



DE FRYSKE MARREN

Gestelde vragen verkoop bij inschrijving perceel grond Jachthavendyk in Balk

Vraag 1

Mogen er alleen watersport gerelateerde bedrijven of alle bedrijven met maximaal categorie 2 uit de lijst die erbij zit als bijlage?

Antwoord

De regels uit het vigerende bestemmingsplan Balk Zuid onder artikel 6.1 'Bestemmingsomschrijving', zijn hierin voldoende duidelijk. De voor 'Bedrijf – Watersportgebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, voor zover deze aan watersport gerelateerd zijn.

In artikel 6.4 'Specifieke gebruiksregels' is dit nogmaals bekrachtigd door te stellen dat tot een gebruik, strijdig met de bestemming, in ieder geval wordt gerekend: het gebruik van gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in artikel 6.1.

Er zijn binnen de vigerende bestemming derhalve enkel bedrijven toegestaan die gerelateerd zijn aan de watersport.

N.B. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 6.5 wordt de bestemming 'Bedrijf – Watersportgebonden' gewijzigd in de bestemming 'Horeca – Hotel-restaurant'. Binnen die bestemming is geen ruimte voor andere bedrijvigheid dan een hotel-restaurant, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden werkactiviteit bij een bedrijfswoning.

Vraag 2

Indien wij met een plan zouden komen, waarbij door ons een aantal recreatieve appartementen zouden worden gebouwd, en deze door ons via een zorgpartij (recreatief) worden verhuurd, valt dit plan dan binnen het bestemmingsplan?

Antwoord

Binnen het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om de bestemming 'Bedrijf – Watersportgebonden' te wijzigen in de bestemming 'Horeca – Hotel-restaurant'. Zowel het voorgestelde recreatieve gebruik, als de aangehaalde zorgcomponent valt niet binnen de bestemmingsomschrijving behorende bij dit artikel.

In bijlage 4 bij het bestemmingsplan zijn onder artikel 3.4 de 'Specifieke gebruiksregels' behorende bij de bestemming 'Horeca – Hotel-restaurant' opgenomen. Hierin is het toegestane gebruik bekrachtigd door te stellen dat tot een gebruik, strijdig met de bestemming, in ieder geval wordt gerekend: het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf, anders dan in de vorm van een hotel-restaurant.

De term recreatief appartement schetst een gebruik welke niet past binnen de functie van hotel-restaurant. Het betreft hier geen recreatieve bestemming.

In artikel 1 van de regels behorende bij het bestemmingsplan zijn de volgende begrippen uitgewerkt:

1.45 horecabedrijf:

een bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, al dan niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie;

1.54 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

De voorgestelde zorgcomponent past niet binnen het begrip 'Horecabedrijf', maar wel binnen het begrip 'Maatschappelijke voorzieningen'. Dit past niet binnen de vigerende bestemming dan wel wijzigingsbevoegdheid.

Vraag 3

In het huidige bestemmingsplan Balk-Zuid 2017 heeft het perceel de enkelbestemming "Bedrijf – Watersportgebonden". Bij deze bestemming is er de mogelijkheid om 70% van het beschikbare bouwvlak te bebouwen. Het bebouwingsvlak is circa 3400 m² groot. Daarvan mag dus 2380 m² bebouwd worden. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid bij artikel 6.5 om de bestemming te wijzigen naar "Horeca – hotel-restaurant" dan wordt in bijlage 4 dit percentage teruggebracht naar 35%, dus 1190 m² bebouwd. Vanwaar dit grote verschil? We begrijpen dat parkeren op eigen erf bij een horeca bestemming een belangrijke factor bij is, maar dit zou deels ook opgelost kunnen worden in een parkeerkelder. Wanneer het % verhoogd zou worden naar 50% (dus 1700 m²) dan is het mogelijk om de gewenste omvang van het hotel ook te realiseren. Graag horen wij of dat tot de mogelijkheden behoort. Mocht dat niet het geval zijn, dan horen we graag wat wel het maximale aantal m² bebouwd mag zijn?

Antwoord

Het klopt dat het te bebouwingspercentage in het geval van de bestemming 'Horeca – Hotel-restaurant' gemaximaliseerd is tot 35% van het bouwvlak. Dit percentage is bewust gekozen en afwijken tot 50% is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om met toepassing van artikel 32 lid a binnenplannen af te wijken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% daarvan. De geschetste overschrijding past niet binnen deze afwijkingsmogelijkheid.

N.B. Het toepassen van een dergelijke binnenplanse afwijking is een bevoegdheid van het college van B&W. Hier dient dus te allen tijde nog een afweging gemaakt te worden over de noodzaak en de wenselijkheid van de afwijking.

Vraag 4

Eenzelfde kwestie speelt m.b.t. de vermelde hoogten: er wordt een maximale goothoogte van 7 m¹ benoemd en een maximale bouwhoogte van 9 m¹. Uitgangspunt is dan vaak een gemiddelde verdiepingshoogte van 3 m¹. In heel veel gevallen is dat passend, echter bij een hotel hebben met name de functies op de begane grond meer hoogte nodig om er aangename verblijfsruimten van te kunnen maken, denk bijv. aan een restaurant enz, en verder moet er de nodige hoogte worden gereserveerd voor het netjes weg kunnen werken van techniek boven plafonds (zoals bijv. de grote ventilatiekanalen). Dan is een verdiepingshoogte van 4 m¹ realistischer. Dat zou betekenen dat je met een 1e en 2e verdieping van elk 3 meter daarboven op een hoogte van 10 m¹ zou uitkomen. Dat betekent 1 meter boven de toegestane hoogte conform de bestemmingsplan eisen. Is dat reden tot uitsluiting of is deze hoogte-overschrijding toelaatbaar?

Antwoord

Het overschrijden van de maximale bouwhoogte hoeft niet per se een reden tot uitsluiting te betekenen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om met toepassing van artikel 32 lid a binnenplannen af te wijken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% daarvan. De geschetste overschrijdingen lijken binnen deze afwijkingsmogelijkheid te passen.

N.B. Het toepassen van een dergelijke binnenplanse afwijking is een bevoegdheid van het college van B&W. Hier dient dus te allen tijde nog een afweging gemaakt te worden over de noodzaak en de wenselijkheid van de afwijking.

Vraag 5

Aansluitend op vraag 4 werkt dit natuurlijk door in de extra verdiepingshoogte die is toegestaan over ca 250 m² tot een hoogte van 15 m¹. Ook hier zal dan natuurlijk 1 m¹ extra hoogte nodig zijn, dus niet 15 m¹, maar 16 m¹. Is dat eveneens toelaatbaar?

Antwoord

Zie antwoord vraag 4.

Vraag 6

M.b.t. de norm voor het parkeren gaan we uit van de “Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren” welke op 31-01-2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. Is dat correct of is er een andere norm van *toepassing*?

Antwoord

Voor het parkeren geldt de ‘Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren’. Deze nota is toegevoegd aan de stukken.

Vraag 7

Een deel van het perceel bestaat nu nog uit water, zie het rood omkaderde deel op de foto hieronder? Mag dit oppervlak evt. gedempt?



Antwoord

Het dempen van watergangen is niet bij voorbaat onmogelijk. Er dient uiteraard wel voldaan te worden aan de regels die betrokken worden bij de afweging voor het wijzigen van de bestemming naar Horeca – hotel - restaurant. I.c. gelden daarvoor in het bijzonder artikel 6.5 lid d en e:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf - Watersportgebonden' wordt gewijzigd in de bestemming 'Horeca - Hotel-restaurant', mits overleg plaatsvindt met de vaarwegbeheerder en dit leidt tot een positief advies;

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf - Watersportgebonden' wordt gewijzigd in de bestemming 'Horeca - Hotel-restaurant', mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de externe veiligheid, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke kwaliteit, de waterhuishouding, de ecologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hiervoor zal in alle gevallen overleg gepleegd moeten worden met o.a. de vaarwegbeheerder en Wetterskip Fryslân. Niet slechts ten gevolge van de bestemmingswijziging, maar ook omdat het een ingrijpende aanpassing aan de waterhuishouding betreft.

Vraag 8

Naast het perceel staan de nodige bestaande schiphuizen. In het "Masterplan Waterfront Balk" wordt erover gesproken om deze schiphuizen in nieuwe vorm bij voorkeur te integreren in de planvorming. Maar in alle overige stukken wordt hier verder niet over geschreven. In hoeverre is dit nog de bedoeling? Heeft de gemeente hierover de mogelijkheden met deze aangrenzende burens besproken en zo ja, wat is dan de conclusie hieruit?

Antwoord

Dit is nog steeds een wens van de gemeente. Hierover is recent geen contact meer geweest met de aangrenzende eigenaren.

Vraag 9

Welke welstandsrichtlijnen zijn op de locatie van toepassing? In het "Masterplan Waterfront Balk" wordt hier zijdelings iets over benoemd. Zijn er verder nog richtlijnen waar we rekening mee moeten houden?

Antwoord

De criteria en randvoorwaarden zoals die genoemd zijn in het Masterplan zijn onverkort van toepassing voor de ontwikkeling van het havenkwartier.