

GEMEENTE GAASTERLÂN- SLEAT

Bestemmingsplan uitbreidingen Sloten



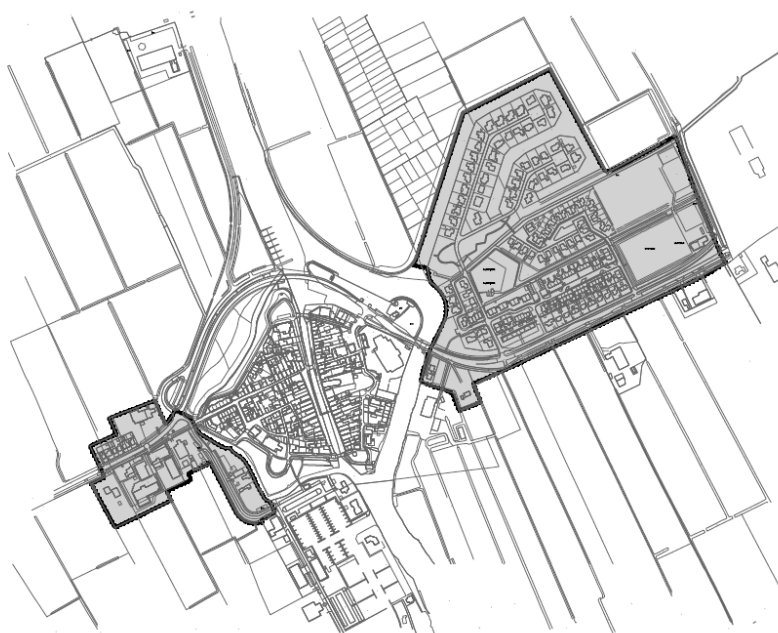
1.	INLEIDING	3
1.1.	Ligging plangebied	3
1.2.	Aanleiding.....	4
2.	HUIDIGE SITUATIE	5
2.1.	Historische ontwikkeling	6
2.2.	Ruimtelijke structuur	7
2.3.	Functionele beschrijving	9
2.4.	Afwijkingen van vigerende bestemmingsplannen	10
3.	BELEIDSKADER	11
3.1.	Provinciaal beleid	11
3.2.	Gemeentelijk beleid	11
3.3.	Beleidskader water	12
4.	MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1.	Bedrijven en milieuzonering	14
4.2.	Archeologie	15
4.3.	Ecologie	16
4.4.	Waterparagraaf	18
4.5.	Externe veiligheid	19
4.6.	Luchtkwaliteit	21
4.7.	Geluid	22
4.8.	Geur	23
4.9.	Bodem	23
4.10.	Leidingen	24
4.11.	Molenbiotoop	24
5.	JURIDISCHE TOELICHTING	25
5.1.	Algemeen	25
5.2.	Beschrijving bestemmingen	26
6.	UITVOERBAARHEID	29
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.	INSPRAAK EN OVERLEG	30
7.1.	Overlegreacties	30
7.2.	Inspraakreacties	30

BIJLAGE RETROSPECTIEVE TOETS	31
---	-----------

1. INLEIDING

1.1. Ligging plangebied

Sloten (Fries: *Sleat*) is een vestingstad, gelegen in de gemeente Gaasterlân-Sleat, in de Nederlandse provincie Fryslân (Friesland). Sloten ligt dichtbij het Slotermeer en is gelegen tussen Lemmer en Balk. Sloten behoort tot de Friese elf steden en was tot 1984 een zelfstandige gemeente.



Het voorliggende bestemmingsplan betreft de uitbreidingen buiten de historische kern aan de oost- en westzijde.

1.2. Aanleiding

De vigerende plannen betreffen vrij oude plannen, die in de loop der tijd hun actualiteit hebben verloren. Herziening van deze plannen wordt noodzakelijk geacht. Niet alleen in Sloten, maar ook in sommige andere kernen is sprake van verouderde bestemmingsplannen. De gemeente is dan ook gestart met het opstellen van integrale herzieningen van de vigerende plannen voor de kernen en het buitengebied.

Inmiddels is een aanzienlijk aantal daarvan geactualiseerd. Daarnaast wordt met het voorliggende bestemmingsplan voldaan aan het uitgangspunt van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat eenmaal vastgestelde bestemmingsplannen na een periode van tien jaar dienen te worden herzien.

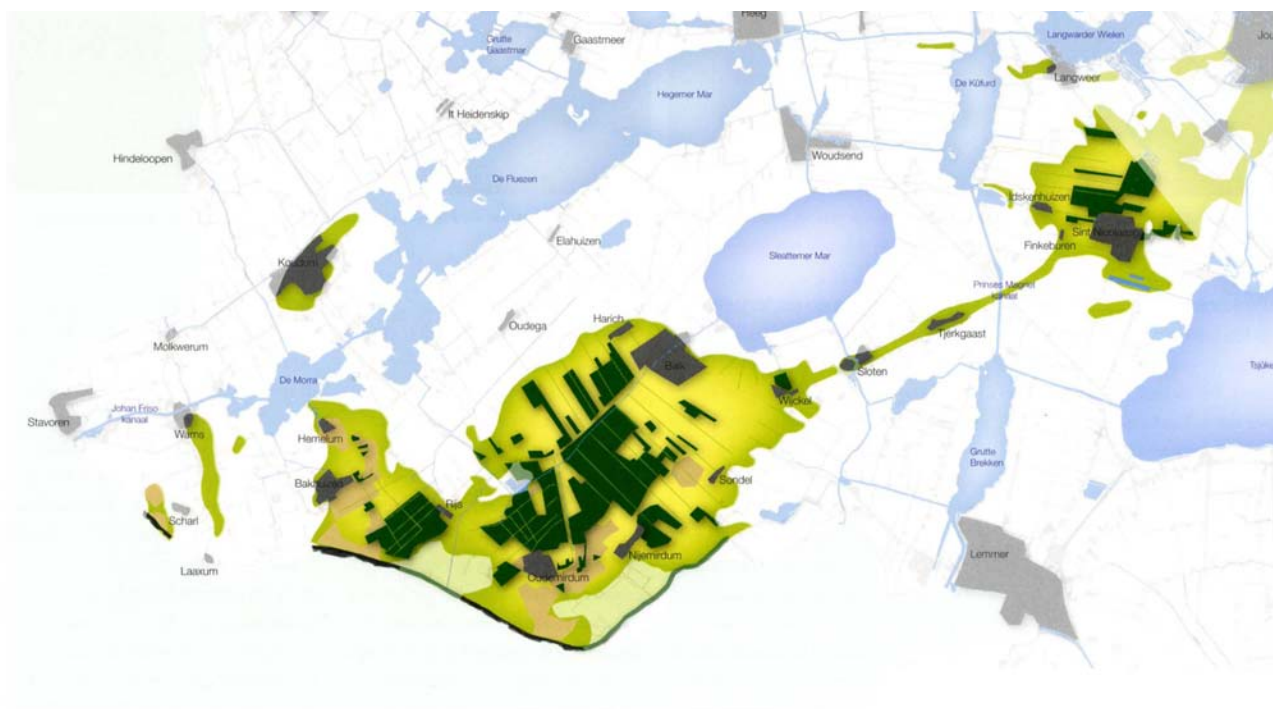
De regeling die het voorliggende bestemmingsplan biedt, is met betrekking tot de reeds in het plangebied voorkomende functies en activiteiten, in essentie consoliderend van karakter met respect voor de vigerende rechten. Wat betreft de systematiek van de nieuwe regeling is aangesloten bij andere recente bestemmingsplannen voor de dorpen in de gemeente.

Onderhavig plan wordt tegelijkertijd opgesteld met een zusterplan voor de historische stadskern. De plannen verschillen voor wat betreft de beschrijving van de huidige situatie in hoofdstuk 2 en de regeling. Gezien de grote mate van overeenkomsten in de milieu- en omgevingsaspecten is ervoor gekozen om die paragrafen voor beide zusterplannen inhoudelijk hetzelfde te houden.

2. HUIDIGE SITUATIE

De stad Sloten ligt in de gemeente Gaasterlân-Sleat, in de Friese Zuidwesthoek. De gemeente Gaasterlân-Sleat telt 10.255 inwoners (per 18-11-2010) en is ruim 21.000 ha groot. De gemeente is 1 stad en 13 dorpen rijk, te weten: Sloten (de kleinste stad van Fryslân), Balk (het bestuurlijk centrum), Bakhuizen, Elahuizen, Harich, Kolderwolde, Mirns, Nijemirdum, Oudega, Oudemirdum, Rijs, Ruigahuizen, Sondel en Wijckel.

De streek Gaasterland heeft een bekende klank in ons land. De naam Gaasterland is ontleend aan de gaasten, dit zijn hoge keileem- en zandgronden, opgestuwd door Scandinavisch landijs zo'n 135.000 jaar geleden. De gemeente Gaasterlân-Sleat staat bekend om het glooiende landschap en de bossen. Sloten ligt op de grens van dit hogere gebied, een uitloper van keileem, op de overgang naar de lagere, meer open (ontgonnen) veengebieden ten noorden en zuiden hiervan. In dit lager gelegen gebied ligt de verbinding tussen het Slotermeer en andere waterrijke natte natuurgebieden; IJsselmeer, Brandemeer en Groote Brekken.



Karakteristieken van het stuwwallenlandschap

Stuwwallenlandschap

- Glaciale rug
- Bos
- Ontginningsrichting
- Lanenstructuur
- Polder
- Esdekken
- Kliffkust

Water

- Vaarten

Kernen

- Stad/dorp

0 2000 4000 6000 8000 10000



De rijke historie van de gemeente laat zich als het ware aflezen van de vele monumentale panden die men er kan aantreffen. Vooral in Balk en Sloten vindt men vele prachtige trap- en halsgevels. Het is daarom ook terecht dat de oude kern van Balk is aangewezen als beschermd dorpsgezicht en de gehele oude stadskern van Sloten als beschermd stadsgezicht. De vestingswallen en bolwerken herinneren nog aan een tijd dat Sloten een bijna onneembare vesting was. De stad ademt nog steeds een rustieke sfeer uit.

This is a detailed historical map of the province of Groningen, showing its various districts (deelen) and surrounding regions. The map includes major cities like Groningen, Assen, and Emmen, as well as numerous smaller towns and villages. It also depicts the coastline, major water bodies, and a network of roads and railways. The map is titled 'Groningen' and is part of a larger series of maps of the Netherlands.

Legend:

- Spoorwegen.
- Hoofdplaatsen van Gemeenten.
- Straat- en Kunstwegen. • Andere Dorpen.

Het stadje Sloten levert een van de fraaiste en gaafste stadsgezichten op, die in ons land worden aangetroffen. Het stadsplan is gering van afmeting; in doorsnede binnen zijn omwalling meet het slechts amper 300 meter. De structuur van de plattegrond vertoont een klaar en duidelijk

beeld. Van noord naar zuid wordt de stad doorsneden door een smalle gracht (Het Diep), met ter weerszijden een aaneengesloten bebouwing. Aan beide zijden is deze stadsgracht afgesloten door een waterpoort, respectievelijk de Sneeker- en de Lemsterpoort. Vrijwel rechthoekig wordt de gracht gekruist door een straat, aan de westzijde Dubbelstraat en aan de oostzijde Koestraat geheten. Het stadsplan binnen de uit 1581 daterende vestingwal wordt daardoor in vier delen verdeeld. De kruising van de gracht en de straat vormt tevens de oorsprong van de nederzetting.

De gracht is een onderdeel van de waterloop Ee, welke een restant is van een natuurlijke verbinding tussen de voormalige Middellandse Zee en de Fliet, waaruit de Zuiderzee zich vormde. In dit gedeelte lag de enige verbindingsweg tussen het westelijk gelegen hoge Gaasterland en het oostelijke achterland, die het riviertje Ee kruiste. Het was geen wonder dat op dit geografisch gunstige punt een handelsnederzetting ontstond. In tijden van oorlog kon deze versterkte nederzetting dienstbaar worden gemaakt door het afsluiten van de land- en waterwegen en in vredetijd diende de plaats voor heffing van tolgeden.

In het midden van de 13de eeuw werd aan Sloten het stadsrecht verleend en werd het stadje onder de Friese steden opgenomen als achtste in rang.

2.2. Ruimtelijke structuur

De stadsplattegrond heeft sinds de aanleg van de 16de eeuwse omwalling met uitzondering van de oostelijke en de westelijke toegang geen wijziging ondergaan. De westelijke toegang werd in het midden van de vorige eeuw gewijzigd, voorts recent door de bouw van een school en enige nieuwe huizen.

Voor een verdere beschrijving van de oude stadskern wordt verwezen naar het zusterplan Historische kern Sloten. De beschrijving in onderhavig plan concentreert zich voor dit plan verder alleen op het onderhavige plangebied.

Voor het karakter van Sloten is het van grote betekenis dat de relatie van de stad met het open omringende land zoveel mogelijk blijft bestaan. In tegenstelling tot de meeste andere steden heeft Sloten vrijwel geen bebouwing aan noord- en zuidzijde. Vanaf de vesting heeft men hierdoor een uniek uitzicht op het wijde Friese landschap en vice versa.

Het beschermd stadsgezicht beperkt zich tot het stadsplan van Sloten met daaraan toegevoegd een smalle strook grond aan de noordwestzijde. Eveneens zijn toegevoegd de in het onderhavig plan opgenomen panden Wijckelerweg 171 en de tegenover gelegen hoeve, die buiten het historisch stadsplan zijn gelegen, maar door hun

individuele kwaliteit, als voorbeelden van boerderijbouw uit het einde der 18de eeuw, bepalend zijn voor het karakter aan de westelijke uitgang van de stad. Om dezelfde reden is aan de oostelijke kant een strook binnen het beschermde stadsgezicht getrokken.

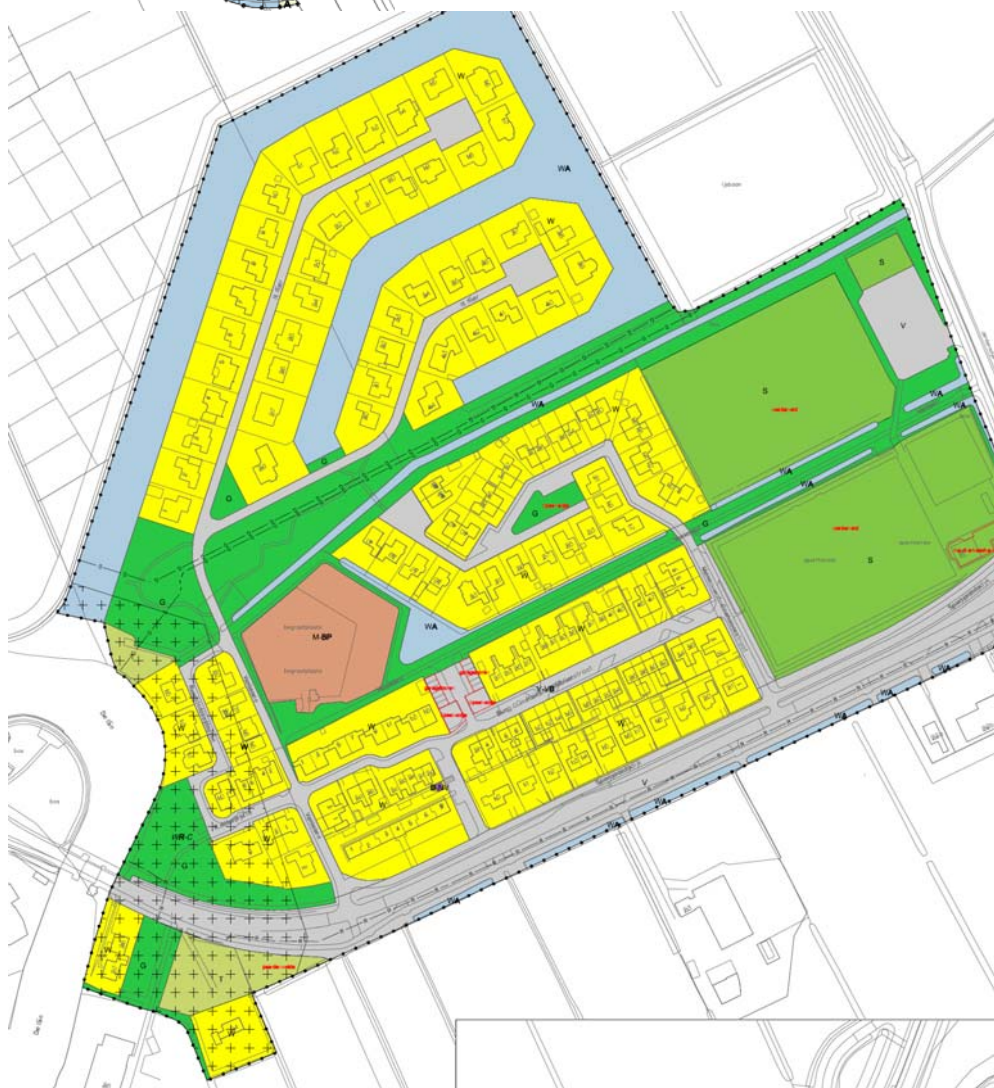
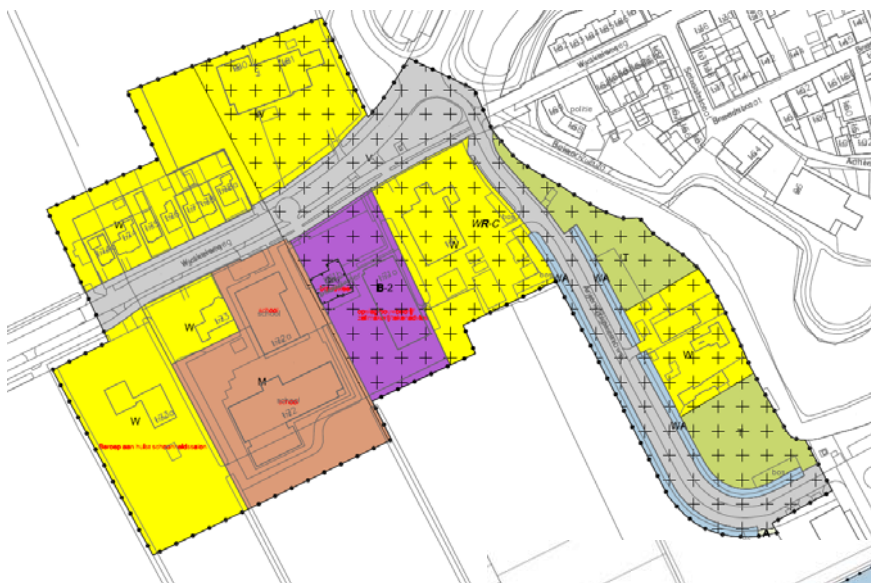
In het verlengde van deze boerderijen aan de uitvalswegen van Sloten heeft zich in verschillende perioden enige lintvorming ontwikkeld.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het in de eind jaren vijftig, begin jaren zestig gerealiseerde woongebied "Sloten-Oost" langs de Spanjaardsdyk. Dit woongebied vond zijn planologische regeling in het "Uitbreidingsplan in onderdelen Sloten 1955". Naast de wens om een rusthuis te kunnen bouwen, was de in het uitbreidingsplan geplande woonuitbreiding met name bedoeld om te kunnen voorzien in de toenemende vraag naar woningen, welke niet meer binnen de stadsgrachten van de stad Sloten gerealiseerd konden worden. In een herziening van het uitbreidingsplan in 1963 werden opnieuw woningen gepland. Deze woningen werden gerealiseerd langs de Burgemeester Haitsma-Mulierstraat. Daarnaast werden op basis van het "Uitbreidingsplan in onderdelen Sloten 1955", in aansluiting op de woningen een aantal voorzieningen gerealiseerd, die voor een deel nu ook weer binnen het onderhavige bestemmingsplan zijn geregeld. Genoemd kunnen worden de begraafplaats, de ijsbaan en de sportvelden.

In het ontwerp-bestemmingsplan Sloten-Oost uit 1972 werd een regeling getroffen voor een verdere uitbreiding van het woongebied in noordelijke richting. Het ijsbaanterrein werd hiervoor als meest geschikt locatie aangewezen. Toen met de realisering begonnen zou worden, bleken de kosten van het bouwrijp maken van de grond echter dusdanig hoog te zijn dat van de uitbreiding werd afgezien. De nieuwe woonlocatie werd verplaatst naar een gebiedje ten westen van de bestaande uitbreiding. In het bestemmingsplan Sloten - De Pôlle werd hiervoor de planologische basis gelegd. Dit woongebied, dat in de begin jaren tachtig werd gerealiseerd, is ook de voorlaatste woonuitbreiding van enige omvang voor de stad Sloten geweest.

Ten noorden en oosten van de begraafplaats is gescheiden door een groenstrook in de jaren '90 de laatste woonuitbreiding gerealiseerd. Dit gebeurde alsnog (deels) op de plek van de ijsbaan. Hierbij was een van de planuitgangspunten dat gebruik gemaakt moest worden van de aanwezige kwaliteit "water" alsmede dat de aanwezige relatie stad – 'open' land niet onevenredig mocht worden aangetast. Dit resulteerde in een noordelijk deel met alleen vrijstaande woningen, allemaal aan of bij het water gelegen. Bij iedere woning is er een mogelijkheid om aanleggelegenheid te realiseren. Het zuidelijk deel bestaat uit vrijstaande woningen en tweekappers waarbij aansluiting is gezocht met de reeds bestaande woningen langs de Burgemeester Haitsma-Mulierstraat.

2.3. Functionele beschrijving



Het behoud van de woonfunctie is één van de belangrijkste uitgangspunten van het plan. Om de woonfunctie te behouden, moet de kwaliteit van de leefomgeving ten minste bewaard blijven. Dat betekent onder meer dat hinder als gevolg van bedrijvigheid, horeca en voorzieningen, niet mag toenemen.

Op bovenstaande kaart is de spreiding van de functies van de gebouwen weergegeven aan de hand van de inventarisatie (rode tekst). Naast de uitbreidingswijken en wat lintbebouwing valt op dat de ruimte vragende voorzieningen gelegen zijn in onderhavig plangebied. Dat is niet vreemd gezien de historische situatie van een nog goeddeels intacte oude stadsplattegrond. Aan de oostzijde van de historische stad vinden we recreatieve voorzieningen en een begraafplaats. Aan de westzijde ligt een school, een bedrijf en een brandweerkazerne.

2.4. Afwijkingen van vigerende bestemmingsplannen

Voor het bestemmingsplan geldt dat de functionele verschillen in kaart zijn gebracht door middel van een retrospectieve toets, zie Bijlage 1 Retrospectieve toets. In dit kader heeft een vergelijking plaatsgevonden tussen de toen vigerende bestemmingssituatie, dus de situatie volgens het hiervoor geldende bestemmingsplan, en de feitelijke situatie. Hier kunnen veranderingen zijn opgetreden die door middel van een andere planologische procedure tot stand zijn gekomen, zoals binnenplanse vrijstellingen of artikel 19 WRO-vrijstelling (oude wet). Soms zijn situaties ten onrechte wegbestemd in het vorige bestemmingsplan. Niet altijd zijn veranderingen te achterhalen, vanwege de gedateerdheid of samenvoeging van archieven bij een gemeentelijke herindeling. Dan wordt afgewogen hoe lang de situatie al zo is, of er hinder is en of de feitelijke situatie ook een gewenste situatie is. In dit overzicht is de conclusie opgenomen en op deze manier zal de situatie in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

3. BELEIDSKADER

3.1. Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit fan de romte"*, vastgesteld op 13 december 2006.

De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering, expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

Naast versterking van de stedelijke gebieden, wordt met het Streekplan ingezet op een vitaal platteland. Binnen dit vitale platteland, waar ontwikkelingen binnen de aanwezige kwaliteiten en binnen de plaatselijke verhoudingen mogelijk zijn, worden regionale centra en overige kernen onderscheiden. Sloten is als overige kern aangewezen in het kader van wonen en als recreatie kern in het kader van recreatie.

Voor de overige kernen wordt het verbeteren van de leefbaarheid nagestreefd. Hierbij hoort een terughoudend woningbouwbeleid, om de concentratie van woningbouw te ondersteunen. De woningbouw in deze kernen zal gericht moeten zijn op de plaatselijke woningvraag, dus de vraag die voortkomt uit het gebied zelf. Gemeenten blijven de verantwoordelijkheid houden voor de uiteindelijke verdeling van woningbouw over haar kernen. De provincie ziet hier op toe. Bedrijvigheid is in overige kernen alleen toegestaan voor zover het passend is binnen de aard, het karakter en de schaal van de kern.

Op 28 september 2010 heeft het College van Gedeputeerde Staten van Fryslân het ontwerp van de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. Dit ontwerp doorloopt de wettelijke procedure voor inspraak en tervisielegging zoals neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening.

3.2. Gemeentelijk beleid

Wonen

Het beleid ten aanzien van wonen in de gemeente Gaasterlân-Sleat is verwoord in het gemeentelijk *Woonplan* (vastgesteld op 3 april 2001). Het woonbeleid is in 2001 door de gemeente opgesteld en in overleg met de woningcorporaties samengesteld. Naast uitspraken over de kwaliteit van het wonen worden in het woonplan uitspraken gedaan over de kwantiteit en de aard van de woningen waar de komende jaren behoefte aan is.

Horeca

In de voorbije jaren zijn er voor Balk en Sloten, en in mindere mate voor de andere plaatsen in de gemeente, regelmatig aanvragen binnengekomen voor het vestigen van nieuwe dan wel het uitbreiden van bestaande horecabedrijven. Vandaar dat getracht is te komen tot een eenduidige en algemene beleidsformulering voor wat betreft de toelaatbaarheid en vestiging van commerciële horecabedrijven in de kernen. Dit beleid is vastgelegd in de vastgestelde notitie 'Ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden horeca Gaasterlân-Sleat'.

Bestaande bedrijven:

- de vrije uitwisselbaarheid wegnemen door in de diverse bestemmingsplannen in de begripsbepalingen en bestemmingsomschrijving een categorie-indeling op te nemen met de mogelijkheid van onderlinge uitwisseling via een vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid (mits de woonfunctie dit toelaat);
- feitelijke uitbreiding van bestaande bedrijven (zonder functieverandering) alleen mogelijk in aangrenzend pand of door uitbreiding bouwvlak, zulks via een wijzigingsbevoegdheid.

Nieuwe bedrijven

(niet geheel onmogelijk maken, mits de uitbreiding ten goede komt aan het toeristisch-recreatief functioneren van de gemeente en het niet ten koste gaat van de woonfunctie en het sociaal-maatschappelijk functioneren: dit betekent):

- op voorhand alleen nog enige "ruimte" voor toeristisch-recreatieve vormen van horeca in Balk en Oudemirdum (binnen de in de beleidsnota op kaart aangegeven gebieden) zulks door middel van een in het bestemmingsplan op te nemen wijzigingsbevoegdheid;
- elders dient een terughoudend beleid te worden gevoerd (alleen logies-of maaltijd verstrekkende horeca via een incidentele planherziening).

Met de aanleg van terrassen moet met name binnen het beschermde dorpsgezicht Balk en het beschermde stadsgezicht Sloten, maar ook in andere situaties, terughoudend worden omgegaan. Alleen bij een goede ruimtelijke inpassing en een situering en gebruik die/dat geen aantasting van de woonfunctie met zich meebrengen, is de realisering van nieuwe terrassen mogelijk.

3.3. Beleidskader water

Vanwege het steeds grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Dit

gebeurt door middel van de watertoets. Bovendien is deze toets een verplicht onderdeel in bestemmingsplannen.

Het waterhuishoudkundig beleidskader voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwde gebieden is opgenomen in het *Waterhuishoudingsplan 2010 - 2015* van de provincie en het *Waterbeheersplan 2010 - 2015* van het Wetterskip Fryslân. Beide beleidsdocumenten zijn in samenhang met elkaar opgesteld.

De doelstellingen van deze plannen voor bebouwd gebied zijn: “Het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.”

Naast deze plannen is er nog een tweetal juridische instrumenten waarmee waterhuishoudkundige wijzigingen worden beoordeeld. Indien een nieuwbouwplan leidt tot wijzigingen in de waterpeilen, wordt door het waterschap een peilbesluit genomen. In het peilbesluit wordt nagegaan wat de te verwachten effecten zijn van de peilaanpassing voor de verschillende in het desbetreffende gebied aanwezige functies. Een peilbesluit wordt genomen na een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen.

De Keur is het juridisch instrument van de waterschappen, waarmee aspecten met betrekking tot de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de waterkeringen kunnen worden geregeld. In de Keur is onder andere aangegeven hoe de schouwplicht is geregeld en voor welke activiteiten in en nabij watergangen, kaden en dergelijke waterstaatkundige voorzieningen, een vergunning is vereist.

Een derde (overigens geen juridisch) instrument is de Waterkansenkaart. Deze geeft inzicht in de waterhuishoudkundige geschiktheid van locaties voor woningbouw. Locaties voor uitbreidingsplannen worden op diverse criteria getoetst.

4. MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Bedrijven en milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de laatste door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Binnen de historische kern Sloten wordt niet voldaan aan de gewenste ideale afstanden uit de VNG-brochure. Dit wil niet per definitie betekenen dat ter plaatse milieuhinder aanwezig is. Op grond van direct werkende normen uit de verschillende AMvB's waaronder de bedrijven vallen dan wel op grond van de milieuvergunning van de bedrijven, zijn maatregelen getroffen waarmee de milieuhinder is teruggebracht tot een aanvaardbaar niveau.

Het gemeentelijk beleid in zijn algemeenheid en dus ook voor Sloten is dat bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 inpasbaar zijn binnen een woonomgeving. Milieucategorie 3 en hoger niet. Deze dienen gevestigd te worden op een bedrijventerrein. Voor de bestaande bedrijfslocaties binnen de woonbuurten mogen daarom uitsluitend nieuwe bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegelaten worden. Indien in de bestaande situatie een bedrijf uit een hogere categorie is gevestigd, mag dit specifieke bedrijf blijven voortbestaan. Binnen het bestemmingsplan (historische

kern) betreft dit alleen de veevoederfabriek. Dit bedrijf is specifiek bestemd.

4.2. Archeologie

Het belang van de bescherming van de archeologische waarden is in internationaal verband erkend in het "Verdrag van Malta". In Nederland zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta geïmplementeerd in de recente wijziging van onder andere de *Monumentenwet* en de *Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)*.

Onderdeel van de nieuwe wet is dat de provincie gebieden aanwijst die (naar verwachting) archeologisch waardevol zijn. De provincie Fryslân heeft dit reeds gedaan en het resultaat daarvan is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Deze bestaat uit een advieskaart voor de Steentijd - Bronstijd en uit een advieskaart voor de IJzertijd - Middeleeuwen.

Volgens de advieskaart Steentijd - Bronstijd wordt voor het gehele plangebied vermoed dat zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologische resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit.

De provincie beveelt daarom voor de volgende in het plangebied gelegen gebieden aan:



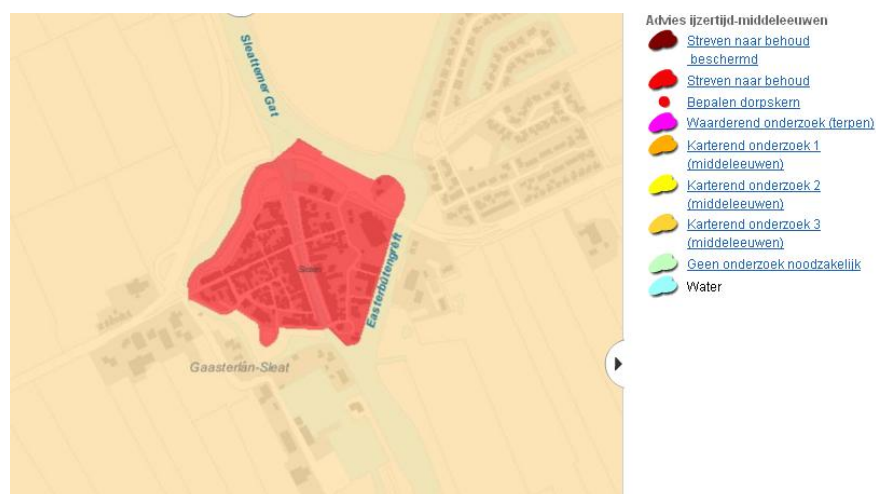
Karterend onderzoek 2

Om bij ingrepen van meer dan 2500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

Karterend onderzoek 3

Om bij ingrepen van meer dan 5000 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.

Volgens de advieskaart IJzertijd - Middeleeuwen kunnen zich in en om Sloten archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.



Van het gebied dat de historische stad beslaat is bekend dat er waardevolle archeologische resten uit de periode bronstijd en later in de grond aanwezig zijn. In dit gebied wordt gestreefd naar behoud. Het gebied is opgenomen op de verbeelding. Voor ingrepen dieper dan 0,50 meter beneden het maaiveld en met een grotere oppervlakte dan 50 m² is een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag benodigd.

Mochten er bij het realiseren van kleine plannen (kleiner dan 50 m²) bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog.

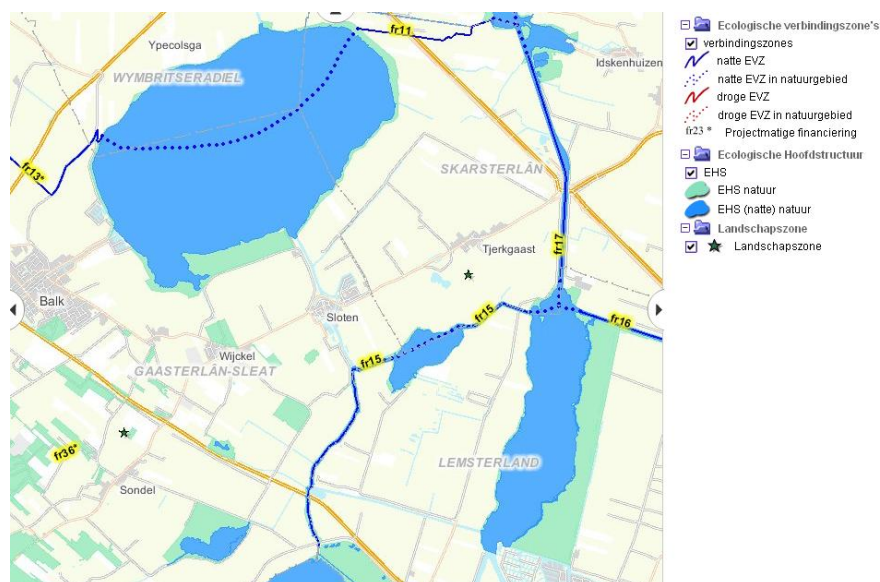
4.3. Ecologie

Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan is dat geen strijdigheid ontstaat met wetgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (*Natuurbeschermingswet*) en soortenbescherming (*Flora- en faunawet*).

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Ten noorden van Sloten ligt het Slotermeer dat deel uit maakt van de EHS op 1 kilometer afstand. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het "IJsselmeer". Dit gebied ligt op circa 3,5 kilometer afstand. Gezien deze afstanden en het feit dat het gaat om een overwegend conserverend plan zullen er geen effecten op deze gebieden optreden. Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit plan.



Soortenbescherming

De bescherming van soorten vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen in deze wet aangewezen beschermde dieren en planten niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepaling mogelijk. De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dat betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn, ook de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van karakter. Dit houdt in dat er geen negatieve effecten op eventueel aanwezige beschermde soorten zijn, omdat de bestaande situatie wordt vastgelegd.

Ten aanzien van soortenbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.4. Waterparagraaf

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied valt in het werkgebied van het Wetterskip Fryslân. Wetterskip Fryslân kent drie soorten wateren:

Hoofdwateren

Dit zijn de belangrijkste wateren die voor een goede aan- en afvoer zorgen. Hier is het waterschap verantwoordelijk voor het onderhoud.

Schouwwateren

Sloten en vaarten die niet door het waterschap worden onderhouden, maar verplicht worden schoongehouden door eigenaren van naastliggende gronden, heten schouwwateren. Deze worden elk jaar (1 nov.) door het waterschap gecontroleerd of ze goed zijn schoongemaakt.

Overig water

Eigenaren van aangrenzende percelen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van deze wateren. In tegenstelling tot de schouwwateren controleert het waterschap niet elk jaar of de sloten zijn schoongemaakt, maar de mensen mogen zelf bepalen wanneer en met welke frequentie deze wateren schoongemaakt worden. Het waterschap ziet er wel op toe dat deze wateren niet gedempt worden of volledig dichtgroeien waardoor er helemaal geen water meer door de sloot kan stromen.



Op 11 mei 2010 heeft het algemeen bestuur de legger waterlopen vastgesteld. Hierin staan de wateren met een onderhoudsplicht vermeld die binnen het beheergebied van Wetterskip Fryslân vallen.

In het plangebied liggen enkele van deze wateren. Deze wateren zijn op de kaart weergegeven. Onderhavig plan betreft een conserverend plan. Het water is als zodanig bestemd. Ten aanzien van water zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.5. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de *AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt er daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt er gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen, worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Ten aanzien van de vaarweg is voor het doelmatig en veilig functioneren ervan een beheerszone opgenomen aan weerszijden van het vaarwater met een breedte in meters, zoals op de kaart is aangegeven.

Ten aanzien van hoofdgasleidingen was de *Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen* uit 1984 tot 1 januari 2011 van kracht. Op 1 januari 2011 zal de AMvB Buisleidingen van kracht worden. In deze circulaire staan zoneringcriteria voor nieuwe ruimtelijke plannen in de nabijheid van bestaande aardgastransportleidingen. Voor de zonering rond hogedruk aardgastransportleidingen geldt een minimale afstand tot woonbebouwing en bijzondere objecten. Er wordt vanuit gegaan dat de minimale afstand overeenkomt met het plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar.

De AMvB Buisleidingen sluit aan bij de risicobegrippen zoals deze zijn opgenomen in het Bevi, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Binnen de 10^{-6} /jr contour is realisering van kwetsbare objecten niet toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten kunnen onder voorwaarden worden gerealiseerd binnen de 10^{-6} /jr contour. Bij realisering van (kwetsbare) objecten binnen het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) dient het groepsrisico beoordeeld te worden.

Risico's

Plaatsgebonden risico

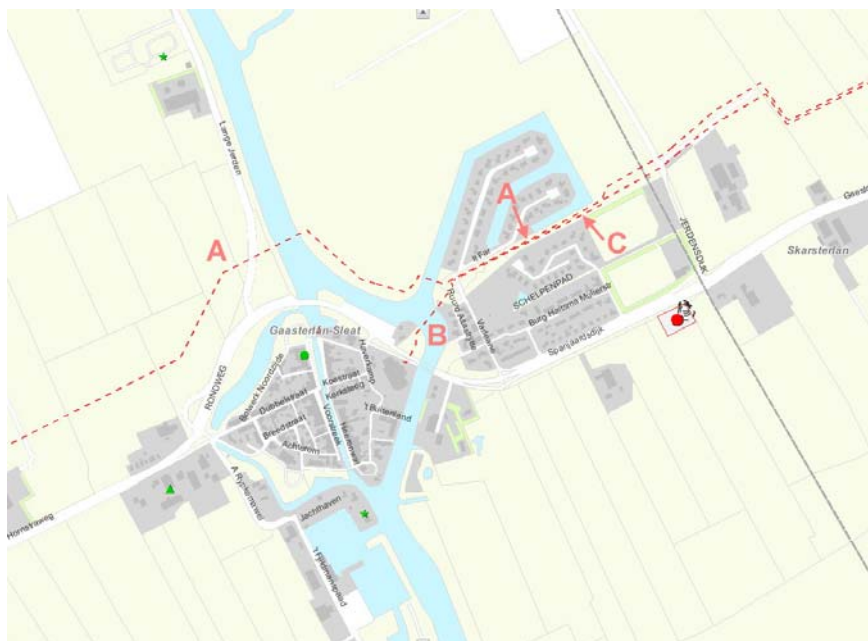
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

Een belangrijke factor bij het bepalen van het groepsrisico is het aantal personen dat zich in de omgeving van de risicovolle activiteit bevindt. Dit aspect kan vanuit de ruimtelijke ordening, door het toestaan of juist uitsluiten van functies waarbij een hoge personendichtheid in een bepaald gebied wordt toegestaan, worden beïnvloed.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de provinciale risicokaart gemaakt.



Afbeelding uitsnede provinciale risicokaart

Door het bestemmingsplan Uitbreidingen Sloten lopen drie hogedruk aardgastransportleiding. Er liggen geen Bevi-inrichtingen in of nabij het plan.

Buisleidingen

De eigenschappen en kenmerken van de hogedruk aardgastransportleidingen die rondom het plangebied voorkomen zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

	Type leiding	Ontwerp- druk (bar)	Diameter (inch)	PR 10 ⁻⁶ /jr contour vanuit hart leiding	Inventarisatie- afstand	Afstand tot plangebied
A	N-501-33-KR	40	4	0 meter	45 meter	Binnenplans
B	N-501-30-KR	30	4	0 meter	45 meter	Binnenplans
C	N-501-23-KR	40	6	0 meter	70 meter	Binnenplans

Het plangebied ligt grotendeels buiten het invloedsgebied van de betreffende buisleidingen. Omdat het hier enkele woningen betreft, zal de invloed op het groepsrisico vrijwel nihil zijn.

4.6. Luchtkwaliteit

Algemeen

Al de ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de 'Wet Milieubeheer' met betrekking tot luchtkwaliteitseisen en het 'Besluit' en de 'Regeling Niet In Betekenende Mate Bijdrage', die op 15 november 2007 in werking zijn getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) is hiermee komen te vervallen. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om in het kader van de luchtkwaliteit:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet milieubeheer' voorziet in dit kader onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU hiervoor toestemming heeft verleend (derogatie).

Nibm-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Plangebied

De belangrijkste lokale bronnen voor de emissies van stikstof NO₂ en fijn stof PM₁₀ zijn het wegverkeer en zogenaamde puntbronnen. Onderhavig bestemmingsplan is een beheerbestemmingsplan waar geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van woningen. Gezien de geringe woningbouwbehoefte en de geringe bouw mogelijkheden in Sloten wordt (ook in de toekomst) geen 'in betekenende mate' bijdrage aan de luchtverontreiniging verwacht (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde).

4.7. Geluid

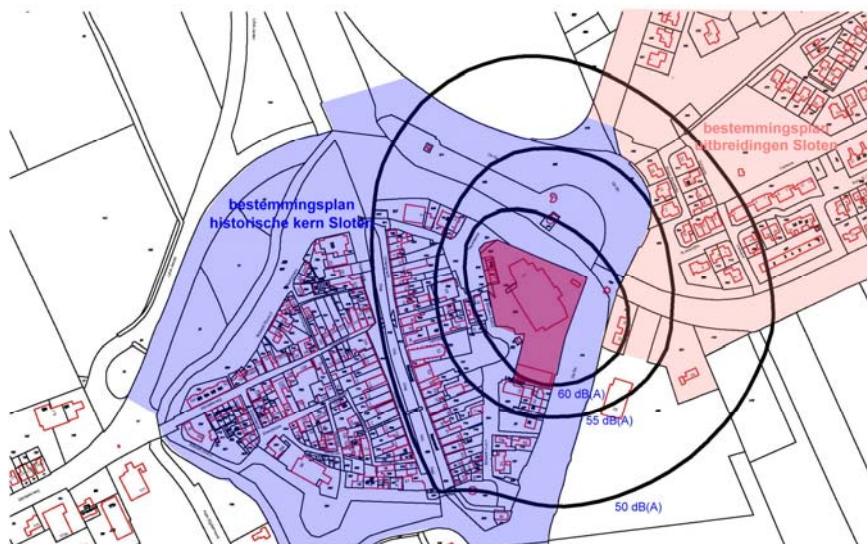
Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van wegverkeerslawaaï dient rekening gehouden te worden met de *Wet geluidhinder (Wgh)*, waarin het streven is vastgelegd dat de woonsituatie geen hogere belasting dan 48 dB, de voorkeursgrenswaarde, op de gevel heeft. De Wgh schrijft voor dat iedere weg een bijbehorende zone heeft, waarbinnen akoestisch onderzoek gedaan moet worden. Wegen en woonstraten waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, hebben echter geen wettelijke zone.

Binnen de bebouwde kom van Sloten geldt voor nagenoeg alle wegen en woonstraten een maximum snelheid van 30 km/uur. De doorgaande route Spanjaardsdijk-Rûnwei-Wijckelerweg kent een 50 km/uur regime, derhalve mag er binnen de geluidszone van deze weg niet zondermeer nieuwe geluidsgevoelige bebouwing opgericht worden. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk. Verder wordt er geen uitbreidingsruimte van bestaande geluidsgevoelige bebouwing geboden in de richting van de wegen. Ten aanzien van geluidhinder bestaan er dan ook geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Industrielawaai

Binnen de (historische) kern van Sloten ligt de veevoederfabriek Sloten. Het bedrijf ligt op een gezoneerd bedrijventerrein. Burgemeester en wethouders van de gemeente hebben de geluidszone op 26 augustus 1986 vastgesteld. In onderstaande afbeelding is de geluidszone (50 dB(A)) ten opzichte van de bestemmingsplannen historische kern Sloten en uitbreidingen Sloten weergegeven.



Formeel kunnen binnen de geluidszone, alleen onder bepaalde voorwaarden, nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd of uitbreidingen plaatsvinden.

In de bestemmingsplan uitbreidingen Sloten zijn geen plannen voor nieuwe geluidsgevoelige objecten of uitbreidingen van geluidsgevoelige objecten.

4.8. Geur

Rondom het plan ligt een aantal veehouderijen (Spanjaardsdijk, Gaestdyk en Jeen Hornstraweg). Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij geldt een afstand van minimaal 100 meter vanaf geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom. De gemeente heeft bij verordening geregeld dat, ingeval niet aan deze afstand wordt voldaan, agrarische bedrijven minimaal de huidige afstand ten opzichte van milieugevoelige functies moeten aanhouden. De bedrijven behouden dan nog uitbreidingsruimte, zodanig dat nieuwe stallen alleen verder van bestaande woningen gebouwd mogen worden.

4.9. Bodem

Het is van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Daarom wordt op grond van

de Woningwet in de meeste gevallen verplicht een bodemonderzoek uitgevoerd voor een bouwvergunning. Wanneer de intergemeentelijke bodemkwaliteitskaart evenwel uitwijst dat het gaat om een onverdachte locatie kan een bouwplan van deze verplichting vrijgesteld worden.

Indien er zich bouwaanvragen in het gebied aandienen, zal in het kader van de bouwaanvraag een bodemonderzoek overlegd moeten worden. In het kader van dit bestemmingsplan zijn er geen belemmeringen.

4.10. Leidingen

Er is een rioolpersleiding gelegen in het plangebied die als zodanig beschermd is middels een dubbelbestemming. De leiding loopt vanaf de parkeerplaats bij de Rûnwei in oostelijke richting en kruist ten noorden van de brug de Ee en loopt vervolgens verder oostwaarts langs de Spanjaardsdijk. Deze leiding is planologisch beschermd door middel van een dubbelbestemming van 2 x 5 meter aan beide zijden van de leiding. Voor het overige (uitgezonderd de gasleidingen) bevinden zich geen verdere kabels en leidingen die uit hoofde van het gebruik een planologische bescherming behoeven.

4.11. Molenbiotoop

In de historische kern staat op de Bolwerk zuidzijde de 8-kantige stellingmolen (korenmolen) De Kaai. Volgens het molenbestand is de molenbiotoop goed. Om de windvang ten behoeve van de molen te kunnen blijven garanderen is een regeling opgenomen die bebouwing hoger dan 5 meter in beginsel niet mogelijk maakt.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1. Algemeen

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen.

Het plan is overeenkomstig de RO-standaarden 2008 opgesteld. Dit betekent onder andere dat de verbeelding en regels voldoen aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008, een landelijk geldende standaard die is opgesteld om te komen tot een betere vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen.

De opzet van verbeelding en regels sluit voorts aan bij hetgeen hierover in het gemeentelijke Handboek Bestemmingsplannen (vastgesteld 27 oktober 2009) is aangegeven.

De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens.

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Conform het handboek zijn maatvoeringsregels zoveel mogelijk opgenomen in de regels. Waar de bebouwing binnen de bestemming teveel varieert ('Maatschappelijk', 'Bedrijf - 2') is een aanduiding op de verbeelding opgenomen met de maximale goot- en bouwhoogte, en het maximum bebouwingspercentage.

Voor diverse bestemmingen is een bouwvlak opgenomen. Dit geeft aan dat gebouwen alleen binnen dat bouwvlak gebouwd mogen worden (bijvoorbeeld binnen de bestemming 'Bedrijf - 2'), of dat voor gebouwen binnen en buiten het bouwvlak een verschillende maatvoering geldt (bijvoorbeeld binnen de bestemming 'Wonen - A1').

Voor de woonbestemming zijn specifieke bestemmingscategorieën opgenomen naar bouwwijze (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd) en hoogte (één laag met kap, of twee lagen met kap). Per bestemming is de bouwwijze en hoogte geregeld.

De regels zijn als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen;

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsbepalingen en de titel van het bestemmingsplan.

Regeling beschermde stadsgezicht

Voor een deel van het plangebied, dat deel uitmaakt van het beschermde stadsgezicht van Sloten, is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen. Omdat het niet zozeer een op zichzelf waardevol gebied betreft, maar met name is opgenomen met het oog op het zicht naar het beschermde stadsgezicht van de historische kern, zijn geen bijzondere bouwregels voor de bebouwing opgenomen. Wel kunnen nadere eisen aan situering, afmetingen en kapvorm/ dakhelling van bouwwerken gesteld worden ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht. Voor een tweetal beeldbepalende panden (voormalige boerderijgebouwen) geldt wel dat deze cultuurhistorische waarden bezitten. Voor deze panden is de bestemming 'Wonen – Karakteristiek' opgenomen. Via deze bestemming is de bestaande maatvoering en kapvorm e.d. vastgelegd.

5.2. Beschrijving bestemmingen

Bedrijf – Nutsvoorziening

Binnen deze bestemming is een nutsvoorziening geregeld. Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen zijn in het algemeen mogelijk gemaakt binnen de bestemming Groen en de Verkeersbestemmingen. Omdat deze nutsvoorziening binnen de woonbestemmingen ligt, is deze apart bestemd.

Bedrijf – 2

Deze bestemming betreft de brandweerkazerne en een bedrijfsverzamelgebouw met diverse bedrijfjes en een onderdeel gemeentewerf. Conform het handboek is de bestemming 'Bedrijf – 2' opgenomen. Dit betekent dat bedrijven zijn toegestaan in de (milieu)categorieën 1 en 2 van de bedrijvenlijst (gebaseerd op de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009). Ook de brandweerkazerne en de gemeentewerf (categorie 3) zijn expliciet toegestaan.

Groen

Deze bestemming betreft de meer structuurbepalende groenvoorzieningen binnen het plangebied. Gebouwen zijn slechts toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Maatschappelijk, Maatschappelijk - Begraafplaats

De bestemming 'Maatschappelijk' betreft maatschappelijke voorzieningen in het algemeen (deze zijn "uitwisselbaar"). De begraafplaats is specifiek bestemd voor 'Maatschappelijk – Begraafplaats'. Voor de bestemming 'Maatschappelijk' geldt dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Voor de bestemming 'Maatschappelijk – Begraafplaats' geldt dat gebouwen zijn toegestaan tot

een maximale gezamenlijke oppervlakte, en met een maximale goot- en bouwhoogte.

Sport

De bestemming betreft de bestaande sport- en speelterreinen. Gebouwen zijn slechts toegestaan binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak.

Tuin

Dit betreft de bij gebouwen behorende gronden, die niet bebouwd mogen worden, behoudens met een erker ten behoeve van een binnen een aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouw. Hiervoor zijn maximale maten opgenomen. Verharding is wel toegestaan.

Verkeer, Verkeer – Verblijf

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de meer doorgaande wegen Spanjaardsdijk en Wyckelerweg en het parkeerterrein langs de Jerdensdyk. Voor de overige (woon)straten is de bestemming 'Verkeer – Verblijf' opgenomen.

Binnen deze bestemmingen zijn gebouwen slechts toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeersdoeleinden. Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' is voorts de aanduiding 'garage' opgenomen. Hier zijn gebouwen ten behoeve van garageboxen toegestaan, met een maximale bouwhoogte.

Water

Deze bestemming betreft de binnen het plangebied voorkomende watergangen en waterpartijen.

Wonen - Karakteristiek, Wonen – A1, Wonen – A2, Wonen – B1, Wonen – B2, Wonen – C1, Wonen – C2

In het plan zijn conform het handboek verschillende woonbestemmingen opgenomen, in verband met onderscheid van de woningen in bouwwijze en goot- en bouwhoogte. Het betreft de volgende categorieën:

Wonen – A1: vrijstaand, 1 laag met kap;

Wonen – A2: vrijstaand, 2 lagen met kap;

Wonen – B1: twee-aaneen (halfvrijstaand), 1 laag met kap;

Wonen – B2: twee-aaneen (halfvrijstaand), 2 lagen met kap;

Wonen – C1: aaneengebouwd, 1 laag met kap;

Wonen – C2: aaneengebouwd, 2 lagen met kap.

De bestemming 'Wonen – Karakteristiek' betreft twee cultuurhistorisch waardevolle panden. Hiervoor is geregeld dat uitsluitend de bestaande maatvoering is toegestaan.

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf is conform de gemeentelijke standaard onder beperkingen toegestaan. In de gebruiksregels is aangegeven in welke mate een aan huis verbonden

beroep of bedrijf is toegestaan. In bijlage 1 bij de regels is aangegeven welke beroepen en bedrijven zijn toegestaan.

Leiding – Gas 1, Leiding – Gas 2, Leiding – Gas 3, Leiding - Riool

Deze dubbelbestemmingen betreffen de binnen het plangebied voorkomende gasleidingen en rioolpersleiding, alsmede een onderhouds- en beschermingszone hier omheen. Bouwen voor de onderliggende bestemming kan alleen via omgevingsvergunning met een extra toets ten behoeve van de veiligheid van de leiding.

Ook geldt een vereiste van omgevingsvergunning voor bepaalde bodemverstorende werken en werkzaamheden, waarbij wordt afgewogen of de werken en werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding.

Het onderscheid tussen de verschillende gasleidingen heeft te maken met de grootte van de diameter van de buis en de ten hoogste toegestane druk in bar.

Waarde – Cultuurhistorie

Het betreft de dubbelbestemming over het deel van het plangebied dat is gelegen binnen de begrenzing van het beschermde stadsgezicht. De hierin opgenomen regeling is hiervoor (paragraaf 5.1) besproken.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een bestaand plangebied met een conserverend karakter. Voor zover er in het plan ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt beperken deze zich tot particuliere initiatieven. Voor de gemeente zijn hieraan dan ook geen kosten verbonden.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van PM gedurende zes weken tot PM voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Tevens was het bestemmingsplan via de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar. Daarnaast is het plan toegezonden aan diverse overleginstanties. Op de resultaten van inspraak- en vooroverlegreacties wordt ingegaan in het volgende hoofdstuk.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7.1. Overlegreacties

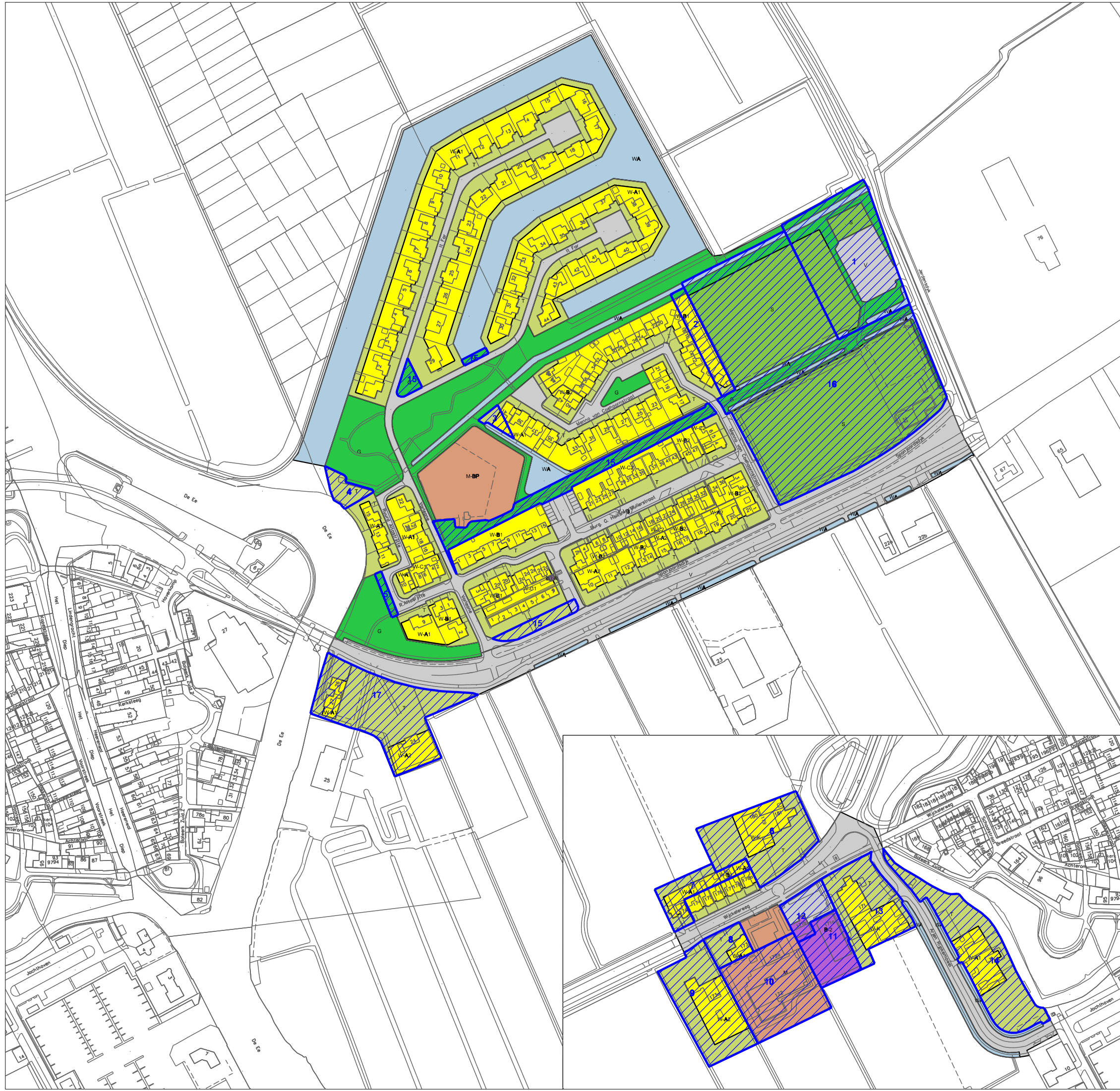
7.2. Inspraakreacties

BIJLAGE RETROSPECTIEVE TOETS

Inventarisatie en afwijkingen bestemmingsplan Uitbreidingen Sloten

Nr	Inventarisatie	Vigerende bestemming	Adres (evt. perceelnr)	Motivering afwijking	Toe te wijzen bestemming
1	Groen, Sport, Verkeer, Water	Bedrijfsdoeleinden	Varlaane/ Jerdensdyk	De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd.	Sport, Groen, Verkeer (parkeerplaats) en Water (watergang) gedetailleerd bestemmen conform feitelijke situatie.
2	Wonen	Recreatieve doeleinden	Menno van Coehoornstraat 8 - 18	Andere uitvoering, strook aan achterzijde bij woningen getrokken.	Feitelijke situatie: Wonen
3	Wonen	Begraafplaats	Menno van Coehoornstraat 39, 41	Andere uitvoering situering bestemmingsstrook Wonen.	Feitelijke situatie: Wonen
4	Groen	Klein stukje Woondoeleinden II , Groenvoorziening en	Ruurd Altastrjitte 15	Woondoeleinden II betreft aanlegplaats bij Woning. Overige gronden zijn aangekocht bij woning.	Nieuwe bestemming: Tuin
5	Groen, Verkeer - Verblijf	Woonstraat	Ruurd Altastrjitte ong.	Betreft m.n. groen, aansluitend bij als Groen bestemd structureel groen. Enkele parkeerplaats.	Groen, waarbinnen in beperkte mate parkeervoorzieningen zijn toegestaan.
6	Wonen	deels Agrarisch gebied A, Agrarisch gebied C, Agrarisch gebied D	Wyckelerweg 179, 180, 181	Voormalige boerderij omgezet in burgerwoning. Feitelijke situatie: 2 woningen.	De grond is niet meer agrarisch in gebruik. Het feitelijk gebruik is wonen. Nieuwe bestemming (feitelijke situatie): Wonen
7	Wonen	Agrarisch gebied C, Agrarisch gebied D	Wyckelerweg 174a - 178a	De gronden zijn eigendom van de aangrenzende woningen. Er zijn in de loop van de tijd steeds stukjes bij gekocht.	Nieuwe bestemming: Wonen. De gronden worden bestemd conform het huidige gebruik (achtertuinen) en feitelijk gebruik als woning (nr 174a).
8	Wonen	Bijzondere doeleinden	Wyckelerweg 173	De grond is niet meer voor bijzondere doeleinden in gebruik. Feitelijk gebruik is wonen.	Nieuwe bestemming (feitelijk gebruik): Wonen.
9	Wonen	Onbekend	Wyckelerweg 173a	Vrijstelling/ vergunning?	Feitelijk gebruik: Wonen.

Nr	Inventarisatie	Vigerende bestemming	Adres (evt. perceelnr)	Motivering afwijking	Toe te wijzen bestemming
10	Maatschappelijk	Agrarisch gebied C	Wyckelerweg 172	Art. 19 vrijstelling verleend voor school.	Algemene bestemming 'Maatschappelijk' t.b.v. 'brede school', incl. sporthal, kinderopvang etc.
11	Bedrijf	Agrarisch gebied D	Wyckelerweg 171a	Bp? Betreft bedrijfsverzamelgebouw.	Bestemming: Bedrijf – 2 (max. categorie 2).
12	Bedrijf - Brandweerkazerne	Agrarisch gebied D	Wyckelerweg 171b	Bp? Betreft brandweerkazerne, gemeentewerken, en openbare parkeerplaats.	Bestemming: Bedrijf – 2 (max. categorie 2) met functieaanduiding 'brandweerkazerne' (cat. 3.1); bestemming Verkeer voor parkeerplaats.
13	Wonen	Agrarisch gebied D	Wyckelerweg 171	Betreft voormalig agrarisch bedrijf.	Feitelijk gebruik: Wonen.
14	Wonen	Agrarisch gebied A	Arjen Rijpkemawei 1	De grond is niet meer agrarisch in gebruik. Het feitelijk gebruik is wonen en erf. Voormalige boerderij omgezet in burgerwoning.	Nieuwe bestemming conform feitelijk gebruik: Wonen en Tuin.
15	Groen	Doeleinden van verkeer en verblijf	Diverse percelen	Betreft geen afwijking: groenvoorzieningen toegestaan binnen Doeleinden van verkeer en verblijf; Grotere en/of structuurbepalende groeneenheden specifiek voor Groen bestemmen, cf Handboek.	Groen.
16	Groen, Sport, Water	Recreatieve doeleinden	Varlaane	Betreft geen afwijking: sportvelden, groen en water zijn toegestaan binnen Recreatieve doeleinden. Groen betreft structureel groen, en water een watergang van belang.	Specifiek bestemmen voor Groen, Water en Sport.
17	Wonen, Groen Agrarisch	Onbekend	Spanjaardsdijk 24, 26, 27	Betreft wonen, groen en woning met erf/ voortuin.	Conform feitelijke situatie: Wonen, Groen, Tuin.



- PLANGEBIED**
- BESTEMMINGEN**
- bestemmingen**
- ART. 3: B-NV Bedrijf - Nutvoorziening
 - ART. 4: B-2 Bedrijf - 2
 - ART. 5: G Groen
 - ART. 6: M Maatschappelijk
 - ART. 7: M-BP Maatschappelijk - Begrotingsplaats
 - ART. 8: S Sport
 - ART. 9: T Tuin
 - ART. 10: V Verkeer
 - ART. 11: V-VB Verkeer - Verbijl
 - ART. 12: WA Water
 - ART. 13: W-K Wonen - Karakteristiek
 - ART. 14: W-A1 Wonen - A1
 - ART. 15: W-A2 Wonen - A2
 - ART. 16: W-B1 Wonen - B1
 - ART. 17: W-B2 Wonen - B2
 - ART. 18: W-C1 Wonen - C1
 - ART. 19: W-C2 Wonen - C2
- VERKLARINGEN**
- bestemmingsgrens
 - ondergrond

