

R.O./VOLKSHUISVESTING

Met enig goedgekeurd
ligt in het archief



GAASTERLAND

Wijzigingsplan ex artikel 11 van de Wet op
de Ruimtelijke Ordening
Balk - Welgelegen (winkelcentrum)

TOELICHTING

Inhoudsopgave

blz.

Inleiding

1

Aanleiding tot de wijziging

2

Planbeschrijving

3

Inleiding

De onderhavige wijziging heeft betrekking op een terrein gelegen tussen de Van Swinderenstraat, De Finne, het verlengde van De Warren en De Oper, welk gebied thans nog braak ligt. In het vigerende plan heeft het betreffende gebied de bestemming "Verkeersdoeleinden I", met daarin opgenomen de mogelijkheid tot wijziging van een gedeelte van de bestemming in winkelbebouwing. De betreffende wijzigingsbevoegdheid werd destijds in het bestemmingsplan Welgelegen gebracht om enige uitbreiding van het winkelcentrum in Balk mogelijk te maken. Ook het argument dat op deze wijze een logische relatie tot stand gebracht kan worden tussen de aan De Warren geprojecteerde parkeerterreinen en de winkels aan de Van Swinderenstraat speelde bij het aangeven van deze wijzigingsbevoegdheid een rol.

Dat het opnemen van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid ook in functioneel opzicht (overbewinkeling) geen problemen met zich mee zou brengen, had een door het C.I.M.K. ingesteld onderzoek inmiddels al uitgewezen, zij het dat men de in het plan Welgelegen opgenomen mogelijkheden wel als een absoluut maximum diende te beschouwen.

Aanleiding tot de wijziging

De aanleiding tot de wijziging van een gedeelte van de bestemming "Verkeersdoeleinden I" is gelegen in het feit dat de drie thans aan de Van Swinderenstraat gevestigde winkels, te weten twee levensmiddelenbedrijven en een slagerij, op de huidige plaats over te weinig bedrijfsruimte beschikken. Bij de drie betreffende middenstanders heeft toen het idee postgevat gezamenlijk tot de oprichting van een winkelcentrum te komen. Aangezien men de beschikking diende te hebben over een groot bouwterrein, waartoe de langs de Van Swinderenstraat gelegen gronden geen mogelijkheden boden, is de keuze gevallen op de onderhavige plaats.

Dat voor deze plaats is gekozen hangt, naast de hiervoor genoemde redenen, te weten de beschikbaarheid over voldoende bouwgrond, samen met onder andere de volgende factoren:

1. de gunstige ligging; het geplande winkelcentrum wordt namelijk door een passage verbonden met de Van Swinderenstraat, het centrum van de Balkster middenstand. Deze passage vormt in feite een verbreding van de Van Swinderenstraat, waardoor het nieuwe winkelcentrum niet geïsoleerd komt te liggen ten opzichte van de aan die straat gevestigde winkels;
2. de ruime parkeergelegenheid, welke de aan het winkelcentrum grenzende gronden bieden;
3. de gunstige ligging van het geplande winkelcentrum ten opzichte van de in uitvoering zijnde uitbreiding van Balk i.c. plan Welgelegen.

Planbeschrijving
Winkelbebouwing

Deze bestemming is gegeven aan de gronden waarop het winkelcentrum is gepland. Het winkelcentrum bestaat uit onder andere een supermarkt, waarin naast afdelingen voor kruidenierswaren, vlees, vleeswaren en bloemen ook een slijterij is opgenomen en tevens gedacht is aan de vestiging van een bank.

Daarnaast biedt het gebouw ruimte aan een magazijn, een kantoor, koel- en vriesruimte en een kantine. De rest van het winkelcentrum wordt gevormd door een viertal winkels die zullen voorzien in een aanvullende winkelbehoefte in Balk. Het is nu nog niet bekend, welke bedrijven zich hierin mettertijd zullen vestigen.

Om het doorgaande verkeer langs De Warren zo weinig mogelijk te hinderen, is binnen de bestemming voorzien in een eigen parkeerplaats ten behoeve van de bevoorrading van met name de supermarkt.

De emballage bij de supermarkt wordt aan het oog onttrokken door een pallisade.

Het tussen en rond de winkelbebouwing gelegen gebied zal in aansluiting op de bestaande passage op overeenkomstige wijze ingericht worden, zodat er een aangename route ontstaat vanaf de parkeerterreinen naar de Van Swinderenstraat.

Aan weerszijden van het winkelcentrum zijn twee parkeerterreinen gepland, waarvan er reeds één gerealiseerd is.

Nog niet gerealiseerd zijn het parkeerterrein ten oosten van het winkelcentrum en de weg welke De Warren met De Oper verbindt, welke weg onder andere dient voor het bevoorradingsverkeer van het winkelcentrum.

De vormgeving van de nieuw te bouwen winkels is met name door de aan te brengen kappen zoveel mogelijk afgestemd op de aangrenzende bebouwing.

VOORSCHRIFTEN

<u>Inhoudsopgave</u>		<u>blz.</u>
	<u>Algemene bepalingen</u>	
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	3
	<u>Bestemmingsbepaling</u>	
Artikel 3	Winkelbebouwing	4
	<u>Overige bepalingen</u>	
Artikel 4	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	5
Artikel 5	Overgangsbepaling	6
Artikel 6	Titel	7

Voorschriften deel uitmakende van het wijzigingsplan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening i.c. Balk-Welgelegen (winkelcentrum), gemeente Gaasterland 1979

Algemene bepalingen

Artikel 1
Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaand onder:

1. Het plan:
het gewijzigde plan krachtens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening i.c. het gewijzigde plan Balk - Welgelegen (winkelcentrum);
2. Bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, het vernieuwen of veranderen, en het vergroten van een bouwwerk;
3. Bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of enig ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindend in of op de grond;
4. Gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
5. Ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
6. Ander werk:
een werk, geen bouwwerk zijnde;
7. Dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming of het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.
8. Perceelgrens:
een lijn, die een bouwperceel van andere terreinen of van de openbare weg scheidt;
9. Bebouwingsvlak:
een door bebouwingsgrenzen omgeven vlak, waarbinnen overeenkomstig deze voorschriften gebouwen mogen worden opgericht;
10. Detailhandel:
het bedrijfsmatig aan particulieren te koop aanbieden, verkopen en/of afleveren van goederen;

11. Particulieren:

natuurlijke personen, die goederen ten persoonlijken nutte kopen, daaronder niet begrepen de wederverkopers dan wel personen, die het gekochte in een door hen gedreven onderneming aanwenden.

Artikel 2

Wijze van meten

1. Hoogte van een gebouw:
het verschil in hoogte tussen het hoogste punt van de afdekking of van zich daarboven bevindende gevelgedeelten - uitgezonderd schoorstenen - en de gemiddelde hoogte van het aanliggende afgewerkte bouwterrein;
2. Hoogte van een ander bouwwerk:
het verschil in hoogte tussen het hoogste punt van het andere bouwwerk en de gemiddelde hoogte van het aanliggende afgewerkte terrein;
3. Afstand tot de zijdelingse perceelgrens:
de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens.

Bestemmingsbepaling

Artikel 3

Winkelbebouwing

1. De op de kaart voor winkelbebouwing aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor gebouwen ten behoeve van de uitoefening van detailhandel met daarbij behorende andere bouwwerken, andere werken en erven.
2. Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht;
 - b. de hoogte van de gebouwen mag niet meer dan 9,-- m bedragen;
 - c. op deze gronden mogen geen dienstwoningen worden gebouwd;
 - d. de afstand tussen de gebouwen mag niet minder dan 4,-- m bedragen, tenzij de gebouwen aaneen worden gebouwd;
 - e. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1,-- m bedragen, tenzij de perceelgrens tevens bestemmingsgrens is;
 - f. de hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer dan 2,-- m bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, ter verkrijging van een stedenbouwkundig verantwoorde bebouwing, nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en afmetingen van de in lid 1 bedoelde gebouwen en andere bouwwerken.

Overige bepalingen

Artikel 4

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te verlenen van:

1. de plankaart en toe te staan dat de vorm of situering van een bebouwingsvlak en/of de bestemmingsgrenzen in geringe mate worden aangepast indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is;
2. de op de plankaart of in de voorschriften gegeven afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages.

Artikel 5

Overgangsbepaling

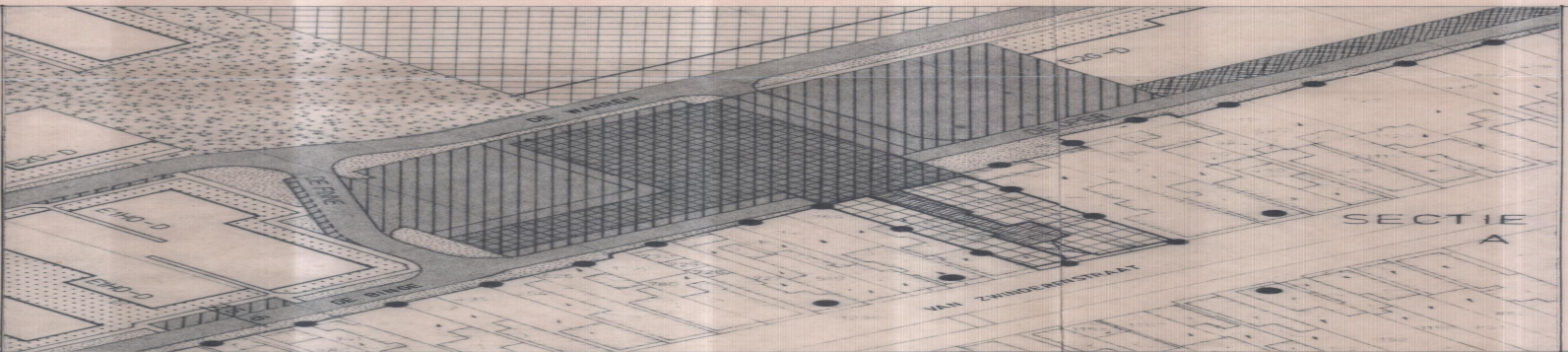
Gebouwen en andere bouwwerken welke ten tijde van de eerste tervisielegging van dit plan bestaan, worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot en behoudens onteigening krachtens de wet:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd of ten hoogste met 10% van de op dat tijdstip bestaande inhoud worden uitgebreid;
2. na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, alsmede met ten hoogste 10% van de op dat tijdstip bestaande inhoud worden uitgebreid, zonodig met overschrijding van de bebouwingsgrenzen, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen $1\frac{1}{2}$ jaar na het tenietgaan.

Artikel 6

Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften deel uitmakende van het wijzingsplan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening i.c. Balk-Welgelegen (winkelcentrum), gemeente Gaasterland 1979".

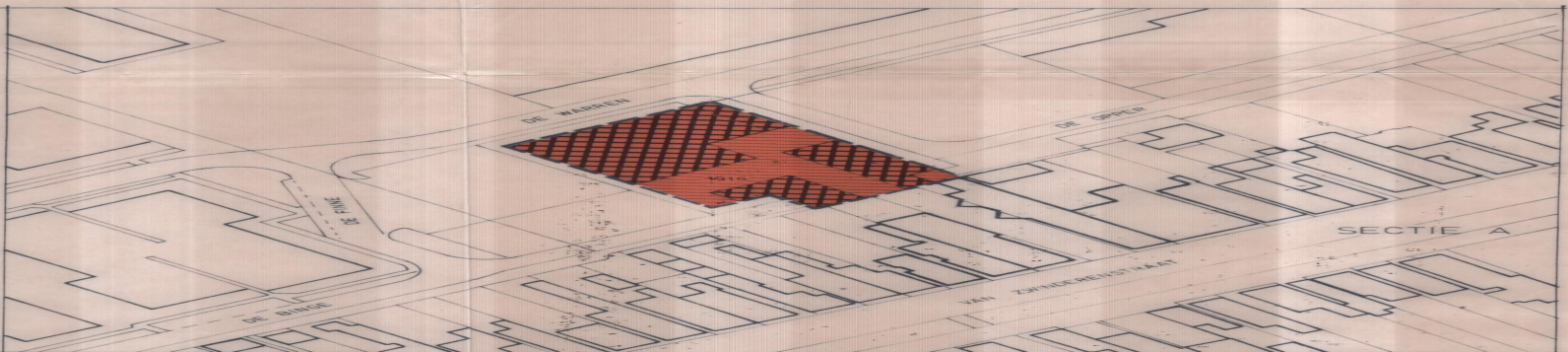


bestemmingen :

- winkelbebouwing
- verkeersdoeleinden I
- verkeersdoeleinden II

verklaring :

- passage
- gronden die bestemd kunnen worden voor „winkelbebouwing“
(aanduiding, als bedoeld in artikel 16, lid 4, van de voorschriften)
- plaats van het wijzigingsplan



gronden bestemd voor :

- winkelbebouwing

verklaring :

- kadastrale percelen met nummers en bestaande bebouwing
- grens van het wijzigingsplan

ARTIKELNUMMER OVEREENKOMSTIG DE VOORSCHRIFTEN

3