
Aan: Gemeente Ridderkerk

T.a.v.: De heer A.J. Fenger

Onderwerp: Lagendijk 104-106

Datum: 23-02 2011

Referte: Leo Snel

ter goedkeuring ter correctie ter informatie ter ondertekening

svp nader overleg svp actie urgent _____

Vraagstelling

Voor de locatie Lagendijk 104-106 is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan ontwikkeld dat uitgaat van clustering van vrije kavels met verschillende bouwtypologieën. In de afgelopen periode is duidelijk geworden dat er geen vraag is naar kavels in het cluster "stedelijk", terwijl de andere clusters wel aftrek vinden. Dit leidt tot de vraagstelling of het mogelijk is om de bebouwingsmogelijkheden op het cluster "stedelijk" aan te passen zodat ook dit cluster aansluit op de behoefte. Uitgaande van diverse concrete aanvragen kan worden gesteld dat bouwmogelijkheden vergelijkbaar met het cluster "villa" wel op interesse uit de markt kunnen rekenen. Om bovenstaande vraag zorgvuldig te beantwoorden wordt hieronder ingegaan op het stedenbouwkundig concept van het gebied, het effect van mogelijke planwijziging zowel ruimtelijk als juridisch en tenslotte de wijze waarop een wijziging in bouwmogelijkheden kan worden vormgegeven.

Stedenbouwkundig concept

Het stedenbouwkundig concept voor de locatie Lagendijk 104-106 speelt op een bijzonder wijze in op de verschillen in omringende bebouwing. Op die wijze is enerzijds een onderscheid gemaakt tussen traditionele bouwwijzen aan en nabij de dijk en een moderne uitstraling nabij de drive-in woningen aan de Seringenstraat. Anderzijds wordt zo zorg gedragen voor eenheid in bebouwingstypologie per cluster. Aanpassing van het meest noordelijk gelegen moderne cluster is weliswaar een stedenbouwkundige verarming van het concept en vooral de variëteit daarin, maar zeker geen onlogische keuze nu blijkt dat de markt dit deel niet oppakt. Bedacht moet worden dat de types traditioneel en villa uitstekend op de locatie passen en zo ook op het meest noordelijk gelegen cluster. Uitgaande van het concept van de hele locatie is het wel belangrijk om weer voor één typologie voor het hele cluster te kiezen en dus niet verschillende stijlen te combineren.

Gelet op de vergelijkbare vorm en afmeting van de kavels met het aansluitende cluster "villa", is er stedenbouwkundig geen reden om uit te gaan van andere bouwregels dan daar voorgesteld. Hierbij speelt echter ook het juridische aspect dat hierna wordt behandeld.

Juridische aspecten

Voor de locatie Lagendijk 104-106 zijn een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan vastgesteld. Naar aanleiding van het bestemmingplan zijn planschadeprocedures aan de orde geweest. Aanpassing van bouwmogelijkheden zal eventueel ook moeten leiden tot aanpassing van genoemde plannen. Daarbij is het volgende van belang.

Voor de bouwmogelijkheden en planschadeprocedures is het bestemmingsplan met bijbehorende vrijstellingen maatgevend. Het bestemmingsplan kent een belangrijk onderscheid op de plankaart en in de regels tussen het cluster "villa" en het cluster "stedelijk". Dit onderscheid heeft betrekking op de bouw- en op de goothoogte. Binnen het cluster "villa" is de maximale goothoogte 6 meter en de maximale nokhoogte 10,5 meter (na vrijstelling 10% extra). De maximale bouwhoogte in het cluster "stedelijk" is 9 meter (na vrijstelling 10% extra). De goothoogte is hier niet vastgelegd. Zonder in discussie te treden of een nokhoogte vergelijkbaar is met een bouwhoogte, kan dus in het cluster "villa" (voor vrijstelling) maximaal 1,5 meter hoger worden gebouwd. Gelet op de al doorlopen planschadeprocedures is het niet opportuun om nu op het cluster "stedelijk" extra bouwhoogte toe te staan. Daarbij moet worden bedacht dat het cluster "traditioneel" ook een maximale nokhoogte van 9 meter (voor vrijstelling) heeft uitgaande van een goothoogte van 4,5 meter.

Geconcludeerd wordt dat een bouwhoogte (=nokhoogte) van 9 meter zoals vastgelegd voor het cluster "stedelijk" dient te worden gehandhaafd. Binnen deze hoogte is woningbouw met een (traditionele) kap goed mogelijk, echter over het algemeen niet (volledig) met een goothoogte van 6 meter zoals mogelijk binnen het cluster "villa".

Uitgaande hiervan lijkt aanpassing van het bestemmingsplan niet noodzakelijk, er zijn echter twee aandachtspunten:

- De toelichting van het bestemmingsplan behandelt specifiek de locatie en de visie op de verschillende clusters;
- De bouwhoogte van 9 meter maakt het juridisch mogelijk om ook zonder kap te bouwen op basis van het bestemmingsplan

Vooraf het laatste punt is van belang; welstandtoetsing zal dan doorslaggevend moeten zijn. Daarbij speelt wel mee dat verkoop van de gronden (bezit gemeente) gerelateerd kan worden aan een ingediend goedgekeurd en uitvoerbaar bouwplan.

Het eerste punt kan interessant zijn als omwonenden bezwaar aantekenen tegen een omgevingsvergunning; formeel is de toelichting niet bindend, een zorgvuldig gecommuniceerd wijzigingsbesluit van het beeldkwaliteitplan (zie hierna) is dan wel belangrijk.

Aanpassing beeldkwaliteitplan

Aanpassing van het beeldkwaliteitplan is, zoals hiervoor aangegeven essentieel om sturing te geven aan de nu gewenste situatie en om discussie bij bouwplanvergunning te voorkomen.

Het ligt voor de hand om voor het oorspronkelijke cluster "stedelijk" te kiezen voor de kenmerken van het cluster "villa". Uitgaande van de wens om herkenbare traditionele kappen te realiseren zal de goothoogte echter veelal lager moeten zijn dan de toegestane maximale goothoogte van 6 meter in dat cluster. Toch is het niet nodig om die aan te passen. Met een asymmetrische kap of (gedeeltelijk) een schilddak kan (deels) ook een goot van 6 meter inpasbaar zijn. Dat regelmatig gekozen zal worden voor een lagere gootlijn, wat trouwens ook kan in het cluster "villa", is geen probleem. Het betreft immers een maximale goothoogte.

Dit betekent dat de randvoorwaarden van "villa" vrijwel volledig kunnen worden overgenomen met uitzondering van de daarin aangegeven nokhoogte. Die bedraagt conform het bestemmingsplan 9 meter, eventueel na toepassing van de 10% vrijstelling 9,90 meter. Een besluit met deze inhoud kan zonder dat een compleet nieuw document nodig is eenvoudig worden genomen. Goede communicatie hierover is wel essentieel om discussie bij verlening van omgevingsvergunningen te voorkomen.

Conclusie

Stedenbouwkundig is er geen bezwaar om in te spelen op de marktvraag en zodoende het cluster "stedelijk" om te zetten in "villa". Om die wijziging, ook juridisch, zonder onnodige gevolgen te laten zijn, wordt de bouw (i.c. nok-)hoogte niet aangepast. Dit leidt tot de navolgende strekking van het raadsbesluit:

"Gelet op de overwegingen wordt besloten om de beeldkwaliteitseisen voor het cluster "stedelijk" te vervangen door de beeldkwaliteitseisen van het cluster "villa", met dien verstande dat de maximale nokhoogte van hoofdgebouwen wordt gesteld op de maximale bouwhoogte zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Ridderkerk-West."
