

Raadsvergadering d.d. 22 april 2010, nr. 3

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 maart 2010,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. het beeldkwaliteitplan "t Gietelink 9 kavels" vaststellen;
2. instemmen met de "nota zienswijzen bestemmingsplan 't Gietelink, aanpassing verkaveling vrije kavels Molenbeek";
3. het bestemmingsplan "t Gietelink, aanpassing verkaveling vrije kavels Molenbeek" gewijzigd vaststellen, zoals vervat in het bestand NL.IMRO.1509.BP000031.VA01;
4. geen exploitatieplan vaststellen.

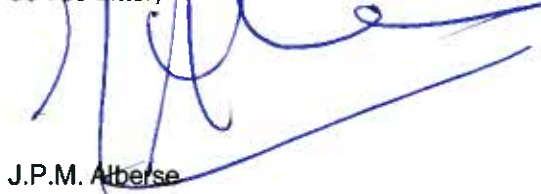
Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 22 april 2010.

De griffier,



J. van Urk

De voorzitter,



J.P.M. Alberse



Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 22 april 2010

Bundelnummer : 3

Onderwerp : vaststelling bestemmingsplan 't Gietelinc, aanpassing verkaveling vrije kavels Molenbeek

Voorgestelde beslissing:

1. Het beeldkwaliteitplan "'t Gietelinc 9 kavels" vaststellen.
2. Instemmen met de "nota zienswijzen bestemmingsplan 't Gietelinc, aanpassing verkaveling vrije kavels Molenbeek".
3. Het bestemmingsplan "'t Gietelinc, aanpassing verkaveling vrije kavels Molenbeek" gewijzigd vaststellen. Geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "'t Gietelinc, aanpassing verkaveling vrije kavels Molenbeek" beoogt een flexibele planopzet- en regeling voor de bouw van circa 10 vrijstaande woningen op een perceel gelegen aan de Molenbeek in Ulft. Het plangebied wordt begrensd door de woningen aan de Thorbeckestraat, de woningen aan de Molenbeek, de groene scheg en de Oude IJssel in Ulft.

Voor het betreffende plangebied is een beeldkwaliteitplan "'t Gietelinc 9 kavels" opgesteld. Via het beeldkwaliteitplan wil de gemeente invloed uitoefenen op de fysieke inrichting van het plangebied en de daarmee samenhangende beeldkwaliteit. Bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan, zodat hierdoor het beoogde ruimtelijke beeld wordt bereikt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 februari 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden om tijdens die termijn zienswijzen ten aanzien van het plan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Er is één zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend. Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Meetbaar effect

Na vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan beschikken we over een basis aan de hand waarvan ruimtelijke toetsing kan plaatsvinden en bouwvergunningen kunnen worden verleend.

Argumenten

- 1.1 *Het beeldkwaliteitplan dient als basis voor toetsing van bouwaanvragen aan Welstand*
 Door de stedenbouwkundige is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor het plangebied aan de Molenbeek. Dit beeldkwaliteitplan "'t Gietelinc 9 kavels" dient te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling gaat het onderdeel uitmaken van de Welstandsnota en kan het gebruikt worden als toetsingskader voor bouwaanvragen.
- 2.1 *De voorstellen over de ingekomen zienswijze zijn beargumenteerd in bijlage I "nota zienswijzen, bestemmingsplan 't Gietelinc, aanpassing verkaveling vrije kavels Molenbeek", waarnaar bij deze wordt verwezen.*
 In bijlage 1 is een samenvatting gegeven van de zienswijze en een reactie daarop. Voorgesteld wordt om met deze reactie en de genoemde conclusie in te stemmen.
- 3.1 *Vanwege de ingediende zienswijze dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden*
 Om aan de ingediende zienswijze (grotendeels) tegemoet te komen en zonder afbreuk te doen aan de gestelde ruimtelijke uitgangspunten in het beeldkwaliteitplan dient het plan gewijzigd vastgesteld te worden. De wijziging betreft het aanpassen van de verbeelding en wel:
 - de voorgevelrooilijn aan de zijde van de Molenbeek (tegenover de bestaande woningen) verschuiven van 5 meter naar 8 meter;
 - in de bouwstrook gelegen tegenover de bestaande woningen aan de Molenbeek aangeven, dat hier maximaal 7 woningen gebouwd kunnen worden en op de twee overige kavels maximaal 1 woning per kavel gebouwd kan worden.

3.2 *Het bestemmingsplan dient conform de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld te worden door de gemeenteraad.*

Dit is in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening wettelijk vastgelegd.

4.1 *Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat via een overeenkomst met KVO op een andere wijze is voorzien in kostenverhaal van de grondexploitatie*

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeente een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Met Klaassen Vastgoed Ontwikkeling (KVO) is een overeenkomst afgesloten, waarin dit geregeld is. De gemeenteraad moet dan wel expliciet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Kosten, baten, dekking en begrotingwijziging

De totale exploitatie van het gebied 't Gietelinc is voor rekening en risico van KVO. Voor deze bestemmingsplanherziening zijn de gebruikelijke leges betaald en is een planschadeovereenkomst afgesloten.

Burgemeester en wethouders,

G.H. Tamminga
secretaris

J.P.M. Alberse
burgemeester

BIJLAGE I



NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN 't GIETELINCK

AANPASSING VERKAVELING VRIJE KAVELS MOLENBEEK

ZIENSWIJZE MET BETREKKING TOT HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "T GIETELINCK, AANPASSING VERKAVELING VRIJE KAVELS MOLENBEEK".

Met ingang van 4 februari 2010 heeft gedurende een termijn van zes weken voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan "t Gietelinck, aanpassing verkaveling vrije kavels Molenbeek", ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden om tijdens die termijn zienswijzen ten aanzien van het plan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Tijdig – en derhalve ontvankelijk – is een zienswijze ingediend door de bewoners van de Molenbeek, p/a de H. heer Smits, Molenbeek 41, 7071 AX Ulft, medeondertekend door 21 bewoners.

In het onderstaande wordt een samenvatting gegeven van de zienswijze en de reactie van de gemeente hierop. De reactie van de gemeente is cursief weergegeven.

Samenvatting zienswijze

- Doordat de woningen nu in het verlengde van de Molenbeek worden gebouwd vinden wij dat onze privacy wordt aangetast;
- Door te kiezen voor een doorgetrokken bouwstrook kunnen er in plaats van maximaal 8 woningen ook wel 9 of 10 woningen gebouwd worden;
- Er is geen inzicht in de te realiseren beeldkwaliteit: graag zouden we een groenstrook en trottoir gerealiseerd zien;
- Er verdwijnt groen waarvoor niets in de plaats komt;
- Er verdwijnt infrastructuur waar wij een financiële bijdrage geleverd hebben.

Mogelijke oplossingen:

Om de privacy te waarborgen een minimale afstand van de voorgevel van de vrijstaande woningen tot aan de weg van 8 meter. In de regels van het plan vastleggen dat er in de bouwstrook maximaal 8 vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden. De 3 meter die hierdoor vrijkomt graag invullen met 1 meter 30 groen en een trottoir van 1 meter 70.

Reactie gemeente:

Het verzoek van de bewoners van de Molenbeek om de voorgevelrooilijn op te schuiven naar 8 meter is voorgelegd aan de stedenbouwkundige. Omdat hier sprake is van diepe kavels bestaan er geen ruimtelijke bezwaren om de grens met 3 meter op te schuiven. Deze strook zal niet ingericht worden als trottoir en groenstrook, maar als voortuin bij de woningen. Aan de straatzijde zal eerst een groene erfafscheiding in de vorm van een beukenhaag van (maximaal) 1 meter worden geplaatst, waarna de ruime voortuin begint. Hierdoor krijgt de straat een groener aanzien. Tevens wordt door het verschuiven van de voorgevelrooilijn van 5 naar 8 meter de privacy van de bewoners van de Molenbeek vergroot en hiermee tegemoetgekomen aan hun zienswijze. Het beeldkwaliteitplan voor dit plangebied wordt tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld en zal als bijlage bij de zienswijze worden toegezonden aan de bewoners van de Molenbeek.

De opmerking voor wat betreft het maximum aantal woningen is terecht. Hoewel het de bedoeling is, dat hier grote woningen op ruime kavels worden gebouwd, is het met de gekozen bestemmingsplansystematiek mogelijk om meer dan 8 woningen te bouwen. Dit is niet het stedenbouwkundig uitgangspunt. Om te voorkomen, dat er meer dan 8 woningen gebouwd kunnen worden op de strook tegenover de woningen aan de Molenbeek zal er op de verbeelding een maximaal aantal woningen worden aangegeven. Het beeldkwaliteitplan voor dit gebied gaat uit van maximaal 7 vrijstaande woningen op het perceel gelegen tegenover de woningen aan de Molenbeek (in het beeldkwaliteitplan aangegeven als kaveltype 1). Op de verbeelding zal hier een maximum worden aangegeven van 7 woningen. Hiermee wordt beter recht gedaan aan het gestelde in het beeldkwaliteitplan en wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze van de bewoners van de Molenbeek.

Conclusie:

Het ontwerpbestemmingsplan 't Gietelinck, aanpassing verkaveling vrije kavels Molenbeek wijzigen door het aanbrengen van de volgende wijzigingen op de verbeelding:

- *de voorgevelrooilijn aan de zijde van de Molenbeek (tegenover de bestaande woningen) verschuiven van 5 meter naar 8 meter;*
- *in de bouwstrook gelegen tegenover de bestaande woningen aan de Molenbeek aangeven, dat hier maximaal 7 woningen gebouwd kunnen worden en op de twee overige kavels maximaal 1 woning per kavel gebouwd kan worden.*

3.2 *Het bestemmingsplan dient conform de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld te worden door de gemeenteraad.*

Dit is in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening wettelijk vastgelegd.

4.1 *Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat via een overeenkomst met Lingeveste op een andere wijze is voorzien in kostenverhaal van de grondexploitatie*

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeente een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Met Klaassen Vastgoed Ontwikkeling (KVO) is een overeenkomst afgesloten, waarin dit geregeld is. De gemeenteraad moet dan wel expliciet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Kosten, baten, dekking en begrotingwijziging

De totale exploitatie van het gebied 't Gietelinck is voor rekening en risico van KVO. Voor deze bestemmingsplanherziening zijn de gebruikelijke leges betaald en is een planschadeovereenkomst afgesloten.

Burgemeester en wethouders,

G.H. Tamminga
secretaris

J.P.M. Alberse
burgemeester