

Wijzigingsplan

Bestemmingsplan Vitaal Centrum - 1e wijziging

Gemeente Duiven

Datum: 22 oktober 2013
ID NL.IMRO.0226.WPCENTRUM006-VS01

Inhoud

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied.....	4
1.3 Leeswijzer.....	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving en onderbouwing.....	5

Toelichting

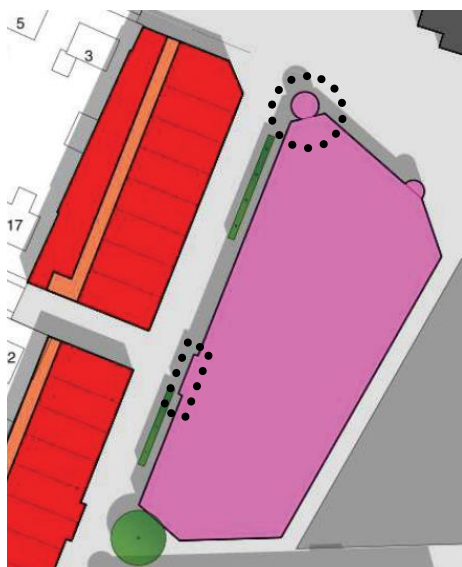
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Vitaal Centrum' is op 19 december 2011 door de gemeenteraad van Duiven vastgesteld. Bij de uitwerking van het ontwerp voor de tweede fase van het winkelgebied is gebleken dat de bestemmingsgrens aan de zijde van de Pastoriestraat de uitvoering van het architectonisch meest gewenste bouwplan beperkt. Het bestemmingsplan biedt echter de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen. Met het onderhavige wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat het beoogde torentje aan de noordwest zijde van de nieuwbouw voor de tweede fase van het project Vitaal Centrum Duiven en de beoogde sprong in de gevel aan de westzijde van het gebouw ter hoogte van 't Weike, zoals is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) van deze toelichting wordt de inhoud van het wijzigingsplan beschreven en onderbouwd en wordt de juridische regeling beschreven.

Voorts bestaat het wijzigingsplan uit planregels en de verbeelding.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving en onderbouwing

In opdracht van de gemeente Duiven heeft Wissing stedenbouw de visie een 'Uitnodigend dorpshart' opgesteld voor herontwikkeling van het centrum van Duiven. In deze visie is de stedenbouwkundige hoofdstructuur vastgelegd en tevens een beeld geschetst van de beoogde sfeer in het centrum. De bebouwing zal in hoge mate de sfeer en de identiteit van het centrum gaan bepalen. De 'speelruimte' die de architect heeft bij de uitwerking van het bouwplan is relatief beperkt. De gewenste sfeer voor het dorpscentrum is vastgelegd in de 'Spelregels Architectuur Vitaal Centrum Duiven'. De spelregels vormen zowel een toetsingskader als een inspiratiekader voor de bouwplannen.

In de spelregels zijn verschillende stedenbouwkundige criteria opgenomen. Een van deze criteria betreft accenten en blikvangers (zie figuur 2.1).

Gestreefd wordt naar interessante beeldcomposities van straten en pleinen en naar goede oriëntatiemogelijkheden voor de bezoekers van het centrum. In het spel van zichtlijnen zijn accenten en blikvangers van belang. Vrijwel altijd is er aan het eind van de zichtlijn sprake van een blikvanger in de achtergrond: een hoger bouwwerk of deel van de bebouwing of opvallende bebouwing, in een bijzondere vorm (bijvoorbeeld een torenachtig element).



Figuur 2.1 Accenten en blikvangers – Spelregels Architectuur Vitaal Centrum – bureau Wissing

Aan de zijde van de Pastoriestraat zijn voor het bouwwerk van de tweede fase twee blikvangers aangegeven. Een aan de noordwestzijde van het pand in de zichtlijn vanuit 't Buske en een aan de westzijde ter hoogte van de zichtlijn vanuit 't Weike.

Het architectonisch ontwerp voor de tweede fase is inmiddels uitwerkt tot een voorlopig ontwerp. Bij deze uitwerking is ten aanzien van de linker hoekoplossing (zie figuur 2.2) en het pand gesitueerd tegenover 't Weike geconstateerd dat de gewenste accenten niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan. De Pastoriestraat heeft in het bestemmingsplan 'Vitaal Centrum' de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' (zie figuur 2.3). De beoogde accenten vallen deels binnen deze bestemming. Voor de beoogde uitbouw ter hoogte van 't Weike is sprake van een overschrijding van de bestemmingsgrens van maximaal 1 meter. Ter plaatse van de hoekoplossing bedraagt de overschrijding van de bestemmingsgrens van maximaal 5 meter.



Figuur 2.2 Voorlopig ontwerp fase 2 – Beltman Architecten

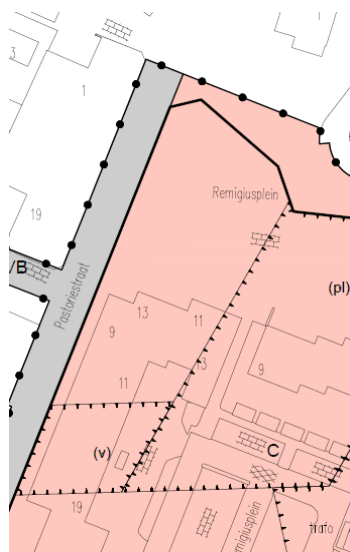
Wijziging bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a de verandering bedraagt maximaal 5 meter;

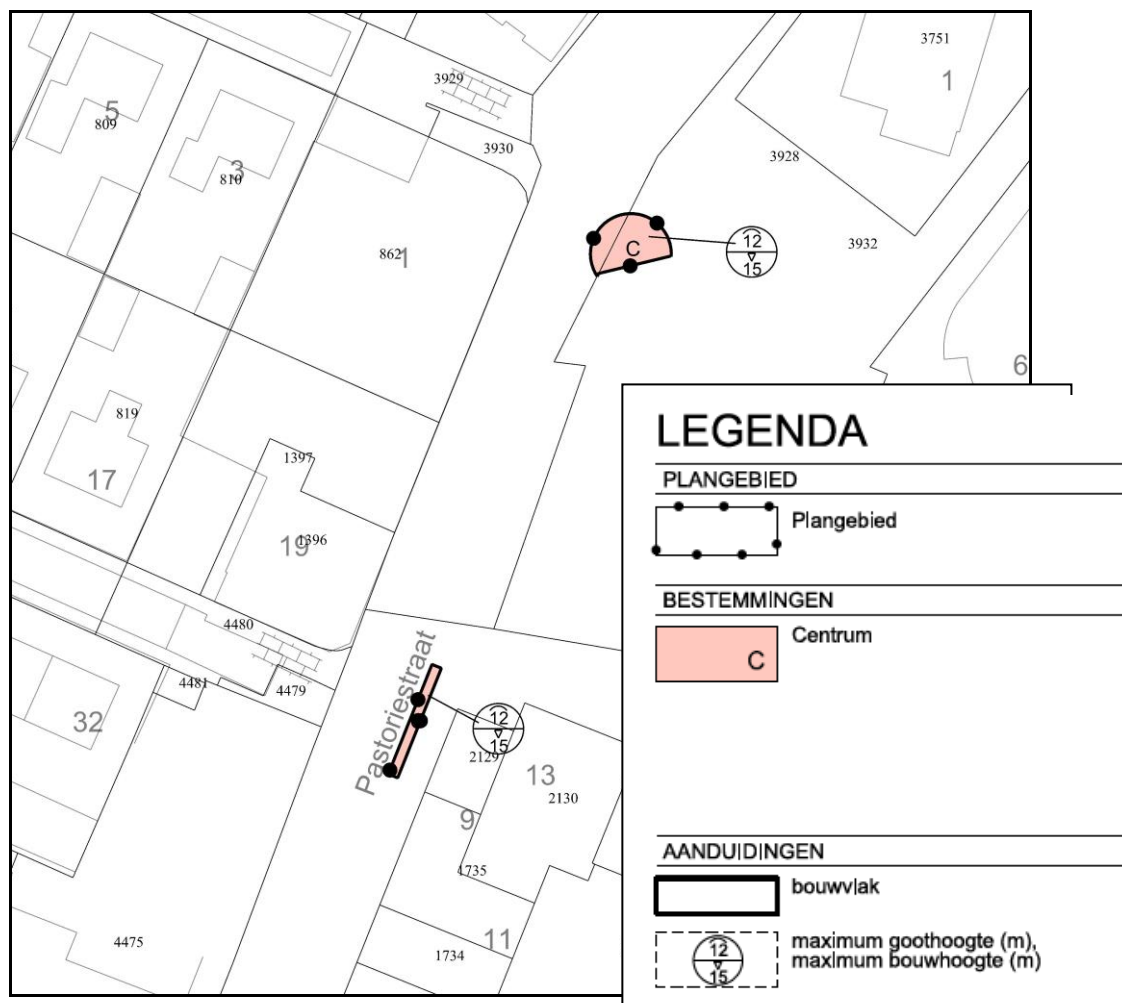
b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;

c het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.



Figuur 2.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Vitaal Centrum'

Het college is van oordeel dat een overschrijding van de bestemmingsgrens tussen de bestemming 'Centrum' en de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' van belang is voor het realiseren van het architectonisch meest gewenste bouwplan. De verandering van de ligging van de bestemmingsgrens bedraagt maximaal 5 meter en blijft derhalve binnen de marge die de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Vitaal Centrum' biedt. Gelet op de geringe overschrijding van de bestemmingsgrens worden de belangen van eigenaren dan wel gebruikers van nabijgelegen gronden niet onevenredig geschaad. Het belang van de verkeersveiligheid is als gevolg van de geringe overschrijding eveneens niet in het geding. Tenslotte wordt de beoogde wijziging juist ingezet vanuit de wens het straat- en bebouwingsbeeld te versterken middels twee accenten.



Figuur 2.4 Verbeelding wijzigingsplan

Omdat de wijziging van het bestemmingsplan ondergeschikt is en niet leidt tot een nieuwe bestemming, maar slechts een beperkte verschuiving van de grens tussen de bestemming 'Centrum' en de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' inhoudt, is onderzoek naar de omgevingsaspecten achterwege gelaten. Het wijzigingsplan heeft geen nadelige consequenties op het gebied van milieu, ecologie, water, archeologie of anderszins. Evenmin is er op grond van de Wet ruimtelijke ordening een verplichting tot het opstellen van een exploitatie (er is geen sprake van een 'aangewezen bouwplan' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening).

Juridische vormgeving

Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat concreet uit een verbeelding waarop de grens tussen de bestemming 'Centrum' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' op twee locaties is verlegd en de bijbehorende regels. In de regels is bepaald dat de regels van het bestemmingsplan 'Vitaal Centrum' onverkort van toepassing blijven.