

# **Ruimtelijke onderbouwing voor het overschrijden van de goot- en bouwhoogte, de rooilijn, en het realiseren van vier woningen in plaats van één woning**

## **1. Inleiding**

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor een ontwikkelingsplan waarin wordt afgeweken van het bestemmingsplan op drie punten:

1. De goot- en bouwhoogte overschrijdt de toegestane maximale hoogte met meer dan 115%.
2. De rooilijn aan de zijde van het Wilhelminaplein wordt overschreden om aansluiting te vinden bij het naastgelegen pand.
3. Het aantal woningen wordt verhoogd van de voorgeschreven één naar vier woningen.

Het betreft een locatie in een hoofdstraat van de stad, waar vergelijkbare ontwikkelingen in omliggende panden al hebben plaatsgevonden. In deze onderbouwing worden de redenen uiteengezet waarom deze afwijkingen stedenbouwkundig en ruimtelijk verantwoord zijn.

---

## **2. Overschrijding bouwhoogte met meer dan 115%**

### **2.1 Context en bestaande situatie**

De locatie bevindt zich in een stedelijke omgeving waar gebouwen van uiteenlopende hoogtes voorkomen. Het naastgelegen pand heeft dezelfde hoogte als het nieuwe pand dat in het huidige plan wordt voorgesteld. Het bestemmingsplan schrijft echter een lagere maximale bouwhoogte voor, waardoor de bouwhoogte van het nieuwe pand deze norm met meer dan 115% overschrijdt.

### **2.2 Stedenbouwkundige motivering**

De overschrijding van de maximale bouwhoogte is te verdedigen omdat de voorgestelde hoogte in lijn is met de omliggende bebouwing. Het naastgelegen pand is reeds even hoog als het nieuwe gebouw, waardoor de beoogde hoogte bijdraagt aan een consistent en harmonisch straatbeeld. De voorgestelde hoogte sluit bovendien aan bij de stedelijke verdichtingsstrategie van de gemeente, die hogere bebouwing op strategische binnenstedelijke locaties aanmoedigt om het ruimtegebruik te optimaliseren.

### **2.3 Functionele en visuele impact**

De verhoogde bouwhoogte heeft geen negatieve gevolgen voor de leefbaarheid of beleving van de openbare ruimte. Schaduwwerking en windhinder blijven binnen aanvaardbare grenzen voor een stedelijke omgeving. Bovendien zorgt de extra hoogte voor een efficiënter gebruik van het perceel, waardoor er meer woonruimte beschikbaar komt zonder extra ruimtebeslag op de omgeving. De visuele impact draagt bij aan de esthetiek van de straat en versterkt de uitstraling van de hoofdstraat.

### **3. Overschrijding van de rooilijn aan de zijde van Wilhelminaplein**

#### **3.1 Stedenbouwkundige context**

Het project beoogt de rooilijn aan de zijde van het Wilhelminaplein te overschrijden om aan te sluiten bij het naastgelegen pand, dat reeds verder naar voren is gebouwd dan de huidige rooilijn voorschrijft. Dit deel van de stad kent enige variatie in de positie van gebouwen ten opzichte van de rooilijn, wat leidt tot een onsaamenhangend straatbeeld.

#### **3.2 Motivering voor de afwijking**

De voorgestelde overschrijding van de rooilijn heeft als doel de visuele continuïteit in de gevelwand te herstellen. Door het nieuwe pand naar voren te plaatsen, wordt een betere aansluiting gerealiseerd met het naastgelegen pand, wat zorgt voor een ordelijk en harmonieus straatbeeld. Deze rooilijnoverschrijding minimaliseert de huidige visuele onderbreking tussen de panden en draagt bij aan een betere leesbaarheid en ruimtelijke samenhang van het plein.

#### **3.3 Ruimtelijke en functionele effecten**

De rooilijnoverschrijding heeft geen nadelige effecten op de bruikbaarheid of beleving van de openbare ruimte. Door het naar voren plaatsen van het gebouw worden de bestaande zichtlijnen langs het plein verbeterd, en er ontstaat een rustiger en meer geordend straatbeeld. Bovendien blijft de toegang tot voetpaden en de interactie met de openbare ruimte intact, waardoor de leefbaarheid van het plein behouden blijft.

---

### **4. Realisatie van vier woningen in plaats van één woning**

#### **4.1 Huidige bestemming en woningbehoefte**

Het bestemmingsplan schrijft voor dat er één woning op het perceel gerealiseerd mag worden, maar in dit plan wordt voorgesteld om vier woningen te realiseren. Deze locatie bevindt zich in een stedelijke hoofdstraat waar in omliggende panden vergelijkbare ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. De stedelijke omgeving is aantrekkelijk voor kleinere huishoudens, en de vraag naar compacte woningen in de binnenstad is hoog.

#### **4.2 Motivering voor de afwijking**

De voorgestelde herontwikkeling van het pand in vier woningen sluit aan bij de gemeentelijke visie op verdichting en woningbouw. De binnenstad kampt met een tekort aan kleinere woningen, met name voor een- en tweepersoonshuishoudens. Door in het pand vier wooneenheden te realiseren, wordt optimaal gebruik gemaakt van het beschikbare ruimteaanbod, zonder dat dit leidt tot extra ruimtebeslag of een aantasting van de leefbaarheid in de omgeving. Bovendien past deze afwijking bij de bestaande ontwikkelingen in de straat, waar andere panden reeds zijn opgesplitst in meerdere woningen of nieuwbouw is gepleegd met meerdere woningen.

#### 4.3 Ruimtelijke en maatschappelijke effecten

De toevoeging van vier woningen in plaats van één draagt bij aan de diversiteit van het woningaanbod in de stad en biedt een oplossing voor de groeiende vraag naar stedelijke woonruimte. Deze herontwikkeling zal geen negatieve invloed hebben op de verkeersdruk of parkeercapaciteit, aangezien de locatie goed is ontsloten door openbaar vervoer en voorzieningen. De impact op de leefbaarheid blijft beperkt, omdat de woningen bedoeld zijn voor kleinere huishoudens, die minder druk op de lokale infrastructuur zullen uitoefenen. Bovendien zorgt de herontwikkeling voor een levendiger straatbeeld, wat de sociale dynamiek in de omgeving ten goede komt.

---

#### 5. Conclusie

De voorgestelde afwijkingen van het bestemmingsplan zijn stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar:

1. **Overschrijding van de bouwhoogte met meer dan 115%:** Deze afwijking is te verantwoorden omdat de voorgestelde hoogte aansluit bij de omliggende bebouwing en bijdraagt aan een harmonisch en consistent straatbeeld. Het past binnen de stedelijke verdichtingsdoelen van de gemeente en heeft geen negatieve impact op de leefbaarheid of de beleving van de omgeving.
2. **Overschrijding van de rooilijn aan de zijde van Wilhelminaplein:** Door deze overschrijding sluiten wij aan bij het naastgelegen pand en draagt bij aan de visuele en stedenbouwkundige samenhang van de gevelwand. Het heeft geen nadelige effecten op de openbare ruimte en versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het plein.
3. **Realisatie van vier woningen in plaats van één woning:** De opsplitsing van het pand in vier wooneenheden sluit aan bij de woningbehoefte in de stad en bij bestaande ontwikkelingen in de straat. Deze herontwikkeling biedt een efficiënte oplossing voor het ruimtegebruik in een stedelijke omgeving, zonder negatieve impact op de leefbaarheid of infrastructuur.

Op basis van deze overwegingen wordt verzocht om de gevraagde afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan.