



DE FRYSKE MARREN

Raadsbesluit

Vergadering : 27 juni 2018
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Balk-Zuid 2017
Agendapunt : 4
Nummer: : 2018/044

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Balk-Zuid 2017 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Balk-Zuid 2017 als opgenomen in de bestandenset NL.IMRO.1940.BPBLK17BALKZUID-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 27 juni 2018.

de griffier,

de voorzitter,

H.A. van Dijk-Beekman

F. Veenstra



Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 27 juni 2018
Commissievergadering	: 13 juni 2018
Agendapunt	: 4
Nummer	: 2018/044
Datum voorstel	: 24 april 2018
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Balk-Zuid 2017
Behandeld door	: A. Overwijk
Telefoon en email	: 9116/ A.Overwijk@defryskemarren.nl
Portefeuillehouder	: J. van der Pal
Zaaknummer	: 194082337

Voorstel:

1. de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Balk-Zuid 2017 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Balk-Zuid 2017 als opgenomen in de bestandenset NL.IMRO. 1940.BPBLK17BALKZUID-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dienen alle bestemmingsplannen eens in de 10 jaar te worden geactualiseerd. In dit kader zijn thans de bestemmingsplannen voor het deel van Balk dat globaal ten zuiden van de Luts is gelegen geactualiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingebracht, waarvan één mondeling. Plaatselijk Belang Balk Vooruit heeft ook gereageerd. Dit betreft geen formele zienswijze, maar is bedoeld om aandacht te vragen voor het in het ontwerpbestemmingsplan geschrapt zijn van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan Balk-Boslust Zuidwest bood. Een thema overigens dat ook in de mondelinge zienswijze aan de orde komt.

In de bij dit advies gevoegde Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Balk-Zuid 2017 zijn beide zienswijzen beoordeeld en van een passende beantwoording voorzien. Daarnaast wordt een ambtshalve aanpassing voorgesteld. In een vertrouwelijke bijlage bij dit advies vind u een overzicht van de indieners van een zienswijze met hun adresgegevens.

Het is nu aan uw raad een besluit te nemen over de ingediende zienswijzen c.q. over het vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Een actueel planologisch kader voor globaal het deel van Balk ten zuiden van de Luts.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. De Nota zienswijzen bevat een passende reactie op de ingediende zienswijzen.

In de mondelinge zienswijze wordt er voor gepleit om de mogelijkheden voor woningbouw die het bestemmingsplan Balk-Boslust Zuidwest biedt, alsnog als zodanig op te nemen in het bestemmingsplan Balk-Zuid 2017. Plaatselijk Belang Balk Vooruit laat zich in vergelijkbare bewoordingen uit en onderschrijft daarbij de zienswijze, zie verder onder 2.1 voor een korte inhoudelijke toelichting.

De andere zienswijze kent een vergelijkbaar verzoek, maar betreft dan de opname van een plan voor een appartementencomplex voor senioren ("het Balkon") in het noordoosten van het plangebied. Deze zienswijze is echter buiten de (wettelijk bepaalde) indieningstermijn ingediend, is daarmee niet-ontvankelijk en inhoudelijk buiten behandeling gelaten.

2. 1 De aanpassing die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld heeft betrekking op de gronden die het plangebied van Balk-Boslust Zuidwest beslaan. Daarnaast is er een ambtshalve aanpassing die aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan.

In de brief van Plaatselijk Belang Balk Vooruit –en ook in de mondeling ingediende zienswijze- wordt beargumenteerd verzocht om de woningbouw mogelijkheden die zijn opgenomen in het op 8 november 2011 vastgestelde bestemmingsplan Balk-Boslust Zuidwest te handhaven. Argumenten dat het een onherroepelijk bestemmingsplan betreft dat in woningbouw kan voorzien waar in Balk behoefte aan is, de gewijzigde marktsituatie ten aanzien van woningbouw, en het feit dat de betreffende gronden in eigendom zijn bij de gemeente, worden door ons onderschreven c.q. zijn goede argumenten om het woningbouwplan Balk-Boslust Zuidwest alsnog mogelijk te maken.

Wij stellen dan ook voor om de planologische mogelijkheden uit het bestemmingsplan Balk-Boslust Zuidwest alsnog te verwerken in de actualisatie. Daarbij wordt de bestemmingsplanregeling voor dit gebied dan opgezet volgens de meest recent vastgestelde versie van het handboek.

Wij merken voor de goede orde op, dat het woningbouwplan Balk-Boslust Zuidwest in het geldende Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016-2026 onder bijlage 2c (projecten die niet meer worden ontwikkeld) is opgenomen. Het woningbouwprogramma wordt naar verwachting in het vierde kwartaal van 2018 geëvalueerd. Indien u instemt met ons voorstel om het woningbouwplan voor Balk-Boslust Zuidwest alsnog te ontwikkelen, wordt dat betrokken bij de evaluatie van het woningbouwbeleid.

Tenslotte is er een ambtshalve wijziging die ziet op een specifieke situatie waarbij een (licht) afwijkende maatvoering voor de goothoogte van een woning wordt toegestaan. De voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan staan in eerdergenoemde Nota zienswijzen aangegeven.

2. 2 Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Alle relevante omgevingsaspecten zijn beoordeeld. De gronden in het plangebied zijn van een passende regeling voorzien.

Tegenwoordig maken wij analoge en digitale bestemmingsplannen. Volgens de wet is het digitale plan leidend. Dit betekent dat bij verschillen tussen het analoge en het digitale plan, het laatstgenoemde plan bepalend is. Het digitale plan is opgenomen in een zogenaamde bestandenset. Deze set duiden we aan met een imro-codering. Dit nummer is in het voorstel en in het raadsbesluit genoemd zodat duidelijk is welk bestemmingsplan de raad vaststelt.

3. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

De gemeente is verplicht voor bepaalde plannen de kosten te verhalen. Deze plannen worden opgesomd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor deze plannen moet een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten op een andere manier is geregeld.

Dat is hier het geval. Dit bestemmingsplan (de toegestane functies en de bouwregels) is gebaseerd op de bestaande situatie en geldende regelingen voor het plangebied. Een nadere toelichting treft u aan in paragraaf 6.2 van de Plantoelichting.

Beleid- en regelgeving

Artikel 3.1, 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening, Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening .

Financiën

De kosten van de actualisatie betalen we uit het reguliere budget voor bestemmingsplannen.

Communicatie en vervolg

Wij maken het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan bekend in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Via www.defryskemarren.nl is de link www.officielebekendmakingen.nl opgenomen waar deze bekendmakingen terug zijn te vinden. Het plan kan gedurende een periode van zes weken worden ingezien bij de centrale balie van het gemeentehuis Herema State 1 te Joure en de servicepunten in Balk en Lemmer. Daarnaast zijn de genoemde documenten digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Na bekendmaking start de periode van zes weken voor het instellen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Wij informeren de indieners van een zienswijze per brief over uw besluit. Bij de brief voegen we behalve dit besluit ook het bijbehorende raadsvoorstel, de Nota zienswijzen en de kennisgeving toe.

De wettelijke overlegpartners ontvangen tijdig een per e-mail verstuurd kennisgeving van de tervisielegging van het bestemmingsplan.

Vervolg en evaluatie

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

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. 180503-Collegeadvies-Gew vastst bplan Balk-Zuid 2017-194082337;
2. 180417-Ontwerp-raadsbesluit-gew vastst bplan Balk-Zuid 2017-194082337;
3. 180417-Bijlage 1-Ontwerpbestemmingsplan Balk-Zuid 2017-194082337;
4. 180417-Bijlage 2-Ontwerpbestemmingsplan Balk-Zuid 2017-verbeelding (1,2,3)-194082337;
5. 180417-Bijlage 3-Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Balk-Zuid 2017-194082337;
6. 180417-Bijlage 3 bij Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Balk-Zuid 2017, ingekomen reacties anoniem-194082337;
7. 180417-Bijlage 4-Overzicht indieners zienswijze ontwerpbestemmingsplan Balk-Zuid 2017-194082337 (**vertrouwelijk**);
8. 180417-Bijlage 5-brief Plaatselijk Belang Balk Vooruit-1940115747;
9. 180417-Bijlage bij brief Plaatselijk Belang Balk Vooruit-1940115747.

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

de secretaris,
mw. D.J. Cazemier

de burgemeester,
dhr. F. Veenstra



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Balk-Zuid 2017

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Balk-Zuid 2017 is deze Nota zienswijzen opgesteld.

Het bestemmingsplan betreft een actualisatie en heeft globaal betrekking op het deel van Balk ten zuiden van de Luts met uitzondering van de Raadhuisstraat en de Lytse Side. Het plangebied wordt aan de westzijde grotendeels begrensd door de Suderseewei: het sportcomplex en het perceel Lutswâl 14 zijn echter ook in dit plan meegenomen. Aan de oostelijke zijde vormt de Wikelerdyk-Jachtlustweg de grens: het perceel Jachtlustweg 55 maakt nog deel uit van het plangebied, verder is het bestemmingsplan Balk-Havendiken/Groene Wal overgenomen. Aan de zuidzijde vormen de bestemmingsplannen Balk-Boslust Zuidwest en Balk-Boslust Noordoost de begrenzing, waarbij wordt vermeld, dat in verband met het gewijzigde woningbouwprogramma van de gemeente is besloten om de woningbouwmogelijkheden die in het bestemmingsplan Balk-Boslust Zuidwest waren geregeld te schrappen. Dit is in deze actualisatie geregeld.

Als basis voor het bestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande bestemmingen afgewogen tegen de feitelijke situatie, die vervolgens op basis van nieuwe standaarden, maatschappelijke ontwikkelingen en wetgeving (bijvoorbeeld vergunningvrij bouwen) zijn geactualiseerd. Daar waar zich in de afgelopen periode ontwikkelingen hebben voorgedaan die door middel van een vergunning en/of een planologische procedure zijn gerealiseerd, zijn deze meegenomen in het bestemmingsplan.

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

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Balk-Zuid 2017

Het ontwerpbestemmingsplan Balk-Zuid 2017 met de daarbij behorende stukken heeft in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 9 februari 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is vooraf mededeling gedaan in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Het ontwerpplan heeft terinzage gelegen in de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentekantoor te Joure. Ook was het plan in te zien via de website www.defryskemarren.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen

In het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Plaatselijk Belang Balk Vooruit heeft na de termijn van tervisielegging een reactie per email ingediend. Op 29 maart 2018 heeft zij in een korte brief laten weten dat de per mail gegeven reactie niet als zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld, maar als een verzoek om nog eens goed te overwegen of het schrappen van de bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan Balk-Boslust Zuidwest wel verstandig is.

Eén van beide ingekomen zienswijzen heeft ook betrekking op het bestemmingsplan Balk-Boslust Zuidwest zodat het verzoek van Plaatselijk Belang in het kader van de beantwoording van die zienswijze aandacht krijgt.

We geven hieronder beknopt de beide zienswijzen weer en vervolgens ons standpunt daarover. Voor de volledige inhoud van de zienswijzen verwijzen we naar de zienswijzen zelf. Deze zijn opgenomen in bijlage 1.

Anonimisering

De nota maakt onderdeel uit van de besluitvorming van de raad omtrent vaststelling van het bestemmingsplan en wordt daarmee ook langs elektronische weg beschikbaar gesteld.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens mogen inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp (bijv. BSN).

In deze nota wordt hieraan voldaan door van een indiener van een zienswijze (voor zover het een natuurlijke persoon betreft) niet de betreffende persoonsgegevens te vermelden. Aangezien de zienswijzen ook als bijlage bij deze nota zijn gevoegd, zijn ook in de desbetreffende zienswijzen in voorkomende gevallen de persoonsgegevens geanonimiseerd.

De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

a. Zienswijze 1.

Dit betreft een mondelinge zienswijze die op 15 maart 2018 is ingebracht. Van de zienswijze is een verslag gemaakt dat op 18 maart 2018 door indiener voor akkoord is ondertekend.

De zienswijze heeft betrekking op het besluit van de gemeente om de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan Balk-Boslust Zuidwest bood niet langer mogelijk te maken. Indiener pleit ervoor om de betreffende gronden in het bestemmingsplan Balk-Zuid 2017 alsnog te voorzien van een bestemming die woningbouw mogelijk maakt omdat de marktsituatie volgens hem is gewijzigd, er elders in Balk geen ruimte is voor woningbouw in het goedkopere segment én de gronden in eigendom zijn bij de gemeente terwijl er zelfs planschadevergoeding is uitgekeerd voor een project dat niet langer doorgaat.

Reactie gemeente

Het klopt dat er een onherroepelijk bestemmingsplan Balk-Boslust Zuidwest is dat planologisch de mogelijkheid biedt voor de realisering van 14 woningen (waaronder enkele 2-onder-1-kappers) in een gebiedje ten zuiden van It Hoefizer en het Balkster Bos.

Op 1 maart 2017 stelde de raad echter het Strategisch Afwegingskader Woningbouw De Fryske Marren 2016 – 2026 vast, inclusief het daarvan deel uitmakende Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016 tot 2026 De Fryske Marren. In de projectenlijst die onderdeel uitmaakt van dit Uitvoeringsprogramma is een onderscheid gemaakt in projecten die wij tot 2026 nog in ontwikkeling brengen, projecten in de ‘tussencategorie’ en projecten die definitief niet meer worden ontwikkeld.

Na een weging van de diverse projecten binnen Balk, is het plan Balk-Boslust Zuidwest op deze laatste lijst geplaatst.

De in de zienswijze –en ook door Plaatselijk Belang- aangevoerde argumenten om dit woningbouwplan alsnog te ontwikkelen worden door ons onderschreven. Er is sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan dat in woningbouw kan voorzien waar in Balk behoefte aan is, de huizenmarkt is sinds kort weer sterk aangetrokken (met een in voorkomende gevallen toegenomen vraag naar bouwkavels tot gevolg), en bovendien zijn de betreffende gronden in eigendom bij de gemeente.

Wij willen dan ook tegemoet komen aan de ingekomen reacties en de woningbouwmogelijkheden in het plan van Balk-Boslust Zuidwest alsnog in het actualisatieplan Balk-Zuid 2017 opnemen.

Conclusie (Voorstel): *De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

Op de verbeelding wordt de in het ontwerpbestemmingsplan Balk-Zuid 2017 aan de betreffende gronden toegekende bestemming "Agrarisch-Cultuurgrond" conform onderstaande afbeelding (overgenomen uit het bestemmingsplan Balk-Boslust Zuidwest en aangepast aan het Handboek) gewijzigd in de bestemmingen "Groen", "Verkeer", "Water" en "Wonen-1".



De bestemmingsplanregeling voor dit gebied (regels) is daarbij opgezet volgens de meest recent vastgestelde versie van het handboek. De Toelichting wordt op de opname van het plan voor Balk-Boslust Zuidwest afgestemd.

b. Dommerholt Advocaten te Heerenveen, namens Stijlgroep Bouwontwikkeling te Nijverdal.

Reclamant heeft namens zijn cliënt zowel per fax als per post een zienswijze ingediend waarin hij er kort gezegd voor pleit dat een in een met de gemeente in 2011 gesloten samenwerkingsovereenkomst "het Balkon" genoemd plan voor een appartementencomplex voor senioren alsnog wordt ingepast in het bestemmingsplan. De zienswijze is gericht aan het College van burgemeester en wethouders, maar is in afschrift ook verzonden aan de gemeenteraad.

Reactie gemeente

De fax is ontvangen (en verstuurd) op 23 maart 2018 om 15.30 uur. De per post verstuurd zienswijze (met als datum 23 maart 2018) is op 26 maart 2018 ontvangen. Blijkens het poststempel dat op de aangetekend verstuurd brief (envelop) is aangebracht, is deze net als de fax verzonden op 23 maart 2018.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 9 februari 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze met betrekking tot dit bestemmingsplan kenbaar maken bij de raad.

Dat betekent dat de laatste dag waarop een zienswijze kon worden ingediend donderdag 22 maart 2018 was.

Op grond van het bovenstaande staat onomstotelijk vast, dat reclamant zijn zienswijze buiten de (wettelijk bepaalde) indieningstermijn voor dit bestemmingsplan heeft ingediend. Dat geldt zowel voor de per fax als voor de per post bezorgde zienswijze.

De zienswijze is daarmee vanwege termijnoverschrijding niet-ontvankelijk en wordt verder buiten behandeling gelaten.

Conclusie: *de ingekomen zienswijze dient vanwege termijnoverschrijding niet-ontvankelijk te worden verklaard en leidt derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

4. Ambtshalve wijziging

Bjirkenbosk 12

Voor een woning aan It Bjirkenbosk 12 is een bouwplan ingediend dat wel in het vorige plan Balk-Zuid past, maar niet in het ter inzage gelegde plan. De (geringe) strijdigheid is gelegen in de goothoogte. Deze mag in het ontwerp bij recht 3,5m zijn, terwijl deze in het bouwplan deels 3,7m bedraagt. Aangezien er geen bezwaar bestaat tegen dit bouwvoornemen, wordt voorgesteld om op de verbeelding een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' aan het perceel It Bjirkenbosk 12 toe te kennen en verder artikel 20.2.1.e als volgt aan te passen:

e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering', in welk geval de goothoogte ten hoogste 4,00 m zal bedragen.

=====

Bijlage 1: Zienswijzen (geanonimiseerd).