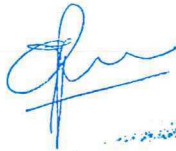


Zienswijzennota ontwerpbesluit Omgevingsvergunning "Rijksweg 64 te Duiven"

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente DUIVEN

van

10 OKT. 2017



mij bekend;
De secretaris;

Inhoud

1.	Aanleiding nota.....	3
2.	Doelstelling en opbouw nota.....	3
3.	Zienswijzen.....	3
3.1	Zienswijzen en ontvankelijkheid.....	3
3.2	Samenvatting en beoordeling	3
4.	Ambtshalve wijzigingen en conclusie.....	6
4.1	Ambtshalve wijzigingen	6
4.2	Conclusie.....	6
	Bijlage	6

1. Aanleiding nota

Vanaf donderdag 6 juli 2017 tot en met woensdag 16 augustus 2017 heeft het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning voor de "Rijksweg 54 te Duiven" met registratienummer 17SZ0485 (hierna: de Omgevingsvergunning) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was iedereen bevoegd een schriftelijke of mondelinge zienswijze omtrent het bestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Duiven. De formele aankondiging (op woensdag 5 juli 2017) van de ter inzage legging is gepubliceerd in de Duiven Post, de Staatscourant en het digitale Gemeentebled.

2. Doelstelling en opbouw nota

Deze nota geeft de gemeentelijke reactie op de ingebrachte zienswijze weer. De zienswijze is in hoofdstuk 3 samengevat en beoordeeld met afsluitend de eventuele wijzigingen. De uitkomst hiervan wordt verwerkt in het definitieve besluit Omgevingsvergunning tezamen met (eventuele) ambtelijke aanpassingen. Deze zijn in hoofdstuk 4 uiteengezet. Hieronder volgt eerst een opsomming van de ingebrachte zienswijze en de ontvankelijkheidsafweging.

3. Zienswijzen

3.1 Zienswijzen en ontvankelijkheid

Zienswijzen

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is gebruik gemaakt door:

1. ARAG SE Nederland, kantoor houdende aan Kastanjelaan 2 te Leusden, statutair gevestigd in Düsseldorf (Duitsland) in namens cliënt de heer O.F.M. Bosman wonende aan Rijksweg 66 te Duiven (per e-mail en schriftelijk d.d. 14 augustus 2017, geregistreerd onder nummer 17SX008172), hierna 'appellant' genoemd

Ontvankelijkheid

De ingebrachte zienswijze is voor het einde van de indieningstermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

3.2 Samenvatting en beoordeling

De zienswijze is opgenomen in bijlage A.

1. ARAG SE Nederland

Samenvatting:

Appellant geeft aan direct belanghebbende te zijn en niet geheel kan instemmen met het bouwplan, omdat deze in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Duiven-Noord 2010. De woning is aan de linkerzijde en voorzijde buiten het bouwvlak gesitueerd en wordt de toegestane goothoogte overschreden. In het bestemmingsplan zijn hiervoor geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen (veel betekenend omdat de gemeenteraad dit bij vaststelling van het plan d.d. 28 september 2010 niet wenste).

- a. Appellant is van mening dat het bestemmingsplan gevolgd moet worden, want het is een juridisch bindend document en waar niet zomaar van afgeweken kan worden.

- b. Appellant concludeert dat het plan een goede ruimtelijke onderbouwing ontbeert. Het voorliggende bouwplan voldoet namelijk niet aan de uitgangspunten uit de brochure De Vergert (januari 2008). Toen appellant zijn woning kocht in 2008 golden er strenge regels/uitgangspunten voor stedenbouw en architectuur bij de kaveluitgifte, zoals zijn opgenomen in de brochure. Onder andere dat de vrije kavels aan de Rijksweg in dieperichting gebouwd moeten worden en dat de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 5 meter bedraagt. Wat is het zwaarwegende belang hiervan?
- c. Appellant heeft bezwaar tegen het loslaten van de uitgangspunten. Het voorliggende bouwplan wordt buiten het bouwvlak gebouwd in de richting van de woning appellant en dat hierdoor een te kolossaal aanzicht instaat ten opzichte van zijn woning.
- d. Appellant vreest aantasting van privacy en woongenot door de raampartijen in linker zijgevel van nieuwe woning.
- e. Appellant vraagt om een afschrift van het welstandsadvies van 9 mei 2017.
- f. Opmerkingen op de Ruimtelijke Onderbouwing
 - 1) Punt 1.2 verwijst naar bijlage 1. Op de bijlage staat echter niets vermeld.
 - 2) Idem op bijlage 2. Op bladzijde 23, 24 en 25 staat niets vermeld.
 - 3) Punt 2.2 is strijdig met de informatie op bladzijde 5 en g van de brochure De Vergert
 - 4) Punt 3.1.3 staat de omgevingsvisie richt zich formeel op de komende 10 jaar. Echter de laatste bestemmingsplan wijziging was in 2010.
 - 5) Punt 4.3 Maatschappelijk uitvoerbaarheid is niets over vermeld.
 - 6) Hoofdstuk 5 laatste alinea is dan ook strijdig met punt 4.3.

Beoordeling:

- a. Voorliggende procedure wordt doorlopen volgens de mogelijkheid welke de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt; en wel op artikel 2.1 eerste lid sub a en sub c en 2.10 en 2.12 eerste lid onder a, onder 3° van de Wabo.
De Wabo biedt de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, toch een omgevingsvergunning te verlenen voor deze ontwikkeling. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- b. Het is een juiste constatering dat in 2008 andere uitgangspunten golden. Destijds golden de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten zoals deze waren vermeld in de brochure De Vergert (2008). Dit document gold als toetsingskader voor bouwaanvragen en als toetsingskader voor welstand. In de tussentijd zijn echter het bestemmingsplan Duiven-Noord (d.d. 28 september 2010) en de nieuwe Welstandsnota (d.d. 4 februari 2013) vastgesteld. Hiermee is het beleids- en toetsingskader gewijzigd en gelden deze als nieuwe uitgangspunten voor ontwikkelingen, zoals voorliggende bouwplan. In de ruimtelijke onderbouwing "Rijksweg 64 te Duiven" is het gewenste bouwplan beoordeeld, als totaal plan in relatie tot de omgeving, en is onderbouwd dat medewerking kan worden verleend aan voorliggende aanvraag omgevingsvergunning; er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordeningen en er zijn geen zwaarwegende belemmeringen om geen medewerking te verlenen aan het plan.

De woning is ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan aan de linkerzijde en voorzijde deels buiten het bouwvlak gepositioneerd en de toegestane goothoogte wordt overschreden. De woning schuift op richting de woning van reclamant, waarbij de afstand tussen de nieuwe woning en de perceelsgrens 3 meter bedraagt. De minimale afstand van de hoofdmasse van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens

is gewijzigd van 5 meter (uit brochure De Vergert) naar 3 meter (bestemmingsplan Duiven-Noord). Deze wijziging geldt niet uitsluitend voor dit perceel, maar dit betreft een algemene wijziging die ook bij andere woningen, onder andere de woningen aan de Rijksweg 66 en 68, van toepassing is. Aan deze minimale afstandseis van 3 meter tussen de hoofdmassa en de zijdelingse perceelsgrenzen uit het vigerende bestemmingsplan Duiven-Noord wordt in het voorliggende plan voldaan.

De situering van de woning buiten het bouwvlak aan de voorzijde past in de lijn van de naastgelegen woningen op de nummers 66 en 68, die ook aan de voorzijde buiten het bouwvlak zijn gelegen. De nieuwe woning blijft ten aanzien van deze woningen terug liggen ten aanzien van de Rijksweg. Daarnaast wordt de overgang van de naastgelegen smalle hoofdmassa's naar een brede hoofdmassa van de nieuwe woning, in relatie tot de naastgelegen monumentale boerderij op nummer 62 als passend beschouwt voor het diverse beeld langs de Rijksweg; een kenmerk voor de specifieke lintbebouwing aldaar. De woning komt daarmee beter tot zijn recht in relatie tot de in de directe omgeving gesitueerde hoofdmassa's.

Hierbij wordt opgemerkt dat een iets hogere goothoogte (6,2 m t.a.v. 6,0 m) geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de omgeving. En binnen het huidige bestemmingsplan Duiven-Noord is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om tot maximaal 10% van onder andere de goothoogte af te wijken. Hiermee zou een goothoogte van 6,6 m tot de mogelijkheid behoren.

Voor wat betreft het toetsingskader voor welstand, geldt momenteel dat een ontwikkeling wordt getoetst aan het vigerende welstandsbeleid in het deelgebied "Centrum en linten". Het plan voldoet aan de criteria die voor dat gebied gelden en daarmee aan redelijke eisen van welstand. Het wordt niet te kolossaal, maar passend geacht in relatie tot de omgeving. Zie voor een nadere toelichting, onder e.

- c. Op dit moment worden niet de uitgangspunten uit 2008 losgelaten, het moment dat het bouwplan van cliënt is vergund. Er is reeds enige tijd een ander bestemmingsplan (vastgesteld in 2010) en welstandsnota (vastgesteld in 2013) van kracht. Appellant had kunnen ageren tegen het nieuwe bestemmingsplan en tegen de welstandsnota. Voor een nadere toelichting, zie onder b.
- d. Op basis van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek dient dit minimaal 2 meter te bedragen. Met dit artikel wordt gesteld dat vensters, balkons en dergelijke niet dichter dan 2 meter bij de grenslijn mogen staan. Dit is om te voorkomen dat men onbeperkt over het erf van de burens kan kijken. Hieraan wordt voldaan bij voorliggende ontwikkeling; de hoofdmassa ligt op een afstand van 3,2 meter van de perceelsgrens.
- e. Op 9 mei 2017 heeft het Gelders genootschap in opdracht van de gemeente Duiven het voorliggende bouwplan beoordeeld en voorzien van een positief stempel advies, waarmee is aangegeven dat het bouwplan, welke is opgenomen in de welstandsgebiedenkaart als deelgebied "Centrumgebieden, kernen, lintbebouwing" en een regulier welstandsniveau van toepassing is, voldoet aan de welstandscriteria. Gezien de ingekomen zienswijze is er op 1 september 2017 aanvullend door het Gelders Genootschap een positief geschreven advies uitgebracht. Het college neemt het positieve advies over.

- f. Opmerkingen over de Ruimtelijke Onderbouwing
- 1) Uitgaande van de analoge stukken, staat op de betreffende bijlage onder de Verklaring: Besluitgebied omgevingsvergunning Rijksweg 64 te Duiven en deze bijlage wordt voorafgegaan door een aanduidingsblad 'Bijlage 1 kaart besluitgebied', genummerd pagina 24; naar mening van de gemeente een voldoende duidelijke verwijzing.
 - 2) Op betreffende bijlage staat als titel vermeld 'Verkenkend bodemonderzoek Rijksweg 64 te Duiven' en deze bijlage wordt voorafgegaan door een aanduidingsblad 'Bijlage 2 Verkenning Bodemonderzoek', genummerd pagina 25; naar mening van de gemeente een voldoende duidelijke verwijzing.
 - 3) Dit is correct. Echter zijn de uitgangspunten uit de brochure De Vergert (2008) niet van toepassing. Zie voor een nadere motivering onder c.
 - 4) Het bestemmingsplan Duiven-Noord is inderdaad in 2010 vastgesteld. Echter onder punt 3.1.3. wordt verwezen naar de omgevingsvisie van de provincie Gelderland en niet naar het bestemmingsplan Duiven-Noord.
 - 5) Dit is een juiste constatering. Onder 4.3 staat immers vermeld dat deze te zijner tijd de resultaten van de procedure worden verwerkt, hetzij in de betreffende paragraaf dan wel in een separate bijlage. In voorliggende "Zienswijze nota ontwerpbesluit omgevingsvergunning Rijksweg 64 te Duiven" is de ingebrachte zienswijze afgewogen en weerlegd. Deze wordt als bijlage bij het besluit Omgevingsvergunning gevoegd.
 - 6) De conclusie van deze weerlegging wordt opgenomen in de paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij het besluit Omgevingsvergunning. Paragraaf 4.3 heeft niet geleid tot een andere conclusie, waarmee hoofdstuk 5 dan ook niet strijdig is met paragraaf 4.3.

Wijziging:

Voorliggende puntsgewijze afweging van de ingebrachte zienswijze leiden niet tot aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing, dan wel in het besluit Omgevingsvergunning.

4. Ambtshalve wijzigingen en conclusie

4.1 Ambtshalve wijzigingen

De zienswijze leidt niet tot het ambtshalve wijzigingen van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

4.2 Conclusie

De ingebrachte zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en heeft geen aanleiding gegeven tot het aanbrengen van ambtshalve wijzigingen in de ruimtelijke onderbouwing "Rijksweg 64 te Duiven".

Voor het overige is de inhoud van de zienswijze weerlegd en heeft deze niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbesluit omgevingsbesluit.

Bijlagen

- | | |
|-----------|--|
| Bijlage 1 | Zienswijze ARAG SE Nederland (17SX008172) namens cliënt de heer O.F.M. Bosman wonende aan Rijksweg 66 te Duiven. |
| Bijlage 2 | Geschreven welstandsadvies Gelders Genootschap d.d. 1 september 2017 |

Bijlage 1



AANGETEKEND

College van B.& W. van de gemeente Duiven
Postbus 6
6920 AA DUIVEN

Ons kenmerk 2016042999-01
Uw kenmerk 17SZ0485
Behandeld door dhr. mr. A.R. van Tilborg
afwezig op dinsdagmiddag

Doorkiesnummer (033) 43 42 287
Faxnummer (033) 43 42 170
E-mail ar.van.tilborg@arag.nl

Onderwerp: **ZIENSWIJZE ontwerpbesluit omgevingsvergunning Rijksweg 64 te Duiven**

Leusden, 14 augustus 2017

Geacht College,

Namens cliënt de heer O.F.M. Bosman wonende Rijksweg 66 te Duiven dien ik hierbij een zienswijze in tegen uw voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen aan de heer M.A.G. Ross voor het bouwen van een woning op het perceel Rijksweg 64 te Duiven. De aanvraag en het ontwerp beschikking liggen ter inzage t/m 16 augustus a.s.

Client is direct belanghebbende en hij kan niet geheel met dit bouwplan instemmen en wel om de navolgende redenen.

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Duiven-Noord 2010 omdat de woning aan de linkerzijde en aan de voorzijde buiten het bouwvlak is gesitueerd. Daarnaast wordt de toegestane goot-hoogte overschreden.

Er zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden in het plan opgenomen en dat is veel betekend omdat de gemeenteraad bij de vaststelling van dit plan op 28 september 2010 dit ook niet wenste.

In het bestemmingsplan is in art. 17.2 het navolgende opgenomen.



17.2 bouwregels

17.2.1

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduidingen:

vrijstaand	aan twee zijden minimaal 3 m;
twee-aan-een	aan één zijde minimaal 3 m;
aaneengebouwd	aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3 m;
- c. goothoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
- d. bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- e. een onderdoorgang mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' worden gerealiseerd.

Client is de mening dat het bestemmingsplan gevolgd moet worden want dat is juridisch bindende regelgeving en dat er dus niet zomaar van afgeweken kan worden.

Toen cliënt zijn woning in 2008 kocht golden er strenge regels bij de kavel uitgifte. Ik verwijs naar de bijlage: informatie brochure De Vergert van januari 2008.

"Dit beeld is uniek en waardevol voor Duiven. Om de historische lintbebouwing lang de Rijksweg te behouden en te versterken is voor gekozen om de vrij kavelwoningen in de diepterichting/haaks op de Rijks te realiseren. Brede bebouwingsfronten aan de Rijksweg worden daarmee voorkomen waardoor een betere aansluiting met de oorspronkelijke lintstructuur gewaarborgd wordt."

Ook zijn er voor de bouwkavels op deze locatie stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten opgesteld. Daar moest rekening mee gehouden worden. Er staat heel duidelijk dat de vrije kavelwoningen in de diepterichting gebouwd moeten worden waardoor er geen brede gevelfronten aan de Rijksweg ontstaan. Ook moet er een **minimale afstand van 5 meter** zijn tot de zijdelingse perceelsgrens.

In de gehele ruimtelijke onderbouwing wordt op deze belangrijke punten niet in gegaan. Wat is de zwaarwegende reden om van de stedenbouwkundige uitgangspunten af te wijken?



Blad : 3
Ons kenmerk : 2016042999-01

Er staat nu opeens dat een geleidelijke overgang in toename bouwmassa van oost naar west wordt bevorderd. (blz.7 onderaan). Dit is geen gedegen motivering. Hier wordt gewoon de wens van de aanvrager beschreven en wordt niet gekeken naar de stedenbouwkundige uitgangspunten van het bestemmingsplan. De conclusie kan niet anders zijn dat het plan een goede ruimtelijke onderbouwing ontbeert. Dat alleen al is een reden om een dikke streep door dit plan te trekken. Het plan is zeker niet in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en cliënt is ook teleurgesteld in de houding van de gemeente.

Client heeft dus grote bezwaren tegen het feit dat deze dwingende uitgangspunten zonder motivering worden losgelaten en dat er dus buiten het bouwvlak wordt gebouwd en te kolossaal aanzicht krijgt ten opzichte van zijn woning en dat de woning te dicht bij zijn perceelgrens word gebouwd. In oostelijke richting gaat de te bouwen woning minimaal 3,2 meter buiten het bouwvak in zijn richting.

Nogmaals cliënt heeft in 2009 zijn perceel van u gekocht, met alle strikte voorschriften van dien en hij mocht er niet van afwijken. Op deze wijze ontstaat er een grote mate van rechtsongelijkheid en cliënt kan daar niet mee instemmen.

Tevens kan cliënt zich niet vinden in de raampartijen in de linker zijgevel van de woning en hij vreest dan ook een aantasting van privacy en woongenot.

Kunt u mij een afschrift sturen van het welstandsadvies van 9 mei 2017?

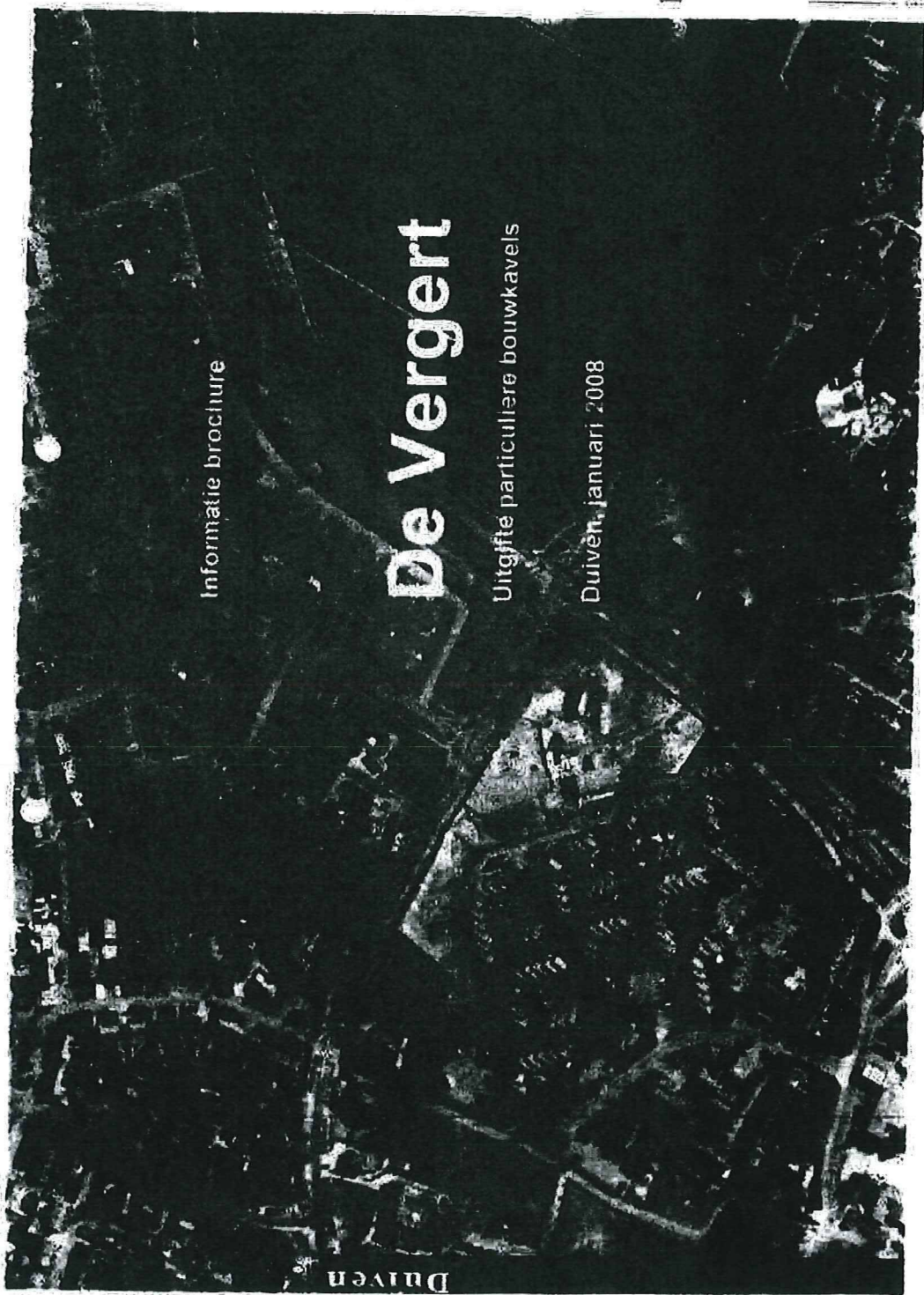
Client heeft nog opmerkingen over de Ruimtelijke Onderbouwing en diverse strijdigheden opgemerkt. o.a.

1. Punt 1.2 verwijst na bijlage 1. Op de bijlage staat echter niets vermeld.
2. Idem op bijlage 2. blz. 23, 24 en 25 staat niets vermeld.
3. Punt 2.2 is strijdig met de informatie brochure De Vergert januari 2008 blz. 5 en 9 (zie bijlage)
4. Punt 3.1.3 staat de omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar. Echter de laatste bestemmingplan wijziging was in 2010.
5. Punt 4.3 Maatschappelijk uitvoerbaarheid is niets over vermeld.
6. Hoofdstuk 5 laatste alinea is dan ook strijdig met punt 4.3.

Gelet op deze zienswijze verzoekt cliënt dan ook de omgevingsvergunning niet af te geven en het plan te wijzigen zodat het binnen de voorschriften past van het vigerende bestemmingsplan.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

Dhr. mr. A.R. van Tilborg
Jurist bestuursrecht
Bijlage: 1



Informatie brochure

De Vergert

Uitgifte particuliere bouwkavels

Duiven, januari 2008

Omschrijving Locatie

De locatie De Vergert is de oude kinderboerderij locatie die aan de entree van de kern Duiven gelegen is. In 1996 heeft de gemeenteraad besloten de bestaande kinderboerderij te verplaatsen naar het Horsterpark. De kinderboerderij in het Horsterpark is inmiddels gerealiseerd en voor de locatie De Vergert heeft de gemeente in samenwerking met de woningbouwvereniging Vivare een woningbouwprogramma ontwikkeld. In deze ontwikkeling is ook ruimte voor de uitgifte van 3 particuliere bouw kavels. Op deze kavels kan in particulier opdrachtgeverschap een woning gerealiseerd worden. In deze brochure willen wij u informatie verstrekken over het woningbouwprogramma op de gehele locatie, de drie bouw kavels en het bouwen van een eigen woning. De brochure is bedoeld voor potentiële kopers van de beschikbare bouw kavels.

De locatie De Vergert is gelegen aan de rand van de kern Duiven, ten zuiden van de Rijksweg en ten westen van de Vergertlaan. De locatie wordt aan de zuidwest zijde omsloten door de woonbebouwing van een woonwijk uit de jaren '70 van de vorige eeuw. De Rijksweg is de ruimtelijke drager van wat nog over is van de historisch-ruimtelijke structuur van Duiven. In de 19e eeuw is de Rijksweg tussen Utrecht en Duitsland aangelegd. Deze belangrijke route doorkruiste het toenmalige centrumgebied van Duiven. Langs de Rijksweg zijn eind 19e eeuw en begin 20e eeuw boerderijen, villa's en een aantal karakteristieke woonhuizen uit de jaren '30 gebouwd. Naast de agrarische- en woonfunctie

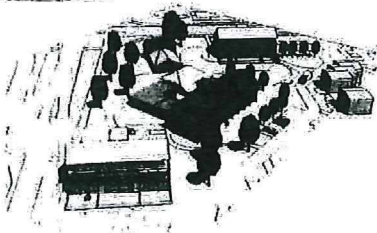
kregen veel panden een werkfunctie, zoals een restaurant en wat kleinschalige kantoren en bedrijven.

Tegenwoordig is de functie van de Rijksweg overgenomen door de A12, maar nog steeds is de Rijksweg samen met de spoorlijn één van de belangrijkste structurerende elementen in de kern Duiven. De panden staan volgens een open verkaveling aan de Rijksweg. De architectuur van het oorspronkelijk deel van het lint is klassiek en traditioneel: grote vrijstaande statige panden met forse kappen op grote groene kavels. De architectuur van de nieuwere bebouwing is divers.



De openbare ruimte geeft op veel plaatsen een groene indruk door de grote groene percelen. Op enkele plekken zijn deze percelen aan de voorzijde verhard om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. De restanten van de elatige laanbeplanting met forse bomen draagt bij aan het fraaie beeld aan de Rijksweg.

Dit beeld is uniek en waardevol voor Duiven. Om de historische lintbebouwing langs de Rijksweg te behouden en te versterken is er voor gekozen om de vrije kavelwoningen in de dieptेरichtung/haaks op de Rijksweg te realiseren. Brede bebouwingsfronten aan de Rijksweg worden daarmee voorkomen, waardoor een betere aansluiting met de oorspronkelijke lintstructuur gewaarborgd wordt.



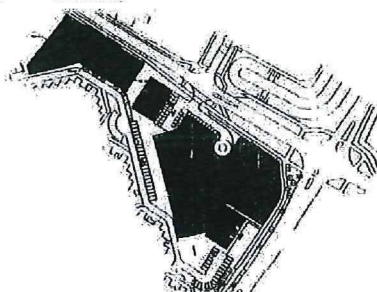
Het Woningbouwprogramma

Het programma voor de totale locatie De Vergert betreft het realiseren van 12 huurappartementen voor meervoudig complex gehandicapten, 8

huurappartementen (begeleid zelfstandig wonen) voor mensen met een verstandelijke beperking, 12 sociale koopappartementen, 6 middeldure koopappartementen en zoals gezegd 3 bouwkavels voor vrije sectorwoningen.

De Kavels

De drie vrije bouwkavels liggen aan de oostkant van het gebied en grenzen aan het appartementencomplex aan de Rijksweg. Tussen dit appartementencomplex en de drie vrije sectorkavels zal ter afscheiding een groenstrook aangelegd worden. De bouwkavels DV2 en DV3 hebben een diepte van ongeveer 20 meter en een breedte van 20 meter. De bouwkavel DV1 kent een grotere diepte. Op iedere bouwkavel kan in particulier opdrachtgeverschap één vrijscheidende woning gerealiseerd worden met inachtneming van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de beekdwaliteitscriteria.



Bouwen en Beeldkwaliteit

Voor de bouwkavels op de locatie De Vergert zijn stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten opgesteld. Bij de eventuele uitwerking van een bouwplan dient hier rekening mee te worden gehouden.

Algemeen

Het behouden van de groene en agrarisch/historische sfeer is uitgangspunt voor de ontwikkeling van de locatie. Daarom wordt onder andere in het plan het ensemble van boerderij en kapschuur zoveel als mogelijk in tact gelaten en als hoofdbebouwung op de locatie beschouwd. De nieuwbouw wordt ingepast binnen de losse sfeer van het agrarisch ensemble. De woningen dienen eveneens op een informele en losse wijze op de locatie te worden ingeplant.

Stedenbouwkundige Uitgangspunten

- de vrije kavelwoningen worden in de diepterichting van het perceel gelegd waardoor er geen brede gevelfronten aan de Rijksweg ontstaan;
- de woningen worden gebouwd binnen de denkbeeldige bouwblokken;
- de woningen hebben een minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens;
- de woning op kavel DV1 heeft een maximale breedte van 10 meter en een maximale diepte van 12 meter;
- de woningen op de kavels DV2 en DV3 hebben een maximale voorgevelbreedte van 8 meter en een maximale diepte van 10 meter;

- de smalle gevel van de woning is aan de straatzijde gelegen;
- de goothoogte ligt op maximaal 6 meter, de nokhoogte op maximaal 10 meter;
- bijgebouwen mogen niet groter zijn dan 20 m²;
- bijgebouwen hebben een maximale hoogte van 3 meter;
- bijgebouwen zijn op minimaal 5 meter achter de voorgevel van de woning gelegen;
- bijgebouwen hebben een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens;
- de parkeerontwikking vindt plaats via de Rijksweg;
- erfafscheidingen aan alle zijden vinden plaats door hagen of andere groene voorzieningen;
- de percelen worden, met name aan de voorzijde, minimaal verhard.

Architectonische uitgangspunten

Voor de esthetische toets van de woningen wordt verwezen naar de welstandsnota. Er dient bij de woningontwerpen rekening te worden gehouden met de groene, ingelichte en dorps sfeer van de omgeving. Eten die in de welstandsnota genoemd worden, per onderdeel betreffen.

Ligging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- de bebouwing is geplaatst in een (licht) verspringende rijlijn;
- de hoofdmassa's hebben een ruime onderlinge afstand; tussen de hoofdmassa's is een onbebouwde ruimte aanwezig.

Massa

- bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);

Bijlage 2

AANVRAAG OM ADVIES Welstand

GEMEENTENUMMER/WABO	17SZ0485
ONDERWERP	nieuwbouw van een woning
ADRESLOCATIE	rijksweg 64 te duiven
VASTGESTELDE BOUWKOSTEN	
WELSTANDSBELEID	centrum en linten
WELSTANDSNIVEAU	regulier
CONTACTPERSOON GEMEENTE	J. Pater

STATUS	aanvraag	Herhaling d.d. 9-5-2017
ADVIESMANDAAT	positief	motivatie

DATUM ADVIES	1-9-2017
--------------	----------

TOELICHTING OP ADVIES

Planopzet: Voorliggend voorstel betreft de nieuwbouw van een vrijstaande woning (met bijgebouw/garage) op een ruim perceel aan de Rijksweg te Duiven. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een schildkap. De gevelindeling is symmetrisch waarbij de entreepartij geaccentueerd wordt met een verticaal accent. Gevraagd wordt om een positief welstandsadvies d.d. 9-5-2017 nader te motiveren. Het plan is eerder besproken in het kader van vooroverleg en voorzien van een positief welstandsadvies op 3-5-2016.

Toetsingskader: Voor dit perceel is een specifieke informatie brochure 'De Vergert' geschreven in 2008. Met deze folder wordt de ambitie over beeldkwaliteit geschreven voor drie kavels. Hier zijn specifieke eisen opgenomen over de voetprint, afstanden tot de zijdelingse perceelgrens, hoogtes, etc. Inmiddels heeft de gemeente Duiven een nieuwe Nota Ruimtelijke Kwaliteitskader 'Samen Doen', d.d. 4 februari 2013 vastgesteld. Hiermee is de welstandsbeoordeling in relatie tot het vigerend bestemmingsplan inclusief de vergunningsvrije regelgeving vernieuwd.

Zowel vanuit de nota ruimtelijke kwaliteit als het kavelpaspoort dient met deze nieuwbouw rekening te houden met de bestaande lintbebouwing van de Rijksweg te Duiven. Als entree naar het centrum wordt hier een hoogwaardige kwaliteit verwacht.

Uitgaande hiervan geldt de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 'Samen Doen' nu als vigerend (en vervangende) beoordelingskader. Verwezen wordt naar de algemene ambitie voor dit gebied.

Ambitie van de gemeente: Elk pand dient zijn eigen gezicht te behouden (of te krijgen) waarbij sprake is van architectonische kwaliteit. Architectonische kwaliteit betekent hier: zorgvuldig ontworpen in de context, evenwichtig van opbouw en geleding en met een uitgekiende detaillering en materialisatie. Binnen dit kader is zowel een eigentijdse als een meer traditionele architectuur denkbaar. Bijzondere aandacht is nodig voor gebouwen op hoeklocaties en op markante plekken.

Beoordeling:

Stedenbouw: Voorliggend opzet (nokrichting parallel aan de weg) wordt met een symmetrische voorgevel met midden accent gericht naar de weg. Hiermee krijgt de woning een voornaam en rijzig karkater. Dit beeld past binnen de rijkelijke (soms monumentale) villa's langs deze historische weg. De aankleding van dit concept, c.q. tuinsfeer rondom op deze wat ruimere kavel is positief en versterkt door de positionering van de later aan te bouwen garage. Resumerend wordt met dit plan goed ingespeeld op de villasfeer langs een historische lint.

Architectuur: De voorgestelde woning, wordt qua traditionele bebouwingsstijl als passend geacht in relatie tot de historische lintbebouwing, bestaande veelal uit het beeld van rijkelijke villa's. De gevel is hierdoor evenwichtig en hoogwaardig uitgevoerd met aandacht voor de detaillering. Verder sluit het materiaalgebruik (baksteen en pannen) aan bij het villaconcept. Resumerend past het voorstel binnen het welstandsbeleid.

Conclusie: akkoord

gemeentearchitect (welstand)
ir. W. Broer
GELDERS GENOOTSCHAP