

Notitie planologie Dependancevariant

Huisvesting gemeente Westerkwartier – Dependancevariant

In opdracht van de gemeente Westerkwartier voert Sweco een onderzoeksopdracht uit naar de haalbaarheid van de Dependancevariant in het vraagstuk centrale huisvesting van de gemeente. Onderdeel van deze opdracht is het toetsen van de verschillende scenario's aan de geldende planregels binnen het gebied.

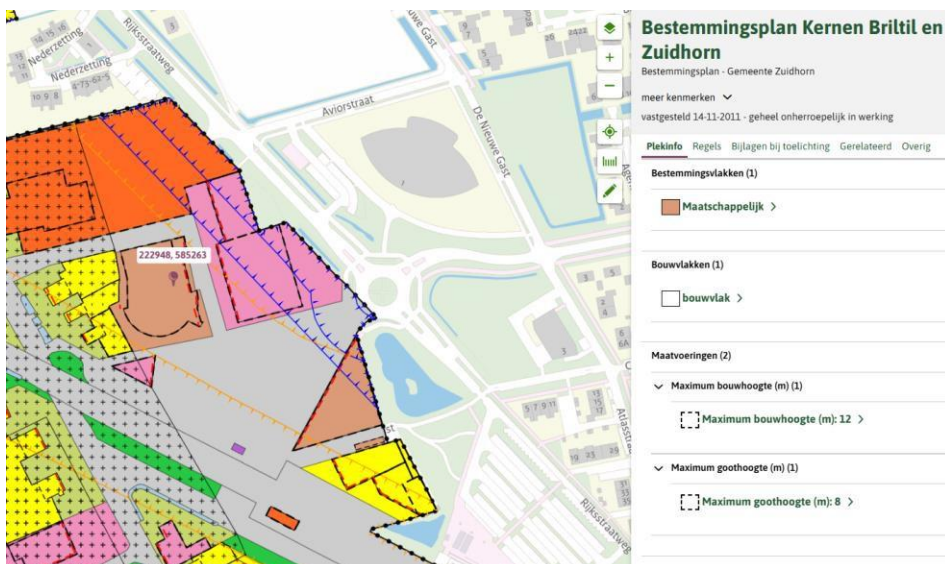
Het doel is het in beeld brengen van de mate waarin de scenario's passend zijn binnen het omgevingsplan en de mate van de duur en het kansrijk zijn van planologische procedure(s).

Planologische kaders

Binnen het studiegebied geldt het Omgevingsplan gemeente Westerkwartier. Als onderdeel van het tijdelijke Omgevingsplan is het bestemmingsplan Bestemmingsplan Kernen Brittil en Zuidhorn vigerend. Het huidige gemeentehuis heeft de bestemming Maatschappelijk, evenals het studiegebied van de Dependancevariant.

De bestemming Maatschappelijk voorziet in maatschappelijke voorzieningen, waaronder educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen voor de openbare dienstverlening. Een gemeentehuis valt hier ook onder. De bestemming Maatschappelijk voorziet dus in de beoogde Dependancevarianten.

Er gelden echter wel bouwregels, zoals bouwen binnen het bouwvlak en de maximale bouw-/goothoogte. Per scenario zal hier op ingegaan worden.



Figuur 1 – Overzicht bestemmingsplan nabij Hooiweg 1, 3, en 9.

Planologische toets

De volgende scenario's zijn getoetst:

- 1.a Bestaande pand politiebureau en bestaande pand SKSG, aangevuld met 500 m² uitbreiding op middenterrein;
- 1.b Bestaande pand politiebureau en bestaande pand SKSG, aangevuld met 500 m² uitbreiding op het dak van het politiekantoor;
- 2. Bestaande pand politiebureau met sloop/nieuwbouw van het pand van de SKSG, aangevuld met 500 m² nieuwbouw;
- 3.a Sloop/nieuwbouw van het politiebureau en het pand van de SKSG, volume op maaiveld.
- 3.b Sloop/nieuwbouw van het politiebureau en het pand van de SKSG, opgetild volume met parkeren op maaiveld.
- 4. Sloop/nieuwbouw van het politiebureau, bestaande uit vier lagen waarvan 1 laag ondergronds.

1. Bestaande pand politiebureau en bestaande pand SKSG, aangevuld met 500 m² uitbreiding op middenterrein;

In het geval van behoud van de huidige panden en een uitbreiding op het middenterrein kan geconcludeerd worden dat scenario 1A passend is binnen het Omgevingsplan. Het uitgangspunt is dat de uitbreiding binnen de grenzen van het bouwvlak wordt gerealiseerd.

Er dient rekening gehouden worden met de maatvoering van de bouwhoogte en goothoogte. De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter, de maximale goothoogte bedraagt 8 meter. Een gebouw met een platte afdekking heeft een boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en dus moet de goothoogte als maximale bouwhoogte aangehouden worden. Indien de uitbreiding op het middenterrein een plat dak heeft, mag de maximale bouwhoogte dus 8 meter bedragen. Indien sprake is van een kap, mag de maximale bouwhoogte 12 meter bedragen. In de regels zijn geen voorwaarden opgenomen ten aanzien van bijvoorbeeld de hellinghoek.

2.b Bestaande pand politiebureau en bestaande pand SKSG, aangevuld met 500 m² uitbreiding op het dak van het politiebureau;

In het geval van behoud van de huidige panden en een uitbreiding op het dak van het politiekantoor kan geconcludeerd worden dat scenario 1B passend is binnen het Omgevingsplan mits er een kap op wordt gerealiseerd. In het geval van een plat dak treedt een strijdigheid op met de maatvoering.

Het huidige politiekantoor is circa 7,5 meter hoog. Indien sprake is van een uitbreiding op het dak van het politiebureau met een plat dak, mag de maximale hoogte 8 meter bedragen. Dit is dus in strijd met het omgevingsplan. Middels een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit kan de strijdigheid met de maatvoering vergund worden, mits daar een onderbouwing aan is toegevoegd.

2. Bestaande pand politiebureau met sloop/nieuwbouw van het pand van de SKSG, aangevuld met 500 m² nieuwbouw;

Binnen scenario 2 wordt er, conform de modelstudie, naar verwachting buiten het bouwvlak gebouwd. Middels een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit kan de strijdigheid met het bouwen buiten het bouwvlak vergund worden, mits daar een onderbouwing aan is toegevoegd.

Indien sprake is van een uitbreiding op het dak van het politiebureau met een plat dak, mag de maximale hoogte 8 meter bedragen. Indien sprake is van een kap, mag de maximale bouwhoogte 12 meter bedragen.

3.a Sloop/nieuwbouw van het politiebureau en het pand van de SKSG, volume op maaiveld.

Binnen scenario 3a wordt, net als bij scenario 2, naar verwachting buiten het bouwvlak gebouwd. Middels een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit kan de strijdigheid met het bouwen buiten het bouwvlak vergund worden, mits daar een onderbouwing aan is toegevoegd.

Indien sprake is van een nieuwbouw met een plat dak, mag de maximale hoogte 8 meter bedragen. Indien sprake is van een kap, mag de maximale bouwhoogte 12 meter bedragen.

3.b Sloop/nieuwbouw van het politiebureau en het pand van de SKSG, opgetild volume met parkeren op maaiveld.

In het geval van volledige sloop en nieuwbouw op dezelfde locatie in combinatie met een opgetild volume door te kunnen parkeren op het maaiveld kan geconcludeerd worden dat scenario 3b niet zonder meer passend is binnen het Omgevingsplan. Er treedt een strijdigheid op met het bouwvlak (evenals in scenario 3a). Mogelijk is het plan ook in strijd met de maatvoering. De bouwhoogte bedraagt in dit scenario circa 11 meter. Indien sprake is van een nieuwbouw met een plat dak, mag de maximale hoogte 8 meter bedragen en is er sprake van een strijdigheid met de maatvoering. Indien sprake is van een kap, mag de maximale bouwhoogte 12 meter bedragen en is het plan niet in strijd met de maatvoering.

4. Sloop/nieuwbouw van het politiebureau, bestaande uit vier lagen waarvan 1 laag ondergronds.

In het geval van volledige sloop en nieuwbouw op de locatie van het politiebureau kan geconcludeerd worden dat scenario 4 niet zonder meer passend is binnen het Omgevingsplan. Er kan wel rekening gehouden worden met de begrenzing van het bouwvlak, maar mogelijk is het plan in strijd met de maatvoering. De bouwhoogte bedraagt in dit scenario circa 11 meter. Indien sprake is van een nieuwbouw met een plat dak, mag de maximale hoogte 8 meter bedragen en is er sprake van een strijdigheid met de maatvoering. Indien sprake is van een kap, mag de maximale bouwhoogte 12 meter bedragen en is het plan niet in strijd met de maatvoering.

Conclusie

De modelstudie geeft een mogelijke voorstelling voor de invulling van de ruimtebehoefte op de kavels voor de verschillende scenario's. Hiervoor is gekeken naar de ruimtelijke inpassing van het gevraagde bruto vloer oppervlak. Het laat zien dat alle scenario's binnen de bestemming Maatschappelijk kunnen worden gerealiseerd. Met de uitgangspunten uit het ontwerp, zoals omvang van ruimtes, situering van de ruimte, ruimterelaties en kwalitatieve ontwerpingrepen als een atrium, is geen rekening gehouden. Deze kunnen van invloed zijn op het ruimtebeslag van het bouwvolume op de bouwkwavel.

Ten aanzien van het bouwvlak en de modelstudie zijn scenario's 1a, 1b en 4 passend binnen het omgevingsplan. In de voorgestelde modelstudie van scenario's 2, 3a en 3b, wordt het bouwvlak (beperkt) overschreden. Dit is echter in een nadere ontwerputwerking passend te maken.

Ten aanzien van de maatvoering zijn de bouwmogelijkheden beperkt tot een gebouw met een hellend dak tot 12 meter hoog, of een plat dak met een goothoogte van 8 meter. In de verdere ontwerputwerking dient hier rekening mee worden gehouden. Afhankelijk of er wordt gekozen voor een hellend dak of een plat dak zijn de verschillende scenario's inpasbaar.

Er zijn aandachtspunten voor scenario's 3b en 4. Deze scenario's gaan uit van 3 bouwlagen welke kunnen worden ingepast binnen de maximale bouwhoogte van 12 meter. Echter de voorstelling van de modelstudie, met een plat dak, wijkt van af van de maximale hoogte van het gebouw van 8 meter. Het is dus noodzakelijk af te wijken van de regels middels een omgevingsvergunning met een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Wanneer er in de nadere uitwerking van de modelstudie wordt gekozen om af te wijken van het vastgestelde bouwvlak, dan wel de bouwhoogte, dient er ook een omgevingsvergunning met een BOPA aangevraagd te worden. Hierbij moet een onderbouwing aangeleverd te worden. Voor de BOPA geldt in principe een korte procedure met een behandeltermijn van 8 weken, gevolgd door 6 weken bezwaar. De gemeente zou in bepaalde situaties kunnen afwijken van de korte procedure en de BOPA volgens de uitgebreide procedure kunnen behandelen binnen 6 maanden.

Voor alle scenario's geldt dat in ieder geval een omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen vereist is. Hiervoor geldt een (reguliere) behandeltermijn van 8 weken, gevolgd door 6 weken bezwaar.