



Gemeente Renkum

Verantwoordelijke afdeling
ROM

Nummer

- Inboeknummer: 129232
- Paragraaf begroting: 3
- Steller: A. Broekstra

Raad d.d.
25 juni 2014

Portefeuillehouder
J. Verstand

Datum
13 mei 2014

Onderwerp
**Vaststellen bestemmingsplan Ridder
Robertlaan 15-17, 2014**

Geadviseerd besluit

Het bestemmingsplan "Ridder Robertlaan 15-17, 2014" te Doorwerth ongewijzigd vaststellen.

Samenvatting

De eigenaar van het braakliggende perceel Ridder Robertlaan 17, zelf woonachtig op het naastgelegen perceel Ridder Robertlaan 15, heeft ons in mei 2013 om toestemming verzocht voor de realisatie van een nieuwbouwwoning op het eerstgenoemde perceel. Vervolgens hebben wij ingestemd met het opstarten van een bestemmingsplanprocedure om het toevoegen van een extra woning planologisch mogelijk te maken.

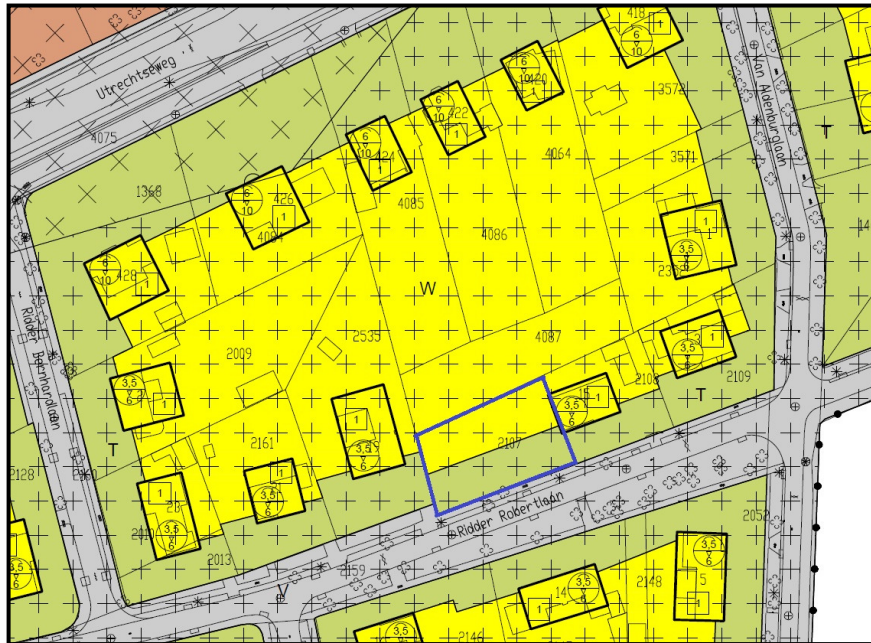
Voormalige wijzigingsbevoegdheid

Het verzoek is niet nieuw. In het tot 2013 vigerende bestemmingsplan "Kievitsdel, 1999" was een wijzigingsbevoegdheid voor het betreffende perceel opgenomen, dat ons college het mandaat gaf tot het wijzigen van het bestemmingsplan teneinde de bouw van een woning toe te staan. In 2002 heeft de eigenaar formeel een verzoek ingediend om de benodigde bestemmingsplanprocedure hiervoor op te starten, echter ondanks een positief besluit van ons college is destijds hieraan door de eigenaar geen vervolg gegeven.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Kievitsdel, 2013" zijn alle wijzigingsbevoegdheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan verdwenen. Belangrijkste reden hiervoor is de gewijzigde en striktere wet- en regelgeving ten aanzien van het kunnen opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Zo geldt tegenwoordig dat er eerst een gedetailleerd plan inclusief uitgevoerde (milieu)onderzoeken ingediend moet zijn, voordat een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan mag worden opgenomen.

Het verdwijnen van de wijzigingsbevoegdheid – in feite vastgelegde beleidsruimte - betekent niet dat het ruimtelijk niet meer denkbaar is dat er ooit een extra woning kan komen op de voorliggende

locatie. Het houdt ook geen beperking in van (bouw)rechten; die waren er namelijk niet. In dit geval betekende het dat het verzoek opnieuw op de ruimtelijke aanvaardbaarheid is getoetst. Vervolgens kan er middels een reguliere bestemmingsplanwijziging - dus via college én gemeenteraad - de planologische en stedenbouwkundige kaders worden vastgelegd.



Afbeelding 1: Situatie plangebied (omkaderd), uitsnede plankaart “Kievitsdel, 2013”

Herziening bestemmingsplan

Het perceel Ridder Robertlaan 17 is gelegen in het bestemmingsplan “Kievitsdel, 2013”, dat op 18 juli 2013 in werking trad. Op het perceel zijn de bestemmingen ‘wonen’ en ‘tuin’ gelegen. Wat ontbreekt is een bouwvlak waarbinnen een woning kan worden opgericht (zie afbeelding 1).

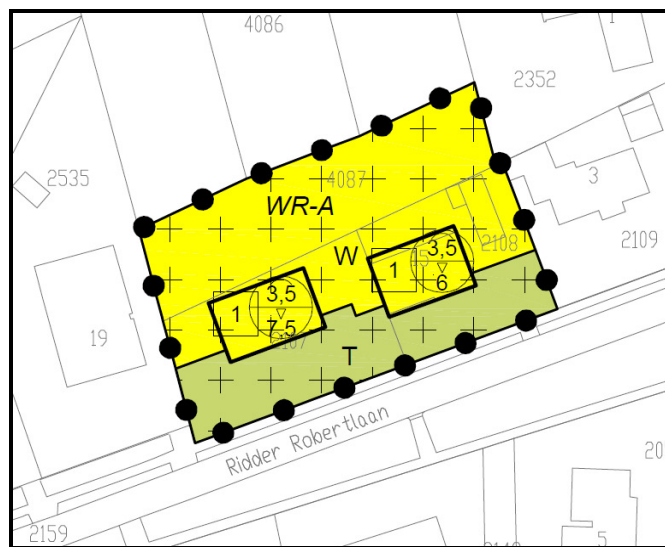
Het voorliggende bestemmingsplan biedt ruimte voor het toevoegen van een nieuwe woning. Het bestemmingsplan omvat twee percelen en kent twee bestemmingen, namelijk *wonen* en *tuin*, één en ander conform de vereisten zoals vastgelegd in de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012* en de standaardregels zoals die door de gemeente zelf zijn opgesteld.

De bestaande woning Ridder Robertlaan 17, bewoond door de initiatiefnemer, is tevens meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan om een omissie in het vigerende bestemmingsplan “Kievitsdel 2013” te repareren. De positie van het bouwvlak van Ridder Robertlaan 17 bleek licht af te wijken van de feitelijke situatie, met als gevolg dat het bouwvlak een kadastrale lijn overschreed.

De in de planregels opgenomen maximaal toegestane nokhoogte van de nieuw te bouwen woning wijkt af van de belendende woningen. Twee redenen liggen hieraan ten grondslag. De toekomstige eigenaar is reeds bekend en deze heeft de wens om de woning met een rieten kap uit te voeren. Ten opzichte van een pannendak is het dakpakket van riet significant dikker. Bovendien is het vanuit het oogpunt van beheer en onderhoud belangrijk dat het rieten dakvlak met een relatief steile hellingshoek wordt

uitgevoerd. Het gevolg is dat de nokhoogte van een woning met deze voetprint bestaande uit één laag met kap uit zichzelf hoger uitkomt dan 6 meter.

Daarnaast is in 2003 medewerking verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan voor (onder meer) het verhogen van de nokhoogte tot 7,5 meter ten aanzien van de woning Ridder Robertlaan 21. Het straatbeeld verdraagt een diversiteit aan hoogte van de, in stijl sterk verschillende, vrijstaande woningen goed. De goothoogte is in vergelijking tot de nokhoogte vanuit stedenbouwkundig oogpunt van groter belang voor de beeldkwaliteit van een woning en het straatbeeld, omdat deze in sterke mate bepalend is voor de massa van de woning. De maximale goothoogte van de nieuw te bouwen woning, 3,5 meter, is dan ook gelijk aan de bestaande woningen in de straat.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart vast te stellen bestemmingsplan "Ridder Robertlaan 15-17, 2014"

De Commissie ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd op het ontwerpbestemmingsplan. Het advies is bijgevoegd bij dit voorstel.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 maart 2014 tot en met 23 april 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht. Zodoende kan het bestemmingsplan nu ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het voor de toekomstige eigenaar van het perceel Ridder Robertlaan 17 mogelijk een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning te verkrijgen conform de planregels van het bestemmingsplan.

Kader

Op grond van de op 1 juli 2008 in werking getreden *Wet ruimtelijke ordening (Wro)* is het vrijwel uitsluitend mogelijk om mee te werken aan ruimtelijke ontwikkelingen zoals het voorliggende plan, middels het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Daarbij bepaalt de Wro dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is om bestemmingsplannen vast te stellen.

Argumenten

Het voorstel is om het bestemmingsplan “Ridder Robertlaan 15-17, 2014” vast te stellen met inachtneming van de volgende argumenten:

- Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is het toevoegen van een vrijstaande woning in het noordelijke bebouwingslint van de Ridder Robertlaan aanvaardbaar. Het volume dat het bestemmingsplan mogelijk maakt past binnen de stedenbouwkundige structuur van de wijk Kievitsdel. Het beeld van de wijk wordt overwegend bepaald door vrijstaande villa's, gebouwd in een bosrijke omgeving met een ruime verkaveling. De Ridder Robertlaan is een rustige straat met vrijwel uitsluitend riante vrijstaande woningen met verschillende bouwstijlen, allen georiënteerd op de straat. Het betreffende braakliggende perceel biedt voldoende ruimte voor het toevoegen van een woning. Door de nieuwbouw wordt de bestaande bebouwingsstructuur voortgezet.
- In het voormalig geldende bestemmingsplan “Kievitsdel, 1999” was de ruimtelijke en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid reeds indirect opgenomen door de vastgelegde wijzigingsbevoegdheid op het betreffende perceel. Om redenen die grotendeels losstaan van een goede ruimtelijke ordening is er in het binnenkort vigerende bestemmingsplan “Kievitsdel, 2013” geen wijzigingsbevoegdheid meer opgenomen. Zoals onder punt 1 wordt geconstateerd blijft er sprake van een positieve ruimtelijke beoordeling.

Kanttekeningen

Geen.

Draagvlak

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpak/Uitvoering

U bent het bevoegde gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na vaststelling staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State, echter in beginsel alleen voor diegenen die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Na uw besluit wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarmee is gewaarborgd dat alle ambtelijke en externe kosten die worden gemaakt ten behoeve van de totstandkoming van het bestemmingsplan en de vaststellingsprocedure, voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Dit geldt ook voor eventuele planschadeclaims nadat het bestemmingsplan definitief van kracht is.

Juridische consequenties

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Staatscourant, de Hoog en Laag en de gemeentelijke website. Gedurende de daaropvolgende

beroepingstermijn kunnen indieners van een zienswijze in beroep gaan. In dit geval is dit dus niet aan de orde. Daarnaast bestaat de (theoretische) mogelijkheid dat belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hebben kunnen indienen tijdens de terinzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan, in beroep kunnen gaan bij de Raad van State.

WMO-aspecten

Hoewel het initiatief niet direct gericht is op het verbeteren van een WMO-aspect, kan gesteld worden dat het een bijdrage levert aan prestatieveld 1 van de WMO: het vergroten van de leefbaarheid in de gemeente, door het vergroten van de woongelegenheid. Verder wordt ten aanzien van de woningbouw vereist dat er voldoende aandacht wordt besteed aan duurzaamheid en de levensloopbestendigheid.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Staatscourant en de Hoog en Laag.

Alternatieven

Geen medewerking verlenen aan het onderliggende initiatief en dus weigeren het bestemmingsplan als zodanig vast te stellen. Er zijn echter geen directe gronden om het bestemmingsplan niet vast te stellen, daar er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend. Tegen de weigering het bestemmingsplan vast te stellen kan de initiatiefnemer bezwaar maken.