



DE FRYSKE MARREN

Raadsbesluit

Vergadering : 8 januari 2020
Onderwerp : Bestemmingsplan Balk - Herbestemming timmerloods Wilhelminastraat 11a
Agendapunt : 6D/13B
Nummer: : 2020/03

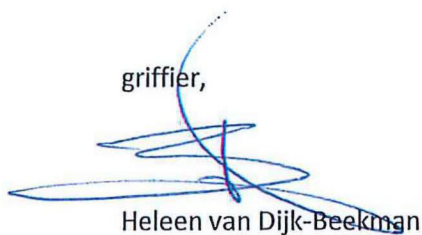
De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. de nota zienswijze en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Balk – Herbestemming timmerloods Wilhelminastraat 11a vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Balk – Herbestemming timmerloods Wilhelminastraat 11a gewijzigd vast te stellen, zoals in de nota zienswijzen is aangegeven.
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 8 januari 2020.

griffier,



Heleen van Dijk-Beekman

voorzitter,



Fred Veenstra

Nota zienswijze en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Balk – Herbestemming timmerloods Wilhelminastraat 11a

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Balk – Herbestemming timmerloods Wilhelminastraat 11a is deze nota opgesteld.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Balk – Herbestemming timmerloods Wilhelminastraat 11a

Het ontwerpbestemmingsplan Balk – Herbestemming timmerloods Wilhelminastraat 11a heeft met ingang van vrijdag 30 augustus 2019 tot en met donderdag 10 oktober 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Van de ter inzagelegging is vooraf mededeling gedaan in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Het ontwerpplan heeft ter inzage 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 op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijze

Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend door Das Rechtsbijstand namens *, hierna te noemen 'de indiener van de zienswijze'. De zienswijze is op 7 oktober 2019, dus tijdig, ingediend. De zienswijze is aangevuld op 10 oktober 2019.

Das rechtsbijstand geeft aan dat de initiatiefnemer een aantal afspraken met de indiener van de zienswijze heeft gemaakt met het oog op het waarborgen van zijn privacy. Hij wil die afspraken, voor zover mogelijk, ook vertaald zien in het bestemmingsplan.

De indiener van de zienswijze wil voor de bestemming Wonen – Woongebouw graag dat in het vastgestelde bestemmingsplan niet alleen een maximale bouwhoogte wordt opgenomen, maar ook een maximale goothoogte van vier meter.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer wil vier wooneenheden maken binnen de bestaande timmerloods. De goothoogte van deze loods is vier meter. Het overnemen van de zienswijze betekent niet dat er een belemmering wordt opgeworpen voor realisering van het bouwplan. Daarom nemen wij de zienswijze op dit punt over en nemen we alsnog een maximale goothoogte op van 4 meter voor de bestemming Wonen - Woongebouw.

De indiener van de zienswijze geeft aan dat er geen maximale goothoogte op de verbeelding (plankaart) is aangegeven voor het nutsgebouwtje dat op het terrein staat, terwijl er in de planregels wel naar wordt verwezen. Dit betreft de bestemming Bedrijf – Nutsvoorzieningen.

Reactie gemeente

Wij nemen alsnog een maximale goothoogte op van 4 meter op de verbeelding voor de bestemming Bedrijf- Nutsvoorziening.

De indiener van de zienswijze zou graag willen zien dat in het bestemmingsplan wordt geregeld dat een dakkapel, dakopbouw of andersoortige uitbouw op het dak niet is toegestaan.

Reactie gemeente

Wij nemen dit onderdeel van de zienswijze niet over. Het realiseren van een dakkapel is vergunningvrij op grond van artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. De indiener van de zienswijze wil in feite deze bepaling buiten werking stellen. Volgens ons zou daarmee de in het Besluit omgevingsrecht gemaakte keuze voor vergunningvrij bouwen op onaanvaardbare wijze worden doorkruist.

Het argument van de indiener van de zienswijze is dat hij met het gevraagde verbod wil voorkomen dat zijn privacy wordt aangetast. Volgens ons zou de privacy met het realiseren van een dakkapel of een soortgelijke bouwkundige aanpassing niet onevenredig worden aangetast. In vrijwel alle woonwijken is sprake van dakkappen op woningen. Daarbij komt dat het Burgerlijk wetboek met artikel 5:50 lid 1 al een regel stelt ter voorkoming van onevenredige aantasting van de privacy. Dit artikel bepaalt dat het niet geoorloofd is binnen twee meter van de erfgrens vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het erf van de burens uitzicht geven.

Wijzigingen van het bestemmingsplan

Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijze:

- In de regels wordt aan artikel 3.2.1 toegevoegd:
 - c. de goothoogte van een woongebouw mag ten hoogste 4 meter bedragen.
- Op de verbeelding wordt voor de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening een aanduiding 'maximum goothoogte' (4m) opgenomen.

Ambtshalve wijzingen

- in de regels wordt in artikel 4 aanhef en in artikel 4.1 'Bedrijf – Nutsvoorzieningen' gewijzigd in 'Bedrijf – Nutsvoorziening'.
- op de verbeelding wordt voor de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' een aanduiding 'minimum dakhelling (30 graden), maximum dakhelling (45 graden)' opgenomen.



Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 18 december 2019
Petear	: 4 december 2019
Agendapunt	:
Nummer	:
Datum voorstel	: 19 november 2019
Onderwerp	: Bestemmingsplan Balk - Herbestemming timmerloods Wilhelminastraat 11a
Zaaknummer	: 1940173569
Portefeuillehouder	: dhr. R. de Jong

Voorstel:

1. de nota zienswijze en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Balk – Herbestemming timmerloods Wilhelminastraat 11a vaststellen;
2. het bestemmingsplan Balk – Herbestemming timmerloods Wilhelminastraat 11a gewijzigd vast stellen, zoals in de nota zienswijzen is aangegeven;
3. geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

** heeft planologische medewerking gevraagd voor herbestemming van de timmerfabriek aan de Wilhelminastraat 11a te Balk voor woningbouw. Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van vier wooneenheden binnen de huidige timmerfabriek achter de woningen Wilhelminastraat 11 en 15 in Balk. Deze twee woningen blijven behouden. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Balk-Noord. De bestemming is bedrijf met de specifieke aanduiding 'timmerfabriek'. Het bouwen van woningen en het gebruik voor bewoning is niet toegestaan binnen deze bestemming. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Wij hebben daartoe een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Daarover is één zienswijze ingediend. Met dit voorstel beogen wij dat u een standpunt inneemt over de zienswijze en dat u het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt.

Beoogd resultaat

Het realiseren van een bijzonder woonconcept met huurwoningen in Balk.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

In de regel sluiten wij met onze argumenten aan bij de beslispunten in het voorstel. In dit geval gaan we eerst in op de argumenten voor wijziging van de bestemming. Vervolgens gaan we in op de argumenten voor het vaststellen van de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Tenslotte gaan we in op het beslispunt om geen exploitatieplan vast te stellen.

We stellen voor de bestemming te wijzigen van bedrijf in wonen op basis van de volgende argumenten.

De woonfunctie is passend in de omgeving.

Het betreft een woonfunctie in een omgeving waar deze functie ook al aanwezig is. Feitelijk wordt het hele plangebied omringd door woningen. De invloed van het plan op de omgeving zal beperkt zijn. De parkeerdruk voor de omgeving zal niet toenemen want het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

Een (potentieel) milieuhinderlijke situatie kan worden opgelost.

Op de beoogde locatie is nu nog een timmerfabriek gevestigd. De fabriek is weliswaar gesloten, maar de bestemming 'Bedrijf' die het perceel heeft maakt vestiging van nieuwe, potentieel milieuhinderlijke

bedrijvigheid mogelijk. Als de bestemming wordt gewijzigd en de woningen worden gerealiseerd kan dat niet meer.

Er is vraag naar woningen in het door de initiatiefnemers beoogde huursegment.

De initiatiefnemer wil de woningen verhuren. Het doel is de woningen inclusief energie te verhuren. Hierbij wordt gedacht aan een bedrag in de middenhuur. Dit sluit aan bij de Woonvisie De Fryske Marren die u hebt vastgesteld. Hierin hebt u onder andere aangegeven dat naast sociale huurwoningen ook realisatie van middeldure huurwoningen belangrijk is.

Het plan vormt een bijzonder woonconcept

Het is de bedoeling de woningen als relatief losse units in de bestaande loodsen te plaatsen rond een gezamenlijke binnenruimte. De woningen krijgen aan de buitenzijde een patio'tuin waarvoor een deel van de kapconstructie wordt gesloopt. Er zal een specifieke sfeer ontstaan. Je woont straks als het ware in de timmerfabriek. Door de woningen niet alleen op de privé buitenruimte te oriënteren maar ook op het gezamenlijke entreegebied (overdekt), is de verwachting dat er een sterke sociale samenhang tussen de bewoners ontstaat.

De contouren van een fabriek met historie blijven behouden

De losse plaatsing in het bestaande volume zorgt er voor dat de historie van de locatie afleesbaar blijft.

Wij stellen voor de nota zienswijzen vast te stellen op basis van de volgende argumenten.

De nota bevat een goede reactie op de ingediende zienswijze.

We komen gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet. De indiener van de zienswijze wil graag een maximale goothoogte van vier meter in het plan opgenomen zien voor de bestemming 'Wonen – Woongebouw'. Ook met deze aanpassing kan de initiatiefnemer zijn plan uitvoeren. Daarom is in de nota zienswijzen aangegeven dat u dit onderdeel van de zienswijze kunt overnemen.

De indiener van de zienswijze geeft ook aan dat de aanduiding 'maximale bouwhoogte' ontbreekt op de verbeelding voor de bestemming 'bedrijf – nutsvoorziening' voor het bestaande nutsgebouwtje. Hij vraagt dit alsnog op te nemen in het vast te stellen plan. Feitelijk betreft dit een omissie in het ontwerpplan dat de initiatiefnemer heeft aangeleverd. Wij stellen u dan ook voor deze aanduiding alsnog op te nemen.

De indiener van de zienswijze wil ook dat u via het bestemmingsplan dakkapellen en dergelijke verbiedt. Dit ter bescherming van zijn privacy. Dakkapellen zijn echter vergunningvrij en het bouwen van een dergelijk bouwwerk kunt u dan niet via het bestemmingsplan verbieden. Daar komt bij dat dakkapellen de normaalste zaak van de wereld zijn in een woonomgeving. Daarom stellen wij voor dit onderdeel van de zienswijze niet over te nemen.

Er is aanleiding een paar ambtshalve wijzingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

De naam van de bestemming voor het al aanwezige nutsgebouwtje is op de verbeelding 'Bedrijf – Nutsvoorziening' en in de regels 'Bedrijf – Nutsvoorzieningen'. We stellen voor de regel aan te passen door hier ook Bedrijf – Nutsvoorziening van te maken.

Op de verbeelding ontbreekt voor de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening de aanduiding van de minimale en maximale dakhelling. Wij stellen voor deze aanduiding alsnog op te nemen.

Wij stellen voor geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Wij hebben een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer over het kostenverhaal. Het publiekrechtelijke instrument om kosten te verhalen is het exploitatieplan. Het inzetten van dit instrument is echter alleen aan de orde als er geen privaatrechtelijke overeenstemming met een initiatiefnemer kan worden bereikt over het wettelijk verplichte verhaal van kosten. Wij hebben die overeenstemming wel bereikt en een overeenkomst gesloten.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening.

Financiën

De initiatiefnemer heeft het bestemmingsplan op zijn kosten laten opstellen. Voor het verhaal van de overige kosten hebben wij een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Duurzaamheid

De initiatiefnemer voorziet het gebouw van zonnepanelen. Met deze panelen wordt niet alleen energie opgewekt voor de vier nieuwe woningen, maar ook voor de woningen aan de Wilhelminastraat 11 en 15. Daarmee is het hele project energieneutraal. Verder realiseert de initiatiefnemer de wooneenheden binnen een bestaand gebouw. Feitelijk is er daarmee sprake van hergebruik van een groot deel van de gebruikte materialen.

Overheidsparticipatie

De initiatiefnemer heeft wat ons betreft een prima participatietraject gevolgd. Hij heeft op 16 september 2019 een inloopavond gehouden over het plan, waar ook een medewerker van onze organisatie aanwezig was. Deze avond vond plaats in de voormalige timmerloods. De woningen waren bij benadering uitgezet in de loods. Ook had de initiatiefnemer panelen geplaatst met de contouren van het bouwplan. Er was gelegenheid tot stellen van vragen. Als vervolg op deze avond heeft de initiatiefnemer op 25 september 2019 nog een gesprek gehad met omwonenden. Daarbij heeft hij afspraken met hen gemaakt over de uitvoering van het bouwplan. Ondanks dat de initiatiefnemer aan de voorkant fors heeft geïnvesteerd in de participatie, is er toch nog een zienswijze ontvangen.

Behalve dat wij aanwezig waren tijdens de inloopavond, hebben wij ook de wettelijke gelegenheid geboden zienswijzen in te dienen. Eén omwonende heeft daar dus gebruik van gemaakt.

Communicatie

Wij informeren de indiener van uw zienswijze over uw besluit. Verder publiceren wij uw besluit. Tegen dat besluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg en evaluatie

De initiatiefnemer dient een aanvraag om omgevingsvergunning in voor de bouw van de woningen. Wij zullen een besluit nemen op die aanvraag.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

191104-Raadsbesluit timmerloods Balk - 1940174569
191104-Bijlage 1-Collegebesluit 30 oktober 2018 timmerloods Balk - 1940174569
191104-Bijlage 2-Collegebesluit 17 juli 2019 timmerloods Balk – 1940174569
191104-Bijlage 3-Nota zienswijze timmerloods Balk -1940174569
191104-Bijlage 4-Zienswijze timmerloods Balk – 1940174569
191104-Bijlage 5a-Ontwerpbestemmingsplan toelichting-1940174569
191104-Bijlage 5b-Ontwerpbestemmingsplan bijlagen bij toelichting-1940174569
191104-Bijlage 5c-Ontwerpbestemmingsplan regels-1940174569
191104-Bijlage 5d-Ontwerpbestemmingsplan bijlagen bij regels-1940175569
191104-Bijlage 5e-Ontwerpbestemmingsplan verbeelding-1940174569

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Fred Veenstra