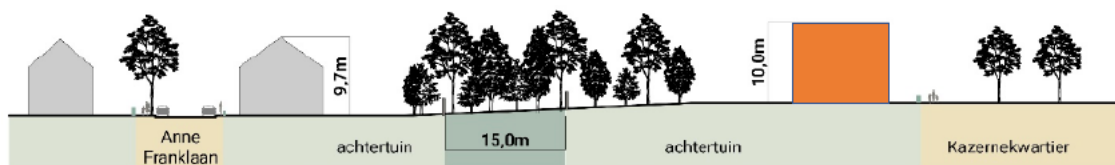


Reactie op antwoord ingediende zienswijze GM26 ontwerp bestemmingsplan Crailo betreffende omvang bouwvlak en bouwhoogte ter plaatse van het keukengebouw.

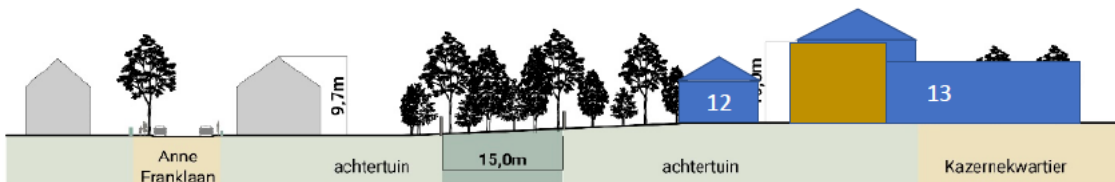
In paragraaf 3.2 van de Reactienota bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan buurtschap Crailo wordt gereageerd op zienswijzen die ingaan op bouwhoogtes en afstanden van bouwwerken tot de gebiedsgrens. Wij vragen de argumentatie voor de verschillende punten meer in overeenstemming te brengen. We noemen hier de twee relevante punten.

Ten eerste ten aanzien van de bouwhoogtes van de nieuwe te realiseren woningen achter de Rooborstlaan en Anne Franklaan (blz 20 reactienota). Met onderstaande doorsnede uit de reactienota (blz. 21) (waarin nieuwe woning oranje ingekleurd) wordt beargumenteerd dat bouwhoogtes van 10 meter en geprojecteerde afstanden tot de gebiedsgrens voldoende zijn om privacy te waarborgen.



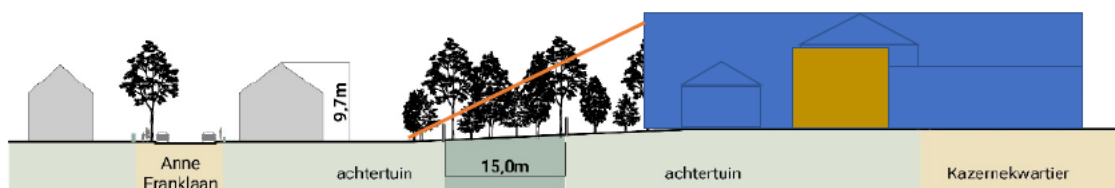
Doorsnede AA' ter plekke van Anne Franklaan 41-43

Dit uitgangspunt willen we graag vergelijken met de bestaande situatie keukengebouw en de door het bestemmingsplan voorgestelde bouwvlak door in deze doorsnede in te tekenen. Invoegen in blauw van het huidige keukengebouw (gebouw 13, in rapport Crimson, bijlage 20 bij toelichting bestemmingsplan) inclusief bureel (gebouw 12) aan de westkant (links) levert het volgende beeld. Hieruit blijkt dat in grote lijnen de nieuwe woningen en het huidige keukengebouw een vergelijkbare impact hebben op de woningen aan de Anne Franklaan.



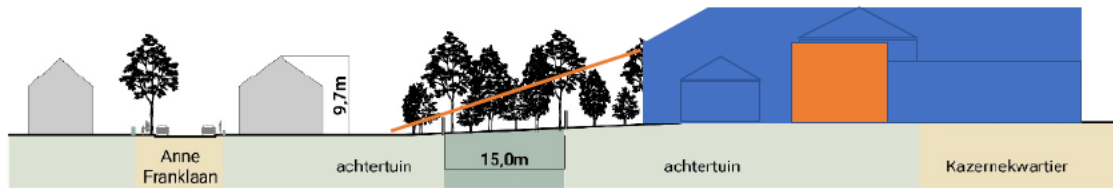
Doorsnede AA' ter plekke van Anne Franklaan 41-43

Het bouwvlak met plat dak en bouwhoogte 13 meter heeft het volgende profiel waarbij de westgevel van het keukengebouw 20 meter richting de gebiedsgrens is verplaatst. In de doorsnede is in oranje een zichtlijn aangegeven tussen tuin Anne Franklaan en bouwmogelijkheid. Vergeleken met de huidige situatie en ook met de nieuwe woningen is dit een significante afname van de privacy voor de woningen aan de Anne Franklaan.



Doorsnede AA' ter plekke van Anne Franklaan 41-43

Met aanpassing waarin het plat dak kom te vervallen is dit een mogelijke uitkomst aan de zijde van de Anne Franklaan, uitgaande van de bestaande dakhelling. Zoals de ingetekende zichtlijn laat zien is bij deze oplossing de inbreuk op de privacy weinig verbeterd ten opzichte van het eerste voorstel.

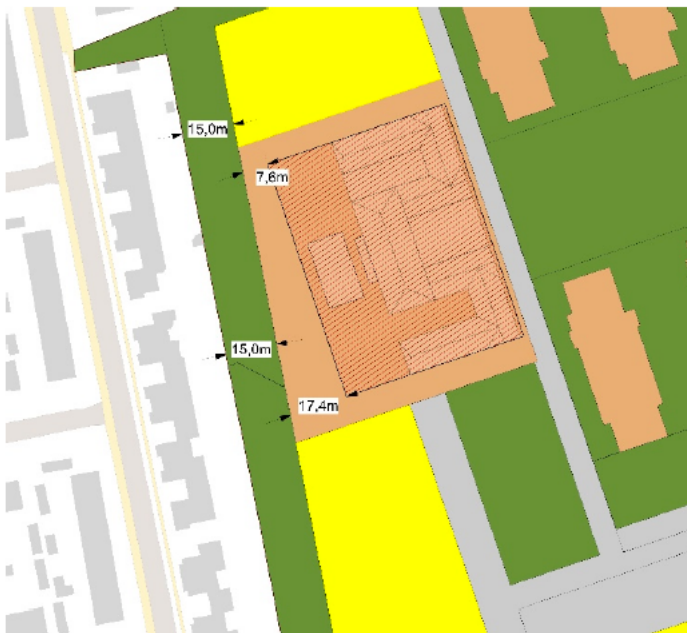


Doorsnede AA' ter plekke van Anne Franklaan 41-43

Wij constateren dat binnen de grenzen van het voorgestelde bestemmingsplan (inclusief aanpassing) de bouw mogelijkheden ter plaatse van het huidige keukengebouw de privacy veel ongunstiger beïnvloeden dan de nieuw te bouwen woningen achter de Anne Franklaan.

Ten tweede worden in de reactienota op blz. 21 de bouwhoogtes van badhuisjes en elektriciteitshuisjes op het kazerne terrein aangepast aan de bestaande situatie. Van 8 naar 5.5 meter. De badhuisjes hebben afmetingen die vergelijkbaar zijn met gebouw 12 aan de westzijde van het keukengebouw. Met dezelfde argumentatie waarbij de bestaande situatie leidend is zou het logisch zijn ook de bouwhoogte van gebouw 12 in het bestemmingsplan te begrenzen op 5.5-6 meter. Een bouwhoogte van 13 meter met een gespecificeerde goothoogte van ongeveer 10 meter zou dan kunnen worden toegepast in een bouwvlak op de locatie van het huidige keukengebouw.

Verder blijkt uit de uitsnede verbeelding op blz 22 van de reactienota (zie hieonder) dat het bouwvlak nog enkele meters verder richting de gebiedsgrens loopt dan de gevel van het huidige gebouw 12.

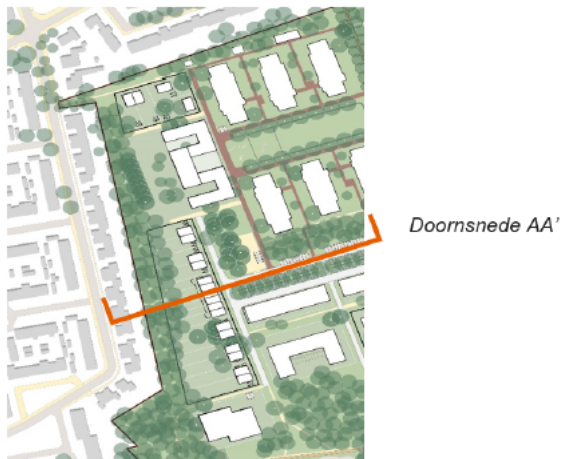


Uitsnede verbeelding ter plekke van bebouwingsvlak keukengebouw met afstanden tot bestemming 'Groen-1'

Waarom moet het bouwvlak de grootte krijgen van 2/3 voetbalveld, ongeveer vijf keer zo groot als de paviljoens aan de appel plaats?

Wij vragen de in de toekomst uit te werken plannen voor een nieuw te realiseren gebouw scherper te begrenzen in het bestemmingsplan dan in het huidige voorstel. Dit kan meer in lijn met de

uitgangspunten van de bestaande bouw en met de afstanden tussen gebiedsgrens en bebouwing zoals ook gehanteerd worden bij de bouw van nieuwe woningen achter de Anne Franklaan, dit zeker ook gezien de deelbestemming horeca met mogelijk grotere overlast dan alleen bewoning. In onze zienswijze stellen wij voor bij nieuwbouw het hoogteprofiel van de huidige bebouwing aan de zijde van de gebiedsgrens niet te overschrijden. Een goed alternatief kan al gevonden worden in de reactienota, namelijk de uitsnede van de proefverkaveling op blz. 21.



Uitsnede aangepaste proefverkaveling westelijk deel Kazernekwartier

Hierin wordt de bebouwde ruimte beperkt tot het grondoppervlak van het huidige keukengebouw exclusief bureel gebouw 12. Dat is ongeveer 2800 m² nog steeds bijna een half voetbalveld groot.

Indieners zienswijze GM26