

Goot- en nokhoogte

Woningen Bredeweg (bestaand)

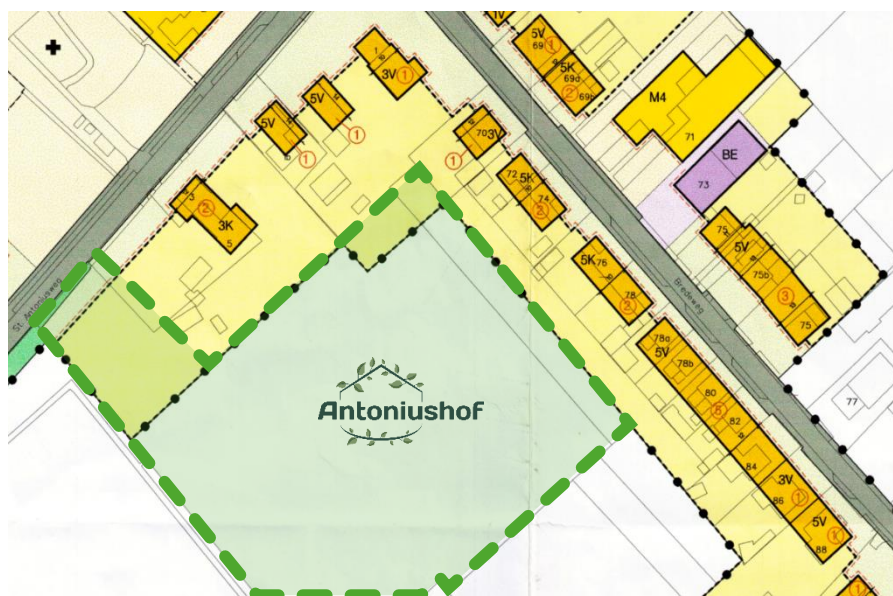
Aan de Bredeweg staan tweekappers en vrijstaande woningen van 1,5 laag met kap en 2 lagen met kap. De goothoogtes variëren van 3,5m¹ tot 6m¹ en de nokhoogtes variëren van 7,5m¹ tot 11m¹.

Woning Bredeweg (planologisch)

De meeste woningen vallen onder bestemmingsplan “Bredeweg” (2007). Aan het plangebied Antoniushof grenzen:

- 2 woningen met woningklasse 3, waar een maximale goot- en nokhoogte van 3,5m¹ en 10m¹ is toegestaan.
- 8 woningen (waaronder de woningen van de bezwaarmakers) met een woningklasse 5, waar een maximale goot- en nokhoogte van 6m¹ en 10m¹ is toegestaan.

Met andere woorden: bezwaarmaker mag conform het bestemmingsplan zijn eigen woning met een dakopbouw verhogen tot een goothoogte van 6m¹ en een nokhoogte van 10m¹.



Goot- en nokhoogtes plan Antoniushof

Voor de bouw kavels aan het bestaande lint is een maximale goot- en nokhoogte van 4,5m¹ en 10m¹ opgenomen in het bestemmingsplan. De woningen achter het bestaande lint hebben in het straatbeeld geen directe (zicht)relatie met de bestaande linten, een reguliere nieuwbouw goot- en nokhoogte van 6m¹ en 11m¹ zijn op deze plek passend. De bouw mogelijkheden zijn nagenoeg gelijkwaardig aan hetgeen op de omliggende percelen is toegestaan, en sluiten aan op standaard goot- en nokhoogtes van nieuwbouwplannen binnen de gemeente (De Tichel – Groesbeek, Stekkenberg West – Groesbeek, Leuth Noord- en Leuth Zuid).

Jansen Bouwontwikkeling wil bezwaarmakers tegemoetkomen door in het bouwvlak dat aansluit op de achtererfgronden van de Bredeweg 10m¹ nokhoogte vast te stellen in plaats van de nu opgenomen 11m¹. De goot- en nokhoogten komen daardoor overeen met hetgeen de bezwaarmakers zelf planologisch ook mogen realiseren. Verdere verlaging van de nokhoogte is

onwenselijk. Voor de toekomstige bewoners geeft dit grote gebruiksbeperkingen en de benodigde technische ruimte voor warmtepomp en ventilatie wordt hiermee te klein.

Afstand bouwvlak tot achtererfgrens

Bezwaarmaker vindt de afstand van het bouwvlak tot de achtererfgrens te klein en eist een afstand van minimaal 16m¹. De bezwaarmaker geeft aan dat de nu opgenomen 13m¹ geen tegemoetkoming is, maar het afwijken van hetgeen op de informatieavond gepresenteerd is.

Tijdens de betreffende informatieavond is een verbeelding getoond met een afstand bouwvlak tot achtererfgrens van circa 7m¹. Tevens is op het informatiepaneel voor de waterhuishouding een principeddoorsnede getoond om het watersysteem toe te lichten, hierop is de woning indicatief weergegeven op een afstand van 16m¹ van de achtererfgrens. De gewijzigde 13m¹ is een tegemoetkoming van 6m¹ en garandeert een voor nieuwbouwbegrippen nette afstand tussen de bestaande percelen en de nieuwe woningen.

Bestemmingsplan Antoniushof

In het bestemmingsplan is een maximale afstand van 4m¹ opgenomen voor de afstand tussen de grens van het bouwvlak en de voorgevel. Per woningtype is een maximale diepte van het hoofdgebouw opgenomen. Voor de twee-onder-één-kapwoningen is deze diepte 12m¹, voor de vrijstaande woningen 15m¹. De voorzijde van het bouwvlak bevindt zich op 30,5m – 31,5m vanaf de achtererfgrens van de percelen van de Bredeweg. Het hoofdgebouw van een twee-onder-één-kapwoning kan daarmee dus niet dichterbij de percelen van de Bredeweg gerealiseerd worden dan 30,5 minus 4 minus 2=14,5m¹. Voor de vrijstaande woning is de maat van het bouwvlak maatgevend, waarmee de minimale afstand tot de achtererfgrens 13m¹ bedraagt. In bijlage 3 is op de verbeelding indicatief de maximale bouwmogelijkheid van een twee-onder-één-kap-woning en vrijstaande woning weergegeven.

Bouwplan

In het door Welstand goedgekeurde ontwerp bevinden de achtergevels van de woningen zich op circa 16m¹ van de achtererfgrens met de bewoners van de Bredeweg.

Jansen Bouwontwikkeling is bereid bezwaarmaker tegemoet te komen door het bouwvlak te verkleinen tot het bouwvlak een afstand van 16m¹ heeft tot de achtererfgrens.

Verlies van privacy en bezonning

Bezwaarmaker heeft in de zienswijzen en in gesprek aangegeven bang te zijn voor verlies van privacy en verlies van zonlicht door bouwhoogte van de nieuwbouwwoningen en bijgebouwen.

Jansen Bouwontwikkeling heeft bewust gekozen voor het vrije-sector programma tegen de bestaande achtertuinten. Het bouwvlak aansluitend op de achtertuinten van de Bredeweg is voldoende breed om 15 rijwoningen te realiseren. Omwille van de privacy en het bouwvolume achter de bestaande woningen, is ervoor gekozen slechts 8 vrijstaande woningen/twee-onder-één-kapwoningen toe te staan. In het bestemmingsplan is een zone van 9m¹ vanaf de achtererfgrens opgenomen waarin (vergunningsvrij) geen bouwwerken te realiseren zijn hoger dan 3m¹. Nieuwbouw naast of achter bestaande woningen gaat altijd gepaard met enig verlies van privacy, dankzij voorgenoemde maatregelen wordt verlies van privacy en zon zoveel mogelijk

beperkt. Opgemerkt mag worden dat op het bestemmingsplan van de omliggende percelen wél mogelijkheden zijn tot het vergunningsvrij realiseren van bijgebouwen tot 5,5m¹ met in potentie privacy verlies voor de toekomstige bewoners van de nieuwbouwwoningen. De omliggende percelen hebben daarmee ruimere bouw mogelijkheden dan de percelen binnen het nieuwbouwplan.

3D beelden door bezwaarmaker

Jansen Bouwontwikkeling heeft kennis genomen van de doorsneden en 3D beelden van bezwaarmaker en is van mening dat deze een onrealistisch beeld schetsen van de bebouwing mogelijkheden en het daaruit volgende straatbeeld.

Onderstaand een vergelijking tussen de door bezwaarmaker getekende woningen en de mogelijkheden volgens het bestemmingsplan, inclusief voorgestelde aanpassingen.

	Tekening bezwaarmaker	Bestemmingsplan Antoniushof + aanvullende maatregelen
Breedte	8m (zowel de vrijstaande woning als de tweekapper)	De tweekappers en vrijstaande woningen dienen 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein te realiseren. De percelen van de tweekappers zijn 11m breed, waardoor er na aftrek van 2 parkeerplekken een maximale breedte van 6 overblijft voor het hoofdgebouw.
Goothoogte	6m ¹	6m ¹
Nokhoogte	11m ¹	Jansen Bouwontwikkeling komt bezwaarmaker tegemoet door de opgenomen 11m ¹ te wijzigen naar 10m ¹ .
Volume	792m ³ voor zowel de tweekapper als de vrijstaande woning, inclusief uitbouw, exclusief garage	De grote tweekappers in plan Antoniushof hebben een inhoud van circa 550m ³ exclusief garage en uitbouw. De vrijstaande grote vrijstaande woningen in plan Antoniushof hebben een inhoud van circa 650m ³ . Optioneel worden uitbouwen aangeboden van maximaal 2,4m ¹ met een inhoud van circa 45m ³ voor de tweekapper en circa 47m ³ voor de vrijstaande woning.
Afstand bouwvlak - achtererfgrens	13m ¹	Jansen Bouwontwikkeling is bereid het bouwvlak te verkleinen tot deze op 16m ¹ van de achtererfgrens ligt. Dit betekend concreet dat de nieuwbouwwoningen minder diep kunnen worden.
3 ^e bouwlaag	Dakkapel 7m ¹ breed	Een dakkapel over de gehele breedte wordt niet meegenomen in de standaard meer- of minderwerklijst. Daarnaast is er geen rekening gehouden met het feit dat er op zolder (aan de achterzijde) technische ruimten gerealiseerd worden. Een dakkapel is hier onwaarschijnlijk.
Ruimte tussen bouwblokken	6m ¹ , dus 3m per woning voor parkeren. Hiermee onvoldoende om te voorzien in de parkeerbalans.	>10m ¹ , voldoende om twee parkeerplaatsen naast elkaar per woning op eigen terrein te realiseren. Deze plaatsen zijn noodzakelijk om te voldoen aan de parkeernormen.

De door bezwaarmaker geschetste maximale bebouwingsmogelijkheden sluiten niet aan op het plan zoals het nu door welstand goedgekeurd is, maar is planologisch en bouwtechnisch ook niet haalbaar. De getekende breedte zorgt dat de vloeren dikker uitgevoerd moeten worden, waardoor de goot- en nokhoogte overschreden worden. De dakkapellen zijn veel breder dan optioneel standaard aangeboden wordt en houden geen rekening met achterliggende technische ruimtes. Naast de woningen is onvoldoende vrije ruimte beschikbaar om te kunnen voldoen aan de parkeernormen.

De bouwvolumes, onderlinge afstand tot elkaar en het gekozen standpunt zonder perspectief geven geen reëel beeld van de verhouding tussen het nieuwbouwplan en de omgeving. In Bijlage 1 is een 3D studie toegevoegd met beelden vanuit de Antoniusweg en Bredeweg op straatniveau, een tweetal vogelvluchten en een doorsnede met zichtlijn vanaf de Bredeweg.

Het ontwerp voor plan Antoniushof is door Welstand goedgekeurd en wordt momenteel bouwtechnisch verder uitgewerkt. Het is onze intentie met dit ontwerp in verkoop te gaan, met inbegrip van de in dit document genoemde maatregelen. De woningen in het voorlopig ontwerp staan al op de gewenste 16m¹ vanaf de achtererfgrens. In bijlage 2 treft u enkele beelden van het Voorlopig ontwerp.

Vaststelling bestemmingsplan 'Antoniushof'

Jansen Bouwontwikkeling vraagt de raad het bestemmingsplan 'Antoniushof' vast te stellen met inbegrip van onderstaande twee aanpassingen:

1. Goot- en nokhoogte: De maximale nokhoogte in het bouwvlak aansluitend op de percelen van de Bredeweg te verlagen van 11m¹ naar 10m¹.
2. Afstand bouwvlak tot achtererfgrens: Het bouwvlak verder verkleinen tot deze 16m¹ van de achtererfgrens met de percelen van de Bredeweg af ligt.

Bijlagen

20240611 bijlage 1 – 3D studie, dwarsdoorsnede

20240605 bijlage 2 – VO

20240611 bijlage 3 - hoofdgebouwen