

Raad dd: 27 NOV. 2008

Besluit :

od RVS0022

gemeente

Oude IJsselstreek

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering: 27 november 2008

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 't Gietelinc Uift 2008

Voorgestelde beslissing:

1. De ingekomen zienswijzen beantwoorden conform bijgevoegde bijlage I;
2. Instemmen met de ambtshalve wijzigingen, zoals aangegeven in bijlage II;
3. Het bestemmingsplan "t Gietelinc Uift 2008" dienovereenkomstig gewijzigd vaststellen.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan 't Gietelinc Uift 2008 maakt de ontwikkeling van het gebied met een verscheidenheid aan functies (wonen, werken, recreëren, voorzieningen) mogelijk. Zeven rijksmonumentale gebouwen krijgen een nieuwe functie en er worden ongeveer 330 woningen gebouwd. Daarnaast wordt de ontwikkeling van de Oude IJssel tot Ecologische Verbindingszone (EVZ) mogelijk gemaakt.

Het plangebied van het Gietelinc wordt begrensd door:

- aan de oostzijde de Oude IJssel;
- aan de noordzijde de Thorbeckestraat;
- aan de westzijde de Frank Daamenstraat en
- aan de zuidzijde de Hutteweg en achtertuinen van de Ir. Sassenstraat.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 31 juli 2008 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. Van deze mogelijkheid is door 3 personen gebruik gemaakt.

Meetbaar effect

Na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan beschikken we over een basis aan de hand waarvan ruimtelijke toetsing kan plaatsvinden.

Argumenten

- 1.1 *Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen dient een aantal aanpassingen plaats te vinden van met name de plankaart.*

De ingekomen zienswijzen zijn in samenvatting weergegeven in bijlage I, met daarbij eveneens een reactie.

- 2.1 *Er dient een aantal ambtshalve wijzigingen plaats te vinden.*

Als gevolg van gewijzigde regelgeving moet een bestemmingsplan voldoen aan bepaalde standaarden voor wat betreft vergelijkbaarheid. Gebleken is, dat op een aantal punten de plankaart, regels en toelichting hieraan niet voldoet. Deze moeten worden aangepast. Verder is er sprake van een ontwikkeling bij het CWI-gebouw, waarop wordt ingespeeld en wijzigingen van goothoogtes voor een tweetal percelen. Alle ambtshalve aanpassingen zijn opgenomen in bijlage II.

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

Vanwege het gestelde onder punten 2.1 en 3.1 moet het plan gewijzigd worden vastgesteld.

- 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 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

Met KVO is een overeenkomst afgesloten waarin een verdeling van kosten is opgenomen.

Burgemeester en wethouders,

b/a

J. van Urk
griffier



M.B. J. Looman
waarnemend
griffier



J.P.M. Alberse
burgemeester

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 oktober 2008 tot vaststelling van het bestemmingsplan 't Gietelinc Uift 2008,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. over de ingekomen zienswijzen te beslissen conform de voorstellen daarover in Bijlage 1;
2. in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, zoals aangegeven in Bijlage 2;
3. het bestemmingsplan "'t Gietelinc Uift 2008" dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 27 november 2008

De griffier,

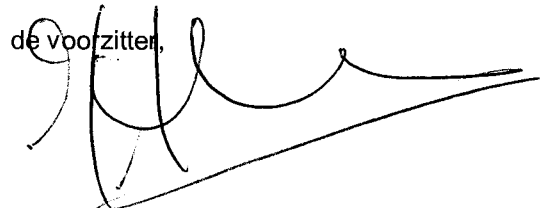
b/a



J. van Urk

*M.B.J. Looman
waarnemend
griffier*

de voorzitter,



J.P.M. Alberse



BIJLAGE I

gemeente
Oude IJsselstreek

NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN 'T GIETELINCK ULFT 2008

ZIENSWIJZEN MET BETREKKING TOT HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "T GIETELINCK ULFT 2008".

Met ingang van 31 juli 2008 heeft gedurende een termijn van zes weken voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan "t Gietelinck Ulft 2008", 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 - zijn zienswijzen ingediend door:

1. De heer F. en mevrouw M. Marneth, wonende Ir. Sassenstraat 50 in Ulft.
2. De heer R.W.B.M. Wopereis en mede ondertekend door 14 bewoners van de Thorbeckestraat, wonende Thorbeckestraat 7 in Ulft.
3. De heer H. Schoemaker en mede ondertekend door 14 bewoners van de Thorbeckestraat, wonende Thorbeckestraat 4 in Ulft.

Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de zienswijzen en de reactie van de gemeente hierop. De reactie van de gemeente is cursief weergegeven.

ad. 1. De heer F. en mevrouw M. Marneth, wonende Ir. Sassenstraat 50 in Ulft

De heer en mevrouw Marneth hebben de volgende bezwaren tegen het bestemmingsplan:

- I. Er werd voorheen gesproken over een groenstrook aan de achterzijde van het pand van de heer en mevrouw Marneth. Deze zou een buffer vormen tussen het pand en de te realiseren parkeervoorzieningen. Dit is echter niet concreet in het plan terug te zien.
- II. Toen de heer en mevrouw Marneth het pand kochten is hen een aantal parkeerplaatsen toegezegd. Dit zouden ze graag zwart op wit terug willen zien.
- III. Op de door hen ingediende tekening betreffende uitbreiding van het pand is een verkeerde afmeting opgenomen. Dit dient 4m¹ in plaats van 3,70m¹ te zijn.
- IV. Bij de aankoop van het pand werd destijds het beeld geschetst dat dit aan de toegangsweg van het Gietelinck zou komen te staan. Het pand zou dan een zichtlocatie hebben. In het huidige plan wordt het zicht ontnomen door de bouwmogelijkheden op het aangrenzende perceel.

Volgens de heer en mevrouw Marneth zou het volgende aangepast moeten worden aan het bestemmingsplan:

- a. In het bestemmingsplan dient te worden opgenomen dat er een parkeergelegenheid bij het pand komt.
- b. In het bestemmingsplan dient te worden opgenomen dat er een groenstrook komt aan de achterzijde van het pand als buffer.
- c. Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden in die zin dat in de nabijheid van het pand van de heer en mevrouw Marneth slechts een pand kan worden gebouwd met maximaal drie bouwlagen, omdat een bebouwing van vijf bouwlagen hinder oplevert, het licht ontnemt en het zicht op het pand ontnemt.
- d. Voor bebouwing in de buurt van het pand van de heer en mevrouw Marneth moet een afstand van meer dan 5 meter gehanteerd worden.

Reactie gemeente:

Ad I en ad b.

Op de betreffende strook aan de achterzijde van het pand is de bestemming "verkeer en verblijf" opgenomen. Binnen deze bestemming is het mogelijk om zowel parkeerplaatsen als groen aan te leggen. Bij het woonrijpmaken van dit gedeelte zal de definitieve uitvoering worden bekeken.

Ad II en ad a.

Bij het bestemmingsplan is als bijlage "overzichtstekening parkeren" opgenomen. Op deze tekening is aangegeven, dat voor het pand van de heer en mevrouw Marneth 5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op de bestemmingsplankaart is aan dit terrein de bestemming "verkeer en verblijf" toegekend. In de huidige systematiek van bestemmen (sinds inwerking treden nieuwe Wro op 1 juli 2008) komt de specifieke bestemming "parkeerplaatsen" niet meer voor. Vanwege eenduidigheid en vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen is gekozen voor een beperkt aantal bestemmingen.

Op grond van de bestemming "verkeer en verblijf" is het mogelijk om parkeerplaatsen aan te leggen.

Ad III. De bouwgrens op de bestemmingsplantekening staat een uitbreiding toe van 4m¹.

Ad IV en ad c. en d. De aankoop van het pand vond plaats eind 2001. De stedenbouwkundige schets, die er destijds lag is inmiddels diverse malen gewijzigd en niet alleen in de nabijheid van het perceel van de heer en mevrouw Marneth. Een stedenbouwkundige schets is geen vaste basis, maar een ontwikkelingsvisie voor een gebied. Deze dient als basis voor verdere uitwerking, maar is geen vast gegeven, waarin niets meer gewijzigd zal worden. Het bestemmingsplan is uiteindelijk de basis voor de definitieve uitwerking. .

Het bouwblok voor het aangrenzende perceel is verdeeld in twee gedeelten. In het gedeelte, dat het meest dichtbij het pand van de heer en mevrouw Marneth ligt, is een lagere nokhoogte toegestaan (11m). Bovendien ligt de bouwgrens van dit gedeelte op gelijke hoogte met de voorgevel van het pand van de heer en mevrouw Marneth. Alleen in de punt van het perceel is een hogere bebouwing toegestaan en komt de bouwgrens voor de voorgevel van het pand van de heer en mevrouw Marneth te liggen. Met de situering en bouwhoogtes van het bouwblok is dus rekening gehouden met het nabijgelegen pand van de heer en mevrouw Marneth. De situering is zodanig, dat er slechts in beperkte mate sprake is van ontneming van het zicht op het pand. Bovendien wordt het pand door de aanwezige bomen ook grotendeels aan het zicht onttrokken. Om deze bomen te beschermen en de bebouwing op grotere afstand van de zijkant van het perceel van de heer en mevrouw Marneth (zuidzijde) mogelijk te maken, stellen we voor om de bouwgrens met 5 meter op te schuiven.

Voorstel: de bouwgrens van het aangrenzende perceel met de bestemming "wonen gestapeld" 5 meter opschuiven, waardoor het bouwvlak wordt verkleind. Voor het overige de zienswijze niet gegrond verklaren.

ad. 2. De heer R.W.B.M. Wopereis en mede ondertekend door 14 bewoners van de Thorbeckestraat, wonende Thorbeckestraat 7 in Uft.

De heer Wopereis en de bewoners van de Thorbeckestraat zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan geen doorgang kan hebben en wel om de volgende redenen:

- De vereiste parkeernorm van 11 parkeerplaatsen (2,2 per huishouden, over 5 woningen) kan niet gehaald worden.
- De bouw van woningen leidt tot een parkeerprobleem in de Thorbeckestraat. Deze heeft momenteel net genoeg parkeerruimte om aan de vraag voor de bestaande bebouwing te voldoen. Dit zal echter te weinig worden als er nieuwe huizen in de buurt bijkomen.
- Eerst met de bewoners van de Thorbeckestraat te zoeken naar een aanvaardbare oplossing voor het parkeren.

Reactie gemeente:

De gemeente hanteert voor de vaststelling van de parkeernorm de richtlijnen van de C.R.O.W. In deze richtlijnen geldt voor deze locatie een norm van 1,7 parkeerplaats per woning (gehanteerde uitgangspunten: "weinig stedelijk gebied", "middeldure woningen"). Uitgaande van 1 parkeerplaats op eigen terrein resulteert dit in 4 parkeerplaatsen voor de 5 woningen. Volgens de in het bestemmingsplan als bijlage opgenomen parkeernotitie is in het Deelplan Noord, waar de woningen aan de Thorbeckestraat ook onder vallen, een overschot van 7 parkeerplaatsen. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de parkeernormen.

Uit een overleg met de heer Wopereis en de heer Schoemaker is gebleken, dat de bewoners niet kunnen instemmen met de voorgestelde inrichting van het gedeelte waar de Molenbeek uitkomt op de Thorbeckestraat. Dit wijkt af van hetgeen de gemeente jaren geleden met de buurt heeft besproken. Zij verzoeken de situatie in te richten conform het plaatje zoals destijds met de buurt is afgesproken. In die situatie kunnen ongeveer 8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in plaats van 4 parkeerplaatsen in het huidige plan. De uitvoering van de parkeerplaatsen en groene aankleding zal nog bekeken worden. Om de aanleg van de parkeerplaatsen, voetpad en groene aankleding mogelijk te maken zal de bestemming "groen" bij de aansluiting Molenbeek met de Thorbeckestraat gewijzigd moeten worden in "verkeer en verblijf".

Voorstel: aan de zienswijze tegemoet komen voor wat betreft de inrichting van de aansluiting Molenbeek/Thorbeckestraat en hiervoor de bestemming "groen" gedeeltelijk wijzigen in "verkeer en verblijf". Niet aan de zienswijze tegemoetkomen voor wat betreft de toegepaste parkeernormen.

ad. 3. De heer H. Schoemaker en mede ondertekend door 14 bewoners van de Thorbeckestraat, wonende Thorbeckestraat 4 in Uft.

De briefschrijvers verzoeken om een fysieke afsluiting, waardoor het voor auto's onmogelijk moet worden om vanuit het plangebied op de Thorbeckestraat te komen. Dit dient opgenomen te worden in de toelichting van het bestemmingsplan.

Verder vinden zij dat de bestemming 'groen' de lading niet dekt. Er was een groene aankleding beloofd. De aankleding doet echter niet recht aan de bestemming.

Tot slot vinden de briefschrijvers de parkeervoorzieningen langs de Thorbeckestraat niet acceptabel. Het kan niet zo zijn dat de bewoners van de Thorbeckestraat worden opgezadeld met een parkeerplaats voor bewoners die de nieuwe woonwijk gaan bewonen.

Reactie gemeente:

In een gesprek heeft de heer Schoemaker aangegeven, dat hij vreest, dat er ooit een doorgaande weg wordt gemaakt van de Molenbeek naar de Thorbeckestraat. In de toelichting van het bestemmingsplan is een passage opgenomen over de afsluiting van de Molenbeek. Deze zal zodanig aangepast worden, dat nog duidelijker is, dat er sprake is van een fysieke afsluiting van de Molenbeek. Ook in de schriftelijke beantwoording van de zienswijze van de heer Schoemaker zal de toezegging worden opgenomen, dat de Molenbeek richting Thorbeckestraat wordt afgesloten voor doorgaand autoverkeer. Zie verder de reactie bij de zienswijze van de heer Wopereis.

Voorstel: aan de zienswijze tegemoet komen en:

- *de passage in de toelichting aanvullen met: Er wordt een fysieke afsluiting aangebracht om het doorgaande autoverkeer van de Molenbeek naar de Thorbeckestraat onmogelijk te maken”;*
- *instemmen met een andere inrichting van de aansluiting Molenbeek/Thorbeckestraat en hiervoor de bestemming “groen” gedeeltelijk wijzigen in “verkeer en verblijf.*

BIJLAGE II



AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

BESTEMMINGSPLAN 'T GIETELINCK ULFT 2008

AANPASSINGEN VAN DE PLANKAART, REGELS EN TOELICHTING

1. **Wijzigen bestemming van de cultuurfabriek van “maatschappelijk” in “gemengd” met de aanduiding “4”.**

Gebleken is, dat de bestemming “maatschappelijk” niet toereikend is voor de functies, die in de cultuurfabriek worden ondergebracht. Met invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is de systematiek van bestemmen gewijzigd. Vanwege eenduidigheid en vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen is gekozen voor een beperkt aantal bestemmingen. Binnen deze bestemmingen zijn bepaalde functies toegelaten. Als er sprake is van functies binnen verschillende bestemmingen dient er gekozen te worden voor een bestemming “gemengd”. Dit is ook aan de orde bij de cultuurfabriek. Zo kan een functie “muziekschool” of “popzaal” niet onder de bestemming “maatschappelijk” worden gebracht, maar onder de bestemming “cultuur en ontspanning”. Zo hoort een functie “zalenverhuur” onder de bestemming “horeca” te worden gebracht.

In bestemming “gemengd” met aanduiding 4 is bestemd voor:

1. Maatschappelijke doeleinden;
2. Cultuur en ontspanning;
3. Horeca.

2. **Wijzigen van de legenda voor wat betreft de aanduiding 1, 2 en 3**

De tekst bij de aanduidingen 1, 2, en 3 is niet in overeenstemming van de regels. Deze worden hiermee in overeenstemming gebracht.

3. **Wijzigen van de aanduiding monument en monumentencomplex in “speciale bouwaanduiding monument [sba-M]” en speciale bouwaanduiding “monumentencomplex [sba-MC]”.**

In verband met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn voor aanduidingen op de plankaart speciale tekens afgesproken. Het gebruikte teken op de plankaart is niet toegestaan. Monumenten moeten worden aangeduid worden met de aanduiding [sba-M] en het monumentencomplex [sba-MC]. Deze aanpassing van de plankaart heeft geen gevolgen voor de regels.

4. **De bouwhoogte van het blok van 7 woningen naast het loonkantoor met de bestemming “woongebied” wijzigen van 7,5 in 8.**

Het voorontwerpbestemmingsplan liet een grotere bouwhoogte toe. KVO is bij de ontwikkeling van bouwplannen hiervan uitgegaan. De bouwhoogte wordt nu in overeenstemming gebracht met de bouwplannen, die destijds hiervoor zijn ingediend.

5. **De bouwhoogte van het blok van 10 woningen naast het Beltmancomplex met de bestemming “woongebied” wijzigen van 7,5 m in 9,5 m.**

Het voorontwerpbestemmingsplan liet een grotere bouwhoogte toe. KVO is bij de ontwikkeling van bouwplannen hiervan uitgegaan. De bouwhoogte wordt aangepast, maar is nog wel zodanig, dat de toegestane bebouwing lager is dan het Beltmancomplex.

6. **Voor een gedeelte aansluitend op het CWI/ISWI-gebouw de bestemming “verkeer en verblijf” wijzigen in een “uit te werken bestemming Gemengd”**

De eigenaar van het CWI/ISWI heeft plannen voor uitbreiding van het gebouw. Een gedeelte van deze uitbreiding pas niet binnen het bestemmingsplan. Omdat de plannen en de consequenties voor het parkeren niet duidelijk zijn, wordt hiervoor een uit te werken bestemming opgenomen. Daarbij worden voorwaarden opgenomen worden ten aanzien van het parkeren.

7. **In de toelichting in paragraaf 5 een gedeelte “milieuhinder bedrijvigheid” opnemen.**

Er is verzuimd het aspect “milieuhinder bedrijvigheid” mee te nemen in het bestemmingsplan. Dit is wel van belang, omdat in de nabijheid van het bestemmingsplangebied o.a. Super de Boer is gevestigd en transportbedrijf Kok. Er is inmiddels onderzoek gedaan en dit wordt verwerkt in de toelichting onder de paragraaf 5 “randvoorwaarden”.