Molenlanden

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	:	Beantwoording technische vragen SGP Middelweg
Datum	:	20-09-2024
Zaaknummer	:	1221164
Portefeuillehouder	:	Arco Bikker
Behandelend ambtenaar	:	Kristian van der Starre en Rens Verberkt

Beste heer De Groot ,

Op 12 september 2024 stelde u technische vragen. Via deze raadsinformatiebrief worden uw vragen beantwoord.

Toelichting:

Tijdens de commissievergadering hebben wij aangekondigd om onze technische vragen te stellen over het peil en de bouwhoogte.

Vraag 1:
Kunt u de hoogtemaatvoering aangeven NAP maatvoering voor:
A: Kruin van het wegdek Lekdijk;
B: Peil van de begane grondvloer;
C: Goothoogtegoothoogte;
D: Nokhoogte.

Antwoord:
Deze maten zijn toegevoegd als bijlage aan de stukken voor de raadsvergadering. Deze stukken maken ook onderdeel uit van de vergunning.

A: Kruin van de weg ligt op	3,767 m + NAP
B: Peil van de vloer ligt op	0,370 m + NAP
C: Goothoogte ligt op	12,137 m + NAP
D: Nokhoogte ligt op	15,745 m + NAP

Voor de volledigheid willen wij u het volgende meegeven:
Het ‘Bouwpeil’ van een gebouw ligt op de begane grond vloer. In de vergunning wordt vastgelegd dat het bouwpeil op 0,37 + NAP ligt. Deze situatie is getoetst aan het ‘Peil’ zoals in het bestemmingsplan is bepaald. Gezien de oriëntatie van het gebouw wordt er voor het bepalen van ‘Peil’ uitgegaan van de kruin van de dijk (hiervoor is bijgaande en bij het besluit behorende tekening gemaakt).

In de overwegingen van de omgevingsvergunning worden de strijdigheden met het bestemmingsplan aangegeven. Op de locatie in het bestemmingsplan zijn de maatvoeringen “maximum goothoogte: 7m” en “maximum bouwhoogte: 10m” opgenomen. Ten aanzien van hoogtes is het plan strijdig met artikel 11.2.2. omdat de goot- en bouwhoogte respectievelijk 8,35 en 11,98 meter ten opzichte van ‘Peil’ bedragen.



Impressies huidig plan (omgevingsvergunning)



Impressies eerder plan (bestemmingsplanwijziging)

Vraag 2:
Kunt u deze maatvoering verwerking in bijlage 1 Ontwerp Omgevingsvergunning en de technische wijziging toevoegen aan de stukken voor de aankomende raadvergadering;

Antwoord:
In de vergunning is de toetsing aan peil aangepast naar de kruin van de dijk.

Vraag 3:
Op 23-8-2023 heeft u onze vragen beantwoord m.b.t. de uitspraak Raad van State. In dit antwoord spreekt u over de gemiddelde hoogte gemeten van het aansluitende terrein met een

goot- en bouwhoogte van 9 en 12 meter dat deze wel toereikend zijn gemotiveerd (zie onderstaande knipsel uit de beantwoording vragen 23 augustus 2023)

> *Peil*
> De Afdeling oordeelt in haar uitspraak dat het plan door de omschrijving van het begrip 'peil' in de planregels tot gevolg kan hebben dat de kruin van de dijk als peil wordt beschouwd en er een veel hoger appartementengebouw zou kunnen worden gebouwd dan is beoogd. Met betrekking tot de hoogte oordeelt de Afdeling verder dat wanneer er wordt uitgegaan van de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein als peil, de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten (van 9 en 12 meter) wel toereikend zijn gemotiveerd.

De goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 11,6 en 15,25 meter, waar 7 en 10 meter zijn toegestaan.

A: Kunt u deze afwijkingen in goot- en bouwhoogte nader onderbouwen en toelichten, waarbij u ingaat op de aspecten die vallen onder goede Ruimgelijke ordening (bezonning, de omvang van het gebouw, aansluiting bij bestaande bebouwing en bestaande ruimtelijke structuren);

Antwoord:
Zoals op de impressies weergeven is het plan (4 bouwlagen en een kap) op de hoek ongewijzigd gebleven. In het vigerende bestemmingsplan wordt niet uitgesloten dat de kruin van de dijk als "Peil" kan worden aangehouden. De afwijking van de bouwregels op dit "Peil" betreft voor de goothoogte 1,35 meter en voor de bouwhoogte iets minder dan 2 meter.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aandacht besteed aan alle aspecten van een goede ruimtelijke ordening. Hierin is ook de motivatie opgenomen waarom hogere bebouwing op deze locatie voorstelbaar is (pagina 8 en 9). Deze onderbouwing komt overeen met de eerdere toelichting bij de vernietigde bestemmingsplanwijziging. Zoals eerder aangegeven was het eerder beoogde bouwplan wel toereikend gemotiveerd.

Het plangebied ligt op de hoek van de Lekdijk en de Middelweg. Hier is een variëteit aan functies, bouwstijlen en een bepaalde openheid en geslotenheid aanwezig. Middelhoogbouw (tot circa vijf lagen) is op beperkte schaal mogelijk op kruisingen van wegen. Dit kan de herkenbaarheid van bijzondere plekken versterken. Middelhoogbouw kan met name Nieuw-Lekkerland een gezicht geven aan het water, aangezien de huidige bebouwing grotendeels schuilgaat achter de Lekdijk.

Door dit bouwplan ontstaat er een passende afronding op de hoek. De maat en de schaal wordt als passend hoogteaccent op deze locatie gezien en draagt bij aan het gezicht van Nieuw-Lekkerland. Met het plan blijven bestaande zichtlijnen behouden.

Het bouwplan is daarnaast in overleg met de omwonenden kleinschaliger geworden. Ook is er rekening gehouden met privacy en schaduwwerking op naburige percelen.

Hogere bebouwing op hoeksituaties komt meer voor aan de Lekdijk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan 'de Klimaatdijk' in Streefkerk, waar op de hoek ook een stedenbouwkundig hoogteaccent wordt toegepast. Ook stuurt de provincie op het beter benutten van gronden binnen BSD. Dit heeft vaak hogere bebouwing tot gevolg. Een voorbeeld hiervan in Nieuw-Lekkerland is het

appartementencomplex aan de Schouwstraat op de voormalige sprotveldlocatie. Dit is een complex met 5 bouwlagen.

B: Past dit bouwplan binnen het oordeel van de Raad van State en voldoet aan goede ruimtelijke ordening?

Antwoord:
Kort samengevat is het bestemmingsplan destijds door de Raad van State vernietigd, omdat het plan niet zorgvuldig was voorbereid met betrekking tot de onderdelen bouwhoogte, parkeren en privacy.

Bouwhoogte
Het was niet duidelijk of het peil gezien moest worden vanaf de Lekdijk of vanaf de Middelweg. De vraag die dus opspeelde was of er gezien vanaf de Lekdijk 9 en 12 meter hoog gebouwd mocht worden of gezien van de lager gelegen Middelweg. Met het vernietigde bestemmingsplan was niet uit te sluiten dat er een hoger gebouw kon worden gebouwd dan beoogd.

Waar het destijds vernietigde bestemmingsplan ruimtelijke kaders stelde, wordt met deze omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan een specifiek bouwplan vergund. Daarmee wordt de specifieke situering en maten van het appartementengebouw vergund. Anders dan dat volgens het oordeel van de Raad van State sprake was bij het vernietigde bestemmingsplan, kan daarmee geen hoger bouwwerk worden gebouwd dan dat met deze vergunning is beoogd.

Voor het overige oordeelde de Raad van State dat:
De keuze van de raad voor - uitgaande van het peil als gemiddelde hoogte van het aanliggend afgewerkt terrein (artikel 2.7, onder c van de planregels) - de op het perceel toegestane maximale goot- en bouwhoogten van respectievelijk 9 m en 12 m is wat dat betreft toereikend gemotiveerd. Met de huidige vergunning wordt de kruin van de dijk als peil beschouwd (artikel 2.7, onder b van de planregels) en dus niet de gemiddelde hoogte van het aanliggend terrein zoals bij het vernietigende bestemmingsplan aan de orde was. Verklaring voor het verschil in peil is niet een verandering van het bouwplan, want dat blijft nagenoeg hetzelfde, maar een verschil in definitie van peil. Onderdeel van het vernietigende bestemmingsplan was een aanpassing van de definitie van peil, waardoor uitgegaan kon worden van een ander peilpunt dan volgens het onderliggende bestemmingsplan. Nu dat bestemmingsplan (Nieuw-Lekkerland Middelweg 2) is vernietigd kan daar niet meer aan getoetst worden. Dit brengt met zich mee dat een ander punt als peil wordt beschouwd dan bij het vernietigende bestemmingsplan, maar het peil wel conform de planregels van het onderliggende bestemmingsplan is. De voorgevel ligt namelijk binnen 5 meter uit de grens van de bestemming verkeer.

Alhoewel er met deze vergunning geen sprake is van een hoger bouwplan dan beoogd ten tijd van het vernietigende bestemmingsplan, is de ruimtelijke onderbouwing op dit punt wel van nadere motivering voorzien. (Zie ook antwoord bij vraag 3A)

Parkeren

Ten aanzien van parkeren oordeelde de Raad van State de borging van het gebruik van de deelauto heeft de raad op de zitting gesteld dat de blijvende beschikbaarheid van de deelauto privaatrechtelijk is geregeld en dat een onderzoek naar (de wijze van) een publiekrechtelijke borging daarvan in bijvoorbeeld de planregels ten onrechte niet heeft plaatsgevonden.
Met het nu voorliggende plan wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein waarbij één parkeerplaats in het openbare gebied wordt gebruikt (pagina 33 ruimtelijke onderbouwing).

Privacy en balkons
De Raad van State oordeelde dat het plan niet uitsloot dat balkons gebouwd zullen worden die georiënteerd zullen zijn het perceel van appellant terwijl de raad dat wel noodzakelijk achtte voor het aanwezig zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiermee was niet voldoende gemotiveerd dat geen onaanvaardbare aantasting van privacy zal plaatsvinden.

Op basis van de voorliggende vergunning is het niet mogelijk om balkons aan de oost/ en westzijde te realiseren.

Overig
Wat betreft de andere aangedragen aspecten (water en uitzicht) oordeelde de Raad van State dat de betogen niet slaagden.

Conclusie
De onderdelen waardoor het bestemmingsplan destijds door de Raad van State is vernietigd zijn aangepast danwel niet meer aan de orde. Daarmee past dit bouwplan binnen de eerdere uitspraak van de Raad van State en voldoet het aan een goede ruimtelijke ordening.

Vraag 4:
Bij plan uit 2021 is een stedenbouwkundige visie opgesteld voor deze locatie en past dit plan binnen deze opgestelde visie?

Antwoord:
In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven waarom dit bouwplan passend is op deze locatie. De ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor dit bouwplan. Zie ook antwoord op vraag 3a.

Het plan komt ook overeen met de stedenbouwkundige aanalyse en randvoorwaarden (Oktober 2018) die voor deze locatie is gemaakt. Hier was volgens de analyse een hoekaccent denkbaar van maximaal drie lagen met kap, gezien vanaf het peil aan de voet van de dijk. Vanaf de dijk zijn drie bouwlagen en een kap zichtbaar (zie impressie huidig plan). Dit is ongewijzigd ten opzichte van het eerdere plan.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Molenlanden,

De secretaris,	De burgemeester,
Femmy Jonker	Theo Segers

CC: de leden van de gemeenteraad Molenlanden