

COLLEGEVOORSTEL

Onderwerp

Vaststellen uitwerkingsplan Prinsessenhof gebouw 5 en 6 en hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Te besluiten om

1. de zienswijze met betrekking tot het ontwerp uitwerkingsplan Prinsessenhof gebouw 5 en 6 ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van de bewoners van Noorderstraat 43 ongegrond te verklaren, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota zienswijzen uitwerkingsplan Prinsessenhof gebouw 5 en 6;
3. het uitwerkingsplan ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan ongewijzigd vast te stellen;
4. het uitwerkingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0542.BPPrinsessenhofG56-va01 digitaal vast te stellen, waarbij de Grootschalige Basiskaart Krimpen aan den IJssel als ondergrond is gebruikt.
5. de indiener van de zienswijze in kennis stellen van de besluiten 1 tot en met 4;
6. hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï vast te stellen voor de woningen in de gebouwen 5 en 6 van het project Prinsessenpark, zoals omschreven in het als bijlage bijgevoegde besluit;
7. het ongewijzigd vastgestelde uitwerkingsplan en het besluit hogere grenswaarden op de gebruikelijke wijze bekend te maken en gedurende een periode van 6 weken ter inzage te leggen.

Inleiding

Het ontwerp uitwerkingsplan Prinsessenhof gebouwen 5 en 6 heeft gedurende de periode 2 november t/m 14 december 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn is 1 zienswijze ingediend. Hierna wordt kort ingegaan op deze zienswijze. Tegelijkertijd met het ontwerp-uitwerkingsplan heeft het ontwerp besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï voor de woningen in beide gebouwen ter inzage gelegen. Dit heeft geen zienswijzen opgeleverd en kan eveneens door u worden vastgesteld. Als laatste schets ik de verdere voorbereiding van het project.

Zienswijze leidt niet tot aanpassing uitwerkingsplan

De zienswijze omvat kort zakelijk samengevat de klacht dat als gevolg van het ontwerp-uitwerkingsplan een tekort aan lichtinval op het eigen perceel zal ontstaan. En dat dit zal leiden tot een waardedaling van de woning, extra stookkosten en een vermindering van het wooncomfort. De door de initiatiefnemer van het project gemaakte zonnestudie voldoet volgens de indiener van de zienswijze niet omdat de kortste dag van het jaar daarin niet is meegenomen. De indiener van de zienswijze vraagt om een nadere onafhankelijke bezonningstudie. Indien daaruit blijkt dat men minder zonlicht op het eigen perceel krijgt dan moet de hoogte van de nieuwbouw worden aangepast aan de bestaande omgeving of moet de schade voor de indiener van de zienswijze worden vergoed.

De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerp-uitwerkingsplan aan te passen. Het recht om eventuele tegemoetkoming in de schade als gevolg van de planologische maatregelen is geregeld in afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Omdat het uitwerkingsplan geheel in overeenstemming is met de bouwregels van het onherroepelijke bestemmingsplan Prinsessenhof, en omdat het stedenbouwkundige profiel ter hoogte van de woning van de

indiener van de zienswijze zeer gunstig blijft, is studie naar de gevolgen van het project voor de bezonning van de woning van de indiener van de zienswijze niet nodig.

Voor de nadere inhoudelijke beschouwing verwijs ik u naar de bijgevoegde Nota zienswijzen.

Zonnestudie

Om de indiener van de zienswijze (als extra service) inzicht te geven in de bezonningssituatie na realisering van de gebouwen 5 en 6 is door MIX architecten een bezonningsstudie uitgevoerd op grond van de gemeentelijke gedragslijn voor het opstellen van dergelijke onderzoeken. Het gaat om een vergelijking van de bebouwingsmogelijkheden op grond van het uitwerkingsplan (rode contouren) en het concrete bouwplan op verschillende tijdstippen op 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. Duidelijk is dat veel van het toegestane volume niet wordt bebouwd. Dat leidt er bijvoorbeeld toe dat het volgens het bestemmingsplan toegestane volume in de ochtend op 21 maart en september nog wel schaduw zou geven op nummer 43 maar dat dat bij het bouwplan niet het geval is. De zonnestudie geeft aan dat er in de te onderzoeken periode op geen enkel moment in het jaar schaduw van blok 5 of 6 op Noorderstraat 43 zal vallen.

Daar hoort de kanttekening bij dat dat wel het geval kan zijn als de zonnehoogte minder is dan 10 graden. Bij de beoordeling wordt vanaf en tot 10 graden zonnehoogte gerekend omdat in een verstedelijkt gebied een lagere zonnestand vrijwel altijd schaduw geeft, ook door bebouwing die op grote afstand staat. Op dit moment ligt er voor de deur van nummer 43 een groot "veld" na sloop van de witte flatjes. Die uitzonderlijke situatie zal op dit moment ook bij een zonnestand onder de 10 graden in de vroege ochtend enige tijd zon geven op de gevel van nummer 43. Die uitzonderlijke situatie zal bij het weer bebouwen van het "veld" worden opgeheven.

Geconcludeerd kan worden dat de schaduw van het bouwplan voor de gebouwen 5 en 6 van de Prinsessenpark in de te beoordelen periode geen belemmering is voor Noorderstraat 43.

Voortgang voorbereiding

De planning van QuaWonen voorziet in een start van de bouw van de gebouwen 5 en 6 in april. Na uw besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Dit is de beroepstermijn.

De concept-aanvraag omgevingsvergunning wordt thans in het kader van een voorttoetsing inhoudelijk beoordeeld en kan na het in werking treden van het uitwerkingsplan in principe snel worden verleend. Het in werking treden van het uitwerkingsplan is nog afhankelijk van het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening/beroep bij de Raad van State.

Bijlagen

Zienswijze bewoners Noorderstraat 43

Nota zienswijzen uitwerkingsplan Prinsessenhof gebouwen 5 en 6

Uitwerkingsplan Prinsessenhof gebouwen 5 en 6

Besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai

Zonnestudie MIX architectuur Prinsessenpark gebouwen 5 en 6