

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 terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Plaatselijk Belang Balk Vooruit heeft na de termijn van terinzagelegging 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 bouw kavels 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 verstuurde zienswijze (met als datum 23 maart 2018) is op 26 maart 2018 ontvangen. Blijkens het poststempel dat op de aangetekend verstuurde 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

Birkenbosk 12

Voor een woning aan It Birkenbosk 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 Birkenbosk 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).