

**Partiële herziening (van het)
bestemmingsplan
Balk-Kom / Lytse Side**

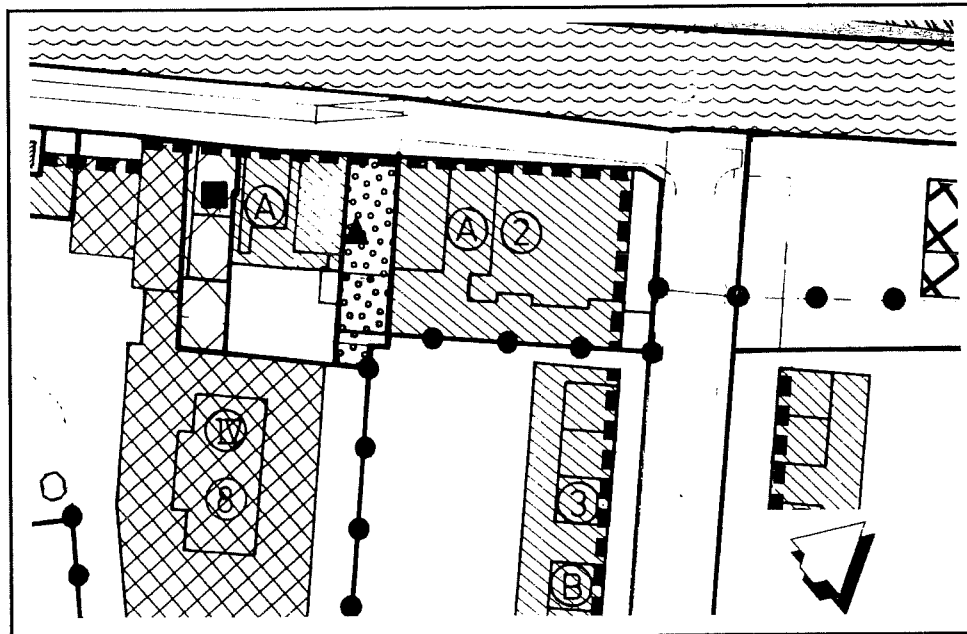
Code 95-18-16 / 25-06-96

GEMEENTE GAASTERLAN-SLEAT 95-18-16 / 25-06-96
PARTIELE HERZIENING (VAN HET)
BESTEMMINGSPLAN BALK-KOM / LYTSE SIDE

TOELICHTING

Algemeen

De onderhavige partiële herziening van het in 1990 vastgestelde bestemmingsplan voor de kom van Balk, heeft betrekking op een gebiedje op de hoek van de Lytse Side en de Mr. C.J. Trompstraat (zie figuur 1).



Figuur 1: Fragment vigerend bestemmingsplan

De bebouwing in het betreffende gebied heeft in het vigerende bestemmingsplan deels een bestemming "Opslagdoeleinden" en voor het overige een bestemming "Woonhuizen klasse A".

De reden voor de onderhavige herziening is gelegen in het feit dat iemand het idee heeft opgevat om in het pand met de bestemming "Opslagdoeleinden" een winkel in scheepsbenodigdheden te beginnen, terwijl in de panden met de bestemming "Woonhuizen klasse A" de destijds voorgestane functieverandering achterwege is gebleven. Ook valt niet te verwachten dat binnen afzienbare termijn een dergelijke functieverandering alsnog zijn beslag zal krijgen.

Zowel de vestiging van een winkel in scheepsbenodigdheden op deze locatie als de handhaving van de bestaande functies in de vorm van een woning, een snackbar en enkele recreatie-appartementen, worden, gezien in relatie tot de functies in de omgeving, op dit moment acceptabel geacht.

Immers het gebiedje waar het in de onderhavige planherziening om gaat, kan min of meer beschouwd worden als een uitloper van het centrum van Balk.

Evenals in het centrum zelf, moet ook in de uitlopers daarvan enige menging van functies acceptabel worden geacht.

Een aanvullend motief om een nieuw detailhandelsbedrijf toe te staan, is het feit dat het hier gaat om een winkel die in principe een inmiddels verdwenen winkel in watersportbenodigdheden (Lytse Side 13-15) gaat vervangen.

Een ander aandachtspunt met betrekking tot het gebiedje waarop de herziening betrekking heeft, is het feit dat er sprake is van een situatie die zich in ruimtelijk opzicht deels onttrekt aan het voor de kom van Balk algemeen gangbare beeld van bebouwing in een vaste rooilijn ten opzichte van de Luts. Met name de situering van de recreatie-appartementen onttrekt zich volledig aan dit beeld door de sterk teruggedroogde gevel.

De planherziening zal, evenals overigens het vigerende plan, de mogelijkheid moeten bieden om de ruimtelijke situatie op dit punt te verbeteren.

Planbeschrijving

De hiervoor weergegeven functionele en ruimtelijke uitgangspunten/randvoorwaarden, hebben als volgt hun vertaling gekregen in de onderhavige planherziening. Binnen het gebied waarop de herziening betrekking heeft, zijn de onderscheiden percelen specifiek inbestemd. Daarmee wordt voorkomen dat de horecafunctie of de detailhandelsfunctie zich over het hele gebied kunnen gaan uitstrekken.

Functieverandering is alleen mogelijk middels toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, waarbij als voorwaarde is opgenomen dat deze alleen mag worden toegepast wanneer dat geen aantasting van de woonfunctie in of direct grenzend aan de kom van Balk tot gevolg heeft.

In ruimtelijk opzicht zijn de bebouwingsbepalingen uit het vigerende plan Balk-Kom overgenomen, evenals ook de belijning en begrenzing van de daarin opgenomen bouwvlakken.

Deze bieden namelijk de mogelijkheid om, op een in de schaal van Balk passende manier, weer een gesloten bebouwingswand te realiseren.

Overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening

In het kader van het (klein) Overleg ex artikel 10 van het *Besluit op de ruimtelijke ordening* (Bro) is d.d. 14 februari 1996 een schriftelijke reactie ontvangen van de Werkgroep van Overleg ex artikel 10 Bro (zie bijlage).

De Werkgroep constateert dat in het juridische deel van de voorschriften een passage ontbreekt, waarbij de voorschriften, behorende bij het bestemmingsplan *Balk-Kom*, van toepassing worden verklaard voor de onderhavige planherziening.

Reactie: De onderhavige herziening betreft een herziening van een deel van de plankaart en de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan *Balk-Kom* in de vorm van een besluit.

Dit houdt in dat slechts de wijzigingen die in de onderhavige planherziening zijn opgenomen, behoeven te worden vastgesteld. De voorschriften van het vigerende bestemmingsplan *Balk-Kom blijven derhalve van toepassing*, waardoor het opnemen van een dergelijke passage hierdoor overbodig en onnodig verwarrend wordt geacht.

Verder geeft de Werkgroep aan dat een wijzigingsplan op basis van de in artikel 20 opgenomen wijzigingsbevoegdheid, inzake functieverandering tussen de bestemmingen "Centrumbebouwing", "Woonhuizen klasse A", "Horecabedrijven" en "Verblijfsrecreatieve doeleinden", te zijner tijd geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten behoeft.

Reactie: Deze opmerking van de Werkgroep is ter kennisgeving aangenomen.

Inspraak

Tevens heeft het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan in het kader van de Inspraak vanaf 2 januari 1996 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Tijdens deze inspraakperiode was er gelegenheid om (schriftelijk) bedenkingen ten aanzien van het plan kenbaar te maken. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

===

BIJLAGE

**Overlegreactie
Werkgroep van Overleg
ex artikel 10 Bro '85**

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

ruimte en milieu
postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
8911 kz leeuwarden
telefoon : 058 - 925925
fax : 058 - 925125

Leeuwarden, 14 februari 1996

Ons kenmerk : RM/95-104136
Afdeling : Ruimtelijke Plannen
Toestel :242/T.de Jong/K
Uw kenmerk : schr. buro Vijn bv dd. 21-12-1995, 2256/FB
Bijlage(n) : -

Onderwerp:
Advies over partiële herziening (van het)
bestemmingsplan Balk Kom/Lytse Side.

Geacht college,

Het door u aangeboden concept-bestemmingsplan partiële herziening (van het) bestemmingsplan Balk Kom/Lytse Side is in de werkgroepvergadering van 6 februari 1996 behandeld.

De werkgroep kan, behoudens een enkele opmerking, instemmen met de onderhavige partiële herziening.
Voor de betekenis van de categorie-aanduiding bij de opmerkingen wordt verwezen naar het gestelde in de Handleiding Gemeentelijke Plannen.

De werkgroep constateert dat in het juridisch deel van de voorschriften een passage ontbreekt waarbij de voorschriften, behorende bij bestemmingsplan Balk Kom van toepassing worden verklaard voor onderhavige herziening. Zij adviseert u de voorschriften behorende bij deze partiële herziening in bovenstaande zin aan te passen.

(cat. 2)

De werkgroep is voorts van mening dat een wijzigingsplan op basis van de in artikel 20 opgenomen wijzigingsbevoegdheid inzake functieverandering tussen "Centrumbebouwing", "Woonhuizen klasse A", "Horecabedrijven" en "Verblijfsrecreatieve doeleinden" te zijner tijd geen goedkeuring van gedeputeerde staten behoeft.

het provinciehuis bevindt zich op
loopafstand van het centraal sta-
tion leeuwarden.

bij correspondentie de datum en
ons kenmerk vermelden.

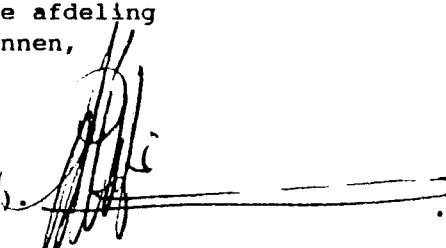
Specifieke algemene verklaring van geen bezwaar.

Dit plan komt naar de mening van de werkgroep voor zo'n SAV in aanmerking. De afdeling Ruimtelijke Plannen zal bevorderen dat Gedeputeerde Staten een dergelijke verklaring afgeven.

Zoals afgesproken met de heer Bouma van uw secretarie ontvangt u dit advies schriftelijk. Mocht u behoefte hebben aan voortzetting van het overleg, dan is de werkgroep daartoe gaarne bereid.

Namens de Werkgroep van Overleg,
het hoofd van de afdeling
Ruimtelijke Plannen,

(ir. G. Kiestra).



I.a.a.:

Inspectie Ruimtelijke Ordening Noord
Postbus 964, 9700 AZ Groningen

Raadsbesluit

GEMEENTE GAASTERLAN-SLEAT 95-18-16 / 25-06-96
PARTIELE HERZIENING (VAN HET)
BESTEMMINGSPLAN BALK-KOM / LYTSE SIDE

De raad der gemeente Gaasterlân-Sleat

overwegende:

dat het wenselijk is het bestemmingsplan "Balk-Kom", zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld d.d. 23 november 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 25 januari 1991, op grond van artikel 34 van de *Wet op de Ruimtelijke Ordening*, gedeeltelijk te herzien,

besluit:

vast te stellen de volgende

"Partiële herziening (van het) bestemmingsplan Balk-Kom / Lytse Side":

PLANKAART

De plankaart wordt aangepast op de wijze zoals aangegeven op de bij deze herziening behorende plankaart.

VOORSCHRIFTEN

Artikel 1: Begripsbepalingen:

Lidnummer 16. tot en met 31. te wijzigen in lidnummer 17. tot en met 32. en een nieuw lid 16. toe te voegen met de volgende tekst:

16. appartement:

het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheden in een groter gebouw en dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

Artikel 8: Horecabedrijven

In lid A sub 1 aan de tekst "alsmede voor daarbij behorende of daarin opgenomen dienstwoningen" de volgende tekst toe te voegen:

" , tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "geen dienstwoning toegestaan", in welk geval geen dienstwoning mag worden gebouwd;"

Artikel 10A: Verblijfsrecreatieve doeleinden

Aan het bestemmingsplan een nieuw artikel 10A. toe te voegen met de volgende tekst:

Artikel 10A: Verblijfsrecreatieve doeleinden**Bestemmingsomschrijving**

- A. 1. De op de kaart voor verblijfsrecreatieve doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van appartementen met de bij deze functies behorende tuinen en/of erven, groenvoorzieningen, andere bouwwerken en andere werken.
2. Tevens zijn de gronden bestemd voor het behoud en herstel van de in hoofdstuk 1.2 van de toelichting aan de gronden toegekende cultuurhistorische waarden.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Als gebouw mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van appartementen worden gebouwd.
2. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart als zodanig aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd.
3. Eén of meerdere gevel(s) van de gebouwen zal (zullen) in de gevelbouwgrens worden gebouwd.
4. Ten aanzien van een gebouw gelden de volgende bepalingen:
- a. de goot- of boeihoogte van een gebouw zal ten hoogste 5,50 m bedragen;
 - b. een gebouw zal zijn voorzien van een kap, waarvan de helling ten minste 30° en ten hoogste 70° zal bedragen.
5. De hoogte van andere bouwwerken zal niet meer dan 2,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en wethouders kunnen ter bescherming van:
- de in hoofdstuk 1.2 van de toelichting aan de gronden en gebouwen toegekende cultuurhistorische waarden;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
- nadere eisen stellen ten aanzien van:
- 1. de in lid B.2 bedoelde plaats van de gebouwen;

2. de in lid B.4.a bedoelde goot- of boeiboordhoogte van de gebouwen;
3. de in lid B.4.b bedoelde dakhelling van de gebouwen;

en voorts uit een oogpunt van verkeersveiligheid ten aanzien van:

4. de plaats en afmetingen van de in lid B.5 bedoelde andere bouwwerken.

Werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning is vereist

- D. 1. In het gebied waarop deze bestemming betrekking heeft, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- het verven of pleisteren van de in de gevelbouwgrens gebouwde gevels van de gebouwen.
2. Het in lid D.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Afweging

3. De in lid 1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien de in hoofdstuk 1.2 van de toelichting aan de gronden toegekende cultuurhistorische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

Gebruiksbepalingen

- E. 1. In het gebied waarop deze bestemming betrekking heeft, is het verboden de gronden en gebouwen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met hetgeen hieromtrent is bepaald in deze bestemming.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
- a. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de detailhandel;
 - b. het gebruik van de gronden en gebouwen in strijd met de in hoofdstuk 1.2 van de toelichting aan de gronden toegekende cultuurhistorische waarden.

3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in de leden 1 en 2, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 20: Wijzigingsbevoegdheid

Lidletter B. te wijzigen in lidletter C. en een nieuw lid B. toe te voegen met de volgende tekst:

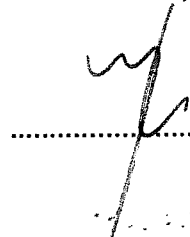
- B. 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de onderlinge situering van de op de kaart aangegeven bestemmingsvlakken "Centrumbebouwing", "Woonhuizen klasse A", "Horecabedrijven" en "Verblijfsrecreatieve doeleinden" wordt gewijzigd, mits:
- deze wijziging alleen wordt toegepast in het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding "wijziging onderlinge functies van toepassing".

Afweging

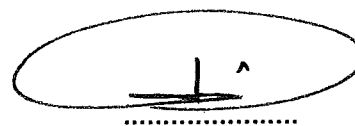
2. De in lid 1 genoemde wijziging kan slechts worden toegestaan, indien:
- a. de woonsituatie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;
 - b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 3 september 1996.

De secretaris,



De voorzitter,



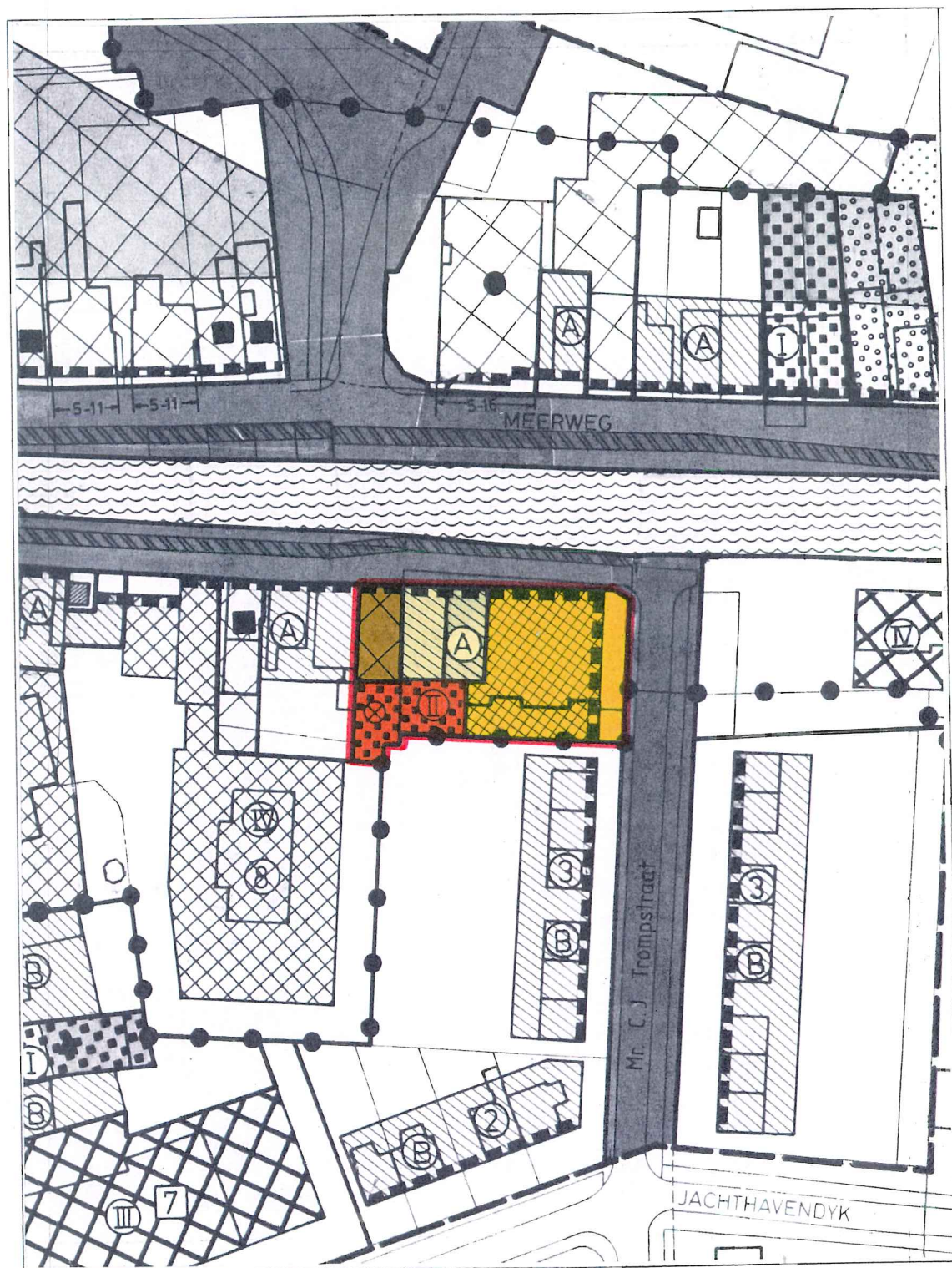
GOEDGEKEURD door
Gedeputeerde Staten van Friesland
bij besluit van heden,
nummer MO/96-104477

Leeuwarden, 14 januari 1997

Voorzitter

Loco-griffier,





VERKLARING :

● ● ● ● ● grens beschermd dorpsgezicht

— grens van de partiële herziening, tevens grens van het gebied waarop de aanduiding "wijziging onderlinge functies van toepassing" is.

BESTEMMING(EN) :

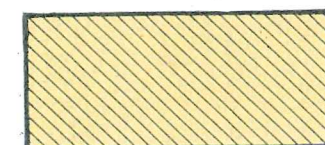
R.O./VOLKSHUISVESTING

artikelnummer(s) overeenkomstig de voorschriften :



CENTRUMBEBOUWING

3



WOONHUIZEN KLASSE A

4

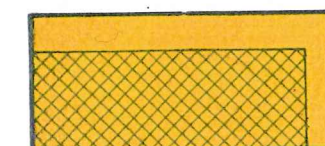


HORECABEDRIJVEN

8

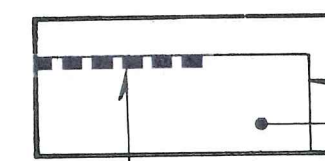
⊗ geen dienstwoning toegestaan

Ⓜ categorie-aanduiding



VERBLIFSRECREATIEVE DOELEINDEN 10^a

VERKLARING :

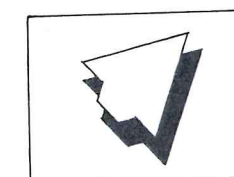


bestemmingsgrens

bebouwingsgrens

bebouwingsvlak

gevelbouwgrens



GAASTERLAN-SLEAT

PARTIELE HERZIENING (VAN HET) BESTEMMINGSPLAN
BALK-KOM / LYTSE SIDE

schaal 1:1000

code 95-18-16
25-06-96

dwarsprofielen 1:200

get. A.R.

VASTGESTELD DOOR DE
GEMEENTERAAD OP 03-09-96

buro vijf bv

stania state
rengersweg 98
postbus 81
9062 zj oenkerk
tel. 058 - 2562525*
fax 058 - 2561078

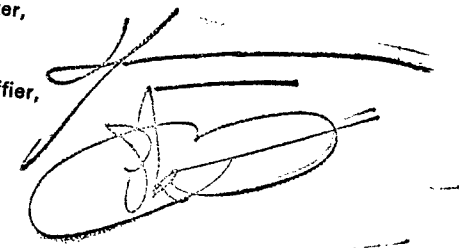
adviseurs voor ruimtelijke ordening en milieu

GOEDGEKEURD door
Gedeputeerde Staten van Friesland
bij besluit van heden,
nummer MO/96-104477

Leeuwarden, 14 januari 1997

Voorzitter,

Loco-griffier,



BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE RAAD DER GEMEENTE GAASTERLÂN-SLEAT
D.D. 3 september 1996 NO. 1996/110
Mij bekend,

De Secretaris,

