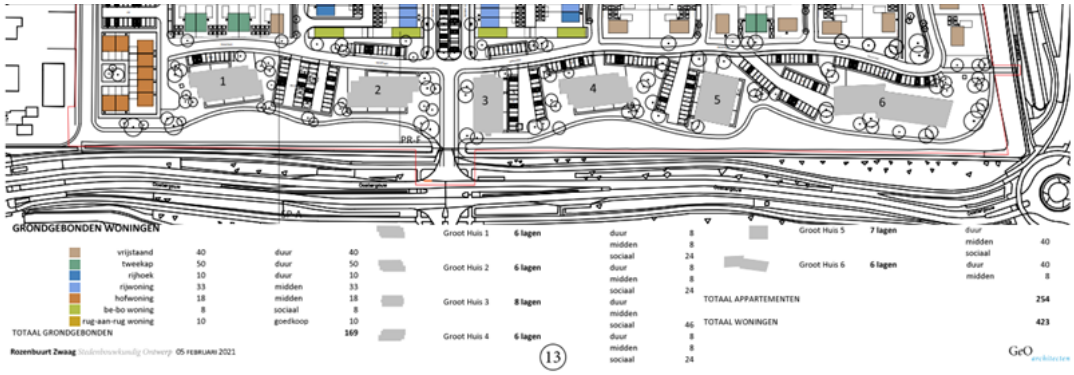
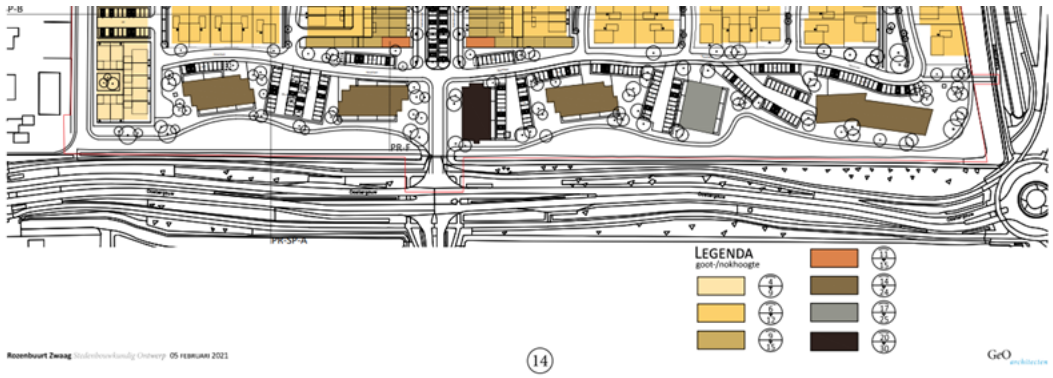
Beste heer Brandhoff,

U heeft aanvullende technische vragen gesteld over het voorstel Herstelbesluit bestemmingsplan Rozenbuurt.
Hierbij stuur ik u een reactie op deze vragen toe.

In het stedenbouwkundige plan (bijlage bestemmingsplan) waarin de onderstaande afbeeldingen te vinden zijn. Hierin staat beschreven welk aantal verdiepingen de ‘grote huizen’ langs de Oostergouw zouden moeten krijgen. Hier zijn 4 ‘huizen’ met 6 verdiepingen getekend (gebouw 1, 2, 4 en 6), 1 ‘huis’ met 7 verdiepingen (gebouw 5) en 1 ‘huis’ met 8 verdiepingen (gebouw 3).



Uitsnede: Pagina 13, stedenbouwkundig plan (woningtypologie)



Uitsnede: Pagina 14, stedenbouwkundig plan (Goot- en nokhoogten kopgevels)

Middels de bestuurlijke lus wordt het maximaal aantal verdiepingen sterker vastgelegd (*toevoeging artikel 7.2.1: d. in aanvulling op het gestelde onder c zijn ten hoogste acht bouwlagen toegestaan*) op 8 verdiepingen.

Echter is alleen ‘huis’ 3 gepland op 8 verdiepingen. De andere gebouwen zijn lager en daar worden geen beperkingen (max. 8) opgelegd voor het aantal verdiepingen. In het bestemmingsplan worden wel goot- en nokhoogten vastgesteld, echter zijn deze hoger dan de 3 meter per verdieping + het aantal verdiepingen.

1. **Klopt het dat in ‘huis’ 1, 2, 4, 5 en 6 meer verdiepingen gecreëerd kunnen worden t.o.v. van het stedenbouwkundig plan, doordat de nokhoogte de ruimte hiervoor biedt?**

Reactie
Nee, dat is niet juist. Het aantal verdiepingen in een woongebouw mag maximaal 8 bedragen.
Dit wordt aangegeven in de regel dat het aantal bouwlagen maximaal acht mag bedragen.
Daarnaast mag een ‘bijzondere bouwlaag’ (= een bouwlaag die geheel beneden maaiveld is gelegen, zoals kelders e.d.) worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan Rozenbuurt zijn maximale goot- en nokhoogten opgenomen. Het hoogste gebouw kent een goot- en nokhoogte van respectievelijk 20 en 30m.

Door het opnemen van de regel dat maximaal acht bouwlagen zijn toegestaan, kunnen er binnen dit hoge huis niet meer verdiepingen worden gemaakt.
Vanwege de eis dat er een kap op het gebouw komt met een minimaal en maximale dakhelling zal er sprake zijn van een 'hoog huis', zoals ook is opgenomen in het stedenbouwkundig plan.
In de andere gebouwen kunnen door de regel dat maximaal acht bouwlagen zijn toegestaan ook niet meer verdiepingen worden gebouwd. Daarnaast is de nokhoogte van deze gebouwen ook dusdanig (24m respectievelijk 25m), dat er niet meer dan acht bouwlagen gerealiseerd kunnen worden.

2. **Klopt het dat de toevoeging op artikel 7.2.1 alleen beperkend werkt op (de hoogte van) 'huis 3'?**

Reactie
Artikel 7.2.1 is geldend voor alle woongebouwen die vallen binnen de bestemming Wonen-Woongebouw. Deze bestemming rust op alle (langs de Oostergouw) geplande woongebouwen.

De Raad van State schrijft in haar uitspraak: *"De Afdeling stelt vast dat in de plantoelichting niet is ingegaan op de Kadernotitie, terwijl deze was vastgesteld vóór de vaststelling van het plan en ten tijde van de vaststelling van het plan een toetsingskader vormde. De raad heeft het plan dus wel getoetst aan de Kadernotitie."*

Daarnaast geeft u aan dit de beantwoording van onze technische vragen dat *"In de toelichting van een bestemmingsplan wordt verwezen naar geldend rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid"*

Bestemmingsplannen dienen getoetst te worden aan staand gemeentelijke beleid en op het moment dat het bestemmingsplan Rozenbuurt werd behandeld, was de Kadernotitie reeds beleid.

3. **Dient de Kadernotitie Intensiverings- en hoogbouwvisie toegevoegd te worden aan de toelichting van het bestemmingsplan, immers betreft het hier vastgesteld gemeentelijk beleid?**

Reactie
Vastgesteld beleid wordt nooit in een bijlage bij de toelichting van een bestemmingsplan opgenomen. In de toelichting van een bestemmingsplan wordt verwezen naar geldend rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid.

Het bestemmingsplan kan nu herstelt worden door een zogenaamde bestuurlijke lus.

4. **Is er beroep mogelijk tegen het herstelde bestemmingsplan/bestuurlijke lus. Zo ja, hoe lang kan deze procedure duren?**

Reactie
Nadat de raad een herstelbesluit heeft genomen kunnen belanghebbenden die bezwaar hebben tegen de wijzigingen die de gemeenteraad met de vaststelling van het herstelbesluit aanbrengt beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het beroep kan alleen worden gericht tegen de inhoud van het herstelbesluit.

Het herstelbesluit treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen deze termijn naast een beroepsschrift eveneens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na mededeling van het raadsbesluit aan de Afdeling zal deze, met inachtneming van het raadsbesluit en eventuele ingekomen beroep, een einduitspraak doen.