

GEMEENTE SNEEK

De Loten



Gemeente Sneek Bestemmingsplan De Loten

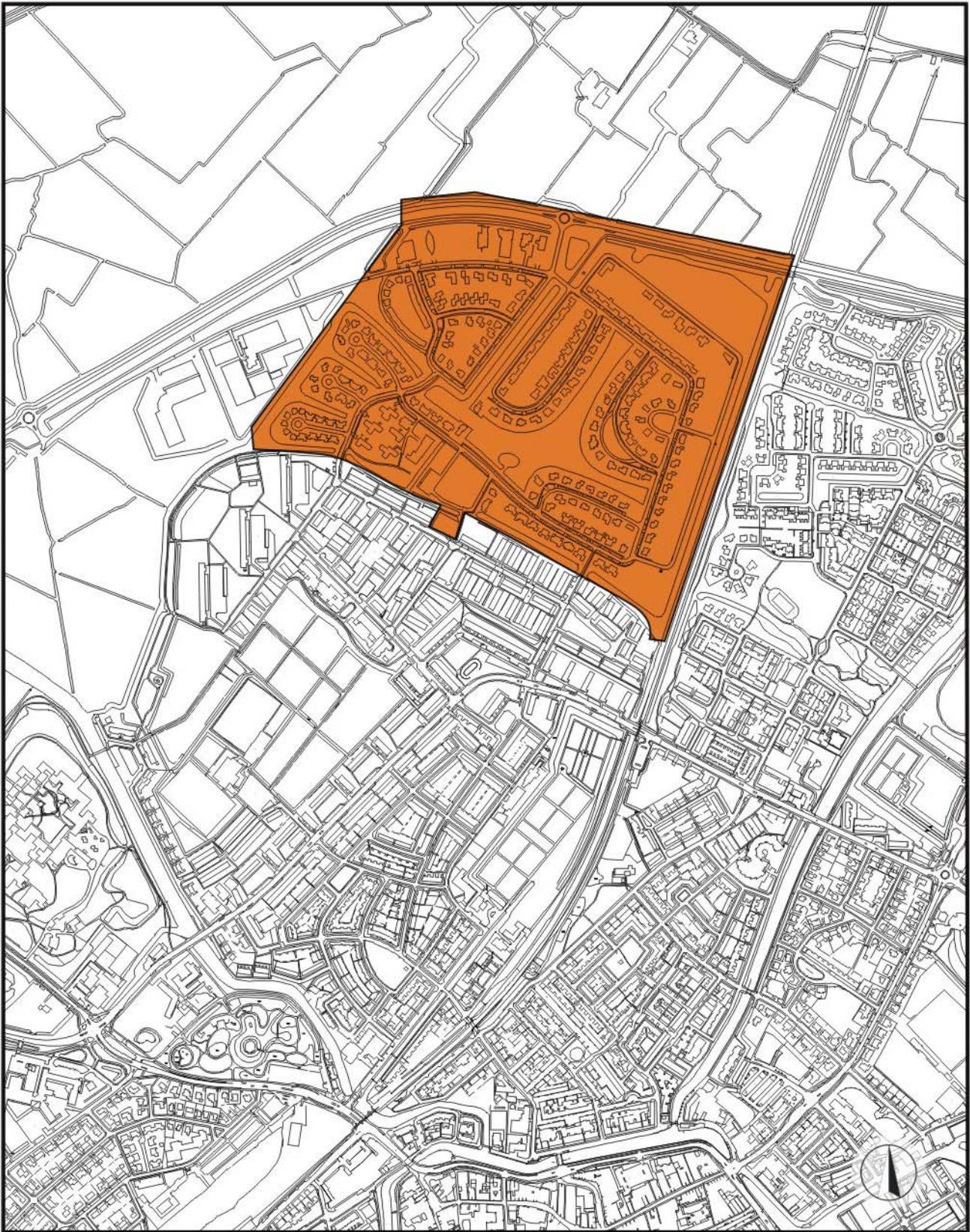
INHOUD:
TOELICHTING
BIJLAGEN
VOORSCHRIFTEN
PLANKAART

Werknummer : 327.465.04
Datum : 11 februari 2009

Toelichting

INHOUD	blz.
1. INLEIDING	1
1.1. Doel van het plan	1
1.2. Ligging van het plangebied	1
1.3. Bij het plan behorende stukken	2
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	3
2.1. Het plan in hoofdlijnen	3
2.2. Vigerende plannen	6
3. BELEIDSKADERS	7
3.1. De Nota Ruimte	7
3.2. Streekplan Fryslân 2006	7
3.3. Structuurplan Koers voor Sneek	8
3.4. Welstandsbeleid	9
4. RANDVOORWAARDEN	11
4.1. Milieuaspecten	11
4.1.1. Geluidhinder wegverkeer	11
4.1.2. Luchtkwaliteit	11
4.1.3. Spoorweglawaai	11
4.1.4. Hinder van bedrijfsactiviteiten	11
4.1.5. Externe veiligheid	12
4.2. Bodem	12
4.3. Water	12
4.4. Archeologie	13
4.5. Natuur en natuurwaarden	14
5. PLANBESCHRIJVING	17
5.1. Wonen	17
5.2. Bijzondere woonvormen	17
5.3. Woon-werkkavels	18
5.4. Werkgebied	18
5.5. Groen en water	18
5.6. Verkeer	19
5.7. Archeologie	19
5.8. Beeldkwaliteit	19

6.	JURIDISCHE OPZET	21
6.1.	Inleiding	21
6.2.	Kaart	21
6.3.	Planregels	21
6.4.	Handhaving	24
7.	FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
8.	INSPRAAK EN OVERLEG	27
8.1.	Inspraak over het bestemmingsplan	27
8.2.	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	27



Afbeelding 1 Situering plangebied, schaal 1: 10 000

1. INLEIDING

1.1. Doel van het plan

In dit bestemmingsplan vindt de uitwerking en juridische vertaling plaats van het ruimtelijk beleid. Het bestemmingsplan bevat een toelichting, een plankaart en regels, betrekking hebbende op zowel het gebruik van de gronden en opstallen als de toegestane bebouwing. Vanwege het feit dat het vigerende bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar is onderhavige integrale herziening opgesteld voor het gehele uitbreidingsgebied De Loten. Het plan is niet alleen bedoeld als juridische basis voor verdere ontwikkeling, het is tevens bedoeld als regeling van het gebruik van de bebouwde en onbebouwde gronden, wat de rechtszekerheid bevordert voor (toekomstige) eigenaren en gebruikers en zijn een aantal bebouwingsregels aangepast aan de gerealiseerde situatie en is de eerste partiële herziening verwerkt.

Dit bestemmingsplan dient in hoofdzaak te gaan functioneren als beheersinstrument voor de reeds gerealiseerde onderdelen van De Loten. Tevens dient het nieuwe bestemmingsplan de realisatie van de locatie nabij de Stadsrondweg-Noord mogelijk te maken en in het zuiden bij de spoorlijn. Het doel van dit bestemmingsplan is om voor zowel de huidige als de toekomstige situatie een actuele juridische basis te verschaffen.

Voor het gehele plangebied vigeert het Bestemmingsplan De Loten uit 1995. Het vigerende bestemmingsplan maakte de realisatie van het westelijke deel van De Loten bij recht mogelijk terwijl voor het oostelijke deel een uit te werken bestemming geldt. Het oostelijke deel is reeds ingevuld als woningbouwlocatie door middel van een Zelfstandige Projectprocedure op grond van artikel 19 WRO. Daarnaast heeft de gemeente Sneek tussentijds de eerste partiële herziening van het bestemmingsplan vastgesteld met betrekking tot enkele kleine wijzigingen in de voorschriften, waardoor het mogelijk is gemaakt om onder bepaalde voorwaarden vrijstelling te verlenen voor bepalingen met betrekking tot de situering van woningen en bijgebouwen. De kaart van het vigerende bestemmingsplan is in die herziening niet gewijzigd.

In februari 2001 is een tweede partiële herziening opgesteld, maar die is om uiteenlopende redenen nooit afgerond en in procedure gebracht. Onder andere vanwege onduidelijkheid over de vereiste afstand tussen de woningen in de strook direct langs de spoorlijn (zie paragraaf 5.1.3) en onduidelijkheid over de meest wenselijke invulling van de werklocatie langs de Stadsrondweg-Noord. Nu hieromtrent duidelijkheid is verkregen kan afronding van De Loten plaatsvinden. Dit bestemmingsplan biedt daarvoor het planologische kader.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van Sneek en is als volgt begrensd:

- aan de noordzijde door de Stadsrondweg-Noord;
- aan de westzijde door de grens met het plangebied Schuttersveld;
- aan de oostzijde door de spoorlijn naar Leeuwarden;
- aan de zuidzijde door de grens met het woongebied Noorderhoek.

De exacte begrenzing is weergegeven op de plankaart met de aanduiding "Plangrens".

Het overgrote deel van de uitbreidingswijk is reeds gerealiseerd. Louter enkele percelen langs de Stadsrondweg Noord zijn nog onbebouwd. Het oorspronkelijke plan om het westelijke deel als woongebied in te richten en het oostelijke deel als werkgebied is vanwege de veranderde markt losgelaten. Uitgezonderd de strook evenwijdig aan de Stadsrondweg-Noord is het gehele gebied ingericht met woningen. Aan de noordzijde, in de geluidszone langs de Stadsrondweg-Noord, is het woongebied afgezoomd met bebouwing voor kantoren en schone bedrijven. In de overgangszone naar het woongebied wordt die functie gecombineerd met woon-werkkavels. Dit zijn grote kavels waarop een woning kan worden gecombineerd met bebouwing ten behoeve van een bedrijf.

Het gebied De Loten wordt ontsloten vanaf de Stadsrondweg-Noord. De hoofdontsluitingsweg, de Lauwers, loopt op de westelijke oever van een watergang, die in het plan als een belangrijk structurerend element is gehandhaafd. Deze watergang splitst het plangebied in twee delen.

Afbeelding 1 toont de ligging van het plangebied.

Naam De Loten

Op de kaart van Eekhoff (1851) en een topografische kaart van 1854 (2e uitgave 1889) komt "De Loten" voor ter plaatse van het aan het plangebied grenzende noordelijk deel van de huidige wijk Noorderhoek. Er zijn geen op het plangebied zelf betrekkinge historische gegevens bekend, waaraan een naam voor deze stadsuitbreiding zou kunnen worden ontleend.

Het betreffende land is oorspronkelijk waarschijnlijk gemeenschappelijk bezit geweest, dat door loting in onderscheidene delen (loten) aan de huurders werd toegewezen. Waling Dijkstra schreef in het "Friesch Woordenboek" (1903) onder "lotten" (Fries meervoud voor lot): "s. (substantief) pl. (uralis) jaarlijks verhuurd wordende aandeelen in een algemene wei-de (weinig meer voorkomende)".

1.3. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan De Loten is vervat in:

- de plankaart, tekeningnummer 327.465.04, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- de regels, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting. Hierin wordt de opzet van het bestemmingsplan beschreven en verantwoord en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld, alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1. Het plan in hoofdlijnen



Globaal gezien bestaat De Loten uit drie deelgebieden (zie afbeelding). Het grootste deel vormt het woongebied (A). Direct aan de Stadsrondweg-Noord ligt een strook met kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen (B). Het westelijke deel van deze strook is reeds gerealiseerd, hier zijn bedrijfswoningen toegestaan. Dit bestemmingsplan maakt de invulling van de oostelijke werkstrook mogelijk. Een zone met woon-werkkavels (C) vormt als derde deelgebied de overgang tussen het woongebied in het zuiden en de werkstrook langs de Stadsrondweg-Noord.



De Loten wordt ontsloten vanaf de Stadsrondweg-Noord via een rotonde. De Lauwers vormt de hoofdonthutingsweg van De Loten. Aan de zuidzijde verbindt De Marsdiep De Loten met Noorderhoek. Voor fietsers en voetgangers is de wijk ook verbonden met Schutterveld en de woonwijk De Zwette. De tijdelijke onthutening voor auto's van Schutterveld is opgeheven en getransformeerd naar fietspad. Voor de fiets- en voetgangerverbinding met De Zwette is een tunnel gerealiseerd onder het spoor door.

Doordat de Lauwers is gekoppeld aan een brede groene singel heeft deze weg een groen karakter. De singel legt een relatie met de Stadsrondweg-Noord en het open buitengebied.

Deze singels corresponderen qua richting met de oorspronkelijke kavelsloten in het plangebied en die in het landelijk gebied ten noorden van de Rondweg.

Een helder ruimtelijk concept kenmerkt het woongebied van De Loten. Het vele groen en de waterpartijen kenmerken de nieuwbouwwijk en geven de wijk zijn identiteit en kwaliteit. Het woongebied is in twee fasen gerealiseerd. De eerste fase ligt aan de westzijde van het plangebied en grenst aan Schuttersveld. De wegen Marsdiep en Lauwers vormen de scheiding met de later gerealiseerde fase twee van het woongebied.

Het woongebied ten westen van de Marsdiep is opgebouwd uit landtongen omgeven door vaarwater. Hier is een drietal woonerven ontstaan waar de woningen aan de voorzijde zijn gericht op de weg en de achterzijde grenst aan het water. Ten noorden van de landtongen prikt een groene uitloper van Schuttersveld het woongebied in. Aan deze groene lob staat een gebogen wand van projectmatig gerealiseerde vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Tussen deze gebogen wand en de Lauwers ligt een woonveld met particulier ontwikkelde vrijstaande woningen.

Het recentelijk gerealiseerde oostelijke deel van De Loten ontleent zijn karakter aan een centrale waterpartij die op vele plekken in de buurt zichtbaar is. Het water is door zijn situering en vormgeving sterk beeldbepalend voor het gehele woongebied. Aan de zuidzijde is in de centrale waterpartij een speeleiland gesitueerd, dat vanaf de oever bereikbaar is. Het merendeel van de gebouwde woningen is in een open verkaveling rondom deze waterpartij gesitueerd. Een onthutingsweg met laanbeplanting vormt samen met de woonbebouwing aan de buitenzijde het kader van de centrale waterpartij.

Aan de zuidzijde van het plangebied, direct ten oosten van de Marsdiep, is zorginstelling Fûgellân gevestigd van Philadelphia Zorg Friesland voor verstandelijk gehandicapten. Hier staan 5 paviljoens waar gehandicapten in groepsverband wonen en er is één groter gebouw voor dagopvang. Ten oosten daarvan staan aan de Borndiep vier woonwagens. In de zuidoostelijke hoek van het plangebied, bij het tunneltje onder het spoor, is nog een onbebouwd perceel aanwezig.

In het gedeelte van De Loten, dat de overgang vormt tussen het woongebied en de werklocatie langs de Stadsrondweg-Noord, zijn woningen met bedrijfsbebouwing gerealiseerd. Het gaat hier om woningen met bedrijvigheid of een kantoor aan huis, van een omvang die in "normale" woongebieden niet wordt toegestaan. De kavels zijn dermate groot (750-1500 m²), dat voldoende ruimte wordt geboden voor een vrijstaande woning en een professionele werkplaats of kantoor.

Een strook met werkbebouwing evenwijdig aan de Stadsrondweg-Noord schermt de woonwijk af van de drukke rondweg. Ten westen van de rotonde in de Stadsrondweg-Noord zijn reeds enkele bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om ten oosten van de rotonde werkbebouwing te realiseren. Aan de hier te vestigen bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen worden voorwaarden gesteld waarbij wordt gelet op de beeldkwaliteit die gaat ontstaan. Langs de Stadsrondweg-Noord moet een aantrekkelijke etalage van De Loten gaan ontstaan. Tussen de werkbebouwing door is zicht op de woonwijk mogelijk om te laten zien dat De Loten vooral een woonwijk is.

2.2. Vigerende plannen

In het plangebied vigeren tot dusver (gedeelten) van de volgende (bestemmings)plannen (zie afbeelding 2):

- bestemmingsplan De Loten, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 31 januari 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 3 mei 1995;
- bestemmingsplan De Loten, eerste partiële herziening, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 mei 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 8 september 1997.

Aan het gebied grenzende plannen

De volgende vigerende bestemmingsplannen grenzen aan het plangebied van De Loten (zie afbeelding 2):

- bestemmingsplan Noorderhoek II, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 februari 1971 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 11 november 1971;
- bestemmingsplan De Zwette, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 17 juni 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 9 december 1980;
- bestemmingsplan De Zwette II, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 juni 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 17 december 1991;
- bestemmingsplan Schuttersveld, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21 november 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 16 januari 2004;
- bestemmingsplan Harinxmaland, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 februari 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 20 juni 2006.

3. BELEIDSKADERS

3.1. De Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid dat verwoord is in de Nota Ruimte is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragede functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid. Het kabinet streeft naar een bepaalde basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

Voor De Loten is vanuit de Nota Ruimte het optimaal gebruik maken van de ruimte die in bestaande bebouwde gebied aanwezig is van belang. Dit bestemmingsplan sluit hierop aan door Sneek uit te breiden binnen de Stadsrondweg. Door de ligging nabij de Stadsrondweg-Noord en het eventueel aan te leggen station in Harinxmaland voorziet dit plan in een optimale benutting van de bestaande infrastructuur. Conform de Nota Ruimte staat De Loten in samenhang met het groen in de stad en sluit het gebied optimaal aan op het watersysteem (grond- en oppervlaktewater). Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de mogelijkheden die water biedt voor verbetering van de stedenbouwkundige structuur en voor het wonen aan het water.

Voor De Loten is vanuit de Nota Ruimte het integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen van belang. Het doel van het nieuwe locatiebeleid is een goede plaats voor ieder bedrijf te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Het nieuwe locatiebeleid dient verschillende doelstellingen. Gemeenten dienen economische ontwikkelingsmogelijkheden te bieden door middel van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen. Het plangebied biedt in dit kader ruimte voor kleinschalige bedrijven en kantoren die te klein zijn voor het bedrijventerrein De Hemmen en passen aan de rand van een woongebied zonder het woongenot aan te tasten.

3.2. Streekplan Fryslân 2006

Op 16 december 2006 is het Streekplan vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Centraal uitgangspunt is de 'kwaliteit fan de romte', uitgedrukt in gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde. Ingezet wordt op een ondeelbaar Fryslân waarin de onderscheiden kwaliteiten van stad en platteland behouden blijven en versterkt worden.

Ruimtelijke kwaliteit dient zowel economische, sociale, ecologische als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. In het ontwerp en tijdens de uitvoering van ruimtelijke plannen moet expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en

toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte.

De provincie Fryslân zet in op de concentratie van verstedelijking in de stedelijke bundelingsgebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Sneek vormt samen met Drachten en Heerenveen de stedelijke centra in de A7-zone. Deze steden zijn de belangrijkste groeikernen in het zuiden van Fryslân met een goede ontsluiting en op relatief korte afstand van economische centra buiten Fryslân. De ruimtedruk van wonen, werken en voorzieningen is er relatief hoog. De provincie zet in op het verder benutten van de potenties van deze stedelijke centra voor wonen, bedrijvigheid en dienstverlening.

Om de gewenste woningbouwverdeling naar bundelingsgebieden en regio's te bereiken en te sturen op kwalitatieve doelen hanteert de woningbouwrichtgetallen per regio en per gemeente.

Ten aanzien van het thema werken streeft de provincie ernaar dat het type en de schaal van de werkfuncties aansluit bij de kernenstructuur door specifieke vestigingscondities op te stellen om nadelige effecten te voorkomen en juist positieve effecten te genereren. Voor Sneek geldt dat de vestiging van zware bedrijven qua aard en verschijningsvorm dient te worden afgewogen ten opzichte van het recreatieve (watersport)profiel van Sneek.

3.3. Structuurplan Koers voor Sneek

Dit plan beschrijft de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen van de stad op structuurniveau. De groene wiggen en de karakteristieke waterlopen zijn de belangrijkste onderdelen van de stedenbouwkundige structuur. Deze wiggen en waterlopen dienen als kader voor de ambities ten aanzien van wonen, werken en voorzieningen. Het centrale thema is de wisselwerking en wederzijdse versterking tussen de functie van Sneek als goed bereikbaar en vitaal centrum van de regio Zuidwest Friesland en de functie van Sneek als groeipool in Friesland en de A7 zone.

Ten aanzien van wonen zet Sneek in op een breed scala aan woonmilieus. De gemeente Sneek streeft naar een evenwichtige verdeling tussen herstructurering, inbreiding en uitbreiding. Daarnaast gaat er extra aandacht uit naar de verbetering van de bestaande woonmilieus. De ontwikkeling van een woonlob in noordelijke richting tot aan en bij Scharnegoutum (Harinxmaland) komt in de Koers voor Sneek als beste optie uit de bus voor een grootschalige uitbreiding.

Naast gemengde en moderne bedrijventerreinen bestaat er vooral behoefte aan gebieden die zijn gericht op kantoren en watersport. De kantoorlocaties zijn de spoorzone, het kantorengedrag van De Loten en de Graaf Adolfstraat. 't Ges herbergt een concentratie van watersportbedrijven. Daarnaast is de werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening een belangrijke sector voor Sneek.

De gemeente Sneek wil doorgaande verkeersroutes door de stadskern waar mogelijk laten verdwijnen en hiervoor de rondwegen benutten, met als doel het verbeteren van de bereikbaarheid. Naast De Loten zal ook Harinxmaland in de toekomst worden ontsloten op de Stadsrondweg-Noord. In relatie tot de stedelijke uitbreiding van Sneek aan de

noordkant zal verstedelijking plaatsvinden langs de spoorlijn. De gemeente Sneek zet in op verplaatsing van het Station Noord naar een locatie ten noorden van de kruising met de Stadsrondweg-Noord.

3.4. Welstandsbeleid

In de welstandsnota is De Loten onderdeel van gebied 9 'Recente uitbreidingen, individuele bouw'. Het gebied is aangemerkt als regulier welstandsgebied. Het respecteren van de onderlinge samenhang staat centraal. Dit betekent dat het beleid voor dit gebied is gericht op het behoud van de bestaande situatie, waarbij de stedenbouwkundige structuur en de individualiteit van panden voorop staan.

Voor de stedenbouwkundige structuur is de handhaving van de dragers in de vorm van een centrale groene ruimte, de singels en wegenstructuur enerzijds en de verschijningsvorm van de daaraan gelegen bebouwing anderzijds. Handhaving van (in voorkomende situatie) de wandwerking van bebouwing en oriëntatie op de openbare ruimte zijn algemene uitgangspunten.

Locaties op straathoeken, tegenover zijstraten en langs structurerende hoofdruimten zijn aangewezen als beeldbepalend. Het is gewenst deze locaties zo mogelijk te verbijzonderen. Verbijzondering is mogelijk door een bijzondere architectuur/stijl, (kap)vorm, kleur- of materiaalgebruik. Voor bebouwing op hoek wordt tweezijdige oriëntatie vereist.

Voor de tuinafscheiding geldt dat deze dient te zijn afgestemd op het woningontwerp.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1. Milieuaspecten

4.1.1. Geluidhinder wegverkeer

De wet Geluidhinder bepaalt in artikel 76, eerste lid, dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden ten aanzien van woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone in acht moeten worden genomen. Het plan maakt de realisering van nieuwe wegen met een aanmerkelijke verkeersaantrekkende werking niet mogelijk. Belangrijkste veroorzaker van geluidhinder is de Stadsrondweg-noord. Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die niet aan de wettelijke grens van de Wet geluidhinder (48 dB).

4.1.2. Luchtkwaliteit

Uit de driejaarlijkse rapportage over de luchtkwaliteit in de provincie Friesland blijkt dat de in het Besluit luchtkwaliteit gestelde normen in de gemeente Sneek niet worden overschreden. Ook in en bij de gemeente Sneek zijn recent een aantal onderzoeken uitgevoerd. Ook uit deze onderzoeken blijkt dat er geen normoverschrijdingen zijn geconstateerd. Gelet op het vorenstaande is er geen reden voor dit plangebied nader onderzoek te verrichten.

4.1.3. Spoorweglawaaai

Zoals in hoofdstuk 1 als gememoreerd is er in februari 2001 is een tweede partiële herziening opgesteld, maar die is om uiteenlopende redenen nooit afgerond en in procedure gebracht. Onder andere vanwege onduidelijkheid over de vereiste afstand tussen woningen en de spoorlijn.

Destijds is er een akoestisch onderzoek verricht naar het spoorweglawaaai met als resultaat dat woningen op een afstand van 49 meter uit het hart van de spoorlijn gebouwd dienen te worden. Door ProRail (beheerder van de spoorwegennet) is destijds bezwaar gemaakt tegen de in het onderzoek gehanteerde prognose van de intensiteiten van het railverkeer. Deze intensiteiten zouden vergeleken met het zogenaamde akoestisch spoorboekje namelijk te laag zijn.

Op 2 februari 2005 heeft de minister van VROM echter, na overleg met ProRail, ingestemd met een verzoek van de gemeente om te mogen afwijken van de in het akoestisch spoorboekje gehanteerde prognoses voor de intensiteiten. Hiermee blijkt het destijds uitgevoerde akoestisch onderzoek toch juist en wordt in dit bestemmingsplan uitgegaan van de afstand van 49 meter vanuit het hart van de spoorlijn tot woningen, die in dit akoestisch onderzoek is bepaald. De woningen die hier (langs de Oosterom) inmiddels (na een artikel 19-procedure) zijn gerealiseerd, zijn dan ook op een afstand van ten minste 49 meter gerealiseerd.

4.1.4. Hinder van bedrijfsactiviteiten

In het bestemmingsplan is langs de Stadsrondweg-Noord binnen de bestemming Gemengd de vestiging van kleinschalige bedrijven en maatschappelijke voorzieningen mogelijk. De bedrijven en maatschappelijke voorzieningen die zijn toegestaan behoren tot de zogenaamde milieucategorie 1 en 2. Deze bedrijven dienen in beginsel een minimale afstand tot woonbebouwing aan te houden die 10 respectievelijk 30 meter bedraagt. De kleinste af-

stand tot woningbouw is circa 20 meter. Om te voorkomen dat bedrijven of voorzieningen milieuoverlast veroorzaken, die belemmerend is voor de woningbouw in de nabijheid zijn er eisen en voorwaarden verbonden aan noodzakelijke vergunningen en wordt gewaarborgd dat bedrijfsactiviteiten voldoen aan de wettelijke gestelde milieunormen.

4.1.5. Externe veiligheid

Op de Risicokaart provincie Fryslân zijn de diverse risicobronnen en risico-ontvangers in beeld gebracht. Op de kaart (gegevens d.d. 1 april 2005) zijn in het plangebied en in de omgeving geen risicobronnen en één risico-ontvanger (verpleeghuis It Fûgellân) aanwezig. De Stadsrondweg-Noord en de spoorweg zijn niet aangewezen als routes voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Aangezien het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, worden er geen problemen voorzien.

4.2. Bodem

Uit indicatief onderzoek, dat plaats heeft gevonden voor dat het vigerende bestemmingsplan werd vastgesteld en alvorens de woonwijk De Loten gerealiseerd werd op voormalig landbouwgebied, bleek destijds dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is. Er is geen reden aan te nemen dat dit nu wel het geval zou zijn.

4.3. Water

Het Waterplan Sneek onderscheidt vier koersen waarvoor doelstellingen zijn geformuleerd.

Water en ruimte

Om wateroverlast te voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit te verhogen dient water een sturend principe te zijn bij de toekomstige ruimtelijke inrichting van Sneek. Een belangrijke doelstelling hierbij is het vergroten van de functionaliteit van het water. "Meer ruimte voor water betekent ook streven naar het vergroten van de gebruikswaarde, de beleevingswaarde en de veiligheid van het vele water in Sneek".

Duurzaam water

Verbetering van de kwaliteit van het water, het vergroten van de veiligheid (geen wateroverlast) en de ecologische waarde is het doel van duurzaam waterbeleid. Toepassen van de drietrapsstrategie 'schoonhouden-scheiden-zuiveren' is daarbij het uitgangspunt. Binnen het leidende uitgangspunt 'vasthouden-bergen-afvoeren' ligt voor Sneek de nadruk op het bergen van water vanwege de beperkte infiltratiecapaciteit van water in de bodem.

Water en economie

De gemeente Sneek stimuleert de ontwikkeling van de recreatieve sector en de watergebonden bedrijvigheid om zodoende de werkgelegenheid en de economie te bevorderen.

Door nauwgezet in te spelen op de wensen van de toerist en de recreant wil Sneek voor een brede doelgroep een aantrekkelijke watersportstad zijn. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat dit geen nadelige gevolgen heeft voor de natuur en de openheid van het buitengebied.

Water en organisatie

Om bovenstaande doelstellingen te bereiken is een duurzame en integrale samenwerking gewenst tussen Wetterskip Fryslân, de gemeente en de provincie. Daarnaast zal de gemeente Sneek trachten de betrokkenheid van maatschappelijke organisaties en burgers te vergroten.

In het stedelijk gebied van Sneek, en dus in De Loten, staan de koersen 'Duurzaam water' en 'Water en ruimte' centraal. "Het accent ligt hier bij het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de belevings-, gebruiks- en natuurwaarde van het water en het voorkomen van wateroverlast." Met name voor de Franekervaart, en in het bijzonder ter plaatse van het nieuwe Milieupark, is het van belang dat de ecologische waarde behouden blijft en verbetert. De aanleg en het onderhoud van natuurvriendelijke oevers is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Waterpartijen met een flauw talud bieden voldoende ondiepe gedeeltes waar waterplanten kunnen groeien. Diepere gedeeltes hebben enerzijds een positief effect op de zuurstofhuishouding bij hogere temperatuur, anderzijds kunnen vissen hier schuilen.

De ontwikkelingen die nog in het plangebied kunnen plaats vinden zullen geen wijziging van de waterhuishouding tot gevolg hebben.

4.4. Archeologie

Ter bescherming van het bodemarchief dienen archeologische waarden, als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed, te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Het rijk zal naar verwachting in 2006 de vereiste bescherming van cultuurhistorische waarden gaan vastleggen in een nieuwe monumentenwet. Tot het moment dat de nieuwe monumentenwet bekrachtigd is hanteert de provincie archeologisch interim-beleid. De provincie heeft Friese gemeentes gevraagd om in ruimtelijke plannen een archeologische paragraaf op te nemen.

Ter ondersteuning geeft de FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) behalve de aanwezige archeologische waarden in Friesland tevens adviezen hoe om te gaan met het bodemarchief in geval er plannen worden gemaakt, waarin het bodemarchief bedreigd wordt. De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode steentijd - vroege bronstijd, en één voor de periode midden bronstijd - middeleeuwen. De verwachtingswaarden aangaande vindplaatsen uit de steentijd zijn voor een willekeurig gebied in Friesland vaak anders dan die aangaande jongere vindplaatsen.

Uit de kaart voor de periode steentijd – vroege bronstijd blijkt dat voor het overgrote deel van het plangebied een onderzoek noodzakelijk is. 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. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen inzicht geven in de aanwezigheid en diepte van een eventueel aanwezige podzolbodem, waarin zich archeologisch resten kunnen bevinden.

De kaart voor de periode midden bronstijd – middeleeuwen toont dat in het gehele plangebied zich archeologische resten kunnen bevinden uit de periode midden-bronstijd – vroege Middeleeuwen. De provincie beveelt om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. In de onderzoeksstrategie dient rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan. Bij het aantreffen van één of meerdere vindplaatsen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats.

Tevens geeft de kaart voor de periode midden bronstijd – middeleeuwen aan dat er twee terreinen in het plangebied voorkomen waarvan bekend is dat zij waardevolle archeologische resten uit de periode bronstijd en later bevatten. Deze terreinen dienen in het bestemmingsplan als te handhaven te worden opgenomen.

De plek het dichtst bij de spoorlijn is een oude kleine terp, vaak aangeduid als 'huisterp'. Door ARC (Archeological research & consultancy) is een inventariserend veldonderzoek gedaan door middel van een proefsleuf. Uit dit onderzoek ("een archeologisch inventariserend (IVO) door middel van een proefsluf in een terp in de wijk De Loten te Sneek, gemeente Sneek, d.d. 2005, ISSN 1574-6879") is gebleken dat een deel van de terp is vernietigd maar dat voor het overige de terp nog intact is. In de terp zijn resten aangetroffen die dateren uit de Romeinse Tijd. De terp is cirkelvormig met een straal van 15 meter. Het onderzoek geeft aan dat de terp behoudens waardig is.

Beide terreinen zijn derhalve in het bestemmingsplan opgenomen als archeologisch monument.

Voor de rest van het plangebied geldt dat aangezien de wijk in de afgelopen 10 jaar is gerealiseerd en er tijdens het woon- en bouwrijp maken, naast de twee archeologische monumenten, geen archeologische sporen zijn aangetroffen, kan er vanuit worden gegaan dat het niet noodzakelijk is om een regeling op te nemen ten behoeve hiervan.

4.5. Natuur en natuurwaarden

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). Uitgangspunt van de Flora en faunawet is het "nee, tenzij" -principe. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, veront-rusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Voor de locatie langs de spoorlijn aan de Breewijd is derhalve onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek worden voor de vaststelling van het plan mee- en opgenomen.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Wonen

Langs de waterranden zijn overwegend vrijstaande woningen gebouwd. Bebouwing van langere blokken zijn voornamelijk gesitueerd langs het kader rondom de centrale waterpartij, de groene singel langs de hoofdontsluiting en langs de groene inrikker vanuit Schutterveld. Inmiddels zijn er ruim 300 woningen gerealiseerd verdeeld over rijwoningen, geschakelde woningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. Daarnaast zijn er twee groepswoningen gerealiseerd.

Alle woningen zijn opgenomen in de bestemming Wonen. Tenminste 80% van de woningen is blokken van ten hoogste twee aaneengesloten woningen gebouwd. Dit is gedaan in verband met het geven van de nodige openheid in de richting van water en het aangelegen groengebieden van formaat zoals de inrikker vanuit het Schuttersveld. De bebouwing mag plaatsvinden in één of twee bouwlagen al dan niet met kap.

Op de plankaart van dit bestemmingsplan zijn de woningen opgenomen in bouwvlakken. Het hoofdgebouw mag alleen binnen dit bouwvlak gerealiseerd worden. Bij gebouwen mogen ook buiten dit bouwvlak gerealiseerd worden. Voorts is voorzien in een erfbebouwingsregeling. Voor het bouwen van bijgebouwen en aanbouwen geldt dat het gezamenlijk oppervlak niet meer mag bedragen dan 75 m². Bovendien moet 50% van de het erf buiten het bebouwingsvlak onbebouwd blijven om het dichtslibben van achtererven te voorkomen.

In de voor de woning gelegen bestemming tuin mogen geen gebouwen worden gerealiseerd met uitzondering van erkers of tot een breedte van niet meer dan 50% van de breedte van de gevel van de woning en met een maximale diepte van 1,50 m. De maximale bouwhoogte 2,50 meter.

Daarnaast zijn alleen erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 1 meter toegestaan.

5.2. Bijzondere woonvormen

Nabij de kruising van de Marsdiep met de Breewijd ligt het Fûgellân. Dit gezinsvervangend tehuis van de Stichting Philadelphia Zorg Friesland bestaat uit 5 lage paviljoens. Dit complex lag tamelijk geïsoleerd van de Noorderhoek. Door de realisering van De Loten is het complex omringd door woonbebouwing, groenvoorzieningen en waterpartijen. Het complex is opgenomen in de bestemming "Wonen, Bijzondere woonvormen". Binnen het aangegeven bebouwingsvlak is uitbreiding met één of twee paviljoens mogelijk met inachtneming van de bestemmings- en bebouwingsbepalingen. Op andere plekken in De Loten is dergelijke bebouwing op deze schaal niet mogelijk. Wel zijn 2 groepswoningen gerealiseerd nabij de kruising van de Breewijd met de Borndiep. Dit type bijzondere woonvorm is als woonblok geïntegreerd in de bebouwingsopzet van de overige woningen.

Binnen dit bestemmingsplan is handhaving van de vier bestaande woonwagendstandplaatsen aan de Borndiep mogelijk, de woonwagens zijn bestemd als "Wonen - Woonwagendstandplaats".

5.3. Woon-werkkavels

Zuidelijk van het werkgebied aan de Stadsrondweg-Noord is de afgelopen jaren bebouwing gerealiseerd voor wonen en werken. Het gaat hier om woningen met bedrijvigheid en kantoren aan huis. De bebouwing is met een representatieve voorgevel richting de openbare ruimte gerealiseerd.

Bij de werkfunctie wordt hier gedacht aan representatieve en kantoorachtige bedrijvigheid. Vestiging is mogelijk van ambachtelijke bedrijven en kleine kantoren, al dan niet voor maatschappelijke doeleinden. Dergelijke bedrijven zijn in het algemeen weinig milieubelastend en behoeve daarom geen grote zonerings. Vestiging is hier mogelijk van bedrijven in categorie 1 of 2 van de bij de voorschriften als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De (woon-)bebouwing begeleidt zoveel mogelijk de aangrenzende ontsluitingswegen in verband met de gewenste beeldkwaliteit en met het bieden van een gevoel van sociale veiligheid. De voorgevel van de werkruimte dient, voor zover deze niet in de woning is geïntegreerd, minstens 5 m achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd teneinde de suggestie van een open bebouwingswand te bewerkstelligen. Deze maat is ook aangehouden in verband met het kunnen realiseren van een opstelruimte voor auto's. Voor de situering van de werkruimte zijn in dit plan overigens geen beperkingen opgenomen.

Door alleen kleinschalige bedrijfsactiviteiten toe te staan, genoemd in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (geen onevenredige belasting voor woon- en leefmilieu in de directe omgeving), verdragen deze functies zich goed met de nabijgelegen woonfuncties en kan de strook Wonen + Werken goed als overgangszone dienen tussen het woongebied en de langs de Stadsrondweg-Noord gelegen locatie voor kantoren en schone bedrijven.

5.4. Werkgebied

Kleinschalige bedrijven, maatschappelijke doeleinden en kantoren zijn gevestigd in het noorden binnen de bestemming "Gemengd". Binnen deze bestemming zijn tevens bedrijfs-woningen toegestaan. Het betreft de strook grond parallel aan de Stadsrondweg-Noord, aansluitend op het gebied voor wonen en bedrijvigheid. Nog niet alle kavels zijn hier bebouwd. De kavels zijn bedoeld voor kleinschalige bedrijvigheid; middelgrote tot grote bedrijven kunnen ruimschoots terecht op De Hemmen. In de bestemming wordt uitgegaan van bedrijven in categorie 1 of 2 van de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten; het betreft derhalve "schone bedrijven". In verband met de zeer zichtbare ligging aan de Stadsrondweg worden hier hoge eisen gesteld aan de verschijningsvorm van de bebouwing (zie paragraaf Beeldkwaliteit).

5.5. Groen en water

Structurele groenvoorzieningen en water, zoals de singel en het speeiland, die de wijk zijn groene en waterrijke karakter geven zijn bestemd als "Groen" en "Water". Kleinere water- en groenelementen zijn niet apart bestemd, deze zijn opgenomen in de bestemming "Verkeer".

5.6. Verkeer

De ontsluiting van de wijk De Loten vindt plaats via de Stadsrondweg-Noord. De Stadsrondweg-Noord is onderdeel van de hoofdontsluiting van Sneek. Deze weg en de overige wegen in het plangebied zijn bestemd als "Verkeer".

Langs het plangebied loopt de spoorlijn naar Leeuwarden. De spoorlijn is bestemd als "Verkeer, sp".

5.7. Archeologie

In het plangebied zijn twee archeologische monumenten aanwezig. Deze zijn gelegen binnen de bestemmingen Verkeer, Groen en Gemengd. Daarnaast zijn deze monumenten tevens bestemd als "Waarde-Archeologie". Binnen deze bestemming is het onder andere niet toegestaan om zonder aanlegvergunning van burgemeester en te graven, verharding aan te brengen, kabels aan te leggen, diepwortelende beplanting, en dergelijke.

5.8. Beeldkwaliteit

Bebouwing dient met de voorgevel in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd. Voor de bebouwing in de bestemming Gemengd die aan twee kanten langs een weg gelegen is (Stadsrondweg en Oosterom/Westerems) geldt dat beide zijden als voorkant dienen te worden behandeld. Er wordt naar gestreefd dat in het zicht van de Stadsrondweg-Noord een samenhangende markante bebouwing van een zeer hoge architectonische kwaliteit wordt gerealiseerd. Aan het realiseren van bebouwing van matige kwaliteit op deze kavels zal geen medewerking worden verleend; er wordt daarom rekening mee gehouden dat deze bouw mogelijkheden mogelijk pas op langere termijn geheel zullen zijn benut.

Zijgevels die grenzen aan het openbare gebied dienen als voorgevels te worden behandeld (met raam- en/of deuropeningen). Waar zij- of achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte dient al bij de bouw te worden voorzien in een deugdelijke en passende tuinafscheiding, teneinde te voorkomen dat minder fraaie schuttingen en schuurtjes het beeld te zeer kunnen gaan bepalen.

De bebouwing op sommige locaties draagt door de zeer zichtbare situering sterk bij aan het ruimtelijk beeld van de wijk. Aan de bebouwing en inrichting van deze locaties worden hoge eisen gesteld; voor zover dit straathoeken betreft dienen tuinafscheidingen en bijgebouwen te worden afgestemd op het architectonisch ontwerp van de hoofdbebouwing. Bij de beoordeling van nieuwe bouwplannen zal in het kader van het gemeentelijk welstandstoezicht mede worden gelet op de bovenstaande aspecten.

6. JURIDISCHE OPZET

6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een gedetailleerde opzet voor het plangebied.

De gewenste flexibiliteit is verkregen door het opnemen van een aantal ontheffings- en wijzigingsbepalingen.

6.2. Kaart

Voor het tekenen van de plankaart heeft een GBKN kaart (1:1.000) als onderlegger gediend. Door een combinatie van codering, arcering en kleur zijn op de kaart de bestemmingen aangegeven.

De kaart is zodanig opgezet dat het onderscheid tussen publieke ruimte en privéterreinen is aangegeven. De bouwgrenzen van de woningen zijn op de kaart ingetekend.

6.3. Planregels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De voorschriften zijn verdeeld in vier hoofdstukken welke hieronder artikelgewijs worden toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In het hoofdstuk "Inleidende regels" is een aantal begrippen verklaard welke gebruikt worden in de planregels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is in het artikel "Wijze van meten" bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan geïnterpreteerd dient te worden. In het hoofdstuk "Bestemmingsregels" zijn de in het plan opgenomen bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk "Bestemmingsregels" zijn de in het plan opgenomen bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Artikel 3 Gemengd

Artikel 4 Gemengd – Wonen - Werken

De in het woongebied voorkomende niet-woonfuncties zijn als zodanig bestemd. Binnen de bestemming Gemengd zijn toegestaan: bedrijven, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke doeleinden. De bepaling is zodanig geredigeerd dat alleen "lichte" bedrijven

zijn toegelaten. Wonen is alleen toegestaan waar dat expliciet is aangegeven. In de bestemming "Gemengd – Wonen - Werken" geldt dat de gronden bestemd zijn voor zogenaamde woonwerkkavels.

Artikel 5 Groen

De in het plan voorkomende groenvoorzieningen van structureel belang zijn afzonderlijk bestemd. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook binnen de verkeersbestemming, kleinschalige groenvoorzieningen als bermen en speelplaatsen, als onderdeel van de totale inrichting van het openbaar verkeersgebied zijn toegestaan. Voor de bestemming groen is behoud van het openbare karakter van belang.

Artikel 6 Tuin

Privé terrein, overwegend, aan de voorzijde van de woning is als Tuin bestemd met als doel expliciet te maken dat hier geen bebouwing is toegestaan.

Artikel 7 Verkeer

De voor verkeersfuncties aangegeven gronden zijn ondergebracht in deze bestemming. Het plangebied bevat wegen met een stroomfunctie en wegen met een verblijfskarakter. Binnen de bestemming is, in het verlengde van de instelling van 30 km/uur-zone(s), (verdere) herinrichting met woonstraten en/of woonerven mogelijk.

Artikel 8 Water

Deze gronden zijn bedoeld voor de waterhuishouding en het verkeer en vervoer te water.

Artikel 9 Wonen

Artikel 10 Wonen - Bijzondere woonvormen

Artikel 11 Wonen - Woonwagenstandplaats

De in het plan voorkomende woningen binnen het plangebied zijn binnen deze bestemmingen samengebracht. Onder voorwaarden zijn hier tevens beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mogelijk. De belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn:

- nieuwe woningen zijn niet toegestaan;
- de hoofdgebouwen in de op de kaart aangegeven bouwvlakken dienen te worden gebouwd;
- bij erfbebouwing is het beleid gericht op het voorkomen van dichtslibben van achtererven.

Artikel 12 Waarde - Archeologie

De gronden in het plan die vanuit archeologisch oogpunt behoudenswaardig zijn, zijn primair als zodanig bestemd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In het hoofdstuk “Algemene Regels” worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld. Het gaat hier om de volgende regels:

Anti-dubbelregel:

Met de anti-dubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

Algemene bouwregels:

In dit artikel is een aantal aanvullende regels opgenomen, dat voor meerdere bestemmingen kan gelden. Het gaat dan bijvoorbeeld om extra bouw mogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

Algemene ontheffingsregels:

In dit artikel is in aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen een aantal algemene ontheffingen opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels:

In dit artikel is in aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene procedureregels:

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen ontheffing- of wijzigingsregel.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk “Overgangs- en slotregels” is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de in dit bestemmingsplan opgenomen planregels. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotbepaling is de officiële naam van de planregels bepaald. Onder deze naam kunnen de planregels van het bestemmingsplan aangehaald worden.

Staat van Bedrijfsactiviteiten en de Staat van Maatschappelijke Activiteiten

Om te bepalen of bepaalde bedrijfs- of maatschappelijke activiteiten in het plangebied vanuit het oogpunt van milieuhinder toelaatbaar zijn, wordt voor een eerste toetsing in het bestemmingsplan gebruik gemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten en/of een Staat van Maatschappelijke Activiteiten. Beiden zijn opgenomen als bijlage bij de voorschriften. In deze bijlage is tevens een toelichting opgenomen.

6.4. Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor de overheid en de burger. Enerzijds kan de overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen door op te treden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing. Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridische kader voor de burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw - en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van zijn buurman en directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

7. FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Dit bestemmingsplan heeft in een conserverend karakter. Nieuwe ontwikkelingen zullen particulier initiatief behelzen en hebben derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

8.1 Inspraak over het bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan "De Loten" heeft, conform de gemeentelijke inspraakverordening gedurende 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Gedurende deze periode konden ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen een reactie geven.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen inspraakreacties ingediend. Op basis hiervan mag worden geconcludeerd dat het plan over een breed draagvlak beschikt.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 Bro schrijft voor dat in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden gepleegd met diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie heeft in een brief aangegeven dat zij bij een actualiseringsplan waar geen nieuwe ontwikkelingen worden gepland geen belang hebben. Het plan is daarom in het kader van het vooroverleg niet aan de provincie toegestuurd.

Gezien het feit dat in het plan geen enkele wijziging t.a.v. water of waterbeheer wordt voorzien is het plan niet aan het Wetterskip Fryslân toegestuurd. Voor beide instanties geldt dat zij op de hoogte zullen worden gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Desgewenst kan dan een zienswijze worden ingediend.

Voor het overige zijn vanwege de conserverende aard van het bestemmingsplan ook geen exemplaren in het kader van het vooroverleg toegestuurd.

Regels

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	1
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Gemengd	9
Artikel 4 Gemengd Wonen-Werken	11
Artikel 5 Groen	12
Artikel 6 Tuin	13
Artikel 7 Verkeer	14
Artikel 8 Water	17
Artikel 9 Wonen	18
Artikel 10 Wonen-Bijzondere woonvormen	20
Artikel 11 Wonen-Woonwagenstandplaats	22
Artikel 12 Waarde-Archeologie	24
Hoofdstuk 3 Algemene regels	25
Artikel 13 Antidubbelregel	25
Artikel 14 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 15 Algemene ontheffingsregels	267
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 17 Algemene procedureregels	29
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 18 Overgangsrecht	31
Artikel 19 Slotregel	32
Bijlagen bij regels	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan huis verbonden beroep of bedrijf:

de uitoefening van een beroep (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;

1.2 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;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanlegvergunning:

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

1.6 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;

1.7 ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.8 archeologische waarde:

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

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage

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

1.11 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;

1.12 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 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 administratie ruimten en dergelijke;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsplan:

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

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;

1.17 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;

1.18 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 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;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 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;

1.25 dak

iedere boven beëindiging van een gebouw;

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motor brandstoffen 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;

1.27 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;

1.28 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.29 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;

1.30 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.31 eerste verdieping:

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

1.32 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;

1.33 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;

1.34 gebouw:

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

1.35 gestapelde woning:

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

1.36 het plan:

het bestemmingsplan De Loten van de gemeente Sneek;

1.37 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;

1.38 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;

1.39 jachthaven:

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

1.40 kampeermiddel:

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

1.41 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;

1.42 maaiveld:

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

1.43 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;

1.44 nadere eis:

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;

1.45 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;

1.46 onderbouw:

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

1.47 onderkomens:

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

1.48 ontheffing:

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;

1.49 overkapping:

een bouwwerk geen gebouw zijnde bestaande uit een dak en maximaal één wand;

1.50 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;

1.51 plankaart:

de plankaart van het bestemmingsplan Woudvaart, nr. 327.465.04, laatstelijk gewijzigd 11 november 2008;

1.52 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;

1.53 prostitutie:

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

1.54 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 parrenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.55 Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging

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

1.56 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;

1.57 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;

1.58 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;

1.59 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;

1.60 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;

1.61 vuurwerkbedrijf:

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

1.62 winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

1.63 woning:

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

1.64 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;

1.65 woonhuis:

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

1.66 woonschip:

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

1.67 woonwagen:

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

1.68 zolder:

de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 horizontale diepte van een gebouw:

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

2.8 verticale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende functies:
op de begane grond:

- a. kantoren;
- b. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
- c. maatschappelijke doeleinden, categorie 1 en 2 van de van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Maatschappelijke activiteiten,

alsmede op de verdieping(en):

- d. voor zover gronden zijn voorzien van één (of meerdere) bijzondere aanduiding(en) dan zijn de gronden tevens bestemd voor:
 - wonen ter plaatse van de aanduiding wonen;
 - bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning,

met de daarbij behorende:

- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen,
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht met dien verstande dat:

- a. met betrekking tot gebouwen geldt dat:
 1. een gebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden opgericht;
 2. indien op de kaart een bebouwingspercentage is aangegeven, het bebouwingspercentage van een bouwvlak niet meer dan het op de kaart aangegeven percentage mag bedragen;
 3. de goothoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
 4. de bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 5. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze kleiner is;
 6. het aantal bedrijfswoningen per aanduiding "bedrijfswoning" niet meer mag bedragen dan een bedrijfswoning per bouwvlak;
- b. met betrekking tot bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:
 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag dan 1 m bedragen met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van meer dan 1 m 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.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 onder a sub 4 voor de bouw van hoofdgebouwen tot ten hoogste 10 m over ten hoogste 50% van het dakoppervlak.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 4 Gemengd Wonen-Werken

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd Wonen-Werken aangewezen gronden zijn, bestemd voor:

- a. wonen,
- in combinatie met de volgende functies:
- b. de uitoefening van een aan huis-verbonden-beroep;
 - c. gebouwen ten behoeve van bedrijven als bedoeld in categorieën 1 en 2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - d. kantoren;
 - e. maatschappelijke doeleinden, categorie 1 en 2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Maatschappelijke activiteiten,

met de daarbij behorende:

- f. wegen en paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 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 woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal dan wel het op de plankaart aangegeven aantal;
 3. indien op de kaart een bebouwingspercentage is aangegeven, het bebouwingspercentage van een bouwvlak niet meer dan het op de kaart in het bouwvlak aangegeven percentage zal bedragen;
 4. de goothoogte van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
 5. de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
 6. de afstand van werkruimten voor bedrijven, kantoren en maatschappelijke doeleinden ten minste 5 m achter de lijn (welke kan worden getrokken) in het verlengde van de voorgevel van de woningen dient te bedragen;
- b. met betrekking tot bijgebouwen, aan- en uitbouwen, en overkappingen geldt dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 75 m², met dien verstande dat ter 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 m 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 dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is;
- c. met betrekking tot bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt:
 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 m 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.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde:
 1. in 4.2 onder a sub 7 voor het bouwen van werkruimten voor bedrijven, kantoren en maatschappelijke doeleinden op een kortere afstand dan de voorgeschreven 5 m achter de voorgevel van de woningen of in dezelfde lijn als de voorgevel van de woning op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld in de omgeving en de bebouwing een architectonisch geheel vormt met de woning;
 2. in 4.2 onder b sub 1 voor het oprichten van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen buiten het bouwvlak 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 in 4.3 onder 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.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. waterlopen en waterpartijen,
met de daarbij behorende:
- e. verhardingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht met dien verstande dat:

- a. met betrekking tot gebouwen geldt dat:
 - op of in deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. met betrekking tot het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde:
 - 1. de hoogte van straatmeubilair niet meer mag bedragen dan 9 meter;
 - 2. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m mag bedragen.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen;
- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht met dien verstande dat:

- a. met betrekking tot gebouwen geldt dat:
 1. geen gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van erkers of tochtportalen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen 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 m;
- b. met betrekking tot bouwwerken geen gebouw zijnde geldt dat:
 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag dan 1 m bedragen;
 2. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet meer dan 5,5 m mag bedragen;
 3. de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 8 m.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voor zover gronden zijn voorzien van één (of meerdere) bijzondere aanduiding(en) dan zijn de gronden tevens bestemd voor:
 - spoorwegdoeleinden ter plaatse van de aanduiding spoorweg,

alsmede voor:

- d. groen en water;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. andere verkeersvoorzieningen en ongelijkvloerse kruisingen, zoals straatmeubilair, viaducten, onderdoorgangen, tunnels en aquaducten,

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken;
- h. andere werken.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht met dien verstande dat:

- a. met betrekking tot gebouwen geldt dat:
 1. de gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden opgericht;
 2. de maximum goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- b. met betrekking tot bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:
 1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan die rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 5,5 m mag bedragen;
 2. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag meer dan 18 m niet bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

- het inrichten van de gronden in afwijking van het op de plankaart aangegeven dwarsprofiel indien dit op de plankaart is aangegeven.

7.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 7.3 en toestaan dat van het op de plankaart aangegeven dwarsprofiel wordt afgeweken, mits:

- geen verslechtering van de geluidssituatie optreedt.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding en waterberging;
- b. waterwegen, grachten, singels,
met de daarbij behorende:
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- d. andere werken;
- e. bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen ten behoeve van een kruisend verkeer.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht met dien verstande dat:

- a. met betrekking tot gebouwen geldt dat:
op deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd;
- b. met betrekking tot bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:
de hoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen van woonschepen is niet toegestaan.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuis- verbonden beroep of bedrijf;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen,
met de daarbij behorende:
- c. erven;
- d. paden;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht met dien verstande dat:

- a. met betrekking tot hoofdgebouwen geldt dat:
 1. als hoofdgebouw uitsluitend woningen mogen worden gebouwd;
 2. het aantal woningen ten hoogste het bestaande aantal bedraagt, dan wel het op de plankaart aangegeven aantal;
 3. een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd;
 4. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m bedraagt, dan wel ten minste de bestaande afstand, indien deze minder is;
 5. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
 6. de dakhelling ten hoogste de op de plankaart aangegeven dakhelling mag bedragen;
- b. met betrekking tot aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen geldt dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel, niet meer dan 75 m² mag bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het erf buiten het bouwvlak gelegen mag worden bebouwd, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dit meer is;
 2. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 6 m mag bedragen;
 3. de goot- en bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw dan wel 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 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 en palen niet meer mag bedragen dan 8 meter.

9.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 9.2 onder b sub 1 voor:
 1. het oprichten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel tot een maximum van 100 m² wanneer de oppervlakte van het bouwperceel meer bedraagt dan 500 m² waarbij van kracht blijft dat maximaal 50% van het erf buiten het bouwvlak onbebouwd blijft;
 2. het vergroten van het bebouwingspercentage van het erf buiten het bouwvlak tot maximaal 70%;
- 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.

9.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor detailhandel en overige bedrijfs- en/of de daarvoor benodigde opslagruimte;
- c. het gebruik van een woning ten behoeve van een aan huis verbonden beroep- of bedrijf in strijd met de volgende bepalingen:
 - de woonfunctie mag worden gecombineerd met een beroep / bedrijf aan huis, voor zover de oppervlakte hiervan ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van de woning, inclusief aan, en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 50 m²;
 - een aan huis verbonden beroep of bedrijf is uitsluitend toegestaan in de woning en in aan, en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
 - alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer is toegestaan;
 - reclame-uitingen mogen maximaal 0,5 m² bedragen;
 - parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 - er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking;
 - detailhandel, anders dan welke direct voortvloeit uit het bedrijfs- of beroepsmatig gebruik; is niet toegestaan;
 - er mag geen buitenopslag van goederen plaatsvinden.

Artikel 10 Wonen-Bijzondere woonvormen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen-Bijzondere woonvormen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bijzondere woonvormen;
- b. aan-, en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met de daarbij behorende:
- c. erven;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht met dien verstande dat:

- a. met betrekking tot hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat:
 1. hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd;
 2. het aantal wooneenheden ten hoogste het bestaande aantal, dan wel het op de plankaart aangegeven aantal mag bedragen;
 3. het bebouwingspercentage ten hoogste het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de op de kaart in het bouwvlak aangegeven hoogte mag bedragen;
 5. de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de op de kaart in het bouwvlak aangegeven hoogte mag bedragen;
 6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 6 m mag bedragen;
 7. de bouwhoogte van een overkapping ten hoogste 3 m mag bedragen;
 8. de goot- en bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen ten hoogste gelijk mogen zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw dat wel de bestaande hoogte indien deze hoger is;
- b. met betrekking tot bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:
 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 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 en openbaar groen gekeerde gevels ten hoogste 2 m mag bedragen;
 2. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten hoogste 5,5 m mag bedragen;
 3. de hoogte van vlaggenmasten ten hoogste 8 meter mag bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor detailhandel en overige bedrijfs- en/of de daarvoor benodigde opslagruimte;
- c. het gebruik van een woning ten behoeve van een aanhuis verbonden beroep of bedrijf in strijd met de volgende bepalingen:
 - de woonfunctie mag worden gecombineerd met een beroep;
 - bedrijf aan huis, voor zover de oppervlakte hiervan niet meer dan 30% van de begane grond oppervlakte van de woning, inclusief aan-, en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 50 m²;
 - een aan huis verbonden beroep of bedrijf is uitsluitend toegestaan in de woning en in daarbij behorende aan-, en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;

- alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer is toegestaan;
- reclame-uitingen mogen maximaal 0,5 m² bedragen;
- parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking;
- detailhandel, anders dan welke direct voortvloeit uit het bedrijfs- of beroepsmatig gebruik is niet toegestaan;
- er mag geen buitenopslag van goederen plaatsvinden.

Artikel 11 Wonen-Woonwagenstandplaats

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen-Woonwagenstandplaats aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonwagens;
- b. aan-, en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen, met de daarbij behorende:
- c. erven;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht met dien verstande dat:

- a. met betrekking tot woonwagens, aan-, en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat :
 1. woonwagens, aan-, en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden opgericht;
 2. het bebouwingspercentage niet meer dan het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage mag bedragen;
 3. het aantal woonwagens maximaal het op de plankaart aangegeven aantal mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van een woonwagen niet meer dan de op de kaart in het bouwvlak aangegeven hoogte mag bedragen;
 5. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 2,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
 6. de bouwhoogte van een overkapping maximaal 2,5 m mag bedragen;
- b. met betrekking tot bouwwerken geen gebouwen zijnde:
 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 m achter de naar de weg en openbaar groen gekeerde gevels niet meer dan 2 m mag bedragen;
 2. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer dan 5,5 m mag bedragen;
 3. de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 8 meter.

11.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor detailhandel en overige bedrijfs- en/of de daarvoor benodigde opslagruimte;
- c. het gebruik van een woning ten behoeve van een aanhuis verbonden beroep of bedrijf in strijd met de volgende bepalingen:
 - de woonfunctie mag worden gecombineerd met een beroep/ bedrijf aan huis, voor zover de oppervlakte hiervan ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van de woning, inclusief aan-, en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 50 m²;
 - een aan huis verbonden beroep of bedrijf is uitsluitend toegestaan in de woning en in daarbij behorende aan-, en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
 - alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer is toegestaan;
 - reclame-uitingen mogen maximaal 0,5 m² bedragen;
 - parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 - er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking;

- detailhandel, anders dan welke direct voortvloeit uit het bedrijfs- of beroepsmatig gebruik is niet toegestaan;
- er mag geen buitenopslag van goederen plaatsvinden.

Artikel 12 Waarde-Archeologie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde-Archeologie aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen ook bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

12.2 Bouwregels

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen in afwijking van het bepaalde bij de andere geldende bestemmingen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. nieuwe bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m²;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid.

12.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 12.2 voor het bouwen van bouwwerken groter dan 50 m² overeenkomstig de bouwregels van de andere op de betreffende gronden geldende primaire bestemming, mits:

1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, of
2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet blijvend onevenredig worden aangetast, of
3. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden weliswaar worden verstoord maar deze afdoende kunnen worden beschermd op een van de volgende manieren:
 - a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden door archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of
 - b. een verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - c. een verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder 3, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd.

12.4 Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 12.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:
 - a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b. het aanleggen, verbreden, en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het aanleggen, verdiepen, verbreden, en dempen van sloten, watergangen, en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
 - d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties, en apparatuur;
 - e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden, en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
 - f. het scheuren van grasland.
2. Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van een ander werk dan wel door het direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende aan tegemoet kan worden gekomen.
3. Geen aanlegvergunning is nodig voor:
 - a. andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen mits de gronden niet dieper dan 0,5 m worden geroerd;

- b. andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. andere werken waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 14 Algemene Gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. ten aanzien van gronden, voor zover zij onbebouwd blijven:
 - 1. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - 2. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan;
 - 3. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - 4. prostitutiedoeleinden;
- b. ten aanzien van bouwwerken:
 - 1. het gebruiken van woningen voor de uitoefening van enige tak van handel en/ of bedrijf voor zover dit gebruik de in het bestemmingsplan geboden mogelijkheden in het kader van aan huis verbonden bedrijf of bedrijf overstijgt;
 - 2. bouwwerken te gebruiken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen;
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 - 1. opslag van goederen ten behoeve van de krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering;
 - 2. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen.

Artikel 15 Algemene ontheffingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
 1. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 15% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze ontheffing niet geldt voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
 2. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 3. de bestemmingsbepalingen met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de afstand tussen een bebouwingsgrens en de weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
 4. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen; gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - b. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden, en erkers over maximaal de halve gevelbreedte, mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden;
 - c. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek-erker, gemeenten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1 m.
- b. Een onder a. genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de externe veiligheid.
- c. Voor een besluit tot ontheffing zoals genoemd onder a is de in artikel 17 (algemene procedure-regels), lid 1 genoemde procedure van toepassing.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de afmeting, situering en vorm van een in één van de bestemmingen aangewezen bouwvlak wordt gewijzigd met dien verstande dat;
 1. het bouwvlak met ten hoogste 20% wordt vergroot;
 2. het bouwvlak op ten minste 3 meter uit de perceelsgrens blijft, tenzij de bestaande afstand indien deze minder is.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in onder a bedoelde wijzigingsbevoegdheid indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie archeologische waarden;
 3. de woonsituatie;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- c. Indien noodzakelijk voeren Burgemeester en wethouders archeologisch onderzoek uit alvorens zij een nadere afweging maken aangaande het toepassen van de onder a genoemde wijzigingsbevoegdheid. Burgemeester en wethouders baseren zich ten aanzien van de noodzaak van archeologisch onderzoek op de aanbevelingen uit de cultuurhistorische kaart Fryslân. (FAMKE).
- d. Er wordt geen toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien blijkt dat door toepassing blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden ter plaatse en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- e. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan zodanig wijzigen zodanig dat aan gronden een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" wordt toegekend voor zover de geconstateerde aanwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.
- f. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de in artikel 17 (algemene procedureregels) lid 2 genoemde procedure van toepassing.

Artikel 17 Algemene procedureregels

17.1 Procedure ontheffing

- a. Een ontwerpbesluit tot ontheffing ligt, met bijhorende stukken, gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen.
- d. Gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot ontheffing.

17.2 Procedure wijziging

Op een ontwerpbesluit tot wijziging is de in artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en afwijking niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar van de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met niet meer dan 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd is met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:
Regels van het bestemmingsplan De Loten

Bijlagen bij regels

Bijlage - Staat van Bedrijfsactiviteiten Gemengd
Bijlage - Staat van Matschappelijke activiteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
15	-							
151	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
151	0 Slachterijen en overige vleesverwerking:							
151	1 - slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D		3.2
151	3 - bewerkingsrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300		4.2
151	4 - vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. > 1000 m ²	100	0	100 C	50 R	100		3.2
151	5 - vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 1000 m ²	50	0	50 C	30	50		3.1
151	6 - vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	0	50	10	50		3.1
151	7 - loonslachterijen	50	0	50	10	50		3.1
151	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50	10	50		3.1
152	0 Visverwerkingsbedrijven:							
152	2 - conserveren	200	0	100 C	30	200		4.1
152	3 - roken	300	0	50 C	0	300		4.2
152	4 - verwerken anderszins: p.o. > 1000 m ²	300	10	50 C	30	300 D		4.2
152	5 - verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	100	10	50	30	100		3.2
152	6 - verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30	10	50		3.1
1531	0 Aardappelproducten fabrieken:							
1531	1 - vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300		4.2
1531	2 - vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50	50 R	50		3.1
1532, 1533	0 Groente- en fruitconservefabrieken:							
1532, 1533	1 - jam	50	10	100 C	10	100		3.2
1532, 1533	2 - groente algemeen	50	10	100 C	10	100		3.2
1532, 1533	3 - met koolsoorten	100	10	100 C	10	100		3.2
1532, 1533	4 - met drogerijen	300	10	200 C	30	300		4.2
1532, 1533	5 - met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300		4.2
1541	0 Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:							
1541	1 - p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200		4.1
1541	2 - p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300		4.2
1542	0 Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:							
1542	1 - p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200		4.1
1542	2 - p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300		4.2
1543	0 Margarinefabrieken:							
1543	1 - p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200		4.1
1543	2 - p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300		4.2
1551	0 Zuivelproducten fabrieken:							

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
1589.2	- met poederdrogen	300	50	50	50	R	300	4.2
1589.2	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	30	200	4.1
1591	Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C	30	300	4.2
1592	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:							
1592	1 - p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C	30	200	4.1
1592	2 - p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300	C	50	300	4.2
1596	Bierbrouwerijen	300	30	100	C	50	300	4.2
1597	Mouterijen	300	50	100	C	30	300	4.2
1598	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100		50	100	3.2
16	-							
16	VERWERKING VAN TABAK							
160	Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C	30	200	4.1
17	-							
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL							
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100		30	100	3.2
172	Weven van textiel:							
172	1 - aantal weefgetouwen < 50	10	10	100		0	100	3.2
172	2 - aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300	Z	50	300	4.2
173	Textielverdelingsbedrijven	50	0	50		10	50	3.1
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10	50	3.1
1751	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200		10	200	4.1
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	50	3.1
18	-							
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
181	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	50	3.1
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	50	3.1
19	-							
19	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)							
191	Lederfabrieken	300	30	100		10	300	4.2
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	50	3.1
193	Schoenenfabrieken	50	10	50		10	50	3.1
20	-							
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.							
2010.1	Houtzagerijen	0	50	100		50	100	3.2
2010.2	Houtconserveringsbedrijven:							

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
2010.2	1 - met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1		
2010.2	2 - met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1		
202	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2		
203, 204, 205	0 Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2		
203, 204, 205	1 Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1		
21	-								
21	- VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN								
2111	Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1		
2112	Papier- en kartonfabrieken:								
2112	1 - p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1		
2112	2 - p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1		
2112	3 - p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2		
212	Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2		
2121.2	0 Golfkartonfabrieken:								
2121.2	1 - p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2		
2121.2	2 - p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1		
22	-								
22	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
2221	Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2		
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2		
23	-								
23	- AARDOLIE-/STEENKOOVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN								
2320.1	Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6		
2320.2	A Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2		
2320.2	B Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2		
2320.2	C Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2		
233	Splijt- en kweestoffenbedrijfsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6		
24	-								
24	- VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN								
2411	0 Vervaardiging van industriële gassen:								
2412	Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1		
2413	0 Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:								
2413	1 - niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2		
2414.1	A0 Organ. chemische grondstoffenfabrieken:								
2414.1	A1 - niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2		

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
	nummer							
2414.1	B0 Methanolfabrieken:							
2414.1	B1 - p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1	
2414.1	B2 - p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	
2414.2	0 Vetzuren en alkanolfabrieken (niet synth.):							
2414.2	1 - p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2	
242	0 Landbouwchemicaliënfabrieken:							
243	Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	
2441	0 Farmaceutische grondstoffenfabrieken:							
2441	1 - p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2	
2442	0 Farmaceutische productenfabrieken:							
2442	1 - formulering en aanvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	
2451	Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2	
2452	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	
2462	0 Lijm- en plakmiddelenfabrieken:							
2462	1 - zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	
2464	Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	
2466	A Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	
2466	B Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	
247	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	
25	-							
25	- VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF							
2511	Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	
2512	0 Loopvlakvernieuwingbedrijven:							
2512	1 - vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	
2512	2 - vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	
2513	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	
252	0 Kunststofverwerkende bedrijven:							
252	1 - zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1	
252	2 - met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2	
252	3 - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	
26	-							
26	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN							
261	0 Glasfabrieken:							
261	1 - glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
	nummer								
261	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300		4.2	
261	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	300	100	100	30	300		4.2	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50		3.1	
262, 263	Aardewerfabrieken:								
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100		3.2	
264	A Baksteen en baksteenelementfabrieken	30	200	200	30	200		4.1	
264	B Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200		4.1	
2651	0 Cementfabrieken:								
2652	0 Kalkfabrieken:								
2652	1 - p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200		4.1	
2653	0 Gipsfabrieken:								
2653	1 - p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200		4.1	
2661.1	0 Betonwarenfabrieken:								
2661.1	1 - zonder persen, tritafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200		4.1	
2661.1	2 - met persen, tritafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300		4.2	
2661.2	0 Kalkzandsteenfabrieken:								
2661.2	1 - p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100		3.2	
2661.2	2 - p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300		4.2	
2662	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100		3.2	
2663, 2664	0 Betonmortelcentrales:								
2663, 2664	1 - p.c. < 100 t/u	10	50	100	100 R	100		3.2	
2663, 2664	2 - p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	50 R	300		4.2	
2665, 2666	0 Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:								
2665, 2666	1 - p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100		3.2	
2665, 2666	2 - p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300		4.2	
267	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:								
267	1 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	10	30	100	0	100 D		3.2	
267	2 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	10	30	50	0	50		3.1	
267	3 - met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300		4.2	
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D		3.1	
2682	A0 Bitumineuze materialenfabrieken:								
2682	A1 - p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300		4.2	
2682	B0 Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):								
2682	B1 - steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300		4.2	
2682	B2 - overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200		4.1	

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
	nummer							
2682	Minerale productiefabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100	D	3.2
2682	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200		4.1
2682	asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300	50	300		4.2
27	-							
27	VERVAARDIGING VAN METALEN							
271	Ruwijzer- en staalfabrieken:							
271	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500	300	1500	R	6
272	Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken:							
273	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:							
273	1 - p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300		4.2
274	Non-ferro-metaalfabrieken:							
274	A1 - p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30	300	R	4.2
274	B0 Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.:							
2751, 2752	IJzer- en staalgietkerijen/ -smelterijen:							
2751, 2752	1 - p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	30	300	R	4.2
2753, 2754	Non-ferro-metaalgietkerijen/ -smelterijen:							
2753, 2754	1 - p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	30	300	R	4.2
28	-							
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPOR TMIDD.)							
281	Constructiewerkplaatsen:							
281	1 - gesloten gebouw	30	30	100	30	100		3.2
281	1a - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50		3.1
281	2 - in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200		4.1
281	3 - in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300	30	300		4.2
2821	Tank- en reservoirbouwbedrijven:							
2821	1 - p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30	300	R	4.2
2822, 2830	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200		4.1
284	A Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200		4.1
284	B Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100	D	3.2
284	B1 Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	D	3.1
2851	0 Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:							
2851	1 - algemeen	50	50	100	50	100		3.2
2851	10 - stralen	30	200	200	30	200	D	4.1
2851	11 - metaalhardten	30	50	100	50	100	D	3.2
2851	12 - lakspuiten en moffelen	100	30	100	50	100	D	3.2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
	nummer							
2851	- scoperen (opsluiten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	
2851	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	
2851	4 - thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	
2851	5 - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	
2851	6 - anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	
2851	7 - chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	
2851	8 - emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2	
2851	9 - galvaniseren (vermikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	
2852	1 Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	
2852	2 Overige metaalbewerkende industrie, inbandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	
287	A0 Grofsmedertijen, anker- en kettingfabrieken:							
287	A1 - p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	
287	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	
287	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.: inbandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	
29	- VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN							
29	0 Machine- en apparatenfabrieken:							
29	1 - p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	
29	2 - p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1	
29	3 - met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2	
30	- VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS							
30	-							
30	A Kantoomachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	
31	-							
31	- VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.							
311	Elektromotoren- en generatorfabrieken	200	30	30	50	200	4.1	
312	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1	
313	Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1	
314	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	
315	Lampfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2	
3162	Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6	
32	-							
32	- VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.							
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1	
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE			
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND					
33	-										
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN									
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2			
34	-										
34	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGERS									
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven									
341	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C	30	R	200	D	4.1
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300	Z	50	R	300		4.2
3420.1		Carrossiefabrieken	100	10	200		30	R	200		4.1
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200		30		200		4.1
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100		30	R	100		3.2
35	-										
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)									
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:									
351	1	- houten schepen	30	30	50		10		50		3.1
351	2	- kunststof schepen	100	50	100		50	R	100		3.2
351	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200		30		200		4.1
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:									
352	1	- algemeen	50	30	100		30		100		3.2
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z	30	R	300		4.2
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:									
353	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200		30		200		4.1
354		Rijwiel- en motorrijwielabrieken	30	10	100		30	R	100		3.2
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100		30		100	D	3.2
36	-										
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.									
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100		30		100	D	3.2
361	2	Meubelstofleverderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0		10		1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10		30		2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10		30		2
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30		50		3.1
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30		50		3.1
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0		30		2
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30		50	D	3.1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
37	-							
37	-							
372	VOORBEREIDING TOT RECYCLING							
372	A0 Puinbrekerijen en -materijen:							
372	A1 - v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2	
372	B Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50	300	4.2	
372	C Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	50	300	4.2	
40	-							
40	-							
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER							
40	A0 Elektricitetsproductiebedrijven (electrisch vermogen \geq 50 MWe)							
40	A4 - kerncentrales met koeltorens	10	10	500	1500	1500	6	
40	B0 bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:							
40	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, silb, GFT en reststromen							
40	B1 voedingsindustrie	100	50	100	30	100	3.2	
40	B2 - vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30	100	3.2	
40	C0 Elektricitetsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:							
40	C1 - < 10 MVA	0	0	30	10	30	2	
40	C2 - 10 - 100 MVA	0	0	50	30	50	3.1	
40	C3 - 100 - 200 MVA	0	0	100	50	100	3.2	
40	C4 - 200 - 1000 MVA	0	0	300	50	300	4.2	
40	D0 Gasdistributiebedrijven:							
40	D1 - gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	100	300	4.2	
40	D5 - gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50	50	50	3.1	
40	E0 Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:							
40	E1 - stadsverwarming	30	10	100	50	100	3.2	
41	-							
41	-							
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER							
41	A0 Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:							
41	A2 - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50	30	50	3.1	
41	B0 Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:							
41	B1 - < 1 MW	0	0	30	10	30	2	
41	B2 - 1 - 15 MW	0	0	100	10	100	3.2	
41	B3 - \geq 15 MW	0	0	300	10	300	4.2	
45	-							
45	-							
45	BOUWNIJVERHEID							
45	0 Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	10	30	100	10	100	3.2	

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
	nummer							
45	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	
45	A annemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	
45	3 - annemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	
50	-							
50	-							
502	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS							
5020.4	Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2	
5020.4	A Autoplaatwerkrijen	10	30	100	10	100	3.2	
5020.4	C Autospuitinrichtingen	50	30	30	30	50	3.1	
51	-							
51	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
5121	0 Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50	30	50	3.1	
5121	1 Grth in akkerbouwproducten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300	Z	300	4.2	
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	
5123	Grth in levende dieren	50	10	100	C	100	3.2	
5124	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50	50	3.1	
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijssoliën	10	0	30	50	50	3.1	
5134	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	
5135	Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	
514	Grth in overige consumptieartikelen	10	10	30	10	30	2	
5148.7	0 Grth in vuurwerk en munitie:							
5148.7	1 - consumptievuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10	30	2	
5148.7	2 - consumptievuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50	50	3.1	
5148.7	5 - munitie	0	0	30	30	30	2	
5151.1	0 Grth in vaste brandstoffen:							
5151.1	1 - klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	
5151.2	0 Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:							
5151.2	1 - vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200	200	D 4.1	
5151.2	3 - tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300	300	D 4.2	
5151.3	Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	
5152.1	0 Grth in metaalertsen:							

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
5152.1	- opslag opp. < 2.000 m ²	30	300	300	10	300	10	300	4.2
5152.2/1,3	Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100		100	3.2
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:								
5153	1 - algemeen: b.o. > 2000 m ²	0	10	50	10	50		50	3.1
5153	2 - algemeen: b.o. <= 2000 m ²	0	10	30	10	30		30	2
5153.4	4 zand en grind:								
5153.4	5 - algemeen: b.o. > 200 m ²	0	30	100	0	100		100	3.2
5153.4	6 - algemeen: b.o. <= 200 m ²	0	10	30	0	30		30	2
5154	0 Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:								
5154	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	0	50	10	50		50	3.1
5154	2 - algemeen: b.o. < = 2.000 m ²	0	0	30	0	30		30	2
5155.1	Grth in chemische produkten	50	10	30	100	30	100	100	3.2
5155.2	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30	30	30	30	2
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	10	30	2
5157	0 Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²	10	30	100	30	100		100	3.2
5157	1 - autosloperijen: b.o. <= 1000 m ²	10	10	50	10	50		50	3.1
5157.2/3	0 Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	10	30	100	10	100		100	3.2
5157.2/3	1 - overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²	10	10	50	10	50		50	3.1
5162	0 Grth in machines en apparaten:								
5162	1 - machines voor de bouwrijverheid	0	10	100	10	100		100	3.2
5162	2 - overige	0	10	50	0	50		50	3.1
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30		30	2
60	-								
60	- VERVOER OVER LAND								
6021.1	Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	0	100	0	100	3.2
6023	Touringcarbedrijven	10	0	100	0	100	0	100	3.2
6024	0 Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	0	0	100	30	100		100	3.2
6024	1 - Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	0	0	50	30	50		50	3.1
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	10	30		30	2
63	-								
63	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
6311.1	0 Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:								
6311.1	2 - stukgoederen	0	30	300	100	300	100	300	4.2
6311.1	7 - tankercleaning	300	10	100	200	100	200	300	4.2
6311.2	0 Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:								

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
6311.2	1 - containers	0	10	300	50	R	300	4.2	
6311.2	10 - tankercleaning	300	10	100	200	R	300	4.2	
6311.2	2 - stukgoederen	0	10	100	50	R	100	3.2	
6311.2	3 - ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30		300	4.2	
6311.2	5 - granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	50	300	200	50	R	300	4.2	
6311.2	7 - steenkool, opslagopp. < 2.000 m²	50	300	300	50		300	4.2	
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	50	R	50	3.1	
6321	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	30		100	3.2	
64	-								
64	- POST EN TELECOMMUNICATIE								
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0		30	2	
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0		10	1	
71	-								
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10		50	3.1	
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10		50	3.1	
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10		30	2	
72	-								
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE								
72	B Switchhouses	0	0	30	0		30	2	
74	-								
74	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30		50	3.1	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10		30	2	
7484.3	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200	50	R	200	4.1	
75	-								
90	- MILIEUDIENSTVERLENING								
9001	A0 RWZIs en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:								
9001	A1 - < 100.000 i.e.	200	10	100	10		200	4.1	
9001	A2 - 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	10		300	4.2	
9001	B rioolgemalen	30	0	10	0		30	2	
9002.1	A Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10		50	3.1	
9002.1	B Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30	R	50	3.1	
9002.1	C Vuiloverslagstations	200	200	300	30		300	4.2	

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
	nummer							
9002.2	A0 Afvalverwerkingsbedrijven:							
9002.2	A2 - kabelbrandrijen	100	50	30	10	100	3.2	
9002.2	A3 - verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6	
9002.2	A4 - pathogene afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	
9002.2	A5 - oplosmiddelerugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	
9002.2	A6 - afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	
9002.2	A7 - verwerking fotochemisch en galvanofafval	10	10	30	30 R	30	2	
9002.2	B Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	
9002.2	C0 Composteerbedrijven:							
9002.2	C3 - belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	
9002.2	C4 - belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	
9002.2	C5 - GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1	
91	-							
93	- OVERIGE DIENSTVERLENING							
9301.1	A Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	
9301.1	B Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	

Staat van Maatschappelijke activiteiten

GEMEENTE SNEEK

Werknummer: 327.001.00

Datum: 15-10-2004

TOELICHTING OP DE STAAT VAN MAATSCHAPPELIJKE ACTIVITEITEN

Inleiding

In een aantal bestemmingsplannen van de gemeente Sneek, met name de zogenoemde beheersplannen, is een algemene bestemming gehanteerd voor maatschappelijke doeleinden. Daarmee wordt optimale flexibiliteit in de plannen geboden. Het gevolg van deze bestemmingsmethodiek is, dat zeer verschillende maatschappelijke activiteiten zijn toegestaan: van een huisartsenpraktijk tot een moskee en een jongerencentrum. De milieuhygiënische invloed van de verschillende activiteiten op de omgeving is zeer divers. Een juiste afstemming tussen de situering van maatschappelijke activiteiten tot gevoelige functies, zoals wonen, is wenselijk. Vanuit de ruimtelijke ordening kan hieraan sturing worden gegeven in het bestemmingsplan door een aanvullend instrument te hanteren; een 'Staat van Maatschappelijke Activiteiten'. De staat maakt het mogelijk een betere beoordeling te maken van de toelaatbaarheid van een maatschappelijke activiteit.

Regeling maatschappelijke activiteiten

Bij de regeling in het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een 'Staat van Maatschappelijke Activiteiten', die is gebaseerd op de brochure "Bedrijven en milieuzonering" (VNG 1999, de zogenaamde basiszoneringslijst). Door maatschappelijke activiteiten te koppelen aan zoneringsafstanden biedt de staat een (aanvullend) instrument voor het ruimtelijk ordeningsbeleid bij bestemmingsplannen. Onder zoneringsafstand dient verstaan te worden de afstand tussen de maatschappelijke activiteit en gevoelige functies.

De bij het bestemmingsplan gevoegde 'Staat van Maatschappelijke Activiteiten' betreft alle in de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-lijst 1993) van het CBS opgenomen maatschappelijke activiteiten. Voor zover deze activiteiten in de basiszoneringslijst van de VNG zijn genoemd, zijn deze conform opgenomen in de Staat. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de basiszoneringslijst vrij grof van schaal is. In de Staat is onder meer vastgelegd tot welke milieucategorie een maatschappelijke activiteit behoort. De opgenomen maatschappelijke activiteiten betreft de milieucategorieën 1 tot en met 4. De categorie geeft de grootst aan te houden zoneringsafstand tot gevoelige functies aan. In onderstaande tabel is per milieucategorie de zoneringsafstand gegeven:

Milieucategorie	Grootst aan te houden afstand
1	0-10 m
2	30 m
3	50-100 m
4	200-300 m

In het bestemmingsplan is aangegeven welke categorieën van maatschappelijke doeleinden toelaatbaar zijn. Om te bepalen tot welke categorie een maatschappelijke activiteit gerekend wordt, dient de 'Staat van Maatschappelijke Activiteiten' geraadpleegd te worden. Bijvoorbeeld: een instelling voor sociaal-cultureel werk (SBI 8333.6) behoort volgens de staat tot milieucategorie 2.

Niet alle in de SBI-lijst gegeven maatschappelijke activiteiten zijn opgenomen in de basiszoneringslijst van de VNG. Voor deze activiteiten geldt dan ook dat in de staat geen gegevens zijn vermeld. Indien een dergelijke maatschappelijke activiteit zich wil vestigen op grond met een algemene bestemming maatschappelijke doeleinden óf indien het een maatschappelijke activiteit betreft die nog niet in de staat is opgenomen, dient (analoog aan hetgeen gebruikelijk is bij toepassing van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) een deskundigenrapport opgesteld te worden. In dit rapport wordt bepaald met welke categorie van maatschappelijke activiteiten de voorgenomen activiteit gelijk te stellen is.

Omgevingstypen

Niet iedere categorie van maatschappelijke activiteiten is zonder meer toelaatbaar in een bepaald omgevingstype. Een rustige woonomgeving is bijvoorbeeld gevoeliger voor hinder dan een gemengd gebied. De gevoeligheid van een omgevingstype is dus bepalend voor de mogelijkheid tot vestiging van een maatschappelijke activiteit. Verschillende omgevingstypen kunnen daarbij worden onderscheiden. In de VNG-brochure zijn tien omgevingstypen benoemd. Deze zijn niet alle relevant voor de vestiging van een maatschappelijke activiteit. Relevante omgevingstypen zijn de rustige woonwijk, de drukke woonwijk en het gemengd gebied. Deze omgevingstypen hebben eigen typerende gevoeligheden, die in onderstaande tabel zijn benoemd:

Omgevingstype	Typerende gevoeligheid	Toelichting afwijking tov rustige woonwijk
A rustige woonwijk		Referentiekader andere omgevingstypen
B drukke woonwijk	- geluid - verkeer ! gevaar	Wellicht hoger referentieniveau aanwezig Vaak al hogere verkeersintensiteit aanwezig Kwetsbare bestemming, meer mensen aanwezig
C gemengd gebied	- geluid - verkeer - visueel	Wellicht hoger referentieniveau aanwezig Vaak al hogere verkeersintensiteit aanwezig Ruimtelijk beeld divers

Met een (!) kán het milieuaspect voor het gebied bijzonder gevoelig liggen. Met een (-) wordt indicatief aangegeven dat een milieuaspect minder gevoelig kán liggen dan voor een rustige woonwijk.

De in de 'Staat van Maatschappelijke Activiteiten' opgenomen aan te houden afstanden zijn gerelateerd aan een situering ten opzichte van een "rustige woonwijk". In bepaalde situaties kan voor de bepaling van de aan te houden afstand rekening worden gehouden met een van de "rustige woonwijk" afwijkend omgevingstype. Dit is mogelijk door een correctie op de in de 'Staat van Maatschappelijke Activiteiten' vermelde zoneringsafstand toe te passen. De grootte van deze correctie is in principe beperkt tot één afstandsstep. Een grotere afwijking is alleen mogelijk indien dit op milieu-planologische gronden goed kan worden gemotiveerd.

Afstandsstappen:

stap 1 : 0-10 m
 stap 2 : 30 m
 stap 3 : 50 m
 stap 4 : 100 m
 stap 5 : 200 m

Maatwerk

De 'Staat van Maatschappelijke Activiteiten' is, zoals reeds vermeld, een relatief grof instrument. Er is een aantal ruimtelijke indicatoren benoemd om de voor het schaalniveau van een bestemmingsplan noodzakelijke verfijning van de 'Staat van Maatschappelijke Activiteiten' te bereiken. Deze verfijning wordt bewerkstelligd door middel van de toepassing van een vrijstellingsbepaling in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt het criterium "geen onevenredige afbreuk aan woon- en leefklimaat" gebruikt. De volgende ruimtelijke indicatoren zijn een hulpmiddel om het gebruikte criterium "in te vullen":

Het betreft de volgende ruimtelijke indicatoren:

A *omvang inrichting*

Een grotere omvang leidt tot meer hinder:

- tot 1000 m² (grondoppervlakte);
- 1000 – 10.000 m² (grondoppervlakte);
- > 10.000 m² (grondoppervlakte).

B. *capaciteit personen (gebruikers, personeel etc.)*

Meer personen leiden tot meer hinder:

- tot 100 personen;
- 100 – 1000 personen;
- > 1000 personen.

C *gebruikstijden¹*

Deze zijn voor het optreden van hinder relevant; in onder meer het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen en de criteria inzake industriële lawaai worden immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen gehanteerd:

's Avonds en 's nachts is de hindergevoeligheid hoger dan gedurende dagperiode (7-19 uur), zodat het volgende onderscheid wordt gemaakt:

- dag;
- avond/nacht;
- spreiding – concentratie (bij concentratie meer hinder/overlast/onveiligheid dan bij spreiding).

¹ Er wordt nadrukkelijk gesproken over gebruikstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type maatschappelijke activiteit. De toelaatbare gebruikstijden van een individuele activiteit worden niet via het bestemmingsplan bepaald, maar middels de vergunning van de APV.

D verkeersaantrekking

- spreiding – concentratie (bij concentratie meer hinder/overlast/onveiligheid dan bij spreiding);
- aanwezigheid (parkeer)voorzieningen;
- voorzieningen openbaar/gemeenschappelijk vervoer.

Flexibiliteit

Om in een bestemmingsplan meer flexibiliteit te kunnen bieden aan de toelaatbaarheid van een maatschappelijke activiteit, kunnen vrijstellingen en wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen. Er zijn verschillende situaties denkbaar waarin een dergelijke flexibiliteit wenselijk is:

Een bestemmingsplan waarin een Staat van Maatschappelijke activiteiten is opgenomen staat bepaalde, in de lijst genoemde, categorieën van activiteiten toe. In de Staat van Maatschappelijke activiteiten niet opgenomen, maar met toegelaten categorieën naar aard en invloed vergelijkbare activiteiten kunnen door middel van de toepassing van een vrijstelling in het bestemmingsplan alsnog toelaatbaar zijn.

Voorts is het in sommige gevallen wenselijk om door middel van het toepassen van een vrijstelling een hogere categorie van activiteiten toe te staan als aan een aantal criteria wordt voldaan.

Voorbeeld 1

Indien in een bestemmingsplan is bepaald dat milieucategorie 1 van maatschappelijke activiteiten is toegestaan, is het mogelijk na vrijstelling, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de directe omgeving, ook categorie 2 van maatschappelijke activiteiten toe te laten. Als indicatie voor de mate waarin afbreuk aan het woon- en leefklimaat gedaan kan worden, zijn de volgende criteria bruikbaar:

- een omvang van maximaal 1.000 m²;
- een capaciteit van maximaal 100 personen;
- een gebruikstijd die alleen de dagperiode bestrijkt;
- een gespreide verkeersaantrekkende werking.

Voorbeeld 2

Een gezelligheidsvereniging (SBI nr. 9133) behoort volgens de 'Staat van Maatschappelijke Activiteiten' tot een milieucategorie 3. Deze bepaalde activiteit heeft echter externe effecten die passen binnen het profiel van een activiteit categorie 2, en zou na toetsing door middel van een in het plan opgenomen vrijstellingsbepaling, toelaatbaar zijn waar categorie 2 toelaatbaar is. Als indicatie voor de mate waarin afbreuk aan het woon- en leefklimaat gedaan kan worden, zijn de volgende criteria bruikbaar:

- een omvang van maximaal 1.000- 10.000 m² –;
- een capaciteit van maximaal 100-1000 personen;
- een gebruikstijd die alleen de dagperiode en avondperiode bestrijkt;
- een gespreide verkeersaantrekkende werking.

Ten slotte is het denkbaar dat in de planperiode het algemene beeld van maatschappelijke activiteiten zich als gevolg van bepaalde (maatschappelijk) ontwikkelingen wijzigt. Om hierop adequaat te kunnen

reageren, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn de Staat van Maatschappelijke activiteiten bij te stellen, aan te vullen of te wijzigen.

Voorbeeldregeling

In een bestemmingsplan worden de gronden bestemd voor Maatschappelijke doeleinden, categorie 1 zoals genoemd in de bij de voorschriften behorende Staat van Maatschappelijke doeleinden. In een vrijstellingsbepaling is bepaald dat:

- niet genoemde maar wat betreft schaal en invloed vergelijkbare activiteiten tevens zijn toegestaan;
- een hogere categorie activiteiten is toegestaan, mits het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast. Als criteria hiervoor gelden in ieder geval: de omvang van de inrichting, de capaciteit van de inrichting, de gebruikstijden en de verkeersaantrekkende werking/eigen parkeervoorziening.

8041	auto- en motorrij scholen	10	0	30		10	1	1	30	2	D
8042	afstandsonderwijs, studiebegeleiding en onderwijs n.e.g	10	0	30		10	1	1	30	2	D
8042	1 afstandsonderwijs, studiebegeleiding en onderwijs n.e.g	10	0	30		10	1	1	30	2	D
8042	2 bedrijfsopleiding en -training	10	0	30		10	1	1	30	2	D
8042	3 studiebegeleiding, vorming en onderwijs n.e.g.	10	0	30		10	1	1	30	2	D
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
851	gezondheidszorg										
8511	ziekenhuizen en overige instellingen voor curatieve gezondheidszorg met overnachting	10	0	30	c	10	3	2	30	2	
8511	1 academische ziekenhuizen	10	0	30	c	10	3	2	30	2	
8511	2 algemene ziekenhuizen	10	0	30	c	10	3	2	30	2	
8511	3 revalidatie-instellingen met overnachting	10	0	30	c	10	3	2	30	2	
8511	4 categorale ziekenhuizen (geen revalidatie-instellingen)	10	0	30	c	10	3	2	30	2	
8511	5 instellingen voor geestelijke gezondheidszorg met overnachting	10	0	30	c	10	3	2	30	2	
8512	medische praktijken	10	0	10		0	2	1	10	1	
8512	1 praktijken van huisartsen	10	0	10		0	2	1	10	1	
8512	2 praktijken van psychiaters	10	0	10		0	2	1	10	1	
8512	3 praktijken van medische specialisten	10	0	10		0	2	1	10	1	
8513	tandheelkundige praktijken	10	0	10		0	2	1	10	1	
8513	1 praktijken van tandartsen	10	0	10		0	2	1	10	1	
8513	2 praktijken van kaakchirurgen	10	0	10		0	2	1	10	1	
8513	3 praktijken van orthodontisten	10	0	10		0	2	1	10	1	
8514	praktijken van verloskundigen, paramedici, psychologen en alternatieve genezers	0	0	10		0	1	1	0	1	
8514	1 praktijken van verloskundigen	0	0	10		0	1	1	0	1	
8514	2 praktijken van fysiotherapeuten	0	0	10		0	1	1	0	1	
8514	3 praktijken van Cesar en Mensdieck	0	0	10		0	1	1	0	1	
8514	4 praktijken van psychotherapeuten en psychologen	0	0	10		0	1	1	0	1	
8514	5 praktijken van paramedici, alternatieve genezers en overige praktijken in de gezondheidszorg	0	0	10		0	1	1	0	1	
8515	instellingen voor curatieve gezondheidszorg zonder overnachting	0	0	10		0	1	1	0	1	
8515	1 abortusklinieken	0	0	10		0	1	1	0	1	
8515	2 oncologische en radiotherapeutische instituten	0	0	10		0	1	1	0	1	
8515	3 prive-klinieken en zelfstandige behandelcentra	0	0	10		0	1	1	0	1	

8515	zonder overnachting	0	0	10	0	1	1	0	1
8515	4 gezondheidscentra	0	0	10	0	1	1	0	1
8515	5 overige instellingen voor curatieve somatische gezondheidszorg zonder overnachting	0	0	10	0	1	1	0	1
8515	6 instellingen voor geestelijke gezondheidszorg zonder overnachting	0	0	10	0	1	1	0	1
8516	instellingen voor preventieve gezondheidszorg								
8516	1 instellingen voor begeleiding inzake arbeidsomstandigheden								
8516	2 instellingen voor preventieve gezondheidszorg								
8517	gezondheidszorgondersteunende diensten								
8517	1 medische laboratoria, bloedbanken, overige instellingen voor behandelingsondersteunend onderzoek								
8517	2 ambulancediensten								
8517	3 overkoepelende organen, samenwerkings- en adviesorganen op het gebied van gezondheidszorg								
8517	4 overige gezondheidsondersteunende diensten								
8520	<i>veterinaire diensten</i>								
8520	veterinaire diensten								
853	<i>welzijnszorg</i>								
8531	welzijnszorg waarbij huisvesting wordt geboden	10	0	30	c	1	1	30	2
8531	1 verpleeghuizen	10	0	30	c	1	1	30	2
8531	2 huizen voor gehandicapten (geen verpleeghuizen)	10	0	30	c	1	1	30	2
8531	3 verzorgingshuizen	10	0	30	c	1	1	30	2
8531	4 jeugdzorg waarbij huisvesting wordt geboden	10	0	30	c	1	1	30	2
8531	5 maatschappelijke opvang voor volwassenen waarbij huisvesting wordt geboden (geen asielzoekerscentra)	10	0	30	c	1	1	30	2
8531	6 internaten, herstellingsoorden en asielzoekerscentra	10	0	30	c	1	1	30	2
8532	niet-medische dagbehandeling, jeugdzorg (geen huisvesting biedend) en thuiszorg	10	0	30	c	1	1	30	2
8532	1 dagverblijven voor gehandicapten	10	0	30	c	1	1	30	2
8532	2 dagverblijven voor jeugdzorg	10	0	30	c	1	1	30	2
8532	3 jeugdzorg waarbij geen huisvesting wordt geboden	10	0	30	c	1	1	30	2
8532	4 thuiszorg	10	0	30	c	1	1	30	2
8533	kinderopvang, maatschappelijk werk, sociaal-cultureel werk en overig welzijnswerk	10	0	30	c	1	1	30	2

Plankaart

