

Bestemmingsplan Balk - Tsjamkedykje



**GEMEENTE
GAASTERLÂN - SLEAT**

Bestemmingsplan Balk - Tsjamkedykje

Code 01-18-03 / 05-10-01

GEMEENTE GAASTERLAN-SLEAT 01-18-03 / 05-10-01
BESTEMMINGSPLAN BALK – TSJAMKEDYKJE

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. HUIDIGE SITUATIE	2
3. BELEIDSKADER	3
3. 1. Rijksbeleid	3
3. 2. Provinciaal beleid	3
3. 3. Gemeentelijk beleid	4
4. UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN	5
5. PLANBESCHRIJVING	6
6. UITVOERBAARHEID	7
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	7
7. INSPRAAK EN OVERLEG	8
7. 1. Inspraak	8
7. 2. Overleg	8

Bijlage 1 **Inspraakpublicatie**

Bijlage 2 **Overlegreacties**

1. INLEIDING

Het voorliggende plan houdt een partiële herziening in van het bestemmingsplan "Plan in Hoofdzaak" (1943) en geeft een juridisch-planologische regeling voor zeilschool c.q. watersportcentrum "De Ulepanne" aan het Tsjamkedykje 1 te Balk.

De verouderde vigerende regeling, waarin dit recreatiebedrijf nog een agrarische functie heeft, en de voorgenomen uitbreiding van het bedrijf waarvoor reeds een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is verleend, vormen de aanleiding voor deze bestemmingsplanherziening. Met deze herziening wordt de bestaande situatie gelegaliseerd en worden daarnaast de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf vastgelegd.

De herziening heeft betrekking op de gronden die toebehoren aan het watersportcentrum.

De herziening wordt in de volgende hoofdstukken gemotiveerd en toegelicht. Eerst wordt in het tweede hoofdstuk de huidige situatie op "De Ulepanne" beschreven. In het derde hoofdstuk is het beleidskader van rijk, provincie en gemeente beschreven. In het vierde hoofdstuk zijn de planuitgangspunten aangegeven die voortkomen uit de bestaande situatie, het beleidskader en de voorgestane ruimtelijk functionele ontwikkeling voor het bedrijf. De planuitgangspunten vormen de basis voor de juridisch-planologische regeling, die is opgenomen in de planvoorschriften en beschreven wordt in hoofdstuk 5. In het zesde hoofdstuk wordt aandacht besteedt aan de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan waarna tot slot in hoofdstuk 7 de ingekomen Inspraak- en Overlegreacties worden behandeld.

2. HUIDIGE SITUATIE

Recreatiebedrijf "De Ulepanne" ligt aan de noordoostkant van het dorp Balk, tussen het dorp en het Slotermeer. Dit gebied maakt deel uit van het Friese veenweidegebied en heeft een open karakter. Het bedrijf ligt nabij het riviertje c.q. vaarwater de Luts, dat vanuit het Slotermeer richting Balk stroomt.

Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, was in het plangebied oorspronkelijk sprake van een agrarisch bedrijf. Nadat dit bedrijf in 1971 is gestopt, heeft zich (in 1975) ter plekke een zeilschool gevestigd. In de jaren tachtig en negentig zijn hierbij een aantal uitbreidingen gerealiseerd, onder andere in de vorm van een botenberging/loods/werkplaats en een gebouw ten behoeve van groepsaccommodatie. "De Ulepanne" heeft twee bedrijfs-woningen, waarvan zich één inpandig in de boerderij bevindt.

In juli 1999 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor een (kwalitatieve) uitbreiding van "De Ulepanne", in de vorm van twee nieuwe gebouwen voor groepsaccommodatie. Door een verschuiving van de doelgroep van de "Ulepanne" van jongeren naar volwassenen, stijgt de vraag naar twee-persoonskamers.

"De Ulepanne" is een watersportcentrum in de breedste zin van het woord. Het bedrijf organiseert compleet verzorgde watersportarrangementen en biedt accommodaties en boten ter verhuur aan. Naast verblijfsruimte, is er ruimte nodig voor opslag, onderhoud, administratie en receptie. Op het terrein kunnen gasten een tent opzetten en er zijn parkeerplaatsen aanwezig.

In de nabije omgeving van het bedrijf is sprake van een aantal andere functies dan recreatie. Tussen het bedrijf en het dorp Balk liggen een woning en een bouwbedrijf. Aan de andere (west)kant, richting het Slotermeer, zijn (aan het riviertje de Luts) twee agrarische bedrijven gevestigd. De afstand tot deze bedrijven is zódanig groot dat "De Ulepanne" geen beperkende invloed heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven. Verder ligt aan de overzijde van de Luts een jachtverhuurbedrijf.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

De rijksnota "Kiezen voor Recreatie" (1992-2010) geeft aan dat het recreatiebeleid als gevolg van het steeds groter wordende eisenpakket van de recreant, steeds marktgerichter en gericht op kwaliteit gaat. Deze kwaliteitseisen hebben niet alleen betrekking op de recreatievoorzieningen zelf, maar ook op het milieu, de natuur en het landschap, de infrastructuur, én de kwaliteit van de dienstverlening. In de nota wordt een toenemende behoefte geconstateerd naar mogelijkheden voor sportieve vormen van recreatie.

In het Structuurschema Groene Ruimte (SGR) wordt gesteld dat, indien marktontwikkelingen aanleiding geven tot nieuwe ontwikkelingen op het gebied van recreatie, zoveel mogelijk moet worden aangesloten op bestaande recreatieve structuren. In het SGR is Zuidwest-Friesland, op basis van zijn bijzondere natuur- en landschapswaarden en zijn betekenis voor recreatie en toerisme, aangewezen als één van de elf "Waardevolle Cultuurlandschappen" (WCL) in Nederland. Binnen deze gebieden wordt er naar gestreefd een nieuw ecologisch en economisch evenwicht te realiseren via een geïntegreerde, gebiedsgerichte aanpak.

In het ontwerp van de recent verschenen Vijfde Nota voor de Ruimtelijke Ordening, wordt het recreatiebeleid uit het SGR in grote lijnen voortgezet.

3. 2. Provinciaal beleid

Het Streekplan Friesland, dat in 1994 door Provinciale Staten is vastgesteld, vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)-beleid. In het Streekplan is aangegeven dat recreatie en toerisme voor de Friese economie van grote betekenis zijn. Het beleid op het gebied van recreatie en toerisme, is in het streekplan tweesporig. Enerzijds dient de *kwaliteit* van de accommodaties en voorzieningen te worden verbeterd, anderzijds dient de *capaciteit* te worden uitgebreid. Het merengebied van Zuidwest-Friesland is één van de zes gebieden die is aangewezen als toeristisch-recreatief concentratiegebied. Deze gebieden bieden volgens het streekplan de beste aanknopingspunten voor een verdere uitbouw van de toeristisch-recreatieve voorzieningen. Deze uitbouw dient (binnen de concentratiegebieden) vooral tot stand te komen in de recreatieve ontwikkelingskernen, waaronder Balk. Daarbij ligt de nadruk op het vergroten van het verblijfsrecreatieve aanbod. In de recreatieve ontwikkelingskernen is de aanleg van bedrijventerreinen ten behoeve van op recreatie en toerisme georiënteerde bedrijvigheid mogelijk.

In de provinciale ontwikkelingsvisie "Veranderen om te behouden" (1996) wordt aangegeven dat voor wat betreft recreatie en toerisme de nadruk moet komen te liggen op het bevorderen van investeringen die de *kwaliteit* van het toeristisch-recreatief product Friesland ten goede komen.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Recreatie en toerisme zijn vanuit sociaal-economisch oogpunt belangrijke sectoren in Balk. In en rond het dorp is sprake van een aantal dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, in de vorm van de recreatiecomplexen Lutsmond-Noord en -Zuid, de jachthaven en enkele zeilscholen -waarvan "De Ulepanne" er één is- met bijbehorende verblijfsaccommodaties. Het gemeentelijk beleid is gericht op uitbreiding en kwaliteitsverbetering van de aanwezige recreatieve voorzieningen. Dit beleid is uiteengezet in de "Notitie Toerisme en Recreatie" uit 1994 en de "Structuurschets Balk" uit 1995. Volgens deze beleidsnota's dienen de op de watersport gerichte ontwikkelingen plaats te vinden aan met name de oostkant van Balk. Voor de uitbreiding van bestaande dan wel vestiging van nieuwe zeilscholen en/of verhuurbedrijven, bestaan mogelijkheden ten noordoosten van het dorp aan de Luts. Om te voorkomen dat het open gebied tussen het dorp en het Slotermeer dichtslibt, dient de ontwikkeling van recreatieve bedrijven wel zo dicht mogelijk tegen het dorp aan plaats te vinden.

4. UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN

In de vorige hoofdstukken is de huidige situatie in het plangebied beschreven en is aangegeven welke beleidskaders van toepassing zijn. Op basis hiervan kunnen de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan worden geformuleerd.

Het recreatiebedrijf "De Ulepanne" heeft zich in de loop van de jaren ontwikkeld tot een watersportcentrum met een breed voorzieningenpakket. Vrijwel het gehele terrein is in gebruik voor recreatieve doeleinden, met bijbehorende gebouwen en voorzieningen. Van nieuwe grootschalige ontwikkelingen is geen sprake. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk gericht op het vastleggen van de bestaande situatie.

Aansluitend aan het rijks-, provinciale en ook gemeentelijke beleid, is enige uitbreiding van het bedrijf in kwalitatieve zin wel mogelijk. Om te kunnen voldoen aan de toenemende vraag naar een grotere diversiteit aan recreatiemogelijkheden, kan het voorzieningenaanbod worden uitgebreid met een aantal voorzieningen zoals een sauna en (kleinschalige) conferentieactiviteiten. Nieuwe activiteiten zullen binnen de grenzen van het terrein moeten plaatsvinden. Op deze wijze ontstaan geen nadelige effecten voor andere, omliggende functies. Met de nieuwe voorzieningen kan "De Ulepanne" zichzelf ook nadrukkelijker als "wintervast" op de markt brengen.

Een deel van het voormalig agrarische bedrijf waarin "De Ulepanne" is gevestigd, is in cultuurhistorisch opzicht waardevol. De bescherming van deze waarde is een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan. Bouwplannen voor het veranderen van de bestaande of toevoegen van nieuwe bebouwing op het terrein, worden getoetst op mogelijke nadelige effecten voor/op de aanwezige karakteristieke bebouwing.

Voor wat betreft de parkeersituatie op "De Ulepanne", is het uitgangspunt dat de benodigde parkeerplaatsen op het terrein zelf gerealiseerd worden. Op dit moment is dit ook het geval. Gelet op de hoofdzakelijk kwalitatief gerichte uitbreidingsmogelijkheden, waarbij het aantal bezoekers nauwelijks zal toenemen, zal de parkeersituatie ook in de toekomst geen problemen opleveren.

5. PLANBESCHRIJVING

Het hiervoor beschreven bestemmingsplanbeleid, is juridisch vertaald op de plankaart en in de voorschriften.

Het watersportcentrum is op de plankaart onder de bestemming "Recreatieve doeleinden" gebracht. Binnen de bestemmingsregeling zijn diverse (aan een watersportcentrum verbonden) functies toegestaan.

Binnen de bestemming "Recreatieve doeleinden" is een tweetal bouwvlakken aangegeven waarbinnen de bebouwing moet worden gesitueerd.

De goot- en bouwhoogte van de gebouwen is, om te voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, aan een maximum gebonden.

Een deel van de bestaande bebouwing van het watersportcentrum heeft, vanwege de cultuurhistorische en architectonische waarde, de aanduiding "karakteristiek" gekregen. Voor het eventueel slopen of ingrijpend veranderen van deze bebouwing, is een aanlegvergunning vereist.

In de voorschriften is gezorgd voor een afstemming met de *Bouwverordening*. Een aantal meer specifieke zaken, zoals de regeling voor erfafscheidingen, blijven met de stedenbouwkundige bepalingen van deze verordening geregeld. De voorschriften bij het bestemmingsplan geven in een algemene bepaling aan welke gevallen het betreft.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het voor-overleg is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid gegeven om in te spreken op het plan. In deze fase is het plan ook voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van de binnengekomen Inspraak- en Overlegreacties is in het volgende hoofdstuk een standpunt bepaald en is het bestemmingsplan gereed gemaakt voor de wettelijke vaststellingsprocedure. In deze fase is er gelegenheid zijn voor het inbrengen van zienswijzen bij de gemeenteraad. In een latere fase kunnen bedenkingen worden ingediend bij Gedeputeerde Staten.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Omdat het onderhavige bestemmingsplan hoofdzakelijk een herziening en actualisering van bestaande regelgeving betreft, is de economische uitvoerbaarheid moeilijk in cijfers weer te geven. Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid kan in feite alleen worden opgemerkt dat het hier nagenoeg een bestaande situatie betreft die in een nieuwe planologische regeling is vervat. Van gemeentewege zijn geen nieuwe ontwikkelingen in het plan opgenomen die in een financieel kader geplaatst moeten worden.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7. 1. Inspraak

In het kader van de Inspraak heeft het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan Balk – Tsjamkedykje vanaf 24 mei 2001 gedurende vier weken op het gemeentehuis te Balk ter inzage gelegen. De Inspraakpublicatie is opgenomen in bijlage 1, behorende bij deze toelichting.

Tijdens deze periode werd de mogelijkheid geboden voor een ieder zijn of haar reacties ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan (schriftelijk) kenbaar te maken. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

7. 2. Overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het Overleg ex artikel 10 van het *Besluit op de ruimtelijke ordening* (Bro) naar de diverse Overleg-instanties verstuurd met het verzoek op het plan te reageren. Naar aanleiding hiervan zijn reacties binnengekomen van:

1. de Commissie van Overleg;
2. de Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
3. het Ministerie van VROM, Inspectie Noord;
4. het NUON, Divisie Water;
5. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Noord-Oost Nederland;
6. het Wetterskip Fryslân;
7. het Wetterskip Boarn en Klif;
8. de NV Nederlandse Gasunie;
9. Staatsbosbeheer, regio Fryslân;
10. KPN Telecom BV, Vaste Net.

De onder 3 tot en met 5 en 8 tot en met 10 genoemde instanties hebben te kennen gegeven geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het plan te hebben. De brieven van de overige instanties zijn hierna kort samengevat en, waar nodig, voorzien van een gemeentelijke reactie. De brieven zelf zijn als bijlage 2 aan het plan toegevoegd.

Ad 1. Commissie van Overleg

De Commissie geeft bij brief van 28 september 2001 te kennen in zijn algemeenheid in te kunnen stemmen met de juridisch-planologische regeling voor zeilschool c.q. watersportcentrum "De Ulepanne" te Balk en stelt met waardering vast dat er een aanlegvergunningstelsel is opgenomen ten behoeve van het behoud van de karakteristieke stelpboerderij.

De Commissie acht het vanuit landschappelijke overwegingen echter ook gewenst dat een aanlegvergunning wordt opgenomen voor het handhaven van de opgaande erfbeplanting. Dit onder meer vanwege de toegestane goothoogte van de bedrijfsbebouwing op het perceel.

Reactie: Aan de opmerking van de Commissie is tegemoet gekomen in die zin dat het aanlegvergunningstelsel is aangevuld op dit punt.

Ad 2. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg geeft bij brief van 8 juni 2001 eveneens de aanbeveling om het behoud van de opgaande erfbeplanting veilig te stellen via een aanlegvergunningstelsel.

Reactie: Naar aanleiding van de reactie van de Commissie van Overleg (ad 1) hebben wij hierop al een standpunt ingenomen. Korthedshalve wordt verwezen naar deze reactie.

Ad 6. Wetterskip Fryslân

Het waterschap geeft bij brief van 16 juli 2001 te kennen geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het plan te hebben, maar brengt onder de aandacht dat de beleidsterreinen van de ruimtelijke ordening en van de waterhuishouding steeds sterker op elkaar worden afgestemd. Richtlijnen hiervoor zijn gegeven in de provinciale "Handleiding Gemeentelijke Plannen 2000" en de Startovereenkomst tussen onder andere de VNG en de Unie van Waterschappen over waterbeleid.

Door het waterschap wordt voorgesteld om volgende plannen op het gebied van de ruimtelijke ordening conform die handleiding en de startovereenkomst op te stellen, waarbij het initiatief naar de mening van het waterschap bij de gemeente zal liggen.

Reactie: Deze aanbeveling is voor kennisgeving aangenomen. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen zal ervoor zorg worden gedragen dat de waterschappen nauw(er) betrokken zullen worden bij de planvorming.

Ad 7. Wetterskip Boarn en Klif

Het waterschap wijst erop dat voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan watergangen en kaden langs de boezem een ontheffing op de keur moet worden aangevraagd. Verzocht wordt om dit tevens mede te delen aan de eigenaar van het recreatiebedrijf "De Ulepanne".

Reactie: Bij het uitvoeren van werken of werkzaamheden zal hiermee uiteraard rekening worden gehouden. De eigenaar van het bedrijf is inmiddels hiervan op de hoogte gesteld.

===

BIJLAGE 1

Inspraakpublicatie

INSPRAAKPROCEDURE BESTEMMINGS- PLAN BALK TSJAMKEDYKJE

Ter voldoening aan het gestelde in artikel 6A van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, maken burgemeester en wethouders bekend, dat met ingang van 24 mei 2001 gedurende vier weken in het gemeentehuis, Dubbelstraat 1 te Balk (Sector Ontwikkeling en Beheer, Buro Bouwzaken) ter inzage ligt het concept voor een partiële bestemmingsplanwijziging voor zeilschool De Ûlepanne.

Met ingang van 24 mei 2001 kan een ieder gedurende een termijn van vier weken zijn/haar zienswijze schriftelijk kenbaar maken bij burgemeester en wethouders van Gaasterlân-Sleat, Postbus 30, 8560 AA te Balk.

Tevens worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld gedurende bovengenoemde termijn een mondelinge reactie op het project te geven. Daartoe dient vooraf een afspraak te worden gemaakt met de heer A.H. Schultinga (0514-608117) of de heer J.C. Smit (0514-608153) van het bureau Ruimtelijke Ordening.

Van de zienswijzen die tijdens de inspraak mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht, wordt een verslag gemaakt.

Balk, 23 mei 2001.

W. Pitlo, burgemeester.

J. Lemstra, secretaris.

BIJLAGE 2

Overlegreacties

commissie van overleg

provinsje fryslân
provincie fryslân

ex artikel 10 van het Bro. 1985

secretariaat:
afdeling ruimtelijke plannen
postbus 20120
8900 hm Leeuwarden
telefoon: (058) 292 52 31
telefax: (058) 292 51 23

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Gaasterlân-Sleat
Postbus 30
8560 AA BALK

Leeuwarden, 28 september 2001

Ons kenmerk : 463040
Primaire nr. : 452437
Afdeling : Ruimtelijke Plannen
Telefoon : 058-2925242/T. de Jong/HB
Uw kenmerk : J.C.Smit d.d. 17 mei 2001
Bijlage(n) : -

☐ MZ ☐ SoZa. ☐ BZa & Sp. ☐ Welzijn ☐ Best. Za. ☐ Onderw. ☐ Vrl & Rekr. ☐	☐ MID ☐ Beleid ☐ I&A ☐ P&O ☐ Belast. ☐ Financ. ☐ Fac. Ond. ☐ Archief ☐	☒ O&B ☒ RO ☐ Milieu ☐ BWT/WOZ ☐ Beheer ☐ Brandw. ☐		
INGEKOMEN 1 OKT. 2001 Nr. 0101979				
☐ Bestuur ☐ Burg. ☐ Secr. ☐ Weth. ☐	AFDOENING: Advies aan v.k.a. <table border="1"><tr><td>☐ MT ☐ B&W ☐ Raad</td><td>☐ MT ☐ B&W ☐ Raad</td></tr></table>		☐ MT ☐ B&W ☐ Raad	☐ MT ☐ B&W ☐ Raad
☐ MT ☐ B&W ☐ Raad	☐ MT ☐ B&W ☐ Raad			

Onderwerp:
Ontwerp bestemmingsplan Balk-Tsjamkedykje

Geacht college,

De Commissie van Overleg heeft het ontwerp-bestemmingsplan Balk-Tsjamkedykje in haar vergadering d.d. 6 september 2001 behandeld. Naar aanleiding van die behandeling bericht ik u namens de Commissie het volgende. Om duidelijk te maken wat het "gewicht" is van de opmerkingen, wordt in dit advies de categorie-indeling gehanteerd, zoals die is omschreven in de door het college van gedeputeerde staten aan u toegezonden Handleiding gemeentelijke plannen. Voor de verklaring van genoemde indeling wordt daarnaar verwezen.

Onderhavige plan geeft een juridisch-planologische regeling voor zeilschool c.q. watersport-centrum "De Ulepanne" aan het Tsjamkedykje 1 te Balk. Op grond van uw Structuurschets Balk dienen de watersport gerichte ontwikkelingen aan de oostkant van Balk aan de Luts plaats te vinden. Ook het Streekplan Friesland, waarin Balk als recreatie-ontwikkelingskern is aangewezen, staat een beperkte toename van recreatieve ontwikkelingen tussen Balk en het Slotermeer toe.

Gelet op het bovenstaande merkt de Commissie op dat het ontwerp-bestemmingsplan spoort met het daaromtrent geformuleerde beleid.

De stelpboerderij waarin zich een zeilschool heeft gevestigd, vormt een kenmerkend element op de overgang van het dorp Balk naar het open landschap bij het Slotermeer. De Commissie stelt met waardering vast dat u streeft naar het behoud van de karakteristieke hoofdvorm van dit gebouw door middel van de opname van een aanlegvergunningstelsel.

Mede gelet op de toegelaten goothoogte van de bedrijfsbebouwing verdient het in de ogen van de Commissie aanbeveling evenzeer een aanlegvergunningenstelsel op te nemen voor het handhaven van de opgaande erfbeplanting. (cat. 2)

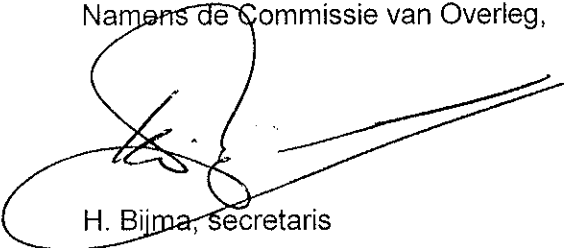
Verklaring ex artikel 19 lid 2 WRO

Op grond van het advies komt de afdeling Ruimtelijke Plannen tot de conclusie dat zij bij Gedeputeerde Staten kan bevorderen dat voor het ontwerp-bestemmingsplan een verklaring ex artikel 19 lid 2 WRO wordt afgegeven.

In overleg met uw medewerker, de heer J. Smit is besloten tot het uitbrengen van een schriftelijke overlegreactie. De Commissie is bereid, indien daartoe behoefte bestaat, tot nader overleg.

Hoogachtend,

Namens de Commissie van Overleg,



H. Bijma, secretaris

I.a.a.:

- Inspecteur Ruimtelijke Ordening Noord, Postbus 964, 9700 AZ Groningen

postbus 20120
 8900 hm leeuwarden
 tweebaksmarkt 52
 telefoon: (058) 292 59 25
 telefax: (058) 292 51 25
 www.fryslan.nl
 e-mail: provincie@fryslan.nl

Het college van burgemeester en wethouders
 van de gemeente Gaasterlân-Sleat
 Postbus 30
 8560 AA BALK

Leeuwarden, 28 september 2001

Ons kenmerk : 460342
 Afdeling : Ruimtelijke Plannen
 Telefoon : 058-2925242/T. de Jong/HB
 Uw kenmerk : -
 Bijlage(n) : -

Onderwerp:
 Verklaring ex artikel 19, lid 2 WRO
 voor het concept-bestemmingsplan
 Balk - Tsjamkedykje

Geacht college,

In overleg met de inspecteur van de ruimtelijke ordening hebben wij besloten artikel 19, lid 2 WRO van toepassing te verklaren op bovengenoemd concept-bestemmingsplan.

De verklaring heeft betrekking op vrijstellingsprojecten die in overeenstemming zijn met het op 6 september 2001 door de Commissie van Overleg behandelde concept-bestemmingsplan en waarmee die Commissie heeft ingestemd.

Ook plandelen die na het uitgebrachte overleg-advies zijn gewijzigd vallen niet onder artikel 19, lid 2 WRO.

Overeenkomstig onze Handleiding Gemeentelijke Plannen, Deel Procedures, hoofdstuk 6.3.1, verbinden wij hieraan de navolgende voorwaarden:

- toepassing van artikel 19, lid 2 WRO is slechts gedurende maximaal een jaar vanaf heden toegestaan; langere toepassing mag alleen indien het bestemmingsplan binnen die termijn in procedure is gebracht;
- voorafgaand aan de verlening van de vrijstelling moet een ieder in de gelegenheid worden gesteld schriftelijk zijn zienswijze over de aanvraag kenbaar te maken, overeenkomstig artikel 19a WRO;

- indien tegen de aanvraag om vrijstelling zienswijzen zijn ingediend, respectievelijk in het kader van de bestemmingsplanprocedure zienswijzen, bedenkingen en beroepschriften zijn ingediend, mag de vrijstelling alleen worden verleend nadat bij ons expliciet een verklaring van geen bezwaar is aangevraagd en verkregen;
- van elke verleende vrijstelling moet aan ons college en de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening achteraf, binnen veertien dagen na verlening, melding worden gedaan door toezending van:
 - a. een afschrift van het vrijstellingsbesluit, dat moet voldoen aan het bepaalde in artikel 19a, lid 1 WRO;
 - b. een situatietekening of -schets van het project;
 - c. een tekening of beschrijving van aard/omvang van het (bouw)plan.

Hoogachtend,

Gedeputeerde staten van Fryslân,
namens hen,
het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Plannen

(J. van der Wey)

I.a.a.:

- Inspecteur Ruimtelijke Ordening Noord, Postbus 964, 9700 AZ GRONINGEN



RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

Broederplein 41 · 3703 CD Zeist

Postbus 1001 · 3700 BA Zeist

☎ | 030 · 698 32 11

fax | 030 · 691 61 89

Rabobank 1923 21 757

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Gaasterlân-Sleat
t.a.v. afd. Ontwikkeling
Postbus 30
8560 AA BALK

uw brief/kenmerk
d.d. 17 mei 2001
beh. J.C. Smit

ons nummer
RNO/2001/1347

behandeld door
O. Kloosterman

onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan Balk -
Tsjamkedykje

bijlage
-

datum

06 JUNI 2001

Geacht College,

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan "Balk - Tsjamkedykje", dat u mij toezond ten behoeve van het overleg ex artikel 10 BRO, bericht ik u het volgende.

De stelpboerderij waarin zich een zeilschool heeft gevestigd, vormt een kenmerkend element op de overgang van het dorp Balk naar het open landschap bij het Sloterveer.
Met waardering heb ik vastgesteld dat u streeft naar het behoud van de karakteristieke hoofdvorm van dit gebouw door middel van een aanlegvergunning. Mede gelet op de toegelaten goothoogte van de bedrijfsbebouwing verdient het aanbeveling ook een aanlegvergunning op te nemen voor het handhaven van de opgaande erfbeplanting.

Voor het overige geeft het plan mij vanuit het oogpunt van cultuurhistorie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Afschrift heb ik gezonden aan de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening, aan de Directeur Noord van het Ministerie van LNV en aan de secretaris van de Commissie van Overleg bij de provincie Fryslân.

De Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg,
voor deze,
de consulente in de Regio Noord-Oost,

O. Kloosterman

(ir J.O.D. Kloosterman)



Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

6

Rijksplanologische Dienst

Inspectie van de Ruimtelijke Ordening in de provincies
Drenthe, Friesland en Groningen (Inspectie Noord)
Postbus 964, 9700 AZ Groningen
Telefoon (050) 5992929 Telefax (050) 5992930

Bezoekadres: Cascadeplein 10

Aan het college van Burgemeester en wethouders van
de gemeente Gaasterlân Sleat
t.a.v. de afdeling Ontwikkeling
Postbus 30
8560 AA BALK.

Uw kenmerk

Uw brief

Kenmerk

Datum

17 mei 2001

271/W

14 juni 2001

Onderwerp

Gaasterlân Sleat, Balk Tsjamkedykje

Geachte secretaris,

Hierbij deel ik U mede dat bovenvermeld ontwerp-bestemmingsplan mij geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

Hoogachtend,
de Inspecteur,

drs. G.C.A. Wamelink.

i.a.a. Secretaris van de Cie van Overleg Fryslân

Bijlagen:



Divisie Water

Postbus 400, 8901 BE LEEUWARDEN

Gemeente Gaasterlân-Sleat
Postbus 30
8560 AA BALK

Postadres
Postbus 400, 8901 BE Leeuwarden

Bezoekadres
Snekertrekweg 61, Leeuwarden
Telefoon 058 294 5594
Telefax 058 294 5300

☐ MZ	☐ MID	☐ O&B
☐ SoZa.	☐ Beleid	☐ RO
☐ BZa & Sp.	☐ I&A	☐ Milieu
☐ Welzijn	☐ P&O	☐ BWT/WOZ
☐ Best. Za.	☐ Belast.	☐ Beheer
☐ Onderw.	☐ Financ.	☐ Brandw.
☐ Vri & Rekr.	☐ Fac. Ond.	☐
☐	☐ Archief	☐
☐	☐	☐

IN GEKOMEN		
12 JUNI 2001		
Nr.		
☐ Bestuur	AFDOENING:	
☐ Burg.		
☐ Secr.	Advies aan v.k.a.	
☐ Weth.	☐ MT	☐ MT
☐	☐ B&W	☐ B&W
	☐ Raad	☐ Raad

Behandeld door
mw. A.A. Theissens

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Doorkiesnummer

2001/5191 HRM-JZ/wtl

058-2945325

Onderwerp

Datum

Bijlage(n)

Concept-bestemmingsplan
Balk, Tsjamkedykje

12 juni 2001

Geachte heer/mevrouw,

Wij danken u voor toezending van bovengenoemd plan.

Dit plan geeft ons geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Wij vertrouwen erop u hiermee naar behoren te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groet,

Nuon Water Fryslân

ing. J. Zondervan
hoofd Distributie

Ministerie van Defensie

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Gaasterlan-Sleat
Postbus 30
8560 AA BALK

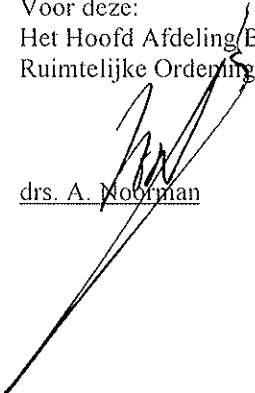
ons nummer 2001002607
datum 30 mei 2001
betreft bestemmingsplan
zaakcode 2001/9-2-12-2
referte uw brief d.d. 17 mei 2001

Geacht College,

Met verwijzing naar uw brief d.d. 17 mei 2001 bericht ik u dat het bestemmingsplan "Balk Tsjamkedykje" mij geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

Het plan doe ik u hierbij weer toekomen met dank voor de toezending.

De Eerst aanwezend Ingenieur
Directeur Noord-Oost Nederland
Voor deze:
Het Hoofd Afdeling Beheer,
Ruimtelijke Ordening en Milieu


drs. A. Noorman

bijlagen 1

doorkiesnummer (236)257

behandelaar H. Veldman

adres
Blankenstein 550,
7943 PM MEPPEL
postadres
Postbus 177,
7940 AD MEPPEL
telefoon
0522-23 62 00
telefax
0522-23 63 99



Het college van burgemeester en wethouders
van Gaasterlân-Sleat
T.a.v. de afdeling Ontwikkeling
Postbus 30
8560 AA BALK

Leeuwarden, 16 juli 2001
Bijlage(n): –

Ons kenmerk: WF2001/6960
Tel: (058) 233 96 92/F.W. Zwietering/jb

Sector Waterbeheer
Uw kenmerk: -

Onderwerp:
Bestemmingsplan.

Geachte heer/mevrouw,

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening ontvingen wij van u het voorontwerp – bestemmingsplan “Balk Tsjamkedykje” van uw gemeente.

Wij delen u hierbij mede over dit voorontwerp geen opmerkingen te hebben.

Wel willen we graag van de gelegenheid gebruik maken om het volgende onder uw aandacht te brengen.

Zoals u bekend zal zijn, worden de beleidsterreinen van de ruimtelijke ordening en van de waterhuishouding steeds sterker op elkaar afgestemd. Over de opstelling van afzonderlijke plannen op het gebied van de ruimtelijke ordening zijn richtlijnen gegeven in de “Handleiding gemeentelijke plannen 2000” van Provinsje Fryslân en meer recent de Startovereenkomst tussen onder andere de VNG en de Unie van Waterschappen over waterbeleid. Wij stellen voor om volgende plannen op het gebied van de ruimtelijke ordening conform die handleiding en Startovereenkomst op te stellen. Een eerste stap hiertoe zal eruit bestaan dat we in een vroegtijdig stadium van planvorming met elkaar overleggen. Het initiatief ligt daarbij naar ons idee bij de gemeente.

Voor nadere informatie over onze reactie verwijzen wij u naar onze medewerker de heer F.W. Zwietering.

Wij wensen u succes bij de verdere voorbereiding van dit bestemmingsplan.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,
namens deze,

J. de Vries,
hoofd afdeling Beleid, Plannen en Onderzoek.

Wetterskip Fryslân

Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden. Harlingerstraatweg 113, 8914 AZ Leeuwarden
Telefoon: 058 - 233 99 33 - Fax: 058 - 233 99 66



Aan het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Gaasterlân-Sleat
T.a.v. de afdeling ontwikkeling
Postbus 30
8560 AA Balk

Uw schrijven van : 17 mei 2001
Uw kenmerk :
Onderwerp : bestemmingsplan Balk Tsjamkedykje
Ons kenmerk : 2001.1622
Behandeld door : B. Piekstra
Telefoonnummer : 0513 482648
Aantal bijlage(n) :
Afschrift aan : J.M.Schouwenaars

VERZONDEN 28 JUNI 2001
Joure, 27 juni 2001

Geacht College,

Naar aanleiding van uw brief betreffende het bestemmingsplan Balk Tsjamkedykje delen wij u mee dat het bestemmingsplan bij ons niet op bezwaren stuit.

We wijzen u er op, dat voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan watergangen en kaden langs de boezem een ontheffing op de keur van het wetterskip Boarn en Klif moet worden aangevraagd. Wij verzoeken u dit tevens mede te delen aan de eigenaar of beheerder van het recreatiebedrijf De Ulepanne.

Hoogachtend,

beleidsmedewerker planontwikkeling,

B. Piekstra



N.V. Nederlandse Gasunie



College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Gaasterlân-Sleat
Postbus 30
8560 AA BALK

Postbus 162
7400 AD Deventer
Zutphenseweg 51023
Telefoon (0570) 69 69 11
Telefax (0570) 69 64 11
BTW-Nummer NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700

Ons kenmerk: ON-S 01.753
Uw kenmerk:

Datum: 21 mei 2001
Doorkiesnr.: (0570) 69 62 05

Onderwerp: Vooroverleg bestemmingsplan Balk Tsjamkedykje

Geacht college,

Met uw bovengenoemde schrijven d.d. 17 mei 2001 deed u ons in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO het bovenvermelde ontwerp-bestemmingsplan toekomen.

Bij het ontwerp zijn geen belangen van onze maatschappij betrokken.

Het plan zenden wij u met onze dank bijgaand retour.

Hoogachtend,

E. Fredriks

Bijlage: als genoemd

Gemeente Gaasterlân-Sleat
Postbus 30
8560 AA BALK



staatsbosbeheer

uw brief van
17 mei 2001

uw kenmerk

ons kenmerk
fr20011305

datum
28-05-2001

onderwerp
Conceptbestemmingsplan Balk
Tsjamkedykje

doorkiesnummer
058 2343701
P. Postma

bijlagen

Het conceptbestemmingsplan Balk Tsjamkedykje geeft mij geen aanleiding voor een reactie op het plan.

Met dank voor de toezending.

Regiohoofd Staatsbosbeheer Fryslân

Staatsbosbeheer
Jacob Catsplein 1
8913 CS Leeuwarden
Postbus 1726
8901 CA Leeuwarden
Telefoon: 058 - 2343700
Telefax: 058 - 2343733

ing. S.P. Visser
Contactpersoon m.b.t. deze brief:
(telefoon zie doorkiesnummer)

postma



Vaste Net

13.

De gemeente BALK
afdeling Ruimtelijke Ordening
t.a.v. B&W/ J.C.Smit
Postbus 30
8560 AA BALK

Uw kenmerk	Uw brief van	Ons kenmerk	Telefoon
Vorbereidingsbesluiten / Bestemmingsplannen	18 mei 2001	LC SV BALK180701	055-577 5 478

Bijlage(n)	Datum
Geen; inhoud (voor)ontwerp bestemmingsplan 'TSJAMKEDYKJE'	2001-07 -18

Onderwerp
overleg ex art.10 BRO

Geachte mevrouw, meneer,

Het ontwerp-bestemmingsplan ", dat ik voor overleg mocht ontvangen, geeft mij m.b.t. de straal-verbinding van KPN Telecom geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het plan doe ik u onder dankzegging weer toekomen.

VOORBEELD: vb, in uw plan is een recreatiegebied, geen belang KPN Straalverbindingen.
Inhoud plannen: 1 legalisatie (Schijndel) en de verplaatsing van een bedrijf (Schijndel)).
De hoogten in uw plan (goot) bedragen bij de woningen en de kantoren.....

Het maken van bedenkingen door andere afdelingen van KPN wordt niet uitgesloten.

Opmerking: Eventueel nieuwe plannen graag elektronisch (*per email*) aanbieden,
U krijgt dan sneller antwoord, vooral als het adres goed is!

Van belang voor SV zijn:

De hoogten in het plan zijn belangrijk met name voor ons bouwen boven 15m. nokhoogten, en eventuele masten van C2000 (politienet) en andere zend- en reclame masten boven 20m. windmolens, windturbines en watertorens, vuurtorens.

Alle bovenstaande items wel graag toesturen.

Hoogachtend,
LC Straalverbindingen
R.F.Jacobs

Email adres: r.f.jacobs@kpn.com

KPN Telecom
Radioweg 9
7346 AS Hoog Soeren

Telefoon(055) 577 53 45
Telefax(055) 577 54 61

Correspondentieadres:
Postbus 9107
7300 HR Apeldoorn

KPN Telecom BV
Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
nr.27124701

GEMEENTE GAASTERLAN-SLEAT 01-18-03 / 05-10-01
BESTEMMINGSPLAN BALK – TSJAMKEDYKJE

VOORSCHRIFTEN

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDENDE BEPALINGEN VAN ALGEMENE AARD	1
Artikel 1: Begripsomschrijvingen	1
Artikel 2: Wijze van meten	3
2. BESTEMMINGSBEPALINGEN	4
Artikel 3: Recreatieve doeleinden	4
3. OVERIGE BEPALINGEN	7
Artikel 4: Anti-dubbeltelbepaling	7
Artikel 5: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	8
Artikel 6: Algemene vrijstellingsbevoegdheid	9
Artikel 7: Gebruiksbeepaling	10
Artikel 8: Overgangsbepalingen	11
Artikel 9: Strafbepaling	12
Artikel 10: Slotbepaling	13

1. INLEIDENDE BEPALINGEN VAN ALGEMENE AARD

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het Bestemmingsplan Balk - Tsjamkedykje van de gemeente Gaasterlân-Sleat;
2. de plankaart:
de kaart van het Bestemmingsplan Balk -Tsjamkedykje;
3. bestemmingsvlak:
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
4. bestemmingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
5. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
6. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
7. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor menselijk toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
8. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
9. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
10. bouwperceelgrens:
de grens van het bouwperceel;
11. bouwvlak:
een op kaart aangegeven, door een bouwgrens omsloten vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

12. bouwgrens:
een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
13. hoofdgebouw
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
14. bijgebouw:
een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt aan dat (hoofd)gebouw;
15. dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
16. dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
17. kap:
een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;
18. kampeermiddel
een tent, een caravan, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen kampeermiddel;
19. stacaravan:
een caravan, die, ook al is hij niet bouwvergunningsplichtig, toch als een gebouw valt aan te merken;
20. peil:
 - a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de (bouw)hoogte/de nokhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk;
2. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
4. de afstand tot de bouwperceelgrens:
vanaf enig punt van een gebouw tot de bouwperceelgrens.

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3: Recreatieve doeleinden

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor recreatieve doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. gebouwen voor zover ten dienste van een watersportcentrum, ten behoeve van:
 - a. een zeilschool;
 - b. dienstwoningen, voor zover de gronden zijn voorzien van de aanduiding "dienstwoning toegestaan";
 - c. bijgebouwen bij een dienstwoning;
 - d. recreatieve verblijfsruimten;
 - e. een sauna;
 - f. conferentie-activiteiten;
al dan niet in combinatie met ruimten ten behoeve van sanitaire voorzieningen en onderhoud en beheer;waarbij indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek" de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd;
 2. standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans;
met de daarbijbehorende:
 3. parkeervoorzieningen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. wegen en paden;
 6. erven en terreinen;
 7. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de gebouwen zullen binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. er zullen ten hoogste twee dienstwoningen worden gebouwd;
 - c. het bebouwingspercentage van een bouwvlak zal ten hoogste 70% bedragen;
 - d. de goothoogte van de gebouwen zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
 - e. de hoogte van de gebouwen zal ten hoogste 10,00 m bedragen;
 - f. de dakhelling van de gebouwen zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen;
 - g. de afstand van enig gebouw tot de perceelsgrens zal ten minste 1,00 m bedragen.
2. Voor het bouwen van bijgebouwen bij een dienstwoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijgebouwen zullen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de dienstwoning dan wel in het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - b. het aantal bijgebouwen zal ten hoogste twee bedragen;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zal ten hoogste 60 m² bedragen;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zal ten hoogste 80% van het oppervlak van de dienstwoning bedragen;
 - e. de goothoogte van de gebouwen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - f. de hoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
 - g. de dakhelling van een bijgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de landschappelijke inpassing, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de verkeersveiligheid, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van gebouwen.

Aanlegvergunningen

- D. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het slopen of ingrijpend veranderen van gebouwen, indien de gebouwen op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek";
 - b. het verwijderen van erfbeplanting.
2. Het bepaalde in lid D sub 1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:
- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
3. De in lid D sub 1 onder a genoemde vergunning mag slechts worden verleend indien:
- a. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;

- b. het delen betreft van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en bij sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.
- 4. De in lid D sub 1 onder b genoemde vergunning mag slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke inpassing van het perceel.

3. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 4: Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de *Bouwverordening* ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard, blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de *Woningwet* buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling voor de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van de gebouwen voor het wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken; en
- g. erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 6: Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

1. de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
3. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang-en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 30,00 m.

Artikel 7: Gebruiksbeplating

- A. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
- B. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid A, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperkingen niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8: Overgangsbepalingen**Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken**

- A. Bouwwerken, welke ten tijde van de eerste ter-inzage-legging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning of gedane melding en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:
1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning of de melding geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

Vrijstellingsbepaling

- B. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid A, dat de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een éénmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van in lid A toegelaten bouwwerken met ten hoogste 10%.

Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

- C. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemming in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Artikel 9: Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in
artikel 7 lid A
ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken,
en
artikel 3 lid D
ten aanzien van het uitvoeren van werken en werkzaamheden,
wordt als strafbaar feit aangemerkt in de zin van artikel 59 van de Wet op
de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 10: Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Voorschriften deel uitmakende van het
Bestemmingsplan Balk – Tsjamkedykje
van de gemeente Gaasterlân-Sleat.**

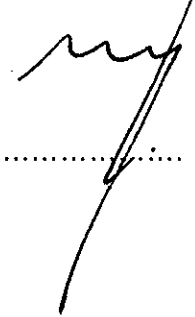
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 8 Januari 2001

De voorzitter,



.....

De secretaris,



.....

GOEDGEKEURD door **Gedeputeerde Staten van
Fryslân** bij besluit van heden, nummer 482520.

Leeuwarden, 10 april 2002.

Voorzitter,

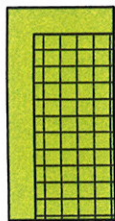


Loco-griffier.



BESTEMMING

ARTIKELNUMMER OVEREENKOMSTIG
DE VOORSCHRIFTEN



RECREATIEVE DOELEINDEN



dienstwoning toegestaan



karakteristiek

3

VERKLARING

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE RAAD DER GEMEENTE GAASTERLÂN-SLEAT
D.D. 08 januari 2002 NO. 2002/12

Mij bekend,

De Secretaris,

BESTEMMINGSGRENS / PLANGRENS

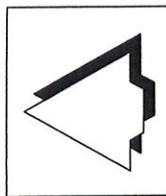
BOUWGRENS

BOUWVLAK

ONDERGROND ONTLEEND AAN DE GBKN

PLANGRENS

BOUWZAKEN



GEMEENTE GAASTERLÂN-SLEAT

BESTEMMINGSPLAN BALK - TSJAMKEDYKJE



adviseurs voor ruimtelijke ordening en milieu

buro vijn bv

schaal 1:1000

code 01-18-03

05-10-01

get. AEK

formaat 280 x 380 mm

stania state
rengersweg 98

postbus 81

9062 ZJ oenkerk

tel. 058-2562525*

fax 058-2564040

e-mail info@burovijn.nl

internet http://www.burovijn.nl