

hoorzitting subcommissie
Bestemmingsplannen

INSPREEKNOTITIE MR. J.G.M. ROIJERS

datum: 4 oktober 2022

ter toelichting op de zienswijze van:

kenmerk: reclamant 12

de heer J.L. BROCADES ZAALBERG,

wonende te Rotterdam,

gemachtigde: mr. J.G.M. Roijers

betreffende het ontwerp-bestemmingsplan
"Kern en Plassen"

Mijnheer/mevrouw de Voorzitter, geachte commissieleden,

Bouwhoogte

Verduidelijking van de bouwregel ten aanzien van de toegestane bouwhoogte

De zienswijze van reclamant betreft het perceel Strekkade 52, 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 tweemaal toe vergunning is verleend voor recreatiewoningen aan de Strekkade met een hoogte van 3,5 meter, te weten voor de percelen 32B 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.

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 daarvoor 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.

Conclusie

Reclamant verzoekt om de bouwregel van artikel 21.2 sub h aan te passen ten behoeve van een planologisch verantwoorde en uniforme regeling voor de bouwhoogte aan de Strekkade. Die bepaling sub h zou daartoe moeten gaan luiden:

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

