

Sturing en Beleid

Aan de gemeenteraad

5 juli 2011
Gemeentestukken: 2011-114

Onderwerp: Vaststelling aanpassing beeldkwaliteitplan woningbouwontwikkeling
Lagendijk 104-106

1. Voorstel

Wij stellen voor om de eisen van welstand voor de kavels binnen het cluster Stedelijk op de woningbouwlocatie Lagendijk 104-106 te wijzigen naar de eisen van welstand zoals in cluster Villa, binnen de bouwvoorschriften van bestemmingsplan Ridderkerk-West.

Wij stellen voor om dit mogelijk te maken door de aanpassing van het beeldkwaliteitplan woningbouwontwikkeling Lagendijk 104-106 vast te stellen.

2. Aanleiding

Het stedenbouwkundig plan voor de locatie Lagendijk (het oorspronkelijke tuindersbedrijf Van Pelt) gaat uit van de bouw van 27 vrijstaande woningen op kavels van circa 500 m² tot circa 750 m². Door de beschikbare woonkavels direct aan toekomstige bewoners uit te geven wordt hen de mogelijkheid geboden om zelfstandig een bouwplan te (laten) ontwikkelen.

De woningbouwlocatie Lagendijk 104-106 is opgedeeld in een viertal clusters. Iedere cluster correspondeert met specifieke bouwmogelijkheden die zijn neergelegd in zowel het bestemmingsplan 'Ridderkerk-West' als het beeldkwaliteitplan 'Woningbouwontwikkeling Lagendijk 104-106' (bijlage 1). Het gaat om de clusters: 'Lagendijk', 'Traditioneel', 'Villa' en 'Stedelijk'.

Van de 27 kavels binnen de woningbouwlocatie Lagendijk 104-106 zijn er inmiddels 12 in optie vergeven dan wel verkocht. Die 12 kavels zijn verspreid over de clusters Lagendijk, Traditioneel en Villa. De 7 kavels binnen het cluster Stedelijk zijn alle nog beschikbaar voor uitgifte.

Er is wel vraag naar kavels binnen het cluster Villa. De gemeente is herhaaldelijk benaderd door potentiële kopers voor een kavel binnen het cluster Stedelijk maar met de wens een woning te kunnen bouwen met de bouwvoorschriften van het cluster Villa. Van de kavels binnen het cluster Villa zijn er inmiddels 2 verkocht en 2 in optie vergeven.

Om de aanpassingen van de bouwmogelijkheden te realiseren dient het beeldkwaliteitplan woningbouwontwikkeling Lagendijk 104-106 aangepast te worden. Door aanpassing van het beeldkwaliteitplan kunnen de bouwmogelijkheden van Villa vrijwel volledig worden overgenomen voor het cluster Stedelijk. De voorgestelde bouwmogelijkheden zijn zowel technisch als economisch uitvoerbaar.

Dit hebben wij mogelijk gemaakt door het beeldkwaliteitplan woningbouwontwikkeling Lagendijk 104-106 (bijlage 1) aan te passen conform het voorstel (zie bijlage 2). Deze aanpassing is voorzien van een stedenbouwkundige onderbouwing van RBOI (bijlage 3).

3. Aspecten

Op 15 maart hebben wij medewerking verleend aan de benodigde procedure om de eisen van welstand voor de kavels binnen het cluster Stedelijk op de woningbouwlocatie Lagendijk 104-106 te wijzigen naar de eisen van welstand zoals in cluster Villa, binnen de bouwvoorschriften van het bestemmingplan Ridderkerk-West.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft deze aanpassing zes weken ter inzage gelegen voor eventuele zienswijzen. In deze periode hebben belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar kunnen maken. In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

4. Aanpak/Uitvoering

Na besluitvorming door uw raad treedt het aangepaste beeldkwaliteitplan in werking. Uw besluit wordt gecommuniceerd door:

- een publicatie in de Combinatie;
- een vermelding op de website van de gemeente en;
- geïnteresseerden worden stap voor stap op de hoogte gehouden van de wijzigingen.

5. Kosten/Opbrengsten/Dekking

Als de kavels sneller worden verkocht komt dit de grondexploitatie ten goede.

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris, de burgemeester,

Mw. M.J.H.C. Nienhuis-van Doremaele

mw. A. Attema