

## Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 22 april 2010

Bundelnummer : 3

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

### Voorgestelde beslissing:

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

### Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "'t Gietelinck, 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 Gietelinck 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 Gietelinck 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 Gietelinck, 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 Gietelincq 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