

MAART 2009

**PLAN VAN WIJZIGING
'T GIETELINCK ULFT 2008
AANPASSING GOOTHOOGTES
8 VRIJE KAVELS MOLENBEEK IN ULFT**

GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK

**PLAN VAN WIJZIGING EX ARTIKEL 3.6 WET RUIMTELIJKE ORDENING
JUNCTO ARTIKEL 20 BESTEMMINGSPLAN “’T GIETELINCK ULFT
2008” BETREFFENDE DE AANPASSING VAN DE GOOTHOOGTES VAN
8 VRIJE KAVELS AAN DE MOLENBEEK IN ULFT**

**OPSTELLER: GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK
DATUM: MAART 2009**

ONTWERP

INHOUD TOELICHTING

1. AANLEIDING.....	3
2. GELDEND BESTEMMINGSPLAN	3
3. BESCHRIJVING EN OPZET VAN DE WIJZIGING.....	3
4. BELANGENAFWEGING.....	3
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	4
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	4
7. VASTSTELLING.....	4

BIJLAGEN:	1. VIGERENDE BESTEMMINGSPLANREGELS
	ARTIKEL 13 WONEN
	2. VERBEELDING VAN HET VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN
	UITSNEDE VAN DE OORSPRONKELIJKE VERBEELDING
	3. UITSNEDE VAN DE GEWIJZIGDE VERBEELDING
	4. BEELDKWALITEITPLAN HET GIETELINCK, BOUWFASE 1

1. AANLEIDING

In bestemmingsplan 't Gietelinck zijn aan de noordzijde 14 vrije kavels opgenomen, gelegen aan de Molenbeek. De woningen op deze kavels dienen te voldoen aan het beeldkwaliteitplan voor dit gebied (zie bijlage 4). Hierin is opgenomen, dat op de zes vrije kavels aan het water zowel lage als hoge woningen mogen worden gebouwd. Hier geldt een minimale goothoogte van 2,5 m. Op de overige acht kavels moeten hoge woningen worden gebouwd. Hiervoor is in het bestemmingsplan een minimale goothoogte opgenomen van 6,5 m. In de praktijk blijkt deze maat niet reëel. Bij de toetsing van de ingediende bouwplannen, blijkt dat alle ontwerpen een lagere goothoogte hebben dan 6,5 m. De goothoogtes variëren van 5,8 m tot 6,3 m. Daarom moet het bestemmingsplan zodanig worden gewijzigd, dat een minimale goothoogte van 5,20 m wordt opgenomen voor de acht vrije kavels aan de Molenbeek.

2. GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Voor de 8 vrije kavels aan de Molenbeek geldt momenteel het bestemmingsplan 't Gietelinck Ulf 2008, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 november 2008 en onherroepelijk geworden op 23 januari 2009. De betreffende gronden van de 8 vrije kavels hebben de bestemming "wonen" (regels, artikel 13). Op de verbeelding is de maatvoering voor de goot- en bouwhoogte opgenomen.

3. BESCHRIJVING EN OPZET VAN DE WIJZIGING

In bestemmingsplan 't Gietelinck zijn aan de noordzijde 14 vrije kavels gelegen. Voor deze kavels is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waaraan de te bouwen woningen dienen te voldoen. Hierin zijn zaken vastgelegd als ligging ten opzichte van de weg, dakvorm, bouwmassa en hoogtes. Op verzoek van de projectontwikkelaar KVO is er later een wijziging aangebracht in het beeldkwaliteitplan, zodat er op de 6 kavels, die direct aan het water zijn gelegen, zowel hoge als lage woningen gebouwd kunnen worden. Op de overige 8 kavels mogen alleen hoge woningen worden gebouwd. Dit heeft in het bestemmingsplan tot gevolg gehad, dat de goothoogte is gewijzigd van maximaal in minimaal. Echter daarbij is de maat (6,5 m) blijven staan. Bij de toetsing van de bouwplannen blijkt, dat dit geen reële maat is. De ontwerpen voor deze kavels variëren in goothoogtes van 5,8 m tot 6,3 m.

Artikel 20 van de regels van het bestemmingsplan "'t Gietelinck Ulf 2008" bevat een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders voor het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering van gebouwen met ten hoogste 20 %, indien deze wijzigingen in verband met ingekomen bouwplannen nodig zijn. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt om de goothoogte te wijzigen van een minimale goothoogte van 6,5 m naar een minimale goothoogte van 5,2 m. Dit plan is een wijziging, zoals bedoeld in artikel 3.6 Wro. Alleen de verbeelding wordt gewijzigd. Wanneer deze wijziging rechtskracht verkrijgt gaat het deel uitmaken van het bestemmingsplan 't Gietelinck Ulf 2008. De regels van het bestemmingsplan 't Gietelinck blijven ongewijzigd.

4. BELANGENAFWEGING

Het is geen optie, om de bouwplannen aan te passen aan een minimale goothoogte van 6,5 m. Een dergelijke maatvoering heeft tot gevolg, dat bijv. de verdiepingsvloer op een onredelijke hoogte komt te liggen. De ontwerpen zijn allemaal beoordeeld door de stedenbouwkundige en Welstand en akkoord bevonden.

Het bestemmingsplan kent geen ontheffingsmogelijkheid en ook het ontheffingenbeleid op grond van artikel 3.23 Wro heeft geen mogelijkheden om mee te kunnen werken aan de ingediende bouwplannen en de lagere goothoogtes toe te staan. Dit kan dus alleen met een bestemmingsplanwijziging.

Verder heeft het verlagen van de minimale goothoogte een gunstig gevolg voor bewoners van de tegenoverliggende woningen. Ze krijgen immers minder hoge woningen tegenover zich.

Het verlagen van de minimale goothoogte heeft geen gevolgen voor de diverse milieuaspecten. Er zijn dus geen onderzoeken noodzakelijk.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Dit plan van wijziging brengt geen financiële gevolgen voor de gemeente met zich mee.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 21 (Algemene procedureregels) van het bestemmingsplan 't Gietelinc Ulft 2008 wordt voor de wijziging de procedure ex afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd. Het wijzigingsplan is in de lokale krant 'Gelderse Post' op de pagina "openbare bekendmakingen gemeente Oude IJsselstreek" en op de website van de gemeente gepubliceerd. Vanaf 19 maart 2009 tot 30 april 2009 heeft het wijzigingsplan ter inzage gelegen voor belanghebbenden bij de Publieksbalie van het gemeentehuis in Gendringen. Naar aanleiding hiervan zijn **P.M.** zienswijzen ingediend.

7. VASTSTELLING

Dit "plan van wijziging 't Gietelinc Ulft 2008, aanpassing goothoogtes 8 vrije kavels Molenbeek in Ulft" is op **P.M.** vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek.

Bijlage 1.

Vigerende bestemmingsplanregels

Artikel 13 Wonen

Plan van wijziging ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 20 van het bestemmingsplan “t Gietelinck Uift 2008” betreffende de aanpassing van de goothoogtes van 8 vrije kavels aan de Molenbeek in Uift

Artikel 13 Wonen**13.1. Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bijzondere woonvormen;
- c. aaneengebouwde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" - [aeg]- op de kaart;
- d. vrijstaande woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" -[vrij]- op de kaart;
- e. twee-aaneen woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" [tae] op de kaart;
- f. gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" [gs] op de kaart;
- g. ter plaatse van de aanduiding "monumentencomplex" op de kaart;
- h. aan-huis-verbonden beroepen en na een ontheffing op grond van 13.4. voor consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten,

met de daarbij behorende:

- i. paden;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- l. een keerwand, ter plaatse van de aanduiding "-kw-" op de kaart;

13.2. Bouwregels

13.2.1. Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd.

13.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de

- op de kaart aangegeven bouwlakken;
- b. woningen aaneengebouwd zijn uitsluitend toegestaan waar dat op de kaart is aangegeven;
 - c. vrijstaande woningen zijn uitsluitend toegestaan waar dat op de kaart is aangegeven;
 - d. woningen twee-aaneen zijn uitsluitend toegelaten waar dat op de kaart is aangegeven;
 - e. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan waar dat op de kaart is aangegeven;
 - f. de woningen dienen in of ten hoogste 2 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd met uitzondering van de woningen gelegen aan de noordoostzijde van de "Molenbeek" welke op de kaart zijn aangeduid met "[vrij]". Voor deze laatstgenoemde woningen geldt dat het hoofdgebouw moet worden gebouwd in de naar de Oude IJssel gekeerde bouwgrens.
 - g. de afstand van woningen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dient, tenzij op de kaart anders is aangegeven, ten minste te bedragen:
 - bij vrijstaande woningen: 3 m;
 - bij een blok van aaneengesloten woningen: 3 m;
 - h. de woningen dienen te voldoen aan hetgeen op de kaart is bepaald ter zake van de "minimale en maximale goothoogte" en de "maximale bouwhoogte".
 - i. voor woningen gelegen aan de noordoostzijde van de "Molenbeek" geldt dat de nokrichting van het hoofdgebouw - evenals het hoofdgebouw - loodrecht op de "Molenbeek" (bestemming Verkeer) dient te zijn geprojecteerd.
 - j. Met betrekking tot het (ver- en her) bouwen van bouwwerken, die op de kaart zijn aangeduid als "monumentencomplex", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in artikel 11 van de Monumentenwet 1988 een vergunning tot wijziging,

afbraak of verwijdering hebben verleend.

13.2.3 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

De gebouwen mogen worden opgericht op de bijbehorende erven en in niet meer dan één bouwlaag, waarbij:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen bij een woning ten hoogste 80 m² zal bedragen en tevens
- b. met inachtneming van het gestelde onder a. mag ten hoogste 50% van het erf achter de van de weg afgekeerde bouw grens behorende bij een woning worden bebouwd;
- c. de gebouwen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning dienen te worden opgericht;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw ten hoogste 3 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw ten hoogste 4,5 m mag bedragen, behoudens het gestelde onder i;
- f. de maximale diepte van aan- en uitbouwen ten hoogste 4 m mag bedragen;
- g. voor aan- en uitbouwen bij de vrijstaande woningen aan de "Molenbeek" geldt dat deze niet breder mogen zijn dan de helft van de naar de ontsluitingsweg (gezamenlijke oprit) gekeerde gevel van de woning;
- h. de goothoogte van een aan- en uitbouw ten hoogste 3 m mag bedragen, behoudens het gestelde onder i;
- i. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw vanaf de zijdelingse perceelgrens tot 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens recht evenredig mag toenemen van ten hoogste 3 m tot ten hoogste 4,5 m.

13.2.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m

- bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

13.3. Specifieke gebruiksregels

- 13.3.1. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 18 wordt in ieder geval gerekend:
- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning.

13.4. Ontheffing van de gebruiksregels

- 13.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 18 en 13.1. ten behoeve van consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, mits
- degene die de activiteiten verricht tevens gebruiker is van de eigenlijke woning en de woonfunctie van het band blijft behouden;
 - geen gebruik plaatsvindt dat vergunning- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer, zoals die luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij wordt aangetoond dat geen overlast voor de omgeving zal optreden;
 - het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken;
 - de te gebruiken vloeroppervlakte niet meer dan 1/3 van de brutovloeroppervlakte van de woning bedraagt;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - geen reclameborden groter dan een halve vierkante meter bij de woning worden geplaatst;

- 13.4.2. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in artikel 13.4.1. dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 21 (Algemene procedureregels).

Bijlage 2.

VERBEELDING VAN HET VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN UITSNEDE VAN DE OORSPRONKELIJKE VERBEELDING

Plan van wijziging ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 20 van het bestemmingsplan "t Gietelinc Ulft 2008" betreffende de aanpassing van de goothoogtes van 8 vrije kavels aan de Molenbeek in Ulft



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 't Gietelinc Ulft 2008

Bijlage 3.

GEWIJZIGDE VERBEELDING

Plan van wijziging ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 20 van het bestemmingsplan “'t Gietelinck Uift 2008” betreffende de aanpassing van de goothoogtes van 8 vrije kavels aan de Molenbeek in Uift

Bijlage 4.

BEELDKWALITEITPLAN HET GIETLELINCK, BOUWFASE 1

VASTGESTELD 4 OKTOBER 2007; AANVULLING VASTGESTELD 31 JANUARI 2008

Plan van wijziging ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 20 van het bestemmingsplan “’t Gietelinck Uift 2008” betreffende de aanpassing van de goothoogtes van 8 vrije kavels aan de Molenbeek in Uift