

Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 26 september 2017
Commissievergadering	: 13 september 2017
Agendapunt	: 9
Nummer	: 2017/70
Datum voorstel	: 11 juli 2017
Onderwerp	: Bestemmingsplan Balk - De Volharding 2017 en Welstandsontwikkelcriteria gebied Balk - De Volharding
Behandeld door	: P. Loonstra
Telefoon en email	: 9107/ P.Loonstra@defryskemarren.nl
Portefeuillehouder	: F. Veltman
Zaaknummer	: 194065083

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan Balk – De Volharding 2017 als opgenomen in de bestandenset NL.IMRO.BPBLK17BALKVOLHARD-VA01 vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.
3. De Welstandsontwikkelcriteria gebied Balk – De Volharding (wijziging van de welstandsnota) vaststellen.

Inleiding

Van Beek Balk BV en de heer G. Hiemstra en mevrouw J.A. van Beek hebben gevraagd om medewerking aan het realiseren van 8 kavels voor vrijstaande woningen op het terrein van de voormalige Volharding te Balk. Van Beek Balk BV heeft de meeste grond in het plangebied in eigendom. De resterende grond betreft één van de te bebouwen kavels. De heer G. Hiemstra en mevrouw J.A. van Beek willen op deze kavel voor zichzelf een woning realiseren. Wij hebben met het oog op het realiseren van het plan een ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-welstandsontwikkelcriteria in procedure gebracht. Met dit voorstel beogen wij dat u besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Balk – De Volharding 2017. Ook is het doel van dit voorstel dat u de welstandsontwikkelcriteria gebied Balk De Volharding vaststelt. Met het vaststellen van die criteria wijzigt u feitelijk de welstandsnota.

Beoogd resultaat

Het realiseren van voldoende woningen in de gemeente De Fryske Marren. Het invullen van een al jaren braakliggend terrein op een prominente plaats langs de Luts in Balk.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1.1 Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

In het gebied worden 8 kavels voor vrijstaande woningen gerealiseerd, waarvan er 3 aan de Luts liggen. De overige 5 kavels liggen niet aan de Luts. Vanaf de Luts is er toegang tot een aantal te realiseren ligplaatsen. Het is een evenwichtig plan met twee gelijkwaardige en volwaardige ontsluitingen: één weg vanaf de Jachthavendyk en één weg vanaf de mr. C.J. Trompstraat. Vanuit een oogpunt van brandbestrijding is het van belang dat het plan langs twee zijden wordt ontsloten. Daarnaast is er zo meer manoeuvreerruimte voor voertuigen. In het plan is verder voldoende parkeerruimte opgenomen. Voor meer informatie over het plan verwijzen wij u kortheidshalve naar het ontwerpbestemmingsplan Balk – De Volharding 2017.

1.2 Volgens de geldende planologie is al woningbouw toegestaan.

Op het zuidelijke deel van het terrein geldt het bestemmingsplan Balk- Zuid. De bestemming is woondoeleinden. Het bestemmingsplan staat in ieder geval 10 aaneen gebouwde woningen toe. Op het noordelijke deel van het terrein geldt volgens het bestemmingsplan Balk Centrum een bedrijfsbestemming.

Op 11 februari 2013 is er een bouwvergunning verleend aan De Volharding Balk CV voor het hele terrein voor 42 woningen. Daarbij is met een vrijstelling afgeweken van de bedrijfsbestemming voor het noordelijke deel van het terrein. Het bedrijf De Volharding Balk CV bestaat niet meer, maar de bouwvergunning is nooit ingetrokken. De huidige eigenaren willen echter geen gebruik maken van de vergunning. Zij opteren voor grondgebonden kavels.

De conclusie is dat qua planologie al woningbouw op de locatie De Volharding is toegestaan. Er mogen zelfs veel meer woningen gerealiseerd worden dan de initiatiefnemers willen.

1.3 Het realiseren van woningbouw past in het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016 – 2026

Voor deze locatie is in het uitvoeringsprogramma aangegeven dat er 8 woningen gebouwd kunnen worden. U hebt het uitvoeringsprogramma op 1 maart 2017 vastgesteld.

1.4 Het plan is uitvoerbaar

Dit blijkt uit het toelichting op het bestemmingsplan Balk – De Volharding 2017, waarnaar wij u kortheidshalve verwijzen.

1.5 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen heeft niemand gebruik gemaakt.

2. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Dit hebben we geregeld met een realisatie- en planschadeovereenkomst.

3.1 De welstands-ontwikkelta criteria zorgen voor een samenhangend bebouwingsbeeld.

De te realiseren bebouwing heeft over het algemeen een traditionele uitstraling of refereert daar aan om de gewenste samenhang te krijgen.

3.2 Er zijn geen inspraakreacties ingediend over de ontwerp-welstandsontwikkelta criteria.

Ook vanuit dat oogpunt is er geen aanleiding de criteria niet vast te stellen.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, besluit ruimtelijke ordening, Woningwet.

Financiën

De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Zoals aangegeven regelen we met de overeenkomst het verplichte kostenverhaal. Ook dekken we met de overeenkomst het risico op het betalen van planschade af.

Communicatie

Door de initiatiefnemers is in een vroeg stadium met bewoners en bedrijven in de omgeving gecommuniceerd. Dit hebben zij gedaan met gesprekken en periodieke berichtgeving. Zo hebben de initiatiefnemers sinds januari 2016 diverse nieuwsbrieven verspreid onder omwonenden en geïnteresseerden. Op 6 juni 2017 hebben de initiatiefnemers een informatieavond gehouden over het plan in de Treemter in Balk. Daar was ook een medewerker van onze gemeente om vragen over de procedures te beantwoorden.

In het kader van de formele bestemmingsplanprocedure heeft het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. Vooraf is daarvan mededeling gedaan in de digitale Staatscourant en in het Gemeentebblad. Het ontwerpbestemmingsplan werd digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Analoge exemplaren lagen ter inzage in Joure, Lemmer en Balk.

Ook de ontwerp-welstandsontwikkelcriteria hebben voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij er gelegenheid is geboden een inspraakreactie in te dienen.

Vervolg en evaluatie

Als u het bestemmingsplan vaststelt, sturen wij de wettelijke overlegpartners tijdig een mail met de kennisgeving van het besluit tot vaststelling en de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Ook maken wij dan het vastgestelde bestemmingsplan bekend in het digitale Gemeentebblad en in de digitale Staatscourant. Wij stellen het bestemmingsplan digitaal beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. We leggen het analoge bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage in Joure, Lemmer en Balk. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan alleen door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze heeft ingediend. Het bestemmingsplan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er beroep wordt ingesteld en een verzoek om schorsing wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan in werking zodra er uitspraak wordt gedaan over het schorsingsverzoek en die uitspraak niet negatief is over het plan.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

170704-Raadsbesluit-bestemmingsplan Balk-De Volharding 2017-194065083

170704-Collegevoorstel-bestemmingsplan Balk - De Volharding - 194065083

170704-Bijlage 1-Ontwerpbestemmingsplan Balk de Volharding 2017-194065083

170704-Bijlage 2-Ontwerp-welstandsontwikkelcriteria gebied Balk – De Volharding-194065083

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

de secretaris,
L. Maarleveld

de burgemeester,
F. Veenstra



DE FRYSKE MARREN

Raadsbesluit

Vergadering : 26 september 2017
Onderwerp : Bestemmingsplan Balk - De Volharding 2017 en welstandsontwikkelcriteria
gebied Balk - De Volharding
Agendapunt : 9
Nummer: : 2017/70

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. Het bestemmingsplan Balk - De Volharding 2017 als opgenomen in bestandenset NL.IMRO.BPBLK17BALKVOLHARD-VA01 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. De welstandsontwikkelcriteria gebied Balk - De Volharding (wijziging van de welstandsnota) vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 26 september 2017.

de griffier,

H.A. van Dijk-Beekman

de voorzitter,

F. Veenstra