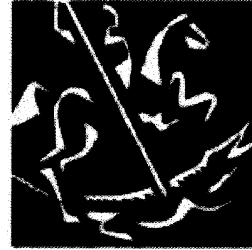


RIDDERKERK



Gemeenteraad van Ridderkerk
p/a de griffie

Uw brief van:	Ons kenmerk: 1189496
Uw kenmerk:	Contact: A.J. Fenger
Bijlage(n): 1	Doorkiesnummer: +31180451641
E-mailadres:	a.fenger@bar-organisatie.nl
Datum:	

16 FEB. 2017

Betreft: : RIB Ridderkerk

Geachte raadsleden,

Op 9 februari 2017 is in de vergadering van de commissie Samen Wonen het volgende agendapunt behandeld: Beantwoording verzoek aanpassing beheersverordening m.b.t. het perceel van Verpleeghuis Salem, Vlietlaan 2 te Ridderkerk.

Tijdens de vergadering heeft wethouder Smit toegezegd zich te zullen inspannen om voor de raadsvergadering van 23 februari aanstaande te achterhalen wat er is gebeurd bij de totstandkoming van de beheersverordening Ridderkerk-Zuid in 2013. In deze brief leest u onze bevindingen.

Beheersverordening Ridderkerk-Zuid

Informatie over de totstandkoming van de beheersverordening kan worden gevonden in het raadsvoorstel d.d. 30 juli 2013, het verslag van de raadsvergadering van 20 september 2013, de toelichting op de beheersverordening, de bijlagen en de beheersverordening Ridderkerk-Zuid.

De beheersverordening Ridderkerk-Zuid vervangt de bestemmingsplannen Drievliet, vastgesteld door de gemeenteraad in januari 1983, Ridderkerk-Oost, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 februari 2004 en diverse uitwerkingsplannen en andere procedures voor het oostelijke deel van Drievliet. Bij elkaar gaat het om zo'n 35 planologische regelingen die worden vervangen door één beheersverordening.

Uit het raadsvoorstel d.d. 30 juli 2013 blijkt, dat de beheersverordening Ridderkerk-Zuid is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Beheer van de bestaande legale situatie (gebruik en bouwen);
- (in principe) het behoud van de planologische ruimte zoals deze in de geldende plannen is opgenomen en de in de tussentijd verleende vrijstellingen/afwijkingen;
- Actualisatie van de regels aan de hand van de gemeentelijke standaard.

In het raadsvoorstel wordt aangegeven dat er is gekozen voor eenduidige regels in het hele verordeningsgebied.

In de toelichting op de beheersverordening staat dat het toevoegen van enige flexibiliteit op specifieke plekken wordt beoogd. Daarbij wordt benoemd dat reeds vergunde toevoegingen bij vergelijkbare situaties binnen een eenduidige regeling worden gebracht en dat locaties voor bijzondere functies expliciet worden geregeld.

In de stedenbouwkundige inventarisatie die als bijlage is gevoegd bij de toelichting op de beheersverordening is voor bepaalde expliciet benoemde straten binnen het functievak 'Woongebied' vermeld dat er is gewijzigd.

In de toelichting op de gebiedsregels staat bij 'Bijzondere functies': "De overige niet-woonfuncties zijn opgenomen in het functievak 'Bijzondere functies'. De regels behorende bij dit vlak geven enige flexibiliteit aan de bestaande of gewenste functies."

Op de stedenbouwkundige inventarisatie is te zien op welke plaatsen binnen het plangebied sprake is van "bijzondere functies". Buiten Salem zijn dat in Drievliet bijvoorbeeld ook verzorgingshuis Reyerheem en basisschool De Bongerd.

Voor alle gronden met de aanduiding 'Bijzondere functies' binnen het gebied van de beheersverordening gelden dezelfde regels. Er mag gebouwd worden tot een maximum bebouwingspercentage en tot een maximum hoogte. Op de kaart zijn vervolgens het bebouwingspercentage en de bouwhoogte per locatie aangegeven. Op geen van deze locaties zijn rooilijnen aangegeven.

Planologisch regeling voor de locaties Salem, Reyerheem en De Bongerd

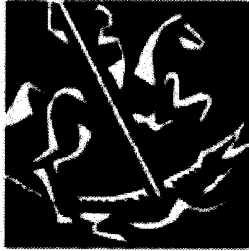
De harmonisering en flexibilisering hebben dus op meerdere locaties tot soortgelijke wijzigingen geleid. Naast verpleeghuis Salem geldt bijvoorbeeld ook voor zowel verzorgingshuis Reyerheem als voor basisschool De Bongerd dat de bebouwingsgrenzen ruimer zijn geworden, waarbij wel tegelijkertijd een maximaal te bebouwen percentage voor het totale stuk grond is bepaald inclusief de maximale hoogte.

Ter illustratie hebben wij de plankaarten behorende bij de verschillende planologische regimes als bijlage bij deze brief gevoegd.

Omgevingsvergunning Salem

Op 3 oktober 2016 heeft Stichting Salem een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden en renoveren van het verpleeghuis aan de Vlietlaan 2. De aanvraag past niet binnen de regels uit de beheersverordening Ridderkerk-Zuid. Het bebouwingspercentage zal na uitvoering van het bouwplan 32,8 % zijn, zodat het maximale bebouwingspercentage met 2,8% wordt overschreden.

RIDDERKERK



Betreft: Beantwoording vragen commissie Samen Wonen over Beheersverordening Ridderkerk-Zuid
Pagina 3 van 4

Gebouw deel F van het bouwplan heeft voor een deel een schuin dak met een nokhoogte van 14,2 meter, zodat de maximale bouwhoogte wordt overschreden met 1,2 meter.

Als een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen niet past binnen de regels van een beheersverordening dan moet zo'n aanvraag mede worden aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor afwijking van de beheersverordening. Deze vergunning mag slechts worden geweigerd als de activiteit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De omgevingsvergunning voor Salem is verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wabo in samenhang met artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (de zogenaamde "kruimellijst").

Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor het bouwplan waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Belanghebbenden die het niet eens zijn met de verleende omgevingsvergunning kunnen een bezwaarschrift indienen.

Tot slot

In 2013 was het instrument beheersverordening betrekkelijk nieuw en is het ingezet om de verouderde bestemmingsplannen versneld te actualiseren om aan de actualiseringsplicht te voldoen. Bij een beheersverordening gaat het dan om relatief kleine harmonisatie en flexibiliteits aanpassingen. Voorzienbare ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet toegestaan.

Wat onder ruimtelijke ontwikkelingen moet worden verstaan is in de loop van de tijd iets duidelijker geworden door een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2014:4651>). Uit deze uitspraak volgt dat het instrument van de beheersverordening is bedoeld om voor gebieden met een lage ruimtelijke dynamiek te kunnen voorzien in een passende planologische bescherming, dit betekent niet dat er geen enkele ontwikkeling in een dergelijk gebied plaats mag vinden.

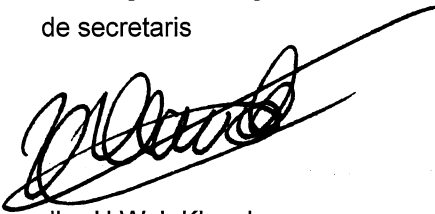
Betreft: Beantwoording vragen commissie Samen Wonen over Beheersverordening Ridderkerk-Zuid
Pagina 4 van 4

Gelet op het feit dat de vergunning is verstrekt op basis van de hiervoor beschreven "kruimellijst" geldt in juridische zin dat het niet relevant is of het onderliggend ruimtelijke plan de vigerende beheersverordening is of de daaraan voorafgaande 29^e uitwerking van het bestemmingsplan Donkersloot, het Zand en Oud Reijerwaard.

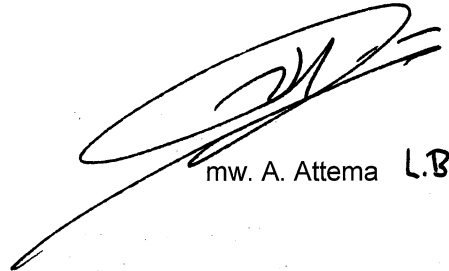
Als laatste geldt dat de beheersverordening veel verschillende regelingen vervangt en dat kan niet anders betekenen dan dat er wijzigingen zijn ten opzichte van het voorgaande planologische regime. Zeker gelet op de samenhang tussen verordening en raadsvoorstel zou in onze ogen voor de raad in 2013 transparant moeten zijn geweest dat er geen sprake was van een 1 op 1 omzetting van onderliggende plannen.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris

de burgemeester, *b.a.*



dhr. H.W.J. Klaucke



mw. A. Attema *L.B.*

Bijlage

1. plankaarten behorende bij de verschillende planologische regimes (Verseon 1189504)