemt. Hoewel de wethouder aangeeft dat niet iedereen een auto heeft, deelt de heer Groeneveld mede dat in het bestemmingsplan deze norm niet voor niets is opgenomen.

Tevens trekt mevrouw Pronker in twijfel of er wel vraag is naar zoveel appartementen. In de omgeving staat genoeg leeg en in het bestemmingsplan 'Binnenstad e.o.' staat dat er geen behoefte is aan nieuwe appartementen. Zij stelt dan ook voor 'gewone' woningen te realiseren.

De heer Groeneveld vraagt zich af of de welstand het plan wel heeft beoordeeld. Het volume past naar zijn mening niet in de steeg en sluit niet aan op de bestaande bebouwing.

Wethouder Rijsdijk geeft aan dat het plan akkoord is bevonden door de gemandateerde van de welstandcommissie. Vervolgens vraagt hij aan mevrouw Pronker of zij het huidige plan beter vindt dan het oorspronkelijke plan. Mevrouw Pronker geeft aan dat het effect van de twee plannen nagenoeg het zelfde is. Het plan blijft uit drie bouwlagen bestaan. De aanpassing van de kap en het opschuiven van de muur zal naar haar mening nauwelijks effect hebben op de negatieve gevolgen van het plan.

Mevrouw Pronker merkt op dat zij en ook de andere bewoners het toejuichen dat er een bouwplan wordt ontwikkeld. De bouwmassa van voorliggend bouwplan is echter te massaal. Zonlicht zal haar woning niet meer kunnen bereiken en ook de daglichttoetreding zal erg verminderen. Dit geldt helemaal voor de woning van de overburen, waar naast een ernstige vermindering van dag- en zonlicht ook de privacy enorm wordt aangetast.

Het belang van de gemeente wordt door mevrouw Pronker niet in de stukken teruggevonden, terwijl de hinder en overlast voor de omwonenden overduidelijk is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is voor mevrouw Pronker geen argument. Mevrouw Pronker en de heer Groeneveld vragen zich af waarom 9 nieuwe appartementen in drie bouwlagen moeten worden gerealiseerd en waarom geen 6 appartementen in twee bouwlagen, wat ook al veel is. De bouw in twee bouwlagen zou een mooi compromis zijn, waarbij er nog licht in de steeg komt. Met name voor de overburen is de afname van de daglichttoetreding onacceptabel. In het kader van voorliggende procedure zal een afweging gemaakt moeten worden, die nu nog niet uit de stukken blijkt.

Ook maakt mevrouw Pronker zich zorgen om de sloop van de bestaande bebouwing. Het te slopen pand is nu nog tegen hun woning aan gebouwd. Nu een steeg gerealiseerd wordt is het de vraag hoe de muur van hun pand wordt afgewerkt. Hier is vooral nog door de initiatiefnemer geen duidelijkheid over gegeven.

Mevrouw Pronker geeft aan dat zij niet het gevoel heeft dat er naar haar standpunten geluisterd wordt. Ondanks dat het plan al een keer is aangepast komt zij met de overige omwonenden graag met de ontwikkelaar tot een gezamenlijke oplossing, van maximaal 2 bouwlagen.

Wethouder Rijsdijk geeft aan dat de zienswijze duidelijk is. Het college zal zich hierover beraden.

Wethouder Rijsdijk stelt vast dat er geen vragen meer zijn en sluit de hoorzitting.