

NOTA ZIENSWIJZEN UITWERKINGSPLAN PRINSESSENHOF GEBOUW 5 & 6

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp-uitwerkingsplan Prinsessenhof gebouw 5 & 6 heeft met ingang van 2 november 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ontvangen. De zienswijze van 11 december 2017 is bij de gemeente binnengekomen op 13 december 2017 en daarmee binnen de wettelijke termijn van 6 weken. Omdat het project binnen de directe woonomgeving van Noorderstaat 43 ligt, is de indiener van de zienswijze belanghebbende bij het uitwerkingsplan.

Inhoud van de zienswijze

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.

Reactie op de zienswijze

Op grond van artikel 3.6, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken. Het gaat hier om een bestuursrechtelijke verplichting van het college binnen de door de raad gestelde regels.

Voor de manier waarop burgemeester en wethouders te werk moeten gaan bij het maken van dit ontwerp-uitwerkingsplan wordt verwezen naar rechtsoverweging 12 van de uitspraak van de Raad van State ECLI:NL:RVS:2013:BZ7544: *“Bij de vaststelling van een uitwerkingsplan moet aan de uitwerkingsplicht in een bestemmingsplan gevolg worden gegeven en moeten de uitwerkingsregels in acht worden genomen” en “daarbij gelet moet worden op de in rechte onaantastbare uitwerkingsplicht uit het bestemmingsplan”*.

In het moeder-bestemmingsplan Prinsessenhof zijn het kaartbeeld en de omschrijvingen van de bestemmingen globaal opgenomen en in de uitwerkingsregels worden situeringskenmerken voor de verschillende deelfuncties gegeven. In het uitwerkingsplan vindt slechts een ruimtelijke vertaling van de situeringskenmerken plaats. De uitwerking moet plaatsvinden met inachtneming van bij het plan te geven regels.

In de zienswijze wordt om aanvullend onderzoek gevraagd naar de inpasbaarheid van het ontwerp-uitwerkingsplan binnen de bestaande omgeving. Voor aanvullende onderzoek bestaat geen reden omdat het ontwerp-uitwerkingsplan tot stand is gekomen met inachtneming van de regels van het bestemmingsplan Prinsessenhof. Als een ontwerp-uitwerkingsplan voldoet aan de regels van een bestemmingsplan, dan wordt met het vaststellen van het uitwerkingsplan door het college aan een wettelijke verplichting voldaan. Tegen het bestemmingsplan Prinsessenhof waarin de regels voor de uitwerking destijds zijn vastgesteld, is door de indiener van deze zienswijze overigens geen zienswijze ingediend.

In hoofdstuk 2 van de toelichting op het ontwerp-uitwerkingsplan wordt de toegestane bouwmassa omschreven van het woningbouwproject dat door middel van het ontwerp-uitwerkingsplan nader moet worden uitgewerkt.

Beide appartementengebouwen zijn samengesteld uit twee blokken die haaks op elkaar zijn gezet. Overeenkomstig de (reeds gerealiseerde) gebouwen 1 en 2 bestaan de gebouwen 5 en 6 uit een hoog deel (hoofdmassa) en een laag gedeelte. De hoofdmassa's bevinden zich aan de binnenzijde van het plangebied. De hoofdmassa van blok 5 bestaat uit 5 bouwlagen. Het hoge deel van blok 6 bestaat uit 4 bouwlagen. Beide delen zijn voorzien van een relatief vlak zadeldak. De maximale bouwhoogte bedraagt circa 16,6 meter voor blok 5 en 13,6 meter voor blok 6. Deze gedeelten zijn gesitueerd binnen het bouwvlak waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 18 meter en passen daarmee binnen het bestemmingsplan.

Het lage gedeelte van blok 5 (hoek Noorderstraat / Oranjesingel) bestaat uit 3 lagen. De laagbouw van blok 6 heeft 2 lagen. Beide delen zijn voorzien van een plat dak. De maximale bouwhoogte bedraagt circa 9,4 meter voor blok 5 en 6,5 meter voor blok 6. Ook deze hoogtes passen binnen het bestemmingsplan aangezien ter plaatse een maximale bouwhoogte geldt van 12 meter.

In aanvulling op de toelichting in het ontwerp-uitwerkingsplan geldt dat bij de inpassing van het bouwproject binnen de bestaande omgeving, rekening wordt gehouden met de gangbare stedenbouwkundige norm binnen het stedelijke gebied van Krimpen aan den IJssel van 1 op 2 (hoogte = helft van de afstand). De 1 op 2 verhouding, die voor beeldbepalende straten in de gemeente als minimum wordt aangehouden, zorgt ervoor dat de ruimtelijke karakteristiek van suburbaan woongebied (tuinstad) behouden blijft. De belemmeringshoek tussen de gevel van de woning van de indiener van de zienswijze en de gevel van bouwblok 6 van het project is een factor 2 gunstiger. De afstand tussen de woning van de indiener van de zienswijze en het beoogde bouwblok 6 bedraagt bij het hoge deel circa 64 meter. De maximum bouwhoogte van bouwblok 6 (4 lagen) bedraagt 13,6 meter. Dit levert een verhouding op van ongeveer 1 op 4, hetgeen binnen deze omgeving zeer gunstig is.

In hoofdstuk 3 van de toelichting op het ontwerp-uitwerkingsplan wordt een uiteenzetting gegeven van de regels van het bestemmingsplan Prinsessenhof en van de toetsing van het ontwerp-uitwerkingsplan aan die regels. Uit deze toetsing blijkt, dat het ontwerp-uitwerkingsplan binnen de uitwerkingsregels past van het op 15 oktober 2015 vastgestelde en korte tijd daarna onherroepelijk geworden bestemmingsplan Prinsessenhof.

Zoals in Hoofdstuk 5, punt 5.1 wordt overwogen, is de uitwerking van het moederplan dusdanig van aard - binnen de kaders van de uitwerkingsregels - dat hernieuwde toetsing aan sectorale aspecten achterwege kan blijven. Een uitgebreide toetsing hieraan heeft reeds plaatsgevonden bij het opstellen van het bestemmingsplan Prinsessenhof. Ook het uitwerkingsplan past daarmee binnen een goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft de door de indiener van de zienswijze gevreesde schade wordt verwezen naar de wettelijke regeling op grond van Afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Op grond daarvan kan op aanvraag een tegemoetkoming in schade worden ingediend als de schade een gevolg is van een bestemmingsplan of van een uitwerkingsplan. Op grond van artikel 6.1, lid 4 Wet ruimtelijke ordening moet een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak onherroepelijk is geworden.

Samenvatting en conclusie

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.

Krimpen aan den IJssel, 16 januari 2018