



DE FRYSKE MARREN

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Balk – Jachthavendyk

1. Inleiding

Deze nota is opgesteld in het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Balk – Jachthavendyk. Dit bestemmingsplan omvat een perceel aan de Jachthavendyk ter plaatse van de voormalige locatie van Harcos, en wordt aan de oostkant begrenst door de reeds ontwikkelde passantenhaven (voormalige locatie Sweiland). Het plangebied kent een oppervlakte van circa 6020m². De gemeente heeft een prijsvraag gehouden waarbij ontwikkelaars een (schets)plan konden indienen voor een commerciële invulling op het betreffende perceel.

Het winnende ontwerp, ingediend door ontwikkelaar Evertsen Bouw, voorziet in de realisatie van o.a. een hoogwaardig hotel welke is georiënteerd op de Luts. Het hotel bestaat deels uit drie bouwlagen, en aan de meest oostelijke zijde uit vier bouwlagen. In het hoofdgebouw bevinden zich hotelappartementen, een restaurant, grandcafé, detailhandel, terras en bootverhuur.

Specifiek betreft het een viersterrenhotel met:

- 25 hotelkamers,
- 20 hotelappartementen
- 1 grandcafé van 270 m²
- 1 eetcafé van 136 m²
- 1 winkelruimte voor detailhandel (bakkerij/wijnbar) van 40 m²
- 1 wellness-ruimte van 40m²

Bovendien is er nog circa 158 m² aan nader in te vullen ruimte aanwezig. In de bebouwing komt een ruimte voor de bootverhuur.

Anderzijds bevinden zich aan de oost- en zuidzijde van het hoofdgebouw nog twee aaneengesloten bouwblokken. Eerstgenoemde betreft een tweelaags volume met kap welke plaats biedt aan 5 levensloopbestendige vakantieappartementen op de begane grond, en 5 vakantieappartementen op de eerste en tweede verdieping. Laatstgenoemde bouwblok aan de zijde van de Jachthavendyk betreft een eenlaags volume met kap welke ruimte biedt aan 4 vakantiewoningen. Het parkeren ligt op het binnenterrein en wordt door groen omgeven.

In hoofdstuk 2 van deze nota gaan wij in op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zullen we de ingekomen zienswijzen behandelen. Tenslotte zullen we in hoofdstuk 4 van deze nota enkele ambtshalve wijzigingen de revue laten passeren.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Balk – Jachthavendyk

We hebben het ontwerpbestemmingsplan Balk - Jachthavendyk met ingang van 22 mei 2023 zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Van de terinzagelegging hebben we van tevoren mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Het ontwerpplan heeft terinzage gelegen op de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentehuis te Joure. Daarnaast was het plan digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen

In het kader van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 13 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Voor de volledige inhoud van de zienswijzen verwijzen we naar de zienswijzen zelf die geanonimiseerd aan deze nota zijn gehecht. Na een korte weergave van de zienswijzen geven wij *cursief* ons standpunt daarover weer. Vervolgens geven wij aan of wij de zienswijze geheel, deels of niet overnemen. Daarbij geven we aan of er aanleiding is het bestemmingsplan al dan niet aan te passen.

Wij merken op dat er 12 gelijklopende zienswijzen zijn ingediend met daarin vergelijkbare thema's/onderwerpen. De overblijvende zienswijze (zie onder 3.2) kent een overwegend andere strekking, waartoe wij besluiten deze individueel te behandelen. De overige zienswijzen behandelen we onder een gezamenlijke noemer per thema.

Anonimisering

De nota maakt onderdeel uit van de besluitvorming van de raad over vaststelling van het bestemmingsplan. We stellen deze nota dan ook langs elektronische weg beschikbaar. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens mogen inspraakreacties, zienswijzen en dergelijke in principe niet elektronisch beschikbaar gesteld worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp (bijvoorbeeld BSN).

In deze nota voldoen wij hier aan door van een indiener van een zienswijze (voor zover het een natuurlijke persoon betreft) niet de betreffende persoonsgegevens te vermelden. We hebben de zienswijzen die als bijlage zijn bijgevoegd ook geanonimiseerd. Wel vermelden we van iedere officiële reactie het postregistratienummer, zodat de indiener van een zienswijze eenvoudig kan zien waar wij zijn reactie aan de orde stellen.

De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen hoeven we niet te anonimiseren. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke).

3.1 Zienswijzen 1 (Z.755805), 2 (Z.755402), 3 (Z.754070), 4 (Z.754057), 5 (Z.754072), 6 (Z.754299), 7 (Z.754408), 8 (Z.755232), 9 (Z.754975), 10 (Z.755220), 12 (Z.755800), 13 (Z.755802)

De zienswijzen zijn opgedeeld in vier afzonderlijke kopjes waaronder de argumenten van de bezwaarmakers uiteen worden gezet.

1. Communicatie en participatie

De indieners van de zienswijzen geven aan dat er vanuit zowel de gemeente als de projectontwikkelaar met hen geen contact is opgenomen om de plannen bespreekbaar te maken. Van voldoende inspraak is volgens hen dan ook geen sprake geweest, enkel zou het plan in de definitieve vorm zijn gepresenteerd als zijnde een voldongen feit. Daarnaast is het onduidelijk op welke wijze het plan de selectieprocedure heeft kunnen doorstaan, en welke andere inschrijvingen er zijn ingediend. Het voorgenoemde getuigt van weinig transparantie en is in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Reactie gemeente:

In het coalitieakkoord 2019-2022 wordt, vanuit het programma Recreatie en Toerisme, aangegeven dat we actief willen inzetten op een ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor het Havenkwartier. Een hotel of andere passende ruimtelijke- en recreatieve invulling, die haalbaar is en werkgelegenheid oplevert, dient te worden gerealiseerd. Hierop heeft het college B&W besloten om in februari 2021 de gronden te koop aan te bieden door middel van een inschrijving. De stukken, die hoorden bij de inschrijving, waren te raadplegen via onze gemeentelijke website.

Via verschillende kanalen is naar buiten gebracht dat initiatiefnemers, tot uiterlijk 11 mei 2021, in de gelegenheid werden gesteld om een inschrijving in te dienen, te weten:

- *sociale mediakanalen gemeente (facebook, twitter)*
- *advertentie in Groot De Fryske Marren (huis-aan-huis)*
- *nieuwsbrief Horecabond Noord-Nederland*
- *publicatie website PB Balk Vooruit*
- *publicatie website Ondernemersnetwerk Gaasterland*
- *publicatie website Recreatief Bedrijfsmakelaars*

Na afloop van deze periode heeft de gemeente moeten concluderen dat geen van de ingediende plannen voldeed aan de gestelde voorwaarden. Hierop volgend zijn een tweetal voorwaarden geschrapt of verduidelijkt. Hiermee werden plannen welke niet pasten binnen de contouren van het huidige bestemmingsplan niet direct van verdere deelname uitgesloten. Initiatiefnemers werden daarmee in de gelegenheid gesteld om tot 2 november 2021 nieuwe of aangepaste plannen in te dienen. Hiervan is wederom melding gemaakt via de hierboven benoemde kanalen.

Vervolgens zijn de ingediende plannen door een selectiecommissie beoordeeld, waarin o.a. het Ondernemersnetwerk Gaasterland en Plaatselijk Belang Balk Vooruit vertegenwoordigd waren. Deze plannen zijn vertrouwelijk omdat er ook bedrijfsinformatie wordt gedeeld. In de collegevergadering van 14 december 2021 heeft het college B&W besloten de grond te koop aan te bieden aan Evertsen Bouw Ontwikkeling B.V. Voordat het persbericht naar buiten is gebracht, heeft een behandelend ambtenaar vanuit de gemeente op 20 december 2021 de bewoners aan de Noardwal door middel van een brief ingelicht. In die brief is ook genoemd dat als men graag een toelichting op het plan wil, dat dit uiteraard mogelijk is en hiervoor een afspraak kan worden gemaakt.

De stelling dat er geen sprake is geweest van voldoende contact en inspraak onderschrijven wij niet. Er is op verschillende momenten overleg geweest met omwonenden en het Plaatselijk Belang Balk Vooruit:

- *Twee behandelend ambtenaren vanuit de gemeente zijn in januari en februari 2022 bij meerdere bewoners thuis geweest om het plan toe te lichten;*
- *Op 4 april 2022 is een tweede informatiebrief verstuurd met daarin nogmaals de uitnodiging om het plan in te zien;*

- Eind april 2022 hebben de bewoners een uitnodiging voor de inloopbijeenkomst ontvangen van de ontwikkelaar;
- De inloopbijeenkomst heeft plaatsgevonden op 9 mei 2022. Tijdens deze bijeenkomst heeft men vragen kunnen stellen en opmerkingen kunnen plaatsen. Degenen die hier gebruik van hebben gemaakt hebben in september 2022 antwoord gekregen;
- In december 2022 en januari 2023 hebben wij aan de hand van brieven contact gehad met de bewonersgroep Noordwal;
- Op 8 maart 2023 hebben we een overleg in Balk gehad met de bewonersgroep Noordwal;
- Op 12 april 2023 hebben we een overleg georganiseerd in De Treemter in Balk waarbij zo'n 15 à 20 bewoners aanwezig waren, en ook wethouder Chris van Hes was daarbij aanwezig;
- Op 17 mei 2023 is er een mail gestuurd naar o.a. de bewonersgroep en Plaatselijk Belang met de opmerking dat het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage ligt.

Tijdens de verschillende contactmomenten zijn de bezwaargronden door de bewoners meerdere malen uitgesproken. Het zwaartepunt lag daarbij met name op de grootte van het programma en daaraan verwant de omvang van de bebouwing. Echter hebben deze opmerkingen niet geleid tot een aanpassing van het ontwerp en afschaling van het programma. In het vervolg van deze nota zullen wij nader toelichten waarom er naar onze mening geen onevenredige aantasting plaatsvindt van enerzijds de ruimtelijke kwaliteit en anderzijds de belangen van omwonenden. In voldoende mate is aantoonbaar gemaakt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2. Afmetingen bebouwing/koppeling masterplan

De indieners van de zienswijzen geven aan dat de maat en schaal van de bebouwing te fors is voor deze locatie. Zij stellen dat er in vergelijking met de afwijkingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan een schaalvergroting van 65% plaatsvindt. Hiermee wordt enerzijds afbreuk gedaan aan het dorpse karakter van Balk, en anderzijds .

Reactie gemeente:

De volume-opbouw van het voorgestelde plan sluit aan op de karakteristiek die gebruikelijk is op voormalige haventerreinen. Het uiteindelijke model laat drie sterk verzelfstandigde bouwclusters zien. De realisatie van het programma met volume met een hoogte-accent, een beperkte mate van bebouwing van het plangebied en voldoende ruimte voor parkeren brengt met zich mee dat er een gedifferentieerd beeld ontstaat. Dit past bij een schiereiland dat zijn identiteit ontleent aan het ambachtelijk industrieel verleden van dit deel van Balk. Het plan is gericht op het realiseren van een moderne vertaling van historische kenmerken van de architectuur van Balk. Daarom is bij verschillende gebouwfuncties een duidelijke parcellering en scheiding in opmaak en geleding van panden toegepast. Er is een duidelijke samenhang aanwezig tussen de functie van ontwikkelingen en developmaak.

Het hoofdgebouw, welke zich overhoeks presenteert richting de Luts, is grotendeels opgebouwd uit tweelaagse volumes met kapvorm. Het nieuwe hoogteaccent op de hoek bestaat uit vier bouwlagen met kap en refereert naar de karakteristieken van de voormalige veevoederfabriek 'de Volharding'. Deze fabriek bestond uit vijf bouwlagen met kap en was een markante blikvanger in de nabijheid van het plangebied. De bouwhoogte van het hoekvolume is fors maar onderscheidt zich op deze wijze in stedenbouwkundig opzicht van de rest van het hoofdgebouw en de overige appartementen aan de oost- en zuidzijde. Hiermee wordt recht gedaan aan het historisch bebouwingsbeeld waarbinnen de Volharding een soortgelijke ruimtelijke impact kende.

Het plan sluit aan bij de maat en schaal van andere bouwvolumes binnen Balk. Daartoe verwijzen wij naar de 23 appartementen welke in 2022 op de hoek van de Dubbelstraat en de Jachthavendyk zijn gerealiseerd. Binnen deze bouwenvolpe is een maximale bouwhoogte van 13 meter toegestaan, hetgeen heeft geresulteerd in een appartementencomplex welke grotendeels uit vier bouwlagen is opgetrokken. Hiermee heeft zij naar ons oordeel een grotere ruimtelijke impact t.o.v. de directe omgeving dan dat er uitgaat van het voorliggend plan. De omvang van de toe te voegen bebouwing is zodoende niet dusdanig fors dat er onvoldoende wordt aangesloten op de bestaande bebouwing in Balk. Er wordt geen onevenredig afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld en de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving.

Overigens is er binnen het huidige bestemmingsplan 'Balk-Zuid 2017' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming van 'Bedrijf - Watersportgebonden' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Horeca - Hotel-restaurant'. Binnen de laatstgenoemde bestemming is er langs de Luts over een oppervlakte van ten hoogste 250 m² een bouwhoogte van ten hoogste 15 meter toegestaan. Ter vergelijking: binnen het voorgenomen plan gaat het hoogste volume uit van oppervlaktemaat van 270 m² welke een bouwhoogte van circa 16,5 meter kent.

Er is destijds geen bezwaar gemaakt tegen deze wijzigingsbevoegdheid, en door middel van de vaststelling heeft de gemeenteraad het college van burgemeester en wethouders gemandateerd om, onder voorwaarden, de huidige bestemming te wijzigen naar 'Horeca – Hotel-restaurant'. Het voorgestelde plan sluit hiermee aan op de reeds vastgestelde beleidslijn binnen het huidige bestemmingsplan.

Door de ruime afstand tussen de bebouwing aan de Jachthavendyk en de Noardwâl van ca. 40 meter en de beperkte hoogte van de appartementen aan de zuidkant manifesteert het plan zich vanuit stedenbouwkundig oogpunt naar het dorp toe als kleinschalig. Het grote samengestelde volume op de hoek (met referentie naar het gesloopte gebouw van de Volharding) laat binnen de geschetste context een schaalsprong zien in verhouding met de overige bebouwing. Dit uitgangspunt vormt ook de grondslag voor de regeling van de eerder benoemde wijzigingsbevoegdheid. Vooral op voormalige haventerreinen is deze schaalsprong gebruikelijk.

Het is gebruikelijk dat een masterplan een hoofdlijn vormt voor uit te werken plannen en geen directe vertaling kent. Het voorgestelde plan past door de toepassing van deze architectuurkenmerken binnen de bebouwingsstructuur van Balk.

3. Verkeers- en recreatiedruk, hinder, privacy

Volgens de indieners van de zienswijzen wordt de verkeersdruk te groot en zal dit ertoe leiden dat gevaarlijke situaties zich in de toekomst zullen voordoen. Hoewel er in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien is er geen overloopvoorziening. Daarmee ontstaat het risico dat de directe omgeving op en rondom de Jachthavendyk als parkeerterrein wordt benut. Bovendien zal de grote verkeersaantrekkende werking en overige functies van het hotel leiden tot licht- en geluidsoverlast welke zich niet alleen beperkt tot de zomermaanden, maar gedurende het hele jaar zal plaatsvinden.

Ten slotte stelt de opsteller van **zienswijze 13** dat er onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie (privacy) van de woningen aan de Noardwal. In de vier hotelappartementen is namelijk sprake van een wisselende bezetting en de appartementen worden recht tegenover de bestaande woningen gebouwd.

Reactie gemeente:

In paragraaf 2.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gaan we in op de verkeersaspecten van de (her)ontwikkeling. Uit de onderbouwing naar het verkeersaspect blijkt dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de Beleidsregels Parkeren 2017. Daaruit volgt dat de totale parkeerbehoefte, ten gevolge van de voorliggende ontwikkeling, op eigen terrein moet worden opgelost. Indien blijkt dat hier niet aan kan worden voldaan, moet de initiatiefnemer aan de hand van een parkeeronderzoek aantonen dat er in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om dit tekort op te kunnen vangen.

De totale parkeerbehoefte, ten gevolge van de voorliggende ontwikkeling, bedraagt afgerond 62 parkeerplaatsen. Met het realiseren van de voorgenomen 64 parkeerplaatsen kan op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien. Dit betekent dat de initiatiefnemer niet hoeft uit te kijken naar andere openbare parkeervoorzieningen om het parkeervraagstuk op te kunnen lossen.

Het plangebied wordt ontsloten op de Jachthavendyk, een weg met een 30 km/uur snelheidsregime welke voldoet aan de leidraad inrichting openbare ruimte (hierna: LIOR). De LIOR schrijft voor dat een erfontsluitingsweg, afhankelijk van het aantal te ontsluiten wooneenheden, een wegbreedte moet hebben tussen de 4,75 en 5,00 meter. In onderhavig geval kent de Jachthavendyk een wegbreedte van 5,00 meter. Hierbij is de wegstructuur rond het plangebied en leidend naar de belangrijkste uitvalswegen is voldoende

gedimensioneerd voor de toename van verkeer als gevolg van dit project.

Daarmee zijn wij van oordeel dat de verkeersveiligheid niet op een onevenredige wijze in het geding komt. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

In enerzijds het masterplan waterfront Balk en anderzijds het programma recreatie en toerisme wordt onderschreven dat binnen onze gemeente de ambitie bestaat om jaarrond een aantrekkelijke recreatiegemeente te zijn. Door middel van het creëren van een meer divers recreatieaanbod moeten bezoekers gastvrij worden onthaald en langer worden gebonden. Door het veelzijdige aanbod zal het hotel ook buiten de zomermaanden bezoekers trekken. Het plan ligt daarmee in lijn met het voorgenomen masterplan en programma.

Wij onderschrijven niet dat de toestroom van bezoekers zonder meer tot licht- en geluidsoverlast zal leiden. In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is zowel de functie 'hotel' als 'restaurant' opgenomen, voor beide functies geldt een grootste richtafstand van 10 meter. De meest dichtbij zijnde woningen t.p.v. de Volharding bevinden zich op een afstand van circa 30 meter. Hoewel de exacte positie nog moet worden bepaald zullen er op en rondom het parkeerterrein ten behoeve van de veiligheid enkele lichtmasten worden geplaatst. De bestemmingsplanregels (4.2.3. onder a) zien hierop toe, zodat er tot 5 meter hoogte lichtmasten mogen worden geplaatst. In de directe omgeving zijn ook aan de Jachthavendyk lantaarnpalen geplaatst. De nieuw te plaatsen masten zullen qua lichtsterkte hier niet van afwijken en zullen tevens verder van de woonpercelen af worden geplaatst. Bovendien wordt een groot gedeelte van het licht afgedekt door de drie nieuwe bouwvolumes, en de bestaande schiphuizen aan de westkant. Het is begrijpelijk dat de bewoners aan de Noordwal zich afvragen of ze hinder zullen ondervinden van de lichten van auto's wanneer dezen het terrein in de avond t.p.v. de uitritten verlaten. Daartoe vullen wij aan dat aan weerszijden van beide uitritten beplanting zal worden aangebracht, waarmee wordt voorkomen dat er sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van het genot van omwonenden d.m.v. lichtoverlast.

Volledigheidshalve merken wij op dat ook het vigerend bestemmingsplan ruimte biedt aan bouwwerken, geen gebouw zijnde, van 5 meter hoog. Wij concluderen daarmee dat de woonsituatie van omwonenden niet op een onevenredige wijze negatief wordt beïnvloed bekeken vanuit de aspecten licht en geluid.

Tussen de gevels van het meest oostelijk gelegen bouwdeel met daarin de vier vakantiewoningen en de achterste perceelgrenzen van de woningen aan de Noordwal bevindt zich een afstand van ca. 40m. Gelet op de ruime afstand en de bouwhoogte van 7.5 meter zijn wij van mening dat er geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van de woningen aan de Noordwal. Bovendien wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde afstand tussen gevelopeningen en aangrenzende percelen conform het burennrecht (te weten: ten minste 2 meter).

4. Ladder-/behoefteonderzoek, planschade en tekstuele fouten

De reclamanten van de zienswijzen uiten hun zorgen over de **financiële haalbaarheid van de plannen**, en daarmee de continuïteit van de aanwezige voorzieningen. Hieraan ten grondslag ligt **een ladder-/behoefteonderzoek** welke onzorgvuldig is opgesteld met aantoonbare onjuistheden.

De opsteller van zienswijze 13 geeft aan te verwachten dat diens woning minder waard wordt ten gevolge van de ontwikkeling. Tot slot geeft de opsteller van zienswijze 10 aan dat er onder 4.8.2.1. van het bestemmingsplan een foute omschrijving van het plan wordt gegeven. Vermeld wordt dat het plan toeziet op de realisatie van 152 woningen.

Reactie gemeente:

Het is begrijpelijk dat de reclamanten hun zorg uiten voor wat betreft de toekomstbestendigheid van de mogelijke hotel- en horecafunctie. Wij erkennen ons echter niet in de bewering dat het behoefteonderzoek is gestaafd op onjuistheden. Korthedshalve verwijzen we daartoe naar de schriftelijke reactie vanuit Van Sprongen & Partners welke als bijlage aan het collegeadvies en raadvoorstel is toegevoegd.

Het staat de reclamant straks vrij om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Van belang is dat het plan economisch uitvoerbaar is. Daarbij spelen de kosten van mogelijke planschade wel een rol. Wij doen nu geen uitspraak over of wel of niet recht op planschade bestaat, maar wij overwegen wel het volgende.

Bij eventuele planschadeverzoeken moeten we geen vergelijking maken tussen de oude en de nieuwe feitelijke situatie. Het gaat om een vergelijking tussen de situatie die in de oude planologische situatie maximaal mogelijk was met de situatie die maximaal mogelijk is op grond van de nieuwe planologische situatie. Verder geldt dat er bij eventuele verzoeken om planschade een normaal maatschappelijk risico geldt van minimaal 2 procent.

De reclamant heeft terecht opgemerkt dat er in het ontwerpbestemmingsplan onder 4.8.2.1. een andere ontwikkeling wordt omschreven dan het programma waar het plan op toeziet. Wij zullen dit aanpassen in het bestemmingsplan.

3.2 Zienswijze 11 (Z.755805)

Toetsing provinciaal beleid onvolledig en bedrijven- en milieuzonering

De reclamant merkt op dat de toetsing aan de Verordening Romte Fryslan 2014 onvolledig is, en ook de artikelen 5.4.1, 5.6.1 en 5.6.2 mogelijkserwijs bij de toets zouden moeten worden betrokken. Verder merkt de bezwaarmaker op dat het bedrijf Spaans Babcock B.V., gevestigd aan de Meerweg 26, in haar bedrijfsvoering zou worden beperkt ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling. Bovendien valt niet uit te sluiten dat het hotel in de toekomst klachten over de bedrijfsvoering van het bedrijf zal indienen. Volgens de reclamant is namelijk ten onrechte verondersteld dat de grootste richtafstand vanuit het bedrijf ('constructiewerkplaats gesloten' cat. 3.2) 30 meter bedraagt, en dat het bedrijf ver genoeg van het plangebied afligt. Echter bedraagt de grootste richtafstand conform de VNG-uitgave 100 meter. Het plangebied valt binnen deze contour.

Reactie gemeente:

Binnen artikel 5.4.1 wordt ingegaan op de maximale aantallen bezoekers welke door nieuwe dagrecreatieve inrichtingen jaarlijks mogen worden aangetrokken. In aansluiting aan of nabij een recreatiekern mag dit aantal maximaal 150.000 bedragen. Het grandcafé en restaurant trekken jaarlijks naar verwachting 16.665 bezoekers aan. Daartoe vullen wij aan dat onder artikel 5.5.3 is aangegeven dat er van artikel 5.4.1. kan worden afgeweken indien er sprake is van een nieuwe dagrecreatieve inrichting welke aansluit op een verblijfsrecreatieve voorziening of jachthaven, mits deze v.w.b. haar ruimtebeslag en uitstraling ondergeschikt is. Los van het gegeven dat het jaarlijks aantal bezoekers ruim onder het maximum blijft, gaat het in het onderhavig geval om een dagrecreatieve inrichting welke duidelijk ondergeschikt is aan de verblijfs-/hotelfunctie. Daarmee wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Binnen artikel 5.6.1 wordt ingegaan op de toepasbaarheid van de 'Nije Pleats' methodiek en de benodigde onderbouwing t.a.v. de aspecten milieu en verkeer. De eerstgenoemde methodiek is bedoeld om te komen tot een verantwoorde landschappelijke inpassing bij enerzijds de uitbreiding en anderzijds de vestiging van nieuwe dagrecreatieve voorzieningen binnen het buitengebied. In het onderhavig geval is er sprake van een nieuwe dagrecreatieve en binnenstedelijke voorziening. Bovendien wordt er binnen het bestemmingsplan onder hoofdstuk 4 aandacht besteed aan de milieu- en omgevingsaspecten. Een nadere toetsing a.d.h.v. de genoemde artikelen is daarmee overbodig.

Wij onderschrijven dat de genoemde grootste richtafstand van 30 meter foutief is, hetgeen zal worden aangepast binnen het bestemmingsplan. De richtafstand voor een constructiebedrijf (cat. 3.2) binnen gemengd gebied bedraagt namelijk 50 meter. De afstand tussen het bedrijf van de reclamant en het hotel bedraagt 52 meter, waarmee kan worden geconcludeerd dat beide functies elkaar vanuit het aspect milieuzonering niet negatief beïnvloeden. Bovendien is het hotel met restaurant en overige functies geen geluidsgevoelige functie welke wordt beschermd o.g.v. de Wet Geluidshinder. De functie is namelijk niet geschikt voor langdurig verblijf van (dezelfde) mensen. Volledigheidshalve merken wij op dat er in de huidige situatie al milieugevoelige woonpercelen op een kortere afstand van het bedrijf zijn gesitueerd. Dit betekent dat het nieuwe hotel het bedrijf van de reclamant niet verder in haar bedrijfsvoering kan belemmeren.

4. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

- In paragraaf 4.8.2.1 is een toelichting v.w.b. de stikstofdepositie opgenomen. Deze zal naar aanleiding van de opmerking(en) van de reclamant van zienswijze 10 worden aangepast.
- In paragraaf 3.2.1 wordt toegelicht dat het voorliggend plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid, te weten: de Omgevingsvisie Fryslân – De Romte Diele. Deze zal naar aanleiding van de opmerking(en) van de reclamant van zienswijze 11 worden aangevuld.

=====