

MEMO

Datum : 22 januari 2014

Aan : de gemeenteraad

Van : wethouder Van Gastel

Betreft : aanpassingen bestemmingsplan Rivierzone 2013 n.a.v. commissiebehandeling

Geachte raadsleden,

Op 13 en 20 januari 2013 is in de raadscommissie VVROM het raadsvoorstel voor vaststelling van het bestemmingsplan Rivierzone 2013 informatief en meningsvormend behandeld. Deze behandeling heeft op enkele onderdelen tot aanpassing van het zienswijzerapport en raadsvoorstel geleid.

In het kort geef ik hieronder weer welke aanpassingen zijn doorgevoerd, voor verdere toelichting verwijs ik naar de stukken:

- Het bouwvlak van de boerderij bij de Veerweg naar Westervoort is vergroot.
- de maximale maat voor woonschepen bij vernieuwing/vervanging is gelijk getrokken met de maximale maat bij uitbreiding, zoals weergegeven in tabel 2 bij de regels, met dien verstande dat die maat niet meer mag zijn dan 150 m²;
- de maximale maat voor bijgebouwen is gelijk aan de hoeveelheid aan bestaande bebouwing, zoals die is opgenomen in tabel 2 bij de regels van het bestemmingsplan, met dien verstande dat bij vervanging/vernieuwing de maximale maat niet meer dan 25 m² mag zijn.
- In de tabel 2 bij de regels zijn enkele uitbreidingsmogelijkheden bij kleine woonschepen vergroot naar maximaal 100 m², waar deze vergroting abusievelijk te beperkt was.
- De maximale oppervlakte van het woonschip Rosandepolder 44 is vergroot van 104 m² naar 208 m².

Met vriendelijke groet,

Margreet van Gastel

MEMO

Datum : 15 januari 2014

Aan : gemeenteraad

Van : wethouder Van Gastel

Kopie aan : griffie

Betreft : voorstel aanpassing regeling bijbehorende bouwwerken
bestemmingsplan Rivierzone

Geachte raadsleden,

Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Rivierzone 2013 in de informatieve fase is door een aantal personen ingesproken. Naar aanleiding hiervan heb ik u toegezegd om naar aanleiding van enkele door de insprekers aangehaalde punten te bezien of deze kunnen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Deze punten betreffen:

1. Uitbreiding bouwvlak van het perceel van de heer Reijers (inspreker de heer Reijers).
2. Oppervlaktemaat woonschepen (insprekers de heren Gehring, en Sijbesma)
3. Bijgebouwenregeling (inspreker de heer Bosveld namens de Vereniging Rosande).

In het onderstaande ga ik op deze punten in en doe u een voorstel hoe hiermee om te gaan in relatie tot het bestemmingsplan.

1. Uitbreiding bouwvlak van het perceel van de heer Reijers

Verwerking vergunde situatie

In het ontwerp-bestemmingsplan 'Rivierzone 2013' was abusievelijk de verleende vergunning aan de heer Reijers voor de bouw van een ligboxenstal en een kalverenstal niet verwerkt. Omdat dit inmiddels wel de feitelijke en planologische situatie is geworden is deze alsnog verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan biedt nog uitbreidingen voor bebouwing - 10% ten opzichte van de bestaande bebouwing - op basis van de Beleidslijn Grote Rivieren. Tengevolge van deze beleidslijn is het niet meer of slechts beperkt mogelijk om uitbreiding van functies of bebouwing te realiseren. Het bestemmingsplan regelt daartoe nauwkeurig de toegestane oppervlakte aan bebouwing en het huidige gebruik van grond en bebouwing.

De 10%-regeling voorziet in beperkte groei, gekoppeld aan een maximum (passend binnen de Beleidslijn Grote Rivieren)

Nu in het voorliggende bestemmingsplan de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen is uitgebreid door het verwerken van de eerder genoemde vergunning (overigens ruim boven de oorspronkelijke uitbreiding van slechts 10%) is het niet meer aan de orde om verdere uitbreiding toe te staan. De beleidslijn biedt hiertoe geen mogelijkheden.

Voorgestelde aanpassing:

- Tijdens de informatieve behandeling Dhr. Reijers kenbaar gemaakt dat hij het bouwvlak ten westen van de nieuw vergunde bebouwing op de plankaart graag uitgebreid ziet worden ten behoeve van een goede en efficiënte bedrijfsvoering naar de toekomst toe.
- Zijn voorstel is om niet nieuwe bebouwingsmogelijkheden toe te voegen maar om gebruik te maken van een uitruil van andere delen van het bouwvlak. Daarnaast is voorgesteld om de maximale bouwhoogte over het gehele bouwvlak gelijk te trekken naar 12 m.

Voorstel

In het bestemmingsplan is naast het bouwvlak op plankaart ook gebruik gemaakt van een maatvoeringstabel op basis van de Beleidslijn Grote Rivieren (Bijlage 1 van de regels – Bouwwerken) waarin toegestane oppervlaktes voor oa. bijgebouwen zijn opgenomen. De heer Reijers heeft door zijn nieuwe vergunning hier het plafond al bereikt (het maximum aan mogelijke bebouwing). Dit houdt in dat er automatische sprake is van uitruil als er nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt; bestaande bijgebouwen zullen dan moeten worden afgebroken om nieuwe bebouwing te realiseren.

Voorgesteld wordt om de suggestie van de heer Reijers - om op de plankaart een uitbreiding van het bouwvlak op te nemen - te volgen, met dien verstande dat de maatvoeringen zoals deze in bijlage 1 bij de regels zijn opgenomen ongewijzigd blijven (anders wordt in strijd met de Beleidslijn Grote Rivieren gehandeld).

Voor het gehele bouwblok zal een maximale bouwhoogte van 12 m worden opgenomen.

2. Oppervlaktemaat woonschepen***Bestaande oppervlaktemaat***

De bestaande oppervlaktematen van de woonschepen zijn opgenomen in de ligplaatsvergunning op basis van de APV voor de betreffende schepen. Voor de schepen met een oppervlaktemaat van meer dan 150 m² heeft een hermeting plaats gevonden door het bureau "Drijvend Wonen" naar aanleiding van onthouding van goedkeuring aan het bestemmingsplan 'Rivierzone' door GS.

De bestaande oppervlaktematen uit de ligplaatsvergunningen, c.q. vastgesteld bij het nader onderzoek, zijn opgenomen in de tabellen bij *Bijlage 2 – Woonschepen* behorend bij de regels.

Uitbreidingsmogelijkheden

In het geldende bestemmingsplan 'Rivierzone' (de voorloper van het voorliggend plan) is gekozen om uitbreidingsmogelijkheden niet per woonschip te verdelen, maar om kleinere schepen wat meer en grotere schepen geen uitbreidingsmogelijkheden te bieden.

In het voorliggend bestemmingsplan 'Rivierzone 2013' wordt voorgesteld om deze regeling over te nemen.

Uitbreidingsmogelijkheden met betrekking tot de oppervlakte zijn daarmee als volgt:

- woonschepen met een oppervlakte tot 75 m² mogen uitbreiden tot maximaal 100 m²;
- woonschepen met een oppervlakte tussen 75 m² en 125 m² mogen met maximaal 25 m² uitbreiden;
- woonschepen met een oppervlakte groter dan 125 m² mogen uitbreiden tot maximaal 150 m²;

Bestaande woonschepen met een oppervlakte groter dan 150 m² zijn op hun feitelijke maatvoering bestemd en mogen niet uitgebreid worden.

Vernieuwing of vervanging

In het geldende bestemmingsplan is ervoor gekozen om woonschepen bij vervanging te beperken tot 100 m². In het onderhavige bestemmingsplan is de maximum oppervlaktemaat die geldt bij vernieuwing of vervanging van een woonschip heroverwogen. Daarbij wordt voorgesteld dat woonschepen bij vernieuwing of vervanging moeten voldoende aan de oppervlakte van 100 m² of de maat die gelijk is aan de in de ligplaatsvergunning opgenomen maximummaat, waarbij wel een beperking geldt van 150 m².

Dit zou er op neer komen dat schepen die kleiner zijn dan 100 m² bij vernieuwing of vervanging naar een maximale oppervlaktemaat van 100 m² mogen; voor woonschepen tussen de 100 m² en 150 m² zou gelden dat bij vernieuwing de huidige (vergunde) oppervlaktemaat mag worden gerealiseerd; woonschepen die groter zijn dan 150 m² worden bij vervanging of vernieuwing beperkt tot de maximale maat van 150 m².

Voorgestelde aanpassingen

- Tijdens de informatieve behandeling van het bestemmingsplan 'Rivierzone 2013' is gebleken dat de uitbreidingsmogelijkheden die in de tabel bij *Bijlage 2 – Woonschepen* zijn opgenomen voor kleine schepen (<75 m²) niet overeenkomen met de voorgestelde regeling. Het voorstel zou moeten zijn dat woonschepen met een oppervlakte tot 75 m² mogen uitbreiden tot maximaal 100 m². Nu is echter in de maatvoeringtabel opgenomen dat zij mogen uitbreiden met een maximum van 25 m².

Voorstel

De kolom Toegestane uitbreiding en de kolom Toegestane totale oppervlakte voor kleine woonschepen worden aangepast zodat zij een uitbreiding mogen hebben tot de maximale oppervlakte van 100 m².

- Tijdens de behandeling is opgemerkt dat er verschil zit tussen de regeling die wordt voorgesteld met betrekking tot uitbreiding van een woonschip en de regeling die zou gaan gelden bij vernieuwing of vervanging van een woonschip. Bij uitbreiding is een vergroting van 25 m² toegestaan (tot een maximum oppervlakte van 150 m²), bij vervanging is geen vergroting toegestaan. Als voorbeeld zijn twee verschillende situaties uitgewerkt:
 - o Een schip van 90 m² mag bij uitbreiding vergroot worden tot 115 m²;

- Een schip van 110 m² mag bij uitbreiding vergroot worden tot 135 m².
Terwijl voor diezelfde schepen bij vernieuwing of vervanging geen vergroting is toegestaan:
- Een schip van 90 m² mag vervangen worden door een schip van 90 m²;
- Een schip van 110 m² mag vervangen worden door een schip van 110 m².

Ik stel voor om hier eenheid in aan te brengen zodat voor beide situaties eenzelfde maatregel van kracht is.

De regeling voor vernieuwing of vervanging van een woonschip zal aansluiting vinden bij de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande woonschepen. Bij vernieuwing of vervanging gaat de maximale oppervlaktemaat gelden die is opgenomen in de kolom Toegestane totale oppervlakte (dat is de bestaande oppervlakte maat incl. eventuele uitbreidingsmogelijkheden) met dien verstande dat deze niet groter mag zijn dan 150 m².

3. Bijgebouwenregeling

Aanleiding

Naar aanleiding van dit onderwerp heeft de heer Bosveld namens de Vereniging Rosande ingesproken. Dit onderwerp is niet opgenomen in de door de Vereniging Rosande ingediende zienswijze. De daarop betrekking hebbende regeling in het vast te stellen bestemmingsplan is niet gewijzigd ten opzichte van het geldende plan.

Geldende regeling

Deze regeling behelst het volgende: voor elk woonschip dat is gelegen bij een op de wal gelegen zone 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen (schuren e.d.) worden gerealiseerd tot een maximum van 25 m² per woonschip. Deze zones zijn grotendeels gemeentelijk eigendom. Op basis van het overgangsrecht bij het bestemmingsplan mogen bestaande bouwwerken die groter zijn dan deze maat (of het totaal van de bouwwerken bij een woonschip) en die zijn gerealiseerd op basis van een omgevingsvergunning (bouwvergunning) worden gehandhaafd of geheel vernieuwd (na calamiteit). Dit overgangsrecht geldt echter niet voor bouwwerken die zonder vergunning en in strijd met het voorgaande plan (en met de overgangsbepalingen daarvan) zijn gerealiseerd.

Deze overgangsregeling is de gemeente wettelijk verplicht op te nemen in elk bestemmingsplan (artikel 3.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) en daarvan kan niet worden afgeweken. Het toepassen van ander overgangsrecht kan dus niet aan orde zijn.

De beperking tot een maximale maat van 25 m² (deze regeling is, zoals boven aangegeven, ook al in het geldende plan opgenomen) is ingegeven vanuit stedenbouwkundig/landschappelijke overwegingen: het zicht vanaf de rivier op de oever en vice versa moet zo weinig mogelijk belemmerd. De rivier en oever zijn onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Door deze zo veel mogelijk open en transparant te houden blijft het een onderdeel van de stad en beleefbaar voor iedereen.

Daarnaast wordt op deze wijze ook zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van de Beleidslijn Grote Rivieren, die voorziet in het voorkomen van mogelijk belemmeringen voor het stroombed van de rivier

Voorts is 25 m² voldoende geacht om invulling te geven aan de functie van bijgebouw bij een woonschip (vergelijkbaar met een eengezinswoning).

Op basis van deze overwegingen zijn de afgelopen periode een aantal bouwaanvragen voor bijgebouwen bij woonschepen afgewezen, vanwege een te grote maat.

Tegen illegaal gebouwde te grote schuren zal vanuit handhavingsoogpunt moeten worden opgetreden om de transparantie zo veel mogelijk te bereiken. Sommige illegale bouwwerken zijn echter al jaren geleden gerealiseerd en daartegen is nooit opgetreden. Optreden zal dan ook lastig, zo niet onmogelijk zijn.

Mogelijke alternatieve regelingen

De volgende alternatieven zijn mogelijk voor deze regeling:

1. *Het uitdrukkelijk toestaan van op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan aanwezige bouwwerken, met de restrictie dat bij vervanging/vernieuwing moet worden voldaan aan de norm van maximaal 25 m².*

Hiermee wordt bereikt dat op termijn een situatie kan ontstaan die zoveel mogelijk recht doet aan de landschappelijke uitgangspunten voor het gebied, zonder de huidige mogelijkheden direct te beperken. Op termijn kan via deze uitsterfregeling de verrommeling van de oever worden teruggebracht. Uitbreiding van bouwwerken is dan niet meer mogelijk, ook niet in verband met de bepalingen uit de Beleidslijn Grote Rivieren,.

2. *Het uitdrukkelijk toestaan van op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan aanwezige bouwwerken, waarbij bij vervanging/vernieuwing de bestaande maat als maximum geldt.*

Hierbij worden dus ook de illegaal gebouwde schuren e.d. (bij sommige woonschepen betreffen dit forse bouwwerken) gelegaliseerd.

Een verbetering van de landschappelijke situatie zal echter bij dit alternatief niet bereikt kunnen worden.

Advies

Ik adviseer u om op basis van de gehanteerde argumenten te kiezen voor alternatief 1, omdat bij deze keuze op termijn een aanvaardbare situatie voor wat betreft bebouwing op de oever kan worden bereikt. Vanwege handhavingproblematiek in verband met het aanzienlijke aantal van te grote bouwwerken is de bestaande regeling niet optimaal.