HOUTEN HOFSTAD IVb

Motivering bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit deelplannen 1A en 1B

Zaaknr 881371

28-8-2025

- Het niet volledig bouwen op de gevellijn ter plaatse van deelplan 1A:

  Dit betreft alleen de hoekwoningen en gaat slechts om enkele decimeters.

  Deze 6 hoekwoningen worden in dezelfde gevellijn als de tussenwoningen gerealiseerd om de volgende redenen:
  1) afstand tot nutstracé
  2) architectuur (hoekwoningen zijn plat en daarmee al onderscheidend genoeg)
  3) bouwtechnisch (goot en hemelwaterafvoer) en
  4) bouwsystematiek/efficiency

- De goothoogte ter plaatse van de hoekwoningen gesitueerd in deelplan 1A; (9.87 meter waar 6 meter is toegestaan):

  3 Laagse hoekwoningen zijn altijd onderdeel geweest van stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp, hetgeen ook zo is opgenomen in de vastgestelde visie omgevingskwaliteit uit 2020 (het beeldkwaliteitsplan).

  Onder andere als reactie op WKC en school en als opmaat naar Castellum dat via Raaigras wordt ontsloten. We willen een minder traditioneel plan maken.

  Het ontwerp is ook uitvoering met de buurt besproken (participatie).

  Overigens hebben wij de Regels zo geïnterpreteerd dat de goothoogte alleen geldt voor woningen met een kap, de 3 laagse platte woningen hebben geen goot, maar een dakrand.

- De goothoogte ter plaatse van de muurkapellen in deelplan 1A; (8,97 meter waar 6 meter is toegestaan):

  De muurkapellen zijn het belangrijkste en kenmerkende onderdeel van de architectuur, ook hier verwijzen we naar de vastgestelde visie omgevingskwaliteit, waarin dit is opgenomen.

  Bovendien: de muurkapel heeft ons inziens geen goot; ze onderbreken de goot van de relatief lange blokken om een aansprekende gevelcompositie te creëren.

  De standaard muurkapellen voorkomen ook een wildgroei aan dakkapellen na oplevering in een welstandvrije gemeente.

  Daarnaast zijn ze voor kopers/bewoners een welkome toevoeging in ruimte op zolder en daglicht.

- De hogere bouwhoogte van deelplan 1B; (10,64 meter waar 10 meter is toegestaan):

  De nok komt voort uit programma/afmetingen woningen en hellingshoek dak.
  Hier lopen we in meer bestemmingsplannen tegenaan: de minimale maat is tegenwoordig 11 meter. 10 Meter is te weinig met huidige verdiepingshoogten en isolatiedikten.

  Bovendien geldt gebruikelijk in bestemmingsplannen de 10% afwijkingsmogelijkheid.

- Het niet hebben van een parkeerplaats op eigen terrein bij iedere grondgebonden woning. Het aantal parkeerplaatsen voldoet wel aan de algemene gebruiksregels (12.2 onder a):

  Het gehele plan is tot in detail in samenwerking met Goudappel tot stand gekomen, zelfs met 48 extra pp. De woningen 1A (Citroengras) hebben geen parkeerplaatsen op eigen terrein, maar voldoende in openbaar gebied.

- Uit de aangeleverde bestemmingsplanprojectie blijkt dat deelplan 1B niet volledig binnen de bouwvlakken wordt gesitueerd en dat op een paar plaatsen ook sprake is van overschrijding van bestemmingsgrenzen:

  Bij twee blokken (1B1 en 1B3) liggen de bergingen buiten het bouw- of bestemmingsvlak, de hoofdvolumes (woningen) passen ruim binnen de grenzen. Het betreft ondergeschikte (lage) gebouwdelen.

  Vanuit stedenbouw/landschap zijn de blokken zo lang mogelijk gewenst om zicht op de parkeerhoven Kweldergras te verkleinen. Ofwel: de maat tussen de bouwblokken onderling zo klein mogelijk te maken.
  Bovendien zou het raar zijn als enkele van de buitenste woningen anders zouden worden uitgevoerd dan de andere woningen, dit zou afbreuk doen aan de ritmiek van gevelwanden langs het park.

  En dan nog een belangrijke reden: de woningen moeten een berging hebben (BBL). Ofwel we kunnen niet zonder deze bouwdelen, waarvoor vanwege RCE eisen minimale maatvoering geldt (paalraster).

  Tot slot:
  Het betreft een bestemmingsplan dat gebaseerd is op een ouder, voorgaand plan. De huidige posities van bouwblokken komen overeen met het vastgestelde matenplan en zijn onder andere een gevolg van stedenbouwkundige wensen en eisen die voortkomen uit de inrichting van het openbaar gebied, zoals wegbreedtes, draaicirkels etc.