



DE FRYSKE MARREN

Raadsbesluit

Vergadering : 26 april 2016
Onderwerp : Bestemmingsplan "Balk-Noord"
Agendapunt : 6
Nummer: : 2016/026

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. In te stemmen met de in de "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Balk-Noord" voorgestelde beantwoording van de ingekomen zienswijzen, en de Nota als zodanig vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Balk-Noord" (als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1940.BPBLK13BALKNOORD-VA01) vast te stellen, met dien verstande dat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd wordt vastgesteld zoals is aangegeven in de integraal van het raadsbesluit deel uitmakende en daaraan toegevoegde "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Balk-Noord";
3. op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening en gelet op het gestelde in paragraaf 7.2 van de Plantoelichting, geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 26 april 2016.

de griffier,



H.A. van Dijk-Beekman

de voorzitter,



F. Veenstra

Bijlage: "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Balk-Noord".



Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 26 april 2016
Commissievergadering	: 13 april 2016
Agendapunt	: 6
Nummer	: 2016/026
Datum voorstel	: 22 maart 2016
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Balk-Noord"
Behandeld door	: A. Overwijk
Telefoon en email	: 9116/ A.Overwijk@defryskemarren.nl
Portefeuillehouder	: F. Veltman
Zaaknummer	: 194020594

Voorstel:

1. Instemmen met de in de "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Balk-Noord" voorgestelde beantwoording van de ingekomen zienswijzen, en de Nota als zodanig vaststellen;
2. het bestemmingsplan "Balk-Noord" (als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1940.BPBLK13BALKNOORD-VA01) vaststellen, met dien verstande dat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd wordt vastgesteld zoals is aangegeven in de integraal van het raadsbesluit deel uitmakende en daaraan toegevoegde "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Balk-Noord";
3. op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening en gelet op het gestelde in paragraaf 7.2 van de Plantoelichting, geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dienen alle bestemmingsplannen eens in de 10 jaar te worden geactualiseerd. De verplichting om bestemmingsplannen te actualiseren wordt aangegrepen om een aantal (deels) verouderde plannen samen te voegen en te voorzien van een eenduidige planologisch juridische regeling. Voor de kern Balk is, gezien de omvang van de kern, gekozen voor drie bestemmingsplannen.

Het voorliggende bestemmingsplan is grofweg van toepassing op het deel van Balk ten noorden van de Luts. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt de nu voor het plangebied geldende beheersverordeningen. Hierin zijn de planologische regelingen van meer dan 15 bestemmingsplannen opgenomen die voor dit deel van Balk zijn opgesteld.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van 18 december 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn drie schriftelijke zienswijzen ingekomen.

In de bij dit voorstel gevoegde "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Balk-Noord" zijn de ingekomen zienswijzen zorgvuldig beoordeeld en van een passende beantwoording voorzien. Daarnaast worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Beoogd resultaat

Voor het plangebied gelden momenteel beheersverordeningen. Deze verordeningen doen echter niet anders dan de bestaande planologische situatie vastleggen en bieden geen enkele ruimte voor ontwikkeling (verandering). Bovendien zijn vele van de onder de beheersverordening opgenomen bestemmingsplannen

(sterk) verouderd, waardoor er vaker procedures gevolgd moeten worden om van het bestemmingsplan af te wijken. Dit brengt voor de burgers en bedrijven hogere kosten met zich mee.

Voor alle partijen is het dan ook wenselijk dat er een actueel plan van kracht is. Het bestemmingsplan "Balk-Noord" voorziet hierin. Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. De ingekomen zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en van een passende reactie voorzien.

De zienswijzen zijn afkomstig van de Provinsje Fryslân, Poelmann van den Broek advocaten te Nijmegen, namens Lidl Nederland, en Nijenhuis & Jansen advocaten te Heerenveen, namens A.W. Boekelman te Balk. In de "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Balk-Noord" worden de zienswijzen beknopt en in voorkomende gevallen puntsgewijs weergegeven. De zienswijzen zijn daarbij vervolgens van een weloverwogen standpunt voorzien.

2. De aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld, vloeien enerzijds voort uit (een deel van) de ingekomen zienswijzen en betreffen anderzijds enkele ambtshalve voorgestelde wijzigingen.

Het gestelde in alle drie de zienswijzen geeft aanleiding om deze (deels) over te nemen.

De naar aanleiding van de zienswijzen voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan staan per behandelde zienswijze in eerdergenoemde zienswijzennota aangegeven.

Daarnaast zijn er nog enkele kleine onvolkomenheden in het ontwerpbestemmingsplan geconstateerd die bij de vaststelling via ambtshalve wijzigingen alsnog kunnen worden rechtgezet. Het gaat hier om met name tekstuele verbeteringen in enkele regels en een geringe aanpassing van de verbeelding.

Ook via een ambtshalve aanpassing wordt in het plangebied voor het voormalige golfbaanterrein (woonuitbreiding Op é Golfbaan) een wijziging in de regeling voorgesteld. De bestemming "Wonen-Wooncentrum" met wijzigingsbevoegdheid naar een "normale" woonbestemming wordt daarbij gehandhaafd, maar om meer flexibiliteit in het plan op te nemen, wordt de wijzigingsbevoegdheid iets ruimer geformuleerd door voor bedoelde locatie ook woongebouwen toe te staan. Alle ambtshalve wijzigingen zijn beschreven in hoofdstuk 4 van de reactienota.

3. Het kostenverhaal is voldoende anderszins verzekerd.

In het kader van de "GreX-wet" dient de raad een exploitatieplan vast te stellen indien er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening i.c. voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Van deze wettelijke verplichting kan worden afgezien als het verhalen van de kosten die verband houden met (de uitvoering van) het bestemmingsplan anderszins is verzekerd.

Dat is hier het geval. Een nadere toelichting treft u aan in paragraaf 7.2 van de Plantoelichting.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt uit het reguliere budget voor bestemmingsplannen.

Communicatie

De bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan vindt via de website www.officielebekendmakingen.nl plaats in het Gemeentebled en de Staatscourant.

Het bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Analoge bestemmingsplannen liggen ter inzage in Joure, Lemmer en Balk.

De wettelijke overlegpartners ontvangen tijdig een per email verstuurd kennisgeving van het besluit tot vaststelling en de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

De bekendmaking van de vaststelling van een bestemmingsplan moet binnen twee weken plaatsvinden. Bij een (i.c.) gewijzigde vaststelling vindt bekendmaking op grond van wettelijke voorschriften in principe niet eerder plaats dan na zes weken ná de vaststelling.

Vervolg en evaluatie

Het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan er beroep tegen het vaststellingsbesluit worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze mogelijkheid staat open voor een belanghebbende die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar heeft gemaakt, alsmede een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij dit niet (tijdig) heeft gedaan. Voorts kan een belanghebbende gedurende de genoemde termijn beroep instellen tegen de door de raad bij vaststelling van het plan aangebrachte wijzigingen.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Ontwerpbestemmingsplan "Balk-Noord";
2. raadsbesluit;
3. nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Balk-Noord;
4. ambtelijk advies en collegebesluit inzake vaststelling bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

de secretaris,
L. Maarleveld

de burgemeester,
F. Veenstra

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Balk-Noord

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan “Balk Noord” is deze Nota zienswijzen opgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan is grofweg van toepassing op het deel van Balk ten noorden van de Luts. Het plangebied wordt aan de zuidzijde grotendeels begrensd door het bestemmingsplan voor het beschermde dorpsgezicht van Balk (‘Balk - Centrum’). De overige plangrenzen zijn afgestemd op het Bestemmingsplan Buitengebied Gaasterlân-Sleat 2004. Het plangebied beslaat daarmee de gronden tot en met het perceel Meerweg 1a (oostzijde), het perceel Houtdyk 1 (westzijde) en de Lorbuorren aan de noordzijde. De bedrijventerreinen Eigen Haard en De Stikke maken deel uit van dit plangebied.

Na de inleiding die we in dit hoofdstuk hebben opgenomen, zullen wij in hoofdstuk 2 van deze nota ingaan op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zullen we de ingekomen zienswijzen behandelen. Tenslotte zullen we in hoofdstuk 4 van deze nota een aantal ambtshalve wijzigingen de revue laten passeren.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Balk Noord

Het ontwerpbestemmingsplan “Balk Noord” met de daarbij behorende stukken heeft in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 18 december 2015 tot en met 28 januari 2016 zes weken voor een ieder ter inzage gelegen (een eerdere tervisielegging is bekendgemaakt, maar op 17-12 gerectificeerd). Van de ter inzagelegging is te voren mededeling gedaan in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen in de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentehuis te Joure. Daarnaast was het plan digitaal te raadplegen via de gemeentelijke website www.defryskemarren.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de boven aangegeven periode –en daarmee tijdig- zijn drie schriftelijke zienswijzen bij de raad van de gemeente ingediend. De zienswijzen zijn in afschrift ook aan de raad en het College van burgemeester en wethouders doorgestuurd.

Indieners zijn Provinsje Fryslân te Leeuwarden, Poelmann Van den Broek advocaten te Nijmegen, namens Lidl Nederland, en Nijenhuis en Jansen advocaten te Heerenveen, namens A.W. Boekelman, Eigen Haard 23 te Balk.

Voor de volledige inhoud van de zienswijzen verwijzen wij korthedshalve naar de zienswijzen zelf die aan deze nota zijn gehecht. Na een beknopte weergave van de zienswijzen geven wij cursief ons standpunt daarover weer. In voorkomende gevallen stellen we daarbij voor om de zienswijze geheel, gedeeltelijk of juist niet over te nemen en het bestemmingsplan aan te passen.

3. Zienswijzen

a. Provinsje Fryslân

De zienswijze van de Provinsje bestaat uit drie onderdelen.

1. Bestemming Wonen-Wooncentrum

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor woningbouw ten behoeve van al dan niet zelfstandige huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals senioren en gehandicapten. De provincie merkt op dat woningbouw in het woonprogramma moet passen als het gaat om zelfstandige wooneenheden. Een reservering in het woonprogramma is niet nodig voor niet-zelfstandige huisvesting van bijzondere doelgroepen. Omdat de gemeente zowel zelfstandige als niet-zelfstandige woningen toestaat binnen de bestemming moet voor alle woningen woonprogramma worden gereserveerd. Voor de locatie is nu een reservering van 12 woningen in het programma opgenomen, terwijl het plan 20 woningen mogelijk maakt. In totaal is voor 8 woningen geen woonprogramma aanwezig. De provincie acht het noodzakelijk dat in de toelichting van het plan alsnog wordt gemotiveerd op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten. Uiteraard kan er ook voor worden gekozen om binnen de bestemming alleen niet-zelfstandige woningen toe te staan.

2. Zelfstandige kantoren

In de gemeente is geen kantorenplan aanwezig en er is tevens geen sprake van een directe concrete behoefte aan kantoren in Balk. Het is waarschijnlijk ook niet de intentie van de gemeente geweest om zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein toe te staan, maar door het toevoegen van een uitgebreide bedrijvenlijst bestaat het gevaar dat zelfstandige kantoren zich toch vestigen op het terrein. De provincie stelt voor in de planregels een gebruiksbepaling op te nemen die het gebruik van gebouwen ten behoeve van zelfstandige kantoren uitsluit.

3. Wijzigingsbevoegdheid naar een woon- of bedrijfsbestemming

In de planregels is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de gronden met de bestemming 'Agrarisch-Cultuurgrond' te wijzigen in een woon- of bedrijfsbestemming. Gezien de recente prognoses voor woningbouw en bedrijventerreinen, die wijzen op een verdere afname van de behoefte, is de provincie van mening dat het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid van cultuurgronden naar een woon- of bedrijfsbestemming op dit moment niet aan de orde is.

Reactie gemeente

Bestemming Wonen-Wooncentrum

Er bestaan geen bezwaren om in de regels van de bestemming Wonen - Wooncentrum vast te leggen dat er alleen niet-zelfstandige woningen gevestigd mogen worden in het wooncentrum. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van de provincie en het door de provincie zelf gedane voorstel (zie voorts ambtshalve aanpassingen).

Zelfstandige kantoren

In beginsel is het niet de bedoeling dat op het bedrijventerrein zelfstandige kantoren worden gevestigd. In de loop der jaren hebben zich er echter wel een paar kantoren gevestigd. In het gemeentelijk handboek is de vestiging van zelfstandige kantoren ook uitgesloten, zodat er geen bezwaren bestaan om aan de zienswijze van de provincie tegemoet te komen. Wel zal daarbij rekening moeten worden gehouden met de bestaande kantoren en wordt voorts voorgesteld zoveel mogelijk aan te sluiten bij de tekst uit het handboek.

Wijzigingsbevoegdheid naar een woon- of bedrijfsbestemming

In de wijzigingsbevoegdheid zijn juist gronden met de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' uitgesloten van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Daarmee is de vrees die de provincie uitspreekt niet reëel in het licht van de wijzigingsbevoegdheid. In overleg met de provincie is bij eerdere plannen evenwel besloten de wijzigingsbevoegdheid te schrappen. De wijzigingsbevoegdheid is ook niet langer opgenomen in het handboek. Binnen de bebouwde kom maakt de wetgever nu een zodanige ruime functiewisseling mogelijk, dat de opname van een wijzigingsbevoegdheid niet veel toegevoegde waarde meer heeft. Ook aan deze zienswijze kan, zij het op een iets andere wijze dan gevraagd, worden tegemoet gekomen.

Voorstel

In de toelichting in Hoofdstuk 6.2. opnemen dat binnen 'Wonen – Wooncentrum' alleen niet zelfstandige woningen gevestigd zullen worden. In de regels in artikel 18, lid 18.1. onder a de woorden 'al dan' schrappen.

In de regels in artikel 6, lid 6.4. wordt het volgende onderdeel j toegevoegd:

- j. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige kantoren, met uitzondering van de bestaande zelfstandige kantoren, en kantoren met een oppervlakte groter dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlak per bedrijf en groter dan 1.200 m² per bedrijf.*

In de regels in artikel 28, lid 28.1. onderdeel a schrappen. De gevolgen hiervoor, voor wat betreft verwijzingen en dergelijke, worden in het artikel verwerkt.

b. Poelmann Van den Broek advocaten te Nijmegen, namens Lidl Nederland

Reclamant stelt dat in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Balk-West' de supermarkt van Lidl was voorzien van een ruim bouwvlak op grond waarvan ontwikkelingsruimte bestond voor de supermarkt en waarbij de parkeervoorzieningen deel uitmaakten van de detailhandelsbestemming. De nieuwe bestemming heeft het bouwvlak strak om de bestaande supermarkt gelegd en het parkeerterrein afzonderlijk bestemd. Daarmee heeft Lidl geen enkele ontwikkelingsmogelijkheid, terwijl de markt hier wel om vraagt. Er wordt jurisprudentie aangehaald op basis waarvan het niet is toegestaan om volledig ongemotiveerd iedere ontwikkelingsruimte aan een bedrijf te onthouden. Voorts is het apart bestemmen van het parkeerterrein planologisch niet noodzakelijk. Lidl denkt een uitbreiding tot de straatzijde en een 10 m aan de parkeerplaatszijde minimaal nodig te zijn om de supermarkt aan te passen aan de huidige eisen. Verzocht wordt daarom het gehele terrein weer voor detailhandel te bestemmen en Lidl de benodigde uitbreidingsruimte te geven, overeenkomstig de wijze waarop dat in 'Balk-West' was geregeld.

Reactie gemeente

*In het bestemmingsplan 'Balk-West' waar reclamant meermalen naar verwijst maakte het perceel onderdeel uit van het bedrijventerrein De Stikke en was voorzien van een bedrijfsbestemming met een ruim bouwvlak. Hierbinnen was overigens **geen** detailhandel mogelijk.*

In 2006 is een distributie planologisch onderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen komst van de Lidl naar Balk. Uit dat onderzoek bleek dat met een Lidl het aantal vierkante meters voor supermarkten in Balk het maximum had bereikt. Er is toen besloten om een maximum toelaatbare oppervlakte te berekenen en die toe te kennen, uitgaande van de betekenis en versterking van Balk als regionale kern en de verwachting dat de gezamenlijke oppervlakte zich met de tijd zelf zou gaan reguleren. Middels een artikel 19 WRO procedure is, na langdurige planvorming voor de vestiging van een discounter supermarkt in Balk, de Lidl in 2006 toegestaan. Na het verkrijgen van een vergunning voor het intern en extern veranderen van het voormalige busstation heeft de Lidl zich in het voormalige busstation gevestigd met een bebouwde oppervlakte van bijna 1300 m².

Op 23 oktober 2014 is een vergunning verleend voor een volledige nieuwbouw van de Lidl. Ten behoeve van die nieuwbouw is nog eens een extra oppervlakte van 700 m² toegekend. Door Lidl is de destijds verleende vergunning uitvoerig ruimtelijk onderbouwd, mede ook voor wat betreft de gewenste omvang van de nieuwbouw. De gemeente heeft om die reden gemeend dat een verdere vergroting op dit moment niet gewenst en aan de orde is en heeft daarom het bouwvlak strak om het nieuwe gebouw gelegd.

Reclamant komt nu in de zienswijze tot een andere interpretatie van het bestemmingsplan 'Balk-West' dan namens reclamant in 2014 in een aan de nieuwbouw ten grondslag liggende ruimtelijke onderbouwing is verwoord. De gemeente leest het bestemmingsplan op een zelfde wijze als eerder in de ruimtelijke onderbouwing is weergegeven.

In het geldende bestemmingsplan 'Balk-West' is weliswaar een ruimer bouwvlak opgenomen en zijn de parkeervoorzieningen binnen de bedrijfsbestemming begrepen, maar functioneel laat de bestemming geen

supermarkt toe. Detailhandel is alleen toegestaan in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of hersteld en mits het goederen van een ambachts- of nijverheidsbedrijf betreffen. Reclamant kan om die reden voor de supermarkt geen rechten claimen uit de geldende bestemming. Lidl is hier in 2006 ook toegelaten na een buitenplanse afwijking op basis van artikel 19 WRO.

Daar komt bij dat het bestemmingsvlak –waar, nogmaals, geen detailhandel in de vorm van een supermarkt mogelijk was- weliswaar een groter bouwvlak kent, maar dat mag op basis van de bouwregels vervolgens maar voor 50% worden bebouwd. Bovendien moeten de parkeervoorzieningen ook binnen de bestemming gerealiseerd worden, zodat het maar de vraag is of er qua bouwruimte meer mogelijk is, dan nu aan Lidl is toegekend. Ten onrechte claimt reclamant derhalve rechten voor uitbreiding van de supermarkt op basis van de geldende bestemming.

De gemeente kan reclamant volgen in de bezwaren die hij heeft tegen de te strakke begrenzing van de bebouwing. Daarmee is iedere ontwikkelingsruimte ontnomen, hetgeen op basis van jurisprudentie niet altijd is geaccepteerd. Omdat de gemeente in 2014, dus zeer recent, heeft meegewerkt aan de nieuwbouw van Lidl en het nog steeds zo is dat in Balk het aantal vierkante meters aan bestaande supermarkt aan de ruime kant is, ziet de gemeente geen aanleiding om volledig aan de wensen van reclamant tegemoet te komen. Reclamant heeft zeer recent een nieuwe supermarkt gebouwd op basis van de verwachte ontwikkeling en trend ten aanzien van supermarkten.

Het gaat de gemeente te ver om nu opnieuw ruime ontwikkelingsruimte toe te kennen om te kunnen voldoen aan aanpassingen aan de huidige eisen. Voorgesteld wordt dan ook om via een binnenplanse afwijking een mogelijkheid in het plan op te nemen om de huidige bebouwing met maximaal 10% uit te breiden. Die afwijkingsbevoegdheid geeft de gemeente de mogelijkheid een afweging te maken over de noodzakelijkheid van de ontwikkeling en de inpasbaarheid in de omgeving. Als beperkende voorwaarde wordt voorgesteld om de vergroting van maximaal 10% niet toe te staan ten gunste van een uitbreiding van de verkoopvloeroppervlakte. De ruimte kan daarmee alleen worden gebruikt voor vergroting van ondersteunende functies, als opslagruimtes en dergelijke.

Voorts ziet de gemeente geen bezwaar om het bij de supermarkt behorende parkeerterrein onder de detailhandelsbestemming te brengen. Het is geen openbaar parkeerterrein, dus is een relatie met de detailhandelsbestemming meer voor de hand liggend.

Voorstel

In de regels wordt binnen de bestemming 'Detailhandel' de volgende binnenplanse afwijking toegevoegd. Deze afwijking geldt daarmee ook voor de andere detailhandelsvestigingen, die op een zelfde wijze zijn bestemd.

8.3. Afwijking van de bouwregels

8.3.1. Bouwen buiten het bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.2.1. onder a in die zin dat gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. de oppervlakte van de gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt;
- b. de afwijking niet wordt toegepast ten behoeve van vergroting van de verkoopvloeroppervlakte van de supermarkt;
- c. de vergroting van de oppervlakte bedrijfstechnisch noodzakelijk is;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Het geldende lid 8.3 "Specifieke gebruiksregels" wordt hierbij vernummerd tot lid 8.4.

Op de verbeelding wordt de bestemming van het bij de supermarkt behorende parkeerterrein met de bestemming 'Verkeer – Parkeerterrein' gewijzigd in de bestemming 'Detailhandel'.

*De toelichting in paragraaf 6.2 onder **Verkeer-Parkeerterrein** wordt hierop eveneens aangepast.*

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

c. Nijenhuis en Jansen advocaten te Heerenveen, namens A.W. Boekelman

Reclamant beschrijft de planologische situatie voor het perceel waarop de zienswijze betrekking heeft. Vervolgens blijkt uit de beschrijving van de feitelijke situatie dat de planologische situatie in het ontwerpbestemmingsplan Balk-Noord daarmee niet volledig strookt. Ten eerste betreft dat het feit dat de aanduiding 'bedrijfswoning' niet geheel op de juiste plek is gelegd. Een gedeelte van de bestaande bedrijfswoning valt namelijk buiten de aanduiding. Verzocht wordt om dit te corrigeren. In de tweede plaats kloppen de maatvoeringseisen voor de bedrijfswoning niet. Gevraagd wordt deze te schrappen, omdat de bedrijfswoning inpandig is gebouwd en dus geen eigen maatvoeringseisen nodig zijn. Tot slot stelt reclamant dat het voorheen geldende bestemmingsplan één bedrijfswoning per bedrijf toestaat. Ter plaatse is een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd waarin meerdere bedrijven zijn gevestigd. Volgens reclamant zou dan bij al die bedrijven ook een bedrijfswoning zijn toegelaten. In Balk-Noord zijn bedrijfswoningen alleen ter plaatse van een aanduiding toegelaten. Daarmee zijn de planologische mogelijkheden beperkt, wat de verhuurbaarheid van de bedrijfsruimte benadeelt. In ruimtelijke en planologische zin stelt reclamant dat er geen bezwaren bestaan tegen de aanwezigheid van meerdere bedrijfswoningen in het bedrijfsgebouw. Reclamant verzoekt derhalve de aanduiding 'bedrijfswoning' over het hele bedrijfsgebouw te leggen en te regelen dat per bedrijf één bedrijfswoning is toegelaten.

Reactie gemeente

De gemeente kan zich vinden in de eerste twee onderdelen van de zienswijze. De aanduiding voor de bedrijfswoning zal in overeenstemming worden gebracht met de situatie zoals deze is aangegeven in de op 9 januari 2003 verleende bouwvergunning voor het "veranderen van een bedrijfspand t.o.v. een eerder verleende bouwvergunning".

Daarnaast zullen de specifieke maatvoeringseisen voor de bedrijfswoning komen te vervallen, omdat deze gelijk kunnen zijn aan die voor het bedrijfsgebouw, nu de bedrijfswoning inpandig is gebouwd.

De zienswijze gericht tegen de geldende planologische situatie deelt de gemeente niet. De planologische mogelijkheden voor de vestiging van bedrijfswoningen wordt met het voorliggende bestemmingsplan niet beperkt ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Balk – Eigen Haard 1991 zijn (waren) bedrijfswoningen niet bij recht toegelaten. Pas na vrijstelling en onder voorwaarden konden bedrijfswoningen worden toegestaan. In de jaren daarna bleek de aanwezigheid van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein niet langer wenselijk. In de Partiële herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Balk Eigen Haard 1999 is de vrijstellingsmogelijkheid dan ook geschrapt. Alleen de twee, op dat moment bestaande bedrijfswoningen zijn op de plankaart aangeduid en van een regeling voorzien. Al sinds 1999 bestaat er dus planologisch geen mogelijkheid meer om op het bedrijventerrein bedrijfswoningen toe te laten. Dit planologisch beleid is in het nieuwe bestemmingsplan Balk – Noord gecontinueerd. De twee bestaande bedrijfswoningen zijn opnieuw aangeduid en nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegelaten. Van een planologische verslechtering is derhalve geen sprake. Bovendien blijft de gemeente van mening dat de aanwezigheid van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein tot ongewenste situaties kan leiden, om reden waarvan de gemeente wenst het bestaande beleid voort te zetten. De zienswijze geeft geen aanleiding om dit beleid alsnog te wijzigen.

Voorstel

Op de verbeelding wordt het aanduidingsvlak voor de bedrijfswoning conform onderstaand kaartje aangepast en worden de specifieke maatvoeringseisen voor de bedrijfswoning geschrapt.



Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

Op 'e golfbaan

Het inbreidingsgebied Op 'e Golfbaan is nog niet volledig ingericht. Op de plek waar in het voorheen geldende bestemmingsplan woongebouwen gebouwd konden worden, is al enige tijd onzekerheid over de daadwerkelijke invulling. Meerdere ontwikkelaars hebben verschillende plannen ingebracht. Tijdens de fase van voorontwerp naar ontwerp ontwikkelden de plannen zich in de richting van een wooncentrum voor bewoning onder begeleiding. In reactie op de zienswijze van de provincie –zie elders in deze Nota- is voorgesteld om hier niet-zelfstandige woonruimte van te maken. De bestemming bevat daarnaast al een wijzigingsbevoegdheid om de(ze) bestemming deels of geheel te wijzigen in de 'normale' woonbestemming, zodat er mogelijk ook enkele 'gewone' woonhuizen gebouwd kunnen worden.

Inmiddels zijn de plannen voor deze inrichting weer onzeker geworden. Vandaar dat de wens nu geopperd is om ten behoeve van de ontwikkeling van de gronden iets meer flexibiliteit in het plan op te nemen. De bestemming 'Wonen – Wooncentrum' blijft daarbij gehandhaafd, omdat die bestemming als zodanig met het ontwerp ter visie heeft gelegen en daartegen ook geen verdere bezwaren meer worden verwacht. Mocht het niet tot de bouw van een wooncentrum komen dan wordt ten behoeve van een andere invulling voorgesteld om genoemde wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming nog iets ruimer te formuleren, zodanig dat niet alleen gewone woonhuizen gebouwd kunnen worden, maar ook woongebouwen. De wijzigingsbevoegdheid komt dan als volgt te luiden:

18.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen - Wooncentrum' (met de daarin opgenomen bouwvlakken, bouwaanduidingen en

maatvoeringseisen) deels of geheel wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en/of 'Wonen – Woongebouw', al dan niet in combinatie met zorgvoorzieningen, mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de bestemming 'Wonen' en/of 'Wonen – Woongebouw' van overeenkomstige toepassing zijn, waarin ook een combinatie van wonen met zorg mogelijk is;
2. eventueel aangepaste bouwvlakken, bouwaanduidingen en maatvoeringseisen op de verbeelding worden aangebracht;
3. er ten hoogste 20 niet-zelfstandige woningen of ten hoogste 12 zelfstandige woningen worden gerealiseerd;
4. de wijziging past binnen het geldende Woonplan.

Gebruiksregel inpandige bedrijfswoningen op bedrijventerrein

In de bestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 6) is in de specifieke gebruiksregels (6.4 sub f) opgenomen dat bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen niet voor bewoning gebruikt mogen worden. Er zijn echter twee inpandige bedrijfswoningen aanwezig en in de bouwregels wordt niet gesproken over bijgebouwen maar over bijbehorende bouwwerken. Vandaar dat de regel als volgt wordt gewijzigd:

het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, tenzij sprake is van een inpandige bedrijfswoning in een bedrijfsgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

Bijbehorende bouwwerken binnen bestemming Bedrijventerrein

In de bouwregels zijn bouwregels opgenomen voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen. Deze bijbehorende bouwwerken zijn evenwel niet genoemd in de bestemmingsomschrijving. In artikel 6, lid 6.1. onder 7 wordt na 'een bedrijfswoning' toegevoegd: 'met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken'.

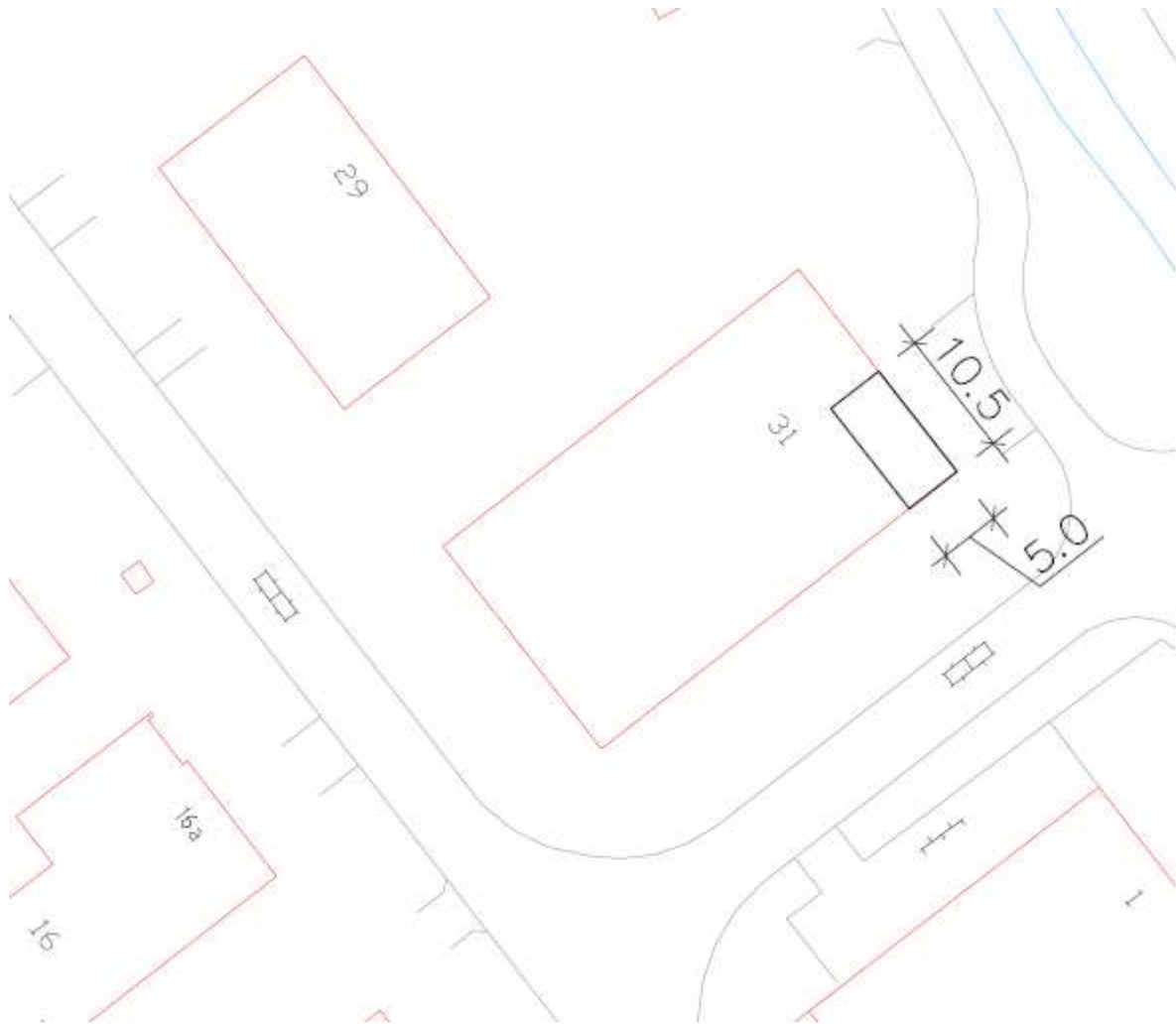
Specifieke maatvoeringseisen (verbeelding)

Op het bedrijventerrein Eigen Haard is naast de bedrijfswoning aan de Eigen Haard 23 nóg een (inpandige) bedrijfswoning aanwezig c.q. als zodanig aangeduid.

Nu voor de bedrijfswoning aan de Eigen Haard 23 de specifieke maatvoeringseisen worden geschrapt van de verbeelding, vloeit uit deze reactie op een zienswijze elders voort, dat de voorgeschreven maatvoering voor de bedrijfswoning ook voor het pand aan de Eigen Haard 31 komt te vervallen.

Aanduiding Eigen Haard 31

Abusievelijk is voor het pand aan de Eigen Haard 31 de aanduiding voor de bedrijfswoning over het gehele bedrijfsgebouw gelegd. Dit komt niet overeen met de bestaande (vergunde) situatie. Net als bij de situatie aan de Eigen Haard 23 –zie onze reactie op de zienswijze die ziet op de bedrijfswoning op dit perceel- wordt de aanduiding voor een bedrijfswoning op de verbeelding in overeenstemming gebracht met de situatie zoals deze is vergund. Dat is op onderstaand kaartje aangegeven.

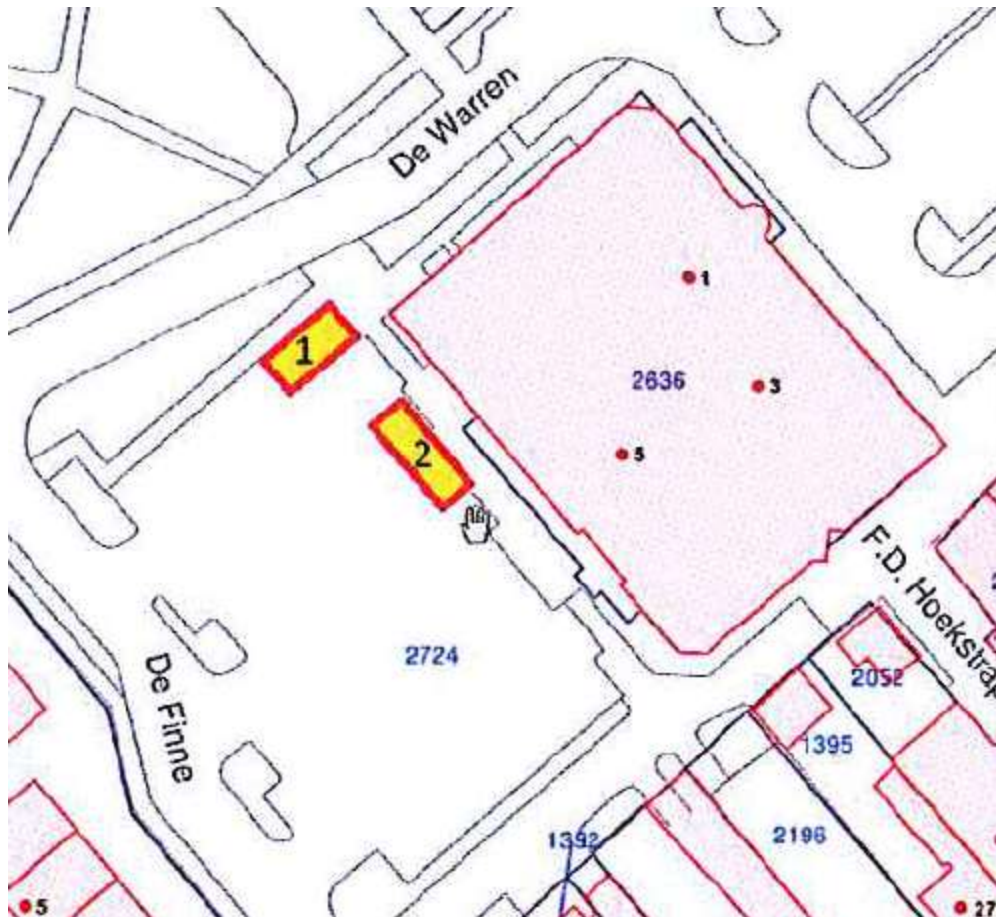


Gebruiksregels bestemming Bedrijf en Recreatie

In de bestemming 'Bedrijf' (artikel 4) en 'Recreatie' (artikel 11) is in de gebruiksregels (4.4. en 11.4.) sprake van bijgebouwen. Dit moet bijbehorende bouwwerken zijn. In lid 4.4. onder b en 11.4 onder a wordt het woord 'bijgebouwen' vervangen door '*bijbehorende bouwwerken*'.

Standplaatsen parkeerterrein nabij Poiesz-supermarkt

Voor het parkeerterrein tussen de Finne en de Poiesz-supermarkt zijn twee standplaatsen aangewezen. In het voorontwerp van dit bestemmingsplan zijn beide op onderstaand kaartje aangegeven standplaatsen abusievelijk niet meegenomen.



Voorgesteld wordt de standplaatsen alsnog in te bestemmen door het plan als volgt te wijzigen:

Verbeelding

- voor beide locaties wordt een aanduidingsvlak "specifieke vorm van detailhandel-standplaats" aangebracht en wordt de aanduiding in het renvooi opgenomen;

Regels

- in artikel 14 "Verkeer-Parkeerterrein" wordt een nieuw lid 14.1 sub e toegevoegd: "een standplaats, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-standplaats'";

Toelichting

- in paragraaf 6.2 **Bestemmingen** onder **Verkeer-Parkeerterrein** wordt vermeld, dat bij het parkeerterrein ten westen van de Poeisz-supermarkt standplaatsen mogelijk zijn en dat hiervoor een aanduiding is opgenomen die is afgestemd op de bestaande situatie.

=====

Bijlagen: * ingekomen zienswijzen a, b en c.