BESTEMMINGSPLAN
ALEXANDERSTRAAT 7

gemeente
SNEEK

ONTWERP
JUNI 2009

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding

2. Bestaande situatie
2.1 Ligging van het plangebied

3. Beleidskader

4. Randvoorwaarden
4.1. Milieuaspecten
4.1.1. Geluidsaspecten
4.1.2. Luchtkwaliteit
4.1.3. Hinder van bedrijvigheid
4.1.4 Externe veiligheid
4.2 Ecologie
4.3 Bodem
4.4 Water
4.5 Archeologie
4.6 Nutsvoorzieningen

5. Juridische vormgeving
5.1 Bestemmingsplanprocedure
5.2 Toelichting op de bestemmingen

6. Economische uitvoerbaarheid

7 Maatschappelijke toetsing en kwaliteit
7.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro
7.2 Inspraak

1. Inleiding

Het gebied rond de Alexanderstraat is een gemengd gebied. In het gebied zitten een hotel, een fitnesscentrum, bouwmarkt, autohandel en winkel. Binnen dit gemengde gebied is de wens om een bedrijf met bedrijfswoning te kunnen realiseren.
Op het gemengde terrein rondom de Alexanderstraat ligt tot op heden een braakliggende kavel. Hiervoor is een bouwplan ontwikkeld dat de realisatie van bedrijf met bedrijfswoning mogelijk moet maken. Het perceel ligt op dit moment in het geldende bestemmingsplan *Sperkhem II* en heeft daarin de bestemming *gemengde doeleinden met bijbehorende erven*. Op grond van de planregels de vestiging van een bedrijf mogelijk. Het is het echter niet mogelijk ook een bedrijfswoning te kunnen realiseren. Daarom is planaanpassing van het bestemmingsplan Sperkhem II noodzakelijk om medewerking te kunnen verlenen.

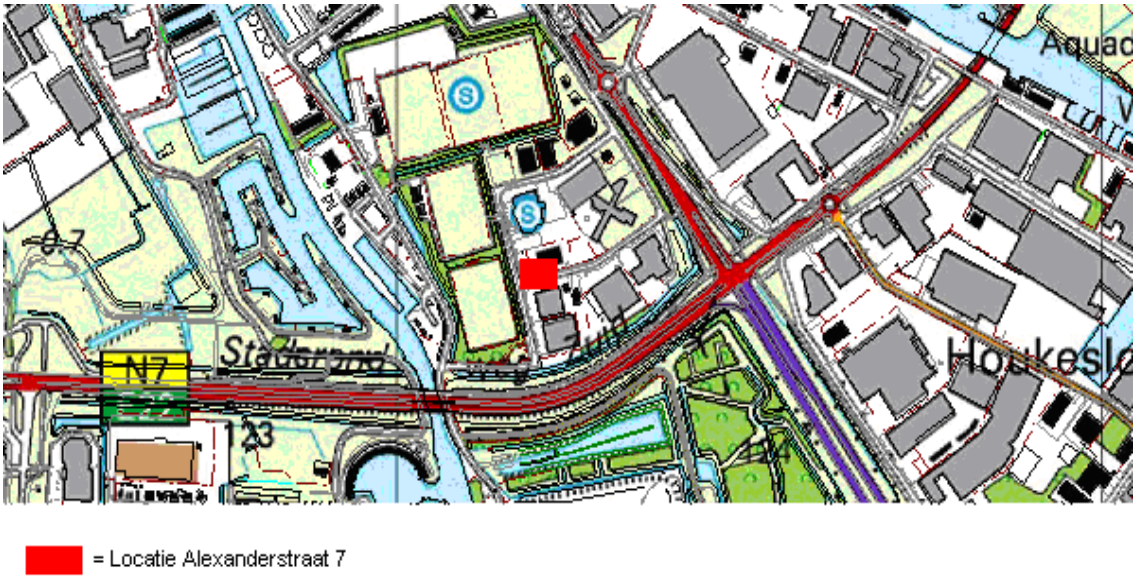
In hoofdstuk 2 is de huidige situatie beschreven van het gebied. Tevens is daar een afbeelding van het plangebied weergegeven. In hoofdstuk 3 worden enkele beleidsuitgangspunten genoemd die van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieuaspecten en hoofdstuk 5 heeft betrekking op de juridische vormgeving. Hoofdstuk 6 schetst de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 geeft een indicatie van de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Bestaande situatie

2.1 Ligging van het plangebied

De Alexanderstraat 7 ligt in het zuidoosten van de stad (zie onderstaande afbeelding). Naast de voormalige WZS-sporthal en tegenover de voormalige voetbalvelden van WZS ligt het braakliggend perceel. Via de rotonde op de Oppenhuizerweg kan dit perceel bereikt worden. Het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op dit perceel, kadastraal bekend als Gemeente Sneek, sectie C, nummer 8366. Hier wordt het bedrijf met bedrijfswoning gerealiseerd.

Het gebied is in het verleden gebruikt voor de vestiging van een schoolgebouw. De schoolgebouwen die er gestaan hebben zijn met het verplaatsen van de school ook verdwenen. Sinds die verplaatsing is hier een braakliggend terrein ontstaan.



Afbeelding 1: Locatie plangebied

3. Beleidskader

Ten aanzien van beleid is hier in principe alleen sprake van gemeentelijke beleid. Rijks- en provinciale belangen zijn niet specifiek van toepassing op de komst van een bedrijfswoning op een bedrijventerrein.

Het gemeentelijk beleid laat in principe alleen bedrijfswoningen toe indien andere bedrijven daardoor niet gehinderd zullen worden. In dit concrete geval is op dit bedrijventerrein al sprake van andere bedrijfswoningen. De komst van een extra bedrijfswoning zorgt dan ook niet voor beperkingen voor aanwezige bedrijven. Daarom is door de gemeenteraad op 17 maart 2009 besloten om medewerking te verlenen aan bestemmingsplanwijziging.

4. Randvoorwaarden

4.1. Milieuaspecten

4.1.1. Geluidsaspecten

In verband met het aanpassen van het bestemmingsplan voor de realisatie van een bedrijfswoning op het perceel Alexanderstraat 7, gelegen op bedrijventerrein Sperkhem II, is een akoestisch onderzoek opgezet om inzichtelijk te maken welke geluidsbelasting op deze bedrijfswoning zal optreden ten gevolge van industrielawaai van de aanwezige inrichtingen op het bedrijventerrein en in de directe omgeving van het bedrijventerrein en het wegverkeerslawaai van de Rijksweg 7. Aansluitend wordt inzichtelijk gemaakt wat de gecumuleerde geluidsbelasting (industrielawaai + wegverkeerslawaai) is op de nieuwe bedrijfswoning.

In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat het bedrijventerrein bestemd is voor gemengde doeleinden. Bedrijfswoningen zijn hier niet toegestaan. Door middel van een projectbesluit, bestaat er een mogelijkheid om de bedrijfswoning rechtens toe te staan. Hierbij dienen de volgende aspecten aan bod te komen.

Industrielawaai

Het bedrijventerreinen is een niet gezoneerd industrieterrein. Derhalve is geen toetsing aan een geluidszone van toepassing. Toetsing van het aspect geluid vindt op een bedrijventerrein plaats op basis van de ligging van de meest nabijgelegen geluidsgevoelige bestemming (woningen e.d.). Als er dus op een kortere afstand (zoals thans voorgesteld) een woning wordt gerealiseerd, heeft dit tot direct gevolg dat de geluidsruimte van de aanwezige inrichtingen blijvend wordt beperkt. Dit kan er toe leiden dat, door de realisatie van een woning, de bedrijven nu en in de toekomst hun gewenste bedrijfsvoering niet (meer) kunnen uitvoeren. Immers het beoordelingspunt voor het aspect geluid komt door de realisatie van de woning dichterbij de inrichtingen te liggen waardoor de thans mogelijke geluidstraling van de inrichting wordt ingeperkt. Daarnaast is het niet ondenkbaar dat door de realisatie van de woning een optimale exploitatie van het bedrijventerrein in gevaar komt. Dit omdat bedrijven welke zich willen gaan vestigen stuiten op de aanwezigheid van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) in de nabijheid van hun gewenste locatie. Deze aanwezigheid van woningen kan de door hun gewenste bedrijfsvoering zodanig beperken dat zij zich hier niet kunnen/willen vestigen. Verder bestaat de mogelijkheid dat de aanwezige inrichtingen een verzoek tot planschade gaan indienen wanneer er een bedrijfswoning op het bedrijventerrein wordt gerealiseerd.

Bovenstaande redenatie heeft ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan dan ook als maatgevend argument gediend om wonen op dit bedrijventerrein expliciet uit te sluiten. Immers bij de keuze van de bestemming van de gronden is er nadrukkelijk voor gekozen om op deze gronden te bestemmen als bedrijventerrein. Op een dergelijk terrein dient, vanuit deze optiek, de focus te liggen op het mogelijk maken van bedrijfsactiviteiten. Het realiseren van (bedrijfs)woningen op het bedrijventerrein staat haaks op dit beoogde uitgangspunt.

In de Wet geluidhinder is aangeven dat een gevel onder bepaalde omstandigheden niet als gevel dient te worden beschouwd. Indien voor deze mogelijkheid wordt gekozen, dan dient de woning in het kader van de Wet Geluidhinder niet meer beschouwd als een geluidsgevoelig object en levert deze dan dus geen problemen op voor het aspect geluid. In artikel 1b, vijfde lid van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) is bepaald dat onder een gevel niet wordt verstaan een:

(-)”*a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 35 dB(A), alsmede*
b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.”

Dit betekent dat de genoemde geluidsgrenswaarden uit de Wgh op dergelijke gevels niet van toepassing zijn. Uit bovenstaande wordt afgeleid dat, indien er geluidsgevoelige ruimten (woonkamer, slaapkamer e.d.) zijn gelegen aan de uitwendige scheidingsconstructie, deze niet mogen worden voorzien van te openen delen (ramen, deuren ventilatieroosters e.d.). Daarnaast dient deze uitwendige scheidingsconstructie te voldoen aan een minimale eis gesteld aan de geluidswering van deze scheidingsconstructie. Deze eis voor geluidswering is gebaseerd op het verschil tussen de (gecumuleerde) geluidsbelasting veroorzaakt door nabijgelegen bedrijven verminderd met 35 dB(A). Om de bedrijfswoning op deze locatie toch mogelijk te maken zal de bedrijfswoning met “dove” gevels uitgevoerd moeten worden.

Bedrijven op en buiten het bedrijventerrein
De bedrijven die gevestigd zijn op het bedrijventerrein vallen allen onder de werking van het “Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer” (hierna: het Activiteitenbesluit). De Welkoop en de JP Shop zijn type C inrichtingen en bezitten hierdoor een milieubeheervergunning. Daarnaast is er een gemaal en zijn de sportvelden van ONS buiten het bedrijventerrein gelegen die geluidsruimte hebben gekregen op grond van het Activiteitenbesluit. In bijlage 1 is een overzicht gegeven van de aanwezige inrichtingen op en in de directe omgeving van het bedrijventerrein. De bedrijven die vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit en liggen op het bedrijventerrein mogen 55 dB(A) etmaalwaarde produceren op de gevel van gevoelige gebouwen op het bedrijventerrein. De inrichtingen die gelegen zijn buiten het bedrijventerrein mogen 50 dB(A) etmaalwaarde produceren op de gevel van gevoelige gebouwen. De meest nabij gelegen gevoelig gebouw ten opzichte van de inrichtingen op het bedrijventerrein of in de directe omgeving van het bedrijventerrein is gelegen aan de Alexanderstraat 8. In het Activiteitenbesluit wordt voor het begrip “gevel” onverkort verwezen naar de Wgh.

Opzet rekenmodel
In een rekenmodel zijn de aanwezige gebouwen op het bedrijventerrein en in de directe omgeving van het bedrijventerrein ingevoerd. Voor het bodemgebied op het bedrijventerrein is er vanuit gegaan dat dit akoestisch gezien “hard” is. Buiten het bedrijventerrein is het bodemgebied overeenkomstig de werkelijkheid ingevoerd. Vervolgens is door middel van fictieve geluidsbronnen de geluidsruimte van elke inrichting ingevoerd ten opzichte van de bedrijfswoning Alexanderstraat 8. Vervolgens is de nieuwe bedrijfshal met bedrijfswoning, die gerealiseerd gaat worden op de locatie Alexanderstraat 7, ingevoerd. Ter plaatse waar de bedrijfswoning gerealiseerd zal gaan worden zijn ontvangerpunten ingevoerd op een hoogte van 1,5 meter boven maaiveld. Bij de situering van de ontvangerpunten is rekening gehouden met de ruimtelijke indeling van de bedrijfswoning, zoals deze is aangegeven in de bouwaanvraag. Een overzicht van de situatie is weergegeven in figuur 1. De ruimtelijke indeling van de bedrijfswoning is weergegeven in figuur 2.

Berekeningen
In tabel 1 zijn de berekende waarden weergegeven die ontstaan op de nieuw te realiseren bedrijfswoningen ten gevolge van de omliggende inrichtingen op en buiten het bedrijventerrein.

Tabel 1: Berekende geluidsbelasting (etmaalwaarde) in dB(A) t.g.v. omliggende inrichtingen

	Dag	Avond	Nacht	Etmaalwaarde
01: Punt 1, 1,5 m Alexanderstraat 7	64	59	54	64
02: Punt 2, 1,5 m Alexanderstraat 7	62	57	52	62
03: Punt 3, 1,5 m Alexanderstraat 7	64	59	54	64

Wegverkeerslawaai
Hetgeen onder de kop “Industrielawaai” voor de definitie van een “dove” gevel is aangegeven geldt ook voor het aspect wegverkeerslawaai in het kader van de Wgh, met dien verstande dat voor hetgeen onder “a” is aangegeven wijzigt in:

(-)”*a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB.*

Opzet rekenmodel
Om inzicht te krijgen in de geluidsbelasting op de nieuw te realiseren bedrijfswoning, ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Rijksweg 7, is ook hiervoor een rekenmodel opgezet. Hiervoor is het objectenmodel gebruikt dat is opgezet om de geluidsbelasting te berekenen ten gevolge van industrielawaai. Aan dit rekenmodel is de Rijksweg 7 toegevoegd met de bijbehorende verkeersgegevens. Voor de ligging van de Rijksweg 7 is uitgegaan van de huidige ligging van de Stadsrondweg-Zuid. De ligging van het deel van de Rijksweg 7 dat vrij zicht heeft op de nieuw te realiseren bedrijfswoning is in huidige en de nieuwe situatie gelijk. Een overzicht van de situatie is weergegeven in figuur 2.

Langs zoneringsplichtige wegen is een geluidszone gelegen waarvan de breedte wordt bepaald door het aantal rijstroken alsmede de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied conform artikel 74 van de Wet geluidhinder. Indien wordt gebouwd binnen de geluidszone, verplicht de Wet geluidhinder door middel van akoestisch onderzoek aandacht te besteden aan de geluidssituatie. De wettelijke zone voor de Rijksweg 7 bedraagt 400 meter. De nieuw te realiseren bedrijfswoning is gelegen binnen deze wettelijke zone.

Gezien het geringe aantal verkeersbewegingen op de Alexanderstraat is er vanuit gegaan dat de geluidsbelasting op de nieuw te realiseren bedrijfswoning ten gevolge van deze weg te verwaarlozen is.

Verkeersgegevens
De verkeersgegevens die gebruikt zijn in onderhavig onderzoek zijn overgenomen uit het “Onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van bestemmingsplan Lemmerweg Oost en – West” van 17 februari 2009 met kenmerk 3737/NAA/je/fw/2. Dit akoestisch onderzoek is opgesteld door Noordelijk Akoestisch Adviesbureau B.V.. Voor de gehanteerde verkeersgegevens wordt verwezen naar deze rapportage.

Berekeningen
In tabel 2 zijn de berekende waarden weergegeven die ontstaan op de nieuw te realiseren bedrijfswoningen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Rijksweg 7. De berekeningen zijn uitgevoerd op de gevels van de nieuw te realiseren bedrijfswoning. Hierbij is de tekening behorende bij de bouwaanvraag eerste fase, werk 2008-09, blad DO-01, datum 29 oktober 2008 en gewijzigd 8 december 2008 als uitgangspunt gehanteerd.

Tabel 3: Berekende geluidsbelasting t.g.v. Rijksweg 7

	Dag in dB(A)	Avond in dB(A)	Nacht in dB(A)	Lden in dB
01: Punt 1, 1,5 m Alexanderstraat 7	50	46	42	51
02: Punt 2, 1,5 m Alexanderstraat 7	49	45	41	50
03: Punt 3, 1,5 m Alexanderstraat 7	40	36	32	41

Cumulatie
Voor het cumuleren van het geluid afkomstig van de bedrijven op het bedrijventerrein en ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Rijksweg 7 op de nieuwe bedrijfswoningen is geen wettelijke grondslag. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening zal wel rekening gehouden moeten worden met de cumulatie van het geluid. Deze geluidsbelasting zal gebruikt moeten worden om de karakteristieke geluidswering van de betreffende gevels te gaan bepalen. In tabel 4 wordt de gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van de inrichtingen op en buiten het bedrijventerrein en ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Rijksweg 7 op de ontvangerpunten op de nieuwe bedrijfswoning weergeven. De geluidsbelasting ten gevolge van industrielawaai op de bedrijfswoning is in onderstaande tabel omgerekend naar een Lden (in dB) waarde.

Tabel 4: Energetische sommatie

	Gevelbelasting in dB	Energetisch gecumuleerde geluidsbelasting in dB
01: Punt 1, 1,5 m, verkeerslawaai	51	64
02: Punt 1, 1,5 m, industrielawaai	64	
03: Punt 2, 1,5 m, verkeerslawaai	50	62
04: Punt 2, 1,5 m, industrielawaai	62	
05: Punt 3, 1,5 m, verkeerslawaai	41	64
06: Punt 3, 1,5 m, industrielawaai	64	

In het kader van goede ruimtelijke ordening aangegeven zal in het projectbesluit een voorschrift moeten worden opgenomen dat de geluidsbelasting binnen de woning ten hoogste 33 dB mag bedragen. Verder zal in het bestemmingsplan een bepaling moeten worden opgenomen waar “dove” gevels toegepast moeten worden.

4.1.2. Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die ‘niet in betekenende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

Enerzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Deze interim-periode zal naar verwachting voor geheel 2008 gelden. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden. Het kabinet heeft gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 0,4 µg/m3 NO2 of PM10) als ‘niet in betekenende mate’ vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu en Natuur Planbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM10 als NO2 met circa 0,4–0,6 µg/m3 per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar gecompenseerd zal worden door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

Het bestemmingsplan Alexanderstraat 7 zal niet zorgen voor een forse toename van de verkeersbewegingen of bezoekersaantallen. Het plan zal dan ook geen negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit in het gebied en kan worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.1.3. Hinder van bedrijvigheid

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

In het gebied waar de nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd zal gaan worden is geen sprake van woonbebouwing. Wel is er een andere bedrijfswoning maar ook daar heeft deze ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor. Omliggende bedrijven zullen geen negatieve gevolgen ondervinden door de komst van deze bedrijfswoning aan de Alexanderstraat 7.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

De provincie Fryslân heeft hiertoe een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken of produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu. De op de risicokaart getoonde kwetsbare objecten zijn woningen, gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden en gebouwen waar niet zelfredzame mensen aanwezig zijn (zieken, bejaarden, kinderen). Kwetsbare objecten staan op de risicokaart omdat ze extra aandacht verdienen in de buurt van risicobronnen. Daarnaast bestaat er een potentieel risico bij brand of instorting.

Afbeelding 2: Provinciale risicokaart plangebied

Bovenstaande afbeelding geeft twee kwetsbare objecten weer die vanwege hun bezoekersaantallen op de lijst gezet zijn. De één is de voormalige sporthal aan de Alexanderstraat waarin op dit moment een sportschool zit. De aantallen van meer dan 500 bezoekers op hetzelfde moment zullen hier niet meer gehaald worden. De andere groene stip langs de rondweg zijn de bezoekers aan de bouwmarkt.

Door de komst van de bedrijfswoning en het nieuwe bedrijf zal er geen nieuwe situatie ontstaan ten aanzien van externe veiligheid. Het bedrijf heeft niets te maken met gevaarlijke stoffen en valt niet onder de werking van dat besluit zodat geconcludeerd mag worden dat het aspect externe veiligheid geen problemen geeft. Bovendien is in de regels aangegeven dat bedrijven die vallen onder dit besluit niet toegestaan zijn.

4.2 Ecologie

Het terrein dat gebruikt zal gaan worden voor dit bedrijf is al enkele jaren een braakliggend terrein met grasbegroeiing dat regelmatig gemaaid wordt. Er is weinig tot geen opgaande beplanting op en rondom het perceel aanwezig. Aan de rand van het perceel staan enkele solitaire opgaande struiken / boompjes die behouden kunnen blijven. Bebouwing zal niet dicht in de buurt hiervan geplaatst worden. In het gras worden gezien de omgeving, die volledig bebouwd is, geen bijzondere waarden verwacht.

Afbeelding 3: perceel Alexanderstraat 7

Daarnaast kan op basis van het op dit moment geldende bestemmingsplan al bij recht een bedrijf gerealiseerd worden op dit perceel en is dit nieuwe bestemmingsplan alleen bedoeld om een extra functie mogelijk te maken. Deze nieuwe functie zal niet zorgen voor een forse toename van de druk op de omgeving of ecologie.

Vanwege de lage verwachtingswaarde en gezien de omgeving waarin vrijwel geen substantieel groen aanwezig is, is er voor gekozen om vooralsnog geen ecologisch onderzoek uit te voeren.

4.3 Bodem

Er is door MUG ingenieursbureau in december 2008 een verkennend bodemonderzoek gedaan op deze locatie. Daaruit is naar voren gekomen dat er een licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater aanwezig is. Dit is mogelijk veroorzaakt door de verstoring van het chemisch evenwicht van de bodem na het plaatsen van de peilbuis of het heeft een natuurlijke oorzaak.

Formeel gezien kan de bodem van de onderzoekslocatie niet als multifunctioneel worden beschouwd. De gemeten concentraties zijn echter van dien aard dat er volgens de Wet bodembescherming geen nader bodemonderzoek noodzakelijk is. De gemeten concentraties vormen geen gevaar voor de volksgezondheid en het milieu. De onderzoekslocatie is geschikt als industrieterrein dan wel wonen met tuin.

4.4 Water

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Het waterplan Sneek onderscheidt vier koersen waarvoor doelstellingen zijn geformuleerd: water en ruimte, duurzaam water, water en economie, water en organisatie.

4.4.1 Compensatie verharding

Wetterskip Fryslân hanteert het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. In de huidige situatie is het gebied al deels verhard danwel verhard geweest.

4.4.2 Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstorten van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

Onderliggend plan betreft de realisatie van een bedrijfsgebouw. Hierdoor zal de bebouwde oppervlakte toenemen. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het Wetterskip voor inhoudelijk advies (de watertoets). De reactie van het Wetterskip staat beschreven onder paragraaf 7.1.

4.5 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures.

Afbeelding 4: Advieskaart Steentijd - Bronstijd

Voor waarden uit de periode Steentijd – Bronstijd is het overgrote deel van het plangebied gecategoriseerd als ‘karterend onderzoek 3’. In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten

zich hier archeologische resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal drie boringen per hectare worden gezet, met een minimum van drie boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

Afbeelding 5: Advieskaart IJzertijd-Middeleeuwen

In afbeelding 4 is het advies van de FAMKE-kaart van de provinciale archeologische dienst opgenomen voor wat betreft de periode IJzertijd - Middeleeuwen. Het gehele plangebied is gecategoriseerd als ‘Karterend onderzoek 1’. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd tot vroege middeleeuwen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen per plan.

Het bestemmingsplan Alexanderstraat 7 wordt gemaakt om een bedrijfswoning mogelijk te maken. Het gebruik van panden als bedrijfswoning is alleen mogelijk met een aanduiding op de plankaart. Dit bestemmingsplan zorgt voor een dergelijke aanduiding. Voor het overige kunnen alle gebouwen gerealiseerd worden op basis van het bestemmingsplan Sperkhem II dat rechtskracht heeft.

Het bodem van het gebied is van oudsher al verstoord door de school die er gestaan heeft. De gemeente verwacht dan ook geen archeologische resten meer die niet verstoord zijn. De bodem zal door de grondwerkzaamheden en school in het verleden al behoorlijk verstoord zijn. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt door de gemeente derhalve als niet noodzakelijk geacht.

4.6 Nutsvoorzieningen

In het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die een planologische bescherming vereisen.

5. Juridische vormgeving

5.1 Bestemmingsplanprocedure

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (in werking getreden per 1 juli 2008) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmings- Plannen 2008 (SVBP2008) (inwerkingtreding gepland op 1 juli 2009) toegepast. Dit houdt onder andere in dat in de Wet ruimtelijke ordening de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling zijn neergelegd, zodat deze niet meer hoeven te worden opgenomen in de planregels. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de planregels.

Vanwege de geringe impact van het plan is er voor gekozen om het vooroverleg achterwege te laten. Wel is het plan aan het Wetterskip voorgelegd voor advies met betrekking tot de wateraspecten.

Het plan is als ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd zodat zienswijzen gegeven konden worden.

6. Economische uitvoerbaarheid

De gemeenteraad heeft budget beschikbaar gesteld voor de realisatie van dit bedrijfspand en aanleg van infrastructuur. Financiële aspecten staan de realisatie daarmee niet meer in de weg. De uitvoerbaarheid en haalbaarheid is daarmee ook in voldoende mate zekergesteld.

7 Maatschappelijke toetsing en kwaliteit

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het bestemmingsplan is alleen naar het Wetterskip toegestuurd. De gemeente is van mening dat Rijk en provincie Fryslân geen belang hebben bij dit bestemmingsplan dat puur een functietoevoeging betreft. Ook overige instanties hebben volgens de gemeente geen direct belang bij dit bestemmingsplan en kunnen indien toch noodzakelijk een zienswijze indienen tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Het Wetterskip heeft in de reactie aangegeven dat er in de toelichting staat dat het regenwater om kwaliteitsredenen moet worden afgevoerd naar het riool. Volgens het Wetterskip is dat niet juist en wanneer het regenwater van voldoende kwaliteit is dient dat via een gescheiden rioolstelsel geloosd te worden op het oppervlakte water.

Reactie gemeente Sneek
Bedoelde passage in de toelichting van het bestemmingsplan is inderdaad niet correct. Ook de gemeente heeft geen reden om te twijfelen aan de kwaliteit van het regenwater op deze locatie en zal dat op de gebruikelijke manier in dit gebied via een gescheiden stelsel laten afvloeien. De toelichting is aangepast op dit punt.

7.2 Inspraak

Omdat er hier sprake is van een bestemmingsplan op perceelsniveau is ervoor gekozen om geen inspraakperiode in te stellen. De geringe impact van het bestemmingsplan op de omgeving en het relatief kleine perceel hebben tot deze keuze bijgedragen. Het bestemmingsplan zal dan ook alleen als ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd worden zodat zienswijzen gegeven kunnen worden.

BIJLAGE 1.
Reactie Wetterskip

Doss. nr. -L 811.111
Ingekomen gemeente sneek
Reg. nr. 2009-01258
04 JUN 2009
ONTW
Afdeling
Ontvdat. 3-7

WETTERSKIP FRYSLÂN

Gemeente Sneek
T.a.v. de heer A. Kuijt
Postbus 10.000
8600 HA SNEEK

Afdeling
Par. Behandeld
Afdeling
Bespr.
Par. BC
Par. AH
Besluit B & W
d.d.
no.
Mon. diver.
Telefoon:

VERZONDEN 03 JUNI 2009

Leeuwarden, 2 juni 2009
Bijlage(n):

Ons kenmerk: WFN0907799
Tel: (058) 292 2803/A. Suilen/sds

Afdeling Beleid en Plannen
Uw kenmerk:

Onderwerp:
Wateradvies ontwerp bestemmingsplan Alexanderstraat 7 te Sneek.

Geachte heer Kuijt,

Wij ontvingen van u op 20 mei 2009 het (ontwerp) bestemmingsplan Alexanderstraat 7 te Sneek per mail, waarbij u vraagt een watertoets uit te voeren ten behoeve van dit bestemmingsplan. Deze brief vormt het wateradvies voor dit bestemmingsplan.

Compensatie verharding
Wetterskip Fryslân hanteert het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak[1] gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. Het hele oppervlak dient gecompenseerd te worden door 10% van het gehele oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. In de toelichting van het bestemmingsplan geeft u aan dat het verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkeling niet toeneemt, het gebied is in de huidige situatie ook al verhard. Voor dit plan hoeft er daarom geen verhard oppervlak gecompenseerd te worden.

Afvalwater- en regenwatersysteem
Om het aantal overstorten van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In de toelichting van het bestemmingsplan geeft u aan dat het regenwater om kwaliteitsredenen moet worden afgevoerd naar het riool. Volgens onze informatie is dit niet juist. Wij verzoeken u het bouwplan op dit punt te controleren en wanneer het regenwater van voldoende kwaliteit is dit te lozen via het gescheiden rioolstelsel op het oppervlaktewater. Als u nog vragen heeft over dit punt kunt u contact opnemen met mevrouw A. Suilen van het Wetterskip.

Waterkwaliteit
Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

[1] Verhard oppervlak: Alle oppervlakten zoals daken, trottoirs en wegen worden gerekend onder de noemer verhard oppervlak.

Wetterskip Fryslân
Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden
Telefoon: 058 - 292 22 22 - Fax: 058 - 292 22 23

WS07.0006

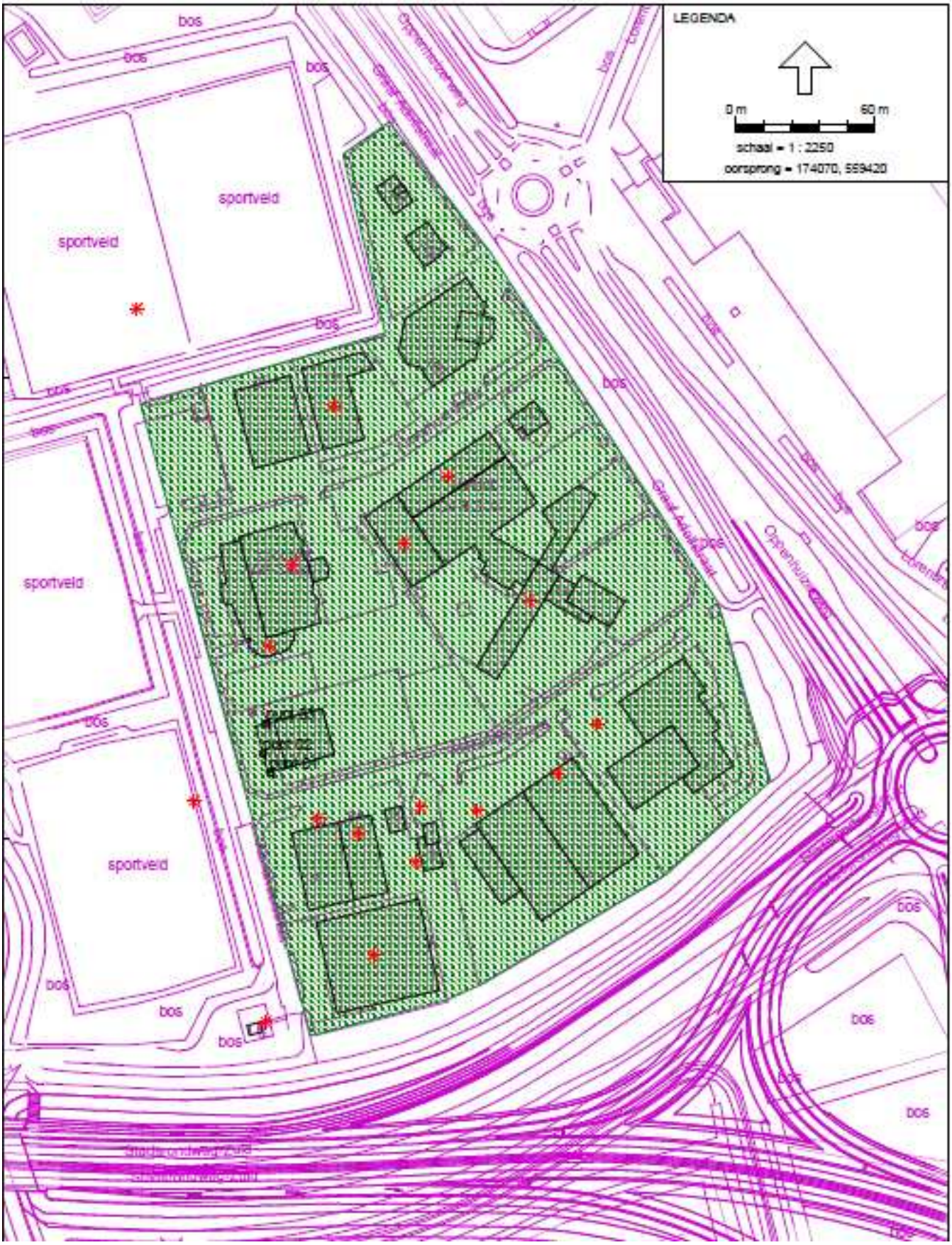
Procesafspraken
Wij gaan er van uit dat de in deze watertoets vermelde adviezen zullen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming. Wij zien met betrekking tot het bestemmingsplan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geven wij dan ook een positief wateradvies. De Watertoetsprocedure is hiermee wat ons betreft afgerond.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,
namens deze,

R.G.M. Dümmer,
clusterhoofd Plannen.

BIJLAGE 2.
Afbeelding immissiepunten



Bijlage 2: Overzicht situatie en ligging immissiepunten.

REGELS

Inleidende Regels

1. Begrippen

aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan huis verbonden beroep of bedrijf:
de uitoefening van een beroep of bedrijf (dan wel het verlenen van diensten) op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij in overwegende mate de woonfunctie blijft behouden en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

aanlegvergunning:
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

aanpijling:
een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

agrarisch bedrijf:
een bedrijf, welke geheel of overwegend is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

agrarisch dienstverlenend bedrijf:
een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven;

ander-werk:
een werk, geen bouwwerk zijnde;

archeologische waarde:
de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

bebouwingspercentage:
de oppervlakte van gebouwen uitgedrukt in procenten van de nader aangegeven gronden;

bedrijf:
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

bedrijfs/ dienst woning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aanhuisverbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.017100000-

bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;

bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;

boomkwekerij:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters, een en ander in de vorm van volle grondteelt dan wel containerteelt;

bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

consumentenvuurwerk:
vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbranstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;

dienstverlening:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

discotheek:
een gebouw, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek en het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken;

eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;

eerste verdieping:
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

extensieve (dag)recreatie:
recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen; onder extensieve (dag)recreatie vallen geen gemotoriseerde sporten;

gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

gebruiksgerichte paardenhouderij:
een bedrijf/paardenhouderij waar het rijden met paarden primair is gericht op de ruiter/amazone;

geluidgevoelige functies:
bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

geluidgevoelige gebouwen:
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel het Besluit grenswaarden binnen zones rond

industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

geluidsbelasting vanwege een industrieterrein:
de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

geluidsbelasting vanwege een spoorweg:
de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

geluidsbelasting vanwege het wegverkeer:
de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

geluidszoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

gestapelde woning
een woning in een gebouw, dat meerdere geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
een agrarische bedrijfsvoering die geheel dan wel grotendeels afhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend;

hogere grenswaarde:
een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, dan wel het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

hoofdgebouw:
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken, met dien verstande dat aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen niet tot het hoofdgebouw worden gerekend.

horeca(bedrijf):
een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:
a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
b. het verstrekken van nachtverblijf;
c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten:
met uitzondering van een discotheek;

horizontale diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

houtteelt:
de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;

intensieve veehouderij:
een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of

pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen;

jachthaven:
een haven met de daarbijbehorende grond waar overwegend gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen, afmeren of afgemeerd houden van pleziervaartuigen;

kampeermiddel:
een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan, niet zijnde een stacaravan;

kantoor:
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;

kas:
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

kleinschalig kampeerterrein:
een kampeerterrein voor niet meer dan 15 kampeermiddelen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
de in bijlage (Bedrijvenlijst ontleend aan de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

kwetsbaar object:
een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

landschappelijke waarde:
de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

LPG-doorzet:
de afzet van LPG in m^3 per jaar;

maaiveld:
a. het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land;
b. de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

nadere eis:
een nadere eis als bedoeld in artikel 15 Lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

natuur(wetenschappelijke) waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
een agrarische bedrijfsvoering die geheel dan wel grotendeels onafhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend; hieronder worden in ieder geval verstaan: pluimvee-, pelsdieren- en varkenshouderijen, kalvermesterijen en viskwekerijen;

normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

onderbouw:
een bouwlaag, afgedekt door een vloer, die geheel of gedeeltelijk is gelegen beneden peil;

onderkomens:
voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;

ontheffing:
een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

ontspanning en vermaak:
het bedrijfsmatig verrichten van op spel, vermaak en ontspanning gerichte activiteiten, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;

overkapping:
Een bouwwerk geen gebouw zijnde bestaande uit een dak en maximaal één wand

peil:
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd:
het Nieuw Amsterdams Peil of de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land;

plankaart:
de plankaart van het Bestemmingsplan ‘Alexanderstraat 7, bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer(s) ..., en met ... en legenda;

productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

productiegerichte paardenhouderij:

een agrarisch bedrijf/paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden;

professioneel vuurwerk:
vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;

prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

recreatieve bewoning:
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend-en/of verblijfsrecreatie;

recreatiewoning:
een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

risicovolle inrichting:
een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

sportkantine:
een verblijfslocatie waarin de verstrekking van drank- en etenswaren gericht is op gebruikers van de sportvoorziening;

Staat van Bedrijfsactiviteiten:
de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;

Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging:
de Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemening die van deze regels onderdeel uitmaakt;

stacaravan:
een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grotere afstanden, als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, en dat dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

standplaats:
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

twee-aan-een woning
een woning van het type twee aaneen gebouwd;

uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

uitwerking:
een uitwerking als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening;

verkoopvloeroppervlakte:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

verticale diepte van een gebouw:
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

volkstuin:
een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik;

volkstuincomplex:
een terrein met een oppervlakte van tenminste 10 are waarop zich twee of meer volkstuinen bevinden;

voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

voorkeursgrenswaarde:
de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder dan wel het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

vuurwerkbedrijf:
inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 Kg consumentenvuurwerk aanwezig is;

Wgh-inrichting:
een inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit **winkel:** een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

woning:
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

woongebouw:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

woonhuis:
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

woonschip:
een schip dat uitsluitend of in hoofdzaak gebezigd wordt of bestemd is voor bewoning;

woonwagen:
een voor bewoning bestemde ruimte die is geplaatst op een standplaats en die in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

zolder:
de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap;

zomerhuis:
een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Gemengd

1. Bestemmingsomschrijving

De voor “Gemengd’ aangewezen gronden zijn, bestemd voor:

a. bedrijfsdoeleinden conform de op de kaart aangegeven milieucategorieën als bedoeld in de bijlage opgenomen “Staat van Bedrijfsactiviteiten” behorende bij deze voorschriften;
b. een inpandige bedrijfswoning ter plaatse van de op de kaart voorkomende aanduiding “bedrijfswoning”;

met de daarbij behorende:

c. wegen en paden;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen,
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2. Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht met dien verstande dat:

a. Met betrekking tot hoofdgebouwen geldt dat:

1. hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd.

2. het aantal bedrijfswoningen ten hoogste het bestaande
aantal mag bedragen danwel het op de plankaart aangegeven aantal;

3. indien op de kaart een bebouwingspercentage is aangegeven, het bebouwingspercentage per bouwvlak niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven;

4. de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen op de plankaart is aangegeven;

5. de gevels van de bedrijfswoning, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wgh, dient zodanig te zijn uitgevoerd dat deze voldoet aan hetgeen gesteld is in artikel 1b, vijfde lid Wgh;

6. de gevels van de bedrijfswoning dienen een overeenkomstig NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering te bezitten van ten minste 31 dB.

7. Bedrijven die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn niet toegestaan.

b. met betrekking tot bijgebouwen, aan- en uitbouwen, en overkappingen geldt dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer dan 75 m2 bedragen met dien verstande dat ten hoogste 50% van het erf buiten het bouwvlak mag worden bebouwd, dan wel maximaal het bestaande percentage indien dit hoger is;

2. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) dienen te worden gebouwd met dien verstande dat erkers of tochtportalen (tot een breedte van niet meer dan 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van niet meer dan 1,50 m, en een bouwhoogte van niet meer dan 2,50 meter voor (het verlengde) van de voorgevel mogen worden gebouwd;

3. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 meter;

4. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 6 meter;

5. de goot- en bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw danwel de bestaande hoogte indien deze hoger is.

c. met betrekking tot bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:
1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1 m mag bedragen met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van meer dan 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) niet meer dan 2 m mag bedragen;
2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 5,5 meter;
3. de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 8 meter.

3. Ontheffing van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid 2 sub b, juncto 1 voor:
het oprichten van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen per bouwperceel tot een maximum van 100 m2 wanneer de gezamenlijke oppervlakte van het bouwperceel meer is dan 500 m² waarbij van kracht blijft dat maximaal 50% van het erf buiten het bouwvlak onbebouwd blijft.

b. ontheffing als bedoeld onder sub a. wordt slechts verleend, mits:

geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

Hoofdstuk 3

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:
“Bestemmingsplan Alexanderstraat 7".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de
raad der gemeente Sneek gehouden op .....

De griffier, De voorzitter,