

GEMEENTE DE FRYSKE MARREN

BESTEMMINGSPLAN
BALK - CENTRUM



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bestemmingsplan Balk - Centrum

Code 091806 / 26-04-16

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding voor nieuw bestemmingsplan	1
1. 2. Begrenzing plangebied	1
1. 3. Huidige planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN	3
2. 1. Historie en ontwikkeling	3
2. 2. Ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur	4
2. 3. Bevolking en wonen	7
2. 4. Voorzieningen	7
2. 5. Bedrijvigheid	7
2. 6. Recreatie	7
2. 7. Verkeer	8
3. BELEIDSKADER	9
3. 1. Rijksbeleid	9
3. 2. Provinciaal beleid	9
3. 3. Gemeentelijk beleid	10
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	12
4. 1. Wegverkeerslawaaï	12
4. 2. Luchtkwaliteit	12
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	13
4. 4. Externe veiligheid	13
4. 5. Ecologie	14
4. 6. Water	15
4. 7. Bodem	16
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	16
4. 9. Straalpad	18
5. PLANUITGANGSPUNTEN	19
5. 1. Hoofdkeuzen bestemmingen	19
5. 2. Het beschermd dorpsgezicht	19
5. 3. Ruimtelijke structuur	21
5. 4. Functionele structuur	21
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	23
6. 1. Toelichting op het juridisch systeem	23

6. 2.	Toelichting op de bestemmingen	23
6. 3.	Dubbelbestemmingen	27
6. 4.	Algemene aanduidingsregel	27
7.	UITVOERBAARHEID	28
7. 1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7. 2.	Grondexploitatie	28
7. 3.	Economische uitvoerbaarheid	28
<u>Bijlage 1</u>	Reactienota inspraak en overleg	
<u>Bijlage 2</u>	Raadsstukken vaststelling	

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor nieuw bestemmingsplan

Op grond van de in 2008 in werking getreden *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) dienen alle bestemmingsplannen eens in de 10 jaar te worden geactualiseerd. Daarnaast geldt sinds het in werking treden van de Wro de verplichting om bestemmingsplannen digitaal te ontsluiten en bestemmingen vorm te geven overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Deze verplichtingen worden aangegrepen om de verouderde juridisch-planologische bestemmingsregeling van het beschermd dorpsgezicht van Balk te actualiseren. Er worden met het bestemmingsplan in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

1. 2. Begrenzing plangebied

De plangrens van het voorliggende bestemmingsplan valt grotendeels samen met de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht. Aan de Dubbelstraat en de Mr. C.J. Trompstraat is het plangebied doorgetrokken naar het zuidoosten. Ook aan het Treemterplein en aan de Pypsterstikke is het plangebied enigszins groter dan het beschermd dorpsgezicht, zodat de begrenzing van het plangebied aansluit bij de bestemmingsplannen Balk - Noord en Balk - Zuid. In onderstaand figuur is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. De begrenzing van het plangebied

1. 3. Huidige planologische regeling

Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt deels de beheersverordening *Balk en het IJsselmeer*. In de beheersverordening is het bestemmingsplan Balk-kom uit 1990 grotendeels verwerkt. Daarbij valt de Van Swinderenstraat grotendeels onder de bestemming 'Centrumbebouwing'. Binnen deze bestemming zijn woonhuizen, winkels en dienstverlenende bedrijven toegestaan. Verder zijn de horecafuncties in de bestemming 'Horecabedrijven' ondergebracht. De rest van het plangebied is meer specifiek bestemd. Naast de bestemmingen 'Woonhuizen A' of 'Woonhuizen B' komen onder andere 'Bijzondere bebouwing' en 'Bedrijven' voor.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgezet.

- in het volgende hoofdstuk, hoofdstuk 2, wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de historie, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur. Voor wat betreft de ruimtelijke structuur, wordt voornamelijk stilgestaan bij de stedenbouwkundige structuur en bebouwingskenmerken van het beschermd dorpsgezicht. Aan de hand van de onderwerpen 'Bevolking en wonen', 'Voorzieningen', 'Recreatie', 'Bedrijvigheid' en 'Verkeer' wordt de functionele structuur in het plangebied beschreven;
- hoofdstuk 3 bevat het beleidskader. Hier wordt een korte beschrijving gegeven van zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied;
- in hoofdstuk 4 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld. Het gaat om de aspecten wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuhinder, externe veiligheid, ecologie, water, bodem en archeologie en cultuurhistorie;
- in hoofdstuk 5 komen de planuitgangspunten aan de orde. Deze zijn gebaseerd op de geschetste ruimtelijke en functionele structuur, het beleid en de omgevingsonderzoeken in de voorgaande hoofdstukken;
- hoofdstuk 6 gaat in op de juridisch-planologische opzet van het plan en bevat een toelichting op de gebruikte bestemmingen;
- in hoofdstuk 7 tot slot, wordt de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan besproken. Dit hoofdstuk gaat ook in op de resultaten uit de bestemmingsplanprocedure.

2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN

Na een korte introductie van de historische ontwikkeling van het plangebied, wordt in dit hoofdstuk de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven. De huidige ruimtelijke structuur en de aanwezige functies vormen het vertrekpunt voor het bestemmingsplan.

2. 1. Historie en ontwikkeling

Vroege ontwikkeling als handelsplaats

Over het tijdstip en de wijze waarop het dorp Balk is ontstaan, zijn geen exacte gegevens bekend. Wel bekend is dat het dorp haar bestaan en ontwikkeling heeft te danken aan het verkeer tussen de nabijgelegen dorpen Harich en Wijckel en het feit dat zich tussen deze dorpen een natuurlijke afwatering bevond: de Luts. In de volksmond heeft het dorp dan ook zijn naam te danken aan een balk die deze waterloop zou hebben gekruist.

Balk ontwikkelde zich in de loop van de tijd voornamelijk als handelsnederzetting. Balk wordt in de 15^e eeuw dan ook door handeldrijvende kooplieden genoemd. Ook is het dorp meerdere malen toneel van strijd. In 1486 wordt Balk in de twisten tussen Schieringers en Vetkopers 'geheel met de muren afgebrand en aan kolen gelegd'. Een eeuw later wordt Balk ook meerdere malen overvallen door rondtrekkende Spaanse benden en Watergeuzen.

Dat het dorp na deze roerige perioden toch weer tot bloei komt, blijkt uit de bouw van een "cierlyck" recht- of raadhuis, waarvan ook de geschiedschrijver Winsemius in 1622 melding maakt. Winsemius meldt ook dat Balk in die dagen reeds het centrum van de toenmalige grietenij van Gaasterland is.



Figuur 2. Ets van de Harichstersyde (omstreeks 1800)

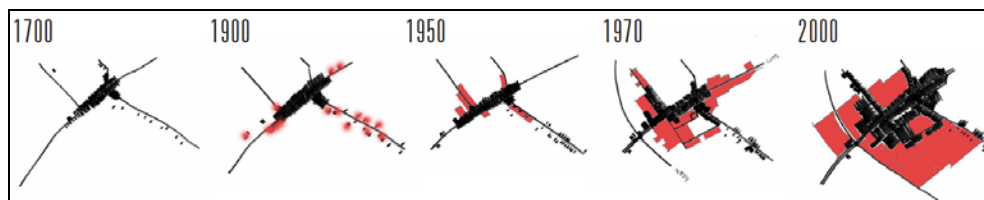
Ontwikkeling als zelfstandig dorp

Na een gestage ontwikkeling als handelsplaats wordt Balk steeds meer een opzichzelfstaand dorp. Nadat de eerste bebouwing voornamelijk is geconcentreerd rondom de huidige Raadhuisbrug, ontwikkelt zich later in (voornamelijk) westelijke richting een sterk verdicht bebouwingslint langs de Luts.



Figuur 3. De Luts zonder kademuur (bron: www.langsdeluts.nl)

Tussen 1820 en 1830 wordt op initiatief van de invloedrijke familie Van Swinderen het vaarwater van de Luts verbeterd door kademuren aan te leggen. Daarmee nemen de handelsactiviteiten van Balk opnieuw toe. Na de oorlog worden, los van het bebouwingslint, verschillende dorpsuitbreidingen gerealiseerd en worden aan Balk verschillende zorg-, maatschappelijke en sportvoorzieningen toegevoegd (zie onderstaande figuur). In 1984 ontstond de fusiegemeente Gaasterlân-Sleat, waarvan Balk de hoofdplaats wordt. Deze gemeente is vervolgens weer opgegaan in de gemeente De Fryske Marren.



Figuur 4. De ontwikkeling van Balk als dorp

2. 2. Ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur

Stedenbouwkundige structuur

November 1988 is de kern van Balk aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In het beschermd dorpsgezicht is de oorspronkelijke structuur van Balk nog goed zichtbaar.

Stedenbouwkundig gezien bestaat het plangebied uit twee dicht bebouwde linten langs een centrale waterloop, de Luts. Deze structuur is opgebouwd uit de volgende elementen:

- de Luts die de bebouwing in tweeën deelt;
- de karakteristieke rijen lindenbomen langs de Luts;
- de smalle beklinkerde Raadhuisstraat en de bredere Van Swinderenstraat aan weerskanten van de Luts, met particuliere stoepen als overgang naar het huizenfront;
- strak in de gevelrooilijn geplaatste bebouwing. Daarbij vormen de gevels, met enkele uitzonderingen, een bijna volledig gesloten wand.



Figuur 5. De Raadhuisstraat met de Sint-Ludgeruskerk (bron: Google Earth)

Bebouwing

Naast de karakteristieke stedenbouwkundige structuur, dragen de gebouwen individueel ook bij aan het ruimtelijk karakter. Naast beeldbepalende gebouwen als het Raadhuis (1615), It Breahûs (1728) en de Sint-Ludgeruskerk (1883), is er een groot aantal (rijks)monumenten te vinden. De meeste daarvan bevinden zich nabij de oorsprong van het dorp. Ten aanzien van de bebouwing kan een aantal elementen als karakteristiek worden vermeld:

- de gebouwen hebben over het algemeen een harmonische structuur. In een aantal gevallen is veel aandacht besteedt aan details als sierankers, engelenkopjes en de vormgeving van de gevel. Er komen verschillende klok-, trap- en halsgevels voor. In veel gevallen domineert de topgevel het beeld;
- vrijwel alle panden zijn opgetrokken uit baksteen (enkele zijn gepleisterd);
- de kappen met een dakhelling tussen de 40° en 70° staan haaks op de weg;
- het individuele karakter van de panden wordt versterkt door verschillen in goot- en nokhoogte.



Figuur 6. De Van Swinderenstraat nabij de Raadhuisbrug (bron: Google Earth)

Bruggen

Beeldbepalend voor het centrum van Balk zijn de drie aanwezige bruggen. De Teernstrabrug en de Raadhuisbrug aan de beide uiteinden van de Van Swinderenstraat zijn daarbij te gebruiken door het autoverkeer. De Ossenbrug in het midden van de straat doet dienst voor voetgangers en fietsers. In de zomer worden de Teernstrabrug en de Ossenbrug door een brugwachter geopend voor de recreatievaart. De Raadhuisbrug is een vaste brug.



Figuur 7. De Teernstrabrug (bron: Google Earth)

2. 3. Bevolking en wonen

In het centrum van Balk is de woonfunctie nadrukkelijk aanwezig. Opvallend is dat in de Van Swinderenstraat de nadruk ligt op de detailhandelsfunctie en dat aan de overzijde van de Luts, aan de Raadhuisstraat, voornamelijk wordt gewoond. Wonen in combinatie met een detailhandelsfunctie komt nauwelijks voor.

2. 4. Voorzieningen

Balk is voor de regio een belangrijke kern. Door de verzorgende functie is in Balk een scala van commerciële en niet-commerciële voorzieningen gevestigd. Zo biedt Balk ruimte aan een aantal scholen (waaronder een scholengemeenschap), kerken, recreatieve functies (recreatiewoningen, zeilboten en verhuur van zeilboten), detailhandelsfuncties en tot voor kort het gemeentehuis (nu alleen een servicepunt).

2. 5. Bedrijvigheid

Naast de woonfuncties is ook de detailhandelsfunctie nadrukkelijk aanwezig. De Van Swinderenstraat kan worden aangemerkt als 'de winkelstraat' van Balk. Aan de Raadhuisstraat komen nog een paar losse detailhandelsfuncties voor. De drie supermarkten in het dorp liggen vlak buiten het plangebied en vormen als het ware een aanvulling op de detailhandelsstructuur aan de Van Swinderenstraat.

Ook is in het plangebied een aantal horecafuncties aanwezig, waaronder meerdere restaurants, snackbars, cafés en een discotheek. Een aantal van deze horecaken is geconcentreerd nabij de Raadhuisbrug en een aantal daarvan is te vinden aan het andere eind van het beschermd dorpsgezicht, nabij de Teernstrabrug.

Naast de detailhandels- en horecabedrijven komt binnen het plangebied geen productiegerichte bedrijvigheid voor. Bedrijven uit zwaardere milieucategorieën zijn gevestigd op de industrieterreinen Eigen Haard en De Stikke. Ambachtelijke bedrijvigheid die in een lage milieucategorie valt, kan in het centrum van Balk worden toegestaan. Voor bedrijven uit een hogere milieucategorie of met grote verkeersaantrekkende werking zijn de industrieterreinen beschikbaar.

2. 6. Recreatie

De (deels in het plangebied gelegen) Luts is voor Balk en omgeving van groot belang voor de watersportsector. Balk als historische plaats aan het water is daarmee een aantrekkelijke tussenstop voor motorboten en sloepen. In het dorp zijn diverse verblijfsfaciliteiten aanwezig, waardoor Balk, vooral in de zomer, een vertrekpunt vormt voor fietsers of wandelaars.

2. 7. Verkeer

Op alle wegen in en rondom het plangebied geldt een 30 km-zone, hetgeen bijdraagt aan de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van het centrumgebied. De Van Swinderenstraat is in de afgelopen jaren opnieuw ingericht. Voor auto's geldt een regime van eenrichtingsverkeer. Door geen fysieke barrières tussen het voetgangersgedeelte en de autoweg ontstaat een vorm van 'shared space' waarbij de auto en het langzaam verkeer hun verkeersgedrag op elkaar moeten afstemmen.



Figuur 8. Inrichting van de Van Swinderenstraat

3. BELEIDSKADER

Onderstaand wordt ingegaan op de relevante onderdelen van het ruimtelijk beleid op Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk niveau.

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zet het Rijk in op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Meer dan bij de voorgaande nota's legt het Rijk het primaat van de ruimtelijke ordening bij Provincies en Gemeenten ('decentraal, tenzij...'). Een aantal rijksbelangen en planologische instrumenten komt daarmee te vervallen. Voorbeelden hiervan zijn de Nationale Landschappen, Rijksbufferzones.

De ruimtelijke belangen die zijn benoemd in de SVIR, worden juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van onder andere primaire waterkering, cultuurhistorisch erfgoed en de ecologische hoofdstructuur.

In het voorliggende plan zijn geen grootschalige ontwikkelingen aan de orde die raken aan Nationale ruimtelijke belangen.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân (2007)

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'*, vastgesteld op 13 december 2006.

De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering, expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

Naast versterking van de stedelijke gebieden, wordt met het Streekplan ingezet op een vitaal platteland. Binnen dit vitale platteland, waar ontwikkelingen binnen de aanwezige kwaliteiten en binnen de plaatselijke verhoudingen mogelijk zijn, wordt ingezet op een ruimtelijk gespreid voorzieningenniveau. Balk wordt in de voorzieningestructuur aangemerkt als regionaal centrum. Voor dergelijke kernen gelden de volgende uitgangspunten:

- een goede ruimtelijke positionering van regionaal georiënteerde voorzieningen. Behoud en versterking van attractief en bereikbaar kernwinkelgebied is belangrijk;

- behoud en ontwikkeling van aantrekkelijke woonmilieus voor opvang van de woningbehoefte in de regio. Uitgegaan wordt van een meer dan evenredige woningtoename in regionale centra;
- het op kwaliteit houden van bestaande bedrijventerreinen en het op voorraad aanleggen van nieuwe, goed bereikbare bedrijventerreinen.

In het Streekplan wordt tevens gerefereerd aan de planologische reserveringen die in Balk zijn gemaakt. De woonlocaties (Havendiken - Groene Wal, Op 'e Golfbaan en Boslust) en de bedrijventerreinen bieden volgens de provincie voorlopig voldoende ontwikkelingsruimte. Bij Lutsmond-Noord zouden mogelijk nog verblijfsrecreatieve ontwikkelingen tot stand kunnen worden gebracht.

Verordening Romte Fryslân 2014

De *Verordening Romte Fryslân 2014* (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt regels aan bestemmingsplannen. De verordening geeft geen directe aanwijzingen met betrekking tot dit plangebied. In het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd en er worden geen mogelijkheden geboden voor (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen. De bestemmingsplanregeling is afgestemd op de Verordening Romte Fryslân 2014.

Friese Merenproject

Het Friese Merenproject, gestart in 2000, is een samenhangend programma van projecten met als doel de provincie Fryslân aantrekkelijker te maken als watersportgebied. Onderdeel van het programma zijn het beter bevaarbaar maken van recreatieve vaarroutes, de aanleg van aquaducten en de verbetering van toeristisch-recreatieve voorzieningen. Bij Balk heeft dit geresulteerd in een nieuw strandpaviljoen (met strand en passantenhaven) nabij de Lutsmond en het uitdiepen van de Luts als vaarroute.

Conclusie provinciaal beleid

Op grond van het provinciaal beleid zal in het voorliggende bestemmingsplan voldoende ruimte moeten worden geboden om het bestaande kernwinkelgebied in stand te houden en te versterken. Verder zijn in het provinciaal beleid geen concrete uitgangspunten voor het plangebied geformuleerd.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Woonvisie De Friese Meren 2014-2018

In de woonvisie beschrijft de gemeente De Fryske Marren het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2014-2018. Dit beleid vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor prestatieafspraken met de corporaties. Door de gemeenteraad zijn uitgangspunten voor de woonvisie vastgesteld in de rapportages Demografische veranderingen in De Friese Meren (december 2012), Woningmarktanalyse De Friese Meren (juni 2013) en Uitvoeringsprogramma Wonen 2013 tot 2020 (juni 2013). De hoofddoelstelling van het woonbeleid is dat alle inwoners van De Fryske Marren binnen hun mogelijkheden zoveel mogelijk hun eigen woonwensen moeten kunnen realiseren. Deze doelstelling is uitgewerkt via

drie pijlers: 'Aandacht voor kwaliteit', 'Een levensloopvriendelijke gemeente' en 'Goed wonen voor alle doelgroepen'.

Om de kernen vitaal en leefbaar te houden, is een goede kwaliteit van de leefomgeving en de bestaande woningvoorraad van groot belang. De nieuwbouwproductie in de gemeente in de komende jaren is beperkt in omvang en concentreert zich in de grotere kernen zoals Joure, Lemmer en Balk. Er wordt gestreefd naar een groei van de woningvoorraad met 1,0% per jaar, de rol van de gemeente is hierbij beperkt.

Veel belangrijker is aanpassing van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door deze energiezuiniger te maken of meer geschikt voor senioren. Het bestemmingsplan maakt deze kwalitatieve aanpassingen mogelijk. Ook nieuwe functies voor leegstaande gebouwen en vervanging van verouderde woningen dragen bij aan verbetering van de kwaliteit van de kernen, ook hiervoor biedt het bestemmingsplan mogelijkheden door middel van de flexibiliteit in de regels en aan de hand van wijzigingsbevoegdheden. Daarnaast is er in verband met de vergrijzing extra aandacht voor senioren in het woningbeleid. Het is belangrijk dat senioren zich zoveel mogelijk kunnen blijven redden. Tenslotte zet de gemeente zich in voor het betaalbaar houden van woningen in de huur- en koopsector.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de doelstelling van de woonvisie.

Welstandsnota (2015)

Op 22 april 2015 is de nieuwe Welstandsnota vastgesteld. Door de fusie van de gemeente zijn de vroegere vier verschillende welstandsnota's samengevoegd tot één nieuwe. Tegelijkertijd is het welstandsbeleid beoordeeld en aangepast aan de nieuwste inzichten, wetgeving en werkwijzen. Over het algemeen zijn de regels versoepeld, bijvoorbeeld voor woonwijken en bedrijventerreinen. Maar daar waar sprake is van een bijzondere ruimtelijke kwaliteit, zoals de oude kernen en de lintbebouwing, is duidelijk omschreven wat er wel en niet gewenst is. Het principe hierbij is: "Weinig regels waar dat kan, duidelijke regels waar dat nodig is". Het welstandsbeleid vormt een toetsingskader bij concrete vergunningsaanvragen en heeft daarmee een aanvullende werking op het bestemmingsplan.

Binnen het welstandsbeleid gaat specifieke aandacht uit naar het beschermd dorpsgezicht, dat vrijwel het gehele plangebied beslaat. Voor het beschermd dorpsgezicht biedt het bestemmingsplan een regeling, waarmee de karakteristieken van het gebied zijn beschermd. Binnen het beschermd dorpsgezicht bevinden zich ook rijksmonumenten. Deze zijn beschermd op basis van de *Monumentenwet* en behoeven om deze reden op grond van het bestemmingsplan geen aanvullende regeling.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan bevat een beschermende regeling om de huidige ruimtelijke structuur te waarborgen. Daarbij zijn vooral de waarden uit het beschermd dorpsgezicht van belang.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Wegverkeerslawaaï

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing en conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Zodoende is akoestisch onderzoek niet aan de orde. Bovendien geldt op de wegen in en nabij het plangebied een regime van 30 km/u, waardoor het aspect geluid in beginsel geen belemmering vormt voor ruimtelijke ontwikkelingen.

4. 2. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn-stof (PM₁₀) van belang. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor de volksgezondheid, anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Om de bovenstaande doelen te behalen voorziet de *Wet milieubeheer* in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Binnen het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een relevante toename van de verkeersintensiteiten.

Op grond van het Besluit en de Regeling Niet in betekenende mate is daardoor een toetsing aan de grenswaarden niet aan de orde. Gelet op het feit dat de achtergrondconcentraties in de provincie Friesland laag liggen en er in de omgeving van het plangebied geen bronnen aanwezig zijn die kunnen leiden tot hoge concentraties luchtverontreinigende stoffen, is er sprake van een goede ruimtelijke ordening uit het oogpunt van luchtkwaliteit.

4. 3. Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies. Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de lijst met richtafstanden uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (herziene versie, 2009). Deze richtafstanden gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar en kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. In gebieden waar een menging van functies voorkomt, wordt uitgegaan van een kleinere richtafstand.

Toetsing en conclusie

Bedrijven

Binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen bedrijven gelegen die ter plaatse van woningen, zullen leiden tot onaanvaardbare milieuhinder.

Detailhandel

Binnen het plangebied komen veel detailhandelsfuncties voor. In centrumgebieden, waar van oorsprong functiemenging voorkomt, of waar deze wenselijk is, zijn detailhandelsfuncties en woningen direct naast, op of onder elkaar toegestaan.

Horeca

Ook komen verspreid in het plangebied een aantal horecafuncties voor. Restaurants en cafés zijn min of meer geconcentreerd in twee gebieden. Daarnaast is aan de Gaaikemastraat een discotheek gevestigd. Voor deze bestaande horecabedrijven is in het bestemmingsplan een regeling getroffen die is afgestemd op de huidige situatie. Horeca wordt gereguleerd via de Algemene Plaatselijke Verordening.

4. 4. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar activiteiten die risico's kunnen opleveren voor de beoogde ontwikkeling. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of verwerkt;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen door leidingen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. In de omgeving van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het water of door leidingen. Zodoende levert het aspect externe veiligheid geen belemmeringen op voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is ook bevestigd in de overlegreactie van de FUMO, die in bijlage 1 is opgenomen.

4. 5. Ecologie

Normstelling en beleid

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is met name de op 1 oktober 2005 in werking getreden *Natuurbeschermingswet* van belang. In deze wet is de bescherming van natuurgebieden die zijn aangewezen onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen geregeld (de zogenaamde Natura 2000-gebieden). Daarnaast kunnen op grond van de *Natuurbeschermingswet* gebieden van nationaal belang worden aangewezen: Beschermde Natuurmonumenten. Bij ontwikkelingen dient te worden onderzocht of er significant negatieve effecten kunnen ontstaan voor bovengenoemde natuurgebieden.

Naast gebieden die zijn aangewezen op grond van de *Natuurbeschermingswet* dient rekening te worden gehouden met het provinciale beleid ten aanzien van gebieden die zijn gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor ontwikkelingen binnen de EHS geldt het "nee, tenzij-principe", hetgeen betekent dat ontwikkelingen geen afbreuk mogen doen aan de natuurlijke kenmerken van het gebied.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verwijderen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Artikel 75 van de wet voorziet in een aantal gevallen in een mogelijkheid tot onthefing. Deze gevallen zijn verder uitgewerkt in het *Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantsoorten*.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Fluessen en omgeving' ligt op ruim 4,5 kilometer van het plangebied. In het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd en worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die negatieve effecten hebben op dit Natura 2000-gebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn ook geen onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aanwezig.

Soortenbescherming

Voor het aspect soortenbescherming geldt eveneens dat in het plan geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die kunnen leiden tot aantasting van beschermde flora en/of fauna. Indien in de toekomst ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, dient een toetsing aan de *Flora- en faunawet* plaats te vinden. In een historisch centrumgebied is dit aspect met name aan de orde bij de sloop van oude gebouwen waarin beschermde vleermuissoorten of vogels kunnen verblijven.

4. 6. Water

Normstelling en beleid

Het waterbeleid op rijksniveau is verankerd in de Vierde Nota Waterhuishouding, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het rapport Waterbeleid 21^{ste} Eeuw. Ook de Europese Kaderrichtlijn Water heeft gevolgen voor het waterbeheer in Nederland. Algemene uitgangspunten van het waterbeleid zijn:

- bij waterbeheer wordt de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren gehanteerd;
- hemelwater wordt zo veel mogelijk afgekoppeld van het rioleringsstelsel en geïnfiltreerd in de bodem;
- de toename van verhard oppervlak dient te worden vermeden en, indien dit niet mogelijk is, te worden gecompenseerd door het realiseren van extra waterberging;
- waterlopen worden waar mogelijk teruggebracht in een natuurlijke staat.

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat sinds 2003 de 'wartertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De wartertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument die moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de wartertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. In het desbetreffende plangebied is Wetterskip Fryslân de aangewezen overlegpartner.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Een belangrijke waterloop in het plangebied is De Luts. Hier is de bestemming 'Water' aan toegekend. Verder is er in het plangebied geen sprake van overige (nieuwe) waterlopen of nieuwe ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding.

Het bestemmingsplan is toegezonden aan Wetterskip Fryslân in het kader van het vooroverleg. Het wateradvies is als overlegreactie bij de reactienota in bijlage 1 opgenomen. Zoals in deze bijlage is aangegeven, is het bestemmingsplan aangepast aan de reacties van het wateradvies. Het waterschap geeft op basis hiervan een positief wateradvies waarmee de wartertoets is afgerond.

4. 7. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op 9 februari 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan voor Zuidwest Fryslân vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan zijn door Gaasterlân-Sleat opgesteld in samenwerking met de gemeenten Lemsterland, Nijefurd, Bolsward, Wûnseradiel en Littenseradiel. Het centrum van Balk valt in de bodemkwaliteitszone oude historische kern. De kwaliteit van de bodem in de oude historische kern is zodanig dat voor dit gebied geen vrijstelling geldt voor het uitvoeren van bodemonderzoek. Bij nieuwe (toekomstige) ontwikkelingen is bodemonderzoek dus van belang.

Voor de woningbouw op de locatie van het voormalige pakhuis 'De Volharding' is in het kader van de artikel 19 procedure een bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit kwamen geen milieuhygiënische bezwaren naar voren.

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

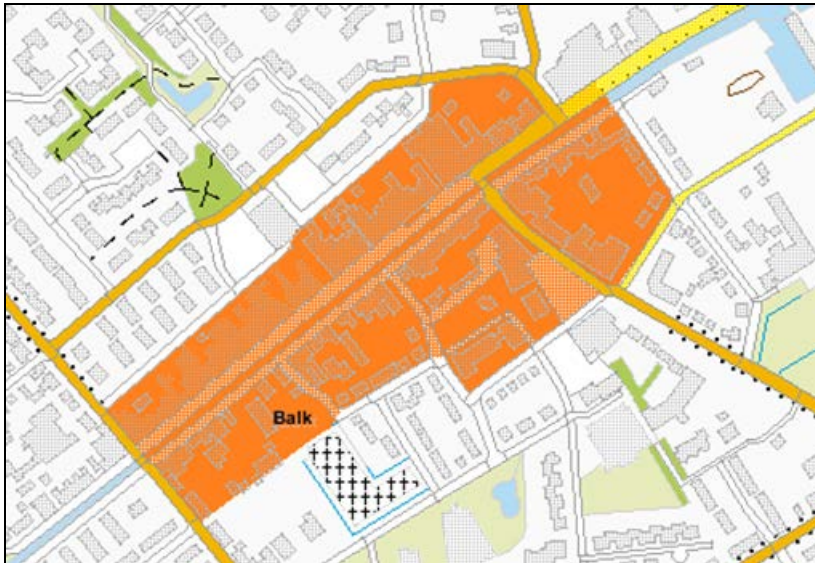
Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunningenstelsel.

Provinciaal archeologisch beleid

In het kader van het gedecentraliseerde archeologiebeleid heeft de provincie Fryslân de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) laten opstellen. Daarbij is één kaart van toepassing op de periode Steentijd - Bronstijd en de andere op de IJzertijd - Middeleeuwen. Aan de verwachtingswaarden op de kaart is een bepaalde onderzoeksmethode gekoppeld. Op basis van deze kaarten kan zodoende worden ingeschat op welke manier het aspect archeologie kan worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming.

Toetsing en conclusie

Uit raadpleging van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) op www.kich.nl blijkt dat de dorpskern van Balk kan worden aangemerkt als een terrein van hoge archeologische waarde (zie onderstaande kaart. In het gebied worden vondsten vanaf de Late Middeleeuwen (1050-1500) tot aan de Nieuwe Tijd (1850-1950) kansrijk geacht.



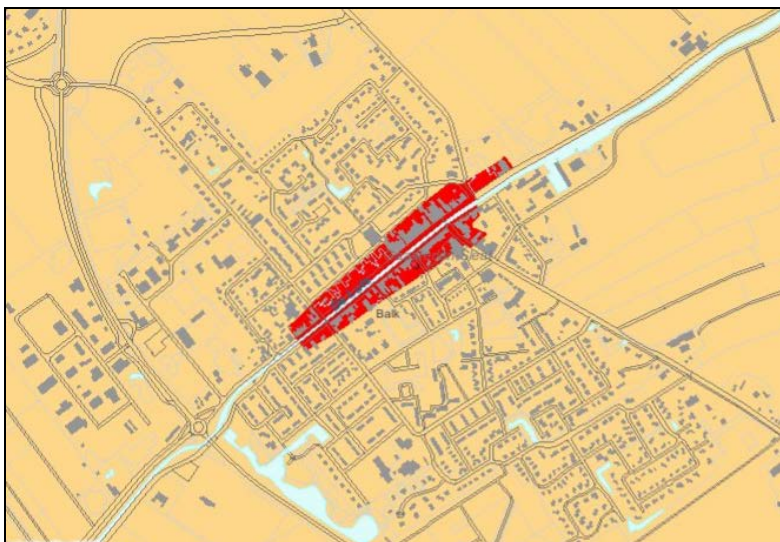
Figuur 9. Begrenzing van het AMK-terrein

Op basis van de FAMKE geldt daarnaast het volgende:

- ten aanzien van de Steentijd - Bronstijd geldt dat het bodemarchief te verstoord is om belangrijke archeologische waarden te bevatten. Bij ingrepen groter dan 5000 m² kan worden volstaan met een archeologische quickscan: een extensief booronderzoek;
- Voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen geldt: streven naar behoud. In bestemmingsplannen dient aan deze gebieden een bestemming 'archeologisch waardevol gebied' toegekend te worden en bodemingrepen groter dan 50 m² laten afhangen van een archeologisch veldonderzoek en de advisering van een archeologisch adviseur. Het gebied waar dient te worden gestreefd naar behoud van archeologische waarden, valt voor een groot deel samen met het hierboven beschreven AMK-terrein.



Figuur 10. FAMKE Steentijd - Bronstijd



Figuur 11. FAMKE IJertijd - Middeleeuwen

Geconcludeerd wordt dat in het voorliggende bestemmingsplan geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt waarvoor archeologisch veldonderzoek aan de orde is. Wel zal op grond van het bovenstaande in het bestemmingsplan een dubbelstemming worden opgenomen om het archeologisch waardevolle gebied te beschermen.

4. 9. Straalpad

In Balk staat een antennemast, vanwaar een straalpad in oostelijke richting loopt. Het straalpad loopt ook over een deel van het plangebied van dit bestemmingsplan. Voor dit straalpad geldt dat de onderliggende bebouwing niet hoger mag zijn dan de in de planregels aangegeven maximale hoogte.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

5. 1. Hoofdkeuzen bestemmingen

Uitwisselbaarheid van functies

In het voorliggende bestemmingsplan is binnen een aantal bestemmingen meerdere functies mogelijk. Daarmee wordt de nodige flexibiliteit gecreëerd. Het gebruik van bestemmingen is afgestemd op de verschillende deelgebieden in het plan. In delen van het plangebied waar een vergaande menging van functies wenselijk is, wordt de 'brede' bestemming 'Centrum' gehanteerd. In delen waar minder functiemenging wenselijk is, wordt een meer specifieke bestemming gehanteerd. In onderstaande tabel staan de belangrijkste bestemmingen vermeld, met de functies die binnen deze bestemming mogelijk worden gemaakt.

bestemming	functies mogelijk	bijzonderheden
Centrum	Detailhandel, dienstverlening en wonen	Alle functies zijn toegestaan in alle bouwlagen.
Detailhandel	Detailhandel	Wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 'Wonen'
Dienstverlening	Dienstverlening	Wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 'Wonen'
Horeca	Horeca	Horeca is van licht naar zwaar verdeeld in 6 categorieën. De lichtste categorie (aanloopgerichte horecabedrijven) zijn overal toegestaan, andere soorten alleen waar dat momenteel aanwezig is.
Maatschappelijk	Maatschappelijke voorzieningen	Verschillende soorten maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan
Wonen	Woonhuizen	Inclusief mogelijkheden voor een kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit, mantelzorg en/of bed&brochje

Tabel 1. Bestemmingen en functie-indeling

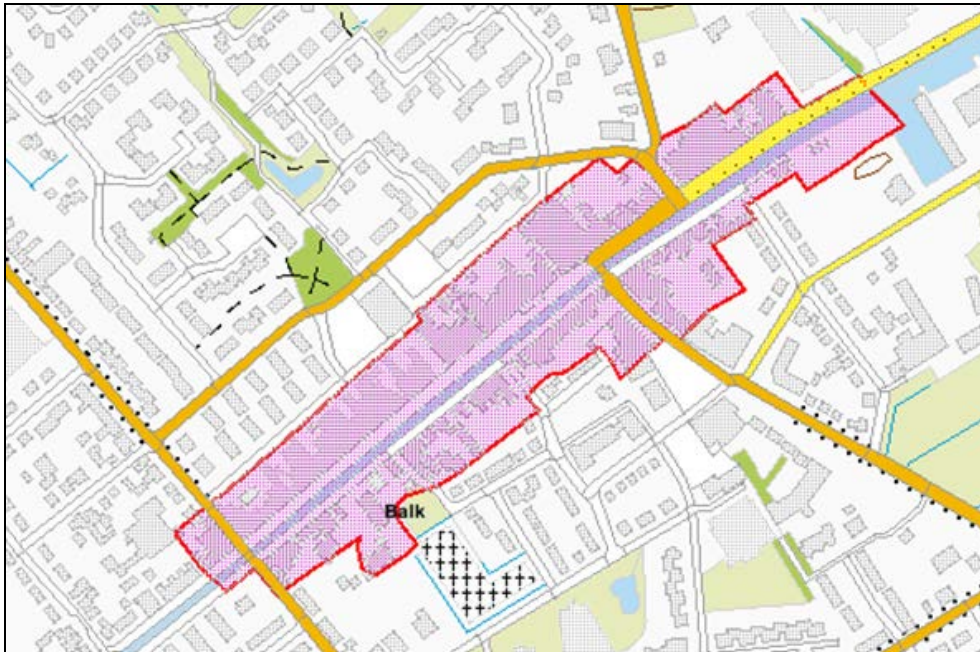
Uitgaan van bestaande rechten

Een algemeen uitgangspunt bij het toekennen van bestemmingen is dat de rechten uit bestaande bestemmingsplannen zo veel mogelijk worden gerespecteerd. Zodoende is op hoofdlijnen gekozen voor bestemmingen die aansluiten bij de vigerende bestemmingsplannen.

5. 2. Het beschermd dorpsgezicht

Op grond van de *Monumentenwet* dienen beschermenswaardige elementen van een beschermd dorpsgezicht te worden vertaald in de regels van een bestem-

mingsplan. De eerder beschreven waarden binnen het beschermd dorpsgezicht van Balk (zie paragraaf 2.2) worden in de planregels beschermd via een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming is van toepassing op alle onderliggende bestemmingen ter plaatse van het beschermd dorpsgezicht. De begrenzing van dit gebied is weergegeven in figuur 13.



Figuur 12. Begrenzing van het beschermd dorpsgezicht

Slechts een klein deel van het plangebied valt buiten het beschermd dorpsgezicht. Het beschermd dorpsgezicht wordt op de volgende manieren in stand gehouden:

- de positie van de bestaande gevels wordt in stand gehouden door het bouwen in de bestaande gevellijn. De gevellijn is aangeduid op de verbeelding;
- over de eerste 15 meter vanaf de gevellijn is het gebruik van een kap verplicht. De dakhelling is minimaal 40 en maximaal 70 graden;
- ter plaatse van de aanduiding gevellijn worden gebouwen altijd voorzien van een topgevel, dan wel een dakschild. Daarmee wordt aangesloten bij de huidige bebouwing;
- de bestaande goot- en bouwhoogten binnen het beschermd dorpsgezicht zijn vastgelegd op de verbeelding.
- individuele panden worden in stand gehouden doordat op grond van de Monumentenwet binnen het beschermd dorpsgezicht een omgevingsvergunningstelsel geldt. Dit betekent dat voor de sloop van gebouwen altijd een vergunning is vereist. Daarnaast vallen verschillende gebouwen onder een monumentenregeling van het rijk of de provincie;
- de groene ruimtes en het bestaande straatprofiel worden in stand gehouden doordat aan deze dubbelbestemming een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken is gekoppeld. Bij werkzaamheden zoals het pleisteren of verven van ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' gebouwde gevels

- en het kappen van bomen, moet daardoor een vergunning worden aangevraagd;
- voor stoepen, stoepalen en tussen de stoepalen aanwezige kettingen en stangen is een beschermende regeling van toepassing. Voor het verwijderen hiervan is een omgevingsvergunning benodigd.

5. 3. Ruimtelijke structuur

Binnen het beschermd dorpsgezicht

In een groot deel van het plangebied is het in stand houden van de huidige ruimtelijke structuur wenselijk. Zodoende is de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding vastgelegd, waarbij de bestaande hoogtes het uitgangspunt vormen. Daarnaast is het gebruik van een kap over de eerste 15 meter vanaf de gevellijn verplicht.

Aan de achterzijde van de hoofdbebouwing wordt ruimte geboden om bijbehorende bouwwerken te realiseren. In de bestemming 'Centrum', achter de Van Swinderenstraat, geldt geen maximale oppervlakte ten aanzien van bijbehorende bouwwerken. Deze bouwwerken worden immers achter een gesloten rij gevels gebouwd, waardoor zij niet kunnen leiden tot een aantasting van het bebouwingsbeeld aan de Van Swinderenstraat.

Buiten het beschermd dorpsgezicht

Buiten het bovengenoemde beschermd gebied is iets meer flexibiliteit toegestaan. Bij woningen die aaneen zijn gebouwd of op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd, wordt een gezamenlijk bouwvlak gehanteerd. De bouwvlakken zijn in de meeste gevallen afgestemd op de huidige bebouwing. Voor de bouw- en goothoogte wordt per cluster van gebouwen de grootste maximale bouwhoogte toegerekend. Aan de achterkant van de woningen wordt ruimte geboden om aan- of uitbouwen te realiseren.

5. 4. Functionele structuur

In hoofdstuk 2 zijn de verschillende functies in het plangebied beschreven. Deze functies zullen op de verbeelding en in de planregels worden vertaald in een bestemming. In deze paragraaf worden de uitgangspunten voor de bestemmingslegging per functie uiteengezet.

Wonen

Ten aanzien van wonen gelden de volgende uitgangspunten:

- percelen met de bestemming 'Wonen' zijn primair bestemd voor de woonfunctie;
- om de levendigheid van het centrumgebied te versterken, zijn in meerdere bestemmingen woonfuncties mogelijk. Ter plaatse van de bestemming 'Centrum' is wonen rechtstreeks toegestaan. De bestemmingen 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Horeca' en 'Maatschappelijk' kunnen onder voorwaarden worden gewijzigd naar 'Wonen';

- in het ontwikkelingsgebied bij het voormalige pakhuis 'De Volharding', zijn mogelijkheden voor beperkte woningbouwontwikkeling opgenomen. Deze mogelijkheden zijn in overeenstemming met hetgeen eerder vergund is.

Voorzieningen

Ten aanzien van de voorzieningen gelden de volgende uitgangspunten:

- de huidige 'winkelstraat' wordt in stand gehouden door de Van Swinderenstraat de bestemming 'Centrum' te geven. Daarbuiten worden geen nieuwe mogelijkheden voor detailhandel gecreëerd. Op deze manier wordt concentratie van detailhandelsfuncties gestimuleerd;
- ter plaatse van de bestemming 'Centrum' kunnen, indien nodig, nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd;
- dienstverlenende instellingen (buiten de bestemming 'Centrum'), horeca en maatschappelijke voorzieningen worden ter plekke bestemd door middel van de bestemmingen 'Dienstverlening', 'Horeca' en 'Maatschappelijk'. Binnen de horecabestemming is overal lichte horeca mogelijk, de andere (zwaardere) vormen van horeca zijn alleen toegestaan binnen de daarvoor toegepaste aanduiding. Binnen de maatschappelijke bestemming zijn verschillende vormen van maatschappelijke functies mogelijk.

Recreatie

Ten aanzien van recreatieve functies gelden de volgende uitgangspunten:

- watersportcentrum De Stipe wordt specifiek bestemd, zodat nieuwe watersportrecreatie niet op andere plaatsen rechtstreeks mogelijk is.

Bedrijven

Ten aanzien van de bedrijfslocatie in het plangebied gelden de volgende uitgangspunten:

- dit bedrijf krijgt een bedrijfsbestemming. Ter plaatse van deze bestemming zijn alleen bedrijven uit een lage milieucategorie (1 en 2) toegestaan. Daarmee wordt milieuhinder voor omliggende woningen voorkomen.

Verkeer

Ten aanzien van verkeer gelden de volgende uitgangspunten:

- straten binnen het plangebied worden voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Binnen deze bestemming kunnen tevens groenvoorzieningen, paden, stoepen en parkeerfuncties worden gerealiseerd, waardoor enige flexibiliteit ontstaat om het wegprofiel aan te passen wanneer dat nodig is.

Water

Ten aanzien van het water (De Luts) gelden de volgende uitgangspunten:

- het water (met kades en oevers) in het plangebied is voorzien van de bestemming 'Water'. Om het recreatieve gebruik van het water mogelijk te maken worden ook mogelijkheden geboden voor aanleggelegenheid.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Op 1 juli 2008 is de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is volgens de nieuwe eisen die hieruit voortvloeien, opgesteld. Het bestemmingsplan is dan ook opgesteld volgens de nieuwe methode 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP 2012).

Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan; deze worden gemotiveerd in de toelichting. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels. Het bestemmingsplan voldoet tevens aan de eisen die worden gesteld vanuit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Flexibiliteit

Het bestemmingsplan bevat twee typen flexibiliteitsbepalingen: regels ter afwijking van het bestemmingsplan en wijzigingsregels. Regels ter afwijking zijn bedoeld voor ondergeschikte aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan. Toestemming voor afwijkingen kan via een (integrale) omgevingsvergunning worden aangevraagd. Regels ter afwijking kunnen in een enkele bestemming worden opgenomen, maar kunnen ook gelden voor meerdere bestemmingen. De laatstgenoemde bevoegdheden zijn gerangschikt onder de algemene afwijkingsregels.

Daarnaast bevat het plan een aantal *wijzigingsbevoegdheden*. Deze geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid een (deel van een) bestemming te wijzigen. In dergelijke situaties wordt het voornemen ter inzage gelegd, zodat belanghebbenden hun zienswijze kunnen geven. In het voorliggende bestemmingsplan is er voornamelijk sprake van algemene wijzigingsregels.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

Bedrijf

Gronden waar bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, zijn onder een bedrijfsbestemming gebracht. Het gaat vaak om activiteiten die enige mate van milieuhinder kunnen veroorzaken.

De bestemming is van toepassing op de bedrijfslocatie. Op deze locatie zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' toegestaan. Hiermee wordt negatieve beïnvloeding van de woonfunctie door bedrijven voorkomen. Voor de bestaande activiteiten op het perceel Pypsterstikke 2 zijn aanduidingen in de bestemmingsplanregeling opgenomen.

De bedrijfsgebouwen en overkappingen bij het bedrijf zijn voorzien van een bouwvlak en een regeling voor de goot- en bouwhoogte. De begrenzing en maatvoering hiervan is afgestemd op de bestaande situatie.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Voor transformatorhuisjes, gasreducerstations en dergelijke wordt de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' gehanteerd. De gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is vastgelegd op de verbeelding.

Centrum

De bestemming 'Centrum' is van toepassing op de Van Swinderenstraat. Binnen de bestemming zijn verschillende functies mogelijk. Dit zijn wonen, detailhandel en dienstverlening. Op het perceel Van Swinderenstraat 8 zijn daarnaast ook recreatieve appartementen, daghoreca en sociaal-culturele voorzieningen mogelijk. Dit is door middel van de aanduiding 'gemengd' geregeld. Op het perceel Van Swinderenstraat 9 is één recreatieappartement mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie'.

De maximale goot- en bouwhoogte is per perceel vastgelegd. Deze hoogte is afgestemd op de bestaande hoogte. Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken bij woningen geldt dat deze altijd aan de achterzijde van de voorgevel worden gebouwd. Gelet op de vrijwel gesloten gevelwand, betekent dit in de praktijk dat deze bouwwerken altijd achter het hoofdgebouw worden gebouwd, waardoor ze vanaf de Van Swinderenstraat niet zichtbaar zijn. Er mogen ten hoogste 50 m² aan bijbehorende bouwwerken gebouwd worden tot ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel. De goot- en bouwhoogten van deze bouwwerken kunnen in ieder geval niet hoger zijn dan respectievelijk 4 en 7 meter, afhankelijk van het soort bouwwerk en de ligging hiervan.

Voor het goed functioneren van de winkels in het centrumgebied is het van belang dat de winkels zicht dienen te presenteren en ook bij wijze van hoofdontsluiting ontsloten dienen te worden op de Van Swinderenstraat. De Van Swinderenstraat wordt immers gezien als het winkel-/ detailhandelsgebied in Balk. In die zin vindt de gemeente het niet wenselijk wanneer aan de achterzijde hoofdwinkeltoegangen komen, uitgezonderd twee bestaande situaties (Steegenga en voormalig Videoland). Een secundaire ontsluiting, zoals een personeelsingang of een toegang voor het laden en lossen is uiteraard wel mogelijk. Om deze reden is er regeling in de bestemming opgenomen waarmee hoofdtoegangen tot winkels (uitgezonderd de genoemde bestaande) alleen aan de Van Swinderenstraat zijn toegestaan.

Detailhandel

Voor detailhandelsfuncties buiten de winkelstraat (Van Swinderenstraat) wordt een specifieke bestemming 'Detailhandel' gebruikt. Per perceel is één bedrijfswoning toegestaan. De gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is vastgelegd op de verbeelding.

Dienstverlening

Voor dienstverlenende bedrijven buiten de winkelstraat geldt de specifieke bestemming 'Dienstverlening'. Het betreft bedrijven of instellingen in de dienstverlenende sfeer, zoals bijvoorbeeld kapsalons, makelaars en banken. Dienstverlenende bedrijven met overwegend een kantoorfunctie zijn daarbij specifiek aangeduid.

Per perceel is één bedrijfswoning toegestaan. Gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is vastgelegd op de verbeelding.

Horeca

Ter plaatse van de bestemming 'Horeca' zijn horecabedrijven toegestaan, waarbij de toegestane soort horeca op de verbeelding is aangegeven door middel van een categorie. Daarbij is de volgende categorisering aangehouden:

- horecabedrijf categorie 1 (aanloopgericht horecabedrijf): een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan met name bezoekers van overige centrumvoorzieningen zoals ijssalons, croissanterieën, en naar de aard daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- horecabedrijf categorie 2 (restaurant): een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden;
- horecabedrijf categorie 3 (logiesbedrijf): een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van logies en waarbij dranken en maaltijden voornamelijk aan logiesgasten worden verstrekt;
- horecabedrijf categorie 4 (cafetaria): een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van kleine etenswaren en niet-alcoholische dranken;
- horecabedrijf categorie 5 (café of bar): een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van dranken;
- horecabedrijf categorie 6 (bar-/dancing of discotheek): een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van dranken en dat tevens gelegenheid biedt tot dansen.

Horeca categorie 1 is binnen deze bestemming te allen tijde toegestaan. De recreatieappartementen bij het horecabedrijf aan de Lytse Side en aan de Gaaikestraat zijn specifiek aangeduid.

Per horecabedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. Gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is vastgelegd op de verbeelding.

Maatschappelijk

Overheidsinstellingen, zorgfuncties, kerken en sociaal-culturele voorzieningen zijn geregeld binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Er kan slechts één bedrijfswoning (of pastorie in geval van een kerk) per (specifieke) aanduiding worden gebouwd. Gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is vastgelegd op de verbeelding.

Recreatie - Watersportcentrum

Aan de rand van het plangebied bevindt zich een aan watersport gerelateerd recreatiebedrijf. Dit bedrijf is geregeld onder de bestemming 'Recreatie - Watersportcentrum'. Binnen de bestemming is botenverhuur, een groepsaccommodatie en daaraan ondergeschikte horeca toegestaan. Gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is vastgelegd op de verbeelding.

Verkeer - Verblijf

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' is van toepassing op woonstraten, paden en parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming mogen ook groenvoorzieningen, bermen en tuinen worden gerealiseerd. Daardoor biedt de bestemming voldoende flexibiliteit om het wegprofiel aan te passen, indien dit in de toekomst noodzakelijk is. Er zijn binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan. Het gebruik van de gronden voor evenementen wordt niet aangemerkt als strijdig gebruik.

Water

Om de waterhuishoudkundige functie van De Luts te waarborgen is deze voorzien van de bestemming 'Water'. In de bestemming is ook aanleggelegenheid geregeld.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn woonhuizen toegestaan, eventueel in combinatie met kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit en of bed & broche. Deze activiteiten worden in een bijlage bij de regels nader beschreven. Op specifiek aangeduide locaties is opslag dan wel detailhandel toegestaan.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken geldt een aantal regels waardoor dergelijke gebouwen ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw en verrommeling van percelen wordt voorkomen. Zo geldt er een maximale oppervlakte van 50 m² aan bijbehorende bouwwerken (exclusief erkers) bij een hoofdgebouw. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel minus de oppervlakte van het hoofdgebouw zelf. De maximale goot- en bouwhoogten van bijbehorende bouwwerken hangen af van het soort (aangebouwd of vrijstaand) en de hoogte van het hoofdgebouw.

Wonen - Woongebouw

Ter plaatse van het ontwikkelingsgebied is de bestemming 'Wonen - Woongebouw' gelegd. Binnen deze bestemming zijn tevens kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit toegestaan. De maximale maatvoering van de hoofdbouwing is op de verbeelding aangegeven. Binnen de bestemming mogen geen naast woongebouwen geen andere bouwwerken worden gerealiseerd. Bergingen en garages moeten dus binnen het woongebouw zelf worden geïntegreerd.

6. 3. Dubbelbestemmingen

Ter plaatse van gronden die mede voor andere doeleinden bestemd worden, is een dubbelbestemming gebruikt.

Leiding - Riool

De aanvullende bestemming 'Leiding - Riool' ligt op de rioolpersleiding die door het oostelijk deel van het plangebied loopt. Aan weerszijden van het hart van deze leiding geldt een zone van 5 meter waarbinnen niet gebouwd mag worden.

Waarde - Archeologie

Ter bescherming van de in het plangebied aanwezige archeologische waarden is op een groot deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing. Als gevolg van deze dubbelbestemming zijn verschillende bouw- en aanlegwerkzaamheden niet zonder vergunning toegestaan. Voorwaarde voor het verkrijgen van een vergunning is dat door middel van onderzoek de archeologische waarden van de gronden voldoende zijn vastgesteld en dat eventueel aanwezige waarden in de bodem kunnen worden behouden dan wel opgegraven.

Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Via de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' worden (bouw)regels aan het beschermd dorpsgezicht toegekend die zijn gericht op het behoud van aanwezige waarden. Er is gekozen voor een dubbelbestemming, zodat deze regeling niet aan elke onderliggende bestemming hoeft te worden toegevoegd. Dat leidt tot een meer eenduidige en beter leesbare regeling. De uitgangspunten voor het beschermd dorpsgezicht zijn beschreven in paragraaf 5.2.

6. 4. Algemene aanduidingsregel

Vrijwaringszone - straalpad

Er is één algemene aanduidingsregel opgenomen voor de vrijwaringszone van het straalpad. Er mogen geen gebouwen worden gerealiseerd hoger dan 18 meter om de werking van de straalverbinding te beschermen.

7. UITVOERBAARHEID

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet tijdens een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaatsvinden met een aantal vaste adviespartners en overheden. Daarnaast is, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor inspraak.

Ten aanzien van alle ingekomen reacties heeft de gemeente een standpunt ingenomen, waarvan de resultaten in het bestemmingsplan zijn verwerkt. In de bijlage zijn de resultaten van de inspraak en het overleg met daarbij de gemeentelijke reactie daarop opgenomen. Hierin is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan is aangepast. Dit ontwerpplan is vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Daarbij had eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Het plan is mede naar aanleiding van de zienswijzen op 26 april 2016 gewijzigd vastgesteld. Bijlage 2 gaat in op de raadsvaststelling en de (ambtshalve) wijzingen die vanuit de vaststelling in dit bestemmingsplan zijn verwerkt.

7. 2. Grondexploitatie

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen bouwplannen in de zin van het Bro mogelijk gemaakt. Zodoende is het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

7. 3. Economische uitvoerbaarheid

In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvan de economische uitvoerbaarheid moet worden aangetoond.

===