

Aan
Rik Grashoff
Van
Sacha Koenes
Afschrift aan
Henk Twisk
Marlies van Arendonk

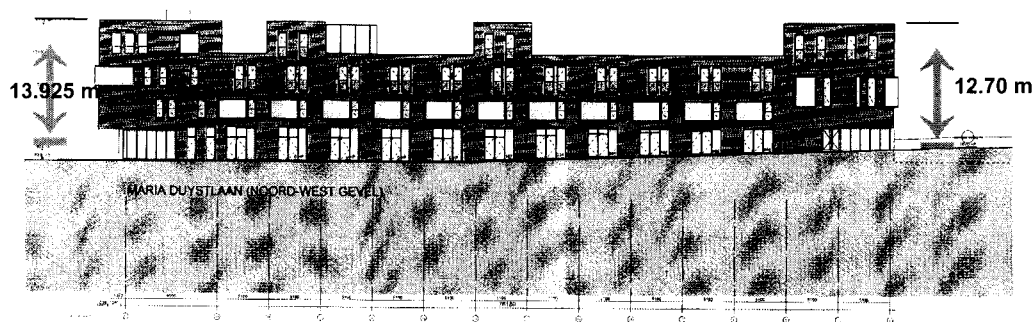
Memo

Datum
14-09-2004
Opsteller
Sacha Koenes
Bijlage

Onderwerp
overschrijding bouwhoogte woningbouw Koepoort

Inleiding

In het Ontwikkelingsplan Koepoort is voor de maximale hoogte van de woningbouw aan de zijde van de Maria Duystlaan 13,50 meter opgenomen. Het totale bouwblok heeft een lengte van ongeveer 83 meter. Over een lengte van 37 meter is de bouwhoogte in het bouwplan voor de woningbouw gerekend vanaf het maaiveld 13,93 meter. In verband met het hoogte verschil in het maaiveld door de oprit naar de Koepoortbrug loopt over een lengte van 46 meter deze bouwhoogte af naar 12,70 meter.



De overschrijding van 0,43 meter heeft maken met de nadere bouwkundige uitwerking van het bouwplan. De woning heeft op de eerste verdieping een patio en op de tweede verdieping een dakterras. Om een niveauverschil tussen de aanliggende verblijfsruimte en de buitenruimten is het noodzakelijk de verdiepingvloeren van de verblijfsruimte dikker te maken.

In het ontwikkelingsplan is geen algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor afwijkingen van maten (waaronder maten en getallen) met ten hoogste 10% met een maximum van 1 meter voor de bouwhoogte. In bestemmingsplannen is dit wel gebruikelijk.

De betreffende overschrijding van 3% zou binnen deze algemene vrijstellingsbevoegdheid passen.

Ruimtelijke beoordeling

De overschrijding van 0.43 meter van de maximale bouwhoogte van een deel van de woningbouw aan de Maria Duystlaan is niet van invloed op de ruimtelijke beleving van de openbare ruimte van het nieuwe entreegebied aan de oostzijde van de binnenstad.

Voor de bezonning van de woningen aan de Genestetstraat zal de overschrijding niet van invloed zijn.

Voor de woningen aan de Van Renswoudestraat betekent het dat vanaf half oktober tot half maart de voorgevels van de Van Renswoudestraat iets langer beschaduwd worden in de ochtenden ten opzichte van de oorspronkelijk bouwhoogte uit het ontwikkelingsplan.

Verzoek

1. Akkoord te gaan met de overschrijding van de maximale bouwhoogte van 13.50 meter uit het ontwikkelingsplan met 3%.
2. De raad verzoeken tot aanpassing van het Ontwikkelingsplan Koepoort op basis van argumenten uit deze memo.