

**Datum:** 5 oktober 2023  
**Van:** 5.1-2-e projectgroep Eigen  
Haard/Hamerkwartier  
**Aan:** Eigen Haard/RHDHV  
**Onderwerp:** Voorstel aanpassingen regels n.a.v. overleg M&A

Maandag 18 september spraken wij 5.1-2-e van M&A over de (concept)vooroverlegreactie van M&A (zie bijlage).

Voor wat betreft de door M&A voorgestelde aanpassingen van de toelichting kunnen we aangeven dat we daaraan tegemoet komen. Daarnaast zal de toelichting nog op de volgende punten aangepast moeten worden:

1. De door M&A voorgestelde beschrijving van de monumentale waarde van de Kromhouthal verwijst naar de procedure tot aanwijzing van de Kromhouthal als monument. Die beschrijving kan opgenomen worden in de toelichting, maar daarbij zal dan verduidelijkt worden dat er uiteindelijk voor is gekozen om de Kromhouthal niet als gemeentelijke monument aan te wijzen, maar het als beeldbepalend object te beschermen. Anders zou de tekst ten onrechte de indruk kunnen wekken dat de Kromhout als monument is aangewezen.

5.2.1

Hieronder een bespreking van de voorstellen van M&A tot aanpassingen van de regels (en verbeelding).

1. In de inham (met uitzondering van de onderdoorgang) wordt geen bebouwing toegestaan.

Er is afgesproken dat we in de regels borgen dat de inham, met uitzondering van constructies voor de toegang van de woonbalk, niet bebouwd mag worden. Een optie is om de inham (met uitzondering van de onderdoorgang) de bestemming verkeer of groen te geven.

2. Bouwregel kolomvrije vloer ten behoeve van productieve en hybride bedrijven aanpassen zodat duidelijk is dat deze niet van toepassing is op Kromhouthal.

Er is afgesproken dat deze regel wordt aangepast, zie de formulering hieronder:

*Voor gebouwen voor de functies als genoemd onder 3.1 onder b en c geldt:*

1. dat deze gebouwen aan de straatzijde voorzien zijn van een hoge pui met overheaddeuren hoger dan 4 meter;

2. dat met uitzondering van gebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-2" geldt dat een grotendeels kolomvrije vloer is toegestaan met een mogelijke inhangvloer die in ieder geval niet meer dan 50% van de footprint beslaat;

3. dat het gebouw grotendeels niet wordt doorsneden door constructies of entrees en stijgpunten voor bovengelegen gebouwen.

In de bouwregels zal verder worden opgenomen dat voor de sporthal een kolomvrije vloer wel mogelijk is:

Voor gebouwen voor de functie als genoemd onder 3.1. onder g geldt dat een kolomvrije vloer is toegestaan.

3. Bouwregel aanpassen wat betreft op-, over- en aanbouwen. Voor SGD-2 alleen overbouw ter hoogte van woonbalk, voor SGD-5 geen op-, over- en aanbouwen toestaan.

Afgesproken is dat deze suggestie wordt overgenomen:

1. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd -2" en de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-5" dient de bestaande hoofdvorm en de positie te worden gehandhaafd.

2. In afwijking van het eerste lid is ter plaatse van de aanduiding "Wonen" een overbouw toegestaan, en zijn ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd 5" op-, aan- en overbouwen toegestaan;

4. Bouwregel opnemen voor onderdoorgang (geen bebouwing toegestaan tot x meter).

Een dergelijke regel kan worden opgenomen. Bijvoorbeeld:

Met uitzondering van stijgpunten en draagconstructies dienen de gronden ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" tot een hoogte van x meter onbebouwd te blijven.

5. Aanpassen bouwregels bouwwerk geen gebouw zijnde conform regels vergunningsvrije bouwwerken

Aan M&A is uitgelegd dat we deze bepalingen niet aanpassen.

6. Bouw- en goothoogte beeldbepalende objecten SGD-2 en SGD-5 vastleggen in regels op de bestaande bouw- en goothoogte?

Er is afgesproken dat we de bestaande bouw- en goothoogte van SGD-5 wel in de regels vastleggen. Bijvoorbeeld als volgt:

In afwijking van artikel 3.2.2 onder a geldt ter plaatse van "specifieke vorm van Gemengd-5" de bestaande bouw- en goothoogte.

7. Sloopvergunningstelsel opnemen voor SGD-2 en SGD-5

We zien geen aanleiding om het sloopvergunningstelsel op te nemen en verwijzen wat betreft de bescherming van de cultuurhistorische waarden naar met name de voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3.4.3.

8. Voor binnenplanse afwijking uitkragende balkons nog criterium cultuurhistorie toevoegen?

Aangegeven is dat dit in principe niet nodig is. Voor het toepassen van de binnenplanse afwijking is een positief advies van supervisie nodig, waarbij getoetst wordt aan het Investeringsbesluit. Bovendien zal het deel van het gebouw van blok Ao tot een hoogte van 21 meter geen balkon bevatten. Ook bestaat er een maximum diepte van uitkragende balkons.

9. Functie sporthal in SGD-2 onmogelijk maken in regels.

Dit is geen optie (meer). Aan M&A is duidelijk gemaakt dat gezien de al gemaakte keuzes dit een gepasseerd station is.

10. In regels borgen dat er een minimale afstand (5 meter) is tussen het dak van de hal en de onderkant van de woonbalk

Er is afgesproken dat we dit in de regels borgen.