Onderbouwing aanpassing bouwhoogte ten behoeve van omgevingsvergunning.

1. Aanleiding en planologische context

In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is het noodzakelijk de bouwhoogte van het gebouw beperkt aan te passen. Tijdens de verdere technische uitwerking is gebleken dat de eerder aangehouden bouwhoogtes onvoldoende ruimte bieden voor een correcte en conforme inpassing van de bouwkundige constructie en de gebouwgebonden installaties, met name ter plaatse van het horecagebied.

De voorgestelde aanpassing betreft uitsluitend een technisch noodzakelijke optimalisatie en leidt niet tot een vergroting van het gebruiksoppervlak of een wijziging van de beoogde functie.

2. Voorgestelde afwijking bouwhoogte

De aangevraagde afwijking van het bestemmingsplan betreft de volgende aanpassingen:

- Begane grond: verhoging van de bouwhoogte met 35 cm ten opzichte van de toegestane/gehanteerde bouwhoogte van 3,00 meter;
- Eerste verdieping: verhoging van de bouwhoogte met 5 cm;
- Totale bouwhoogte: de bovenkant van de bovenste constructieve vloer komt hiermee circa 25 cm hoger te liggen dan de eerder gecommuniceerde bouwhoogte van 9,00 meter.

3. Constructieve noodzaak (Bbl)

Uit de constructieschets van de constructeur (bijlage 1) volgt dat de vloeropbouw, inclusief draagconstructie, isolatie en afwerking, een totale constructieve hoogte van circa 44 cm vereist. Een constructieve vloer van 350mm en daarbij een zwevende dekvloer van 90mm.

Deze vloeropbouw is noodzakelijk om te voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), in het bijzonder:

- Afdeling 4.2 Bbl – Constructieve veiligheid, waarin eisen worden gesteld aan sterkte, stabiliteit en belastbaarheid van bouwwerken;

Zonder de voorgestelde beperkte verhoging van de bouwhoogte kan niet op een verantwoorde wijze worden voldaan aan deze constructieve eisen.

4. Installatietechnische noodzaak en gebruikskwaliteit (Bbl)

Het horecagedeelte kent, gelet op de gebruiksfunctie, een relatief hoge installatiedichtheid. Conform de notitie van de installatieadviseur (bijlage 2) is onder het plafond extra ruimte benodigd voor onder andere:

- ventilatiekanalen ten behoeve van luchtverversing;
- luchtbehandelings- en afzuigvoorzieningen;

- verwarmings- en koelinstallaties;
- elektrotechnische en brandveiligheidsinstallaties.

De benodigde vrije hoogte vloeit voort uit de eisen van het Bbl, waaronder:

- Afdeling 3.6 Bbl – Luchtverversing (gezond binnenklimaat);
- Afdeling 3.7 Bbl – Spuiventilatie en ventilatievoorzieningen;

De verhoging van de bouwhoogte op de begane grond met 35 cm is noodzakelijk om deze installaties overzichtelijk, onderhoudsvriendelijk en conform regelgeving in te passen, zonder afbreuk te doen aan de vereiste gebruiks- en verblijfsruimten.

5. Ruimtelijke en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

De aangevraagde afwijking is beperkt van omvang en heeft geen onevenredige gevolgen voor het straatbeeld, de bezonning of de privacy van de omgeving. De aanpassing is uitsluitend het gevolg van technische randvoorwaarden en niet van een vergroting van het bouwvolume in functionele zin.

Het gebouw blijft qua verschijningsvorm, massa en schaal in overeenstemming met de uitgangspunten van het bestemmingsplan en de eerder gepresenteerde plannen.



Verdiepingshoogte vooroverleg



Verdiepingshoogte aanvraag omgevingsvergunning

6. Conclusie

De aangevraagde verhoging van de bouwhoogte met 35 cm op de begane grond en 5 cm op de eerste verdieping, resulterend in een overschrijding van circa 25 cm van de eerder gehanteerde totale bouwhoogte, is:

- technisch noodzakelijk om te voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- vereist voor een veilige constructieve vloeropbouw van circa 44 cm;
- noodzakelijk voor een correcte en regelconforme inpassing van installaties, met name ten behoeve van het horecagebruik;
- ruimtelijk aanvaardbaar en stedenbouwkundig ondergeschikt.

Gelet hierop wordt verzocht de afwijking van het bestemmingsplan ten aanzien van de bouwhoogte planologisch mogelijk te maken middels de gevraagde omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

1. Constructieschets constructeur met constructieve uitgangspunten
2. Notitie installatieadviseur inzake benodigde hoogte onder het plafond voor installaties