Geachte commissieleden

Hartelijk dank voor de gelegenheid om mijn punt van zorg toe te lichten. Ik wil de ontwikkelaar eerst complimenteren met het ontwerp van 3 vrijstaande huizen. Mijn punt betreft de hoogte van de bouwerken: er wordt in het gewijzigde bestemmingsplan een maximum bouwhoogte voorgesteld van 11 meter en een goothoogte van 6 meter.

Eerst een ultrakorte geschiedenis: het huis waar mijn gezin in mag wonen, Stationsstraat 79 dat is gelegen tegenover de bouwlocatie, is 13 jaar geleden tot gemeentelijk monument verklaard. Eén van de argumenten in de redengevende beschrijving destijds was dat ons huis aan de kop van de Stationsstraat een mooi ensemble vormde met Stationsstraat 122-124, aan de overkant van de straat. Dit laatste pand was met 140 jaar bijna het oudste pand van Molenhoek, maar het stond niet op de gemeentelijke monumentenlijst. Het pand is helaas vorig jaar in rook opgegaan. Dit is nu de bouwlocatie.
Belangrijk om te vermelden is dat dit oude pand maar 6 meter hoog was. Nu is het plan om 3 woningen terug te bouwen die bijna 2 keer zo hoog mogen zijn. Het ensemble dat zo geroemd werd in de redengevende beschrijving voor Stationsstraat 79 is daarmee verdwenen.

Bovendien verhouden 3 hoge woningen zich in mijn optiek niet met de rest van de buurt. De omliggende panden aan de Stationsstraat en het achterliggende Paterserf zijn lager dan 10 meter en bij verschillende is de goothoogte slechts 3 meter. Om een idee te geven: ons huis is 7,5 meter hoog. Bovendien ligt het bouwperceel zo'n 1,5 meter hoger dan straatniveau. Dus vanaf straatniveau spreek je over ruim twaalf meter hoogte, 11 plus 1,5 meter. Dat is bijna de hoogte van een 4 verdiepingen gebouw en dat zou boven de omgeving uit steken. Het bouwplan gaat aan de achterzijde door de bestaande rooilijn waardoor de nieuw te bouwen huizen het gemeentelijk monument aan de overzijde van de straat niet fysiek zullen afsluiten. Maar ik denk dat de ruimtelijke structuur en karakteristiek van de omgeving aan de Stationsstraat wel door 3 hoge bouwmassa's worden beïnvloed. Bij een goothoogte van 6 meter zou er bovendien nog eens anderhalve verdieping, namelijk 5 meter, op de onderstructuur komen. Dat lijkt toch wel uit verhouding.

De nota van beantwoording geeft aan dat op grond van het geldende bestemmingsplan bij recht een bouwhoogte van 10 m is toegelaten. Maar men kiest voor een bouwhoogte van 11 m in verband met de hogere isolatie-eisen van vloeren en daken. Ten eerste lijkt het lijkt mij vreemd dat een voorgeschreven bouwhoogte toch geen vast maximum blijkt te hebben. Alsof je de 100 of 130 kilometergrens niet meer gaat handhaven, omdat alle moderne auto's

toch veel harder kunnen rijden. Bovendien, veel huizen in Molenhoek die bestaan uit 2 woonlagen en een kap, zijn niet hoger dan 8,5 meter. Dat betekent dat je met maar liefst 1,5 meter isolatie-dikte de hoogte tot 10 meter kunt aanvullen.