

RAADSVOORSTEL MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 30-09-2024
Agendapunt	: 17
Onderwerp	: Vastellen bestemmingsplan "Gorredijk Geert van der Zwaagstrjitte / Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte"
Portefeuillehouder	: Marcel van Opzeeland

Beetsterzwaag, 16-07-2024

Voorstel

1. de bijgevoegde "Bijlage 0086492905 Staat van wijzigingen" vast te stellen.
2. het bestemmingsplan "Gorredijk – Geert van der Zwaagstrjitte Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte" ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen conform "Bijlage 0086492905 Staat van wijzigingen" (bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0086.05BPGVZstrjitte-0301).
3. voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Woningcorporatie Elkien heeft voor haar woningbezit aan de Geert van der Zwaagstrjitte en de Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte in Gorredijk een herstructurering in voorbereiding genomen. De bestaande 36 sociale huurwoningen worden daarbij vervangen door 40 nieuwe duurzame woningen waarbij in samenwerking met de gemeente een nieuwe inrichting van het openbaar gebied wordt mogelijk gemaakt. Hiervoor is het nodig om het bestemmingsplan aan te passen.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 14 december 2023 gedurende een termijn van zes weken met alle bijbehorende stukken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

Er is een (ambtshalve) wijziging planverbeelding

Ten tijde van het ontwerp van het bestemmingsplan heeft Elkien ook opdracht gegeven om de bouwtechnische uitwerking van de woningen te realiseren. Daarbij zijn een aantal uitgangspunten gewijzigd die van invloed zijn op de bestemmingsplanopzet. Dit is ook geconstateerd door onze vergunningverleners bij een eerste beoordeling van de tekeningen in het vooroverleg. Het betreft een minimale overschrijding van de bouwvlakken. Initiatiefnemer heeft ons verzocht om deze beperkte afwijking te corrigeren door middel van een zogenaamde ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan waarbij de planverbeelding overeenkomstig bijlage 2 'Staat van wijzigingen' van dit raadsvoorstel wordt aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (zeer beperkte uitbreiding van het bouwvlak), zodat de omgevingsvergunning straks vlot op basis van het thans voorliggende bestemmingsplan verleend kan worden.

Gelet op de geringe afwijking en daarmee de geringe ruimtelijke impact die het om de omgeving zal hebben zijn er geen belemmeringen om aan het verzoek tegemoet te komen.

Gelet op het voorgaande stellen wij voor het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, met de daarvan deel uitmakende bijlagen, gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect en/of resultaat

Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling vastgelegd voor de herstructurering van de woningen van woningstichting Elkien aan de Geert van der Zwaagstrjitte en Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte in Gorredijk.

Argumenten

1.1 De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Op grond van artikel 3.1. Wro dient uw raad voor het hele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen gronden worden aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels over het gebruik van de gronden en van de zich daarop bevindende bouwwerken.

1.2 Het bestemmingsplan kan maatschappelijk uitvoerbaar worden geacht.

Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is door initiatiefnemer een tweetal bijeenkomsten georganiseerd voor bewoners en omwonenden om kennis te nemen van de plannen. In het ontwerp bestemmingsplan is hiervan De overlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld te reageren op het voorontwerp van het bestemmingsplan. De ingekomen reacties hebben tot aanpassingen van het bestemmingsplan geleid. Er is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1. ook een reactie ontvangen van de provincie Fryslân. De betreffende reactie is in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 6.1 samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. Verder is er, zoals in de inleiding is vermeld, op het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze van de provincie Fryslân ingekomen. De inhoud van de zienswijze staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

2.1 Er is geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro.

Op grond van artikel 6.12 Wro is uw raad verplicht om gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. In geval er sprake is van daartoe aangewezen gevallen of indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierdoor kan het bestemmingsplan voldoende uitvoerbaar geacht.

Kantttekeningen

1. Regeling uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) nog van toepassing op de vaststelling van het bestemmingsplan "Gorredijk – Geert van der Zwaagstrjitte".

Op basis van het overgangsrecht uit de Omgevingswet (per 1 januari 2024) kan het bestemmingsplan "Gorredijk – Geert van der Zwaagstrjitte / Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte" nog volgens de oude regeling uit de Wro worden vastgesteld.

Dit vanwege het feit dat een ontwerp van het plan vorig jaar al ter inzage werd gelegd.

Middelen

De kosten voor de bestemmingsplanherziening en de bijkomende kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

SDG's

De herontwikkeling van de hoek Hoofdstraat/Badweg in Gorredijk met een nieuwe functie draagt bij aan doel 11 (Duurzame steden en gemeenschappen) van de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen; Maak steden en menselijke nederzettingen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan "Gorredijk – Geert van der Zwaagstrjitte / Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte" (0086428342)
2. Bijlage bij vaststelling "Staat van wijzigingen" (0086492905)

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

1. Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Andries Bouwman

Team : Wonen en Werken
Behandelend ambtenaar : Herman Wind / Bauke Zwaagstra
Telefoonnummer :
Emailadres : bauke.zwaagstra@opsterland.nl

Raadsbesluit

Raadsvergadering	: 30-09-2024
Agendapunt	: 17
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Gorredijk Geert van der Zwaagstrjitte / Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16-07-2024,

overwegende dat ,

het ontwerpbestemmingsplan "Gorredijk – Geert van der Zwaagstrjitte / Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 14 december 2023 gedurende een termijn van zes weken met alle bijbehorende stukken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;

tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijze is ingediend;

het wenselijk is gebleken om het bouwvlak in beperkte mate te vergroten (Ambtshalve aanpassing planverbeelding bestemmingsplan "Gorredijk – Geert van der Zwaagstrjitte");

tussen initiatiefnemer en de gemeente Opsterland een anterieure overeenkomst is opgemaakt en ondertekend;

voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening

besluit:

- 1 de bijgevoegde "Bijlage 0086492905 Staat van wijzigingen" vast te stellen.
- 2 het bestemmingsplan "Gorredijk – Geert van der Zwaagstrjitte Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte" ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen conform "Bijlage 0086492905 Staat van wijzigingen" (bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0086.05BPGVZstrjitte-0301).
- 3 voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 30 september 2024.

De griffier,


Laura Meijer

De voorzitter,


Andries Bouwman

DOOR TE VOEREN WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Planontwikkeling en ontwerp lopen in de praktijk niet altijd synchroon. Bij de beoordeling van het voorgenomen bouwplan werden enkele afwijkingen met het bestemmingsplan geconstateerd. Nadat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd zijn er **nieuwe inrichtingstekeningen** opgesteld. Deze inrichtingstekeningen hebben als datum 05-03 2024 en zijn dus niet gebruikt als basis voor het ontwerp-bestemmingsplan. De nieuwe inrichtingstekeningen leiden tot enkele aanpassingen in de toelichting en de verbeelding. Het nieuwe stedenbouwkundig plan leidt niet tot aanpassing van de regels. In deze bijlage worden de wijzigingen als gevolg van de nieuwe inrichtingstekening weergegeven.

1. Verbeelding

De meest recente tekeningen (met als datum 05-03 2024) wijken af van de eerder ontvangen inrichtingstekeningen, welke gebruikt zijn voor het ontwerp-bestemmingsplan. De nieuwe tekeningen laten een verschuiving zien in de bouwblokken E en F en hebben daarom tot een aanpassing van de bouwvlakken op de verbeelding geleid. De voorgevels van de overige bouwblokken liggen gelijk aan de voorgevelrooilijn, zoals op de verbeelding in het ontwerp-bestemmingsplan is weergegeven. In de nieuwe inrichtingstekeningen is daarnaast uitgegaan van smallere woningen die afwijkende breedtes laten zien ten opzichte van de eerdere inrichtingstekening. De breedte van de bouwvlakken op de verbeelding in het ontwerp-bestemmingsplan is daardoor ruimer dan nodig is voor het nieuwe inrichtingsplan. Gezien de systematiek van de gemeente heeft dit tot een aanpassing van de bouwvlakken op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan geleid.

Goot- en bouwhoogtes waren in het ontwerp-bestemmingsplan op 8 resp. 10 meter gezet. Op de nieuwe inrichtingstekeningen zijn de goot- en bouwhoogtes respectievelijk 2,90 en 8,25 meter. De nieuwe goot- en bouwhoogtes zijn dus niet strijdig met het ontwerpbestemmingsplan. Aanpassing is niet nodig.

Het totaal aantal te bouwen woningen blijft gelijk, namelijk 40 stuks. Het aantal aaneen te bouwen woningen is door het nieuwe stedenbouwkundig plan wel gewijzigd. In de nieuwe situatie is sprake van 4 blokjes van 4 aaneen te bouwen woningen en 4 blokjes van 6 aaneen te bouwen woningen. In de oude situatie was er sprake van 10 blokjes van 4 aaneen te bouwen woningen.



Figuur Oude bouwvlakken met woningblokken en woningaantallen



Figuur Nieuwe bouwvlakken met woningblokken en woningaantallen



Figuur Vergelijking bouwblokken



Figuur Vergelijking bouwvlakken

2. Regels

Het nieuwe stedenbouwkundig plan leidt niet tot aanpassing van de regels.

3. Toelichting

In paragraaf 2.1 wordt de figuur 'De toekomstige stedenbouwkundige invulling van het plangebied' vervangen door onderstaand figuur:



Figuur: De toekomstige stedenbouwkundige invulling van het plangebied

Tevens wordt bijlage 3 (Berekening toe-/afname verhard oppervlak) vervangen door bijgaande bijlage. Deze berekening leidt tot een aanpassing in de tekst in paragraaf 4.3. Water. De cursief geschreven tekst onder het kopje 'Compensatie' wordt vervangen door de volgende tekst:

Er is ten behoeve van dit bestemmingsplan een berekening opgesteld van de toe-/afname verhard oppervlak in het plangebied. Deze berekening is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit deze berekening blijkt dat er in de bestaande situatie sprake is van 7.720,12 m² verhard oppervlak. In de nieuwe situatie is er sprake van 7.369 m² verhard oppervlak. Ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling is er aldus geen sprake van een toename van de verharding. Watercompensatie ten gevolge van toename verharding is niet aan de orde.

Paragraaf 6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt aangepast in die zin dat onder het kopje 'Zienswijze' de volgende tekst wordt opgenomen:

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Met ingang van 14 december 2023 heeft gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan "Gorredijk – Geert van der Zwaagstrjitte" voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is aan eenieder de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend maar wel een aantal opmerkingen ontvangen die bij de verdere uitwerking betrokken moeten worden.

Nieuwe inrichtingstekeningen

Planontwikkeling en ontwerp lopen in de praktijk niet altijd synchroon. Bij de beoordeling van het voorgenomen bouwplan werden enkele afwijkingen met het bestemmingsplan geconstateerd. Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd zijn er nieuwe inrichtingstekeningen opgesteld. Deze inrichtingstekeningen hebben als datum 05-03 2024 en zijn dus niet gebruikt als basis voor het ontwerp-bestemmingsplan. De nieuwe inrichtingstekeningen hebben geleid tot een enkele aanpassingen in de toelichting en de verbeelding. Het nieuwe stedenbouwkundig plan leidt niet tot aanpassing van de regels. In bijlage 10 worden de wijzigingen als gevolg van de nieuwe inrichtingstekening weergegeven.

Bestaande situatie

Huisnr.	Woonhuis	Berging	Bestrating
Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte			
6	49	-	51
8	48	9	26
10	48	13	5
12	48	8	26
14	48	10	21,35
16	48	-	40,73
18	48	17	75,32
20	49	14	5

Huisnr.	Woonhuis	Berging	Bestrating
Geert van der Zwaagstrjitte			
3	53	50	66
5	53	10	65,14
7	53	10	33,82
9	53	10	87,29
11	53	60	169,85
13	53	156	117,95
15	53	19	141,21
17	53	26	145,2
19	53	11	113,11
21	65	130	80,67
23	49	19	10
25	48	-	8,5
27	48	-	7,5
29	48	45	7,5
31	48	8	7,5
33	48	11	21,66
35	48	-	7,5
37	49	-	47,82
8	53	11	95,49
10	53	22	56,6
12	53	15	96,6
14	53	11	84
16	53	11	77
18	53	11	208
20	53	11	95
22	53	11	109
24	53	28	127
26	53	11	150,55

1.844 778 2.488 **5.109,36 m²**

Algemeen

Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte

Parkeerkoffer	-	286,55
Achterpaden	306,82	72,00

Geert van der Zwaagstrjitte

Parkeerkoffer	-	253,37
Straat	1.564,00	2.876,59
Suster Romkespad	638,82	-
Achter- en tussenpaden	101,12	413,53

2.610,76 m²

3.902,04 m²

TOTAAL 7.720,12 m²

6.904,04 m²

Nieuwe situatie

Bouwnr.	Woonhuis	Berging	Bestrating
Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte			
1	54	5	18
2	51	5	18
3	51	5	18
4	51	5	18
5	51	5	18
6	51	5	18
7	51	5	18
8	54	5	18

Bouwnr.	Woonhuis	Berging	Bestrating
Geert van der Zwaagstrjitte			
9	54	5	18
10	51	5	18
11	51	5	18
12	51	5	18
13	51	5	18
14	54	5	18
15	54	5	18
16	51	5	18
17	51	5	18
18	51	5	18
19	51	5	18
20	54	5	18
21	54	5	18
22	51	5	18
23	51	5	18
24	51	5	18
25	51	5	18
26	54	5	18
27	54	5	18
28	51	5	18
29	51	5	18
30	51	5	18
31	51	5	18
32	54	5	18
33	54	5	18
34	51	5	18
35	51	5	18
36	54	5	18
37	54	5	18
38	51	5	18
39	51	5	18
40	54	5	18

2.082 200 720 **3.002,00 m²**

Nieuwe situatie

Bouwnr.	Woonhuis	Berging	Bestrating				terras	
			Achterpad	pad tuin	pad voor deur			
Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte								
1	54	5,4	12	17	5	8		
2	51	5,4	12	15	5	8		
3	51	5,4	12	15	5	8		
4	51	5,4	12	15	5	8		
5	51	5,4	12	15	5	8		
6	51	5,4	12	15	5	8		
7	51	5,4	12	15	5	8		
8	54	5,4	12	17	5	8		
Geert van der Zwaagstrjitte								
9	54	5,4	15,25	15	5	8		
10	51	5,4	15,25	13	5	8		
11	51	5,4	15,25	13	5	8		
12	51	5,4	15,25	13	5	8		
13	51	5,4	15,25	13	5	8		
14	54	5,4	15,25	13	5	8		
15	54	5,4	15,25	15	5	8		
16	51	5,4	15,25	15	5	8		
17	51	5,4	15,25	15	5	8		
18	51	5,4	15,25	16	5	8		
19	51	5,4	15,25	16	5	8		
20	54	5,4	15,25	18	5	8		
21	54	5,4	15,25	23	7	8		
22	51	5,4	15,25	21	7	8		
23	51	5,4	15,25	18	7	8		
24	51	5,4	15,25	18	7	8		
25	51	5,4	15,25	18	7	8		
26	54	5,4	15,25	18	7	8		
27	54	5,4	15,25	18	7	8		
28	51	5,4	15,25	18	7	8		
29	51	5,4	15,25	18	7	8		
30	51	5,4	15,25	18	7	8		
31	51	5,4	15,25	18	7	8		
32	54	5,4	15,25	20	7	8		
33	54	5,4	14,75	14	3	8		
34	51	5,4	14,75	15	3	8		
35	51	5,4	14,75	15	3	8		
36	54	5,4	14,75	15	3	8		
37	54	5,4	14,75	15	3	8		
38	51	5,4	14,75	15	3	8		
39	51	5,4	14,75	15	3	8		
40	54	5,4	14,75	14	3	8		
	2.082	216	580	643	208	320	4.049,00 m²	

Algemeen

Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte

Parkeerkoffer 194,00

Geert van der Zwaagstrjitte

Parkeerkoffer 250,00

Straat 2.876,00

3.320,00 m²

m²