

Registratienummer	2024-V009
Datum indiening	30 maart 2024
Datum B&W	B&W vult dit in

Onderwerp: Technische vragen bij “bestemmingsplan Chopinstraat 3-29, Groesbeek”

Geacht college,

Op de raadsvergadering van 11 april aanstaande staat de behandeling “Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Chopinstraat 3-29, Groesbeek” op de agenda. Ter voorbereiding hiervan bespreken we dit onderwerp in de carrousel van 4 april. Voorafgaande hebben wij een aantal vragen, die we graag voor of tijdens de carrousel beantwoord willen zien.

Veel bewoners hebben hun zorg uitgesproken over de afmetingen van het nieuwe appartementencomplex, met name over de hoogte. Als reactie lezen wij dat de geplande hoogte van resp. 7 en 10 meter overeenkomt met de huizen in de naaste omgeving. Wij veronderstellen dat hiermee de hoogte ten opzichte van het bouwpeil¹ wordt bedoeld.

Bijlage 1 is een uitsnede van de BGT² waarop de as van de weg in groen ingetekend en op een aantal relevante plaatsen de NAP³ hoogte vanaf AHN⁴ op de kaart gezet. Op het snijpunt van de wegassen voor Chopinstraat 33 is dit 51.62 boven NAP en op ongeveer het hoogste punt op de Chopinstraat is dit 54.18 boven NAP. Een hoogteverschil van ruim 2.5m.

Bijlage 2 is een lengteprofiel over de as van de Chopinstraat in groen met daarop het verloop van het maaiveld (punten om de 2 meter) en de locatie van het nieuwe gebouw in rood. Veronderstel dat wordt uitgegaan van een bouwpeil van 54.20 boven NAP. Dan ligt de bovenkant van het gebouw 9.58 boven het maaiveld gezien vanuit Chopinstraat 33. Dat is aanzienlijk meer dan de 7 meter waar telkens over wordt gesproken. Het kan natuurlijk dat ervoor wordt gekozen om het gebouw niet op het maaiveld maar verdiept aan te leggen. Dan horen we dat graag.

Vragen:

1. Is het correct dat met bouwhoogte van resp. 7 en 10 meter de hoogte ten opzichte van het bouwpeil wordt bedoeld?
2. Is het correct dat voor de hoogte van het bouwpeil het hoogste punt in het lengteprofiel van de as van de Chopinstraat wordt aangehouden?
3. Is het correct dat het nieuwe gebouw op het maaiveld wordt gebouwd?
 - a. Bent u het met ons eens dat de zijgevel niet 7 meter, maar 9.58 hoog wordt?
4. Is het ook mogelijk dat het gebouw verdiept wordt aangelegd?

In afwachting van uw beantwoording,

Met vriendelijke groet,

Henny van der Pol, namens GroenLinks en PvdA Berg en Dal

¹ Bouwpeil = de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer

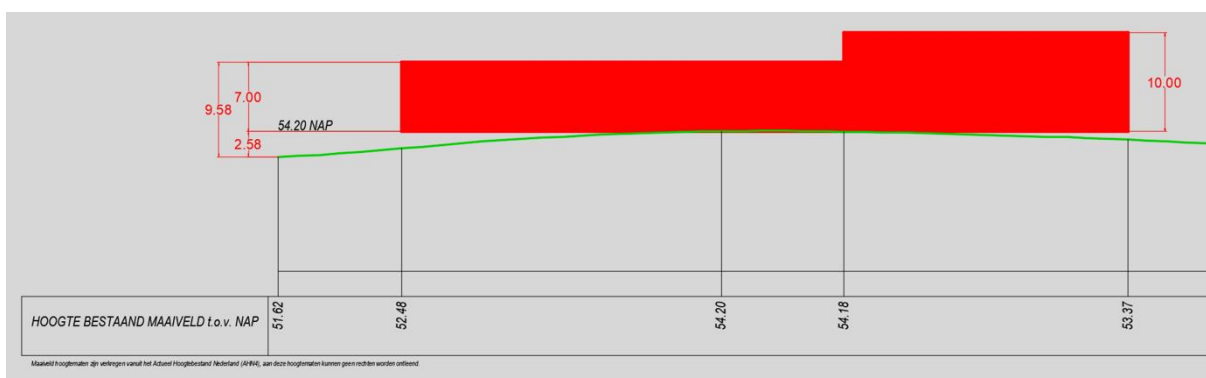
² BGT = Basisregistratie Grootchalige Topografie

³ NAP = Normaal Amsterdams Peil

⁴ AHN = Actueel Hoogtebestand Nederland



Bijlage 1 - Chopinstraat Groesbeek topografie
De locatie van het nieuwe appartementencomplex is indicatief.



Bijlage 2 - Chopinstraat Groesbeek profiel
Maaiveld hoogtematen zijn verkregen vanuit het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN4), aan deze hoogtematen kunnen geen rechten worden ontleend.

Antwoord: (Iedere vraag herhalen boven het te formuleren antwoord)

1. Is het correct dat met bouwhoogte van resp. 7 en 10 meter de hoogte ten opzichte van het bouwpeil wordt bedoeld?

Dat is correct. De bouwhoogte is in het bestemmingsplan gedefinieerd als: 'vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen, (nood-)trappenhuizen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.'

2. Is het correct dat voor de hoogte van het bouwpeil het hoogste punt in het lengteprofiel van de as van de Chopinstraat wordt aangehouden?

Dat is correct. In deze situatie geldt als definitie van het peil: 'voor gebouwen in geaccidenteerd terrein: het peil van het hoogst aangrenzende terrein- of weggedeelte nabij de hoofdentree in de voorgevel van het gebouw.'

3. Is het correct dat het nieuwe gebouw op het maaiveld wordt gebouwd?
 - a. Bent u het met ons eens dat de zijgevel niet 7 meter, maar 9.58 hoog wordt?

Het gehele nieuwe gebouw wordt op 1 niveau gerealiseerd. Als peil van de nieuwbouw hanteren we de definitie zoals peil in het bestemmingsplan is opgenomen. Door het hoogteverschil is het mogelijk om aan de westelijke zijgevel een extra appartement te realiseren in de 'kelderlaag'. De bouwhoogte is op deze locatie 7 meter. Door het hoogteverschil is er inderdaad meer zichtbaar dan deze bouwhoogte. Doordat er in de 'kelderlaag' een appartement gerealiseerd wordt, is de extra hoogte benut en ontstaat er geen gesloten wand.

4. Is het ook mogelijk dat het gebouw verdiept wordt aangelegd?

We hebben dit in het proces besproken. Het verdiept aanleggen van een gebouw heeft echter een aantal consequenties. Allereerst geeft dit meer kans op wateroverlast in de woningen. Daarnaast heeft het grote invloed op de woonkwaliteit. Een verdiepte woning beperkt het uitzicht, terwijl de inkijk juist vergroot wordt. Het terras van de woningen komt lager dan de weg en het trottoir te liggen. Hiermee vervalt het uitzicht, en het geeft problemen in de waterhuishouding. De hoofdentree moet met deze oplossing ook anders vormgegeven worden, waarbij een extra trap/hellingbaan noodzakelijk is. Dit komt de toegankelijkheid niet ten goede. Op basis van deze afwegingen beoordeelden we het verdiept aanleggen van de begane grondvloer niet als een goede oplossing. We onderzochten deze variant daarom niet verder op technische haalbaarheid (zoals bijvoorbeeld de aansluiting van de nuts en riolering).

We deden in het ontwerp van het gebouw al een aantal aanpassingen die invloed hebben op de woonkwaliteit om de wensen van omwonenden tegemoet te komen. Zo hebben de appartementen de leefruimten en buitenruimte aan de noordzijde van het gebouw. Hiermee wordt de privacy richting de omliggende woningen en achtertuinen beter geborgd. Ook is het aantal woningen in het ontwerp verkleind.

