

Bestemmingsplan “Schipholtstraat 2011”

Nota “Samenvatting en beantwoording zienswijzen”

Gemeente Enschede
Programma Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Bestemmingsplannen
Oktober 2013

OVERZICHT ZIENSWIJZEN MET BETREKKING TOT HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN "SCHIPHOLTSTRAAT 2011"

Bestemmingsplan / Locatie: Schipholtstraat 2011
Dossiernummer: BP00028

Het ontwerp-bestemmingsplan "Schipholtstraat 2011" heeft betrekking op gronden gelegen ten oosten van de Schipholtstraat en ten zuiden van de Broekheenseweg. Middels dit bestemmingsplan wordt de bouw van 8 woningen mogelijk gemaakt.

Het ontwerpplan heeft van 27 september 2012 tot en met 7 november 2012 ter inzage gelegen. De tervisielegging van dit bestemmingsplan is van te voren aangekondigd in het plaatselijke Huis-aan-Huis blad en de Staatscourant.

Er zijn in totaal zijn negen zienswijzen ingediend.

Vaststelling van het bestemmingsplan is enige tijd uitgesteld in verband met nadere uitwerking van de zogenaamde "Stedelijke Koers". De indieners van de zienswijzen zijn daarvan in kennis gesteld.

Op 17 september 2013 zijn de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen nader toe te lichten in een gesprek met de Stadsdeelmanager Oost en een medewerker van de afdeling Bestemmingsplannen. Zes van de negen appellanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Door de aanwezigen wordt nogmaals verzocht te bekijken of woningbouw ter plaatse mogelijk moet worden gemaakt. Aandacht wordt gevraagd voor de te verwachten toename van overlast door verkeer. Aangegeven wordt dat de Broekheenseweg nu al een druk bereden straat is. De weg is volgens de aanwezigen te smal voor het verkeersaanbod. Het is de enige toegangsweg naar Oikos. Vaak wordt er te hard gereden.

Hoewel door de aanwezigen vraagtekens worden gesteld bij de haalbaarheid van woningbouw zijn er geen redenen naar voren gekomen waardoor woningbouw ter plaatse niet aanvaardbaar zou zijn. De locatie wordt nog steeds gezien als kansrijk.

Naar aanleiding van dit overleg is nogmaals gekeken naar de verkeerssituatie rondom het plangebied en eventuele gevolgen van de nieuwbouw daarop. Gelet op het aantal nieuw te bouwen woningen is de te verwachten toename op het totale verkeersaanbod zo gering dat het effect daarvan te verwaarlozen is. Het is dan ook niet te verwachten dat er een onaanvaardbare situatie zal ontstaan.

Opgemerkt wordt dat aspecten als de hoeveelheid verkeer en het te hard rijden niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

Het overleg geeft geen aanleiding de procedure van de vaststelling van het bestemmingsplan "Schipholtstraat 2011" stop te zetten.

Toezegging:

Naar aanleiding van de opmerkingen over hoeveelheid verkeer en het harde rijden zullen door de gemeente ter plaatse tellingen worden uitgevoerd en de snelheid worden gemeten. Afhankelijk van de uitkomsten daarvan zijn eventueel andere maatregelen mogelijk zoals frequentere controle door de Politie.

Onderstaand een samenvatting van de ingediende zienswijzen en het gemeentelijk commentaar daarop.

- 1. De heer K.P. Ypkemeule, Broekheenseweg 85, 7534 PC ENSCHEDE**
Brief d.d. 31 oktober 2012, ingeboekt 1 november 2012
- 2. De heer en mevrouw Van der Kuil, Broekheenseweg 79, 7534 PC ENSCHEDE**
Brief d.d. 24 oktober 2012, ingeboekt 29 oktober 2012
- 3. Mevrouw M. Offerein, Schipholtstraat 297, 7534 CW ENSCHEDE**
Brief d.d. 31 oktober 2012, ingeboekt 1 november 2012

Samenvatting zienswijze (door appellanten genoemd onder 1,2 en 3 is een gelijkluidende zienswijze ingediend)

- a. Appellanten kunnen zich niet vinden in de situatie die in het ontwerp-bestemmingsplan wordt voorgesteld wegens het ontbreken van een maatschappelijk uitvoerbaarheidsonderzoek waaruit blijkt dat er behoefte is aan meer kavels in de wijk. Waarom niet eerst inbreiding alvorens uitbreiding ? Er liggen genoeg kavels beschikbaar in de wijken.
Het bestemmingsplan geeft aan maximaal 5 huizen per hectare. Het grondgebied is minder dan een ½ hectare dit betekend maximaal 2 huizen.
Bestemmingsplan Eschmarke Zuid Oost en onderhavig ontwerp-bestemmingsplan geven maximale bouwhoogte van 4,5 meter met maximaal 2 bouwlagen. Bij inloopbijeenkomst wordt verteld dat de bouwhoogte maximaal 11 meter is. Waarom staat deze 11 meter niet in het ontwerp ?
- b. Het plan voldoet niet aan de eigen randvoorwaarden wat betreft de ruimtelijke karakteristieken en structuur. De landelijke uitstraling met lage bebouwingsdichtheid en veel open ruimten tussen de gebouwen wordt door dit ontwerp niet gerealiseerd.
- c. Verwachting is wanneer er wadi's gecreëerd worden in plaats van riolering er veel wateroverlast plaats gaat vinden.
- d. Verkeerssituatie op de kruising Broekheenseweg/Schipholtstraat is nu al zeer onoverzichtelijk en druk. Door extra bebouwing zal dit alleen maar toenemen.
- e. Door de hoge bebouwing wordt de lichtinval weggenomen. Door het plaatsen van woningen vindt er inbreuk op huidige woongenot. Door het bouwen van extra woningen daalt de waarde van bestaande woningen.
- f. Door appellant genoemd onder 3. wordt tevens aangegeven dat zij interesse blijft houden in de overblijvende groenstrook.

Gemeentelijk commentaar

Ad a en b

Op 24 september 2012 heeft de gemeenteraad het "Koersdocument ten behoeve van de herprioritering van projecten" (hierna te noemen: de Stedelijke Koers) vastgesteld. Het doel van de Stedelijke Koers is het aanbod van plannen op het gebied van woningbouw, kantoren en bedrijven aan te laten sluiten bij de veranderde vraag. Door het vaststellen van de Stedelijke Koers wordt het overschot aan programma op het gebied van woningbouw, kantoren en bedrijven teruggebracht.

De Stedelijke Koers heeft onder meer geleid tot het terugbrengen van de Enschedese planvoorraad met 2.300 woningen. Door het stopzetten en uitfasen van plannen voor woningbouw is er meer ruimte ontstaan voor het toevoegen van woningen waaraan behoefte bestaat. Woningen die echt van toegevoegde waarde zijn, dat wil zeggen op de juiste plekken en voor de juiste doelgroepen. Maar ook kavels voor particulier opdrachtgeverschap waar veel ruimte is voor invulling van individuele woonvoorkeuren.

Dit betekent onder meer dat minder wordt ingezet op omvangrijke projecten en meer op kleinere projecten in de stad dan wel in of aan de rand van woonwijken. Hierdoor kunnen mensen doorstromen in de eigen wijk en dichtbij hun sociale netwerk blijven. Uit marktonderzoek is gebleken dat met name kleinere kavels met de voordelen van de bestaande stad gewild zijn onder kavelzoekenden. De locaties die onderdeel zijn van het project “Kansrijke Stedelijke Locaties” - waaronder de locatie Schipholtstraat - voldoen aan deze criteria. Dit project past binnen de kaders van de Woonvisie én van de Stedelijke Koers.

Het gemeentelijke project “Kansrijke Stedelijke Locaties” (KSL) omvat de uitgifte van gemeentelijke gronden voor woningbouw op diverse locaties. Doel is om kwalitatief goede, marktconforme locaties aan te bieden voor de uitgifte van -kleinere- woningbouwkavels voor particulier opdrachtgeverschap en het realiseren van de noodzakelijke grondopbrengsten. Het gaat bij de locatie Schipholtstraat om kavels die liggen in een bestaande wijk met de voordelen van de bestaande stad. Dergelijke locaties worden momenteel binnen Enschede relatief weinig aangeboden, terwijl de vraag wel aanwezig is. De gemeentelijke lijst van kavelzoekenden bestaat voor 80 % uit mensen die aangeven op zoek te zijn naar een kleinere kavel. Dit blijkt ook uit gesprekken op woonbeurzen met geïnteresseerden voor kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Op grond hiervan is de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

De vraag waarom niet eerst tot inbreiding wordt overgegaan is op zich begrijpelijk. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat inbreiding om uiteenlopende redenen veelal moeilijker is te realiseren dan uitbreiding. Factoren die daarbij een vaak een belangrijke rol spelen zijn onder meer eigendomsverhoudingen, grondposities en financiële haalbaarheid. Daarnaast is de gemeente van mening dat de locatie Schipholtstraat goed aansluit bij de bestaande bebouwing langs de Broekheenseweg en de Schipholtstraat. De locatie wordt omsloten door een bestaande wijk, waardoor ook bij de locatie Schipholtstraat in feite gesproken kan worden van een inbreidingslocatie.

De gronden op de hoek Schipholtstraat / Broekheenseweg hebben al in het bestemmingsplan “De Eschmarke” (1996) een woonbestemming. Ook in het bestemmingsplan “Eschmarke Zuid Oost 2010” zijn de gronden bestemd voor wonen. Ten tijde van de procedure van dit bestemmingsplan was er nog geen uitgewerkt plan voor het realiseren van woningbouw op deze gronden en is de verkaveling toen niet meegenomen. De concrete verkaveling is er momenteel wel en door het bestemmingsplan “Schipholtstraat 2011” wordt het mogelijk gemaakt de woningkavels te realiseren. Hiermee is sprake van een beperkte verdichting van een al voor wonen bestemd gebied.

In de “Welstandsnota Enschede; Bouwen aan identiteit” wordt aan gronden en bebouwing een bepaalde welstandscategorie gegeven. Hierbij worden eisen vastgelegd voor het bouwen en het inrichten van gronden die kenmerkend zijn voor die bepaalde categorie. Voor de gronden aan de Schipholtstraat en Broekheenseweg geldt de categorie “Dorpse linten”. De te bouwen woningen op de kavels aan de Schipholtstraat en Broekheenseweg moeten voldoen aan deze welstandseisen. Bebouwing in deze categorie kenmerkt zich door grote verschillen in bouwstijlen en materiaal. Elk pand is anders. Woningen zijn meestal gebouwd in twee lagen, al dan niet met kap en staan vaak direct aan de straat. Om geen gesloten wanden van bebouwing te krijgen moeten de woningen vrijstaand of maximaal twee-aan-een worden gebouwd. De gronden die niet worden uitgegeven hebben de bestemming “Groen” en mogen niet worden bebouwd. Hierdoor wordt zoveel mogelijk een groen karakter behouden.

Op de ontwerp-verbeelding van het bestemmingsplan “Schipholtstraat 2011” staan vereisten aangegeven waaraan de te realiseren woningen moeten voldoen. Bouwgrenzen zijn aangegeven, woningen mogen of vrijstaand of maximaal twee-aan-een worden gebouwd, de maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven en de minimale dakhelling. Dit is overeenkomstig de geldende welstandscategorie “Dorpse linten”. Deze bepalingen staan ook op de ontwerp-verbeelding zoals die ter visie heeft gelegen en op de informatiebijeenkomst aanwezig was.

Ad c

Aandachtspunt bij het plan voor het bebouwen van de gronden aan de Schipholtstraat en Broekheenseweg is de waterhuishouding in dat gebied. Voor het berekenen van de waterafvoer wordt rekening gehouden met extreme neerslagsituaties. Gekozen is voor een systeem waarbij onder andere wadi's worden aangelegd. Uiteraard mag dit niet leiden tot wateroverlast.

Mocht na verloop van tijd blijken dat wateroverlast ontstaat dan zullen aanvullende maatregelen voor de waterhuishouding worden genomen. Tenzij de overlast wordt veroorzaakt door wijzigingen in het watersysteem door anderen dan de gemeente.

Ad d

Door de bouw van de acht woningen zal de verkeersdruk inderdaad toenemen, maar dit is slechts zeer beperkt. De toename op het totale verkeersaanbod is zo gering dat het effect daarvan te verwaarlozen is en daarom aanvaardbaar is.

Ad e

Door het bebouwen van de gronden aan de Schipholtstraat en Broekheenseweg zal de omgeving inderdaad veranderen. Indien appellanten van mening zijn als gevolg van het bestemmingsplan "Schipholtstraat 2011" schade te leiden en vinden dat deze schade niet voor eigen rekening dient te blijven, kan -na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan- een verzoek om planschadevergoeding worden ingediend. Een onafhankelijke planschadecommissie zal beoordelen of er al dan niet sprake is van planschade.

Ad f

Door appellante genoemd onder 3. wordt aangegeven dat zij interesse blijft houden in de overblijvende groenstrook. Dit is bekend bij de gemeente. Hierover wordt contact gehouden met appellante.

4. De heer M. Geurtse, Schipholtstraat 300, 7534 DD ENSCHEDE

Brief d.d. 5 november 2012, ingeboekt 5 november 2012

Samenvatting zienswijze

Appellant merkt op dat de geplande woningen een goothoogte hebben van 6 meter terwijl in het verleden bij de bouw van zijn huis aan de overkant van de straat een lagere goothoogte moest worden aangehouden gebaseerd aan de woningen die er toen stonden.

Bovendien worden de woningen veel te dicht aan de straat gepland.

Door het bouwen van twee onder één kap woningen zullen de woningen aan de kant van de Schipholtstraat aanzienlijk in waarde zullen dalen.

Gemeentelijk commentaar

Algemeen geldt dat bebouwing moet worden gebouwd zoals dat in een voor die gronden geldend bestemmingsplan is bepaald. Een deel van de bebouwing aan de noordwest zijde van de Schipholtstraat is gebouwd op basis van het bestemmingsplan "De Eschmarke".

Voor deze woningen gold toen dat in maximaal 2 bouwlagen mocht worden gebouwd met een maximale goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter.

In het bestemmingsplan "Schipholtstraat 2011" is voor de te bouwen woningen een maximale goothoogte van 6 meter en een bebouwingshoogte van maximaal 11 meter vastgelegd. Deze hoogten zijn ter plaatse aanvaardbaar.

Voor het bouwen van de woningen geldt een minimale afstand tot de perceelgrens aan de voorzijde van 3 meter. Tussen de perceelgrens en de weg moet een strook van 2 meter worden aangehouden. Er is dus voldoende ruimte -minimaal 5 meter- tussen de straat en de woning.

Indien appellant van mening is als gevolg van het bestemmingsplan "Schipholtstraat 2011" schade te leiden en vindt dat deze schade niet voor zijn rekening dient te blijven, kan -na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan- een verzoek om planschadevergoeding worden ingediend. Een onafhankelijke planschadecommissie zal beoordelen of er al dan niet sprake is van planschade.

5. Mevrouw I. Kanon, Broekheenseweg 63, 7534 PC ENSCHEDE

Brief d.d. oktober 2012, ingeboekt 23 oktober 2012

Samenvatting zienswijze

Appellant stelt dat de grond/kavels particulier worden verkocht. De vraag wordt gesteld bij hoeveel verkochte kavels het project doorgaat. Appellant vraagt zich af of er sprake zal zijn van een aantal jaren bouw hinder. Verwezen wordt naar gronden in de omgeving die al geruime tijd te koop staan en zorgen voor overlast met puin/troep en onverzorgd aanzicht. Waarom niet eerst, eventueel samen met een projectontwikkelaar, bestaande kavels verkopen zodat het verzorgde aanzicht in deze mooie natuur bewaard blijft. Vraag wordt gesteld of de gemeente al aanvragen heeft voor verkoop van de kavels.

Gemeentelijk commentaar:

Het particulier verkopen van grond/kavels betekent dat iedere kavel aan een afzonderlijke eigenaar wordt verkocht die hier conform de voorwaarden in het bestemmingsplan naar eigen inzicht en in eigen opdracht een woning op kan realiseren. In tegenstelling tot projectmatige woningbouw zijn er daarom geen voorwaarden verbonden aan het aantal verkochte kavels om het project doorgang te laten vinden. Wel zijn er in de algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Enschede bepalingen opgenomen voor het bouwtraject. De kavelkoper moet binnen één jaar na grondaankoop met de bouw van de woning zijn gestart en de woning moet binnen twee jaar gereed zijn.

Het bouwen van woningen gaat onvermijdelijk altijd samen met enige overlast voor de omgeving. De termijn van bouwoverlast is mede afhankelijk van de verkoopsnelheid van de kavels en het bouwtempo van de verschillende bouwers. Dit is op voorhand niet aan te geven.

Voor de verkoop van kavels voor particulier opdrachtgeverschap streeft de gemeente naar een zo groot mogelijk aanbod van meerdere typen kavels verspreid over de hele gemeente. Bij de bouwprojecten die in de nabijheid van de Schipholtstraat te koop staan gaat het overwegend om projectmatige nieuwbouw. Kavels voor particulier opdrachtgeverschap die door de gemeente worden uitgegeven zijn een ander product. Bovendien zijn er in Stadsdeel Oost geen kavels beschikbaar van vergelijkbare kavelgrootte.

De kavels aan de Schipholtstraat / Broekheenseweg worden pas in verkoop gebracht als het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is.

6. Q.J. van de Vrie, Broekheenseweg 71, 7534 PC ENSCHEDE

Brief d.d. 16 oktober 2012, ingeboekt 17 oktober 2012

Samenvatting zienswijze

Appellant stelt dat het gezien het landelijk karakter van het plangebied ongewenst is om te kiezen voor een intensievere bebouwing.

Voor zover na te gaan is er geen stoep of trottoir gepland langs de Broekheenseweg. Dit is onverantwoord gezien de intensiteit van het verkeer op deze weg als enige toegangsweg tot Oikos.

Het is ongewenst voor te schrijven dat de bebouwing dicht langs de weg moet komen. De geluidsnorm wordt ruimschoots overschreden en alleen door de sinds kort ingestelde 30 km zone hoeft daar geen rekening mee te worden gehouden. Het bevreemd appellant dat op een dergelijke belangrijke (en enige) toegangsweg een 30 km-zone wordt ingesteld; dat lijkt een maatregel geschikt voor een woonerf.

Gemeentelijk commentaar:

De gronden op de hoek Schipholtstraat / Broekheenseweg hebben al in het bestemmingsplan "De Eschmarke" uit 1996 een woonbestemming. Ook in het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid Oost 2010" zijn de gronden bestemd voor wonen. Ten tijde van de procedure van dit bestemmingsplan was er nog geen uitgewerkt plan voor het realiseren van woningbouw op deze gronden en is dit toen niet meegenomen. De concrete verkaveling is er momenteel wel en door het bestemmingsplan "Schipholtstraat 2011" wordt het mogelijk gemaakt de woningkavels te realiseren.

Bij de verkaveling is er voor gekozen om geen gesloten wanden van bebouwing te krijgen langs zowel de Schipholtstraat als de Broekheenseweg. De te bouwen woningen moeten vrijstaand of maximaal twee-aan-een worden gebouwd. De gronden die niet worden uitgegeven hebben de bestemming "Groen" en mogen niet worden bebouwd. Hierdoor wordt een groen karakter behouden.

In het bestemmingsplan "Schipholtstraat 2011" is een strook langs de Schipholtstraat en langs de Broekheenseweg bestemd voor "Verkeer – Verblijfsgebied". Hierop kunnen zowel groen, als een voetpad, in- en uitritten en dergelijke komen. Op dit moment wordt een trottoir aan de zuidwestzijde van de Broekheenseweg niet als noodzakelijk gezien. Aan de noordoostzijde van de Broekheenseweg ligt nu een vrijliggend voetpad. Verder behoort de Broekheenseweg tot een zogenaamde 30-kilometer zone en is deze weg voorzien van een aantal snelheid remmende maatregelen.

Mocht in de toekomst blijken dat een extra trottoir toch nodig is dan is aanleg daarvan mogelijk op basis van de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied".

Voor het bouwen van de woningen geldt een minimale afstand tot de perceelgrens van 3 meter. Tussen de perceelgrens en de weg is een strook van 2 meter. Er is dus voldoende ruimte tussen straat en woning. Zoals door appellant wordt gezegd is de Broekheenseweg een zogenaamde 30-kilometer zone. Dergelijke wegen vallen niet onder het regime van de Wet geluidhinder. Uiteraard wordt er in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken naar de geluidsbelasting op de gevels van de te bouwen woningen en is gekeken of het wettelijke binnenniveau middels het Bouwbesluit danwel de omgevingsvergunning gegarandeerd wordt. Dit blijkt het geval te zijn.

7. De heer P. Pallas, Oude Deldenerweg 125-815, 7548 PM ENSCHEDE

Brief d.d. 30 september 2012, ingeboekt 1 oktober 2012

Samenvatting zienswijze

Appellant is mede-eigenaar van perceel Schipholtstraat 297 waar hij tot 2012 gewoond heeft. Dit perceel staat momenteel te koop. Door het realiseren van het bestemmingsplan zal de waarde van de woning dalen. Verzoek om financieel gecompenseerd te worden.

Gemeentelijk commentaar

Indien appellant van mening is als gevolg van het bestemmingsplan "Schipholtstraat 2011" schade te leiden en vindt dat deze schade niet voor zijn rekening dient te blijven, kan -na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan- een verzoek om planschadevergoeding worden ingediend. Een onafhankelijke planschadecommissie zal beoordelen of er al dan niet sprake is van planschade.

8. De heer J. Stuart en mevrouw M. Slagter, Berkenven 1, 7534 NG ENSCHEDE

Brief d.d. 24 september 2012, ingeboekt 5 oktober 2012

Samenvatting zienswijze

Appellanten constateren dat de woningen direct tegenover de eigen koopwoning zullen worden gebouwd, op een grondstuk waar zich nu agrarische grond bevindt. Dit zal in gaan houden dat het uitzicht wat men op dit moment heeft via de woonkamer drastisch zal gaan veranderen. In plaats van het mooie landelijke uitzicht welke één van de unieke eigenschappen van de woning is, zal het uitzicht veranderen in uitzicht op woonhuizen. Als de plannen doorgaan zal dit het woongenot en de waarde van de woning aanzienlijk verminderen. Het ongenoegen wordt geuit over de geplande wijziging in het bestemmingsplan. Tevens voorziet men planschade bij het uitvoeren van de plannen. Planschade was voor hen niet te voorzien bij de aankoop van de woning eerder in 2012. Bij navraag bij de verkopende makelaar werd medegedeeld dat het oude bestemmingsplan zeer onwaarschijnlijk zal veranderen.

Gemeentelijk commentaar

Door het bouwen van woningen zal het uitzicht vanuit de woning inderdaad veranderen. Opgemerkt wordt dat het bouwen van woningen op de gronden aan de Schipholtstraat en Broekheenseweg al mogelijk was op basis van het bestemmingsplan "De Eschmarke" (1996). Ook in het bestemmingsplan "Eschmarke Zuid Oost 2010" zijn deze gronden bestemd voor wonen. Ten tijde van de procedure van dit bestemmingsplan was er echter nog geen uitgewerkt plan voor het realiseren van woningbouw op deze gronden en is dit toen niet meegenomen. De concrete verkaveling is er momenteel wel en door het bestemmingsplan "Schipholtstraat 2011" wordt het mogelijk gemaakt de woningkavels te realiseren.

Indien appellanten van mening zijn als gevolg van het bestemmingsplan "Schipholtstraat 2011" schade te leiden en vinden dat deze schade niet voor eigen rekening dient te blijven, kan -na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan- een verzoek om planschade-vergoeding worden ingediend. Een onafhankelijke planschadecommissie zal beoordelen of er al dan niet sprake is van planschade.

9. De heer W. Hesselink, Menuetstraat 19, 7534 GE ENSCHEDE

Brief d.d. 5 november 2012, ingeboekt 7 november 2012

Samenvatting zienswijze

Als (toekomstig) bewoner en eigenaar van Schipholtstraat 292 is appellant van mening dat van de geplande woningbouw een goothoogte van 6 meter niet in deze omgeving past. De omliggende woningen hebben allen een goothoogte van ongeveer 3 meter.

Gemeentelijk commentaar

Algemeen geldt dat bebouwing moet worden gebouwd zoals dat in een voor die gronden geldend bestemmingsplan is bepaald. Een deel van de bebouwing aan de noordwest zijde van de Schipholtstraat is gebouwd op basis van het bestemmingsplan "De Eschmarke". Voor deze woningen gold toen dat in maximaal 2 bouwlagen mocht worden gebouwd met een maximale goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter.

In het bestemmingsplan "Schipholtstraat 2011" is voor de te bouwen woningen een maximale goothoogte van 6 meter en een bebouwingshoogte van maximaal 11 meter vastgelegd. Deze hoogten zijn ter plaatse aanvaardbaar.