

GEMEENTE DE FRYSKE MARREN

BESTEMMINGSPLAN  
BALK - NOORD



**Rho**  
—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



**Bestemmingsplan Balk - Noord**

**Code 101802 / 26-04-16**



**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	1
1. 2. Begrenzing plangebied	1
1. 3. Vigerende plannen	2
1. 4. Leeswijzer	3
<b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>4</b>
2. 1. Historie en ruimtelijke karakteristiek	4
2. 2. Functionele structuur	5
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>8</b>
3. 1. Rijksbeleid	8
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>11</b>
4. 1. Bedrijven en milieuzonering	11
4. 2. Wegverkeerslawaaï	12
4. 3. Luchtkwaliteit	12
4. 4. Externe veiligheid	13
4. 5. Bodemkwaliteit	14
4. 6. Waterparagraaf	14
4. 7. Ecologie	16
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	17
4. 9. Kabels, leidingen en straalpad	20
<b>5. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>21</b>
5. 1. Algemene uitgangspunten	21
5. 2. Ruimtelijke structuur	21
5. 3. Functionele structuur	21
<b>6. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>24</b>
6. 1. Juridisch systeem	24
6. 2. Bestemmingen	24
6. 3. Dubbelbestemmingen en vrijwaringszones	29
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>30</b>
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	30

<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Advies Externe Veiligheid</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Reactienota overleg en inspraak</b>
<b><u>Bijlage 3</u></b>	<b>Raadsstukken vaststelling</b>

## 1. INLEIDING

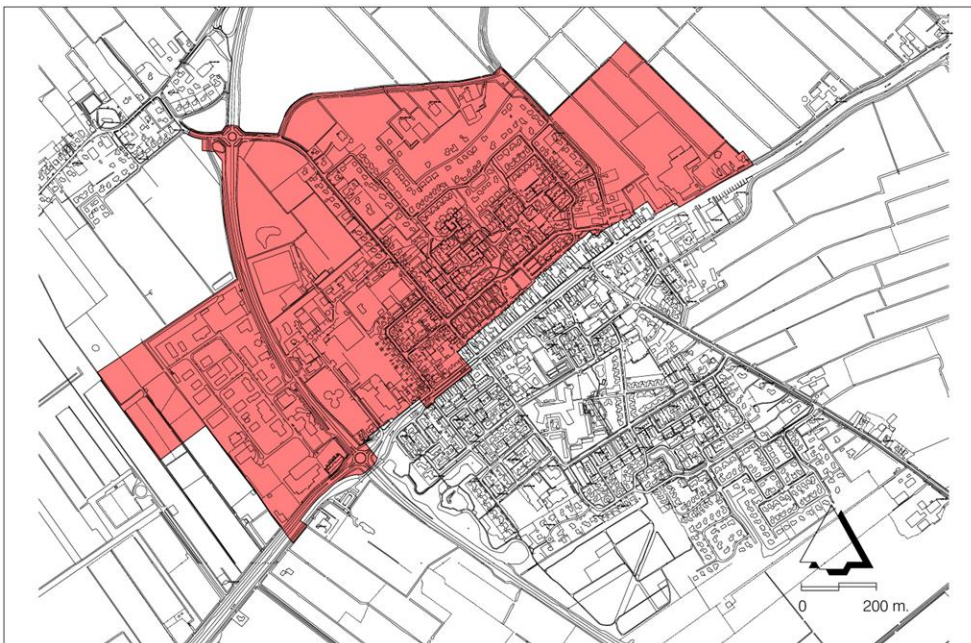
### 1. 1. Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

Op grond van de *Wet ruimtelijke ordening* dienen alle bestemmingsplannen eens in de 10 jaar te worden geactualiseerd. Daarnaast geldt de verplichting om bestemmingsplannen digitaal te ontsluiten en bestemmingen vorm te geven overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Zodoende is gestart met het opstellen van integrale herzieningen van de bestemmingsplannen die op dit moment gelden.

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 meerdere bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan is grofweg van toepassing op het deel van Balk ten noorden van de Luts. In paragraaf 1.3 is aangegeven welke bestemmingsplannen worden herzien door het voorliggende bestemmingsplan.

### 1. 2. Begrenzing plangebied

Het plangebied Balk - Noord waar het voorliggende bestemmingsplan betrekking op heeft, is weergegeven in onderstaande figuur 1.



*Figuur 1. Ligging van het plangebied*

Het plangebied wordt aan de zuidzijde voor een deel begrensd door het bestemmingsplan voor het beschermde dorpsgezicht van Balk ('Balk - Centrum'). De ove-

rige plangrenzen zijn afgestemd op het *Bestemmingsplan Buitengebied Gaasterlân-Sleat 2004* en *Bestemmingsplan Balk - Zuid (2006)*.

Het plangebied omvat een tamelijk omvangrijk gebied dat deels de woonfunctie herbergt en deels bedrijfsfuncties. Daarnaast zijn in het gebied in mindere mate andere functies aanwezig, zoals maatschappelijke en commerciële voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de recreatie en enkele agrarische percelen.

### 1. 3. Vigerende plannen

Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt de beheersverordening *Balk en het IJsselmeer* en de beheersverordening *Balk, Bantega, Echtenerbrug-Delfstrahuizen, Harich, Lemmer en Oudemirdum*. In deze beheersverordeningen zijn de planologische regelingen van de volgende bestemmingsplannen al dan niet gedeeltelijk opgenomen:

- 'Kern Balk' (1966);
- Bestemmingsplan Welgelegen (1978);
- Correctieve Herziening bestemmingsplan Welgelegen (1979);
- Balk - Kom (1991);
- Balk-Welgelegen - Winkelcentrum (1979);
- Uitwerkingsplan art. 11b Welgelegen (1979);
- Partiële herziening Balk-Welgelegen / voormalige landbouwschool (1980);
- Balk Welgelegen 2 (2003);
- Balk Welgelegen 1995 (1997);
- Balk-West (1980);
- Bedrijventerrein Balk Eigen Haard (1991);
- Partiële herziening van het bestemmingsplan bedrijventerrein Balk Eigen Haard (2000);
- Uitbreiding Bedrijventerrein Balk – Eigen Haard (1999);
- Partiële herziening bestemmingsplan kern Balk (1993);
- Balk Tsjamkedykje (*Ullepanne*) (2002);
- Bedrijventerrein Balk - Eigen Haard II (2004);
- Bestemmingsplan Balk - Tjalke de Boerstrjitte 22 (2010).

In de beheersverordeningen zijn ook de verleende vrijstellingen en ontheffingen op de voorgenoemde bestemmingsplannen verwerkt. In dit nieuwe bestemmingsplan is ook het recente bestemmingsplan *Balk - Op 'e Golfbaan 2011* overgenomen. Dit betreft een nieuwbouwlocatie die inmiddels gedeeltelijk is ingevuld met woningen.

Het onderliggende bestemmingsplan voorziet voornamelijk in het actualiseren van functies en activiteiten die al eerder planologisch waren geregeld. In het bestemmingsplan is sprake van één volledig nieuwe ontwikkeling: het mogelijk maken van een bouwperceel ten behoeve van de bouw van één woning tussen de percelen Wilhelminastraat 57 en 59. Verder biedt het bestemmingsplan ruimte aan het vervangen van de bestaande bebouwing door nieuwe bebouwing en zijn



er binnen sommige bestemmingen ook andere functies mogelijk dan nu aanwezig zijn.

#### **1. 4. Leeswijzer**

Het voorliggend bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

- Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie. Naast de historie wordt daarbij ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied;
- In hoofdstuk 3 wordt het algemene beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente aangegeven;
- Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- Hoofdstuk 5 gaat daarna in op de uitgangspunten voor de bestemmingslegging;
- Hoofdstuk 6 beschrijft het resultaat van de vertaling van de voorgaande hoofdstukken naar de planregels;
- Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

## 2. HUIDIGE SITUATIE

### 2. 1. Historie en ruimtelijke karakteristiek

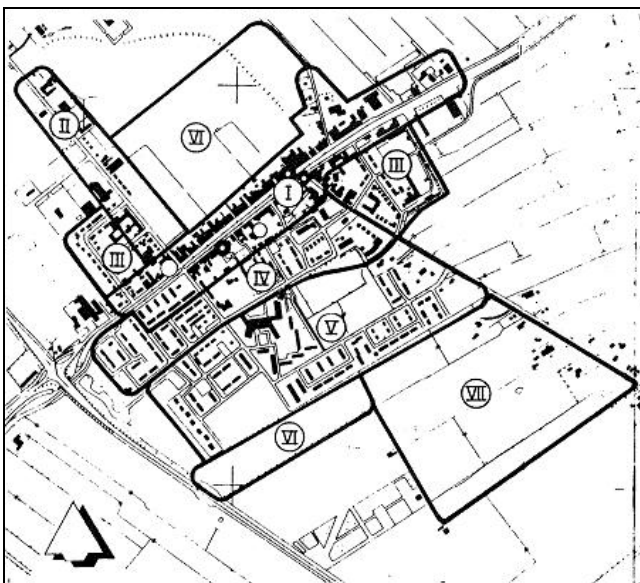
Balk heeft zijn ontstaan te danken aan het verkeer zoals dat in vroeger tijden (de 13e eeuw) plaatsvond tussen Wijckel en Harich. De Luts vormde toentertijd als natuurlijke afwatering voor de hoger gelegen Gaasterlandse gronden naar het Sleattemer Mar, de afscheiding tussen deze beide dorpen. De Luts was in het begin een nogal onbeduidende natuurlijke waterloop. Met het toenemen van de handelsactiviteiten echter, werd de Luts meer en meer gebruikt ten behoeve van het vervoer over water. De Luts in zijn huidige vorm is ontstaan tussen 1820 en 1830.

De huizen in Balk werden in eerste aanzet langs de Luts en langs de uitvalswegen in de richting van de dorpen Harich en Wijckel gebouwd. De bebouwing, zoals die aan het begin van de 18e eeuw langs de Luts bestond, strekte zich uit over een lengte die bijna gelijk is aan die in de huidige situatie.

In de richting van Harich liepen twee verbindingswegen: de Oostersteeke en de Westersteeke. Vermoedelijk was de Oostersteeke de oudste van de twee. Zowel langs deze verbindingswegen met Harich als langs de weg richting Wijckel ontwikkelde zich lintbebouwing.

Het meest oorspronkelijke gedeelte van Balk, het bebouwingslint langs de Luts, is nog goed herkenbaar. Dit is voor een deel terug te vinden in de aanwezige functiemenging in dit deel van het plangebied.

In eerste instantie werden van hieruit de "oksels" opgevuld, welke worden gevormd door de bebouwing langs de Luts en de bebouwing langs de uitvalswegen, zie figuur 2. Langs deze wegen is dan ook nog de oudere, karakteristieke en qua bouwvorm waardevolle bebouwing aanwezig, veelal gelegen op ruimere erven.



Figuur 2. Ontwikkelingsfasen Balk

De uitbreidingen van Balk van na 1950 vertonen een meer planmatig en groot-schaliger opzet. Tot 1960 zijn dit de uitbreidingen direct aansluitend aan de Luts en vanaf 1970 is meer in noordwestelijke en zuidoostelijke richting uitgebreid.

In het plangebied Balk - Noord is de woonfunctie met name gesitueerd in het oostelijk deel, met uitzondering van een aantal bedrijven langs de Luts. Aan de westzijde is veel bedrijvigheid gelegen, onder andere op bedrijventerrein Eigen Haard en de Stikke. Dit geldt ook voor de oostzijde van het dorp in het gebied bij de Meerweg en de Pypsterstikke. Tevens zijn ten oosten van de Suderseewei en ten westen van de Wilhelminastraat sportvoorzieningen gelegen. In de afgelopen jaren is een aantal inbreidingsplannen gerealiseerd, zoals het winkelpand ter plaatse van het voormalige busstation, een appartementgebouw aan de Gaaikemastraat en de realisatie van nieuwe woningen op de voormalige golfbaan.

## 2. 2. Functionele structuur

### Bevolking en wonen

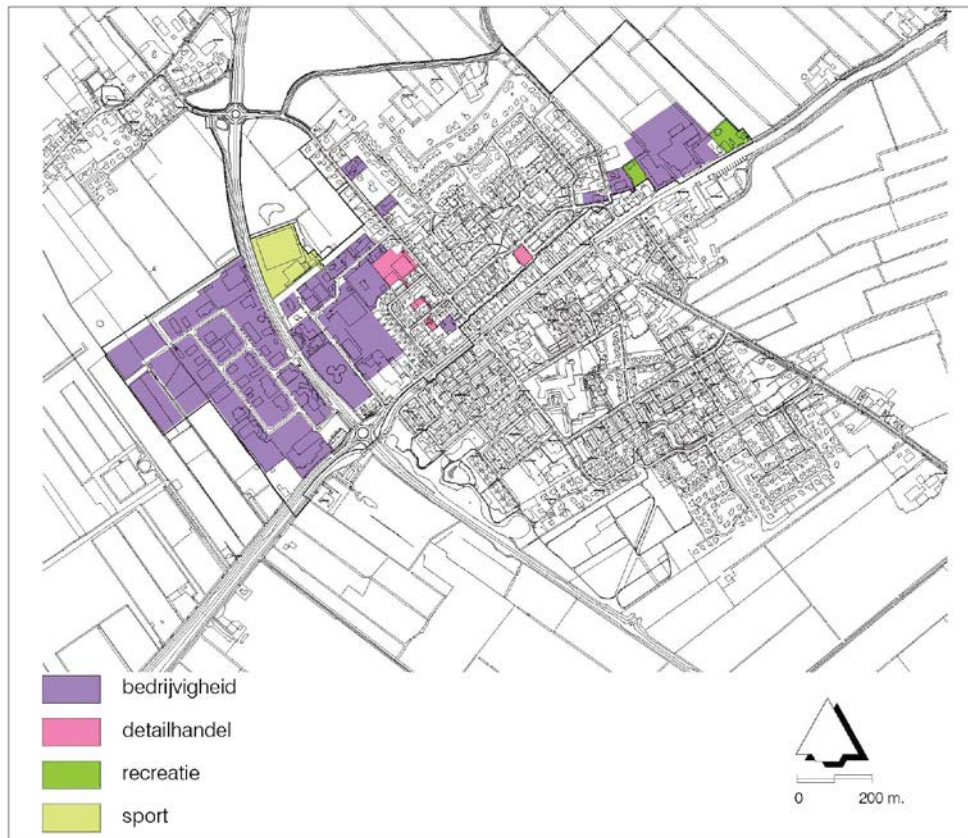
Als hoofdplaats van de voormalige gemeente Gaasterlân-Sleat en mede als gevolg van zijn ligging en goede ontsluiting, heeft Balk in de afgelopen jaren een stijgend inwoneraantal gekend. Het aantal inwoners in Balk is sneller gegroeid dan de groei van de voormalige gemeente Gaasterlân-Sleat en de provincie Fryslân; Vanaf 2000 tot 2012 is het inwoneraantal gegroeid van 3.546 tot 3.790. De gemiddelde woningbezetting in Balk is de laatste jaren gelijk gebleven (bron: CBS Statline). De woningbouw in het plangebied bestaat in de oudere wijken van het plangebied hoofdzakelijk uit geschakelde woningen, gebouwd in één of twee lagen met kap, en vrijstaande woningen in de meer recentere woonbuurten.

De oudere karakteristieke bebouwing van Balk Noord vinden we met name langs de Luts en aan de rand van Balk. Hier komt een aantal waardevolle beeldbepalende panden voor dat in aanmerking komt voor de aanduiding "karakteristiek" (op basis van het rapport "Behoudenswaardige panden" van de sector Ontwikkeling en Beheer van januari 1994). Voor het plangebied zijn dit het pand aan de Gaaikemastraat 43 en het pand Tsjamkedykje 1. Tevens staat aan de noordkant van het plangebied een drietal karakteristieke boerderijen aan de Lorbuorren, waarvan de Lorbuorren 3 een Rijksmonument betreft.

### Bedrijvigheid

Vanuit de historisch gegroeide situatie wordt in Balk nog een zekere mate van menging van wonen, werken en voorzieningen aangetroffen. Dit ondanks het feit dat ook aan Balk het proces van scheiding van functies niet voorbij is gegaan. Ook Balk heeft zijn bedrijventerreinen en woonbuurten. Het bedrijventerrein 'Eigen Haard', gelegen aan de westkant van de Suderseewei, biedt onder andere ruimte aan bedrijvigheid die niet (meer) tussen de woonbebouwing past (zie figuur 3). Dit geldt ook voor het bedrijventerrein 'de Stikke' aan de oostkant van de Suderseewei en de bedrijven aan de oostkant van het dorp in het gebied bij de Meerweg en de Pypsterstikke. In dit laatste gebied, en op enkele andere plaatsen verspreid in het plangebied hebben zich de bedrijven zodanig ontwikkeld dat de relatie met

de omliggende woonfuncties een aandachtspunt is. In deze situaties is gekozen voor een 'strakke' regeling van de bedrijvigheid zodat eventuele overlast niet kan toenemen.



Figuur 3. Spreiding van voorzieningen en bedrijvigheid in Balk - Noord

### Voorzieningen

Bij de aanwezige voorzieningen in Balk - Noord kan onderscheid worden gemaakt tussen de commerciële en de niet-commerciële voorzieningen. Deze laatste worden in het algemeen ook wel de maatschappelijke voorzieningen genoemd. In Balk komen deze voorzieningen met name voor buiten het plangebied in het beschermd dorpsgezicht en in het deel ten zuiden van de Luts. In het plangebied zijn slechts enkele maatschappelijke voorzieningen aanwezig en een aantal sportverenigingen.

De commerciële voorzieningen liggen ook voornamelijk buiten het plangebied. Wel is er een aantal detailhandelsfuncties aan het F.D. Hoekstraplein gevestigd, waaronder een supermarkt en een aantal kleinschalige winkels. Tevens is er aan de Bloemstraat detailhandel gevestigd en bevindt zich aan de Wilhelminastraat een supermarkt.

Op de bedrijventerreinen en op de overige locaties waar zich (reguliere) bedrijven bevinden, zijn ook andersoortige functies aanwezig zoals perifere detailhandel en een groepsaccommodatie.

Tenslotte zijn in de woongebieden ook de zogeheten kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten als ook bed & brochje mogelijk. Deze soorten bedrijvigheid zijn ondergeschikt aan de woonfunctie.

### **Groen en water**

De Luts vormt een belangrijk structureel element in Balk. Langs dit water is het dorp ontstaan en heeft het zijn huidige vorm en structuur gekregen. Door de ligging van de Luts is er in Balk een belangrijk open lijnelement gelegen. In figuur 4 is een overzicht opgenomen van de belangrijkste groen- en waterstructuren in Balk - Noord.

Loodrecht op 'De Warren', ter hoogte van het winkelcentrum, loopt een fietspad door het achterliggende woongebied. Dit fietspad is omgeven door groen- en watervoorzieningen. Verder zijn er verspreid over het plangebied plantsoenen en andere groenvoorzieningen aanwezig, zoals veldjes en structureel afschermdende beplantingsstroken.



*Figuur 4. Groen en water*

### **Ontsluiting**

De verkeersstructuur in het plangebied wordt met name bepaald door de bovenregionale weg, de Suderseewei. Op deze weg sluit de Wilhelminastraat aan, die daardoor een van de belangrijke in- en uitvalswegen van Balk is geworden. Met alleen de Wilhelminastraat als in- en uitvalsweg aan de noord- en westzijde van het dorp, maakt het verkeer voor een deel gebruik van routes door woongebieden. De nieuwe verbindingsweg ten zuiden van Balk voorziet het dorp ook aan de westzijde in ontsluiting.

### 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.

##### *Kernenbeleid*

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;
- 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.

Het plangebied bevat geen ontwikkelingen die strijdig zijn met het provinciale beleid ten aanzien van regionale kernen.

#### **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 die nog niet eerder planologisch zijn geregeld. De bestemmingsplanregeling is afgestemd op de Verordening Romte Fryslân 2014.

#### **Conclusie provinciaal beleid**

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciale beleid.

### **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 bestem-

mingsplan 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 plangebied uit verschillende welstandsgebieden, waarvoor gebiedsgerichte criteria gelden. Voor de lintbebouwing in het plangebied zijn deze strenger dan voor de bedrijventerreinen en de woonwijken. Het welstandsbeleid vormt een toetsingskader bij concrete vergunningsaanvragen en heeft daarmee een aanvullende werking op het bestemmingsplan.

### **Conclusie gemeentelijk beleid**

Uit het gemeentelijk beleid vloeien geen concrete uitgangspunten voor het bestemmingsplan voort.



## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

### 4. 1. 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 een afstand waarbij onaanvaardbare hinder van bedrijfsactiviteiten voor gevoelige functies kan worden uitgesloten en een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Aan de lichtste categorieën (categorie 1 en 2) is in de VNG-lijst een richtlijnafstand van respectievelijk minimaal 10 en 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk gekoppeld. Bedrijfstypen die tot deze categorieën behoren, kunnen over het algemeen naast de woonfunctie voorkomen.

#### **Conclusie en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

##### *Bedrijventerrein Eigen Haard en de Stikke*

Op het bedrijventerrein Eigen Haard en op de Stikke zijn in beginsel bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.1 van de VNG-lijst. Voor zover er in de huidige situatie bedrijven uit een hogere categorie zijn gevestigd, worden deze voorzien van een specifieke aanduiding, zodat er bij eventuele bedrijfsverplaatsing of beëindiging geen andere bedrijven uit een hogere categorie kunnen worden gevestigd. Om bedrijven niet in hun bedrijfsvoering te belemmeren zijn nieuwe woningen op deze terreinen niet toegestaan. Bestaande bedrijfswoningen zijn aangegevoerd.

##### *Overige bedrijvigheid*

In het plangebied komt (onder andere aan de Meerweg en de Pypsterstikke) een aantal bedrijven voor uit de hogere milieucategorieën. Het gaat om een bouwbedrijf en een constructiebedrijf. Mede vanwege de aanwezigheid van woningen in de nabijheid en de verkeersaantrekkende werking die hiermee samenhangt, geldt dat hier in principe alleen bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Omdat de bestaande bedrijven uit een hogere milieucategorie zijn, zijn deze bedrijven specifiek geregeld door middel van een aanduiding. Dit betekent dat de bedrijven in hun huidige aard en omvang kunnen blijven functioneren, maar dat na een eventueel vertrek van deze bedrijven alleen eenzelfde soort bedrijf als de bestaande of bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan.

##### *Woongebieden*

Buiten de hierboven beschreven bedrijfsactiviteiten, komen er in het plangebied slechts lichte bedrijfsactiviteiten voor die op korte afstand van een woonfunctie aanvaardbaar kunnen worden geacht. Voor de nieuwe woningbouwmogelijkheid aan de Wilhelminastraat geldt dat deze wat betreft milieuzonering geen belem-

meringen oplevert voor de omliggende functies; deze is gelegen te midden van overige woningen.

#### **4. 2. Wegverkeerslawaai**

##### **Normstelling en beleid**

De Wet geluidhinder (Wgh) schrijft voor dat iedere weg een bijbehorende geluidszone heeft, waarbinnen akoestisch onderzoek gedaan moet worden. Wegen en woonstraten waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt, hebben echter geen wettelijke zone. Op grond van de Wgh geldt dat bij nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen binnen een geluidszone van een weg moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag – in de meeste gevallen de gemeente – hogere grenswaarden vaststellen.

##### **Conclusie en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

In het voorliggende bestemmingsplan worden uitgezonderd de woning aan de Wilhelminastraat geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Daardoor is akoestisch onderzoek ten behoeve van dit bestemmingsplan niet aan de orde. Overigens geldt dat, met uitzondering van de Suderseewei, de hele bebouwde kom in het plangebied is ingericht als 30 km-weg. Dit betekent dat voor het grootste deel van het plangebied geen geluidszone geldt. Dit geldt dus ook voor de nieuwe woning aan de Wilhelminastraat. Vanuit wegverkeerslawaai zijn er geen belemmeringen voor de bouw van deze nieuwe woning.

#### **4. 3. Luchtkwaliteit**

##### **Normstelling en beleid**

In 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM10) van belang. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. 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 en;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

##### **Conclusie en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Binnen het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een relevante toename van de verkeersintensiteiten of de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Gelet op het feit dat de achtergrondconcentraties in de provincie Fryslân laag liggen en er in de omgeving van het plangebied geen

bronnen aanwezig zijn die kunnen leiden tot hoge concentraties luchtverontreinigende stoffen, staat het aspect luchtkwaliteit de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

#### **4. 4. Externe veiligheid**

Voor externe veiligheid is een onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in bijlage 1 en hierna is beschreven.

##### **Normstelling en beleid**

- Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:
- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). De volgende besluiten zijn relevant:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Wet basisnet;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit).

In bijlage 1 is dit uitgebreid omschreven. In het Bevi, Bevb en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS) is onder andere een verantwoordingsplicht GR opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat in bepaalde gevallen planologische keuzes moeten worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

##### **Conclusie en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Aan de Suderseewei is een LPG-station gelegen en over de N928 en de N359 vindt lokaal transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Het LPG-station valt onder het BEVI. De doorzet van het LPG-station is minder dan 1000 m<sup>3</sup> LPG per jaar. Voor dit tankstation geldt een PR 10<sup>-6</sup>-contour van 45 meter rondom het vulpunt. Binnen deze afstand komen geen kwetsbare functies voor. Om te voorkomen dat de risico's voor de veiligheid in de toekomst toe zullen nemen, zijn nieuwe kwetsbare functies nabij deze LPG-installatie uitgesloten. Hiermee wordt voldaan aan het advies in bijlage 1. Voor het groepsrisico geldt een invloedsgebied van 150 meter. Hiervoor is in het verleden een groepsrisicoberekening uitgevoerd, waaruit blijkt dat het groepsrisico onder de oriënterende waarde ligt. Binnen het invloedsgebied worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een verslechtering ten opzichte van de huidige situatie is niet mogelijk. Het groepsrisico wordt hiermee verantwoord geacht.

Ten aanzien van de N928 en de N359 is in bijlage 1 opgenomen dat de wegen geen PR 10<sup>-6</sup>-contour hebben. Wat betreft het groepsrisico, wordt de 10% van de

oriëntatiewaarde niet overschreden. Het transport van gevaarlijke stoffen over de N928 en de N359 vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

In bijlage 1 is ook het advies van Brandweer Fryslân opgenomen. Volgens de brandweer gelden er voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid ten aanzien van het LPG-tankstation en het vervoer van gevaarlijke stoffen geen knelpunten voor het bestemmingsplan. Gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan en het feit dat het GR onder de oriëntatiewaarde blijft, is het niet nodig om ruimtelijke maatregelen te treffen ter verlaging van het GR. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan en gezien het externe veiligheidsadvies acht de gemeente het restrisico aanvaardbaar.

#### **4. 5. Bodemkwaliteit**

##### **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. Het plangebied valt in verschillende bodemkwaliteitszones. Voor het bestemmingsplan levert dit geen belemmeringen op. De nieuwe woning aan de Wilhelminastraat wordt mogelijk gemaakt in een gebied met een woonfunctie. Vanuit 'bodem' zijn er voor dit perceel geen belemmeringen te verwachten. Bij nieuwe (toekomstige) ontwikkelingen is bodemonderzoek van belang bij de omgevingsvergunningsaanvraag.

#### **4. 6. Waterparagraaf**

##### **Normstelling en beleid**

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in bestemmingsplannen.

##### *Waterbeleid 21e eeuw*

In december 2000 is het kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21e eeuw" vastgesteld. Met het waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen: vasthouden, bergen en afvoeren (kwantitatief) en schoonhouden, scheiden en zuiveren (kwalitatief).

De trits “vasthouden, bergen en afvoeren” houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij “schoonhouden, scheiden en zuiveren” gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Op 23 november 2010 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Gaasterlân-Sleat de watervisie ‘Wetter Stjoert’ vastgesteld. Het opstellen van een gemeentelijk waterplan is een gezamenlijk initiatief van de gemeente en Wetterskip Fryslân. Het waterplan wordt gevormd door de visie en het bijbehorende maatregelenprogramma. In deze visie zijn de ambities (beleidsdoelstellingen) van de gemeente op het gebied van water verwoord. De ambities vloeien deels voort uit bestaand Europees, Nationaal en Provinciaal beleid en het beleid van Wetterskip Fryslân en de gemeente zelf.

#### **Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan is in het algemeen conserverend van karakter. Bij eventuele herstructurering, en meer in het algemeen bij nieuwbouw, kan er sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Bij een toename dient eventueel, in overleg met Wetterskip Fryslân, een vergroting van het waterbergend oppervlak plaats te vinden. Hier zal ook bij de nieuwe woning aan de Wilhelminastraat rekening mee worden gehouden.

In het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Bij de realisering van nieuwe plannen zal echter rekening worden gehouden met het scheiden van schoon hemelwater en afvalwater, overeenkomstig het beleid van de gemeente en de wensen van Wetterskip Fryslân. Bij een gescheiden rioolstelsel wordt het hemelwater naar het gebiedseigen oppervlaktewater afgevoerd.

Aangezien een deel van het plangebied langs de Luts is gelegen waarbij de boezemkades een waterkerende functie hebben, moet hier rekening mee worden gehouden bij eventuele nieuwe plannen. Door middel van de Keur worden deze kades beschermd.

#### **Watertoets**

In het kader van de watertoets is het voorontwerpbestemmingsplan naar Wetterskip Fryslân verzonden voor een wateradvies. Dit heeft geleid tot enkele wijzigingen, die in de reactienota inspraak en overleg in bijlage 2 zijn aangegeven. Het waterschap geeft hiermee een positief wateradvies.

#### 4. 7. Ecologie

##### **Normstelling en beleid**

Op grond van de *Europese Vogel- en Habitatrichtlijn* en de *Flora- en faunawet* is in het kader van een bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijke effecten van het plan op de aanwezige ecologische waarden.

##### *Gebiedsbescherming*

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is de *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: Beschermd 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.

##### *Flora- en faunawet (soortenbescherming)*

Op grond van de *Flora- en faunawet* mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk.

De *Flora- en faunawet* is altijd onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook - in het kader van de *Flora- en faunawet* - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. Een beoordeling op het moment dat activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele beeld. Indien op dat moment blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit in strijd is met de bepalingen uit de *Flora- en faunawet*, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het treffen van mitigerende maatregelen of het verkrijgen van een ontheffing.

##### **Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is een conserverende bestemming van de groengebieden vanwege de landschappelijke betekenis en ecologische waarden. Hetzelfde geldt voor de waterlopen en waterpartijen.

### *Gebiedsbescherming*

In de directe omgeving van het plangebied is het Sleattemer Mar gelegen dat is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Gezien de ligging ten opzichte van het plangebied en de EHS en het overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan zijn er geen gevolgen te verwachten.

### *Soortenbescherming*

Voor zover dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, betreft dit de ontwikkelingsruimte die aanwezige functies hebben en de bouwmogelijkheid voor de nieuwe woning aan de Wilhelminastraat. Daarvan valt, gelet op het huidige gebruik en de ligging te midden van bestaande functies, geen significante invloed op beschermde soorten te verwachten. Geconcludeerd kan worden dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op grond van de *Flora- en faunawet* niet in het geding is.

Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora- en fauna. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen beschermde plant- en/of diersoorten in of op het betreffende pand bevinden.

## **4. 8. Archeologie en cultuurhistorie**

### **Normstelling en beleid**

In 1992 werd op Malta het Europese *Verdrag van Valletta* ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veiligstellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit houdt onder meer in dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden.

De kern van de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (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 omgevingsvergunningstelsel.

### *Provinciaal Archeologisch beleid*

De provincie dient als uitwerking van het Verdrag van Malta gebieden aan te wijzen die (naar verwachting) archeologisch waardevol zijn. De provincie Fryslân heeft deze gebieden aangegeven op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Verwerkt in de FAMKE is de Archeologische Monumentenkaart (AMK), waarop de monumenten staan aangegeven. Op basis van de FAMKE kan bepaald worden welke archeologisch waardevolle gebieden planologisch zullen

worden beschermd. De FAMKE bestaat uit een advieskaart voor de *steentijd - bronstijd* en uit een advieskaart voor de *ijzertijd - middeleeuwen*.

#### *Cultuurhistorie en ruimtelijke ordening*

In het ruimtelijke beleid krijgt cultuurhistorie een steeds belangrijkere rol. Met de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* wordt cultuurhistorisch erfgoed van (inter)nationaal belang beschermd. Via de *Monumentenwet* is de bescherming van gebouwde en archeologische monumenten geregeld. Op basis van het *Besluit ruimtelijke ordening* tot slot, moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteed aan cultuurhistorische waarden in het plangebied.

### **Conclusie en uitgangspunten bestemmingsplan**

#### *Steentijd - Bronstijd*

Op de advieskaart steentijd - bronstijd wordt voor het oostelijk deel van het plangebied aangegeven, dat er zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte kunnen bevinden, afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500 m<sup>2</sup> een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.

Voor het overige deel van het gebied geldt dat wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m<sup>2</sup> een quickscan <sup>1)</sup> te verrichten. De uitkomsten van de onderzoeken zullen uitwijzen of vervolgonderzoek noodzakelijk is.



**Figuur 5. FAMKE Steentijd-Bronstijd**

<sup>1)</sup> Een quickscan is een booronderzoek met een beperkt aantal boringen, waarmee duidelijk gemaakt wordt of het steentijdbodemarchief intact is.

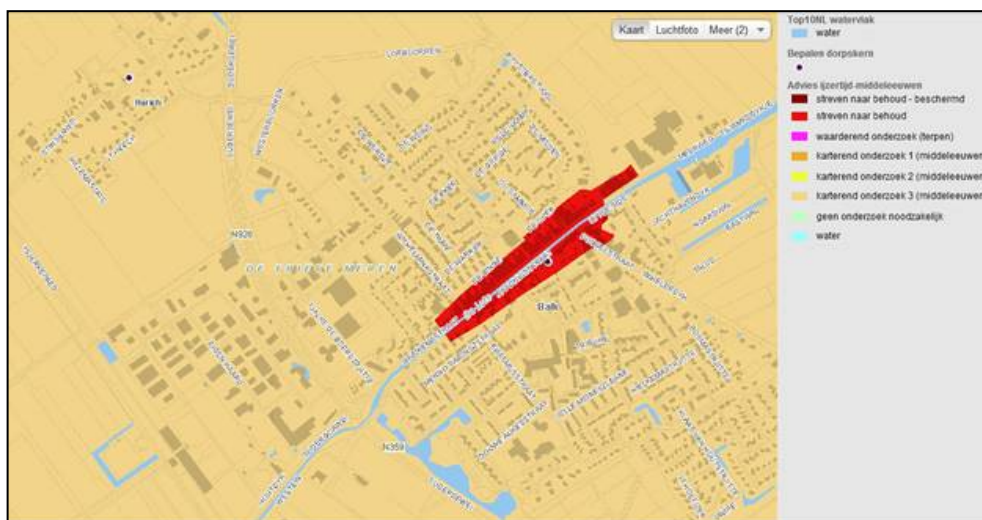


### IJzertijd - Middeleeuwen

De advieskaart ijzertijd – middeleeuwen geeft aan dat er in het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen uit de periode midden-bronstijd – vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m<sup>2</sup> een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Mochten er, als gevolg van dit onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waardierend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn.

Op de kaart ijzertijd – middeleeuwen is tevens een gebied aangegeven waar ‘streven naar behoud’ van toepassing is, zie figuur 6. Een klein deel van dit terrein is gelegen in het plangebied. Binnen dit terrein wordt gestreefd naar behoud van archeologische waarden. Het gebied is op de verbeelding (plankaart) aangegeven als archeologisch waardevol. Tevens is in de regeling een bijbehorende planologisch-juridische regeling opgenomen. Dit bestemmingsplan is primair consoliderend van karakter. Bij nieuwe bouwactiviteiten met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, of andere (ingrijpende) activiteiten met consequenties voor de bodem, is een archeologische toets echter noodzakelijk. De uitkomsten van deze toets wijzen uit of vervolgonderzoek of een opgraving van de archeologische sporen nodig is.

Voor de nieuwe woning aan de Wilhelminastraat geldt dat dit perceel is gelegen in een gebied waarvoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.



Figuur 6. FAMKE IJzertijd-Middeleeuwen

### *Cultuurhistorische waarden*

Het plangebied Balk - Noord ligt net buiten het beschermd dorpsgezicht van Balk, dat op zichzelf een hoge cultuurhistorische waarde heeft. In het plangebied komen echter nog verschillende structuren en elementen voor die op zichzelf als cultuurhistorisch waardevol zijn te beschouwen.

De Luts vormt de oorspronkelijke ontwikkelingsas van het dorp en bepaalt in belangrijke mate het aanzicht van het dorp. Het bestaande profiel van de Luts wordt beschermd door deze een waterbestemming te geven.

De Wilhelminastraat vormt al lange tijd de doorgaande noord-zuidroute. Langs deze straat staan nog verschillende woningen en oude schoolgebouwen. De bebouwingsregeling geeft aan de voorzijde van de panden geen uitbreidingsmogelijkheden, waardoor het karakteristieke aanzicht kan worden gehandhaafd. Voor de nieuwe woning tussen de Wilhelminastraat 57 en 59 geldt dat de bebouwingsregeling en de positie van het bouwvlak is afgestemd op het bebouwingsbeeld in de straat.

De Suvelstrjitte aan de zuidzijde van het plangebied verwijst naar de voormalige zuivelfabriek die op deze plek stond.

#### **4. 9. Kabels, leidingen en straalpad**

In het plangebied van Balk - Noord ligt een rioolpersleiding bij de Pypsterstikke en de Lorbuorren. De exacte ligging van deze leiding wordt aangegeven op de verbeelding. Met de ligging van deze leiding wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden door middel van het opnemen van een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan beide zijden van de leiding.

Ook is in het plangebied een hoofdwaterleiding gelegen. Voor deze leiding is ook een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan beide zijden van de leiding opgenomen. Deze leiding loopt door het bedrijventerrein Eigen Haard aan de westkant.

Daarnaast staat er in het plangebied een antennemast, vanwaar een straalpad in oostelijke richting loopt. Voor dit straalpad geldt dat de onderliggende bebouwing niet hoger mag zijn dan de in de planregels aangegeven maximale bouwhoogte.

Tenslotte is er nabij de Pypsterstikke een bergbezinkbassin aanwezig. Hiervoor biedt het bestemmingsplan een regeling.

## **5. PLANUITGANGSPUNTEN**

### **5. 1. Algemene uitgangspunten**

In voorgaande hoofdstukken zijn het onderzoek naar en het provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur in Balk weergegeven. In aansluiting hierop worden in dit hoofdstuk de uitgangspunten geformuleerd voor de bestaande bebouwing waarmee sturing kan worden gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling van Balk - Noord.

Kenmerkend voor een deel van het plangebied is de menging van werkgelegenheid en de woonfunctie. Overige functies, aanvullend op de woonfunctie en de werkgelegenheid, komen op beperkte schaal voor. Deze functies hangen grotendeels samen met de woonfunctie (supermarkt, park en water) of vormen het uitvloeisel van het aangrenzende dorpscentrum langs de Luts. Als hoofduitgangspunt geldt nadrukkelijk, dat het karakter van het gebied, waarbij de woonfunctie naast de werkgelegenheid voorkomt, wordt gehandhaafd c.q. versterkt. Voorwaarde hierbij is, dat rekening dient te worden gehouden met de functies in het gebied en hun ruimtelijke en milieuhygiënische mogelijkheden.

### **5. 2. Ruimtelijke structuur**

Het behoud van de in hoofdstuk 2 beschreven ruimtelijke elementen van Balk - Noord is mede mogelijk door ze in het bestemmingsplan vast te leggen. Het voorliggende bestemmingsplan bevat grotendeels een conserverende regeling, dat als doel heeft het karakter van dit deel van Balk te bewaren. Het gaat hierbij om de ruimtelijke structuur, dus zowel om de (bestaande en nieuwe) bebouwing (inclusief wegen en straten) als ook het water en de groene omlijsting, die tezamen van groot belang zijn voor de uitstraling van (dit deel van) het dorp in het omringende landschap.

De bescherming van deze kenmerken is voor gebouwen geregeld via bouwvlakken op de verbeelding, in combinatie met de bouwregels in de planregels. Eveneens met het oog op bescherming, zijn de wegen, het water en de stukken openbaar groen, overeenkomstig het huidige gebruik bestemd.

### **5. 3. Functionele structuur**

Ten aanzien van de functionele structuur, gelden in dit bestemmingsplan de volgende uitgangspunten:

#### **Wonen**

Uitgangspunt ten aanzien van het plangebied, is het behoud en zo mogelijk de versterking van de woonfunctie en de huidige kwaliteit van het wonen. Alleen aan de Wilhelminastraat, tussen de percelen 57 en 59, worden mogelijkheden geboden voor een nieuwe woning.

Kwaliteitsverbetering van woning(en) en omgeving, aangepast aan de eisen van de tijd, moet mogelijk zijn. Hiermee kan worden ingespeeld op veranderende behoeft patronen van de bewoners, uiteraard na toetsing aan de ruimtelijk-functionele randvoorwaarden en het algemeen belang. Door een redelijke mate van flexibiliteit in het plan in te bouwen, wordt hiertoe de mogelijkheid geboden. Met name aan de achterzijde van woningen zijn, naast de vergunningsvrije mogelijkheden, (beperkt) mogelijkheden aanwezig om de huidige bebouwing uit te breiden.

Ook voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden opgenomen.

Ook de structuren en (zicht)lijnen van de onbebouwde gebieden, zoals bijvoorbeeld de tuinen, straten, parken, bermen en groenelementen binnen het plangebied zijn van belang. In relatie tot de woonfunctie van het plangebied, kan worden gesteld dat aandacht moet worden geschonken aan de kwaliteit van de woonomgeving. Hierbij gaat het om openbaar groen en de inrichting van wegen en woonstraten (bijvoorbeeld parkeerplaatsen, straatmeubilair en eventueel verkeersdrempels).

Voor de waardevolle boerderijen aan de noordzijde van het plangebied en voor het pand aan de Gaaikemastraat 43 en de voormalige stelpboerderij aan het Tsjamkedykje 1 is de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen, tenzij deze een Rijksmonument betreffen. Voor deze aanduiding (beeldbepalend/karakteristiek) komen in aanmerking die panden, die qua verschijningsvorm nog authentiek zijn en die voorkomen in de notitie 'Behoudenswaardige panden' van de gemeente Gaasterlân-Sleat opgesteld in januari 1994.

### **Bedrijvigheid**

Een deel van het plangebied is ingericht als bedrijventerrein. Tevens is er aan de Meerweg/Pypsterstikke een concentratie van bedrijven aanwezig en bevinden zich enkele bedrijven verspreid in het dorp. Het beleid ten aanzien van de werkgelegenheid in het plangebied is voornamelijk gericht op handhaving van de huidige situatie, maar ook nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, mits geconcentreerd op het bedrijventerrein.

In verband met de menging van de woonfunctie en bedrijvigheid op het bedrijventerrein de Stikke aan de oostzijde van Balk, is uitbreiding of nieuwbouw van bedrijven slechts mogelijk na een gedegen ruimtelijke, functionele en milieuhygiënische afweging. De huidige bedrijven kunnen binnen de gegeven ruimtelijke grenzen en de milieugrenzen blijven functioneren. In verband met de beoogde handhaving van de woonfunctie in het plangebied, zijn in het plan ook mogelijkheden opgenomen om bij bedrijfsbeëindiging/-verplaatsing binnen de woongebieden, de bedrijfslocaties om te zetten in een woonfunctie. Dit geldt ook voor de concentratie aan bedrijven in het gebied aan de Meerweg/Pypsterstikke en de verspreid in het plangebied liggende bedrijven.

**Voorzieningen en overige functies**

Voor extra nieuwbouw ten behoeve van nieuwe voorzieningen of woon- werk-functies, anders dan geringe vergrotingen bij bestaande functies, is binnen het onderhavige plangebied in principe geen plaats.

Ten aanzien van het verkeer, is het beleid gericht op een vlotte en duidelijke verkeersafwikkeling via de Wilhelminastraat, De Warren, Pypsterstikke, Lorbuorren en Suderseewei. De overige straten zijn vooral bedoeld voor bestemmingsverkeer.

Wat betreft de groenstructuur, is het beleid erop gericht om de aanwezige groen-elementen/parkvoorzieningen en beplantingen te handhaven en waar mogelijk te versterken. Eén en ander zal moeten leiden tot een versterking van de kwaliteit van de woonomgeving en de totale ruimtelijke structuur van het plangebied.

Met betrekking tot de openbare ruimtes, de groenvoorzieningen, het water en de straten en wegen, worden geen grote ruimtelijke veranderingen verwacht. Wel wordt ervan uitgegaan dat incidenteel veranderingen en/of aanpassingen wenselijk zijn, met name vanuit het oogpunt van beheer en onderhoud en de woonkwaliteit. Voor de herinrichting van straten en wegen zijn mogelijkheden in het bestemmingsplan aanwezig.

## 6. PLANBESCHRIJVING

### 6. 1. Juridisch systeem

#### Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden 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 wordt volgens de nieuwe eisen die hieruit voortvloeien opgesteld. Het bestemmingsplan is dan ook opgesteld volgens de nieuwe methode 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP 2012). Ook is in de juridische regeling van het plan rekening gehouden met de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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.

#### 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 hetgeen bij recht is toegestaan. Toestemming voor afwijkingen kan via een (integrale) omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Daarnaast bevat het bestemmingsplan een aantal *wijzigingsbevoegdheden*. Deze geven Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid een (deel van een) bestemming te wijzigen. Het gaat bijvoorbeeld om de mogelijkheid om een bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming. In dergelijke situaties wordt het voornemen ter inzage gelegd zodat belanghebbenden hun zienswijze kunnen geven.

### 6. 2. Bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen.

#### Agrarisch - Cultuurgrond

De weilanden in het plangebied hebben de bestemming '*Agrarisch - Cultuurgrond*'. Deze bestemming is van toepassing op een aantal percelen aan de Lorbuorren en aan het weiland voor de Pypsterstikke. De realisatie van gebouwen en overkappingen is niet toegestaan. Voor de paardrijbak achter het perceel Lorbuorren 4 is een regeling getroffen dat deze ter plekke is toegestaan.

**Bedrijf**

De bestemming '*Bedrijf*' is van toepassing op de concentratie van bedrijven aan de oostzijde van het dorp en op de verspreid liggende bedrijvigheid in het plangebied. In beginsel worden binnen de bestemming de lichte bedrijfsfuncties (milieucategorieën 1 en 2) toegestaan. Zwaardere vormen van bedrijvigheid (categorie 3.1 en hoger) zijn specifiek bestemd door middel van een aanduiding. Bij het opheffen of verplaatsen van een bedrijf met een milieucategorie hoger dan 2, is alleen eenzelfde bedrijf of ander bedrijf uit de categorieën 1 en 2 toegestaan.

Binnen de bedrijfsbestemming is ook een aantal andersoortige functies aanwezig (een groepsaccommodatie en perifere detailhandel). Deze functies zijn aan de hand van de huidige karakteristieken met een aanduiding geregeld.

De bouwmogelijkheden van de bedrijven zijn op de verbeelding vastgelegd met een bouwvlak. Bedrijfswoningen worden specifiek aangeduid. Voor de (vergunde) bedrijfswoningen aan de Suvelstrjitte is een constructie gekozen waarbij in het aangeduide vlak maximaal 5 bedrijfswoningen zijn toegestaan. Hierbij geldt ook de voorwaarde dat de afstand tussen de bedrijfsgebouwen en overkappingen en de achtergevel van de bijbehorende bedrijfswoning ten minste 10 meter moet bedragen. Voor de gebouwen is op de verbeelding een maximale goothoogte en een minimale en maximale dakhelling opgenomen.

**Bedrijf - Nutsvoorzieningen**

Deze bestemming heeft betrekking op de gebouwen ten behoeve van de openbare nutsvoorziening, zoals transformator- en gasdrukregelstations. Binnen de bestemming is een aanduiding opgenomen voor een antennemast aan de Wilhelminastraat. Deze mast is gebonden aan een maximale bouwhoogte. In de planregels zijn enkele voorwaarden opgenomen waaraan de bebouwing op deze terreinen moet voldoen.

**Bedrijventerrein**

Ten westen van de Suderseewei is bedrijventerrein Eigen Haard gelegen, ten oosten van de weg het terrein de Stikke. Deze bedrijventerreinen zijn geregeld onder een bestemmingsplan met dezelfde naam.

Op het bedrijventerrein zijn bedrijven uit categorie 1, 2 en 3.1 toegestaan. Bedrijven uit een hogere categorie en andersoortige functies (perifere detailhandel, het lpg-tankstation en een voedselbank) zijn conform de huidige situatie geregeld aan de hand van een aanduiding. Rondom het lpg-tankstation zijn plaatsgebonden risicocontouren van toepassing waarbinnen het bouwen en/of gebruiken van gebouwen als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object niet is toegestaan. Dit is geregeld door middel van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg'.

Geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan.

De plaats van de (bedrijfs)gebouwen en/of overkappingen is op de verbeelding vastgelegd middels een bouwvlak. In de bouwvlakken zijn maatvoeringen opge-

nomen waarmee de maximale bouwhoogte is vastgelegd. Bedrijfswoningen worden specifiek aangeduid, zodat er geen nieuwe bedrijfswoningen worden bijgebouwd. Nieuwe bedrijfswoningen belemmeren namelijk de gebruiksmogelijkheden van het bedrijventerrein.

Tenslotte zijn er in deze bestemming mogelijkheden voor de vestiging van nieuwe perifere detailhandel (een supermarkt valt hier gezien het specifieke karakter en de uitstraling op de omgeving hiervan niet onder). Hiervoor is een afwijkingsmogelijkheid van toepassing. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat moet worden aangetoond dat de nieuwe functie niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het detailhandelscentrum in Balk.

### **Bos**

Aan de noordzijde van bedrijventerrein de Stikke is een dichte groenstrook aanwezig die de bestemming 'Bos' heeft gekregen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Het beleid is gericht op handhaving van het aanwezige bos. Om dit te ondersteunen is een omgevingsvergunning vereist, zonder welke het niet mogelijk is bomen te rooien of te kappen of om oppervlakteverhardingen aan te brengen, voor zover dit niet het normale onderhoud en beheer betreft.

### **Detailhandel**

Deze bestemming heeft betrekking op de winkels binnen het plangebied. Deze zijn gelegen aan de zuidkant van het plangebied aan De Warren en aan de Bloemstraat en aan de Wilhelminastraat (inclusief het bijbehorende parkeerterrein). Bij de detailhandelsfuncties zijn geen bedrijfswoningen toegestaan. De bouwvlakken zijn afgestemd op de bestaande situatie. In de bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om ook buiten de bouwvlakken onder voorwaarden uitbreidingsmogelijkheden te bieden.

### **Groen**

De verschillende grotere en kleinere groenelementen in het plangebied vallen onder de bestemming 'Groen'. Ter behoud en versterking van deze open ruimten mogen hier geen gebouwen worden gebouwd. Wel biedt de bestemming de mogelijkheid tot het realiseren van speelvoorzieningen, waardoor de relatie tussen de groengebieden en de omringende bebouwing versterkt wordt.

### **Maatschappelijk**

De peuterspeelzaal aan de Bloemstraat is geregeld met de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn ook andere soorten maatschappelijke voorzieningen en tevens groen- en speelvoorzieningen toegestaan. De bebouwing moet binnen het daarvoor aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

### **Recreatie**

Langs de Luts ligt een aantal recreatiebedrijven. De bestemming geldt voor het watersportcentrum, het kampeerterrein en de zeilschool. De plaats van de gebouwen is op de verbeelding vastgelegd middels een bouwvlak. Binnen de be-



stemming is de bedrijfswoning aangeduid en ook de aanwezige karakteristieke bebouwing.

### **Sport**

Binnen de bestemming '*Sport*' vallen de terreinen ten oosten van de Suderseewei; het kaatsveld en de tennisbanen. Naast ruimte voor de sportvelden is binnen deze bestemming ruimte gelaten voor ondermeer bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen, kantine, kleedruimtes, tribune, etc. De gebouwen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De kantine mag een beperkte horecafunctie vervullen.

### **Verkeer**

De wegen en straten in het plangebied zijn onder een tweetal bestemmingen geregeld. De wegen met hoofdzakelijk een doorgaande verkeersfunctie, zijn in dit bestemmingsplan onder de bestemming '*Verkeer*' gebracht.

### **Verkeer - Parkeerterrein**

De parkeerterreinen bij de winkels en het garagebedrijf aan De Warren zijn onder de bestemming '*Verkeer - Parkeerterrein*' gebracht. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Bij het parkeerterrein ten westen van de Poeisz-supermarkt bij De Finne zijn standplaatsen mogelijk. Hiervoor is een aanduiding in de bestemmingsplanregeling opgenomen die is afgestemd op de bestaande situatie.

### **Verkeer - Verblijf**

Onder de bestemming '*Verkeer - Verblijf*' vallen de woonstraten, de paden en de parkeer-/ en groenvoorzieningen. Het betreft hier gronden die zowel een verkeersfunctie voor de directe omgeving hebben, als gronden die een verblijfsfunctie voor de omliggende bebouwing hebben.

Binnen de bestemming worden de garageboxen in de Suvelstrjitte, het toiletgebouw aan de Meerweg en een bergbezinkbassin nabij de Pypsterstikke aangeduid.

### **Water**

De bestemming '*Water*' heeft betrekking op het in het plan gelegen gedeelte van de Luts en het water binnen de groenvoorzieningen ten noorden van De Warren. Instandhouding en versterking van deze waterlopen/-partijen is uitgangspunt. Binnen deze bestemming is het verboden om gebouwen en overkappingen te realiseren die niet ten dienste staan van de waterhuishouding.

### **Wonen**

De bestemming '*Wonen*' heeft betrekking op de woonhuizen en regelt daarmee het merendeel van de bebouwing binnen het plangebied. Ook tuinen, erven, (binnen)terreinen, kortom alle gronden die tot de directe woonomgeving behoren, zijn onder deze bestemming gebracht.

De woonfunctie mag worden gecombineerd met de uitoefening van kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten. Dit is bedrijvigheid die in of bij een woonhuis (met behoud van de woonfunctie) kan worden uitgeoefend en die is gericht op het verlenen van diensten. Ook de traditionele vrije beroepen vallen hieronder. Deze beroepen/bedrijvigheid worden/wordt aanvaardbaar geacht in woongebieden. Bij de planregels is een lijst opgenomen (bijlage 1) met daarin de beroepen en bedrijvigheid die zijn/is toegestaan bij het wonen.

Ook is bij de woonfunctie mantelzorg en/of bed&brochje onder voorwaarden in beperkte mate mogelijk.

Binnen de bouwregels voor deze bestemming is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds en bijbehorende bouwwerken anderzijds. Het hoofdgebouw is het belangrijkste bouwwerk op het perceel, niet alleen qua bestemming maar ook qua bouwmassa. Het hoofdgebouw dient altijd binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Daarnaast worden bijbehorende bouwwerken gezien als gebouwen die zowel *functioneel* als *ruimtelijk* ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van het hoofdgebouw, zoals een garage, berging, en dergelijke. Een dergelijk bouwwerk kan in die zin zowel vrijstaand als aangebouwd worden gerealiseerd. Voor bijbehorende bouwwerken geldt een maximale oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> (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.

In het plangebied komt een aantal karakteristieke panden voor die zijn opgenomen in de notitie *Behoudenswaardige Panden Gemeente Gaasterlân-Sleat*. Van dergelijke panden wordt het behoud van de karakteristieke hoofdvorm voorgestaan. Ze zijn met een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

#### **Wonen - Woongebouw en Wonen - Wooncentrum**

De bestemming 'Wonen - Woongebouw' heeft betrekking op de woongebouwen binnen het plangebied. Naast de woongebouwen, is (evenals in de hiervoor beschreven woonbestemming) ruimte voor kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten en mantelzorg. Ook tuinen, erven, (binnen)terreinen, kortom alle gronden die tot de directe woonomgeving behoren, zijn onder deze bestemming gebracht.

Aan de noordzijde van het gebied Op 'e Golfbaan zijn gebouwen ten behoeve van een wooncentrum ter plaatse van de bestemming 'Wonen - Wooncentrum' mogelijk tot maximaal 20 niet-zelfstandige wooneenheden. Mocht dit gebied niet met een wooncentrum maar met reguliere grondgebonden of gestapelde woningen ingevuld worden, dan is dit planologisch mogelijk door middel van een toepassen van een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' of de bestemming 'Wonen - Woongebouw'.

### **6. 3. Dubbelbestemmingen en vrijwaringszones**

#### **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.

#### **Leiding - Water**

De bestemming 'Leiding - Water' is van toepassing op de hoofdwaterleiding die in het plangebied is gelegen. Binnen deze zone (een strook van 5 meter aan weerszijden van de leiding) zijn geen gebouwen toegestaan.

#### **Waarde - Archeologie**

Deze aanvullende bestemming is van toepassing op het gebied dat is aangewezen als een terrein met hoge archeologische waarde overeenkomstig de Archeologische monumentenkaart (AMK). Het betreft de oude dorpskern van Balk. Door het opnemen van een omgevingsvergunningstelsel wordt voorkomen dat er activiteiten in het gebied plaatsvinden die onevenredige afbreuk (kunnen) doen aan de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden.

Zowel bij de aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor groundbewerkingen dieper dan 0,30 meter als het bouwen van bouwwerken groter dan 50 m<sup>2</sup> dient een archeologisch rapport te worden gevoegd. Uit het archeologisch rapport moet blijken of zich in het betreffende terrein archeologische waarden bevinden en of vervolgonderzoek noodzakelijk is. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, zal de provinciaal archeoloog worden geraadpleegd.

#### **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**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische 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.

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn overleg- en inspraakreacties ontvangen. De gemeente heeft deze beantwoord. De overleg- en inspraakreacties hebben geleid tot enkele wijzigingen in het bestemmingen. Ook is het bestemmingsplan op enkele punten ambtshalve aangepast. In bijlage 2 zijn deze wijzigingen genoemd en gemotiveerd.

Dit ontwerpplan is vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Daarbij had een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Het plan is mede naar aanleiding van de zienswijzen op 26 april 2016 gewijzigd vastgesteld. Bijlage 3 gaat in op de raadsvaststelling en de (ambtshalve) wijzigingen die vanuit de vaststelling in dit bestemmingsplan zijn verwerkt.

### **7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie**

#### **Normstelling en beleid**

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn.

#### **Toetsing en conclusie**

Voor de nieuwe bouwmogelijkheid aan de Wilhelminastraat geldt dat deze valt onder definitie van ‘bouwplan’ zoals genoemd in het Bro. Hiervoor geldt dat het opstellen van een exploitatieplan verplicht is. De gemeente kan hiervan afwijken indien het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald minder bedraagt dan € 10.000 (dit is een zogenaamd ‘kruimelgeval’ uit artikel 6.2.1a van het Bro). Hier is bij deze ontwikkeling sprake van. Er wordt dus geen exploitatieplan vastgesteld. In het voorliggende bestemmingsplan worden verder geen bouwplannen in de zin van het Bro mogelijk gemaakt. Zodoende is het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde. Het bestemmingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht.