

Raadsmemo

Datum	:	13 december 2023
Onderwerp	:	Beantwoording vragen BP DFM en vragen Petear 6 december 2023
Behandeld door	:	Team RO
Telefoon en e-mail	:	info@defryskemarren.nl
Portefeuillehouder	:	de heer C. van Hes
Zaaknummer	:	Z.755591
Doel memo	:	informatieverstrekking

Met dit memo geven wij antwoord op de voorafgaand aan het Petear door de fractie van BP DFM gestelde vragen. Ook gaan wij in op de wijze waarop dit plan zich verhoudt tot de bestaande passantenhaven en de tijdelijke camperplaatsen. Hierover zijn tijdens het Petear van 6 december 2023 vragen gesteld. Ook gaan wij in op de overwegingen rond het al dan niet bestaan van vrijblijvendheid ten aanzien van het besluit van de raad over het vaststellen van het bestemmingsplan.

1. Beantwoording vragen Burgerpartij De Fryske Marren

Vragen raadslid:

Op 6 december jl. ontvingen wij via de griffie de navolgende vragen:

Voor het Petear van woensdag 6 december zien wij een aantal vragen terugkomen van een inwoner die de gemeenteraad of het College van B&W vragen heeft gesteld. Is het College voornemens de onderstaande vragen te beantwoorden met een motivatie hierbij?

Zo ja, wanneer worden de vragen dan beantwoord?

Zo nee, waarom niet?

De vragen

Hieronder meer gedetailleerd de vragen bij het selectieproces en het proces om een nieuwe bestemming mogelijk te maken:

Is de raad betrokken geweest bij:

1. Het opstellen van de selectie criteria? Zo ja, Hoe is het perspectief van de burgers/bewoners meegenomen in de criteria?
2. De profielen van de selectie commissie bij inschrijving? Zo ja, zat er een profiel bij om namens bewoners/burgers te oordelen?
3. De keuze van de leden van selectiecommissie? Zo ja hoe is de integriteit, onafhankelijkheid, deskundigheid en afvaardiging gegarandeerd? Namens bewoners/burgers kan dat niet Plaatselijk Belang zijn want dat is formeel geëindigd op 30 december 1998 en heeft geen mandaat kunnen tonen aan bewoners.
4. De verantwoording van de keuze van de inschrijving? Zo ja: Hoe is het perspectief van de burgers/bewoners te herkennen in de uitkomst van de selectie?
5. Het besluit dat er afgeweken mag worden van het Bestemmingsplan 2018 en wijziging procedure van inschrijving?? Zo ja: Hoe is het perspectief van de burgers/bewoners meegenomen in dit ingrijpende besluit? Immers dit Bestemmingsplan 2018 was een uitwerking van het masterplan.

Verder wordt gesteld dat:

We zien dat de raad in juli expliciet beleidsregels heeft vastgesteld voor participatie inspanning bij vergunningsaanvragen voor buitenplanse activiteiten, maken wij ons terecht zorgen dat deze inspanning in ons geval heeft ontbroken? Dan is nu al mijn hoop gevestigd op de raad om de bewonersbelangen te behartigen, ik stel u voor dit bestemmingsplan af te wijzen en samen met burgers/bewoners conform deze nieuwe beleidsregels te komen tot een breed gedragen bestemming. Overwegingen bij besluit

Wordt er rekening gehouden met schade en waarom wordt die kostenpost niet bij de ontwikkelaar neergelegd? Schade zoals:

- a. Planschade huiseigenaren i.v.m. ingrijpende wijziging bestemming?
- b. Schade inschrijvers voor het perceel grond die kosten gemaakt hebben en te horen hebben gekregen dat ze niet aan de eisen voldoen, terwijl de geselecteerde inschrijver er ook niet aan voldeed maar daar wordt de bestemming voor gewijzigd.
- c. Past het plan binnen de belangrijkere beleidsonderdelen van DFM voor wonen en duurzaamheid?

Wij zien de beantwoording graag tegemoet.

Beantwoording vragen:

1. Is de raad betrokken geweest bij het opstellen van de selectiecriteria? Zo ja, hoe is het perspectief van de burgers/bewoners meegenomen in de criteria?

De selectiecriteria zijn niet door het college zelf bedacht. Deze zijn namelijk gebaseerd op:

- a. Het Masterplan Waterfront Balk dat door de gemeenteraad is vastgesteld;
- b. Het bestemmingsplan Balk - Zuid 2017 en de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid, waarin de raad de functie van horeca – hotel – restaurant als kader heeft gesteld;
- c. Het coalitieakkoord van 2019.

a. Het Masterplan Waterfront Balk

In het Masterplan staat onder andere het volgende:

“De entree van Balk dient ingrijpend te worden aangepast. Een markant beeld moet vanaf de Lutsmond zichtbaar worden en dit beeld dient de watersporter te vertellen wat hij daarna kan verwachten.”

“De passantenhaven opent zich vanaf de Luts als een met groen omgeven waterplein en is aan drie zijden omgeven door bebouwing. De haven is van de Luts gescheiden door een schiereiland dat zijn identiteit ontleent aan het ambachtelijk-industrieel verleden van dit deel van Balk.”

“Het kloeke havengebouw wordt een stedenbouwkundig accent wat voor betreft hoogte en hoofdvorm. Om het gebouw voldoende massa te geven, zijn boven de havenvoorziening appartementen mogelijk. Het gebouw dient een front te vormen naar de nieuwe haven en dient in architectonische zin zijn positie waar te maken.”

“De randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn:

- 1. De architectuur wordt een hedendaagse interpretatie van de hoofdvorm van de voormalige Volharding, een sprekend en karakteristiek baken van het Sloterveer.*
- 2. Het havengebouw vormt een front naar de passantenhaven en maakt in architectonische zin zijn positie waar.”.*

b. Het bestemmingsplan Balk Zuid 2017

De gemeenteraad heeft met de vaststelling van het bestemmingsplan Balk – Zuid 2017 in feite al ingestemd met de functie van horeca – hotel – restaurant op de locatie ‘Havenkwartier’

omdat de raad in dat bestemmingsplan de bevoegdheid aan het college toekende om het bestemmingsplan voor dat doel te wijzigen.

Voor de goede orde merken wij op dat inwoners op gebruikelijke wijze bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan zijn betrokken. Het ontwerpplan met de wijzigingsbevoegdheid heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Over de wijzigingsbevoegdheid zijn geen zienswijzen ingediend.

c. Het coalitieakkoord van 2019

In het coalitieakkoord van de partijen CDA, VVD, PvdA en Groenlinks voor de periode 2019 – 2022 staat dat voor het Havenkwartier Balk actief ingezet wordt op een ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor recreatie en toerisme, waarbij bijvoorbeeld een hotel of andere passende ruimtelijke- en recreatieve invulling wordt gerealiseerd, die haalbaar is en werkgelegenheid oplevert.

Kortom, de raad is op meerdere manieren en op meerdere momenten betrokken geweest bij de selectiecriteria.

2. Is de raad betrokken geweest bij de profielen van de selectiecommissie bij inschrijving? Zo ja, zat er een profiel bij om namens bewoners/burgers te oordelen?

De raad heeft een kaderstellende rol, terwijl het college met de uitvoering is belast. Gezien de goede ervaringen met de verkoop bij inschrijving locatie voormalig gemeentekantoor aan de Markt in Lemmer, heeft het college in februari 2021 besloten om de grond aan de Jachthavendyk (Havenkwartier) ook te koop aan te bieden middels een verkoop bij inschrijving. Gelet op bovengenoemde rolverdeling is de raad niet betrokken geweest bij de totstandkoming van de profielen van de selectiecommissie. Er is gekozen om zowel ambtenaren als externe partijen deel te laten nemen in de selectiecommissie. De selectiecommissie bestond uit een projectleider DFM, stedenbouwkundige DFM, jurist grondzaken DFM, vertegenwoordiger van het Ondernemersnetwerk Gaasterland en bestuurslid Plaatselijk Belang Balk Vooruit. Twee laatstgenoemden zijn benaderd om juist vanuit het algemeen belang namens de ondernemers Balk en bewoners/burgers de plannen te beoordelen. Vanuit Trip Advocaten was een advocaat aangesloten om het beoordelen van de inschrijvingen in goede banen te leiden.

3. Is de raad betrokken geweest bij de keuze van de leden van de selectiecommissie? Zo ja, hoe is de integriteit, onafhankelijkheid, deskundigheid en afvaardiging gegarandeerd? Namens bewoners/burgers kan dat niet Plaatselijk Belang zijn want dat is formeel geëindigd op 30 december 1998 en heeft geen mandaat kunnen tonen aan bewoners.

De raad is niet betrokken geweest bij de keuze van de leden van de selectiecommissie. Wij hebben echter geen enkele reden voor twijfel aan de integriteit of onafhankelijkheid van de leden van de selectiecommissie. Wij hebben geen reden om aan te nemen dat Plaatselijk Belang Balk Vooruit niet het algemeen belang zou dienen. Dit blijkt ook uit hun actuele website. Daar valt te lezen: 'Wij komen op voor het belang van Balk'.

Dat Plaatselijk Belang niet zou bestaan onderschrijven wij niet. Wij overleggen geregeld over allerlei onderwerpen met Plaatselijk Belang Balk Vooruit.

4. Is de raad betrokken geweest bij de verantwoording van de keuze van de inschrijving? Zo ja, hoe is het perspectief van de burgers/bewoners te herkennen in de uitkomst van de selectie?

Gelet op eerdergenoemde rolverdeling van de raad en het college, is de raad niet betrokken geweest bij de keuze van de inschrijving. Het college heeft in december 2021 besloten het betreffende stuk grond te koop aan te bieden aan Evertsen Bouw Ontwikkeling BV omdat de inschrijving van Evertsen Bouw Ontwikkeling BV als eerste is geëindigd. Dit bleek uit het advies van de selectiecommissie. Wij zijn overigens van mening dat de samenstelling van de commissie goed was. Plaatselijk Belang Balk Vooruit en Ondernemersnetwerk Gaasterland konden de algemene belangen van Balk behartigen, waaronder de belangen van de inwoners. Dit betreft wel het algemeen belang en dat is wat anders dan individuele belangen.

5. **Is de raad betrokken geweest bij het besluit dat er afgeweken mag worden van het bestemmingsplan 2018 en wijziging procedure van inschrijving? Zo ja, hoe is het perspectief van de burgers/bewoners meegenomen in dit ingrijpende besluit? Immers dit bestemmingsplan 2018 was een uitwerking van het masterplan.**

De raad heeft 'aan de voorkant' als kader meegegeven dat er op het perceel een horeca – hotel – restaurant mogelijk gemaakt kan worden. Dit heeft de raad onder andere gedaan door aan de al gememoreerde wijzigingsbevoegdheid te geven. Het plan dat nu voorligt voorziet in die functie, al wijkt het op een aantal ondergeschikte punten af van wat het college met het wijzigingsbevoegdheid toe kan staan, namelijk op de volgende punten:

- de bouwhoogte;
- de vloeroppervlakte;
- hotelappartementen.

Voor een uitgebreide toelichting op deze drie punten verwijzen we u naar hoofdstuk 3 van de memo.

De betrokkenheid van de raad nu bestaat er in dat de raad het laatste woord heeft over het bestemmingsplan dat nu voorligt, het bestemmingsplan Balk – Jachthavendyk.

6. **Wordt er rekening gehouden met schade en waarom wordt die kostenpost niet bij de ontwikkelaar neergelegd? Schade zoals:**

a. **Planschade huiseigenaren i.v.m. ingrijpende wijziging bestemming?**

Een belanghebbende kan altijd een planschadeverzoek indienen. Een onafhankelijk bureau onderzoekt of de belanghebbende recht heeft op planschade. Mocht dit het geval zijn, dan worden de planschadekosten gedekt uit de grondopbrengsten. Eventuele planschadekosten worden niet bij de ontwikkelaar neergelegd omdat hij immers zelf door de gemeente is uitgenodigd om een plan in te dienen voor de beoogde functie. Overigens hebben wij geen reden om aan te nemen dat er sprake zal zijn van planschade omdat het niet aannemelijk is dat er sprake is van een planologische verslechtering. Op dit moment geldt immers een bedrijfsbestemming. Verder geldt altijd een eigen risico van minimaal twee procent. Voor zover er al sprake zou zijn van planschade is het niet waarschijnlijk dat dit het eigen risico zal overstijgen.

Verder heeft een verzoeker geen recht op planschade als hij ten tijde van aankoop van zijn perceel/woning wist of kon weten dat de situatie planologisch zou wijzigen. Dit zal voor veel omwonenden het geval zijn vanwege het Masterplan, vanwege het coalitieakkoord, maar ook vanwege de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan Balk - Zuid 2017 is opgenomen.

b. **Schade inschrijvers voor het perceel grond die kosten gemaakt hebben en te horen hebben gekregen dat ze niet aan de eisen voldoen, terwijl de geselecteerde inschrijver er ook niet aan voldeed maar daar wordt de bestemming voor gewijzigd.**

Wij zouden alleen schadeplichtig zijn als we onrechtmatig zouden hebben gehandeld. Juist om er voor te zorgen dat alles rechtmatig zou verlopen, was een advocaat van Trip Advocaten aangesloten om het beoordelen van de inschrijvingen in goede banen te leiden.

c. **Past het plan binnen de belangrijke beleidsonderdelen van DFM voor wonen en duurzaamheid?**

Wonen

Deze ontwikkeling is niet gericht op wonen, maar op een horeca – hotel – restaurantfunctie. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat van bewoners in de omgeving niet onevenredig aangetast.

Dit komt op de eerste plaats doordat er ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand die de VNG met het oog op een goed woon- en leefklimaat hanteert voor de functie

horeca – hotel – restaurant ten opzichte van woningen. Die richtafstand is 10 meter, terwijl de afstand hier 40 meter is.

Op de tweede plaats leiden ook de bebouwingsmogelijkheden niet tot onevenredige gevolgen voor omwonenden, waarbij bedacht moet worden dat er ook nu al substantiële bebouwing mogelijk is, zelfs voor een bedrijfsfunctie.

Duurzaamheid

Tegenwoordig zal een nieuw gebouw energiezuinig en gasloos gebouwd moeten worden. Uitgangspunt is dat de bebouwing wordt voorzien van laagtemperatuurverwarming. Via toepassing van het actief of passief gebruik van zonne-energie en/of de toepassing van warmtepompen met warmte- en koudeopslag in de bodem of luchtwarmtepompen.

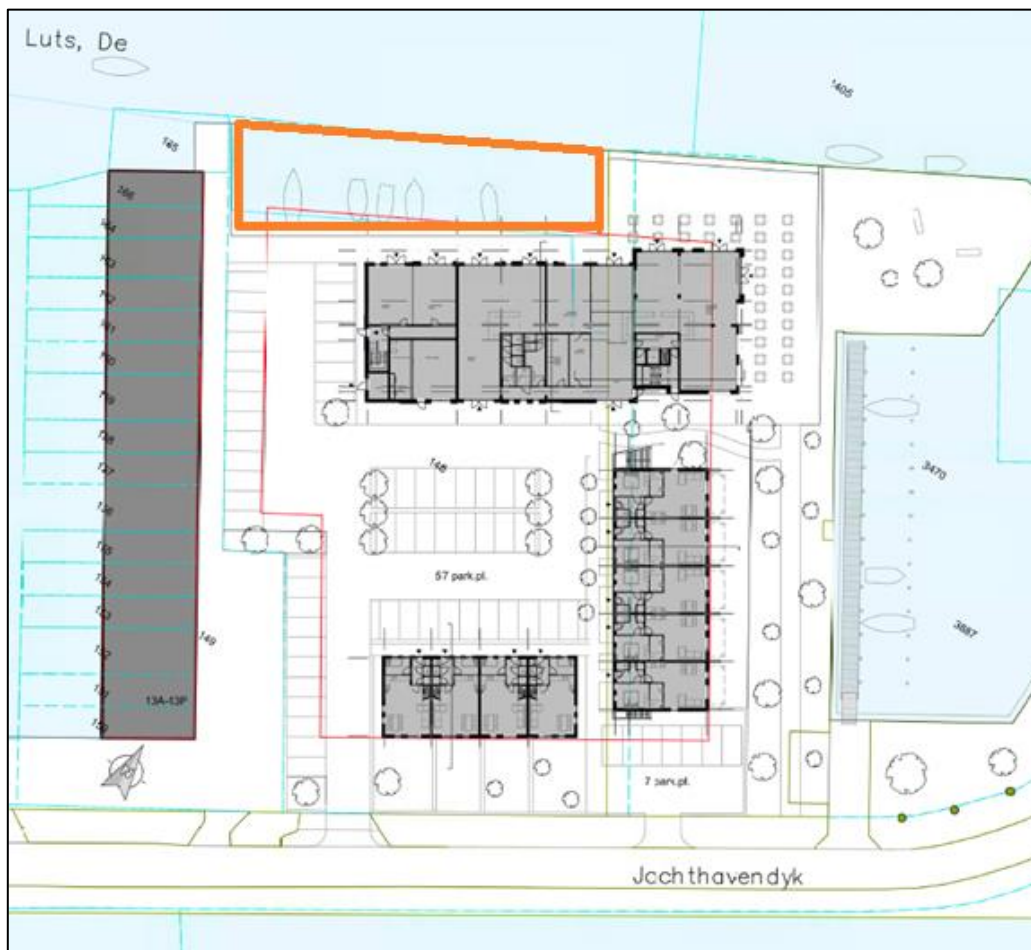
Hoewel het niet per se verplicht gesteld kan worden, attenderen wij de eigenaar wel op het natuurinclusief ontwerpen van nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. Hiervoor is ook inspiratie op te doen met de '40 punten checklist' van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging.

2. Bestaande passantenhaven en tijdelijke camperplaatsen

Bestaande passantenhaven

Tijdens het petear van 6 december 2023 werd door de heer Hiemstra aangegeven dat er door het ter vaststelling voorliggend bestemmingsplan onomkeerbare negatieve effecten zouden ontstaan voor de aangrenzende passantenhaven. Naar zeggen van de heer Hiemstra wordt de inrichting van de passantenhaven dusdanig fors gewijzigd waarmee de toekomstbestendigheid in het geding komt. Wij delen deze zienswijze niet omdat er enerzijds geen afname plaatsvindt van het aantal lig-/aanmeerplaatsen, en anderzijds er voldoende afstand behouden blijft tussen beide functies. Op grond van het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan is er een afstand van circa 14,5 meter aanwezig ten opzichte van de passantenhaven. In het voorliggend bestemmingsplan is deze afstand voor het appartementenblok aan de oostkant ten opzichte van de passantenhaven ook 14,5 meter. De afstand tussen het hoogteaccent (verwijzing naar de voormalige Volharding) en de passantenhaven wordt inderdaad kleiner, maar met ruim 10 meter tussen beiden is er sprake van voldoende scheidingsruimte en daarmee is de privacy ook geborgd.

Verder is het goed om in te gaan op de vraag of de ontwikkelaar hotelkamers met ligplaatsen te koop aan zal bieden. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat er geen ligplaatsen worden verkocht. De ligplaatsen die binnen het plangebied van de beoogde ontwikkeling vallen worden gebruikt voor de verhuur van elektrische sloepen en fluisterboten. Afbeelding 1 laat zien om welke ligplaatsen het gaat. Deze ligplaatsen vallen binnen het plangebied van de beoogde ontwikkeling en zijn daarmee dus geen onderdeel van de passantenhaven.

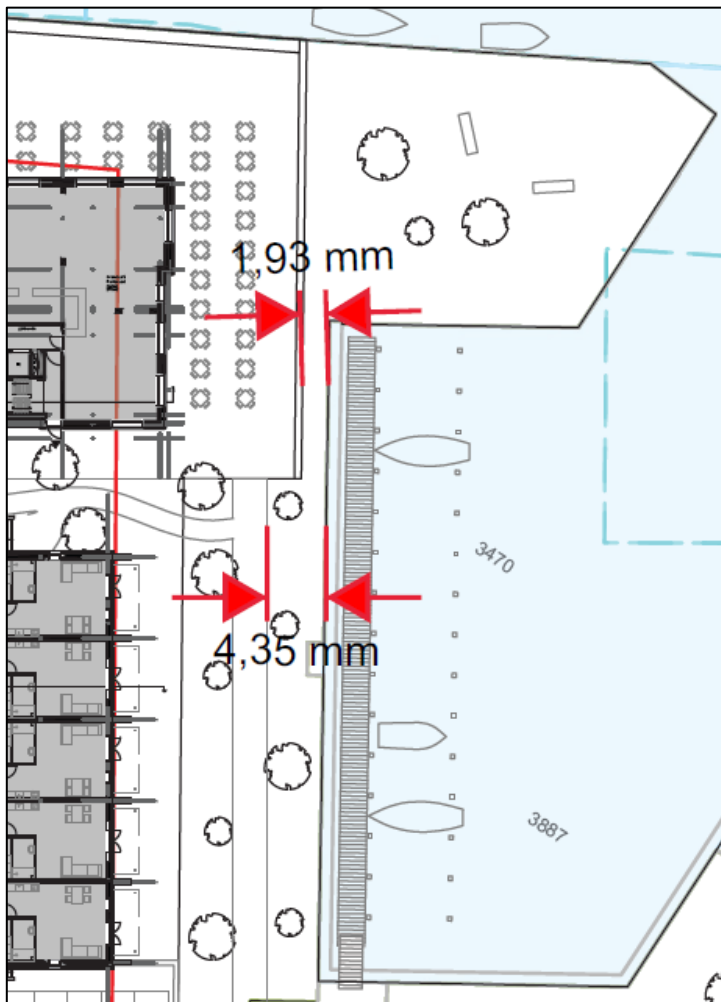


Afbeelding 1: ligplaatsen voor verhuur elektrische sloepen en fluisterboten.

De voorzieningen (onder andere de verhuur van elektrische sloepen en fluisterboten) lenen zich overigens niet alleen voor de bezoekers van het hotel. De voorzieningen zijn juist ook beschikbaar voor mensen die in de aangrenzende passantenhaven aanleggen met hun boot en overige bezoekers. Door arrangementen aan te bieden voor de verhuur van een fiets, een elektrische sloep, een kano, een fluisterboot worden de watersporters alternatieve vormen van recreatie geboden die bijdragen aan de recreatieve aantrekkingskracht van Balk.

De primaire doelgroep van het hotel zijn toeristen die aangetrokken worden door de combinatie van water en bos die de omgeving van Balk te bieden heeft. De aantrekkingskracht en het onderscheidend vermogen zit in die variatie. Er wordt ook ingezet op laagdrempelige watersport voor de onervaren waterrecreant. Daarnaast wordt een diversiteit aan land-, natuur- en cultuuractiviteiten aangeboden waardoor kennisgemaakt kan worden met Balk en omgeving.

Het is daarnaast van belang dat er duidelijkheid komt over de overlap van de twee plangebieden in enerzijds het voorliggend bestemmingsplan en anderzijds het bestemmingsplan Balk – Zuid 2017. Een eerste blik op het voorliggend bestemmingsplan doet vermoeden dat er een minimale groenstrook overblijft. Immers: het plangebied verschuift richting de passantenhaven en zal de bestemming horeca – hotel – restaurant krijgen. Het is echter van belang om hier een nuancering aan te brengen. In afbeelding 2 is zichtbaar dat een deel van de groenstrook welke binnen het nieuwe plangebied valt onverhard zal blijven. Het grootste deel van de groenstrook aan de oostkant zal circa vier meter breed zijn. Enkel vindt er een kleine vernauwing plaats ter plaatse van het horecaterras.



Afbeelding 2: beoogde ontwikkeling in verhouding tot bestaande passantenhaven.

We vinden het belangrijk om te noemen dat de passantenhaven met onder andere subsidiegelden is aangelegd. In de subsidievoorwaarden staat in artikel 5.13 het volgende genoemd:

- 5.13 Verleende subsidies en voorschotten worden niet uitgekeerd en reeds uitaekeerde voorschotten en vastgestelde subsidies kunnen terstond en zonder enige ingebrekestelling worden teruggevorderd:
- a. zodra de eindbegunstigde is medegedeeld dat afwijzend is beslist op een verzoek om vaststelling van de subsidie;
 - b. indien en voor zover de definitief vastgestelde subsidie lager is dan de som van de reeds uitgekeerde voorschotten;
 - c. zodra de subsidieverleningbeschikking is ingetrokken;
 - d. zodra, binnen een periode van vijf jaar na datum van de definitieve vaststelling van de subsidie, blijkt dat de zaken waarvoor de subsidie is verleend buiten gebruik zijn gesteld, van functie en / of eigendom zijn veranderd, dan wel zijn verplaatst buiten het gebied waar de geldende subsidieregeling van toepassing is, tenzij hiervoor expliciet door Gedeputeerde Staten toestemming is verleend.

De definitieve vaststelling van de subsidie heeft op 11 december 2018 plaatsgevonden. De periode van vijf jaar is dus net verstreken en daarmee zijn wij dus niet meer gebonden aan artikel 5.13 van de subsidievoorwaarden. Hierbij is het belangrijk om aan te geven dat er geen sprake is van het veranderen van de huidige functie passantenhaven.

Tijdelijke camperplaatsen

Daarnaast benoemde de heer Hiemstra tijdens het petear het verdwijnen van de camperplaatsen als één van zijn bezwaren. Het verhuren van camperplaatsen op het terrein aan de Jachthavendyk 15 (Havenkwartier) is een tijdelijke situatie en daarvan is de heer Hiemstra altijd op de hoogte geweest. Op 25 september 2020 heeft de heer Hiemstra een mail (afbeelding 3) ontvangen waarin duidelijke afspraken met betrekking tot de camperplaatsen staan benoemd.



Afbeelding 3: mail d.d. 25 september 2020 – gemaakte afspraken camperplaatsen.

In deze mail wordt aangegeven dat er in maart 2021 opnieuw contact zal zijn en dat is gebeurd. Op 1 maart 2021 is er een overleg geweest met de heer Hiemstra op locatie in Balk waarbij is aangegeven dat – zo lang er nog geen ontwikkelingen zijn op het Havenkwartier – de heer Hiemstra nog gebruik van dat terrein kan maken voor het verhuren van camperplaatsen. De heer Hiemstra is dus altijd op de hoogte geweest van het feit dat er sprake is van een tijdelijke situatie en dat er dus een keer een eind komt aan de verhuur van camperplaatsen op die plek. Overigens ligt er op dit moment geen huurovereenkomst betreffende de pacht van de passantenhaven met de heer Hiemstra, die is namelijk per 1 november 2023 afgelopen.

3. Overwegingen rond het al dan niet bestaan van vrijblijvendheid ten aanzien van het besluit van de raad over het vaststellen van het bestemmingsplan

Het college heeft in het contract een bepaling opgenomen dat de overdracht van de gronden binnen het plangebied pas wordt geeffectueerd na het onherroepelijk worden van de benodigde omgevingsvergunning. Om een juridisch-planologisch kader te scheppen voor de omgevingsvergunning is het in de eerste plaats noodzakelijk om het voorliggend bestemmingsplan vast te stellen. De vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

Het bestemmingsplan Balk – Zuid 2017 is echter door de raad vastgesteld, waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor een horeca – hotel – restaurantfunctie op deze locatie. Hiermee heeft de raad aangegeven dat hij, onder voorwaarden, akkoord is met een wijziging van het bestemmingsplan. In geval van weigering zal aan de hand van ruimtelijke motieven moeten worden aangetoond dat het verschil in ruimtelijk impact van het huidige plan ten opzichte van de ruimte die wordt geboden binnen de wijzigingsbevoegdheid onaanvaardbaar is.

Binnen de ruimte die de wijzigingsbevoegdheid biedt is het mogelijk om 35% van het huidige bouwvlak te benutten ten behoeve van een horeca – hotel – restaurant functie. Dit komt neer op een vloeroppervlakte van circa 1180 m² met een toegestane bouw- en goothoogte van respectievelijk **9** en **7** meter. Een toegestaan hoogteaccent ter plaatse van de Luts vormt hierop een uitzondering: verdeeld over 250 m² is er een hoogte van ten hoogste 15 meter toegestaan.

Het voorliggend plan past om een drietal redenen niet binnen de ruimte die op grond van de wijzigingsbevoegdheid wordt geboden, te weten: de bouwhoogte, de vloeroppervlakte, en de realisatie van hotelappartementen.

Het voorliggend plan gaat uit van drie bouwblokken, te weten: het hoofdgebouw(1), en de hotelappartementen aan de oost(2)- en zuidkant(3). Het blok aan de zuidkant blijft met een maximale bouwhoogte van 7,5 meter ruim binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid. Het blok aan de oostkant gaat uit van een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk **9,5** en **6,5** meter. Dit betekent dat voor dit bouwdeel enerzijds de maximale bouwhoogte een halve meter toeneemt (immers, 9 meter is toegestaan), maar daarentegen de maximale goothoogte een halve meter afneemt. Tot slot wordt de bouwhoogte van het hoofdgebouw maximaal 12 meter, met uitzondering van het hoogteaccent welke uitgaat van 16,5 meter, terwijl maximaal 15 meter is toegestaan. Het hoogteaccent kent een vloeroppervlakte van 270m², hetgeen een overschrijding van 20m² betekent ten opzichte van de ruimte die op grond van de wijzigingsbevoegdheid wordt geboden.

Daarmee wordt geconcludeerd dat het voorliggend plan voor wat betreft de verschillende bouwhoogten en de vloeroppervlakte van het hoogteaccent niet past binnen de ruimte die de wijzigingsbevoegdheid biedt. Wij menen dat de verschillen echter niet dusdanig fors zijn dat hiermee onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de situatie van omwonenden, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Wij verwijzen u daarbij ten eerste naar het bestemmingsplan, waarmee is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ten tweede wordt er in de nota reactie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen uitgebreid ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing, met de (rand)voorwaarden vanuit het masterplan als belangrijk uitgangspunt. Tot slot wijzen we u op de geruime afstand tussen de hotelappartementen aan de zuidkant en de woningen aan de Noordwal. Op grond van het burennrecht is er een afstand van 1,5 meter benodigd tussen gevelopeningen en belendende percelen. In onderhavig geval wordt hier met een afstand van ruim 40 meter ruimschoots aan voldaan.

Zoals hierboven reeds is aangegeven is er op grond van de wijzigingsbevoegdheid een vloeroppervlakte mogelijk van circa 1180 m². Het voorliggend plan gaat uit van een vloeroppervlakte van circa 1780 m². Hoewel het bouwplan uitgaat van een groter bebouwd gebied merken wij op dat er op grond van het huidige bestemmingsplan een bebouwd oppervlak van circa 2350 m² is toegestaan. Dit betekent dat het voorliggend bouwplan voor wat betreft haar bebouwingsoppervlakte niet past binnen de ruimte die op grond van de wijzigingsbevoegdheid wordt geboden, maar wel ruimschoots past binnen de ruimte die op grond van het bestemmingsplan 'Balk-Zuid 2017' wordt geboden.

Hoewel de hotelappartementen in grote mate vergelijkbaar zijn met reguliere hotelkamers passen de hotelappartementen strikt genomen niet binnen de wijzigingsbevoegdheid. Een hotel bestaat uit kamers en een hotelappartement heeft daarnaast ook een keuken of kitchenette. Voorop staat

dat er voldoende afstand bestaat tussen de hotelappartementen en de woningen in de directe omgeving. Wij verwijzen daarbij opnieuw naar de nota reactie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Er wordt naar onze mening zodoende geen onevenredig afbreuk gedaan aan de privacy en daarmee de gebruiksmogelijkheden van omwonenden.