

hoorzitting subcommissie
Bestemmingsplannen

INSPREEKNOTITIE MR. J.G.M. ROIJERS

datum: 4 oktober 2022

ter toelichting op de zienswijze van:

kenmerk: reclamant 13

mevrouw E.B. LEEMREIS en
de heer O.A.G. CIOLINA,

beiden wonende te Rotterdam,
hierna te noemen: "reclamant"
gemachtigde: mr. J.G.M. Roijers

betreffende het ontwerp-bestemmingsplan
"Kern en Plassen"

Mijnheer/mevrouw de Voorzitter, geachte commissieleden,

Bouwoppervlak

Reclamant heeft ten behoeve van zijn perceel aan de Strekkade 53 in zijn zienswijze gepleit voor verhoging van het bebouwingsmaximum tot minstens 68,3 m². In het raadsvoorstel wordt gesteld om de betreffende zienswijze van reclamant gegrond te verklaren door in het bestemmingsplan een aanvullende bepaling op te nemen, op grond waarvan het college van B&W een afwijkingsbevoegdheid krijgt zoals in het raadsvoorstel sub 10.1 is verwoord.

Reclamant kan met een dergelijke afwijkingsbevoegdheid instemmen.

Bouwhoogte

In zijn zienswijze heeft reclamant verder verzocht om voor zijn perceel een maximale bouwhoogte toe te staan van 3,5 meter. Ten onrechte is hierop in het raadsvoorstel in het geheel niet ingegaan.

Verduidelijking van de bouwregel ten aanzien van de toegestane bouwhoogte

De zienswijze van reclamant betreft het perceel Strekkade 53, waarvoor de bestemming "Recreatie – 2" is voorzien. Artikel 21.1 sub a bepaalt dat de betreffende gronden zijn

bestemd voor (i) recreatiewoningen, (ii) daarbij behorende bijgebouwen en (iii) daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In artikel 21.2 zijn er sub h respectievelijk sub i alleen bouwregels opgenomen voor de bouwhoogte van recreatiewoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In feite ontbreekt er daarmee een bouwregel voor de hoogte van bij een recreatiewoning behorende bijgebouwen.

Reclamant stelt daarom voor om de bouwregel van artikel 21.2 sub h zodanig te wijzigen, dat expliciet wordt vermeld dat de betreffende bouwhoogteregel geldt voor een recreatiewoning én voor bij een recreatiewoning behorende bijgebouwen.

Toegestane bouwhoogte voor recreatiewoningen

In zijn zienswijze heeft reclamant bepleit, dat voor de bebouwing op zijn perceel een maximale bouwhoogte wordt toegestaan van 3,5 meter. In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om die zienswijze ongegrond te verklaren. Daartoe wordt overwogen:

"Door gebouwen hoger dan 3,0 meter toe te staan ontstaat de mogelijkheid dat deze in het zicht komen, dus boven de haag uitsteken. Dit is vanuit landschappelijk oogpunt ongewenst".

Reclamant acht dit vanuit de maatstaf van goede ruimtelijke ordening geen deugdelijke motivering. De hoogte van ter plaatse aanwezige hagen is in het bestemmingsplan niet voorgeschreven. Daardoor kan ook bebouwing van een hoogte van 3,0 meter boven een haag uitsteken. Nog belangrijker is, dat de hoogte van de hagen aan de Strekkade op veel plaatsen hoger zijn dan 3,5 meter (ten opzichte van het maaiveld van die percelen).

Reclamant wijst er voorts op, dat er sedert de vaststelling van het huidige bestemmingsplan tot driemaal toe vergunning is verleend voor recreatiewoningen aan de Strekkade met een hoogte van 3,5 meter, te weten voor de percelen 32B, 39 en 36. De laatstbedoelde vergunning dateerde van 7 september 2018 en daarbij is toen overwogen:

- a. dat bebouwing met een hoogte van 3,5 meter aan de Strekkade in de praktijk door bomen en overige beplanting niet of nauwelijks waargenomen zal kunnen worden;
- b. dat binnen een maximale hoogte van 3,0 meter zeer weinig te realiseren is dat architectonisch net iets interessanter is dan de huidige sleetse bebouwing aan de Strekkade;

- c. dat een iets hogere bebouwing van 3,5 meter een goede aanzet kan zijn tot vernieuwing van deze strook;
- d. dat een bouwhoogte van 3,5 meter daarmee ruimtelijk niet op onoverkomelijke bezwaren stuit.

Op grond van de hiervoor bedoelde vergunningen van 2011 en 2018 is er dus al op twee plaatsen aan de Strekkade bebouwing van recreatiewoningen met een bouwhoogte van 3,5 meter gerealiseerd. Daarnaast is er volgens bijlage 5 bij het ontwerp op het perceel Strekkade 60 ook een bijgebouw toegestaan met een hoogte van meer dan 3 meter.

Al met al meent reclamant dat er in het kader van een uniforme, planologisch verantwoorde regeling uitgegaan zou moeten worden van een maximale bouwhoogte voor recreatiewoningen aan de Strekkade van 3,5 meter. Reclamant bestrijdt dat een dergelijke bouwhoogte een *"aantasting van het luchtige beeld"* zou opleveren.

Indien de Gemeenteraad al van oordeel zou zijn dat de maximale bouwhoogte moet worden beperkt tot 3,0 meter, dan meent reclamant dat het dan ter compensatie – en mede ook in relatie tot het ter plaatse toegestane bouwoppervlak van 70 m² - vanuit planologisch oogpunt redelijk zou zijn om ondergrondse bouwactiviteiten toe te staan tot een diepte van maximaal 0,5 meter onder maaiveld.

Toegestane bouwhoogte voor bijgebouwen

In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om de maximale bouwhoogte voor het perceel van reclamant voor de recreatiewoning op 3,0 meter te stellen, maar voor het bijgebouw te beperken tot een maximale bouwhoogte van 2,5 meter. Enige onderbouwing voor dat verschil in bouwhoogte wordt niet gegeven.

Blijkens bijlage 5 bij het ontwerp zijn er thans diverse percelen aan de Strekkade met bijgebouwen die hoger zijn dan 2,5 meter, variërend van 2,6 tot 3,2 meter.

Reclamant meent daarom dat ook voor bijgebouwen een bouwhoogte van 3,5 meter moet worden gehanteerd.

Luifel

In de bouwregel van artikel 21.2 sub i is bepaald, dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger mogen zijn dan 2 meter. Naar het oordeel van reclamant kwalificeert de in

bijlage 5 voor zijn perceel Strekkade 53 opgenomen "luifel" als een dergelijk bouwwerk, geen gebouw zijnde. Volgens die bijlage is een dergelijke luifel toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2,5 meter.

Reclamant meent dat die uitzondering ter hoogte van 2,5 meter expliciet moet worden opgenomen in de bepaling van artikel 21.2 sub i.

Conclusie

Reclamant kan instemmen met de voorgestelde afwijkingsbevoegdheid voor wat betreft het bouwoppervlak.

Voor wat betreft de bouwhoogte houdt reclamant vast aan zijn aanspraak op een uniforme regeling voor een bouwhoogte voor recreatiewoningen en de daarbij behorende bijgebouwen van 3,5 meter en de bouwregel van artikel 21.2 sub h als volgt te laten luiden:

"de bouwhoogte van een recreatiewoning en een daarbij behorend bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter boven maaiveld".

Voor bij de recreatiewoning behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde dient de uitzondering terzake van de bouwhoogte van de luifel expliciet in artikel 21.2 sub i te worden opgenomen.