

MEMO

Van: afdeling Beleid & Regie, Frank Rozema

Aan: college van burgemeester en wethouders

Cc: Bouw- en woningtoezicht, team Fysiek beleid

Datum: 10 februari 2012

Betreft: Bestemmingsplan Zuidoevers Zuidlaardermeer
- beleidslijn toepassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheid t.b.v. platte afdekking hoofdgebouwen (artikel 3.4.1, onder a)

Er bestaat onduidelijkheid over de uitleg van het vigerende bestemmingsplan Zuidoevers Zuidlaardermeer en het beeldkwaliteitsplan Zuidoevers. Deze documenten spreken elkaar tegen daar waar het gaat om de mogelijkheid tot het realiseren van een kap en/of platte afdekking van hoofdgebouwen binnen de woningbouwlocatie Zuidoevers.

Omdat iedere vorm van onduidelijkheid onwenselijk is wanneer opnieuw de kaververkoop in Zuidoevers wordt opgepakt, wordt in deze memo een duidelijke beleidslijn neergelegd hoe de gemeente hier in de toekomst mee wenst om te gaan. Dit schept helderheid naar alle partijen (bewoners, potentiële kavelkopers, adviseurs en gemeente) over wat wel of niet tot de mogelijkheden behoort als het gaat om de realisatie van een woning met geheel of gedeeltelijke platte afdekking.

Bestemmingsplan Zuidoevers Zuidlaardermeer:

- Artikel 3.2.1, onder f van de regels van het bestemmingsplan bepaald het volgende: "hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer en niet minder mag zijn dan op de kaart staat aangegeven"
- De op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding voorgeschreven dakhelling bedraagt voor de zogenaamde Rietkavels 47 – 55 graden. Voor de zogenaamde Wallenkavels bedraagt deze 30 – 35 graden.
- Artikel 3.4.1, onder a bepaalt verder dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van de voorgeschreven dakhelling "en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt verkleind tot minder dan de op de plankaart aangegeven minimale dakhelling c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een platte afdekking"

toelichting bestemmingsplan Zuidoevers:

- In het hoofdstuk Stedenbouwkundig ontwerp wordt in de paragraaf Beeldkwaliteitplan nieuwe woningbouw 'De Groeve' ingegaan op de beeldkwaliteitsregels die gelden binnen de woningbouwlocatie Zuidoevers.
- Hierin wordt voor zowel Wallenkavels, als ook de Rietkavels bepaald dat een kap moet worden toegepast.
- Met betrekking tot de wallenkavels wordt in de inleiding echter gesteld dat "deze kavels een grote vrijheid kennen in vorm en positie van de bebouwing. Door de grote vrijheid worden voor deze kavels nauwelijks beeldkwaliteitseisen gegeven".
- Bij de Rietkavels wordt in de inleiding nadrukkelijk het belang van een kap aangegeven "De woningen zullen een grote kap en dus een groot dakvlak hebben, waaronder gewoond wordt. Het is dus van belang dat deze kap goed en zorgvuldig ontworpen wordt".

Beeldkwaliteitsplan Zuidoevers Zuidlaardermeer:

- In het hoofdstuk Wallenkavels is ten aanzien van de dakvorm het volgende bepaald: "Bij het hoofdgebouw dient een kap te worden toegepast, met gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid kan een platte afdekking worden toegestaan".
- E.e.a. wordt nog eens ondersteunt door referentiebeelden van plat afgedekte woningen.
- In het hoofdstuk Rietkavels wordt ten aanzien van de dakvorm gesteld dat "bij hoofdgebouwen altijd een kap dient te worden toegepast. Deze dient als zadeldak uitgevoerd te worden met een dakhelling tussen de 47 en 55 graden".

Conclusie moet zijn dat de verschillende kaders niet eenduidig en helder zijn in de bouwmogelijkheden die worden geboden. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan komen niet helemaal met elkaar overeen. Terwijl ook binnen het bestemmingsplan verschil bestaat tussen hetgeen in de regels is bepaald en wat hierover in de toelichting is geschreven. Hierbij moet worden opgemerkt dat de toelichting van een bestemmingsplan niet bindend van aard is. Het beeldkwaliteitsplan Zuidoevers Zuidlaardermeer is vastgesteld door de gemeenteraad en geldt daarmee als formeel toetsingskader voor de welstandsbeoordeling. Qua belangrijkheid geldt dat een bestemmingsplan hiërarchisch gezien voor welstand gaat (i.c. beeldkwaliteitsplan).

Het bindende deel van het belangrijkste document, het bestemmingsplan, bepaalt dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen voor afwijking van de voorgeschreven minimale dakhelling en/of voor (gedeeltelijke) platte afdekking.

De vraag die hierbij moet worden beantwoord betreft de betekenis van het woord 'gedeeltelijke'. Dit woord kan zowel betrekking hebben op de woningen gezamenlijk, als ook op iedere woning individueel.

In het laatste geval dringt zich de vraag op tot welke percentage van de oppervlakte iedere afzonderlijke woning dan plat mag worden afgedekt. Een dergelijke nadere invulling van de regel is echter niet gegeven. Het is dan ook aannemelijker dat het woord 'gedeeltelijke' betrekking heeft op een deel van de woningen/kavels, namelijk die woningen die zijn gelegen op de wallenkavels. Deze aanname wordt onderschreven door de uitleg die wordt gegeven in het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan Zuidoevers.

Hoewel een en ander binnen de voorschriften duidelijker had moeten worden geformuleerd, waardoor deze onduidelijkheid en de daarmee gepaarde onzekerheid had kunnen worden vermeden, ben ik van mening dat in redelijkheid kan worden gesteld dat het bestemmingsplan beoogt platte afdekking voor de woningen op uitsluitend de wallenkavels mogelijk te maken.

Voorgesteld wordt artikel 3.4.1, onder a van de regels van het bestemmingsplan Zuidoevers Zuidlaardermeer als volgt toe te passen:

burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorgeschreven dakhelling en toe te staan dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt verkleind tot minder dan de op de plankaart aangegeven minimale dakhelling c.q. dat een hoofdgebouw wordt voorzien van een platte afdekking, mits sprake is van een zogenaamde "wallenkavel". Te weten een kavel gelegen binnen gebied 1 zoals aangegeven op pagina 38 van de toelichting van het bestemmingsplan Zuidoevers.

Ingeval van platte afdekking van een hoofdgebouw dient de bouwhoogte te voldoen aan de voorgeschreven goothoogte, welke voor de "wallenkavels" 3,5 m bedraagt.