

raadsbesluit

Raadsvergadering : 3 februari 2014
Agendapunt : 8
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Gorredijk - Centrum oost

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2013,

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening,

overwegende dat:

het bestemmingsplan "Gorredijk – Centrum Oost" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 7 oktober 2013 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingebracht;

ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een aantal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk zijn;

de gemeenteraad zich kan verenigen met de motieven die ten grondslag liggen aan het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2013; gelet op het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Gorredijk - Centrum oost" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, conform het wijzigingsvoorstel in de bijlage bij het raadsbesluit.
2. Van de vaststelling van een exploitatieplan af te zien.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 3 februari 2014.

De griffier,



Ieke Zwart

De voorzitter,



Francisca Ravestein

Bijlage: wijzigingen bestemmingsplan

REGELS

Artikel 4 Verkeer – Verblijf

In lid 4.1 wordt na lid i een nieuw lid j toegevoegd met de volgende tekst:

“ j. laden en lossen;”

In lid 4.1 worden de oorspronkelijke subleden j en k vernummerd tot respectievelijk k en l.

Artikel 6 Algemene bouwregels

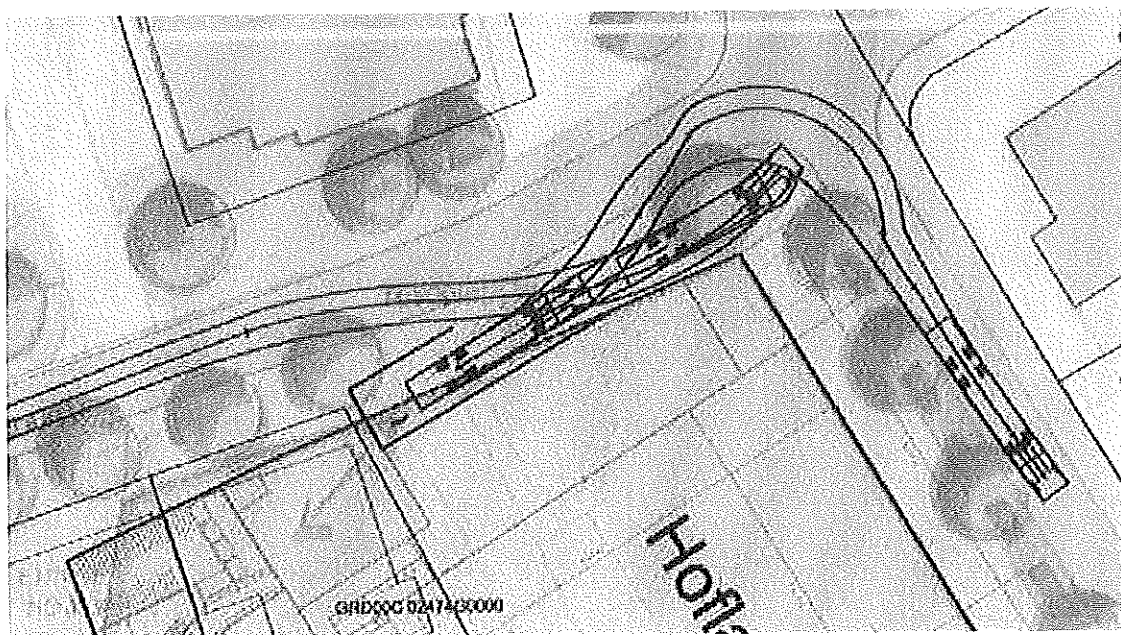
In lid a wordt de dieptemaat voor overschrijding van bouwgrenzen van 1,50 m vervangen door de volgende dieptemaat:

“ 2,00 m”

Nadere toelichting op de bovengenoemde wijzigingen:

Laden en lossen

Ten tijde van de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan was sprake van een inpandige laad- en losruimte bij de beoogde supermarkt aan de Schansburg. Het inpandig laden en lossen blijkt bij nader inzien niet haalbaar te zijn, omdat er daardoor te weinig winkelruimte overblijft om de gewenste layout te realiseren. Om die reden is in overleg met de ondernemer een alternatieve oplossing gekozen, waarbij het laden en lossen deels inpandig plaatsvindt (zie figuur).



Met deze variant wordt de rooilijn vanaf de Schansburg slechts beperkt doorbroken, hetgeen vanuit stedenbouwkundige overwegingen de meest aanvaardbare oplossing is. In het nieuwe akoestische onderzoek dat hiervoor is opgesteld (zie **bijlage 1** bij dit voorstel) blijkt dat zowel de bestaande als de nieuw te realiseren woningen aan de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit kunnen voldoen. Het nieuwe akoestische rapport vervangt het rapport dat in het ontwerpbestemmingsplan als bijlage 3 bij de toelichting is opgenomen. Op basis van het vorenstaande kan vanuit ruimtelijke en milieutechnische overwegingen ingestemd worden met de voorgestelde laad- en los mogelijkheden en is het bestemmingsplan hier qua bouw- en gebruiksmogelijkheden op afgestemd.

Afstemming bouw- en bestemmingsgrenzen

In het kader van de definitieve planvorming is tussen de initiatiefnemers en gemeente overleg geweest over de flexibiliteit van het bestemmingsplan. Hierbij zijn met name de op de verbeelding aangegeven bouw- en bestemmingsgrenzen van de bestemming 'Gemengd' aan de orde gekomen die nagenoeg geen ruimte bieden om ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan biedt hiervoor in beginsel wel de mogelijkheid via artikel 3 lid 3.4 (bouwen buiten het bouwvlak) en artikel 6 (overschrijding bouwgrenzen ondergeschikte bouwdelen), maar is juridisch niet mogelijk, omdat deze overschrijdingen dan plaatsvinden binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. De bestemmingsgrenzen van de bestemming 'Gemengd' zijn in het ontwerpbestemmingsplan namelijk exact afgestemd op de eerder ingediende plannen.

Om te voorkomen dat de definitieve plannen door bijvoorbeeld gewijzigde constructies niet binnen de bestemming 'Gemengd' gerealiseerd kunnen worden, zijn de bestemmingsgrenzen van de bestemmingsvlakken 'Gemengd' aan een aantal zijden enigszins verruimd (2 tot 2,50 meter). Ook zijn enkele bouwgrenzen afgestemd op de meest actuele plannen.

In de bijlage bij het raadsbesluit zijn de veranderingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven. Op deze manier kan bij kleine afwijkingen in de definitieve bouwplannen ten opzichte van de op de verbeelding vastgelegde bouwgrenzen toepassing worden gegeven aan de afwijkingsregel in artikel 3.4 (gedeeltelijk bouwen van een gebouw of overkapping buiten het bouwvlak) en de algemene bouwregels in artikel 6 (overschrijding bouwgrenzen).

Voor wat betreft de aanpassingen van de bouwgrenzen gaat het om:

- het verwijderen van de lichte knik in de bouwgrens aan de Schansburg, waardoor een rechte gevellijn ontstaat;
- het aanpassen van de westelijke bouwgrens van de beoogde nieuwbouw aan de Schansburg, waardoor het grootste deel van de gevellijn meer naar achteren wordt gerooid;
- het verruimen van het zuidwestelijk opgenomen bouwvlak met 0,50 meter aan elke zijde, met uitzondering van de zuidoostelijk gelegen bouwgrens. Tevens wordt hier bouwvlak aan de noordwestelijke zijde aangepast ten behoeve van de bouw van een ingangspartij in de vorm van een uitstekende gevel (0,85 meter).

Luifels

Verder mogen ingevolge artikel 3 lid 3.2.1 lid a luifels buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Geconstateerd is dat de gewenste en reeds bestaande luifels buiten het bouwvlak gerealiseerd zijn dan wel gerealiseerd zullen worden en daarmee gesitueerd worden in de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Dit is niet wenselijk, omdat de gebruiksmogelijkheden van laatstgenoemde bestemming dergelijke bouwwerken ten behoeve van de gemengde bestemming niet toestaat. Om deze reden zijn ter plaatse van de bestaande en beoogde luifels, de bestemmingsgrenzen van de bestemming 'Gemengd' ook enigszins verruimd (2,50 meter)

Balkons en luifels

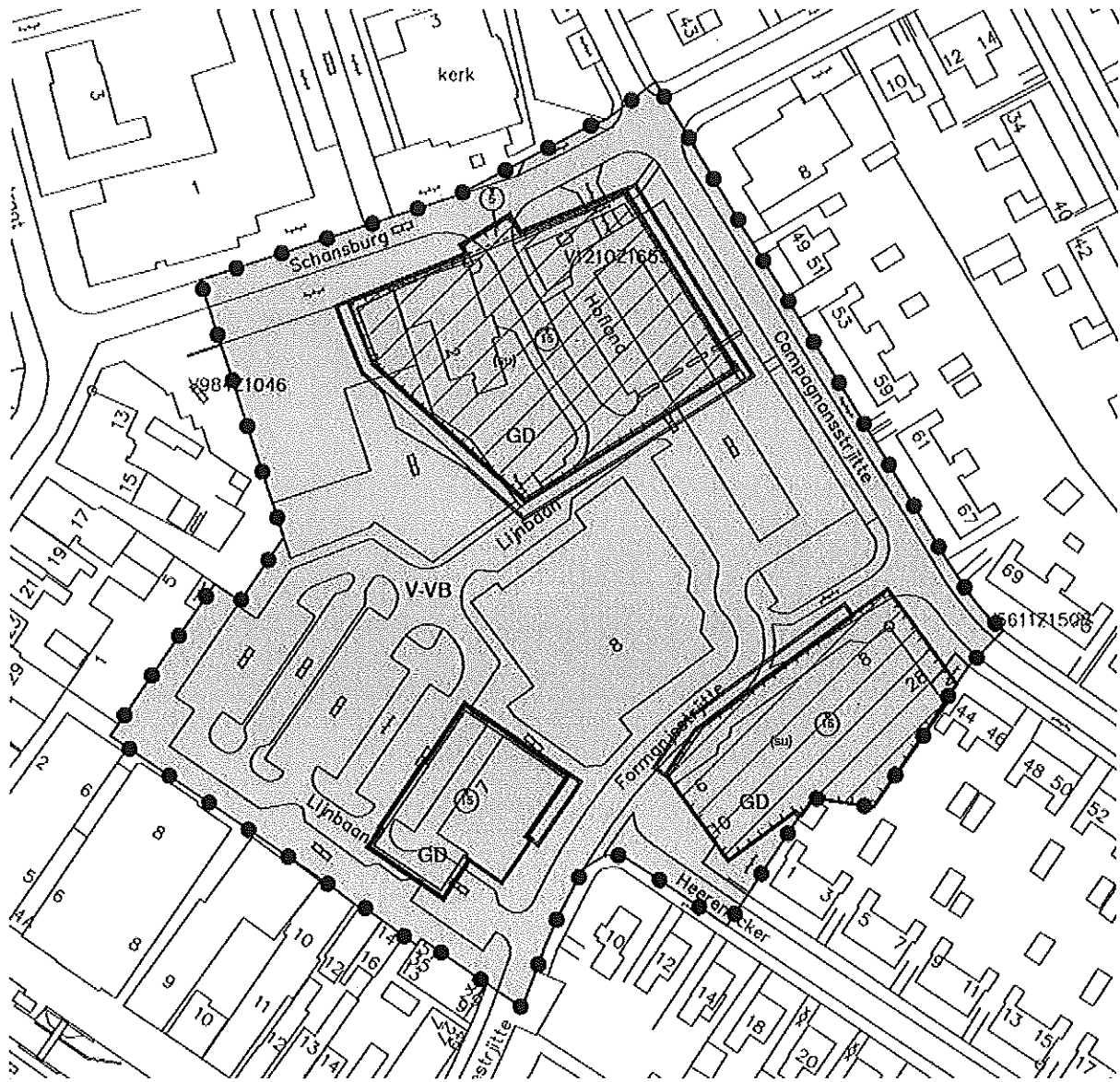
Het bestemmingsplan biedt in artikel 6 de mogelijkheid om tot gebouwen behorende onderdelen, zoals balkons, buiten het bouwvlak te realiseren tot een diepte van 1,50 meter. Door de initiatiefnemers is aangegeven dat dit mogelijk niet toereikend is en dat een maat van 1,80 - 2,00 meter noodzakelijk is om tot een behoorlijke balkondiepte te kunnen komen. Een verruiming met maximaal 50 cm ten opzichte van de in de ontwerpbestemmingsplan opgenomen maatvoering wordt aanvaardbaar geacht en doet geen onevenredige afbreuk aan de woonsituatie (o.a. privacy, lichttoetreding) van de woningen in directe omgeving.

Beeldkwaliteitskader

Ten behoeve van de herstructurering van het gebied centrum - oost is een beeldkwaliteitskader opgesteld die naast de Welstandsnota Opsterland als toetsingskader voor welstand zal wordt gebruikt bij de vergunningverlening. Dit beeldkwaliteitskader dat als bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, is nogmaals gescreend en op een aantal onderdelen aangepast. Het bijgestelde beeldkwaliteitskader vervangt bijlage 2 van de toelichting en is ter informatie als **bijlage 2** aan dit voorstel toegevoegd

VERBEELDING

De verbeelding van het bestemmingsplan "Gorredijk – Centrum Oost" wordt aangepast op de wijze, zoals in bijgaand kaartfragment is weergegeven.




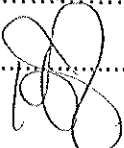
_____ wijziging voor vaststelling

MOTIE

OpsterLanders
lokaal *social* natuurlijk samen met jou

(Artikel 34 Reglement fan Orde)

Raad d.d.:	De raad van de gemeente Opsterland bijeen d.d. 3 februari 2014
Onderwerp:	Agendapunt 8: Bestemmingsplan Gorredijk Centrum-Oost
	<p>Ondergetekende, lid van de raad van de gemeente Opsterland,</p> <p>Gehoord de beraadslaging,</p> <p>Overwegende,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dat de uitgangspunten van de herinrichting en de visie worden beschreven in 2.1. , 2.2 en 2.3. hst. 2 in de bijlage Beeldkwaliteitsplan voor Gorredijk Centrum-Oost. - dat alleen de winkels, de aanvoerroutes naar de winkels en de parkeerfaciliteiten worden genoemd als uitgangspunten voor de inrichting van het plangebied. - dat ook recht gedaan moet worden aan de behoeften van voetgangers (ouderen, jongeren en kinderen), fietsers en qua beeldkwaliteit aan de authenticiteit van het dorp. - dat veiligheid op straat 1 van de uitgangspunten moet zijn, gezien de vergrijzing van de bevolking. - ook boodschappen worden gedaan op de fiets
	<p>Verzoekt het college de volgende aandachtspunten mee te nemen in het Beeldkwaliteitsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prioriteit voor de positie van (oudere)voetgangers en fietsers op de pleinen en toegangsroutes • Aandacht voor een goede ontmoetingsplek voor jongeren BHS (die nu bij de ingang van AH tot vervelends toe rondhangen) • Een authentieke uitstraling van de bebouwing, dat meer recht doet aan het authentieke karakter van Gorredijk <p>en gaat over tot de orde van de dag.</p>
Naam en datum:	<p>Agaath Arends, OpsterLanders</p> <p>3 februari 2014</p> 

Deze motie is ingebraakt..... In de raadsvergadering van 3 februari 2014
 griffier.


RAADSVOORSTEL
MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 3 februari 2014
Agendapunt	: 8
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Gorredijk - Centrum oost
Portefeuillehouder	: Piet van Dijk

Beetsterzwaag, 17 december 2013

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Gorredijk - Centrum oost" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, conform het wijzigingsvoorstel in de bijlage bij het raadsbesluit.
2. Van de vaststelling van een exploitatieplan af te zien.

Inleiding

Voor het oostelijk deel van het centrum van Gorredijk is een herontwikkeling gepland. Deze herontwikkeling valt binnen de gemeentelijke beleidskaders, maar niet binnen de huidige juridisch-planologische regeling. Om die reden is voorliggend bestemmingsplan "Gorredijk - Centrum oost" opgesteld. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen.

Beoogd effect en/of resultaat

Met dit bestemmingsplan wordt een actuele planologische-juridische regeling gegeven voor de voorgenomen herontwikkeling in een deel van het centrum van Gorredijk.

Argumenten

1.1 Het plan past binnen het gemeentelijk beleidskader

De gemeente Opsterland heeft al in 1994 aangegeven een herstructurerings- en vernieuwingsopgave van het centrum van Gorredijk te wensen. In het tot voor kort geldende bestemmingsplan Gorredijk-Kom (vastgesteld op 5 juli 2004) was hier rekening mee gehouden in de vorm van een aantal wijzigingsbevoegdheden. Verschillende plannen en projecten zijn sindsdien ontwikkeld en gerealiseerd. Het deelgebied centrum oost is nu aan de beurt. Omdat thans een beheersverordening voor het gehele dorp is opgesteld kan geen gebruik meer worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen en is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 De ontwikkeling heeft maatschappelijk draagvlak

Inspraak en overleg

Omdat er geen sprake is van een nieuw beleidsvoornemen (zie argument 1.1) is inspraak op grond van artikel 2 lid 3.a. van de Algemene inspraakverordening Opsterland 2006 niet noodzakelijk geweest. Wel is voor de herstructurering een masterplan opgezet waarover reeds een informatiebijeenkomst is gehouden.

Tevens zijn er geen provinciale belangen in het geding en blijkt uit de watertoets dat de ontwikkelingen in het plangebied geen waterschapsbelangen raken. Om deze reden is het niet noodzakelijk geacht overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voeren en kan het ontwerpbestemmingsplan direct ter inzage worden gelegd.

Ontwerpprocedure

Tijdens de ontwerpprocedure, waarbij het ontwerpbestemmingsplan van 7 oktober tot en met 18 november 2013 (zes weken) ter inzage heeft gelegen, zijn geen zienswijzen ingediend. Hieruit kan impliciet worden opgemaakt dat de plannen de instemming van de inwoners van Gorredijk hebben.

2.1 Voor dit bestemmingsplan is de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig

De vaststelling van een exploitatieplan is bij dit bestemmingsplan in principe verplicht. Het bestemmingsplan maakt immers de bouw van hoofdgebouwen mogelijk, waarmee sprake is van een 'bouwplan' zoals genoemd in het Besluit ruimtelijk ordening. De grondexploitatie-regeling uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening is daarmee van toepassing.

Van de vaststelling van een exploitatieplan kan bij dit bestemmingsplan echter worden afgezien. De gemeente heeft een actief grondbeleid nagestreefd en zal de gronden verkopen. Met betrekking tot de ontwikkeling van de bouwplannen zijn afspraken vastgelegd in overeenkomsten. Daarbij zijn ook afspraken gemaakt over de financiële inspanningen van de betrokken partijen. Uw raad wordt om die reden voorgesteld om af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Kanttelingen

Niet van toepassing

Middelen

Niet van toepassing

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

1. (aangepaste) Geluidsnotitie haalbaarheid overkapt laden en lossen Albert Heijn, 2 december 2013 (2013-71310);
 2. (aangepast) Beeldkwaliteitskader (2013-71590);
 3. concept-publicatie (2013-71306)
- (bijlagen verzonden met stukken commissie Romte 21 januari 2014, tevens te raadplegen op de website van de gemeente Opsterland: www.opsterland.nl/vergaderingen/raadsvergadering)*

Ter inzage gelegde stukken

1. ontwerpbestemmingsplan "Gorredijk – Centrum Oost" (2013-63174)
- (Stukken ook te raadplegen op de website van de gemeente Opsterland: www.opsterland.nl/gemeenteraad/vergaderingen/raadsvergadering)*

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Koen van Veen

Francisca Ravesteyn

Afdeling : Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar : Douwe de Vries
Telefoonnummer : 0512 - 386 273
Emailadres : douwe.de.vries@opsterland.nl
