

## **Bijlage**

Behorende bij het besluit van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het bestemmingsplan '7e herziening Schil, locatie Crownpoint'.

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan '7e herziening Schil, locatie Crownpoint'

## Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het voorstel aan de gemeenteraad tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan '7e herziening Schil, locatie Crownpoint'. In deze bijlage wordt een beoordeling gegeven van de ingekomen zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 september tot en met 28 oktober 2021 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De twee zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven, voorzien van een beantwoording en een voorstel.

# Zienswijze 1

## Ontvankelijkheid

De zienswijze d.d. 20 oktober 2021 is op 25 oktober 2021 binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

## Behandeling zienswijze 1

Allereerst wordt de zienswijze benoemd en vervolgens wordt die (*cursief*) van een beantwoording voorzien.

### 1. Art. 1.22 en 2.1 Peil in relatie tot 'Wijze van meten'

Op basis van de voorgestelde bouwhoogte, definitie van het peil en de wijze van meten kan het beoogde bouwplan voor de Crownpoint locatie niet gerealiseerd worden zonder een beroep te doen op de algemene afwijkingsbevoegdheid (artikel 9.1 sub c). Het is gebruikelijk een dergelijke discretionaire afwijkingsbevoegdheid in de planregels op te nemen om onvoorziene omstandigheden in de uitontwikkeling het hoofd te bieden. Wij raden sterk af om reeds bij vaststelling van het bestemmingsplan een voorschot te nemen op deze afwijkingsbevoegdheid. We verzoeken bovenstaande te heroverwegen aan de hand van het stedenbouwkundig raamwerk en het voorgestelde bouwplan.

### *Antwoord*

*Over het concept stedenbouwkundig raamwerk/beeldkwaliteitsplan en het concept ontwerp bestemmingsplan Crownpoint is eind 2020 gecommuniceerd met de omwonenden en andere belanghebbenden tijdens de inspraakperiode. De uitkomsten van deze inspraakperiode zijn vastgelegd in de inspraaknotitie. De inspraakreacties hebben geleid tot enkele aanpassingen van het stedenbouwkundig raamwerk/beeldkwaliteitsplan en het ontwerp bestemmingsplan.*

*Voor de gemeente vormen deze documenten de basis voor de verdere planuitwerking. Voor het geval dat blijkt dat er in het bouwplan afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn kan de gemeente onder voorwaarden de afwijkingsbevoegdheid toepassen. Voor het beoordelen van deze afwijking is een verder uitgewerkt bouwplan (Voorlopig Ontwerp+) nodig.*

### 2. Art. 5.1 Verkeer-parkeergarage

We wijzen er op dat de parkeeroplossing uit het beoogde bouwplan uitdrukkelijk een stallingsgarage betreft in plaats van een parkeergarage, zoals ook in de NEN 2443 norm wordt onderscheiden.

### *Antwoord*

*Op de voor 'Verkeer - parkeergarage' aangewezen gronden staat parkeergarage Spuihaven. Dit is een openbare garage voor bewoners en bezoekers van de stad. In het beoogde bouwplan voor de Crownpoint locatie is een stallingsgarage voorzien.*

### **3. Art. 5.2.5 en 6.2.4 Kruipruime**

We stellen voor dat de kruipruimte t.b.v. stadverwarming vermeden kan worden indien deze niet noodzakelijk blijkt. Ook adviseren wij dat dit artikel een alternatief en beter presterend installatieconcept niet op voorhand uitsluit.

#### *Antwoord*

*Aansluiting van het appartementencomplex op het warmtenet van HVC is verplicht. Indien gewenst kan deze aansluiting worden gecombineerd met een hybride installatieconcept. Een alternatieve oplossing voor een kruipruimte is toegestaan. In het bouwplan moet rekening worden gehouden met de invoer en doorvoer van de leidingen van HVC, een en ander ten genoeg van HVC.*

### **4. Art. 6.2.2 en 6.3 b Woningaantallen**

In de planregels is een woningaantal opgenomen van 150. Het voorgestelde bouwplan ziet op ca. 160 woningen en dient nog nader uitgewerkt te worden. In de fase waarin het bouwplan verkeert valt het exacte woningaantal nog niet vast te stellen. Op basis van het woningaantal in de planregels kan het beoogde bouwplan voor de Crownpointlocatie niet gerealiseerd worden zonder een beroep te doen op de afwijkingsbevoegdheid (artikel 6.3). Het is gebruikelijk een dergelijke discretionaire afwijkingsbevoegdheid in de planregels op te nemen om onvoorziene omstandigheden in de uitontwikkeling het hoofd te bieden. Wij raden sterk af om reeds bij vaststelling van het bestemmingsplan een voorschot te nemen op deze afwijkingsbevoegdheid. We verzoeken bovenstaande te heroverwegen.

#### *Antwoord*

*In het ontwerpbestemmingsplan zullen wij 160 woningen opnemen.*

### **5. Gedraaid bouwvlak zuidwestelijk hoogteaccent**

Het bouwvlak voor het zuidwestelijke hoogteaccent is ten opzichte van de westelijke rooilijn gedraaid opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan. De verdraaiing wijkt af van het voorgestelde bouwplan en is naar ons idee vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen verbetering. Het effect op de privacy van omliggende woningen is bovendien marginaal. We verzoeken bovenstaande te heroverwegen.

#### *Antwoord*

*Over o.a. het concept stedenbouwkundig raamwerk/beeldkwaliteitsplan en het concept ontwerp bestemmingsplan Crownpoint is eind 2020 gecommuniceerd met de omwonenden en andere belanghebbenden tijdens de inspraakperiode. De uitkomsten van deze inspraakperiode zijn vastgelegd in de inspraaknotitie. De inspraakreacties hebben geleid tot enkele aanpassingen van het stedenbouwkundig raamwerk/beeldkwaliteitsplan en het ontwerp bestemmingsplan.*

*Zo is in het stedenbouwkundig raamwerk de confrontatie tussen het hoogteaccent aan het Geldelozepad en de bestaande woonbebouwing verzacht door het hoogteaccent in de tweede linie te plaatsen. De richting/oriëntatie van het hoogteaccent is ten behoeve van de stedenbouwkundige samenhang in het totale plangebied afgestemd op de richting/oriëntatie van de overige hoogteaccenten. Voor de bewoners van de Grote Sluyspoort heeft deze richtingsverdraaiing als voordeel dat er minder inkijk is vanuit het hoogteaccent.*

*Voor de gemeente vormen het stedenbouwkundig raamwerk/beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan de basis voor de verdere planuitwerking. Voor het geval dat blijkt dat er in het bouwplan afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn kan de gemeente besluiten onder bepaalde voorwaarden de afwijkingsbevoegdheid toe te passen. Voor het beoordelen van deze afwijking is een verder uitgewerkt bouwplan (Voorlopig Ontwerp+) nodig.*

### **6. Delftse stoep**

De strook Delftse stoep loopt niet door ter plaatse van de noordwestelijke zijde van het gele vlak. De mogelijkheid van een Delftse stoep komt de kwaliteit van het plangebied ten goede.

#### *Antwoord*

*Eens. Ook aan deze zijde van de nieuwbouw is een zone op eigen terrein nodig als overgang tussen de woningen op de begane grond en de openbare ruimte. Ter plaatse van de in- en uitrit naar de stallingsgarage moet een goede aansluiting bedacht worden. De bestemming verkeer laat een Delftse stoep toe.*

## 7. Afmeting van hoogteaccenten

De afmetingen van de hoogteaccenten (lengte en breedte) komen niet overeen met het voorgestelde bouwplan.

### *Antwoord*

*Voor de gemeente vormen het stedenbouwkundig raamwerk/beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan de basis voor de verdere planuitwerking. Voor het geval dat blijkt dat er in het bouwplan afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn kan de gemeente besluiten onder bepaalde voorwaarden de afwijkingsbevoegdheid toe te passen. Voor het beoordelen van deze afwijking is een verder uitgewerkt bouwplan (Voorlopig Ontwerp+) nodig.*

## 8. Benoemen hoogteaccent (i.c.m. 6.2.2 d)

De bouwhoogtes van de hoogteaccenten ontbreken op de verbeelding.

### *Antwoord*

*De maximale hoogten van de hoogteaccenten uit het stedenbouwkundig raamwerk worden toegevoegd aan de verbeelding.*

### Voorstel:

Wij stellen u voor om zienswijze 1 gedeeltelijke ongegrond en gedeeltelijk gegrond te verklaren.

# Zienswijze 2

## **Ontvankelijkheid**

De zienswijze d.d. 20 oktober 2021 is op 26 oktober 2021 binnengekomen en dus ontvankelijk.

## **Behandeling zienswijze 2**

Allereerst wordt de zienswijze benoemd en vervolgens (*cursief*) van een beantwoording voorzien.

### **1. De inrit van de parkeergarage onder het Crownpoint-hof**

Indiener zienswijze raamt het aantal verkeersbewegingen over de gezamenlijke uitweg op 200 bewegingen per dag wat zal leiden tot:

#### **Geluidsoverlast**

Geluidsoverlast vanwege de klankkast tussen de gebouwen, door het geluid van piepende banden. Geluidsoverlast voor bewoners van zowel Sluyspoort als Crownpoint-hof neemt toe en het gebruik van de balkons en terrassen door bewoners Sluyspoort is minder plezierig.

Als de ingang van de parkeergarage onder Crownpoint-hof tegenover De Grote Sluyspoort wordt geplaatst wordt niet voldaan aan de norm die gesteld is in bijlage 3 van de Toelichting 'Bedrijven en Milieuzonering': In het kader van een goede ruimtelijke ordening (WRO) moet de omgeving in bepaalde mate beschermd worden tegen geluid. De hinder die de parkeergarage veroorzaakt moet aanvaardbaar zijn. Hierbij gaat het om het geluid van het verkeer. Bijvoorbeeld de inrit van de parkeergarage. Daarom is het belangrijk dat er voldoende afstand (30 meter) komt tussen de inrit van de parkeergarage en de buitenruimte en te openen delen van de woningen.

### *Antwoord:*

*De tekst die aangehaald wordt gaat over de parkeergarage Spuihavengarage. Dat neemt niet weg dat wij uit oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing moeten nagaan of niet te veel geluid of stank optreedt. Wij stellen voor om daar in een later stadium, als er een uitgewerkt bouwplan is, nader onderzoek te doen en zo nodig maatregelen te nemen. De stelling van indiener dat er ten gevolge van de parkeergarage 200 verkeersbewegingen per dag zijn is niet aannemelijk.*

### **Toename stikstof en fijnstof**

Ook kan niet voldaan worden aan de voorschriften uit het activiteitenbesluit als de inrit van de parkeergarage tegenover de Grote Sluyspoort wordt gerealiseerd.

#### *Antwoord:*

*De tekst die aangehaald wordt gaat over de parkeergarage Spuihavengarage. Dat neemt niet weg dat wij uit oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing moeten nagaan of niet te veel stikstof of fijnstof optreedt. Wij stellen voor om daar in een later stadium, als er een uitgewerkt bouwplan is, nader onderzoek te doen en zo nodig maatregelen te nemen.*

### **Onveilige verkeerssituaties**

Na voltooiing van de bebouwing neemt het aantal (langzaam) verkeersdeelnemers toe dat gebruik maakt van de doorsteek en het in- en uitrijdend verkeer doorkruist.

In- en uitrijdend verkeer uit de beide garages gaat elkaar kruisen. Hoe garandeert de gemeente de veiligheid van de bewoners van ons complex? Het aantal verkeersbewegingen verviervoudigt. Naar onze mening is dat niet mogelijk.

Inrijden vanaf Spuiboulevard stroopt nu al regelmatig op ter plaatse van de openbare weg, vlak voor de in-uitrit omdat het achteropkomend verkeer niet in de gaten heeft dat er nog een in-uitrit is vlak voor die van de openbare P-garage. Dit levert daardoor momenteel al meerdere malen per dag een gevaarlijke situatie op, dit effect zal nog toenemen door de inkomende parkeerstream van de nieuwe bewoners.

Begin januari nog is een van onze bewoners betrokken geweest bij een uiterst vervelende kop-staart botsing.

De Grote Sluyspoort zal niet meewerken aan het ter beschikking stellen van ons private eigendom bij de werkzaamheden van de in- en uitrit als niet aan onze wensen wordt tegemoet gekomen.

#### *Antwoord:*

*Door toevoeging van woningen zal het aantal verkeersbewegingen in het gebied inderdaad toenemen. Het aantal verkeersbewegingen blijft echter zo beperkt dat er ons inziens geen sprake is van een gevaarlijke situatie.*

*Omdat het nieuwe complex verder van de Grootte Sluyspoort komt te liggen, komt er meer ruimte om het verkeer tussen beide gebouwen goed te faciliteren. De ruimte tussen de gebouwen gaat van 8 naar 12 meter. Daarnaast verdwijnt het hoogteverschil en daarmee de trap, waardoor er voor verkeer zelfs meer dan de vier meter extra ruimte is.*

*Ter vergelijking: op het Achterom is een openbare parkeergarage met 370 parkeerplaatsen (310 plekken meer dan de beoogde stallingsgarage) die direct aansluit op een weg van 11 meter breed. Hier passeren honderden fietsers en voetgangers op weg van en naar de winkels in het centrum. Dat is natuurlijk niet ideaal, maar ook daar is geen sprake van een onacceptabele of onmogelijke situatie.*

*Bij de bouw van het nieuwe complex met stallingsgarage wordt de inrit vanaf de garages naar de Spuiboulevard opnieuw ingericht. De inrichting en bebording zal duidelijk maken dat de nieuwe inrit niet de inrit naar openbare garage Spuihaven is.*

### **Verkeerssituatie**

Het kruispunt Sluisweg - Prinsenstraat - Achterhakkers - Spuiboulevard is niet berekend op de huidige verkeersdrukke wat leidt tot chaotische situaties met files en gevaarlijk verkeersgedrag. De toekomstige situatie waarin de Spuiboulevard autoluw gemaakt wordt is nog lang niet aan de orde, dus blijft deze problematische situatie voorlopig bestaan. Maar ook met het autoluw maken van de Spuiboulevard zal de verkeersdruk op deze kruising groot blijven en dit zal bij de inrit van de Grote Sluyspoort leiden tot gevaarlijke situaties. Dit alles is te voorkomen door de parkeerstream van de nieuwe bewoners te leiden naar een inrit die uitkomt op de Houtkopersplaats. Daar is voldoende ruimte voor een opstelstrook.

#### *Antwoord:*

*Er is geen directe invloed van de verkeersafwikkeling op de kruising met de Prinsenstraat op de veiligheid van de uitrit. Voor de uitrit rijdt alleen verkeer dat de kruising al gepasseerd heeft. De*

*ontsluiting van de nieuwe garage op de Houtkopersplaats leidt juist tot meer passerend verkeer voor de uitrit. Hiermee wordt naar onze mening geen verbetering bereikt.*

#### **Beantwoording inspraakreactie**

De beantwoording van de inspraakreactie was niet overtuigend. (...)Sterker nog we denken dat wanneer als gevolg van de ontwikkeling de huidige uitrit kan worden verbeterd (...). Deze zin doet eerder denken aan wishful thinking. Het zou hierbij toch naast de uitrit ook met name over de inrit moeten gaan, dus lijkt de vraag gewettigd: Hoe kunnen wij u onze zienswijze op dit punt maar ook op andere punten, volledig en op een juiste wijze weergeven als hier onduidelijkheden over blijven bestaan?

De laatste zin van uw antwoord op de inspraakreactie nr.2.23 luidt: *Een ontsluiting van de Houtkopersplaats blijft een mogelijkheid maar heeft op dit moment niet de voorkeur, omdat door het gebruik van de huidige uitrit er minder openbare ruimte voor de auto hoeft te zijn.*

Voor de goede orde u hoeft van ons de ruimte tussen CPH en DGSP niet te vergroten dus uw redenering is een volstrekte drogredenering.

#### **Antwoord:**

*Op dit moment is inderdaad nog onduidelijk hoe de nieuwbouw en de openbare ruimte er precies uit komen te zien en waar exact de in- en uitgangen voor auto, fiets en voetgangers komen te liggen. Dit wordt pas duidelijk als de ontwikkelaar het gebouw verder heeft uitgewerkt, een omgevingsvergunning aanvraagt en de planvorming voor de inrichting van de Spuiboulevard weer een stap verder is gebracht. Het bestemmingsplan legt de kaders vast waarbinnen dit gebeurt. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt definitief dat de ruimte naast de uitgang van de garage DGSP met ca. 4 meter toeneemt. Deze extra ruimte kan worden gebruikt voor het beter faciliteren van verkeersbewegingen. Wij zijn er van overtuigd dat bij het nieuwe gebouw de uitrit beter geschikt kan worden gemaakt dan deze in de huidige situatie is en dat met de nieuwe uitrit de bestaande en de nieuwe garage goed ontsloten kunnen worden.*

#### **Andere vraagpunten/onduidelijkheden**

De zienswijze is op een aantal punten nog niet zuiver te geven omdat er onduidelijkheden zijn over een aantal punten:

- a. Hoe wordt omgegaan met het onderhoud van de huidige hellingbaan en de daarin aangebrachte verkeerslussen en wegdekverwarming.
- b. Wordt de inrit nog afgeschermd voor het "verdwaalde" verkeer van de Spuihavengarage met pollers of een hek.
- c. Op de huidige tekeningen (bijlage 1 blz. 26 Stedenbouwkundig raamwerk) is een groenvoorziening getekend langs de nieuwe bebouwing. Wij gaan er daarbij van uit dat dit de huidige boombeplanting is en dat deze onverkort in de huidige vorm en omvang gehandhaafd blijft.
- d. Is verder inmiddels al bekend wat het effect van het toegenomen autoverkeer zal zijn op de aanwezige keermuur in de grond in de doorgang Spuiboulevard-Geldelozepad.

#### **Antwoord:**

*De antwoorden op deze vragen zijn pas te geven als het bouwplan verder (Voorlopig Ontwerp+) is uitgewerkt. In de onderstaande toelichting op uw vraagpunten/onduidelijkheden volgen wij bovenstaande nummering. De ontwikkelaar wordt aangeraden snel met de indiener van deze zienswijze in overleg te treden.*

- a. *Dat is nog niet bekend.*
- b. *De inrit wordt niet afgeschermd met een hek of poller.*
- c. *Het is gemeentelijk beleid om waardevolle bomen te behouden en bij kap geldt een herplantingsplicht. De aanwezige bomen zullen verdwijnen als de straat tussen CPH en de Grote Sluyspoort breder wordt. De bewoners van de Grote Sluyspoort zal dan toenemen. zullen worden betrokken bij de uitwerking van de aanpassingen van de openbare ruimte (en dus ook de uitrit) bij het gebouw.*
- d. *De nieuwe inrit krijgt één maaiveldniveau zodat geen keermuur nodig is. Het nieuwe gebouw zal de functie van de keermuur overnemen.*

Om de indiener van de zienswijze tegemoet te komen zijn er de volgende oplossingen:

- De parkeergarage voor de nieuwe bewoners als een gesloten garage uitvoeren en mechanisch ventileren.

- Af te zien van de gecombineerde elkaar kruisende in- en uitritten.
- Verplaatsen van de in- en uitgang van de parkeergarage van het CPH naar de Houtkopersplaats aan de oostkant van het CPH.

*Antwoord:*

*Het standpunt van de gemeente op de door indiener voorgestelde oplossingen is reeds verwoord in antwoorden op eerdere vragen en opmerkingen.*

**2. Plaats /hoogte woontoren Crownpoint-hof(25 m) het Hof aan het Geldelozepad**

De situering en hoogte van deze woontoren is voor de Grote Sluyspoort onacceptabel. Bewoners leveren in aan privacy door de inkijk vanaf de (buitenruimte van de) woontoren.

De nieuwe bewoners aan de zuid/oost zijde van het Crownpoint-hof zitten in de loop van de middag en avond zelf in de schaduw van de toren. Zij zullen om meerdere redenen content zijn met een verplaatsing evenwijdig aan en op dezelfde afstand van het Geldelozepad van de 25m hoge woontoren, terwijl het uitzicht en de zonligging vanuit de woontoren niet wijzigt.

De privacy van zowel de bewoners van Crownpoint-hof en van De Grote Sluyspoort zal dan toenemen.

Om de indiener van de zienswijze tegemoet te komen zijn er de volgende oplossingen:

- Verschuif de toren op gelijke afstand evenwijdig aan het Geldelozepad naar de oostkant van het Crownpoint-hof naar de Bajonet.
- In onze eerdere inspraakreactie hebben wij aangegeven deze toren liever helemaal niet te willen. Door het hele plan op dit punt 1 laag hoger te maken (dat is ca. 1 m boven het vigerende bestemmingsplan) blijft het aantal woningen gehandhaafd. Dat blijft voor ons en voor alle omwonenden nieuw en oud eigenlijk de allerbeste optie.

**Andere vraagpunten/onduidelijkheden**

Het is onduidelijk hoe het hoogteverschil tussen Spuiboulevard en Geldelozepad dat enkele meters bedraagt uitwerkt in de bebouwing van de toekomstige woningen. Reeds eerder is hiervoor een verzoek om toelichting gevraagd, doch dit is niet ontvangen. Dit is relevant voor de aangegeven hoogtes in de tekeningen. Vooralsnog gaan wij er van uit dat de aangegeven hoogte van 25 meter van de "woontoren Crownpoint-hof (25 m) het Hof aan het Geldelozepad" gerekend is t.o.v. het Geldelozepad.

Er blijven nog vragen die uit de beschikbaar gestelde gegevens niet of niet goed hebben kunnen opmaken en die maken dat wij over een aantal zaken moeten gissen naar de voorgestane oplossing. Wij behouden ons daardoor dan ook alle rechten voor, om terug te komen op die zaken die niet duidelijk zijn.

*Antwoord:*

**Algemeen**

*Voor de gemeente vormen het stedenbouwkundig raamwerk/beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan de basis voor de verdere planuitwerking. Voor het geval dat blijkt dat er in het bouwplan afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn kan de gemeente besluiten onder bepaalde voorwaarden de afwijkingsbevoegdheid toe te passen. Voor het beoordelen van deze afwijking is een verder uitgewerkt bouwplan (Voorlopig Ontwerp+) nodig.*

**Bezinning**

*Het huidige kantoorgebouw is aan de zijde van de groene hof qua bouwmassa groter dan de beoogde bouwmassa van het nieuwe woongebouw. Alleen het hoogteaccent van de nieuwbouw krijgt een hoogte van 8 bouwlagen. Uit een bezonningsstudie blijkt dat deze woontoren geen nadelige invloed heeft op de bezinning op de balkons en woningen van De Grote Sluyspoort en de achtertuinen van de woningen aan het Geldelozepad en de Sluisweg.*

**Verschuiven hoogteaccent**

*Het hoogteaccent aan het Geldelozepad conform ontwerp bestemmingsplan zorgt ervoor dat veel woningen in dit bouwdeel grenzen aan de openbare hof. Deze situering zorgt voor veel woonkwaliteit in de nieuwe appartementen. Tussen de achtertuinen en balkons van de omliggende bestaande woningen en de nieuwbouw zit een grote ruimte in de vorm van de groene hof. De bomen in de groene hof zullen de inkijk vanuit de woontoren in de achtertuinen beperken. Om de*

*confrontatie tussen het hoogteaccent en de bestaande bebouwing nog wat meer te verzachten wordt het hoogteaccent in de tweede linie geplaatst.*

*Het verschuiven van het hoogteaccent in oostelijke richting volgens de zienswijze zal leiden tot een bouwplan met minder woonkwaliteit, omdat de nieuwe woningen in het hoogteaccent daardoor niet meer aan de groene hof zullen liggen. Het verschuiven van het hoogteaccent zal er tevens toe leiden dat de verschillende hoogteaccenten binnen het totaalgebied dichter op elkaar komen te staan, waardoor de doorzichten tussen de torens worden beperkt. De gemeente is van mening dat de situering van het hoogteaccent conform het ontwerpbestemmingsplan een vanuit stedenbouwkundig oogpunt beter passende oplossing is.*

### **Wijze van meten**

*Rondom het plangebied is sprake van verschillende maaiveldhoogten (gemeten tov N.A.P.). Aan de Spuiboulevard (noordzijde) ligt het maaiveld ca 1 tot 2 meter hoger dan aan het Geldelozepad (zuidzijde). Conform het ontwerpbestemmingsplan wordt de bouwhoogte gemeten vanaf het aansluitpeil ter plaatse van de hoofdentree naar de woningen. Dit houdt in dat voor de woningen met een hoofdentree aan het Geldelozepad, de bouwhoogte gemeten wordt vanaf dat aansluitpeil. Voor andere hoofdentrees gelden (mogelijk) andere aansluitpeilen.*

### Voorstel:

Wij stellen u voor om zienswijze 2 ongegrond te verklaren.

### **Samenvatting**

Wij stellen u voor om:

1. zienswijzen 1 tot en met 2 ontvankelijk te verklaren.
2. zienswijze 1 ongegrond te verklaren.