



**Besluit over** Bestemmingsplan Huidekoperstraat 13-17  
**Toelichting te vinden in** Publicaties Stadsdeelbestuur 2011, Bestuurskalender, Vergadering  
1 maart *in voordracht*, bij agendapunt 5

De raad heeft op 1 maart 2011 het volgende besluit genomen:

De stadsdeelraad,

besluit:

1. De ingebrachte zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Vast te stellen het bestemmingsplan Huidekoperstraat 13-17, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.A1002BPSTD-CO01 met de bijbehorende regels en vergezeld gaande van een toelichting;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorzitter van de stadsdeelraad

Griffier (waarnemend)

#### Zienswijze

Samengevat komt de zienswijze op het volgende neer:

1. Als eigenaars/bewoners van de derde bouwlaag van Huidekoperstraat 11 acht men het reëel dat er niet hoger wordt gebouwd dan de te slopen gebouwen. Het vrije zicht over de panden moet behouden blijven. De eerste bouwlaag van de panden is dieper dan de tweede en derde verdieping. Als deze bouwlagen even diep worden als de huidige eerste bouwlaag, zullen adressanten vanuit hun keuken op een blinde muur uitkijken en in woonkamer en keuken enorm inboeten aan zonlicht. Dat is onaanvaardbaar.
2. Adressanten missen in het plan aandacht voor het slopen van de panden, en hoe dan wordt omgegaan met het belendende perceel nummer 11.

3. Gesteld wordt dat het ontwerpbestemmingsplan niet bij het voorlichtingsloket ter inzage lag, terwijl dit wel zou moeten. Voorts is men niet op de hoogte gesteld van de inspraakavond. De verkoper van hun woning had hen moeten informeren over de voorgenomen nieuwbouw.

#### Beantwoording zienswijze

- Ad 1 De aanleiding om dit bestemmingsplan te maken is om de aanduiding 'woningen niet toegestaan' van de plankaart te verwijderen, opdat ter plaatse een woongebouw kan worden opgericht. Geconstateerd was dat de aanduiding op de plankaart was opgenomen, ondanks dat het pand een bruto vloeroppervlakte van minder dan 1000 m<sup>2</sup> blijkt te hebben, terwijl het beleid is dat alleen panden met een oppervlakte vanaf 1000 m<sup>2</sup> de aanduiding krijgen. De toegestane bouwdiepte op basis van sloop-nieuwbouw in het huidige bestemmingsplan is het uitgangspunt bij dit nieuwe bestemmingsplan. Een sloop-nieuwbouwplan zonder woningen mag onder het vigerende bestemmingsplan een bouwdiepte van 14,5 meter hebben. Wanneer genoemde aanduiding 'woningen niet toegestaan' niet was opgenomen, kon zonder meer een bouwplan met woningen tot een bouwdiepte van 14,5 meter worden gerealiseerd. De maximale bouwdiepte bedraagt derhalve ook in dit nieuwe bestemmingsplan 14,5 meter over alle bouwlagen. Het zou geen recht doen aan de bestaande bouwrechten van de initiatiefnemer om in dit nieuwe bestemmingsplan de bestaande bebouwing, die op de verdiepingen minder diep is, als referentie te nemen. De zienswijze kan om deze reden niet gegrond worden verklaard. De door initiatiefnemer aangevraagde bouwvergunning behelst overigens een bouwplan met een bouwdiepte van 13 meter over alle bouwlagen. Het nieuwe bestemmingsplan en derhalve ook het bouwplan is aanmerkelijk lager dan het vigerende bestemmingsplan toelaat. Die bouwhoogte is, met instemming van de initiatiefnemer, teruggebracht naar 14 meter om de karakteristiek van het stadsgezicht te waarborgen.
- Ad 2 Het bestemmingsplan geeft regels over bouwen en over het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden. Het is niet de plaats om iets te bepalen over de wijze van sloop van panden, ook niet als het plan ten behoeve van een sloop-nieuwbouwplan wordt opgesteld. Dit laat uiteraard onverlet dat de sloop zorgvuldig ter hand dient te worden genomen.
- Ad 3 In tegenstelling tot wat wordt gesteld, lag het bestemmingsplan wel in de periode van belang bij het voorlichtingsloket. Waarom de adressanten desondanks het ontwerp-bestemmingsplan niet hebben kunnen inzien is niet te achterhalen. Gelukkig hebben adressanten de informatie op internet kunnen vinden. De zienswijze vermeldt niet sinds wanneer adressanten eigenaars zijn, maar blijkbaar is dat nog niet zo lang het geval. Het ligt evenwel op de weg van (nieuwe) eigenaars van onroerende zaken zich op de hoogte te stellen van ruimtelijke ontwikkeling in de directe omgeving. Adressanten hebben hun zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, waaruit mag worden afgeleid dat zij tijdig kennis hebben kunnen nemen van de ontwikkeling. Of de eigenaar van de panden adressanten op de hoogte had behoren te stellen valt buiten het beoordelingsbestek van het bestemmingsplan.

#### Besluit geen exploitatieplan vast te stellen

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Dit kan onder meer door gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien aan de drie voorwaarden als in voornoemde wet bepaald is voldaan: dat het verhaal van kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie moet plaatsvinden of fasering van de bouwplannen niet nodig is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan de inrichting of de kwaliteit van de bouwlocatie niet noodzakelijk is. Aan deze voorwaarden is voldaan. Het kosten verhaal is in dit geval verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst inzake kostenverhaal met de ontwikkelaar.