

CONCEPT BRIEF

Geacht bestuur,

Inleiding

In uw brief van 12 juni 2017 heeft u aandacht gevraagd voor de bouwwerkzaamheden van het appartementengebouw Ravesteyn op de voormalige locatie van de R.K.-kerk. Volgens u is er zonder uw medeweten sprake van een gewijzigd bouwplan en wordt er in afwijking van de bouwtekening ca. 1,5 meter buiten de rooilijn gebouwd. In onze brief van 13 juli 2017 zijn wij ingegaan op de door u naar voren gebrachte punten en hebben wij uw vragen beantwoord. In uw brief van 10 augustus 2017 geeft u aan de beantwoording onvoldoende te vinden en stelt u een aantal nadere vragen. Met deze brief beantwoorden wij ook deze vragen.

Procedure bestemmingsplan Memlinghof

Zoals wij in onze brief van 13 juli 2017 hebben aangegeven vindt het appartementengebouw en de bouwcontouren ervan zijn basis in het bestemmingsplan Memlinghof dat in 2011 in werking is getreden. In uw brief van 10 augustus 2017 stelt u aantal vragen over de procedure die heeft geleid tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Voorontwerpbestemmingsplan “Memlinghof”

Voor het bestemmingsplan Memlinghof is de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd. Het bouwplan en het voorontwerpbestemmingsplan hebben op grond van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf donderdag 10 maart 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen bij het Publiekscentrum in de hal van het raadhuis. Ook zijn de stukken gepubliceerd op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Naast de officiële bekendmaking in de IJssel- en Lekstreek op 9 maart 2011 zijn de directe omwonenden bij brief van 7 maart 2011 schriftelijk in kennis gesteld van deze procedure. Tot de groep van “rechtstreeks geïnformeerden” behoorden ook de bewoners van de Van Scorelstraat. Op 28 maart 2011 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden, waarbij belanghebbenden met de gemeente en initiatiefnemer in gesprek konden gaan over de plannen.

Van deze inspraakronde is vervolgens een inspraakrapport vervaardigd waarin alle reacties zijn voorzien van commentaar. De inspraakprocedure is afgerond met de conclusie dat er geen (planologische) belemmeringen bestaan om met handhaving van het ontwerp de procedure voor herziening van het bestemmingsplan te vervolgen.

Het inspraakrapport, dat door ons college op 28 juni 2011 is vastgesteld, is op 8 juli 2011 verzonden aan de indieners van een reactie en de aanwezigen van de inloopbijeenkomst. Uit dossieronderzoek blijkt dat dat ook een aantal bewoners van de Van Scorelstraat betrof.

Ontwerpbestemmingsplan en vastgesteld bestemmingsplan “Memlinghof”

Na vaststelling van het inspraakrapport is gewerkt aan een ontwerpbestemmingsplan en een definitief ontwerp. Het ontwerpbestemmingsplan Memlinghof heeft vervolgens met ingang van 25 augustus 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het Publiekscentrum in de hal van het raadhuis. Publicatie van deze procedure heeft plaatsgevonden op 24 augustus 2011 in de IJssel- en Lekstreek. De directe omwonenden zijn hiervan wederom schriftelijk in kennis gesteld.

Tegen het plan zijn enkele zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad die in een nota beantwoording zienswijzen zijn voorzien van commentaar. Op 9 februari 2012 heeft raad de met inachtneming van deze nota tot vaststelling van het bestemmingsplan besloten.

Bestemmingsplan “Kortland”

Het bestemmingsplan Memlinghof is vervolgens overgenomen in het bestemmingsplan Kortland dat in 2013 is geactualiseerd. Ook dit plan is met de hiervoor genoemde uitgebreide voorbereidingsprocedure tot stand gekomen.

Uitsteken rooilijn

In uw brief verwijt u de gemeente dat wij de suggestie te hebben gewekt, dat de rooilijn van de nieuwbouw aan de binnenzijde gelijk zou zijn met de binnenzijde van het gebouw aan de Van Scorelstraat. U stelt terecht dat in de toelichting van het bestemmingsplan (en overigens ook in het inspraakrapport) is vermeld dat de diepte en de hoogte van het gebouw ongeveer gelijk zou zijn aan die van de Van Scorelstraat. U meent dat anderhalve meter niet meer binnen de marge van “ongeveer” valt.

Zoals wij in onze brief van 13 juli 2017 uitgebreid hebben toegelicht is uit de plankaarten behorende bij de (voor én ontwerp)bestemmingsplannen en de daarbij behorende bouwontwerptekeningen te herleiden, dat de rooilijn van de nieuwbouw aan de binnenzijde telkenmale (ongeveer anderhalve meter) uitsteekt ten opzichte van het appartementengebouw aan de Van Scorelstraat. Wij zijn dan ook van mening dat de genoemde anderhalve meter binnen de kaders van het begrip “ongeveer” valt. Van een strijdigheid met het gewijzigde planologische regime, waarover de gemeente steeds in alle openheid uitgebreid heeft gecommuniceerd, is ons inziens dan ook geen sprake. Dat de gemeente bewust een andere suggestie heeft willen wekken verwerpen wij verre van ons.

Overigens -en wellicht ten overvloede- heeft de betreffende anderhalve meter alleen betrekking op de parkeerkelder van de nieuwbouw. De bouwcontour van alle woonverdiepingen liggen ten opzichte van de rooilijn van de Van Scorelstraat juist meer naar binnen.

Omgevingsvergunning

In uw brief haalt u de volgende bouwtekening aan: “Roosdom Tjhuis B-00 Sit, d.d. 23-09-2016 aan”. Op deze globale tekening is volgens u de rooilijn van het gebouw in één lijn met de achterzijde van het appartementencomplex Van Scorelstraat.

Deze tekening maakt echter geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Van de omgevingsvergunning maakt wel onderdeel uit de volgende tekening: “Roosdom Tjhuis B-00 Sit, d.d. 23-09-2016, gewijzigd 20-10-2016”. Deze tekening is echter niet maatgevend voor de exacte locatie van het gebouw. Op deze tekening (zonder schaal) staan de voorzieningen voor de brandweer in de buitenruimte weergegeven. De bepalende tekening (met schaal) bij de omgevingsvergunning is zoals eerder met u gedeeld, de volgende bouwtekening: “Roosdom Tjhuis 3791, d.d. 09-11-2016, Totaal situatie ingemeten”. Op deze situatietekening is de exacte plaatsbepaling weergegeven. Hierop is dus goed te zien dat het gebouw uitsteekt.

Onzorgvuldig handelen

U meent dat de gemeente krompen aan den IJssel in deze kwestie onzorgvuldig heeft gehandeld. Gelet op de hiervoor genoemde argumentatie en uiteenzetting van de planologische procedures en de daaraan ten grondslag liggende tekeningen hopen wij dat u tot een ander inzicht komt. Wij zijn in ieder geval van mening dat de gemeente geen onzorgvuldig handelen is te verwijten.

CONCEPT BRIEF

Nadere informatie

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met de heer R. Steijl van de afdeling Ruimte. Hij is graag bereid eventuele vragen te beantwoorden of een nadere toelichting te verstrekken. U kunt hem bereiken op telefoonnummer (0180) 140180.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders

mr. drs. A.E. Bosker