

Advies aan college van burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

Portefeuillehouder(s) de heer C. van Hes Datum voorstel: 14 november 2023 Besluit raad: Ja T.k.n. raad: Nee Zaaknummer: Z.764240 Aantal bijlagen: Behandeld door: Team: Ruimtelijke ontwikkeling	Overlegd/samengewerkt met: Adviseur: ☐ communicatie ☐ i&a ☐ div ☐ juridische zaken ☐ financiën ☐ p&o Team: ☐ backoffice sociaal domein ☐ sociaal wijkteam ☐ bestuur en concernadvies jeugd en gezin ☐ concerncontrol ☐ sociaal wijkteam ☐ diensten beheer werk en inkomen ☐ informatie ☐ sociaal wijkteam ☐ klanten contact centrum zorg en participatie ☐ maatschappelijke ontwikkeling ☒ vergunningen, ☐ middelen toezicht en ☐ ondersteuning handhaving ☒ ruimtelijk beheer/realisatie ☐ wijkbeheer ☒ ruimtelijke ontwikkeling ☐ wijkover- schrijdend beheer
---	---

Onderwerp:
Bestemmingsplan Balk - Jachthavendyk

Ontwerpbesluit:

Het college besluit de gemeenteraad voor te stellen:

1. De reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Balk – Jachthavendyk vast te stellen en deze als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen.
2. Het bestemmingsplan Balk – Jachthavendyk met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPBLK23JACHTHDYK-VA01 vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

	Burgemeester	C. van Hes	L. Boelsma	J. Tabak	I. Groeneveld	R.M. van Iddekinge	B.H.M. Gardeniers	Secretaris
Akkoord								
Bespreken								
Reden bespreking								

Datum: **Openbaar:** openbaar

Besluit college:

Inleiding

Aan de Jachthavendyk in Balk bevinden zich de voormalige locaties van Harcos en Sweiland. De gemeente De Fryske Marren wenst hier een havenkwartier te ontwikkelen bestaande uit een passantenhaven en een commerciële functie. De passantenhaven (locatie Sweiland) is reeds ontwikkeld. Voor de commerciële functie (locatie Harcos) heeft de gemeente De Fryske Marren een prijsvraag gehouden, waarop projectontwikkelaars zich konden inschrijven.

De inschrijving van Evertsen Bouw Ontwikkeling B.V. uit Zwolle is als eerste geëindigd. Het door KVH Architecten ontworpen plan bestaat uit een hoogwaardig hotel, restaurant, (vergader)zaal, terras en bootverhuur. Het plan past goed in de ruimtelijke omgeving en de visie op hoe water- en landrecreatie bij elkaar komen. Verder draagt het plan bij aan een gastvrij onthaal door middel van een passend markant herkenningspunt dat is geïnspireerd op de voormalige Volharding.

Het beoogde plan is bij recht niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling te kunnen realiseren is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader.

Beoogd resultaat

Het ontwikkelen van de locatie aan de Jachthavendyk tot een kwalitatief hoogwaardig havenkwartier.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. De reactienota is zorgvuldig voorbereid en kent een passend beantwoording op de zienswijzen

Wij verwijzen u wat dit betreft kortheidshalve naar de 'nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Balk – Jachthavendyk', welke als bijlage is toegevoegd. De zienswijzen zijn geanonimiseerd en eveneens als bijlage toegevoegd. Binnen gros van de zienswijzen werd met name ingegaan op enerzijds de omvang van het bouwplan, en anderzijds de communicatie en participatie vanuit de ontwikkelaar en de gemeente. Daar waar de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot een aanpassing van het plan, zijn dezen als zodanig doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het is daarbij goed om te benoemen dat de zienswijzen niet hebben geleid tot een aanpassing van de planregels.

2.1 Het vaststellen van het bestemmingsplan is een logisch vervolg op eerdere besluitvorming

Bij besluit van 14 december 2021 heeft uw college besloten de gronden te koop aan te bieden aan Evertsen. Hierop is naar uw besluit van 2 mei 2023 de formele bestemmingsplanprocedure opgestart. Het vaststellen van het bestemmingsplan is een logisch vervolg op de eerdere besluitvorming. Op deze wijze wordt er een juridisch-planologisch kader geboden om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken.

2.2 Een herziening van het bestemmingsplan is benodigd om de herontwikkeling mogelijk te maken

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Balk – Zuid 2017' kent deze locatie de bestemming 'Bedrijf – Watersportgebonden'. Het huidige bestemmingsplan biedt geen juridisch-planologisch kader waarmee de voorgenomen ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Een aanpassing van het bestemmingsplan is zodoende benodigd om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken.

2.3 Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

Binnen het kader van het voorliggende bestemmingsplan is getoetst of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Uit de toelichting en de onderzoeksrapporten blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

2.4 Wij achten het voorliggend plan voor herontwikkeling uitvoerbaar

Het plan voldoet aan de planologische randvoorwaarden. Voor dit plan zijn dat de (omgevings-)aspecten milieuzonering, water, bodem, cultuurhistorie en archeologie, ecologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, en kabels en leidingen. Er zijn op voorhand vanuit deze aspecten geen wettelijke belemmeringen voor het realiseren van het plan. Verder achten wij het plan economisch uitvoerbaar (zie ook: financiën).

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 laatste is hier het geval want met Evertsen Bouw Ontwikkeling B.V. is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld. Hiermee wordt tevens het risico op het betalen van planschade afgedekt.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht, Algemene wet bestuursrecht

Financiën

De gemeente heeft overeenstemming bereikt met ontwikkelaar Evertsen Bouw Ontwikkeling B.V. over de kosten voor deze ontwikkeling. Dit alles is in een anterieure overeenkomst geregeld. Van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan kan daarom worden afgezien en de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

De gemeenteraad dient ten tijde van behandeling van het bestemmingsplan in te stemmen met het feit dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het plangebied zal na oplevering geen grote nieuwe beheersopgaven met zich meebrengen. De nieuwe situatie moet wel worden opgenomen in de gemeentelijke beheersplannen.

Duurzaamheid

Uitgangspunt bij de inrichting en de ontwikkeling van een dergelijke locatie is het principe van de “integrale duurzaamheid”. Dit is een breed begrip dat in grote lijnen inhoudt dat er gebouwd wordt voor nu en in de toekomst, waarbij de woon- en leefkwaliteit behouden blijft.

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, wordt de ontwikkelaar wel geattendeerd 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.

Participatie

De gemeente voert de bestemmingsplanprocedure waarbij belanghebbenden en overleginstanties de mogelijkheid is geboden om tijdens de terinzagelegging van zowel het voorontwerp als het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk of mondeling te reageren.

Tevens is op 9 mei 2022 door de ontwikkelaar een inloopavond georganiseerd waar belanghebbenden kennis hebben kunnen nemen van de voorgenomen ontwikkeling. Tijdens deze bijeenkomst werden de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en opmerkingen te kunnen maken. Degenen die hier gebruik van hebben gemaakt, hebben in september 2022 een antwoord gekregen.

Daarnaast hebben er zowel voor als na de inloopbijeenkomst verschillende overlegmomenten plaatsgevonden met omwonenden en het Plaatselijk Belang Balk Vooruit. Daarbij is wethouder Chris van Hes aangeschoven bij een overleg op 12 april 2023 in De Treemter in Balk. Op 17 mei 2023 is een ieder geïnformeerd dat de formele bestemmingsplanprocedure is opgestart.

Ten tijde van de terinzagelegging zijn 13 zienswijzen ingediend. Ter beantwoording van deze zienswijzen is de 'nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Balk-Jachthavendyk' opgesteld.

Communicatie

Als u instemt met dit voorstel, wordt het bestemmingsplan door middel van het raadsvoorstel ter vaststelling aan de raad voorgelegd. We informeren de indieners van de zienswijzen over behandeling in het Petear. Als de raad besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan, plaatsen wij een kennisgeving in het Gemeenteblad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en fysiek ter inzage gelegd op het gemeentekantoor en de servicepunten.

Vervolg en evaluatie

Als de raad het bestemmingsplan vaststelt, wordt dit bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd. Vervolgens kunnen belanghebbenden gedurende de periode van terinzagelegging beroep instellen en eventueel schorsing vragen van het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn is 6 weken. Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. 231031-RV-Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Balk-Jachthavendyk-Z.764240
2. 231031-RV-Voorblad raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Balk-Jachthavendyk-Z.764240
3. 231031-RB-Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Balk-Jachthavendyk-Z.764240
4. 231031-BIJLAGE-ontwerpbestemmingsplan Balk – Jachthavendyk- Z.764240
5. 231031- BIJLAGE-Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Balk – Jachthavendyk-Z.764240
6. 231031- BIJLAGE-Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Balk-Jachthavendyk- Z.764240
7. 211214- BIJLAGE-Collegebesluit verkoop bij inschrijving Jachthavendyk te Balk-Z.744131
8. 230502- BIJLAGE-Collegebesluit ontwerpbestemmingsplan Balk – Jachthavendyk–Z.744131