

# RHO ADVISEURS - MEMO

<b>DATUM</b>	24 november 2022	<b>PROJECT</b>	20210914.001 Wolvega - Tijgerblauwtje appartementen- gebouw ROB
<b>KENMERK</b>	20210914.001/42237/GvH	<b>OPDRACHTGEVER</b>	Paiva B.V.
<b>VAN</b>	Geke van Halteren		
<b>AAN</b>	Harm van der Veen		
<b>CC</b>	Lolke Wijtsma, Marjan van der Meer		

## RUIMTELIJKE PROCEDURE TIJGERBLAUWTJE WOLVEGA

Paiva Projectontwikkeling is voornemens om aan het Tijgerblauwtje te Wolvega een appartementengebouw realiseren. Het project bestaat uit de realisatie van een woontoren met daarin 27 appartementen en bijbehorend terrein dat wordt ingevuld met groen en parkeerplaatsen. Er worden geen bijgebouwen of parkeergarages gerealiseerd. Figuur 1 bevat een plattegrond van de gewenste situatie.



*Figuur 1 Plattegrond woontoren*

In deze memo wordt getoetst of de gewenste ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt binnen de geldende planologische regeling.

### **Planologische regeling**

Het projectgebied is geregeld in het bestemmingsplan Wolvega – Lindewijk (vastgesteld op 6 juni 2011) en heeft daarin de bestemming 'Wonen – Woongebouw'.

Voor deze bestemming geldt dat hoofdgebouwen alleen woongebouwen mogen zijn en dat het gebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. Verder moet een woongebouw in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd en moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter zijn. De toegestane bouwhoogte is op de verbeelding

aangeduid en bedraagt voor deze locatie 25 meter. Verder zijn er bouwregels gesteld voor bijgebouwen, parkeergarages en nutsvoorzieningen.

In figuur 2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2 Uitsnede geldend bestemmingsplan

## Toetsing

Om te toetsen of de gewenste ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt binnen de geldende planologische regeling zijn de bouwregels voor het hoofdgebouw hieronder opgesomd en wordt per onderdeel aangegeven of er al dan niet wordt voldaan aan de geldende planologische regeling. De bouwregels voor bijgebouwen en parkeergarages zijn niet aan de orde en voor een bij het pand te realiseren nutsgebouwtje wordt voldaan aan de uitgangspunten (maximale inhoud 75 m<sup>3</sup> en maximale hoogte 3 meter).

### Artikel 10.2. Bouwregels

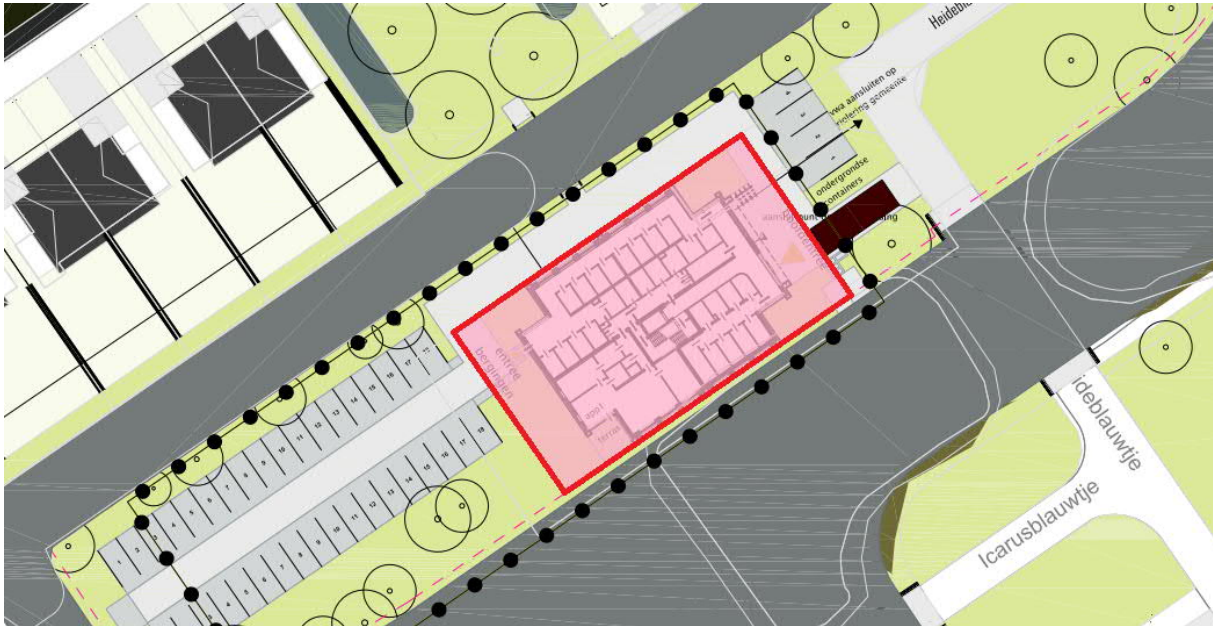
10.2.1 Voor het bouwen van woongebouwen gelden de volgende regels:

**a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;**

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een woongebouw. Dit past binnen de planologische regeling.

**b. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;**

De beoogde ontwikkeling wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd. Dat wordt geïllustreerd in figuur 3. In deze figuur is het bouwvlak uit de verbeelding met een rode lijn gemarkeerd en is de plattegrond van de geplande woontoren weergegeven. Hieruit volgt dat het bouwplan binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd.



Figuur 3 Situering woontoren ten opzichte van bouwvlak

**c. een woongebouw mag uitsluitend in de naar de weg gekeerde bouwrens worden gebouwd;**

De naar de weg gekeerde bouwrens is in theorie elke zijde waaraan een verkeersbestemming grenst. In dit geval grenst de bestemming aan de west-, noord- en oostzijde aan een verkeersbestemming waarmee deze regel dus heel ruim kan worden opgevat. Deze regel is gesteld om ervoor te zorgen dat er geen achterkantsituaties ontstaan en de bebouwing stedenbouwkundig aansluit op de omgeving. In dit geval heeft de architect ervoor gekozen om het woongebouw in een stedenbouwkundige as te plaatsen, op de overgang tussen een groene as en een blauwe as. Hiermee vormt het gebouw een ruimtelijke en visuele markering in de omgeving waarmee wordt aangesloten bij de geest van de regeling.

**d. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 2 meter zijn.**

Omdat het bouwvlak op een afstand van minimaal 2 meter tot de bestemmingsgrens ligt, wordt hieraan voldaan omdat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd.

**e. de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven hoogte;**

Op de verbeelding is voor deze locatie aangegeven dat er een gebouw met een bouwhoogte van maximaal 25 meter mag worden gerealiseerd. In de algemene afwijkingsregels (artikel 16) is aangegeven dat er met een omgevingsvergunning met maximaal 10 % kan worden afgeweken van de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages. Deze regeling is bedoeld om situaties waarin een bouwwerk iets afwijkt van de voorgeschreven maten toch kan worden gerealiseerd. De kleine afwijking van de toegestane 25 meter is op basis hiervan toegestaan waarmee de woontoren van 25,9 meter kan worden gerealiseerd binnen de geldende planologische regeling.

**f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'kap' dienen hoofdgebouwen van een kap te worden voorzien met een dakhelling tussen de 40° en 50°.**

Er is in dit geval geen sprake van een aanduiding 'kap' waardoor aan deze regel niet hoeft te worden getoetst.

## Conclusie

Op basis van bovenstaande toetsing kan worden geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling past binnen de regeling van het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk uit 2011.