

Pagina 6 en 7 ETFAL motivering bij Tam-plan 'Partiële wijziging bouwregels Akkers – Zeeheldenwijk':

2.2 Beschrijving beoogde situatie

Dit Tam-IMRO plan vervangt de leden:

10.2.2. *Woningen - maatvoering* onder d en;

10.2.3. *Bijbehorende bouwwerken* onder g.

Dit wordt gedaan op de volgende manieren. Per aanpassing is aangegeven waarom deze is doorgevoerd.

2.2.1. Woningen

Type woning	Maatvoering ¹				
	Maximale bouwdiepte van een hoofdgebouw	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Afstand voorgevel van het hoofdgebouw tot voorste perceelsgrens	De afstand van de zijgevels van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, aan de niet aangebouwde zijde:
Vrijstaande woningen	15 meter	7 meter	11 meter	Tussen 2.5 meter en 5 meter ²	Ten minste 2 meter
Twee-onder- éénkapwoningen	13 meter	7 meter	11 meter	Tussen 2.5 meter en 5 meter ³	Ten minste 2 meter
Hofwoningen	11 meter	4,5 meter	9 meter	Op de erfgrens ⁴	Maximaal 1.5 meter Indien geen achterpad: Tussen 2.5 meter en 5 meter ⁷
Patiowoningen	15 meter ²	4,5 meter	9 meter	Ten minste 1.5 meter ⁵	Maximaal 1.5 meter
Herenhuizen	13 meter	9 meter	12,5 meter	Op de erfgrens ⁶	Ten minste 1.5m tussen blokken ⁸
Woonhofappartementen	15 meter	9 meter	12,5 meter	Ten minste 2 meter	Geen eis
Kopappartementen	X	12 meter	16 meter	Op de erfgrens ⁶	Geen eis i.v.m. dubbelzijdige oriëntatie
Rijwoning / Overig	11 meter	7 meter	11 meter	Op de erfgrens ⁴	Ten minste 1.5 meter

Figuur 1: Nieuwe maatvoeringstabel Akkers

1. De groter dan en kleiner dan tekens zijn vervangen met tekst. In de kolommen met de afstanden van de gevels tot de perceelsgrenzen werden deze afwisselend toegepast, wat de inhoud lastiger leesbaar maakte. Er blijkt nu direct uit de tekst wat het geldende kader is.

2. Bij de patiowoningen was voorheen een bouwdiepte van 18 meter mogelijk. De kavels zoals deze uiteindelijk zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan bieden deze ruimte niet. De bouwdiepte is in overeenstemming gebracht met de kavels zoals deze zijn meegenomen in de uitgifte van veld A.

3. De tabel in artikel 10.2.2. onder d bevatte een range tussen 2m en 6m, welke vervolgens werd ingeperkt in het

beeldkwaliteitsplan (afbeelding 2.20 Rooilijnen en Gevels) tot 2.5m-5m. Uit de omgevingsplanregels voor bouwen volgt dat ook voldaan moet worden aan het beeldkwaliteitsplan. Hiermee was het juridisch vastgelegd dat afbeelding 2.20 – Rooilijnen en Gevels de 2.5m-5m eiste. Echter leidde dit tot verwarring. Het omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn hiermee in overeenstemming gebracht met elkaar.

4. Voor hofwoningen en rijwoningen geldt dat het beeldkwaliteitsplan een rooilijn op de erfgrans voorschrijft. De tabel maatvoering is hiermee in overeenstemming gebracht met de eisen uit het beeldkwaliteitsplan.

5. De kavels voor patiowoningen zoals deze uiteindelijk zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan boden de ruimte niet voor een afstand van minimaal 2 meter van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens. De eis is nu teruggebracht naar ten minste 1.5 meter.

6. Voor de herenhuizen en kopappartementen is de eis teruggebracht naar bouwen op de erfgrans om te voorkomen dat er afwijkingen ontstaan tussen de plannen voor herenhuizen en kopappartementen, terwijl deze in een gelijke lijn dienen te liggen.

7. Omdat er bergingen gerealiseerd dienen te worden aan de zijkant van deze hofwoningen indien er geen achterpad gerealiseerd zal worden, dient er een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden te worden van minimaal 2.5 meter.

8. Voor de herenhuizen geldt dat er onderbrekingen aangebracht dienen te worden tussen de blokken van 1.5m. Dit bleek uit de stedenbouwkundige uitwerking, maar wordt bij deze ook verankerd in het omgevingsplan.

Maatvoering Type woning	Bouwdiepte van een hoofdgebouw	Goothoogte	Bouwhoogte	Afstand voorgevel van het hoofdgebouw tot voorste perceelsgrens	De afstand van de zijgevels van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, aan de niet aangebouwde zijde:
Vrijstaande woningen	≤ 15 meter	≤ 7 meter	≤ 11 meter	≤ 6 meter en ≥ 2 meter	≥ 2 meter
Twee-onder-éénkapwoningen	≤ 13 meter	≤ 7 meter	≤ 11 meter	≤ 6 meter en ≥ 2 meter	≥ 2 meter
Hofwoningen	≤ 11 meter	≤ 4,5 meter	≤ 9 meter	≥ 2 meter	≤ 1.5 meter
Patiowoningen	≤ 18 meter	≤ 4,5 meter	≤ 9 meter	≥ 2 meter	≤ 1.5 meter
Herenhuizen	≤ 13 meter	≤ 9 meter	≤ 12,5 meter	≥ 2 meter	X
Woonhofappartementen	≤ 15 meter	≤ 9 meter	≤ 12,5 meter	≥ 2 meter	X
Kopappartementen	X	≤ 12 meter	≤ 16 meter	≥ 2 meter	X
Rijwoning / Overig	≤ 11 meter	≤ 7 meter	≤ 11 meter	≥ 2 meter	≤ 1.5 meter

Figuur 2: Oorspronkelijke maatvoeringstabel Akkers

2.2.2. Bijbehorende bouwwerken

Het omgevingsplan schrijft oorspronkelijk voor in artikel 10.2.3. onder g “Herziening Zeeheldenwijk”:

“de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dient niet minder dan 1 meter te bedragen, tenzij in de zijdelingse bouwperceelsgrens wordt gebouwd”

Tevens is vastgelegd in 10.2.3. onder a dat voldaan dient te worden aan het beeldkwaliteitsplan de Akkers.

Het beeldkwaliteitsplan de Akkers bevatte vervolgens waar in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd kon worden in verband met de realisatie van een groene erfafscheiding. Het is echter niet direct duidelijk uit dit specifieke lid (g) dat hierbij gekeken diende te worden naar het beeldkwaliteitsplan. Hierom is deze afweging toegevoegd aan het artikel middels dit TAM-plan:

4.3 Bij de bouwactiviteit voor bijbehorende bouwwerken binnen locatie Wonen – Akkers dient voldaan te worden aan de volgende regels:

- a. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 meter.
- b. in afwijking van het gestelde onder a, kan er gebouwd worden op de erfgrens wanneer er geen sprake is van de eis om een groene erfafscheiding te realiseren op grond van het Beeldkwaliteitsplan De Akkers.