Technische vragen CDAHoorn

Agendapunt 6.1 – Herstelbesluit bestemmingsplan Rozenbuurt

Algemene raadscommissie 11 oktober 2022

Beste raadsleden,

De heer Brandhoff van CDAHoorn heeft op 10 oktober technische vragen gesteld over agendapunt 6.1 – Herstelbesluit bestemmingsplan Rozenbuurt. Onderstaand treft u de vragen en beantwoording aan.

In de gerechtelijke uitspraak van de Raad van State wordt opgetekend dat "Voor de hoogbouw is het verschil tussen de goot- en bouwhoogte zodanig (respectievelijk 10 en 8 m) dat op de betrokken gebouwen een forse kapverdieping kan worden gebouwd, met volgens de planregels een dakhelling van ten minste 15 en ten hoogste 75 graden. Gelet hierop en in aanmerking genomen de oppervlakte van de bouwvlakken, kunnen de woongebouwen worden voorzien van een forse kap. Het plan beperkt niet het aantal bouwlagen in de kap.". Onder andere hierdoor wordt het bestemmingsplan verworpen door de Raad van State.

In het herstelbesluit wordt getracht het bovenstaande bezwaar tegen te gaan door een clausule op te nemen over het maximaal aantal (8) verdieping (d. in aanvulling op het gestelde onder c zijn ten hoogste acht bouwlagen toegestaan;)

We mogen er redelijkerwijs vanuit gaan dat een verdieping zo'n 3m bedraagt. In de gebouwen waar 6 verdiepingen (18m) zijn beoogt, is een maximale nokhoogte van 24m vastgesteld (8 verdiepingen).

1. *Klopt het dat onder het herstelbesluit bestemmingsplan het mogelijk is om in de gebouwen langs de Oostergouw meer verdiepingen te bouwen dan vastgesteld volgens het stedenbouwkundig plan?*

Reactie

Nee, dat is niet juist. Door het herstelbesluit wordt aan het bestemmingsplan Rozenbuurt de regel toegevoegd 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 bestemmingsplan is het juridisch bindende document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. De ontwikkeling van het gebied Rozenbuurt is dus gebonden aan deze hoogten.

Het hoogste gebouw kent een goot- en nokhoogte van respectievelijk 20 en 30m. Door het opnemen van de regel dat 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 inderdaad sprake zijn van een 'hoog huis', zoals ook is opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

2. *Waarom zijn de bouw- en goothoogtes niet aanpast, zodat deze in lijn zijn met (de hoogtes beschreven in) het stedenbouwkundig plan?*

Reactie
De bouwhoogtes van de hoge huizen zijn overgenomen uit het stedenbouwkundig plan. Deze zijn dus in het bestemmingsplan hetzelfde als in het stedenbouwkundig plan.
De goot- en nokhoogtes zijn in het bestemmingsplan vastgelegd, zodat inderdaad een forse kap kan worden gemaakt en er daadwerkelijk een soort hoge huizen ontstaan. Dit is een wenselijk beeld en komt voort uit het stedenbouwkundig plan.

3. *Is een toevoeging van 25% (aan meters) bovenop de normale verdiepingshoogtes normaal?*

Reactie
Het Bouwbesluit kent minimale hoogtes van een verdieping. Als een plafondhoogte hoger is, dan is dat toegestaan. Dit gebeurt echter niet vaak. Een toevoeging van bijvoorbeeld 25% is niet gebruikelijk.

4. Dient de Kadernotitie als toelichting te worden toegevoegd aan de plantoelichting?

Reactie

Nee, 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