



GAASTERLAN - SLEAT

Bestemmingsplan Balk Welgelegen 1995

Bestemmingsplan Balk – Welgelegen 1995

Code 93-18-09 / 15-07-96

GEMEENTE GAASTERLAN–SLEAT 93–18–09 / 15–07–96
BESTEMMINGSPLAN BALK – WELGELEGEN 1995

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Het provinciaal beleid	3
2. 2. Het gemeentelijk beleid	3
3. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN	7
3. 1. Algemene uitgangspunten	7
3. 2. Uitgangspunten vanuit de huidige situatie	7
3. 3. Uitgangspunten vanuit milieu-aspecten	9
3. 4. De inrichtingsschets	11
4. PLANBESCHRIJVING	15
4. 1. Toelichting op het juridisch systeem	15
4. 2. Beschrijving in Hoofdpijnen	16
4. 3. Relatie bestemmingsplan – Bouwverordening	16
4. 4. Toelichting op de bestemmingen	16
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	20
6. INSPRAAK EN OVERLEG	21
6. 1. Inspraak	21
6. 2. Overleg	24

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Uitgangspunten beeldkwaliteit

Bijlage 3 Economische uitvoerbaarheid

Bijlage 4 Inspraakreacties en verslag Inspraakavond

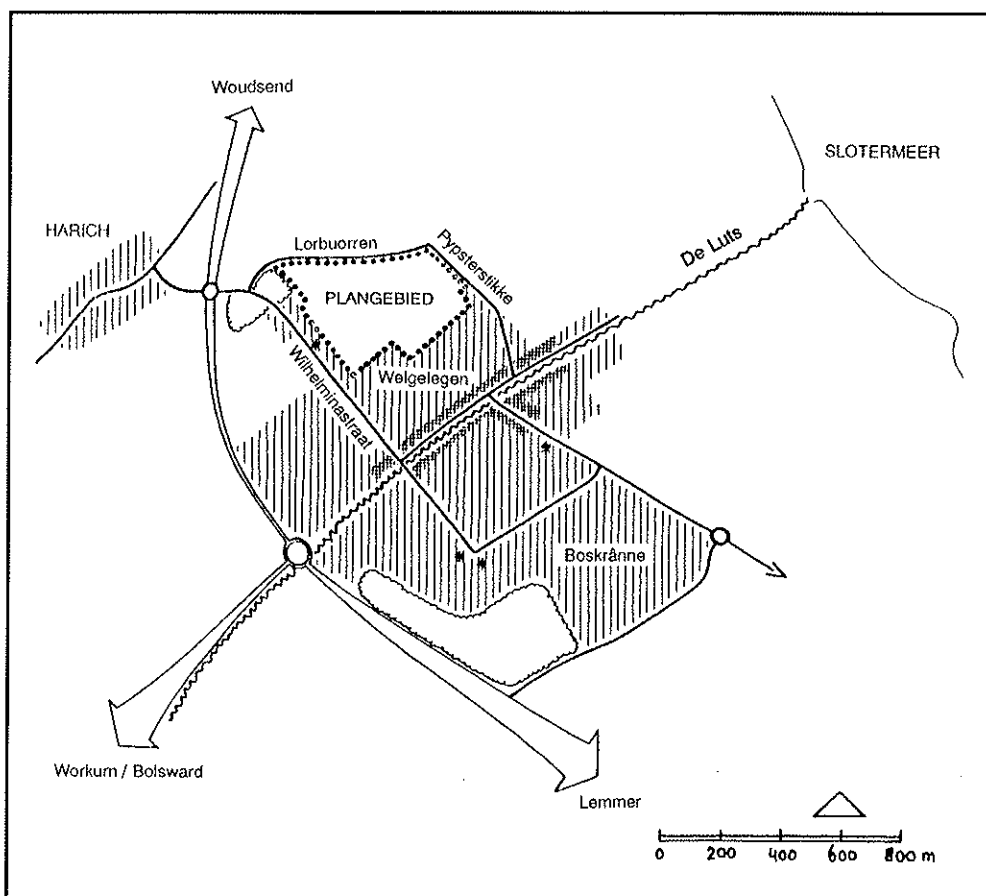
Bijlage 5 Overlegreacties

+ plankaart Ontwerpverkeveling randbebouwing

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan geeft een juridisch-planologische regeling voor de noordelijke afronding van het woongebied van Balk.

In figuur 1 is de plaats en de omvang van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: De ligging van het plangebied

Het plangebied omvat het oude agrarische buurtschap Lorbuorren en omgeving aan de noordzijde van Balk. Het is nu nog grotendeels agrarisch gebied met enkele boerderijen en enige lintbebouwing. Het gebied sluit aan op het bestaande woongebied van het plan Welgelegen.

Het plan "Welgelegen" was het grote uitbreidingsplan waarin de ontwikkeling van Balk ten noordwesten van de oude kernbebouwing eind jaren zeventig werd vastgelegd. Het plan omvatte het gehele gebied tussen de oude kern, de Wilhelminastraat, de Pypsterstikke en de Lorbuorren. Vanaf 1978 vond er bebouwing plaats; de eerste en tweede fase omvatten circa 275 woningen in een relatief vrij hoge dichtheid.

Na deze eerste aanzet van het plan Welgelegen is Balk echter in de jaren tachtig eerst verder in zuidelijke richting ontwikkeld.

Het laatste plan aan de zuidzijde, De Boskrânne, is naar verwachting binnen 1 tot 2 jaar geheel uitgegeven. Voor de toekomstige woningbouw wordt daarom wederom naar de noordzijde gekeken. Met het voorliggende plan wordt de mogelijkheid voor woningbouw geboden voor de tweede helft van de jaren negentig.

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgezet.

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader weergegeven van provincie en gemeente. Op provinciaal niveau is daarbij het Streekplan Friesland (1994) het belangrijkste document, op gemeentelijk niveau de Structuurschets Balk en het recente gemeentelijke Volkshuisvestingsplan (1995).

In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten die aan het voorliggende bestemmingsplan ten grondslag liggen, meer concreet naar voren gebracht. Hierbij speelt de inrichtingsschets voor de uitbreiding een belangrijke rol, maar ook de ontsluiting, het verkeer door de buurt, en het daaraan gekoppelde verkeerslawaaï.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een toelichting op de bestemmingen gegeven, zoals die juridisch zijn vastgelegd in de voorschriften en op de plankaart.

In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

In hoofdstuk 6 tenslotte wordt verslag gedaan van de resultaten van de Inspraak en het Overleg (ex artikel 10 Bro).

2. BELEIDSKADER

2. 1. Het provinciaal beleid

In de visie van het Streekplan Friesland behoort Balk tot de regionale centra van Friesland. Aan deze centra wordt een belangrijke taak toebedeeld, het zijn de dragers van het verzorgingsniveau voor het landelijk gebied, een tussenschakel tussen stedelijk gebied en landelijke kernen. De regionale centra vervullen een belangrijke en te versterken rol in de werkgelegenheidsstructuur, in de verzorging en in het aanbod aan woonmilieu. Een verdere versterking van wonen, werken en voorzieningen is uitgangspunt.

Voor Balk is het de bedoeling dat de positieve ontwikkeling van de laatste jaren zich zal doorzetten, met een uitstraling naar de wijdere omgeving.

Balk, strategisch gelegen tussen de bossen van Gaasterland en de meren van Zuidwest-Friesland, heeft gunstige perspectieven voor versterking van de werkgelegenheid, de toeristisch-recreatieve functie en de woonfunctie. Balk kan ook aantrekkingskracht uitoefenen op woningzoekenden die niet-economisch gebonden zijn. Door deze ontwikkeling kunnen meer inwoners aan de streek gebonden worden, dan de nu (in het Streekplan) trendmatig geraamde geringe groei. Bij deze "geringe groei" werd een woningbehoefte voor de gehele gemeente geraamd op circa 300 woningen tot het jaar 2010. De stellingname van het Streekplan is dus dat er naar een bevolkingsontwikkeling gestreefd kan worden, die uitgaat boven deze trendmatige groei. Daarbij speelt Balk een belangrijke rol. Een vertaling van deze verwachting geeft de provincie in het tweejaarlijks te actualiseren "Woningbouwprogramma", opgenomen in de provinciale Handleiding Gemeentelijke Plannen (1995). Voor Gaasterlân-Sleat wordt als inzet voor het overleg een verwachtingscijfer genoemd van 570 woningen (Periode 1993-2010), althans bij het streven naar behoud van het groeiaandeel binnen de regio.

In zijn ruimtelijke ontwikkeling zal Balk rekening moeten houden met, maar ook in kunnen spelen op, de gewenste versterking van de ecologische hoofdstructuur. De relatie bos en meer kan worden versterkt. Een beperkte toename van de (recreatieve) woonmogelijkheden tussen Balk en het Sloterveer wordt aanvaardbaar geacht.

2. 2. Het gemeentelijk beleid

Structuurschets Balk / Volkshuisvestingsplan 1995

De gemeentelijke ontwikkelingsvisie voor Balk is recent (1995) vastgelegd in de Structuurschets Balk.

Aansluitend op het provinciale beleid ten aanzien van regionale centra, is ook het gemeentelijk beleid gericht op het behoud en de versterking van de positie van Balk als streekcentrum. Als hoofdplaats van de gemeente heeft Balk in de afgelopen tien jaar een relatief forse toename van de woningvoorraad gekend. Gelet op wat er in Balk aan woningen gebouwd is, valt de toename van het inwonertal wat tegen.

Oorzaak hiervan is de sterke teruggang van de gemiddelde woningbezetting. In 1985 lag deze nog op 2,9 en in 1995 is deze gedaald tot de lage waarde van 2,2 (ter vergelijking; voor de hele gemeente ligt de gemiddelde woningbezetting momenteel op 2,5).

Jaar	Balk		Gaasterlân-Sleat	
	inwoners	woningen	inwoners	woningen
1985	3104	1070	9067	3205
1990	3166	1286	9229	3563
1995	3279	1494	9533	3891

Bron: Gemeente

Het beleid van de gemeente met betrekking tot het wonen, is recentelijk uitgesproken in het in oktober 1995 door de raad vastgestelde Volkshuisvestingsplan (1995). Dit plan moet gezien worden in samenhang met het Regionale Volkshuisvestingsplan voor Zuidwest-Friesland en het specifiek voor de gemeente gehouden "Woningmarktonderzoek gemeente Gaasterlân-Sleat" (1994). Zoals uit onderzoek is gebleken, neemt Gaasterlân-Sleat in de regio een trekkerspositie in. In het Regionaal Volkshuisvestingsplan is deze rol verder uitgewerkt.

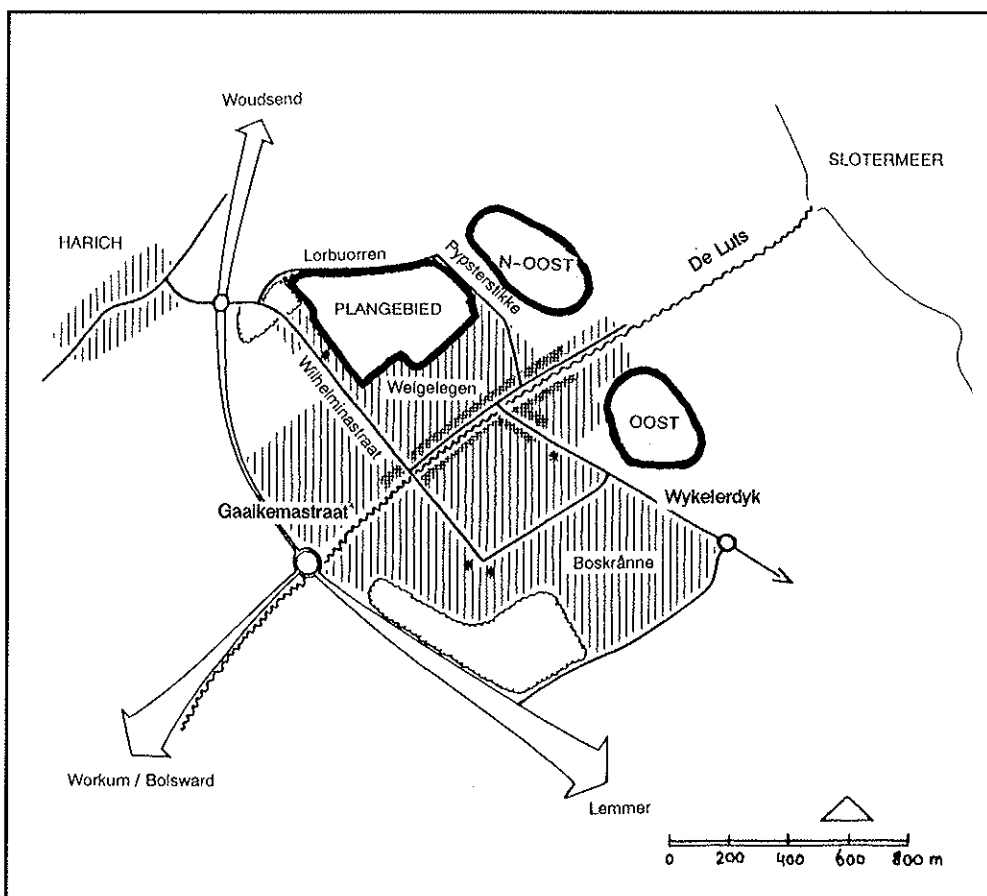
Voor de gemeente als geheel en zeker voor Balk, is deze rol vertaald in een versterking van de marktpositie. Een toename van de woningproductie voor de komende jaren is het uitgangspunt, enerzijds voor het eigen bevolkingspotentieel, anderzijds voor een marktpotentieel van buiten af. De woningproductie voor de jaren 1995-2005 wordt gesteld op ± 750 voor de gemeente, met een jaargemiddelde van ongeveer 75 woningen. Gestreefd wordt naar een concentratie in de grotere kernen Balk, Bakhuizen, Oudemirdum en Sloten, waarbij vooral de hoofdkern Balk een aanzienlijk deel (circa 45 tot 50%) dient te krijgen.

Voor Balk is het uitgangspunt circa 190 woningen voor 1995-2000, afgezien van woningen voor ouderen. Dit komt neer op een woningproductie rond de 35-40 woningen per jaar. Ook na 2000 wordt er naar gestreefd globaal deze lijn door te trekken, echter onder voorbehoud van een noodzakelijke evaluatie rond de eeuwwisseling.

De gesubsidieerde nieuwbouw als toevoeging aan de voorraad in Balk zal beperkt zijn, maar niettemin worden er nog enkele mogelijkheden aanwezig geacht.

Het bestemmingsplan Boskrânne IV, thans de laatste bouwmogelijkheid (circa 60 woningen), is stedenbouwkundig opgezet voor vrijwel uitsluitend de vrije sector en biedt voor de sociale sector geen mogelijkheden. Het plan Welgelegen, opgestart in de jaren zeventig en tachtig, heeft meer sociale woningbouw en is door zijn planopzet beter geschikt om hierop een nieuwe verkaveling aan te laten sluiten met daarin ook de mogelijkheid voor gesubsidieerde woningbouw.

Ruimte voor de toekomstige woningbouw wordt, aldus de Structuurschets Balk, in de nabije toekomst allereerst gevonden in de uitbreiding van het plan Welgelegen in noordelijke richting. Voor de verdere toekomst wordt de oost- en noordoostzijde van Balk als uitbreidingsrichting aangegeven. Een sterk accent zal gelegd worden op ouderenhuisvesting in Balk. Voorkeur is er voor een appartementen-locatie direct bij het centrumgebied (bijvoorbeeld plan "Hoekstee"). Tevens zijn er plannen bij Talma Hiem voor 100 extra woningen in de beschutte sfeer.



Figuur 2: Structuurschets Balk / oktober 1993

Verkeer

De toekomstige verkeersstructuur in en rond Balk is aangegeven in de Structuurschets Balk en uitgewerkt in een verkeerscirculatieplan (zie ook bijlage 2). Met betrekking tot het verkeer hebben zich de afgelopen jaren in en rond Balk een aantal belangrijke ontwikkelingen voorgedaan. De Wilhelminastraat en de Wykelderdyk zijn de belangrijkste in- en uitvalswegen van Balk geworden. Het is de bedoeling dat de route Gaaikemastraat-Julianastraat niet meer als externe ontsluitingsweg wordt gebruikt. Deze functie wordt voor het hele zuidelijke en oostelijke gebied van Balk te zijner tijd overgenomen door de "zuidelijke randweg".

De toekomstige verkeerscirculatie van het noordelijk deel van Balk (een noordelijke rondweg) hangt af van de ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse.

Met alleen de Wilhelminastraat als in- en uitvalsweg aan de noord- en westzijde van het dorp is de situatie verre van optimaal, het verkeer zal zijn weg zoeken dóór woongebieden. Een korte termijn-oplossing is om de Lorbuorren en ook de Pypsterstikke een functie en vorm te geven van in- en uitvalsweg. Hierdoor zal het in- en uitgaande verkeer van het ten noordwesten van De Luts gelegen gedeelte van Balk voor een groot deel buiten de woongebieden van Balk om afgewikkeld kunnen worden.

3. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN

3. 1. Algemene uitgangspunten vanuit de Structuurschets Balk

Zowel vanuit het gemeentelijk beleid, zoals aangegeven in de Structuurschets Balk en het Volkshuisvestingsplan (1995), als vanuit de bestaande situatie van het plangebied, komen een aantal uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plangebied naar voren.

Vanuit de Structuurschets Balk gelden de volgende uitgangspunten.

- De uitbreiding van Balk voor de komende jaren zal aan de noord- en noordwestzijde van Welgelegen plaatsvinden.
- Bij de opzet van de verdere nieuwbouw geldt als uitgangspunt dat er ruimte dient te zijn voor een gevarieerd woonmilieu, zowel van vrijstaande als geschakelde woningen, duurdere en goedkopere woningen. De mogelijkheid van (een vorm) van sociale woningbouw dient aanwezig te zijn. Met een specifieke vorm van huisvesting voor ouderen behoeft in het plangebied geen rekening gehouden te worden.
- Binnen het kader van het Volkshuisvestingsplan (1995) voorziet het voorliggende plangebied in het op korte termijn bouwrijpmaken voor circa 90 woningen voor een behoefte voor de eerstkomende jaren.

3. 2. Uitgangspunten vanuit de huidige situatie

De huidige situatie van het plangebied, anno 1994, is weergegeven in bijgaande figuur 3.

Vanuit de huidige situatie komen een aantal randvoorwaarden voort, die mede bepalend zijn voor de ontwikkeling.

Landschap

Landschappelijk ligt het plangebied op een markerende overgang.

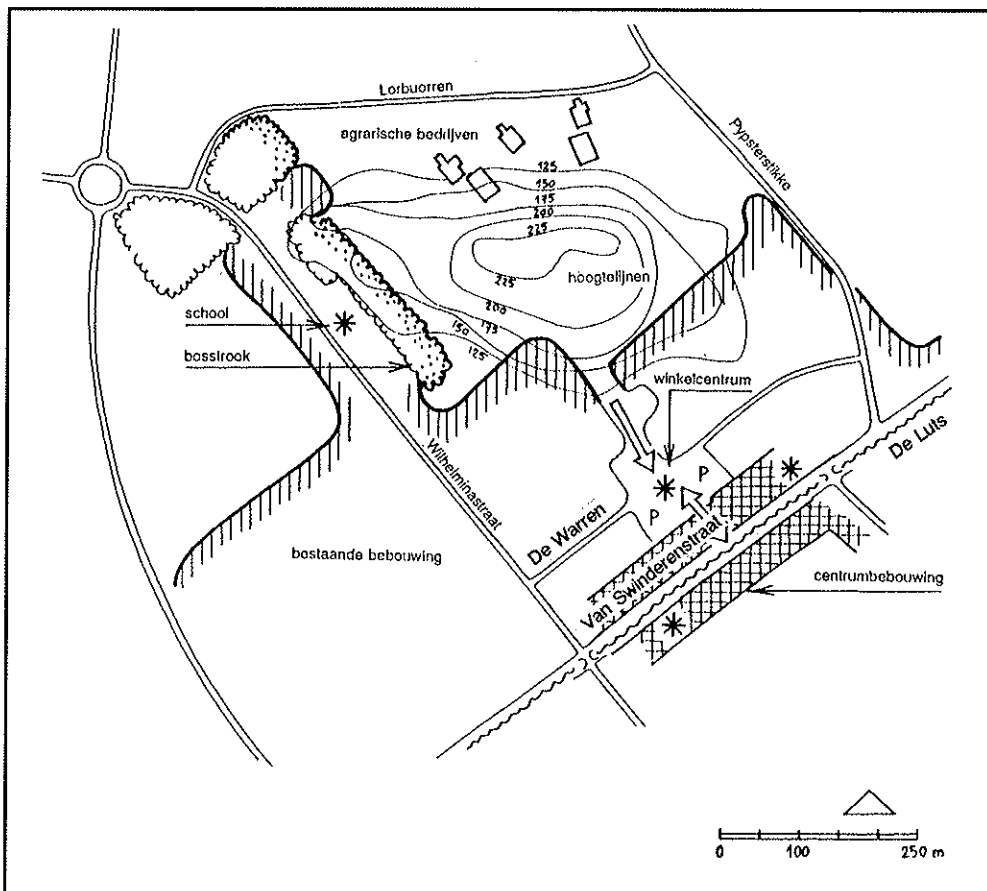
Balk ligt op een grens van twee gebieden, ten oosten en noorden van het dorp is een laag en open weidegebied.

Ter plaatse van Balk gaat dit over in de aangrenzende hogere gronden van het besloten, meer bosrijke gebied van Gaasterland, dat zich ten zuiden en westen van Balk voortzet.

De oude buurtschap Lorbuorren ligt op het overgangsgebied naar de hogere gronden. In het plangebied is de overgang met de aanwezigheid van enige glooiing zichtbaar.

- Gelet op de landschappelijk waardevolle overgangssituatie die door de Lorbuorren gemarkeerd wordt, is het uitgangspunt bij verdere ontwikkeling van Welgelegen dat dit kenmerk zichtbaar dient te blijven in een blijvende open ruimte langs de Lorbuorren.

- Voorts dient de kwaliteit van het landschap bij de nieuwbouw benut te worden. De structuur van de nieuwe bebouwing dient duidelijk de afronding van het dorpsgebied weer te geven, zonder dat er sprake is van een abrupte grens tussen bebouwd gebied en landelijk gebied.



Figuur 3: De huidige situatie van het gebied

Bebossing

Aan de noordwestzijde, ter plaatse van de kruising van de Wilhelminastraat en de Lorbuorren bevindt zich ter weerszijden van de Wilhelminastraat een ruilverkavelingsbosje. Parallel aan de Wilhelminastraat is van particuliere zijde een bosstrook aangeplant (productiebos).

- De ruilverkavelingsbebossing, ooit bedoeld als versterking van de geslotenheid van het landschap rond Balk, dient behouden te blijven. Uitgangspunt daarnaast is een verdere versterking van het boomrijke karakter van Balk ten behoeve van het woonmilieu.

Boerderijen

In het plangebied bevinden zich aan de noordzijde een drietal boerderijen. Drie hiervan zijn van het kop-romp type, waarvan één met onderkelderde voorhuis.

Het zijn karakteristieke panden die deel uitmaken van het oude buurtschap Lorbuorren. De middelste van de drie boerderijen heeft inmiddels geen agrarische functie meer en wordt nu gebruikt als woonboerderij. Met de uitbreiding van Balk in noordelijke richting zijn dit de laatste cultuur-historische herinneringen.

- Behoud van deze karakteristieke panden in een open groene ruimte, is uitgangspunt voor het plan.

Welgelegen

Aan de zuidzijde van het gebied bevindt zich de bestaande woonwijk Welgelegen. Welgelegen omvat zo'n 300 woningen uit de bouwperiode van eind jaren zeventig en begin jaren tachtig.

De eerste fase (1978) van het plan werd in de zuidwesthoek gerealiseerd. Het accent lag op geschakelde eengezinswoningen in de sociale sector (178 woningen). Een tweede, meer oostelijke fase, werd al snel daarna gestart (1979). Hier werd een honderdtal woningen gerealiseerd, deels vrijstaand, maar voor een groot deel twee-onder-één-kap.

De huidige en enige ontsluiting van het bestaande woongebied van Welgelegen, wordt gevormd door de ontsluitingsweg De Warren, welke aan de westzijde aansluit op de Wilhelminastraat en aan de oostzijde op de Meerweg/Pypsterstikke. De Warren is tevens de (achter)ontsluiting ten behoeve van parkeren en leveranciers voor het centrumgebied aan de Van Swinderenstraat. Voor langzaam verkeer is er, centraal gelegen, een verbinding vanuit Welgelegen met het centrumgebied (zie figuur 3). Voor de verdere uitbreiding van Welgelegen gelden de volgende uitgangspunten.

- ▶ De ruimtelijke structuur van het gebied dient aan te sluiten op de aan de zuidzijde grenzende bestaande delen van het plan Welgelegen.
- ▶ Een zo groot mogelijke verkeersveiligheid van de huidige en nieuwe bewoners is uitgangspunt. Voor het langzame verkeer dienen de relaties met voorzieningen, met name scholen en winkels, goed en veilig te zijn. Ook een verdere belasting van de bestaande woongebieden van het plan Welgelegen, waar De Warren als hoofdontsluiting geldt, dient voorkomen te worden. Derhalve zal de nieuwbouwwijk een eigen ontsluiting op zowel de Pypsterstikke als de Wilhelminastraat dienen te krijgen. Voor langzaam verkeersverbindingen ligt dit anders. Hierbij dienen twee korte routes mogelijk te zijn, één in westelijke richting naar de sportvoorzieningen en bedrijven en één naar het centrum en de ten zuiden van De Luts gelegen basisscholen.

3. 3. Uitgangspunten vanuit milieu-aspecten

Agrarische bedrijvigheid

In het plangebied bevinden zich, gelet op de milieuvergunningen, nog twee agrarische bedrijven.

Bij één van de bedrijven zijn momenteel de activiteiten sterk ingekrompen. Het is echter de vraag of de panden op termijn hun bedrijfsfunctie zullen kunnen houden. Immers, een deel van de agrarisch gronden (de huiskavel), zal in beslag genomen worden door woningbouw. Door de nabijheid van woningen zal ook het voeren van een intensieve tak niet mogelijk zijn.

- Voor de twee bestaande agrarische bedrijven wordt uitgegaan van grondgebonden agrarische bedrijvigheid, volgens de geldende milieuvergunning. Uit milieuhygiënisch oogpunt dient een hinderzone van verplicht 50, maar bij voorkeur 100 meter rond de bedrijven in acht genomen te worden. In het plan wordt, mede uit landschappelijke belangen, uitgegaan van een 100 meter-zone rond de bedrijven.

Geluidhinder van het wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen in en om het plangebied van rechtswege een zone, waarbinnen een onderzoek naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer moet worden gedaan.

Vanaf 01-03-1993 is een wetswijziging van de Wet geluidhinder van kracht, waarbij het criterium voor de zone/zoneplicht is gekoppeld aan een door de gemeenteraad vast te stellen geluidniveaukaart voor een gehele kern of een samenhangend deel van de kern. De geluidniveaukaart is gebaseerd op de gewenste verkeerscirculatie. De wegen waarvan uit deze vastgestelde kaart blijkt dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt, hebben geen zone meer. Bovendien geldt geen zone voor wegen die gelegen zijn binnen een woonerf of een als "30 km-zone" ingericht gebied.

In verband hiermee is een onderzoek uitgevoerd op basis van de verwachte verkeersintensiteiten op de straten in en langs het nieuwe woongebied. De resultaten van dit onderzoek zijn te vinden in bijlage 1 bij deze toelichting.

- Uitgangspunt is dat in het plan langs de betreffende nieuwe wegen geen bouwmogelijkheden worden geboden die beperkingen ten gevolge van de geluidhinder ondervinden.

Bodemaspecten

Het gebied, dat in het plan voor woningbouw bestemd wordt, is voor zover bekend uitsluitend als cultuurgrond in gebruik geweest. Naar verwachting zal er geen sprake zijn van een te saneren bodemverontreiniging.

Bij realisering van de bouwlocatie zal, conform de verplichting in het kader van de Woningwet, een bodemonderzoek verricht worden.

Het plangebied behoort niet tot een Milieubeschermingsgebied (zoals vastgesteld in de Provinciale Milieuverordening van maart 1995).

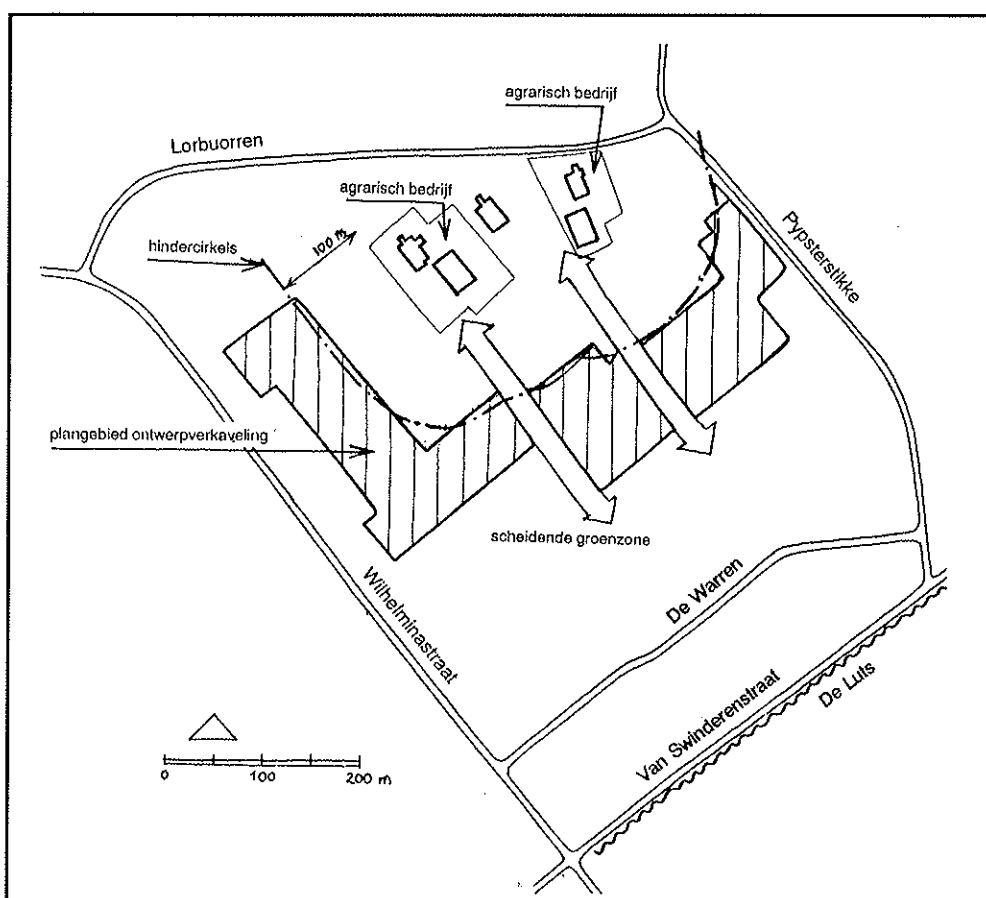
In het provinciale Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden 1993 is het gebied aangemerkt als een bodembeschermingsgebied. Het gaat hier om abiotische waarden in het grootschalig reliëf van Gaasterland.

De heuvels van Gaasterland zijn de enige niet begraven stuwwallen in Friesland, die vermoedelijk gemodelleerd zijn door een ijsbedekking.

De reliëfvormen worden alleen bedreigd bij zeer omvangrijke fysische ingrepen. Als instrument dient hier het bestemmingsplan ingezet te worden (zie ook paragraaf 3.2 onder "Landschap" ¹⁾).

3. 4. De inrichtingsschets

Wanneer op de bovenstaande kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten wordt gelet, kan een ruimtelijke opzet van het plan gemaakt worden, zoals is weergegeven op bijvoegde kaart van de inrichtingsschets. De schets gaat uit van een hinderzone van 100 meter tot de agrarische bedrijven (zie figuur 4). De inrichtingsschets vormt de basis voor de verdere bestemmingen.



Figuur 4: Uitgangspunten voor mogelijke fasering

Daarbij dient wel gesteld te worden dat de hoofdlijnen van groen en openbare ruimte vastliggen, maar dat binnen de verkeveling verschuivingen mogelijk zijn naar meer geschakelde bouw afhankelijk van de geldende marktvraag.

1) "Hoedzjen en noedzjen fan de Fryske Grûn" – Intentieprogramma bodembeschermingsgebieden Friesland, vastgesteld door Provinciale Staten van Friesland op 15 december 1993.

Uitgangspunten

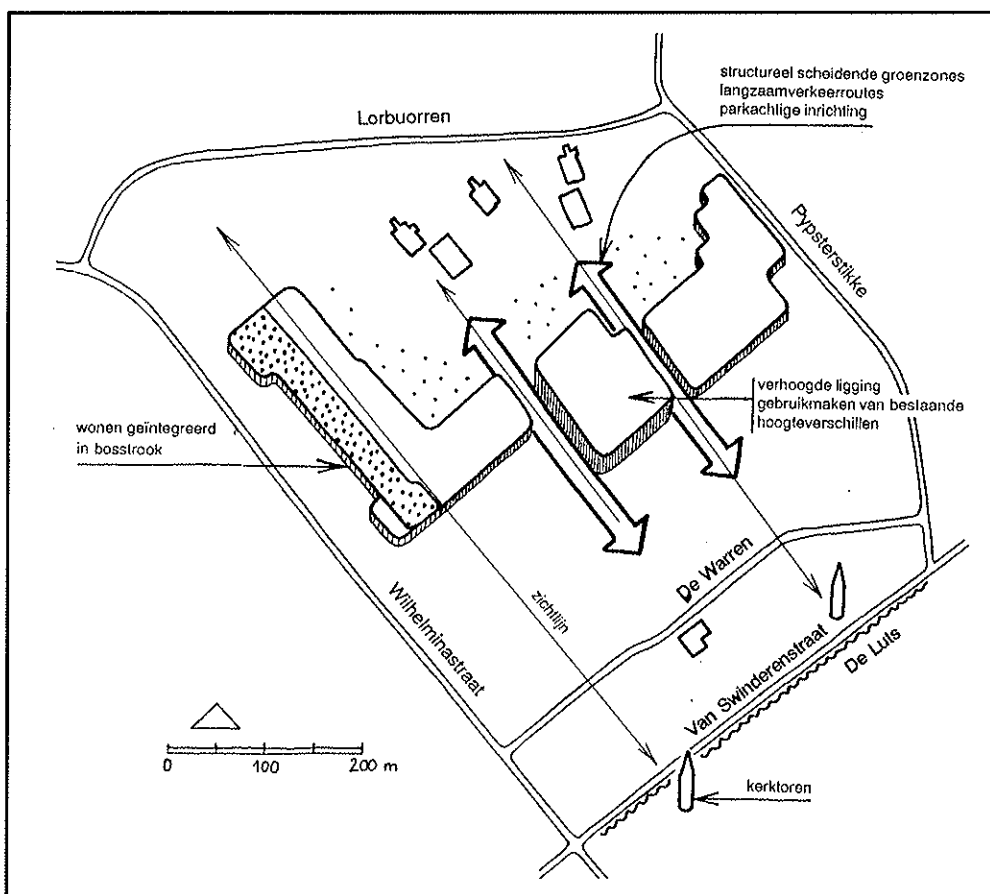
De inrichtingsschets biedt ruimte aan 76 kavels, waarop circa 90 woningen gerealiseerd kunnen worden. Bij meer half-vrijstaande bouw kan dit aantal nog opgevoerd worden. Er wordt aangesloten op de bestaande structuur van Welgelegen, waardoor een strakke en herkenbare opzet is verkregen.

De basis voor de inrichtingsschets wordt gevormd door het aangrenzend landschap in de wijk te brengen. Op twee plaatsen zijn hiertoe groene zones aangegeven. Deze hebben als functie de visuele relatie vanuit Welgelegen naar het open gebied en de boerderijen in stand te houden en anderzijds om van buiten af een zichtrelatie met de oude kern van Balk te handhaven. De groene zones versterken ook de opzet van "landelijk" wonen.

De zones hebben daarnaast een functie voor langzaam verkeer.

Er ontstaat een korte route van en naar het centrumgebied en de scholen.

De groene zones hebben een breedte van 20-25 meter.



Figuur 5: De ruimtelijke hoofdstructuur van de nieuwbouw

Voorwaarde is dat ze open blijven en niet met opgaande bomen en struiken beplant worden.

Afgezien van hun functie als "zichtruimte", is bij deze voorwaarde ook de sociale veiligheid in het geding.

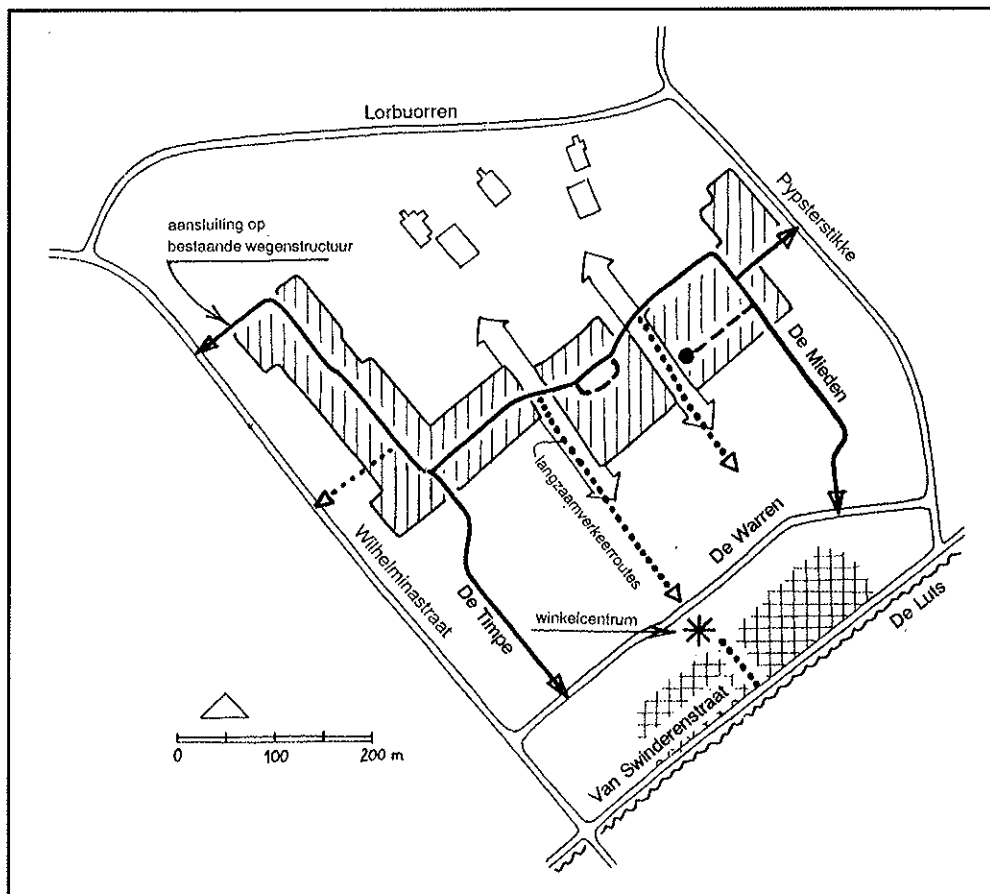
Hierbij is ook van belang dat de aangrenzende woningen op de groene zone georiënteerd zijn; achterkantsituatie zullen hier onveiligheid in de hand werken. Het meest oostelijk deel wordt door de strakke opzet en de aansluiting op de structuur van het bestaande woongebied het meest geschikt geacht voor meer geschakelde woningbouw.

De twee groen-elementen delen het nieuwbouwgebied in drie plandelen.

Het centrale deel heeft een eigen karakter doordat hier een pleinvormige ruimte is aangegeven, met als accent een centrale verhoging. Hierbij wordt ingespeeld op het aanwezige reliëf in het gebied. Door de groene zones iets verdiept aan te leggen kan dit reliëf er meer uitspringen.

Aan de westzijde is een kwaliteitslocatie gepland. Het gaat hier om "wonen in het bos", met grote kavels voor vrijstaande woningen, waarbij behoud en/of herstel van het bos, uitgaande van een redelijke lichttoetreding in de huizen, uitgangspunt is.

De ontsluiting van de nieuwbouw (zie figuur 6) is gepland via één aaneengesloten lijn. Intern takt deze ontsluiting aan op de bestaande woonstraten De Timpe en De Mieden.



Figuur 6: De ontsluiting

Door verkeersremmende maatregelen dient voorkomen te worden dat er door de nieuwbouw meer verkeer door deze bestaande straten zal gaan. De externe ontsluiting van de nieuwe wijk sluit aan de westzijde aan op de Wilhelminastraat, aan de oostzijde op de Pypsterstikke.

Beeldkwaliteit

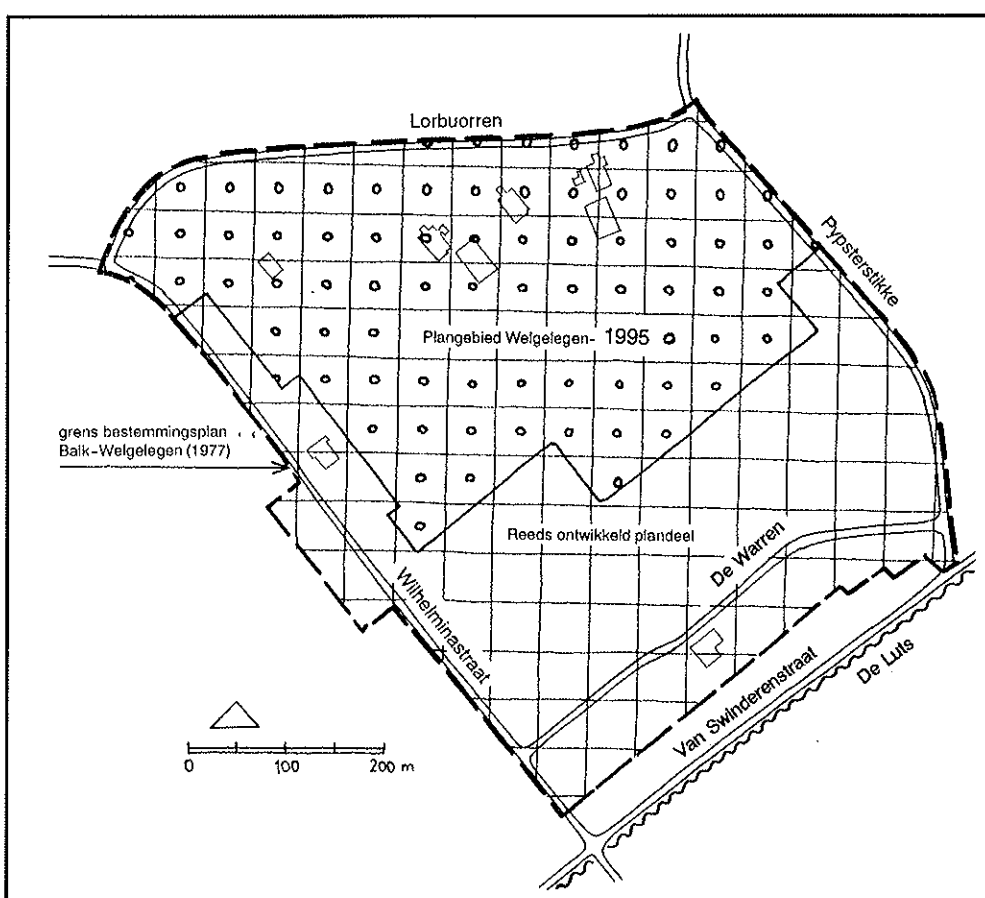
De beeldkwaliteit van de nieuwbouw wordt gevormd door het bebouwingsbeeld en de visuele kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte en de voortuinen. Gezien de zichtbaarheid vanaf de Lorbuorren zijn de privézijden (inclusief de achtertuinen) in belangrijke mate mede bepalend voor het beeld. Er dient een aantal globale regie-aanwijzingen te worden gegeven voor het situeren en vormgeven van de te realiseren woonbebouwing. Hierbij gaat het om zaken als nokrichting, situeren van bijgebouwen, kleurstelling, erfscheiding, en inrichting van openbare ruimte. Doel van dit alles is om tot een zekere mate van eenheid en samenhang te komen, waardoor het uiteindelijk resultaat van de woonbuurt als positief zal worden ervaren. Het geheel van de beeldregie-aanwijzingen vormt het kader aan de hand waarvan de Welstandscommissie de verschillende bouwaanvragen zal toetsen en beoordelen. De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit zijn opgenomen in bijlage 2 van deze plantoelichting.

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Bestaande juridisch-planologische regeling(en)

Het gebied is onderdeel van het bestemmingsplan Balk-Welgelegen, dat op 25 januari 1977 door de gemeenteraad is vastgesteld en gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 februari 1978 (zie figuur 7). De bestemming "Agrarisch gebied" van dit plan krijgt in het voorliggende plan een geheel nieuwe invulling.



Figuur 7: Bestaande juridisch-planologische regelingen

Aan de zuid- en westzijde grenst het plangebied aan delen van het oorspronkelijke moederplan "Welgelegen" (1977) en aan het Uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO van dit plan (1979).

Aan de noord- en oostzijde grenst het plan aan het bestemmingsplan Gaasterland-Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 6 december 1983 en grotendeels goedgekeurd bij Kroonbesluit van 26 juli 1990.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied.

De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet op de Ruimtelijke Ordening, alsmede door het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening.

4. 2. Beschrijving in Hoofdpijnen

Naast de bestemmingen op de plankaart en de daarbij behorende voorschriften, is in dit plan ook een Beschrijving in Hoofdpijnen opgenomen (artikel 3), volgens de mogelijkheden die artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening biedt. Een Beschrijving in Hoofdpijnen bevat kwalitatieve beleidsdoelstellingen die de kwantitatieve (maar thans meer globale) bepalingen ondersteunen. Dat komt met name tot uiting in tamelijk ruime marges bij recht en in een aantal vrijstellingsmogelijkheden.

In het plan gaat het om een algemene Beschrijving in Hoofdpijnen met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van de aanleg van het woongebied. De planuitgangspunten, zoals in hoofdstuk 3 van de plantoelichting opgenomen, krijgen daarmee een juridische basis.

Met het opnemen van een Beschrijving in Hoofdpijnen wordt de wens geuit om sturend op te treden ten aanzien van de inrichting van het plangebied. Deze sturing werkt verschillend uit al naar gelang het instructienormen dan wel toetsingscriteria betreft.

De eerste beogen met name inzicht te bieden in het beleid van de gemeente ten aanzien van de realisering van het plan, hebben vooral de betekenis van een inspanningsverplichting, en kunnen niet rechtstreeks worden afgedwongen. Wel kan de burger de gemeente hierop aanspreken.

De toetsingscriteria vormen naast de "traditionele" voorschriften een toetsingsgrond voor bouw- en aanlegvergunningen, en werken zo ook door naar de burger. Om te voorkomen dat door allerlei activiteiten de uitvoering van de instructies onmogelijk wordt gemaakt, is wel als algemeen toetsingscriterium opgenomen dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de instructies (en nadere doeleinden).

4. 3. Relatie bestemmingsplan – Bouwverordening

In verband met de nieuwe Woningwet is in de voorschriften gezorgd voor een andere relatie met de Bouwverordening dan voorheen.

De regeling van een aantal meer specifieke zaken zoals de regeling voor erfafscheidingen, worden thans aan de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening overgelaten. De voorschriften bij het bestemmingsplan geven in een algemene bepaling aan welke gevallen het betreft.

4. 4. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen.

Woondoeleinden

De nieuw te bouwen woningen zijn onder deze bestemming gebracht. Om aan de uitgangspunten te kunnen voldoen en op de gewenste mogelijkheden in te kunnen spelen, is de bestemming ruim van opzet gehouden. De wijze waarop deze bestemming zal worden gerealiseerd, is opgenomen in de Beschrijving in Hoofdlijnen en in het vorige hoofdstuk toegelicht.

De bebouwingsbepalingen zijn afgestemd op woningen in één bouwlaag met kap, vrijstaand of half-vrijstaand.

De plaats van de woningen wordt aangegeven middels een bouwstrook.

Tevens zijn gevelbouwgrenzen aangegeven. Hiermee wordt de oriëntatie van de woningen gestuurd, wat met name van belang is voor een sociaal veilige inrichting van de buurt. Het wonen kan eventueel gecombineerd worden met een aan-huis-verbonden beroep, zoals dat van een arts.

Om sturend te kunnen optreden ten behoeve van het realiseren van een harmonieus straat- en bebouwingsbeeld en een goede woonsituatie, zijn aan het plan nadere eisen ten aanzien van deze aspecten toegevoegd. De uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit geven richting aan de situering en architectuur van de woningen en inrichting van de omgeving.

Bij vrijstelling mag de oppervlakte aan bijgebouwen ten opzichte van de basisregeling (60 m²) worden vergroot tot ten hoogste 100 m². Dit om in te kunnen spelen op situaties waarbij er sprake is van een sterke behoefte aan bijgebouwen, bijvoorbeeld ten behoeve van de huisvesting van gehandicapten of ten behoeve van een kantoor- of praktijkruimte voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep.

Voor het bosgebied waarin de bestemming "Woondoeleinden" mogelijk is, is een aparte aanduiding "wonen in het bos" binnen de bestemming opgenomen. In de Beschrijving in Hoofdlijnen zijn nadere instructies opgenomen voor de inrichting van de erven van deze woningen.

Woonhuizen

Deze bestemming heeft betrekking op de bestaande woonpanden.

Twee woonboerderijen aan de Lorbuorren en twee woningen aan de Wilhelminastraat zijn onder deze bestemming gebracht. De bebouwingsbepalingen zijn vrijwel eender aan de bepalingen van de bestemming "Woondoeleinden". Het bouwvlak is bij de twee boerderijtypen vrij strak om het hoofdgebouw gelegd in verband met de karakteristieke vorm van de panden. Echter slechts één van de vier woonpanden heeft de aanduiding "karakteristiek". Dit betreft een kop-romp boerderij aan de Lorbuorren, met een onderkelderd voorhuis. De agrarische bedrijven in een "karakteristieke" boerderij vallen onder een eigen bestemming. Via deze aanduiding wordt gestimuleerd dat de karakteristieke hoofdvorm behouden blijft. Planologisch wordt de aanduiding verstaald, door in geval van een sloopaanvraag, hiervoor tevens een aanlegvergunning te eisen. Bij vrijstelling is het mogelijk het hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak te bouwen.

De bijgebouwenregeling is gelijk aan die van "Woondoeleinden". Een aan huis-verbonden-beroep is binnen de bestemming mogelijk. Via vrijstelling op het gebruik is een agrarisch neven-bedrijf mogelijk. Wanneer de gebruikers van het pand een andere vorm van bedrijvigheid in de panden willen vestigen, dient een wijzigingsbevoegdheid toegepast te worden. Het gaat dan om bedrijven in de lichte milieucategorieën 1 en 2. De bedrijvenlijst (bijlage 1 bij de voorschriften) geeft hier richting aan.

Agrarische bedrijven en cultuurgrond

De twee agrarische bedrijven hebben een eigen bestemming voor de bedrijfsgebouwen en het aangrenzend bouwperceel. De regeling is gericht op grondgebonden agrarische bedrijvigheid, conform de geldende milieuvergunning. Beide oude hoofdgebouwen hebben een aanduiding "karakteristiek". Behoud van de karakteristieke hoofdvorm is uitgangspunt. Daarmee dient rekening gehouden te worden met verbouwingen en bouw van bijgebouwen. Mocht de agrarische functie van de gebouwen komen te vervallen, dan voorziet het bestemmingsplan via een wijzigingsbevoegdheid in een andere functie. Er kan dan uitsluitend een woonhuis(bestemming) van gemaakt worden, waarbij een combinatie met een lichte vorm van bedrijvigheid mogelijk is (bedrijven van de categorieën 1 en 2). De opgenomen Bedrijvenlijst geeft aan welke bedrijvigheid dan mogelijk is.

De aangrenzende agrarische gebieden zijn bestemd als "Cultuurgrond". Ter bescherming van de landschappelijke en geomorfologische waarden is een beperkt stelsel van aanlegvergunningen opgenomen.

Kleine kampeervormen

Het vestigen van kleinschalige kampeervormen, zoals aangegeven in de gewijzigde Wet op de Openluchtcreatie, is in het plan uitgesloten.

Al bij de boerderijpanden aan de Lorbuurren is het via een vrijstelling mogelijk om een beperkte kampeerfunctie te beginnen. Bij het al dan niet verlenen van de vrijstelling dient dan vanzelfsprekend ook de nabijheid van de nieuwbouw in ogenschouw genomen te worden.

Groenvoorzieningen, Bebossing en Doeleinden van verkeer en verblijf

De openbare ruimte binnen het nieuwbouwgebied is onderverdeeld in een drietal bestemmingen.

Het betreft hoofdfuncties die op basis van de stedenbouwkundige visie voor het gebied uitdrukkelijk aan de delen van de openbare ruimte zijn toegekend, wat echter niet wil zeggen dat de ene bestemming de andere geheel uitsluit. Binnen de bestemmingen is in beperkte mate onderlinge uitwisselbaarheid mogelijk.

Zo is het in de bestemming "Groenvoorzieningen" mogelijk een langzaam verkeersfunctie op te nemen en kan binnen de bestemming "Verkeer en verblijf" ook openbaar groen gerealiseerd worden.

De bestemming "Groenvoorzieningen" is gelegd op een tweetal te realiseren groene zones, teneinde een goede landschappelijke inpassing van het woongebied te realiseren. De bestemming maakt zowel de realisering van open terreinen, als van beplanting mogelijk. Aanleg van een fiets- en/of voetpad door de zone is mogelijk. In de Beschrijving in Hoofdpijnen zijn instructies opgenomen voor de groenzones in verband met de sociale veiligheid (o.a. lage beplanting).

Daarnaast kunnen ten behoeve van het recreatief medegebruik (met name wandelen), bouwwerken worden opgericht, zoals zitbanken en dergelijke.

De bestemming "Bebossing" is gelegd op die delen van de bestaand bebossing en beplantingselementen, die uitdrukkelijk gehandhaafd en hersteld dienen te blijven of te worden. Voor verder behoud van het aanwezige bos is een instructiekaartje opgenomen in de Beschrijving in Hoofdpijnen. Het gaat hier om de inrichting van de locatie "wonen in het bos".

De bestemming "Doeleinden van verkeer en verblijf" heeft betrekking op de openbare ontsluitingsruimte binnen de woonomgeving, inclusief de aanvullende functies als parkeer-, speel- en groenvoorziening. Ook de Lorbuorren en Pypsterstikke hebben deze bestemming. Met het realiseren van meer nieuwbouw aan de noordoostzijde van Balk, zal in de toekomst aan deze wegen een grotere verzamel functie worden toebedeeld (Verkeerscirculatieplan 1994). Voorlopig blijven ze echter van dien aard dat een bestemming, gericht op wegen binnen de woonomgeving, geschikt is.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In bijlage 3 bij deze toelichting is de opzet voor de economische uitvoerbaarheid met betrekking tot het plan opgenomen. Op basis van de hoeveelheid uit te geven grond en de aanleg van openbare voorzieningen en dergelijke, kan tot een voor Balk aanvaardbare vierkantemeterprijs worden gekomen. Het plan moet op de voorgestelde wijze dan ook uitvoerbaar worden geacht.

6. INSPRAAK EN OVERLEG

6. 1. Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Balk Welgelegen 1995" heeft volgens de Inspraakverordening van de gemeente Gaasterlân-Sleat met ingang van 25 augustus 1995 gedurende vier weken in het gemeentehuis te Balk ter inzage gelegen. Daarnaast is er op 12 september 1995 een informatie- en Inspraakavond gehouden.

Er zijn twee schriftelijke inspraakreacties binnengekomen. De schriftelijke Inspraakreacties en het verslag van de informatieavond zijn opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Inspraakavond

De reacties die tijdens de inspraakavond naar voren kwamen, konden mede ter plaatse beantwoord worden. Aangaande de reactie van de heer F. Woudstra, wonende Wilhelminastraat 58, werd nader onderzoek toegezegd (zie bijlage 4).

De heer Woudstra is minder gelukkig met de bebouwingsmogelijkheid die in het voorontwerp-plan direct achter zijn erfscheiding is gepland. De vraag is of een andere wijze van verkavelen hier een oplossing kan bieden.

Reactie: Inderdaad wordt op deze plek het voorstel van de verkavelingsschets minder gelukkig geacht. In eerste opzet werd, naast een aantal woningen evenwijdig aan de weg, nog gedacht aan een insteekweggetje naar achteren zodat een extra bouwmogelijkheid, achter de erfscheiding van de heer Woudstra en zijn burelen kon worden gecreëerd. De verkavelingsschets en de daarop gebaseerde plankaart zijn wat betreft dit onderdeel in het nu voorliggende plan aangepast. Het insteekweggetje en de woning tegen de erfscheiding van het perceel van de heer Woudstra zijn komen te vervallen. De nieuwbouwkavels zijn nu zodanig geprojecteerd dat de achtererven gericht zijn naar de achtererven van de bestaande woningen langs de Wilhelminastraat. Tussen de achtererven is een bebouwingsbestemming opgenomen.

Schriftelijke Inspraakreactie van de heer Swierstra te Leeuwarden namens mw. M.F.I. van Pelser Berensberg en mw. G.M.D. van Pelser Berensberg.

De rentmeester van de eigenaars van een deel van de gronden van het bestemmingsplan, dient een bezwaarschrift in tegen het plan bij de raad. Daar het nog om een Inspraakreactie gaat in het kader van het Overleg ex artikel 10, is de visie van de rentmeester aan het college van burgemeester en wethouders ter hand gesteld.

De rentmeester geeft aan bezwaren tegen het plan te hebben, omdat het bedrijf op Lorbuurren 1 het enige "normale" agrarische bedrijf is met door zijn bedrijfsgrootte in feite ook een grotere behoefte aan thuishaven dan thans aanwezig is.

Sate en landen zijn circa 50 ha, de thuiskavel ruim 6 ha. De gemeente wil van de thuiskavel ruim 1,5 ha aankopen. Bovendien wordt door de nieuwbouw de hinderwetzone met aanlegvergunningen 50 meter extra verlegd in de richting van de voormelde veehouderij-opstallen.

De rentmeester geeft eveneens aan dat de aangrenzende gronden, die werden gepacht door M. Smink, Lorbuorren 4, momenteel pachtvrij zijn.

Om toekomstige problemen te vermijden, wordt voorgesteld het bedrijf Lorbuorren 1 naar de overzijde van de weg te verplaatsen en alle gronden van het plan tot aan de Lorbuorren geen agrarische bestemming meer te geven, maar een woningbestemming.

Reactie: Met het voorontwerpplan wordt de uitdrukkelijke bedoeling van de gemeente aangegeven om op een deel van de cultuurgrond (2,2 ha) woningbouw te willen realiseren. Het spreekt voor zich dat vóór nadere uitwerking allereerst hiertoe in overleg getreden dient te worden met de eigenaressen van de gronden én met de gebruikers.

Ten aanzien van het voorstel tot bedrijfsverplaatsing van alle agrarische bedrijvigheid, kan het volgende worden opgemerkt. Zoals ook in het plan is aangegeven, is het niet de bedoeling dat de agrarische functie aan de Lorbuorren geheel verdwijnt en dat woningbouw opruikt tot aan de Lorbuorren zelf. Wel is het de bedoeling dat een goede agrarische bedrijfsvoering mogelijk blijft, binnen de regels zoals die nu door de milieuvergunningen zijn vastgelegd.

Ook spelen er nog de belangen van het agrarisch bedrijf aan de Lorbuorren 4, hoewel die door de inspreker als niet meer terzake worden afgedaan ("de gronden zijn pachtvrij"). Hoewel de bedrijfsvoering volgens de inspreker veranderd is, dient voornamelijk in het bestemmingsplan rekening gehouden te worden met nog geldende milieuvergunningen voor dit bedrijf en is hier dan ook een agrarische bestemming opgenomen.

Ten aanzien van de wijziging van de "hinderwetzone" naar 100 meter in plaats van 50 meter, kan het volgende worden opgemerkt. De milieu-richtlijn gaat uit van een gewenste afstand van 50 meter ten opzichte van gevoelige functies. Om milieuhygiënische én bedrijfsvoeringstechnische redenen is bewust een maat van 100 meter aangehouden ten behoeve van de planologische plaatsbepaling van de woningen (zie ook figuur 4 van de toelichting). Het is echter niet zo dat deze 100 meter ook juridisch hard is ten opzichte van de ontwikkelingen op het bedrijfsperceel. Een juridische hardheid wordt voor bedrijfsontwikkelingen wél vastgelegd met de voorschriften van de bestemming "Agrarisch bedrijven". Voor eventuele nieuwe bedrijfsbebouwing is de woonbebouwing op voldoende afstand gepland (circa 110 tot 120 meter) en zal dit vergunningtechnisch geen problemen opleveren.

De Inspraakreactie geeft in dit opzicht geen aanleiding om het plan te veranderen.

Schriftelijke Inspraakreactie van de heer J. de Jong te Oosthem namens de heer J. de Jong – Lorbuorren 1 te Harich.

De heer J. de Jong heeft een veehouderij-bedrijf aan de Lorbuorren 1. Een deel van de nieuwbouw is op zijn huiskavel gepland. De heer De Jong geeft aan niet bereid te zijn tot verkleining van zijn huiskavel, c.q. een deel van de pachtrechten van de huiskavel af te staan. De heer De Jong heeft bezwaar tegen onderdelen én tegen het gehele plan. In de toekomst kan de bedrijfsvoering door de nieuwbouw met diverse belemmeringen worden geconfronteerd (zie Inspraakreactie in bijlage 4).

Reactie: Wat betreft de reactie van de heer De Jong, kan aangegeven worden dat uitgangspunt voor het plan is dat een goede bedrijfsvoering mogelijk blijft, zonder dat bedrijfsverplaatsing noodzakelijk is. De voorschriften van het ontwerpplan geven mogelijkheden voor een bedrijfsvoering, vergelijkbaar met de planologische regeling die thans door de gemeente voor vergelijkbare bedrijven en cultuurgrond in het buitengebied wordt opgesteld.

Wat betreft de opmerkingen op onderdelen van het plan, kan het volgende aangegeven worden:

- de aanlegvergunningen voor de cultuurgrond betreffen ingrijpende veranderingen in het reliëf dat thans aanwezig is. Deze glooiing bij de Lorbuorren is een karakteristieke, landschappelijke overgang. In het Bodembeschermingsplan van de provincie Friesland (Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden Friesland 1993) zijn deze gronden om geomorfologische en landschappelijke waarden eveneens als speciaal te beschermen gebied aangegeven. Met de in het plan te houden eis tot een aanlegvergunning wordt hieraan gestalte gegeven. Het voorontwerp-plan dient in dit opzicht dan ook niet veranderd te worden;
- in de voorschriften, artikel 6 lid B onder 2, dient voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een maximale hoogte van 10 meter aangegeven te worden (en niet 5 meter, zoals in het voorontwerp werd aangegeven);
- ten aanzien van strijdig gebruik, opgenomen in artikel 6 lid F onder 3, blijft het standpunt dat stalling van aan het gebruik onttrokken vaar-, voer- en vliegtuigen niet mogelijk dient te zijn (bijvoorbeeld de opslag van autowrakken). Het betreft hier trouwens niet voormalige bedrijfsgebouwen, zoals de inspreker meent, maar agrarische bedrijven;

- wat betreft de milieuaspecten wordt opgemerkt dat figuur 4 op blz. 10 schetsmatig aangeeft waar de hinderzone van 100 meter ligt. Het gearceerde deel is het woongebied en niet de bebouwingsgrens. Het gaat hier om een planologisch gekozen en niet wettelijk vastgelegde hinderzone;
- ten aanzien van de verkeersintensiteit op de Lorbuorren wordt opgemerkt dat door de nieuwbouw van in totaal circa 90 woningen de intensiteit op de Lorbuorren inderdaad zal toenemen.
Echter slechts een deel van de het externe verkeer van de nieuwbouw zal via de Lorbuorren zijn weg vinden. Aangegeven is dat de toename van de verkeersintensiteit maximaal om een verdubbeling zal gaan, van 300 motorvoertuigen nu, naar 600 over tien jaar. Als gevolg van deze nieuwbouw van Welgelegen, blijft de Lorbuorren een ondergeschikte weg met een lage verkeersintensiteit, waar de bedrijfsvoering van Lorbuorren 1 niet zodanig door beperkt wordt, dat er verkeersonveilige situaties ontstaan;
- het door inspreker genoemde "bos" direct achter zijn stal is niet in de bestemmingsbepalingen opgenomen, maar is een (oude) aanduiding op de ondergrond van de kaart. De ondergrond zal worden aangepast aan de bestaande situatie.

6. 2. Overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Balk Welgelegen 1995" is in het Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse Overleginstanties in en buiten Commissieverband, te weten:

- de Commissie van Overleg en de daarin vertegenwoordigde instanties;
- de nutsbedrijven;
- het belanghebbende waterschap.

Van de verschillende instanties is in het kader van dit Overleg ex artikel 10 Bro een schriftelijke reactie ontvangen (zie bijlage 5). De Commissie en één van de nutsbedrijven (Waterleiding Friesland) hebben enige opmerkingen over het plan. De overige aangeschreven instanties geven aan geen opmerkingen over het plan te hebben.

De Commissie van Overleg

De Commissie kan instemmen met het plan, maar heeft nog enkele opmerkingen. Wat betreft het gewicht van de opmerkingen, is er één opmerking die behoort onder de "overleg- en discussiepunten" (categorie 2) en enkele opmerkingen, die behoren tot de "kwaliteitspunten" (categorie 3).

Als discussiepunt stelt de Commissie dat de inzet van 300 – 400 woningen voor de planperiode van het Streekplan (1993 – 2010) een reële inzet wordt geacht. Met de planning van de 90 woningen in Welgelegen, in aanmerking nemende dat er ook nog een capaciteit is van 65 woningen in Boskrânne IV, kan de gemeente tot 2003/2004 vooruit. Bij de vergroting van de capaciteit van het plan door de bouw van aanzienlijk meer geschakelde woningen, dient deze einddatum navenant op te schuiven. Tevens wijst de Commissie erop dat het gemeentelijke ontwerp-Volkshuisvestingsplan nog niet in het bestemmingsplan is verwerkt.

Reactie: Volgens de advisering van de provincie is door de gemeente meegewerkt aan een Regionaal Volkshuisvestingsplan Zuid-west-Friesland. In uitwerking op dit regionale plan is een gemeentelijk Volkshuisvestingsplan opgesteld, dat in oktober 1995 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Passend binnen de regionale afspraken wordt hierin een woningbouwprogramma aangegeven voor de periode 1995 – 2005 uitgaande van een versterking van de gemeente in regionaal verband, en met name een versterking van de hoofdkern Balk. Dit betekend $\pm$ 750 woningen tot 2005. Hiervan zal 45 tot 50 % van de gemeentelijk woningbouw in Balk plaats dienen te vinden. Eén en ander resulteert in een hogere productie voor Balk, uitgangspunt is thans 35 tot 40 woningen per jaar. Samen met de reservecapaciteit in het plan Boskrânne voorziet het plan Welgelegen in een bouwruimte tot rond de eeuwwisseling.

Aangaande de opmerking over de geschakelde bouw dient aangegeven te worden dat, gezien de gerichtheid van het Volkshuisvestingsplan op het marktpotentieel, in Welgelegen geen omslag zal zijn naar een aanzienlijk aandeel "geschakelde" woningbouw.

Realisering van het plan Welgelegen dient dan ook niet vastgelegd te worden aan een jaartal van 2003/2004. De planuitgangspunten ten aanzien van het aandeel van geschakelde bouw zijn in het plan in voldoende mate omschreven.

Deze opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp-plan.

Tot slot kan worden opgemerkt dat de toelichting van het voorontwerp-plan wél is aangepast aan de uitgangspunten van het in oktober 1995 door de raad vastgestelde Volkshuisvestingsplan Gaasterlân-Sleat.

Ten aanzien van de opmerkingen onder de "kwaliteitspunten" kunnen wij het volgende aangeven:

- aan de toelichting over het plan is een paragraaf over "Bodemaspecten" toegevoegd, gebaseerd op historisch onderzoek en bronnenonderzoek.

In dat kader van de verplichting van de Woningwet zal bij het bouwrijpmaken nog een nader bodemonderzoek plaats vinden;

- de zinsneden aangaande de Wet geluidhinder zijn, conform de wet, aangepast;
- ten aanzien van de opmerkingen over de "beeldkwaliteit" kan het volgende worden gesteld. De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit zijn een leidraad voor de ontwikkeling van het plan en kunnen gebruikt worden door het college van burgemeester en wethouders bij het stellen van "nadere eisen". De hardheid van de uitgangspunten is in dit geval echter niet zodanig dat zij expliciet deel moeten uitmaken van de voorschriften. In de voorschriften is onder de Beschrijving in Hoofdpijnen volstaan met een verwijzing naar de uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit, opgenomen in de toelichting;
- onder paragraaf 3.3 en 4.4 van de toelichting zijn de passages over de "twee" agrarische bedrijven nader aangevuld. Zie hiervoor ook de schriftelijke Inspraakreacties onder paragraaf 6.1).

Waterleiding Friesland

Het waterleidingbedrijf attendeert op de 50 mm PVC waterleiding, die aan de noordzijde van het plangebied, vanaf de Wilhelminastraat de achterliggende "boerderijen" aan de Lorbuorren van water voorziet. Ter plaatse van de geplande nieuwbouw wordt voor een klein gedeelte een bouwvlak over de leiding gepland. Er wordt op gewezen dat de kosten van omlegging voor de gemeente zijn.

Reactie: In het kader van de realisering van het totale uitbreidingsgebied Balk-Welgelegen, zullen de nutsvoorzieningen, waaronder ook de drinkwatervoorziening, in zijn geheel moeten worden bekeken. Omtrent het tracé van nieuwe en eventueel te verplaatsen leidingen zal, zoals gebruikelijk, nader overleg gevoerd worden met het nutsbedrijf.

===

BIJLAGE 1

Akoestisch onderzoek

HET AKOESTISCH ONDERZOEK

Het akoestisch onderzoek met betrekking tot het plan Welgelegen spitst zich in eerste instantie toe op de Lorbuorren en de Pypsterstikke.

Op basis van telgegevens die ten behoeve van het verkeerscirculatieplan Balk in 1994 zijn verzameld is bekend dat de intensiteiten op de Lorbuorren en de Pypsterstikke 300, respectievelijk 350 motorvoertuigen per etmaal be-
droegen.

Rekening houdend met een groei van 1,5% per jaar en rekening houdend met het gegeven dat een gedeelte van het verkeer uit de wijk zijn route zal kiezen via de Pypsterstikke/Lorbuorren zullen de intensiteiten in 2005 naar verwachting maximaal zijn verdubbeld. Voor de Lorbuorren betekend dit 600 motorvoertuigen en voor de Pypsterstikke 700 motorvoertuigen per etmaal. Op basis van deze intensiteiten is met gebruikmaking van de Rekenmethode I uit het Reken en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaai de 50 dB(A) voorkeursgrenswaarde-contour voor het jaar 2005 berekend (zie bijgevoegde berekeningen).

Uit de berekeningen blijkt dat de afstand van de 50 dB(A)contour tot het hart van de meest nabijgelegen rijstrook minder dan 10 meter bedraagt. Op basis van dit gegeven is de conclusie dan ook gerechtvaardigd dat deze wegen in het kader van de in voorbereiding zijnde geluidniveaukaart geen zone meer zullen hebben en dat nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Dit geldt ook voor de interne ontsluitingen van het uitbreidingsgebied. De intensiteiten op de verschillende wegen zijn ook hier zodanig laag dat voor de wegen geen zone geldt en er dus geen akoestisch nader onderzoek noodzakelijk is, één en ander vooruitlopend op de vaststelling van de geluidniveaukaart.

WEGVERKEERSLAWAAT**SRM- 1**

Plan : Balk Welgelegen
Berekening : Lorbuorren
Referentiepunt : 1
Maatgevende periode : dag
Aftrek artikel 103 Wgh : 5 dB(A)

VERKEERSGEGEVENS :

2005	Q(aant/u)	V(km/u)
Cat.1 (mr)	0.0	0
Cat.2 (lv)	34.0	50
Cat.3 (mv)	4.0	50
Cat.4 (zv)	2.0	50

Kruispuntcorrectie : Nee

GEOMETRISCHE GEGEVENS :

Hoogte wegdek : 0.0 m
Hoogte waarnemer : 4.5 m
Afstand waarnemer-rijlijn : 9.3 m
Bodemdempingsfaktor : .5
Type wegdek : glad asfalt
Reflektie : Nee

EMISSIONS, CORRECTIE- en DEMPINGSFAKTOREN :

Emissie cat.1 (mr) : 0.0 dB(A)
Emissie cat.2 (lv) : 60.0 dB(A)
Emissie cat.3 (mv) : 61.9 dB(A)
Emissie cat.4 (zv) : 63.7 dB(A)

Totale emissie : 66.9 dB(A)

Correctie wegdek : 0.0 dB(A)
Correctie kruising : 0.0 dB(A)
Correctie reflektie : 0.0 dB(A)
Correctie zichthoek : 0.0 dB(A)
Demping afstand : 10.0 dB(A)
Demping lucht : .2 dB(A)
Demping bodem : 1.4 dB(A)
Demping meteo : .3 dB(A)

GELUIDSNIVEAU :

Geluidsniveau (Laeq) : 55.0 dB(A)
Aftrek artikel 103 Wgh : - 5.0 dB(A)

Etmaalwaarde : 50.0 dB(A)

WEGVERKEERSLAWAAT**SRM- 1**

Plan : Balk Welgelegen
Berekening : Pypsterstikke
Referentiepunt : 1
Maatgevende periode : dag
Aftrek artikel 103 Wgh : 5 dB(A)

VERKEERSGEGEVENS :

2005	Q(aant/u)	V(km/u)
Cat.1 (mr)	0.0	0
Cat.2 (lv)	38.0	50
Cat.3 (mv)	4.0	50
Cat.4 (zv)	2.0	50

Kruispuntcorrectie : Nee

GEOMETRISCHE GEGEVENS :

Hoogte wegdek : 0.0 m
Hoogte waarnemer : 4.5 m
Afstand waarnemer-rijlijn : 9.5 m
Bodemdempingsfaktor : .5
Type wegdek : glad asfalt
Reflektie : Nee

EMISSIONS, CORRECTIE- en DEMPINGSFAKTOREN :

Emissie cat.1 (mr) : 0.0 dB(A)
Emissie cat.2 (lv) : 60.5 dB(A)
Emissie cat.3 (mv) : 61.9 dB(A)
Emissie cat.4 (zv) : 63.7 dB(A)

Totale emissie : 67.0 dB(A)

Correctie wegdek : 0.0 dB(A)
Correctie kruising : 0.0 dB(A)
Correctie reflektie : 0.0 dB(A)
Correctie zichthoek : 0.0 dB(A)
Demping afstand : 10.1 dB(A)
Demping lucht : .2 dB(A)
Demping bodem : 1.4 dB(A)
Demping meteo : .3 dB(A)

GELUIDSNIVEAU :

Geluidsniveau (Laeq) : 55.0 dB(A)
Aftrek artikel 103 Wgh : - 5.0 dB(A)

Etmaalwaarde : 50.0 dB(A)

BIJLAGE 2

Uitgangspunten beeldkwaliteit

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT

BEBOUWING

— de randen van het plangebied

- * langs de randen vrijstaande woningen;
- * streven naar een open bebouwingspatroon met name in "de hoek";
- * aandacht voor architectuur, projectmatige en individuele ontwerpen gericht op onderlinge samenhang per straatwand;
- * nok evenwijdig aan of haaks op de straat, afwisselend per strook (zie tekening);
- * wanneer niet aangegeven is de nokrichting vrij;
- * bijgebouwen minimaal op 7 meter uit de achterste perceelgrens om ook het achterste deel van de tuin een groen karakter te geven;
- * kleurstelling in gedekte tinten: geen wit(te) of lichtgekleurd(e) metselwerk en/of topgevels, geen felgekleurde en/of contrasterende pandaken.

— de bosrand

- * vrijstaande woningbouw in riante situering;
- * individuele deskundige ontwerpen in een villa-achtige architectuur;
- * nokrichting niet voorgeschreven;
- * samengestelde kapvormen zijn mogelijk;
- * materiaal- en/of kleurgebruik onderling op elkaar afstemmen.

— het binnengebied

- * vrijstaande woningen, tenzij anders aangegeven;
- * nokrichting is vrij, tenzij aangegeven;
- * bij nokrichting evenwijdig aan de straat, dient de dakhelling onderling gelijk te zijn;
- * woningen eventueel lichter van kleur in de randzone, maar wel aandacht voor onderlinge samenhang/straatwand.

— algemeen

- * woningen uitgevoerd in één bouwlaag met kap;
- * extra aandacht voor architectuur in markante hoeksituaties en bij belangrijke "beëindigingen";
- * in hoeksituaties dienen twee gevels op de openbare ruimte georiënteerd te zijn;
- * daar waar aangegeven is een alzijdige oriëntatie gewenst;
- * in verband met een rustig straatbeeld dienen voorgevels in een strakke voorgevelbouwgrens geplaatst te worden. In hoeksituaties kan hiervan worden afgeweken door een geringe terugrooiing;
- * bij nokrichtingen evenwijdig aan de straat dient de onderlinge dakhelling gelijk te zijn.

OVERGANG PRIVE – OPENBAAR

-- schuttingen

- * mogen niet op de scheiding tussen zijtuin en de openbare ruimte;
- * mogen niet van invloed zijn op het straatbeeld;
- * moeten stevig zijn en van duurzame materialen;
- * voorkeur voor groen met een luchtig gedetailleerde erf-afscheiding.

-- opritten

- * in harmonie met de woning.

OPENBARE RUIMTE

- * variatie in straatruimten door afwisseling in de maatvoering en opbouw van het dwarsprofiel en de materiaalkeuze en groenaanplant;
- * uitvoering sober en doelmatig.

ACCENTEN / BIJZONDERE PLEKKEN

A. BOSRAND

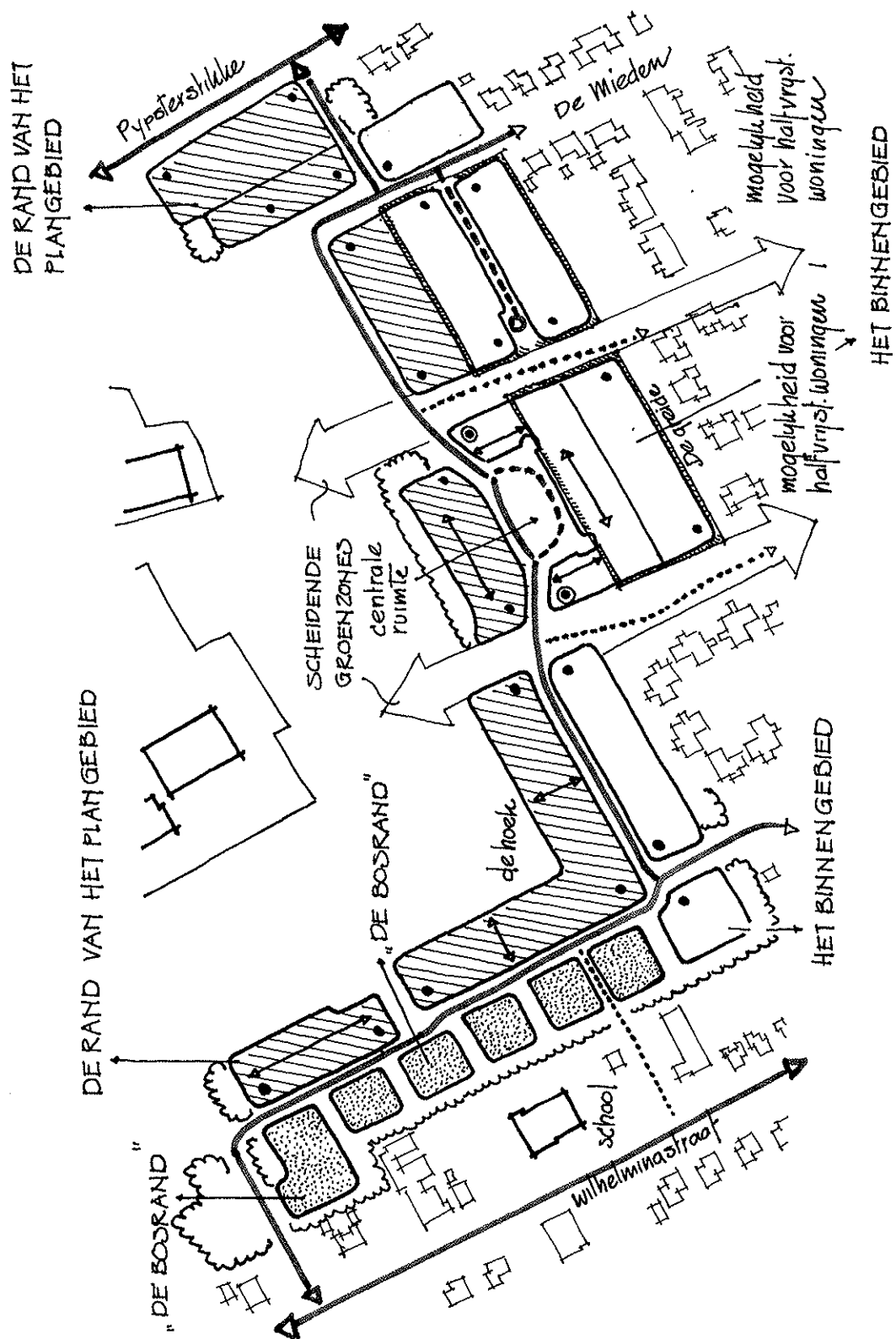
- * zoveel mogelijk bomen sparen.

B. CENTRALE RUIMTE

- * goed begrenzen, onder andere door woningen met nok evenwijdig aan de straat;
- * bolling in het groene middendeel;
- * aandacht voor positie van vooruitgeschoven ruimtebegrenzende panden.

C. SCHEIDENDE GROENZONES

- * parkachtig ingericht, lage beplanting;
- * accentueren hoogteverschil van het middelste plandeel;
- * oriëntatie van aangrenzende woningen, gericht op de groenzone;
- * geen bijgebouwen in de strook tussen groenzone en de gevels langs de groenzone;
- * beëindiging straatje en pad met behulp van een grote boom.



BIJLAGE 3

Economische uitvoerbaarheid



Exploitatie berekening plan Welgelegen

<u>Verwerving</u>	
Aankoop grond 2.20.10 ha incl. taxatie + not. kosten	f. 258.878,-
Boekwaarde reeds verworven grond	-. 1.049.234,-
<u>Grondwerk</u>	
Terrein frezen cunnet ontgr. en aanvullen met zand	-. 390.888,-
<u>Riolering</u>	
1044 m ¹ verbeterd gescheiden stelsel	-. 553.320,-
<u>Verharding</u>	
Aanleg bouwstraten	-. 382.683,-
Verb. ged. Pypsterstikke	-. 85.000,-
Aanleg trottoir + voetpaden	-. 120.000,-
Herstraten wegen + parkeerterreinen	-. 164.912,-
<u>Groenvoorziening</u>	
Aanleg gazons, beplanting + afrastering	-. 44.800,-
<u>Openbare verlichting</u>	
30 st. lichtmasten à f. 1.600,-	-. 48.000,-
<u>Brandkranen</u>	
5 st. à f. 850,-	-. 4.250,-
<u>Kosten planologie + voorbereiding</u>	
7 + 15 = 22% van f. 1.696.803,-	-. 373.296,-
<u>Renteverliezen</u>	
Verwerving 4 jr. 8% van f. 308.112,-	-. 418.596,-
Bouwrijpmaken 4 jr. 1/2.8% van f. 1.326.891,-	-. 212.302,-
<u>Bijdrage fondsvorming</u>	
Algemene reserve 45342 m ² à f. 5,-	-. 226.710,-
Reserve hoofdstructuur 45342 m ² à f. 10,-	-. 453.420,-
	<u>f. 4.786.289,-</u>

prijs per m² $\frac{f. 4.786.289,-}{45342 m^2} = f. 105,56$ excl. BTW

Balk, 29 november 1994.

BIJLAGE 4

**Inspraakreacties en
verslag Inspraakavond**

bezwarschrift tegen
Gemeentelijk Bouwplan
"Welgelegen", Balk-Harich

R.O./VOLKSHUISVESTING

aan de raad der Gemeente
Geesterlân-Bleat
Aardvisstr.2
9560 AA Balk

INGEKOMEN

18 SEP 1995

989

De landeigenaressen-verpachtsters

-Jkvr.M.F.I.van Pelser Berensberg, wonende Donkerelaan 231

2061 JK Bloemendaal, er

-Jkvr.G.H.D.van Pelser Berensberg, gehuwd met Mrs.J.E.Frederiks
samen wonende Bierweg 5, 1272 BS Huizen,

- te dezen handelende via hun rentmeester de hr.H.Swierstra,
Vondelstr.7, 8913 HP Leeuwarden -

verklaren:

bezwaren te hebben tegen uw Gemeentelijk Bouwplan "Welgelegen"
onder Balk en Harich,

waar waar dit betrekking heeft op hun landerijen gelegen aan
en ten zuiden van de Lorbuurren-weg,
kadastraal gemeente Balk, sectie L, nos 1378 en 1022,
zijnde het no.1378 in wettelijke pacht (met percelen ten noorden
van voormelde weg) bij J.de Jong, veehouder, Lorbuurren 1, Harich,
en no. 1022 alleen het seizoen 1995 in pacht bij M.Smink,
Lorbuurren 4 ald.,

en wel om de reden dat no.1378 met enige thuis-gelegen perceel
is van pachter De Jong va. (die zelf ~~ST~~MAAN is van de boer-
derij- en woning-opstellen op dat perceel),

en de sate en landerijen totaal groot $\pm$ 50 ha opeizaam dit thuis-
perceel, - waarvan U wenst aan te rogen $\pm$ ruim 15 ha -
kan onttoeren, daar een dergate groot oppervlakte bedrijf als
veehouderij in beginsel MERK thuishavel-land benodigd,

en b) om de reden dat U de hinderwetzone met aanleg-vergun-
ningen 50 meter EXTRA verlegd in de richting van de voor-
melde veehouderij-opstellen,

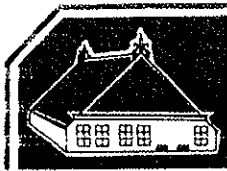
wela alles zo-véle belemmeringen te weeg bregen voor een
vee-bedrijfsvoering met woningen op zulk een korte afstand,
dat deze uwe opzet voor ons weinig acceptabel is.

Wij vragen ons af nu ons verpacht-bedrijf aan Jelle de Jong
aldaar, het ENIGE agrarische normale bedrijf aan de Lorbuur-
renweg is - "sate en landerijen" in pacht bij M.Smink ald.,
eveneens eigendom (uitgezonderd opstal, erf) van de familie
van Pelser Berensberg, is nu pacht-VRM -
of eventueel ook bij U te overwegen is uw bouwplan te verlen-
gen TOT de Lorbuurren-weg en daarmee de familie-eigenommen
zuid van die weg GEHEEL over te nemen en opstellen De Jong
te verplaatsen OVER die weg,
waarmede al de voor de toekomst te verwachten moeilijkheden
van veehouderij-bedrijfsvoering in de directe omgeving van
nieuwbouw-woningen, ware te voorkomen.

8913HP Leeuwarden, Vondelstr.7
15 sept.1995.

Hoogachtend

rentm.



J. de Jong

Skerwald 16
8618 NE Oosthem (Fr.)
Telefoon 05155-32340
Telefax 05155-32897

Taxatie en Advies
Bemiddeling
Speciaal bij aan- en verkoop van agrarische bedrijven

R.O./VOLKSHUISVESTING

d.d. 14-09-95

Aan : Burgemeester en Wethouders van Gaasterlân-Sleat
te Balk

o. onderwerp: bezwaarschrift *Ziezwylce*
bestemmingsplan Welgelegen.

Geacht College,

Na inzage van het ter visie liggende bestemmingsplan "Welgelegen", komt ondergetekende J. de Jong, in deze vertegenwoordigende Jelle de Jong, Lorbuorren 1 te Harich, tot de conclusie, zowel tegen onderdelen als tegen het geheel, bezwaar te moeten aantekenen.

Zoals in de toelichting op o.a. blz. 8 punt 3.3 reeds aangegeven, is het niet denkbeeldig dat door realisering van het onderhavige plan, voor dit veehouderij bedrijf belemmeringen zijn te verwachten.

Bezwaren op onderdelen richten zich met name op:

- 1) aanpassing en verbetering van de cultuurgrond zullen gebonden zijn aan een aanlegvergunning,
- 2) bijlage 2 geeft aan dat bebossing pal achter de stal is gedacht, waardoor ook belemmeringen kunnen ontstaan,
- 3) 2.2 op blz 10 geeft de milieu-aspecten weer: de geplande bebouwing ligt deels nu reeds binnen de geluids-hinder grens,
- 4) bouwvoorschriften voor bouwwerken geen gebouw zijnde: hoogte 5 meter,
- 5) blz. 18: strijdig gebruik van voormalige bedrijfsgebouwen: F 3 b.v. geen stalling,
- 6) de verkeersintensiteit langs Lorbuorren zal naar verwachting verdubbelen: voor dit bedrijf is dat niet alleen lastig, doch ook zeer gevaarlijk,
- 7) op een deel van de onder dit bestemmingsplan liggende gronden rusten pachtrechten.
Gezien het feit dat het gaat om grond van de huis-kavel, en verkleining daarvan voor het bedrijf zeer nadelige gevolgen zal/kan hebben, is Jelle de Jong niet genegen een deel van de pachtrechten van de huiskavel af te staan.

Gezien al het vorenstaande, maken wij zowel tegen delen als tegen het geheel bezwaar, daar o.i. in de toekomst de bedrijfsvoering met diverse belemmeringen kan worden geconfronteerd, terwijl juist nu gewerkt wordt aan de opbouw van een op de toekomst gericht, sterk bedrijf.

In afwachting van Uw reactie, namens Jelle de Jong, Hoogachtend:

INGEKOMEN J. de Jong 18 SEP. 1995 Nr. 894 Classe nr.:	
AFDOENING	
Om Z.	advies aan
Om Afdelen	Om MT
Om Beleid	Om B&W
Om Beschouwen	Om Raad
Om B	
Om Baken	
Om Baken	
Om Baken	

Verslag informatieavond ten behoeve van het bestemmingsplan Welgelegen.

Plaats: Burgerzaal van het gemeentehuis te Balk

Datum: 12 september 1995 om 19.30 uur

Aanwezig van de gemeente:

H. Brouwer	Wethouder ruimtelijke ordening
Th.M. Bosma	Hoofd sector Ontwikkeling en Beheer
W. Bouma	Stedebouwkundige sector Ontwikkeling en Beheer

Algemeen:

Na een toelichting op de plannen door de vertegenwoordigers van de gemeente is aan de aanwezigen de gelegenheid geboden tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Deze zijn verwerkt in dit verslag.

Dhr. P. de Jong,

Worden de groenstroken van het woongebied in de bosstrook, eigendom van degene die er een kavel koopt?

Dit is wel de bedoeling, er wordt door de gemeente nog nader onderzocht in hoeverre het mogelijk is hieraan een instandhoudingsverplichting te koppelen.

Mevr. A. Visser-v.d. Gaast,

Wordt de sociale woningbouw in het plan als geschakelde bebouwing gedacht?

In het bestemmingsplan is ruimte voor vrijstaande en twee onder één kap woningen. Het is waarschijnlijk dat de sociale woningbouw in de vorm van twee-onder-één-kap wordt gerealiseerd. Omdat er voor de sociale woningbouw nagenoeg geen subsidies meer voorhanden zijn, zal de woningstichting hier waarschijnlijk ook eigen reserves in moeten steken. Ook de gemeente zal gevraagd worden een bijdrage te leveren om dit type woningen betaalbaar te houden.

Dhr. F. Akkerman,

Akkerman vraagt zich af in hoeverre er nog mogelijkheden zijn om wijzigingen door te voeren in het plan, dit met name omdat aangegeven wordt dat de invulling door sociale woningbouw nog uitermate onzeker is.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de daadwerkelijke invulling in de marge nog best iets wijzigen. Zo is er ruimte in het plan aanwezig om vrijstaande en twee onder één kap woningen te bouwen. Ook de exacte uitvoering van de wegen wordt niet als zodanig in een bestemmingsplan geregeld. Het plan geeft namelijk de functies van de verschillende gebieden aan, maar niet de uitvoering.

Is het mogelijk op dit moment optie op de grond te krijgen?

Hiertoe is op dit moment nog geen mogelijkheid.

Wanneer wordt het plan in uitvoering genomen?

Het is moeilijk hier een exact antwoord op te geven, omdat niet te overzien valt in hoeverre er bezwaren ingediend worden. Indien hiervan sprake is, kan het nog wel een aantal jaren duren.

Dhr. D. Reitsma,

Reitsma heeft eerder in een gesprek met Brouwer afspraken gemaakt over de invulling van het bestemmingsplan ter plaatse van zijn perceel. Kan de strook grond die nu bij hem in gebruik is als overhoekje bij hem in bezit komen?

Zoals ook ambtelijk al met Reitsma besproken is, behoort het tot de mogelijkheden dat deze strook straks aan hem wordt verkocht. De ontsluiting van de woningen in het nieuwe plan kan gerealiseerd worden buiten dit terrein om.

Dhr. F. v.d. Werf,

v.d. Werf geeft aan dat van gemeentewege kort geleden toestemming is gegeven voor de aanleg van een speelterrein aan de Timpe. Nu blijkt dat er een aansluiting via de Timpe naar het nieuwe plan is gedacht, maakt hij zich zorgen over de veiligheid van de aanwezige kinderen.

Wethouder Brouwer geeft aan dat deze situatie in overleg met de verkeerscommissie nader zal worden beoordeeld. Indien nodig zullen er in de Timpe snelheidsremmende maatregelen getroffen moeten worden, waarbij ook gedacht wordt aan het invoeren van een 30 Km-zone.

In de brief waarin medewerking wordt toegezegd aangaande het speelterrein is volgens v.d. Werf aangegeven dat de bedoelde route alléén gebruikt zou worden voor voetgangers en fietsers.

Uit navraag en bestudering van de uitgaande brief blijkt hiervan geen sprake te zijn.

Dhr. F. Akkerman,

Behoudt het resterende gebied achter de Lorbuorren zijn agrarische bestemming? Is de benodigde grond al verworven?
In het bestemmingsplan is het betreffende gebied inderdaad als agrarisch gebied inbestemd. Over een mogelijke wijziging van deze bestemming in de verdere toekomst is op dit moment geen uitspraak te doen. De gemeente heeft op dit moment een deel van de gronden in eigendom en zal een ander deel nog moeten verwerven.

Dhr. E. de Beer,

In hoeverre sluit het gepresenteerde plan aan bij het streekplan van de provincie Friesland?
De provincie heeft in haar reactie op de structuurschets voor Balk in het art. 10 overleg, zich positief uitgelaten over de invulling van dit betreffende gebied. Ook in het streekplan wordt de nu voorgestane invulling als een goede mogelijkheid gezien. De uitbreiding van de plaats Balk wordt wel begrensd doordat de provincie, en ook het gemeentebestuur, een groene zone wil handhaven tussen de recreatievoorzieningen aan het Sloterveer en Balk.

Dhr. H. Kroese,

Dhr. Kroese wil mede namens de heren Wijkhuis en Popma de aandacht vragen voor een eerder door hen verstuurde brief. Er is door de gemeente nooit een bevestiging van ontvangst afgegeven en ook een antwoord is uitgebleven. De vragen en opmerkingen uit de brief worden als mondelinge reactie nu naar voren gebracht.

Naar de mening van de heer Kroese behoort de boerderij van de fam. Nijholt ook tot het karakteristieke beeld van de Lorbuorren en zou hiervoor ook dezelfde afstand tot de nieuwe bebouwing in acht genomen moeten worden.

Bouma geeft aan dat het karakteristieke beeld van de Lorbuorren, naar het oordeel van de gemeente, bepaald wordt door de 3 andere boerderijen, dit mede door de voor de boerderij van Nijholt aangebrachte beplanting. De boerderij is vanaf de Lorbuorren wel zichtbaar, maar oriënteert zich ruimtelijk gezien niet op deze kant.

De gekozen ontsluiting aan de Wilhelminastraat is volgens de heer Kroese slecht gekozen. Er ontstaat naar zijn mening een enorme hoeveelheid verkeer via deze nieuwe ontsluiting en ook zal deze als sluiproute functioneren naar de achterliggende wijken. Ook de verkeersveiligheid ter plaatse van de aansluiting wordt door de heer Kroese in twijfel getrokken.

De gemeente is van mening dat de gekozen plaats en de wijze van ontsluiten alleszins verantwoord zijn. Om de snelheid van het verkeer op de Wilhelminastraat te remmen geeft de aansluiting goede mogelijkheden deze aan te pakken. In de praktijk blijkt dat snelheidsbeperkende maatregelen pas daadwerkelijk effectief zijn als de inrichting van de straat hiertoe ook daadwerkelijk aanleiding geeft. Door de geplande afslag is het mogelijk de inrichting dusdanig aan te passen dat dit remmend zal werken op het verkeer op de Wilhelminastraat. De gemeente onderschrijft de mening van de heer Kroese niet dat er sprake zal zijn van 1800 voertuigen per dag. De inrichting van de wijk (de breedte van wegen, verkeersremmers e.d.) zal niet uitnodigend zijn voor auto's, waardoor het gebruik beperkt zal blijven tot bestemmingsverkeer. Hieronder zal inderdaad waarschijnlijk ook een deel van de wijken de Timpe, de Dammen e.d. vallen. Er zal naar de mening van de gemeente geen sprake zijn van verkeer doorgaand ten opzichte van dit deel van de kom.

De bij het plan betrokken bosstrook wordt door Kroese gezien als duur en niet realistisch. Door bomen uit te kappen zal alleen dood bos overblijven.

De gemeente onderschrijft het feit dat bij kap de resterende randen bruin zullen zijn. Echter het is de bedoeling deze stroken in stand te houden door bijvoorbeeld herplant te plegen. Voor het onderhouden van deze groenstroken wordt nog gezocht naar de juiste juridische constructie, gedacht wordt nu aan een instandhoudingsplicht. Dit deel van het plan heeft in de exploitatie geen negatieve invloed op de grondprijzen.

Mevr. J. de Vries,

Op de tekening van het plan is het voetpad achter de Eker weggelaten. Vervalt de aanwezige groenstrook hierbij ook?
In dit bestemmingsplan wordt niet in detail aangegeven hoe de daadwerkelijke invulling er uit zal zien. Er wordt gedacht aan het weglaten van dit voetpad, omdat er sprake is van sociale onveiligheid, bovendien heeft het pad een deel van zijn functie verloren. Brouwer zegt toe dat de gemeente de aansluiting van het oude op het nieuwe plan nader zal bestuderen, over de definitieve uitvoering zal nog nader overleg gevoerd worden met de aanwonenden.

Dhr. F. Akkerman,

Wat wordt de grondprijs in dit nieuwe plan?
De gemiddelde grondprijs zal ongeveer f 135,- per vierkante meter bedragen, exclusief B.T.W.

Dhr. D. Reitsma,

Wordt de goedkopere grond ten behoeve van de sociale bewoning, deels betaald door de andere kavels?
Door differentiatie in de grondprijs is dit inderdaad het geval.

Dhr. F. Woudstra,

Is het mogelijk de bebouwing die direct achter de woning van Woudstra is gepland, verder van de erfscheiding te houden, door bijvoorbeeld het aanbrengen van groen of het op een andere wijze verkavelen van deze hoek?

Hierop kan nu niet zondermeer een antwoord worden gegeven. Toegezegd is dat hier nader naar gekeken zal worden.

Mevr. L. Paques,

Wordt de sloot tussen het perceel van de fam. Paques en de nieuwbouw gedempd? De afwatering van verschillende delen van het plan is in de huidige situatie zeer slecht.

Hierop kan op dit moment geen antwoord worden gegeven, in de nadere uitwerking van dit plan zal aan dit aspekt aandacht worden besteed. De afwatering van het plan zal in zijn geheel de nodig aandacht krijgen.

W. Bouma, sector Ontwikkeling en Beheer, 14 september 1995

Dit verslag wordt op basis van de ingevulde presentielijst aan aanwezigen toegestuurd.

BIJLAGE 5

Overlegreacties

ex artikel 10 van het Bro. 1985

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Gaasterlân-Sleat
Postbus 30
8560 AA BALK

ruimte en milieu
postbus 20120
8900 hm leeuwarden
bezoekadres :
tweebaksmarkt 52
leeuwarden
telefoon : 058 - 925925
telefax : 058 - 925123

Leeuwarden, 30 oktober 1995.

Ons kenmerk : RM/95-50984
Afdeling : Ruimtelijke Plannen
Toestel : ... 360/D. Jansen/J
Bijlage(n) : -

Onderwerp:
Ontwerp-bestemmingsplan "Balk Welgelegen 1995"
gemeente Gaasterlân-Sleat.

Geacht College,

De Commissie van Overleg heeft het ontwerp-bestemmingsplan "Sloten-Lemsterpoort II" in haar vergadering d.d. 10 oktober 1995 behandeld. De Commissie kan instemmen met het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan, doch heeft nog enkele opmerkingen. Om duidelijk te maken wat het "gewicht" van de opmerkingen is, wordt in het advies de categorie-indeling gehanteerd, zoals omschreven in de Handleiding Gemeentelijke Plannen, waarnaar voor de verklaring korthedshalve mag worden verwezen.

Categorie 2 (Overleg c.q. discussiepunten):

De Commissie kan met de capaciteit van ongeveer 90 woningen instemmen. Met het voorliggende plan wordt de mogelijkheid geboden voor woningbouw voor de tweede helft van de jaren negentig (dus tot het jaar 2000). De Commissie acht dit niet in overeenstemming met de onderbouwing van de plancapaciteit.

Hierover kan het volgende worden opgemerkt.

Er is inmiddels een nieuw ontwerp-volkshuisvestingsplan, waaruit blijkt dat een evenredige woningbouwverdeling (m.n. voor Balk) niet langer aan de orde is. Wat dat betreft lijkt de tekst in de toelichting hier en daar niet geheel actueel.

Voor zover bekend is het genoemde plan nog niet door uw raad vastgesteld.

het provinciehuis bevindt zich op
loopafstand van het centraal
station leeuwarden.

bij correspondentie de datum en
ons kenmerk vermelden.

Zoals het college van GS van Friesland in het goedkeuringsbesluit d.d. 13 juli 1995 betreffende het bestemmingsplan Wyckel-Du Tourstraat ook reeds heeft opgemerkt, wordt op grond van de provinciale prognose voor de gemeente 300 tot 400 woningen voor de planperiode als maximum reëel geacht. Gezien de nog aanwezige woningbouwcapaciteit in Balk - voor wat betreft de vastgestelde plannen - te weten plan Hoekstee en Boskrânne IV, van 18 resp. 65 woningen, acht de Commissie de capaciteit in het onderhavige plan van ca. 90 woningen zodanig, dat u daarmee vooruit moet kunnen tot 2003/2004.

Gezien de in het plan bestaande mogelijkheid om het aantal van 90 woningen op te voeren (bij meer half-vrijstaande bouw), adviseert de Commissie u er bovendien acht op te slaan, dat bij het (ruim) overschrijden van de 90 woningen het jaartal 2003/2004 navenant opschuift.

Categorie 3 (Kwaliteitspunten):

-Milieuaspecten.

Bij de milieuaspecten heeft u geen aandacht besteed aan bodem. De verwachting dat de bodem niet verontreinigd is, vrijwaart u niet om gemotiveerd aan te geven dat de gesteldheid van de bodem geen belemmering vormt voor gebruik ten behoeve van woningbouw.

E.e.a. dient door middel van een bodemonderzoek te worden aangetoond.

De resultaten dienen in het bestemmingsplan naar voren te worden gebracht. Overigens is e.e.a. vastgelegd in artikel 8, lid 2 onder c juncto artikel 44 onder b van de Woningwet.

-Geluidhinder wegverkeer.

Op blz. 9 van de Toelichting wordt ingegaan op geluidhinder van het wegverkeer.

Er wordt gesproken over een criterium voor "zoneplicht". Dit laatste is hier niet geheel juist gehanteerd.

Waar het om gaat is, dat indien na het vaststellen van de geluidniveaukaart voor een bepaalde weg blijkt dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van die weg 50 dB(A) of minder bedraagt, er geen zone geldt.

In verband daarmee vervalt uiteraard ook de onderzoeksplicht.

Het hiervoor gestelde is tevens van belang voor zover er gesproken wordt over een ontheffing van zoneplicht.

In de tekst van bijlage 1 (het akoestisch onderzoek) gaat het om hetzelfde.

Het is aan te bevelen, de betreffende alinea op blz. 9 van de Toelichting, alsmede de betreffende stukken in bijlage 1, in overeenstemming te brengen met het voorgaande.

-Het is in verband met duidelijkheid voor de burger gewenst om duidelijk aan te geven wat precies de juridische status is van de bijlage 2, Uitgangspunten Beeldkwaliteit.

(Op de wijze waarop de bijlage nu is opgenomen, hebben de Uitgangspunten Beeldkwaliteit geen juridisch bindende status.)

-De Commissie acht het gewenst dat in verband met de (maatschappelijke en economische) uitvoerbaarheid een passage wordt gewijd aan de twee nog in bedrijf zijnde boerderijen, aangezien een deel van de agrarische gronden in beslag zal worden genomen door woningbouw. Tot zover de verschillende opmerkingen.

Ten aanzien van de in artikel 14 voorkomende wijzigingsbevoegdheden, stelt de Commissie voor toepassing te geven aan artikel 11 lid 8 van de WRO. Datzelfde geldt voor artikel 5, lid G en artikel 6 lid H.

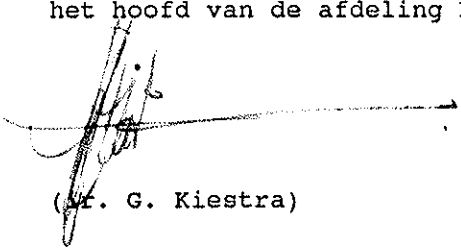
De door de leden van de Commissie ten behoeve van dit advies ingebrachte standpunten, geven de afdeling Ruimtelijke Plannen aanleiding bij Gedeputeerde Staten te bevorderen, dat voor het gehele ontwerp-bestemmingsplan een specifieke algemene verklaring van geen bezwaar wordt afgegeven. Een en ander onder de voorwaarden, zoals aangegeven in de Handleiding Gemeentelijke Plannen.

Indien deze specifieke algemene verklaring wordt afgegeven, zal dit zo spoedig mogelijk na de toezending van dit overleg-advies plaatsvinden.

In overleg met uw medewerker, de heer W. Bouma, is besloten tot het uitbrengen van een schriftelijke overlegreactie. De Commissie is bereid, indien daartoe behoefte bestaat, tot nader overleg.

Hoogachtend,

Namens de Commissie van Overleg,
het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Plannen,



(Mr. G. Kiestra)

I.a.a.:

Inspectie Ruimtelijke Ordening Noord
Postbus 964, 9700 AZ Groningen

Buro Vijn bv
t.a.v. de heer B. van der Veer
Postbus 81
9062 ZJ OENTSJERK

Correspondentie
Postbus 413
8901 BE Leeuwarden

Kantoor
Melkemastate 2
8925 AP Leeuwarden
Telefoon (058) 67 67 67
Telefax (058) 67 65 97

Onderwerp:
ontwerp-bestemmingsplan

Uw kenmerk:
1065/FB

Ons kenmerk:
JZ/KG/JZ-9932

Behandeld door:
mr. K.K.M. Gankema

Doorkiesnummer:
67 64 23

Datum:
10 juli 1995

Geachte heer Van der Veer,

In reactie op uw brief van 16 juni 1995 kunnen wij u mededelen dat het ons daarbij toegezonden ontwerp-bestemmingsplan 'Balk Welgelegen' (gemeente Gaasterlân-Sleat) ons geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

Met vriendelijke groeten,
NUON Friesland



drs. J.H.R. Feitsma,
directeur

postbus 400
8901 BE Leeuwarden
Postbank 825020
ABN AMRO Bank 45.00.35.107
telefoon 058-945594
telefax 058-945300

waterleiding friesland



Buro Vijn B.V.
Postbus 81
9062 ZJ OENTSJERK

uw kenmerk 1066/FB

Leeuwarden, 18 juli 1995

ons kenmerk 95/8546 DS-AZ/wt1

doorkiesnr. 058-945325
mw A.A. Theissens

onderwerp Bestemmingsplan Balk Welgelegen

Geachte dames/heren,

Wij danken u voor toezending van bovengenoemd bestemmingsplan.

Wij maken u erop attent dat de bestaande 50 mm PVC hoofdwaterleiding gedeeltelijk door het plan loopt. Wijziging c.q. aanpassing van deze leiding zal plaatsvinden als het bestemmingsplan in uitvoering komt. De kosten van deze wijziging c.q. aanpassing komen voor rekening van de gemeente.

Wij verzoeken u, zodra de definitieve plannen bekend zijn, ons bedrijf te informeren ten behoeve van de planning en het uitbrengen van een offerte.

Ter informatie zenden wij u onze leidingbeheertekening nummer 210-167-546.0 E.

Hoogachtend,

Waterleiding Friesland

mr. H.R. Bax
hoofd Directiesecretariaat

Bijl.: 2

district
leeuwarden

Buro Vijn BV
Postbus 81
9062 ZJ OENKERK

Uw kenmerk
1068/FB

Uw brief van
16 JUNI 1995

Ons kenmerk
60026

Telefoon
(058) 92 23 39

Bijlage(n)

Datum
20 juni 1995

Onderwerp
Bestemmingsplan Balk Welgelegen.

Geacht College,

Met dank voor toezending van bovengenoemd bestemmingsplan deel ik u mede, dat dit geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

Wel verzoek ik u ten behoeve van mijn dienst rekening te houden met de leidingstroken en straatpaden.

Hoogachtend,

J.S. Slager,
Manager Universeel Transportnet afdeling Levering.

Buro Vijn BV
Postbus 81
9062 ZJ OENKERK

Uw kenmerk
1069/FB

Uw brief van
16-06-'95

Ons kenmerk
UTN SV 95148/153.2

Telefoon
055 - 775 478

Bijlage(n)
1

Datum
#3 juli 1995

Onderwerp
Overleg bestemmingsplan

Geachte heer van der Veer,

Het bestemmingsplan Balk Welgelegen, dat ik voor overleg ex art. 10 BRO mocht ontvangen, ligt onder de straalverbinding van Balk naar Tjerkgaast. Op uw plankaart heb ik dit traject in rood aangegeven. De m.b.t. dit straalpad maximaal toelaatbare bouwhoogte bedraagt ter plaatse 10 m.

Hoewel de in het plan toegestane bouwhoogten deze hoogte thans niet overschrijden verdient het toch aanbeveling een aanduiding omtrent het straalpad op de plankaart in te tekenen, dit om ook in de toekomst van een doeltreffende bescherming verzekerd te zijn.

Eventueel kunt u zich voor nadere informatie wenden tot mijn afdeling, telefoonnummer 055 - 775478.

Voor uw medewerking ben ik u erkentelijk.

Met vriendelijke groet,



Ing. J.A. Bezemer
Manager Straalverbindingen

N.V. Nederlandse Gasunie



Buro Vijn B.V.
T.a.v. de heer F. van der Bij
Postbus 81
9062 ZJ OENKERK

Postbus 162
7400 AD Deventer
Zutphenseweg 51023
Telefoon 05700-96911
Telex 49181
Telefax 05700-96411
BTW-nummer NL007239348B01
Handelsregister Groningen 29700

VERZONDEN 21 JUNI 1995

Ons kenmerk: TN/NG 95.647
Uw kenmerk : 1067/FB

Datum: 20 juni 1995
Doorkiesnummer: 05700-96205

Onderwerp: Ontwerp-bestemmingsplan "Balk Welgelegen 1995"

Geachte heer Van der Bij,

Naar aanleiding van uw brief van 16 juni 1995, waarmee u ons bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 BRO deed toekomen, delen wij u mede dat bij het ontwerp geen belangen van onze maatschappij zijn betrokken.

Het bestemmingsplan retourneren wij hierbij.

Hoogachtend,

E. Fredriks

Bijl.: als genoemd

WESTERGO

GASBEDRIJF KABELTELEVISIE



Correspondentie-adres: Postbus 217, 8600 AE Sneek, Bezoekadres: Smidsstraat 5, Telefoon 05150-16615.
Fax 05150-12146. Bankrelatie ABN-AMRObank Sneek rek.nr. 35.95.05.961. Postbank rek.nr. 2918400.

Aan Buro Vijn
Postbus 81
9062 ZJ OENKERK

Kenmerk: 2481/BB/JRH/mm
Behandeld door: J.R. Hogenkamp
Doorkiesnummer: (0515) 428 457

Sneek, 2 oktober 1995

Onderwerp: bestemmingsplan Welgelegen te Balk

Geachte dames/heren,

In antwoord op uw brief d.d. 16 juni 1995 aangaande het bestemmingsplan Welgelegen te Balk, deel ik u mede dat dit bestemmingsplan mij geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

Hoogachtend,

G. Saalmink
directeur



Leveringsvoorwaarden gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Leeuwarden, ingeschreven onder no. 35739. De N.V. Intercommunaal Gasbedrijf Westergo levert aardgas en exploiteert de CAI in Zuidwest Friesland.



WATERSCHAP „TUSKEN MAR EN KLIF”

Wikelerdyk 16
Postbus 19, 8560 AA Balk
Telefoon 05140-2768
Fax 05140-2888

Bankrelatie: Rabobank, Balk
rek.nr. 30.52.05.005

Aan buro Vijn b.v.
Postbus 81
9062 ZJ OENKERK

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Ons kenmerk: 95.194
95.200
95.211

Datum: 11-7-1995

Verzonden: 18 JULI 1995

Onderwerp: Bestemmingsplannen.

L.S.,

Naar aanleiding van Uw brieven d.d. 16 juni 1995 (1071/FB), 19 juni 1995 (1094/FB) en 12 juni 1995 (1160/NK) betreffende respectievelijk de bestemmingsplannen Balk Welgelegen, Bakhuizen-Bakwei en Lutsmond-Noord berichten wij U hierbij, dat voornoemde plannen ons Bestuur geen aanleiding geven tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Hiermee nemen wij aan U terzake voldoende geïnformeerd te hebben.

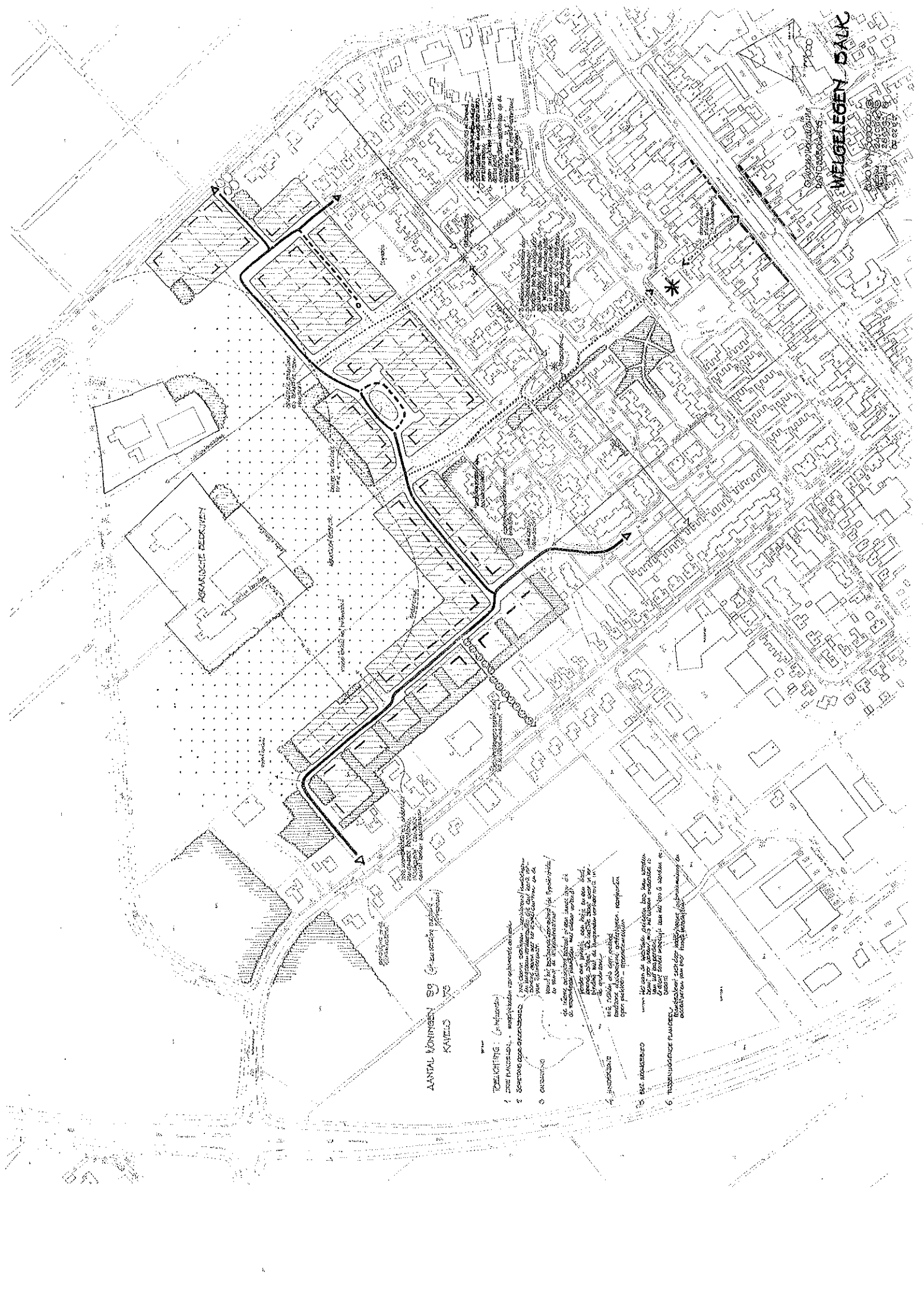
Hoogachtend,

het Dagelijks Bestuur van het
waterschap "TUSKEN MAR EN KLIF",

de secretaris, de voorzitter,

drs. O.E. J. WEBSTER.

J. WALSTRA.



WELGELEGEN DAK

AANTAL KONINGEN 89 (op zaterdag middag)
KNIJPS

- TOELICHTING: (inleiding)
1. DIT PLAN TOONT... (op zaterdag middag)
 2. DIT PLAN TOONT... (op zaterdag middag)
 3. DIT PLAN TOONT... (op zaterdag middag)
 4. DIT PLAN TOONT... (op zaterdag middag)
 5. DIT PLAN TOONT... (op zaterdag middag)
 6. DIT PLAN TOONT... (op zaterdag middag)

GEMEENTE GAASTERLAN-SLEAT 93-18-09 / 15-07-96
BESTEMMINGSPLAN BALK – WELGELEGEN 1995

VOORSCHRIFTEN

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDENDE BEPALINGEN VAN ALGEMENE AARD	1
Artikel 1: Begripsbepalingen	1
Artikel 2: Wijze van meten	5
Artikel 3: Beschrijving in Hoofdpijnen	6
2. BESTEMMINGSBEPALINGEN	12
Artikel 4: Woondoeleinden	12
Artikel 5: Woonhuizen	15
Artikel 6: Agrarische bedrijven	18
Artikel 7: Cultuurgrond	21
Artikel 8: Groenvoorzieningen	23
Artikel 9: Bebossing	24
Artikel 10: Doeleinden van verkeer en verblijf	26
3. OVERIGE BEPALINGEN	27
Artikel 11: Anti-dubbeltelbepaling	27
Artikel 12: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	28
Artikel 13: Algemene vrijstellingsbevoegdheid	29
Artikel 14: Wijzigingsbevoegdheden	30
Artikel 15: Procedureregels	31
Artikel 16: Gebruiksbeepaling	32
Artikel 17: Overgangsbepalingen	33
Artikel 18: Strafbepaling	34
Artikel 19: Slotbepaling	35

Bijlage 1 **Bedrijvenlijst**

Bijlage 2 **Zoneringsplichtige inrichtingen Wet geluidhinder**

1. INLEIDENDE BEPALINGEN VAN ALGEMENE AARD

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan Balk Welgelegen 1995 van de gemeente Gaasterlân-Sleat;
2. de kaart:
de kaart van het bestemmingsplan Balk Welgelegen 1995;
3. bestemmingsvlak:
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
4. bestemmingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
5. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
6. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
7. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
8. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
9. bouwvlak:
een op de kaart aangegeven, door een bouwgrens omgeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
10. bouwgrens:
een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
11. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

12. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
13. gevelbouwgrens:
de als zodanig op de kaart aangegeven bouwgrens;
14. hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouw-
werk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
15. bijgebouw:
een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen
(hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt aan dat (hoofd)ge-
bouw;
16. aan-huis-verbonden beroep:
een beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie
kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;
17. woonhuis:
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar
en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en
dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan
worden;
18. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van
één afzonderlijk huishouden;
19. bedrijfswoning/dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts
bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar
gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
20. bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
21. grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
akkerbouw, melkveehouderij (inclusief vetweiderij), tuinbouw (met
uitzondering van kwekerijen), schapen-, geiten- of paardenhouderij of
een combinatie van deze bedrijfstvormen en naar de aard daarmee gelijk
te stellen bedrijfstvormen;
22. niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, pluimvee- of pelsdier-
houderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen en naar de aard
daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen;

23. agrarisch bedrijf:
een bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde een agrarisch neven- of hobbybedrijf;
24. agrarisch nevenbedrijf:
een bedrijf of een naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen activiteit met een grondgebonden of niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering (deze laatste van beperkte omvang), dat ondergeschikt is aan een woon- of bedrijfsfunctie;
25. cultuurgrond:
grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, met uitzondering van bosgronden;
26. torensilo:
een bouwwerk ten behoeve van de opslag van ruwvoer;
27. kampeermiddel:
een tent, een caravan of een stacaravan of een naar de aard daarmee gelijk te stellen kampeermiddel;
28. dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
29. kap:
een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;
30. geluidbelasting vanwege het wegverkeer:
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
31. voorkeursgrenswaarde:
de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;
32. geluidgevoelige gebouwen:
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een functie als bedoeld in het Besluit grenswaarden in zones langs wegen;
33. 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 plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de (bouw)hoogte / de nokhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk;
2. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, de boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
vanaf enig punt van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens;
4. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
5. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Artikel 3: Beschrijving in Hoofdlijnen

De aan de gronden toegekende doeleinden zullen, uitgaande van de in de toelichting omschreven huidige situatie, met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven.

1. Instructies

1. 1. Bestaand dorpsgebied

- * Er wordt gestreefd naar het behoud van de hoofdvorm van de bestaande karakteristieke panden.
- * De milieuhinder als gevolg van (agrarische) bedrijven zal zoveel mogelijk worden beperkt. De aangrenzende functies zijn maatgevend voor de toelaatbare hinder.
- * Bij bedrijfsbeëindiging van de als zodanig bestemde agrarische bedrijven zal gestreefd worden naar de vestiging van een woonfunctie of een lichte bedrijfsfunctie.

1. 2. Dorpsuitbreiding

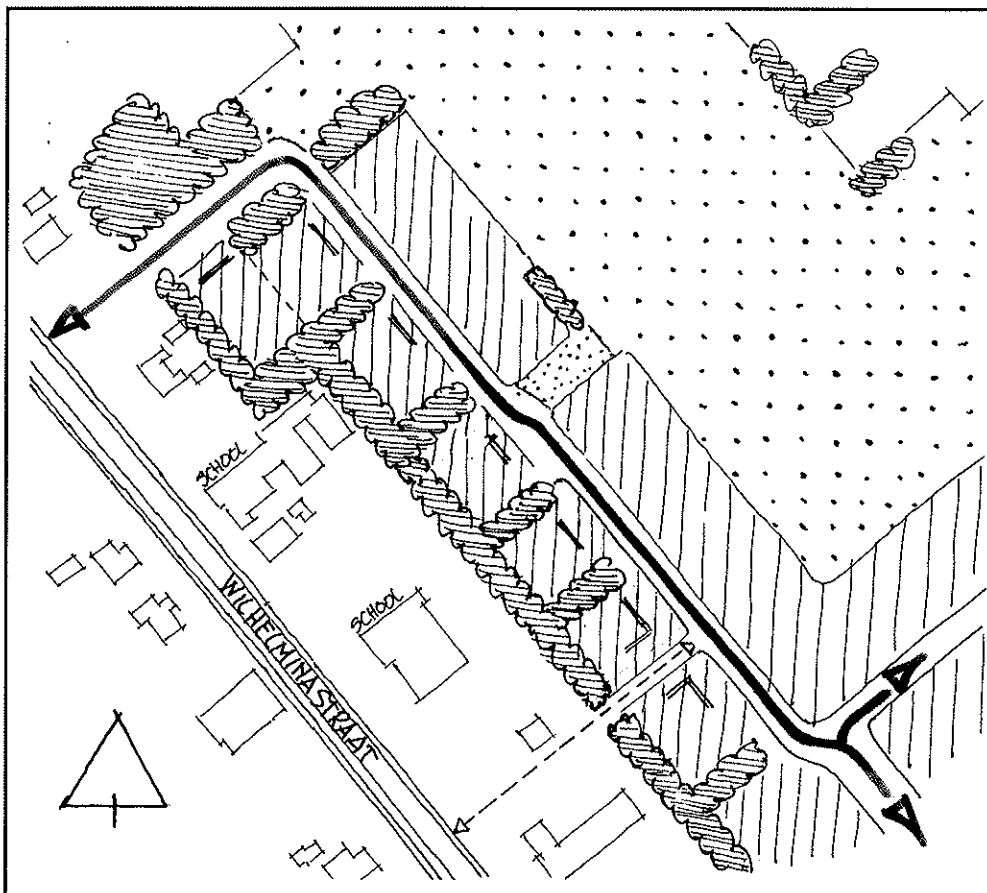
De omgevingsfunctie (woonstraat, groenvoorzieningen, parkeergelegenheid, water, paden, en dergelijke), zal primair ten dienste staan van de woonfunctie.

In kwantitatief opzicht zal worden gestreefd naar:

- * een gemiddelde dichtheid in het plangebied van 12 tot 18 woningen per hectare (afhankelijk van de keuze van de woningsoort), waarbij het maximum aantal te bouwen woningen circa 90 zal bedragen;
- * een gemiddelde aan parkeergelegenheid van ten minste één parkeerplaats per woning, inclusief parkeergelegenheid in garages en/of op eigen erf bij de woningen.

Kwalitatief zal het plan voldoen aan de volgende voorwaarden:

- * Het nieuwe woongebied bestaat uit de volgende plandelen:
 - a. De westelijke randzone (zie figuur 1), waarbij gestreefd wordt naar een verkaveling die in relatie staat met de bestaande bosstrook. Vanaf de zijdelingse perceelgrens zal de bebouwingsvrije strook worden ingericht als bebossing.
 - b. Het overige deel van het nieuwe woongebied. In dit gebied zal bij de verkaveling rekening worden gehouden met de hoogteverschillen van het gebied. Het middengedeelte van dit plandeel ligt hoger ten opzichte van de twee buitenste delen.



Figuur 1: De westelijke randzone: "wonen in het bos"

In het middengedeelte wordt gestreefd naar een concentratie van halfvrijstaande woningen. De plandelen bieden tevens de mogelijkheid voor een gefaseerde aanpak bij de realisering.

- * Voorts is de verkaveling (en situering) van de woningen zodanig gekozen dat een goede aansluiting ontstaat met het bestaande bebouwingspatroon rond het plangebied.
- * Er wordt gestreefd naar de aanleg van een padenstelsel, teneinde aantrekkelijke rondwandelmogelijkheden te realiseren. Ook worden er langzaamverkeerroutes aangelegd die een korte verbinding geven met het winkelcentrum en de Van Swinderenstraat. Tevens zal ernaar gestreefd worden dat het padenstelsel aangesloten wordt op de Wilhelminastraat. Hierdoor ontstaat een extra verbinding ten behoeve van de school;
- * Openbaar groen zal zoveel mogelijk in geconcentreerde vorm worden toegepast.

Hierbij zal een zo goed mogelijke landschappelijke integratie van de bestaande groenstructuur worden nagestreefd. Wanneer het openbaar groen deel uitmaakt van een verkeers- en of verblijfsruimte, wordt in het profiel van de woonstraat een ruimtewerkende functie nagestreefd, die bijdraagt aan een afwisselend beeld.

Voorts wordt het plan gescheiden door twee groenzones die de hoogteverschillen aangeven. Tevens bevatten de groenstroken zichtlijnen op de kerktorens.

- * Bij de inrichting van de openbare ruimten zal gestreefd worden naar een goede sociale veiligheid door combinaties van open beplanting, goede verlichting en obstakelvrije routes.

Een mogelijke inrichting van het nieuwe woongebied, overeenkomstig de hiervoor gegeven uitgangspunten, is weergegeven op een proefverkaveling, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

Behalve met dit plan zal een beeldkwaliteit worden nagestreefd, zoals is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting.

Waar in dit plan aan de bebouwing en aan het bebouwingsbeeld extra eisen moeten worden gesteld aan de situering en vormgeving (materiaalgebruik, kleurstelling) van de bebouwing, zal, voorzover met deze eisen bij de toetsing aan dit plan geen rekening kan worden gehouden, de naleving van deze eisen worden nagestreefd bij de beoordeling of een gebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ten behoeve hiervan zal een specifiek op het plangebied afgestemd welstandstoezicht plaatsvinden.

2. Toetsingscriteria voor ontwikkeling en beheer

Bij de toetsing van de activiteiten aan het plan zal worden getoetst aan onder meer de volgende specifieke en algemene criteria.

2. 1. Specifieke criteria

2. 1. 1. Woonfunctie

Bouw van hoofdgebouwen

Bij verbouw en uitbreiding van (bestaande) hoofdgebouwen is in het algemeen de bebouwingsstructuur van de omgeving richtinggevend. De bebouwing moet blijven harmoniëren met het beeld van de aansluitende bebouwing.

Aan het bouwen van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak zal in principe medewerking kunnen worden verleend.

Daarbij zal met name naar het volgende worden gestreefd:

- het grootste gedeelte van het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te blijven;

- bij de beoordeling van een voorgenomen uitbreiding van een hoofdgebouw zal ook worden gekeken of de bouw van een (aangebouwd) bijgebouw wenselijker is.

Bouw van bijgebouwen

De bouw van bijgebouwen (uitbouw, berging, e.d.) moet, behalve aan de kwantitatieve bebouwingsregelingen, in principe aan de volgende eisen voldoen.

- * In het algemeen wordt gestreefd naar een herkenbaar onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen.
- * Bij een vrijstelling voor extra vergroting van bijgebouwen wordt gelet op de volgende aspecten:
 - er moet sprake zijn van een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten functies dan wel er moet sprake zijn van de situatie dat de gewenste uitbreiding van een hoofdgebouw afgewezen moet worden, gelet op het straat- en bebouwingsbeeld;
 - bij vergroting ten behoeve van de woonfunctie moet aantoonbaar zijn dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
 - vrijstelling ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of een anderszins toegelaten functie kan alleen worden toegepast als het om een bedrijfstechnisch aantoonbare noodzaak gaat.

2. 1. 2. Agrarische bedrijven

Het beleid binnen deze bestemming zal voornamelijk gericht zijn op een voortzetting van het agrarisch gebruik.

Bij beëindiging van de agrarische functie zal, middels toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, ten aanzien van een vrijkomend agrarisch bedrijf bij voorkeur worden gestreefd naar een invulling ten behoeve van de woonfunctie of een lichte bedrijfsfunctie.

2. 1. 3. Wet op de Openluchtrecreatie

De kampeervormen als bedoeld in artikel 8 lid 2 van de *Wet op de Openluchtrecreatie* zijn alleen mogelijk bij (voormalige) agrarische bedrijven, mits de totale erfoppervlakte minimaal 3000 m² bedraagt.

Tevens zijn de effecten voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische (neven)bedrijven bepalend voor de toelaatbaarheid van deze kampeervormen.

2. 1. 4. Karakteristieke panden

- * Bij de beoordeling van bouwplannen zal er op worden gelet dat de karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk intact blijft.

- * Als door verbeteringswerkzaamheden een niet als karakteristiek aangeduid pand (weer) karakteristiek wordt, dan kan de aanduiding "karakteristiek" op het pand worden gelegd.
- * Als blijkt dat de karakteristieke hoofdvorm niet te handhaven is in relatie tot de functie die het pand moet vervullen, dan kan de aanduiding "karakteristiek" worden verwijderd.
- * Sloop of ingrijpende verandering van een karakteristiek pand kan worden toegestaan in de volgende gevallen:
 - de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet te handhaven;
 - het betreft delen van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en bij sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

2. 2. Algemene criteria

- * Geen onevenredige afbreuk instructies:
Aan de in lid 1 genoemde instructies mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan.
- * Straat- en bebouwingsbeeld:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.
In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:
 - een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 - een goede hoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;
 - een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.
- * Woonsituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.
- * Verkeersveiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie, door het garanderen van vrije uitzichtshoeken bij kruisingen van wegen en bij uitritten.

- * Sociale veiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.
- * Milieusituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.
In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo min mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies erop te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo min mogelijk in hun eventuele uitbreiding worden beperkt.
- * Gebruiksmogelijkheden
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4: Woondoeleinden

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
 2. bijgebouwen;
 3. tuinen en erven;
 4. groenvoorzieningen;
 5. bebossing;
 6. speelvoorzieningen;
- en in beperkte mate voor:
7. woonstraten;
 8. paden;
 9. parkeervoorzieningen;
 10. water;
- met de daarbij behorende:
11. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
 - b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - c. indien en voorzover een gevelbouwgrens is aangegeven zal (zullen) per hoofdgebouw één (of meer) gevel(s) in de gevelbouwgrens worden gebouwd;
 - d. de maatvoering zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

aantal aaneen gebouwd	goothoogte	dakhelling	
maximaal	maximaal	min.	max.
2	3,50 m	30°	60°

- e. in afwijking van het bepaalde onder d zal, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "wonen in het bos", een hoofdgebouw vrijstaand worden gebouwd;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 5,00 m bedragen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "wonen in het bos".

2. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de afstand van de bijgebouwen tot de gevelbouwgrens dan wel, indien geen gevelbouwgrens is aangegeven, tot de naar de weg gekeerde bouwgrens, zal ten minste 2,00 m bedragen;
 - b. het aantal bijgebouwen zal ten hoogste twee per hoofdgebouw bedragen;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zal ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
 - e. de goothoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - f. de dakhelling van een bijgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

- D. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:
 1. het bepaalde in lid B sub 1 onder b en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
 2. het bepaalde in lid B sub 1 onder c en toestaan dat het hoofdgebouw ten hoogste 3,00 m achter dan wel 3,00 m voor, maar parallel aan de gevelbouwgrens, dan wel, indien geen gevelbouwgrens is aangegeven, de naar de weg gekeerde bouwgrens, wordt gebouwd;
 3. het bepaalde in lid B sub 1 onder d en toestaan dat de goothoogte van hoofdgebouwen wordt verhoogd tot 6,50 m;
 4. het bepaalde in lid B sub 1 onder d en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt verlaagd tot 0°;

5. het bepaalde in lid B sub 1 onder d en sub 2 onder f en toestaan dat de dakhelling van hoofd- en bijgebouwen wordt verhoogd tot 80°;
6. het bepaalde in lid B sub 2 onder a en toestaan dat de bijgebouwen minder dan 2,00 m achter of in de gevelbouwgrens, dan wel, indien geen gevelbouwgrens is aangegeven, de naar de weg gekeerde bouwgrens, worden gebouwd;
7. Het bepaalde in lid B sub 2 onder b en toestaan dat bij een hoofdgebouw een derde bijgebouwtje wordt gebouwd, zoals een volière, een groentekasje, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bijgebouwtje, mits:
 - de oppervlakte van het bijgebouwtje ten hoogste 12 m² zal bedragen;
8. het bepaalde in lid B sub 2 onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:
 - de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep.

Strijdig gebruik

- E. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 16 lid A, wordt in ieder geval bedoeld:
 - het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 5: Woonhuizen

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor woonhuizen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
 2. bijgebouwen;
waarbij, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek", de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd;
 3. tuinen en erven;
 4. groenvoorzieningen;
en in beperkte mate voor:
 5. parkeervoorzieningen;
met de daarbij behorende:
 6. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
 - b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - c. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
 - d. de maatvoering van een hoofdgebouw zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

bouwklasse	goothoogte	dakhellings	
	maximaal	min.	max.
A	3,50 m	30°	60°
B	6,50 m	30°	60°

2. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de bijgebouwen zullen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan, worden gebouwd;
 - b. het aantal bijgebouwen zal ten hoogste twee per hoofdgebouw bedragen;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zal ten hoogste 60 m² bedragen;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zal ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;

- e. de goothoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - f. de dakhelling van een bijgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

- D. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:
- 1. het bepaalde in lid B sub 1 onder b en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
 - de geluidbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
 - 2. het bepaalde in lid B sub 1 onder d en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt verlaagd tot 0°;
 - 3. het bepaalde in lid B sub 1 onder d en sub 2 onder f en toestaan dat de dakhelling van hoofd- en bijgebouwen wordt verhoogd tot 80°;
 - 4. Het bepaalde in lid B sub 2 onder b en toestaan dat bij een hoofdgebouw een derde bijgebouwtje wordt gebouwd, zoals een voliëre, een groentekasje, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bijgebouwtje, mits:
 - de oppervlakte van het bijgebouwtje ten hoogste 12 m² zal bedragen;
 - 5. het bepaalde in lid B sub 2 onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:
 - de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel indien een andere activiteit krachtens deze bestemming is toegestaan, ten behoeve van de uitoefening van die andere activiteit.

Aanlegvergunningen

- E. 1. Indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek" is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werkzaamheden uit te voeren:
- het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen.
2. Het bepaalde in lid E sub 1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, die:
- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

Strijdig gebruik

- F. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 16 lid A, wordt in ieder geval bedoeld:
- het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Vrijstelling op het gebruik

- G. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:
- 1. het bepaalde in lid A sub 1 juncto artikel 16 lid A en toestaan dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen gebruikt worden voor een agrarisch nevenbedrijf;
 - 2. het bepaalde in lid F juncto artikel 16 lid A en toestaan dat de gronden worden gebruikt als standplaats voor kampeermiddelen, mits:
 - a. het aantal kampeermiddelen ten hoogste 15 zal bedragen;
 - b. de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "vrijstelling artikel 5 lid G sub 2 van toepassing".

Wijzigingsbevoegdheid

- H. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, het plan wijzigen in die zin dat:
- 1. de aanduiding "karakteristiek" van de kaart wordt verwijderd;
 - 2. de aanduiding "karakteristiek" op de kaart wordt aangebracht.

Artikel 6: Agrarische bedrijven

Bestemmingsbepaling

- A. De op de kaart voor agrarische bedrijven aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. bedrijfsgebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
 2. bedrijfswoningen;
 3. bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
 4. kassen;
 5. torensilo's;
- waarbij, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek", de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd;
- met de daarbij behorende:
6. terreinen, tuinen en erven;
 7. wegen en paden;
 8. groenvoorzieningen;
 9. sloten, bermen en beplanting;
 10. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. per bouwperceel mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
 - c. de afstand van een gebouw tot de bouwperceelgrens of de zijkant van een waterloop zal tenminste 5,00 m bedragen;
 - d. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per agrarisch bedrijf bedragen;
 - e. de maatvoering van de gebouwen zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	(Gezamenlijke) oppervlakte in m ²		Goothoogte in m		Dakhelling in °		Hoogte in m
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
bedrijfsgebouw	–	–	–	4,00	15	60	15,00
bedrijfs-woning	–	150	3,00	6,50	30	60	–
bijgebouwen bij de bedrijfs-woning	–	60	–	3,00	–	60	–

2. Voor het bouwen van torensilo's gelden de volgende bepalingen:
 - a. het aantal torensilo's zal ten hoogste twee per agrarisch bedrijf bedragen;
 - b. de hoogte van een torensilo zal ten hoogste 25,00 m bedragen.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Vrijstellingsbepalingen

- D. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:
 1. het bepaalde in lid B sub 1 onder e en toestaan dat de goothoogte van een bedrijfsgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 6,50 m;
 2. het bepaalde in lid B sub 1 onder e en toestaan dat de dakhelling van een bedrijfsgebouw en/of bedrijfswoning wordt verlaagd tot 0°;
 3. het bepaalde in lid B sub 1 onder e en toestaan dat de dakhelling van een bedrijfsgebouw, bedrijfswoning en/of bijgebouw wordt vergroot tot 80°.

Aanlegvergunningen

- E. 1. Het is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen, indien de gebouwen op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek";
 - b. het graven, dempen of verbreden van sloten, vaarten en naar de aard daarmee gelijk te stellen watergangen.
2. Het bepaalde in lid E sub 1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:
 - a. het normale onderhoud betreffen;

- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

Strijdig gebruik

- F. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 16 lid A, wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
 - 2. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot-, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
 - 3. de stalling en opslag van, aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken, voer-, vaar- of vliegtuigen.

Vrijstelling op het gebruik

- G. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:
 - het bepaalde in lid F sub 1 juncto artikel 16 lid A en toestaan dat de gronden worden gebruikt als standplaats voor kampeermiddelen, mits:
 - * het aantal kampeermiddelen ten hoogste 15 zal bedragen.

Wijzigingsbevoegdheid

- H. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, het plan wijzigen in die zin dat:
 - 1. de aanduiding "karakteristiek" van de kaart wordt verwijderd;
 - 2. de aanduiding "karakteristiek" op de kaart wordt aangebracht.

Artikel 7: Cultuurgrond

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor cultuurgrond aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. cultuurgrond, waarbij het behoud van de landschappelijke waarden wordt nagestreefd;
- en in beperkte mate voor:
2. sloten, bermen en beplanting;
 3. paden;
- met de daarbij behorende:
4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Aanlegvergunning

- D. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- het kappen en/of verwijderen van beplanting;
 - het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden of het ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur.
2. Het bepaalde in lid D sub 1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:
- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

Strijdig gebruik

- E. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 16 lid A, wordt in ieder geval bedoeld:
- het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 8: Groenvoorzieningen

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. groenvoorzieningen;
 2. beplanting en bebossing;
 3. paden;
 4. speelvoorzieningen;
 5. dagrecreatieve voorzieningen;
- en in beperkte mate voor:
6. tuinen en erven;
 7. woonstraten;
- met de daarbij behorende:
8. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Strijdig gebruik

- D. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 16 lid A, wordt in ieder geval bedoeld:
- het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 9: Bebossing

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor bebossing aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. bebossing en beplanting;
 2. groenvoorzieningen;
- en in beperkte mate voor:
3. paden;
 4. tuinen en erven;
 5. sloten en bermen;
- met de daarbij behorende:
6. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Aanlegvergunningen

- D. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- het kappen en/of verwijderen van bebossing en beplanting.
2. Het bepaalde in lid D sub 1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:
- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

Strijdig gebruik

- E. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 16 lid A, wordt in ieder geval bedoeld:
- het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 10: Doeleinden van verkeer en verblijf**Bestemmingsomschrijving**

- A. De op de kaart voor doeleinden van verkeer en verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. woonstraten;
 2. paden;
 3. parkeervoorzieningen;
 4. groenvoorzieningen;
- en in beperkte mate voor:
5. tuinen en erven;
- met de daarbij behorende:
6. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

3. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 11: Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 12: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken; en
- g. erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 13: Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, vrijstelling verlenen van:

1. de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop van of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
3. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
4. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ zal bedragen;
5. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend- en/of sirenemasten wordt vergroot tot ten hoogste 30,00 m;
6. het bepaalde in de artikelen 4, 5, 7, 8 en 9 ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
7. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van (hoofd)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - c. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m overschrijdend.

Artikel 14: Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, het plan wijzigen in die zin dat:

1. de bestemming "Agrarische bedrijven" wordt gewijzigd in de bestemming "Woonhuizen", mits:
 - na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de bepalingen van artikel 5 van toepassing zijn;
2. de bestemming "Agrarische bedrijven" wordt gewijzigd in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden", mits:
 - a. de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, of naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2;
 - b. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bebouwingsbepalingen van artikel 6 van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat geen torensilo's mogen worden gebouwd;
3. de bestemming "Woonhuizen" wordt gewijzigd in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden", mits:
 - a. deze wijziging alleen wordt toegepast in het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid artikel 14 lid 3 van toepassing";
 - b. de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, of naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2.

Artikel 15: Procedureregels

1. Een ontwerp-besluit tot wijziging op grond van artikel 5 lid H, artikel 6 lid H en artikel 14, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 2 weken ter secretarie ter inzage.
2. De burgemeester maakt de nederlegging te voren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis-bladen, die in de gemeente worden verspreid, of op andere geschikte wijze, bekend.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het doen blijken van bedenkingen.
4. Gedurende de in lid 1 genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk van hun bedenkingen tegen het ontwerp-besluit tot wijziging doen blijken.

Artikel 16: Gebruiksbeplating

- A. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemmingen.
- B. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid A, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 17: Overgangsbepalingen

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

- A. Bouwwerken, welke ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning of gedane melding en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning of de melding geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

Vrijstellingsbepaling

- B. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid A, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een éénmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid A toegelaten bouwwerken met ten hoogste 10%.

Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

- C. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het onherroepelijk worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Artikel 18: Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in

artikel 16 lid A

ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken,

en

artikel 5 lid E

artikel 6 lid E

artikel 7 lid D

en

artikel 9 lid D

ten aanzien van het uitvoeren van werken en werkzaamheden,

wordt als strafbaar feit aangemerkt in de zin van

artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 19: Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan
Balk – Welgelegen 1995 van de gemeente Gaasterlân-Sleat.**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 2 juli 1996.

De voorzitter,

De secretaris,

.....

.....

Gemea.
MO/96-01132

Nummer:
Agendapunt:
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Balk Welgelegen 1995

De raad van de gemeente Gaasterlân-Sleat;

overwegende, dat het ontwerp van het bestemmingsplan Balk Welgelegen 1995 met ingang van 12 februari 1996 gedurende vier weken voor een ieder ter visie heeft gelegen;

dat de tervisielegging is bekend gemaakt op de wijze, zoals is aangegeven in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

dat gedurende bovenvermelde termijn twee zienswijzen zijn ingekomen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 juni 1996, nr. 431, waarin een reactie op de zienswijzen is gegeven;

gelet op de betreffende bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

- I de zienswijze van de heer de Jong, voor wat betreft de op het bij de toelichting behorende verkavelingsplan voorkomende bosperceeltje, overeenkomstig de in het voorstel gegeven reactie gegrond te verklaren;
- II voor het overige de zienswijzen, overeenkomstig de in het voorstel gegeven reacties en afzonderlijke voorstellen ongegrond te verklaren;
- III het bij de toelichting behorende verkavelingsplan aan te passen, zoals is aangegeven bij de reactie en het voorstel met betrekking tot de zienswijze van de heer de Jong;
- IV het ontwerp van het bestemmingsplan Balk Welgelegen 1995 overigens ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad voornoemd in zijn openbare vergadering van 2 juli 1996,

GOEDGEKEURD door
Gedeputeerde Staten van Friesland
bij besluit van heden,
nummer MO/96-81132/B2.

Leeuwarden, 28 januari 1997

Voorzitter,

Loco-griffier

, voorzitter.

Loco-
, secretaris.

BIJLAGE 1

Bedrijvenlijst

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
01	LAND- EN TUINBOUW							
01.3	Plantsoenendiensten, hoveniersbedrijven		1					
01.4	Agrarische dienstverlenende bedrijven:							
	- met opslag bestrijdingsmiddelen					4		
	- met machineverhuur, c.q. werken met landbouwmachines				3			
	- KI-stations				3			
02	BOSBOUW							
02.	Bosbouwbedrijven				3			
03	VISSERIJ							
03.02	Zeevisserijbedrijven				3			
03.03	Binnenvisserijbedrijven				3			
03.04	Oester- en mosselteeltbedrijven				3			
03.05	Schelpen- en wiuvisserijbedrijven				3			
03.06	Visteeltbedrijven				3			
03.07	Siervissenkwekerijen		2					
11	KOLENMIJNBOUW							
11.	Kolenmijnbouw					4		
12	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING EN -EXPLORATIE							
12.01	Aardoliewinputten					4		
12.02	Aardgaswinning incl. gasbehandelingsinstall.:							
	- < 100.000.000 N m3/d						5	
	- >= 100.000.000 N m3/d						5	
12.03	Aardolie- en gasexploratie (tijdelijke activ.)					4		
19	OVERIGE DELFSTOFFENWINNING							
19.2	Zoutwinning (putten)				3			
20 / 21	VOEDINGS- EN GENOTMIDDELEN INDUSTRIE							
20.11, .13	Slachthuizen, slachterijen					4		
20.12	Loonslachtersbedrijven				3			
20.14	Vleeswaren- en vleesconservenfabrieken					4		

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
20.15	Pluimveeslachterijen					4		
20.16	Vetsmelterijen						5	
20.17	Bewerkingsinr. van darmen en vleesafvallen					4		
20.21	Zuivelproduktenfabrieken:							
	- gedroogde produkten, p.c. $\geq$ 1,5 t/u						5	
	- geconcentreerde prod., verdamp.cap. $\geq$ 20 t/u						5	
	- overige zuivelprod.fabr					4		
20.22	Melkproduktenfabrieken:							
	- v.c. < 55.000 t/j				3			
	- v.c. $\geq$ 55.000 t/j					4		
20.23	Consumptie-ijsfabrieken				3			
20.31	Visbewerkingsinrichtingen:							
	- drogen						5	
	- conserveren					4		
	- roken						5	
	- verwerken anderszins					4		
20.41	Meelfabrieken:							
	- p.c. < 500 t/uur					4		
	- p.c. $\geq$ 500 t/uur					4		
20.42	Grutterswarenfabrieken					4		
20.51	Suikerfabrieken (biet-):							
	- v.c. < 2.500 t/j						5	
	- v.c. $\geq$ 2.500 t/j						5	
20.61	Olie- en vettenfabrieken:							
	- zonder hexaan-extractie p.c. < 250.000 t/j					4		
	- zonder hexaan-extractie p.c. $\geq$ 250.000 t/j					4		
	- met hexaan-extractie, p.c. < 250.000 t/j					4		
	- met hexaan-extractie, p.c. $\geq$ 250.000 t/j						5	
20.62	Margarinefabrieken e.d.:							
	- p.c. < 250.000 t/j					4		
	- p.c. $\geq$ 250.000 t/j					4		

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
20.71	Groente- en fruitconservenfabrieken:							
	- jam				3			
	- fruit				3			
	- groente algemeen				3			
	- met koolsoorten					4		
	- met drogerijen					4		
	- met uienconservering (zoutinleggerij)					4		
20.72	Groente-inmakerijen en -inleggerijen				3			
20.81.1	Broodbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week voor toelevering aan derden				3			
20.81.2	Broodfabrieken				3			
20.82	Beschuiffabrieken e.d.				3			
20.83	Banketbakkerijen	1						
20.84	Biscuit-, koek- en banketfabrieken				3			
20.91	Cacao- en chocoladefabr.						5	
20.92	Suikerwerkfabrieken:							
	- zonder suiker branden				3			
	- met suiker branden					4		
21.1	Zetmeel(-derivaten)fabr.:							
	- p.c. < 10 t/u					4		
	- p.c. >= 10 t/u						5	
21.21	Mengvoederfabrieken:							
	- p.c. < 100 t/u					4		
	- p.c. >= 100 t/u						5	
21.29	Veevoederfabr. n.e.g. :							
	- destructiebedrijven						5	
	- beender-, veren-, vis- en vleesmeelfabrieken						5	
	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder): capac. < 10 t/u water						5	
	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder): capac. >= 10 t/u water						5	
21.31	Deegwarenfabrieken				3			

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
21.32	Branderijen: - koffie - overige (theepakkerijen e.d.)				3	4	5	
21.33	Azijn-, mosterd- en specerijenfabrieken					4		
21.34	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken					4		
21.35	Bakkerijgrondstoffenfabr.					4		
21.36	Soep- en soeparomafabr.: - zonder poederdrogen - met poederdrogen				3	4		
21.37	Aardappelprodukten fabr.						5	
21.39	Voedingsmidd.fabr. n.e.g.					4		
21.41	Gist- en spiritusfabr.: - p.c. < 5.000 t/j - p.c. >= 5.000 t/j					4	5	
21.42	Distilleerderijen e.d.					4		
21.51	Bierbrouwerijen					4		
21.52	Mouterijen					4		
21.6	Frisdrankenfabrieken					4		
21.7	Tabakverwerkende ind.: - sigaretten - sigaren - excl. sigaretten/sigar.				3	4		
22	TEXTIEL INDUSTRIE							
22.11	Wolvezelbewerk. fabr.				3			
22.12	Wolspinnerijen e.d.				3			
22.13	Wolspinnerijen-weverijen: - aant. weefgetouwen < 50 - aant. weefgetouwen >=50				3	4		
22.14	Wolweverijen: - aant. weefgetouwen < 50 - aant. weefgetouwen >=50				3	4		
22.21	Katoenvazelbewerk. fabr.				3			

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
22.22	Katoenspinnerijen				3			
22.23	Katoentwijnerijen, -spoelerijen, naaigarenfabr.				3			
22.24	Katoenspinnerijen-weverijen:							
	- aant. weefgetouwen < 50				3			
	- aant. weefgetouwen >=50					4		
22.25	Katoenweverijen:							
	- aant. weefgetouwen < 50				3			
	- aant. weefgetouwen >=50					4		
22.31	Tricotstukgoederenfabr.				3			
22.32	Kousen- en sokkenfabr.				3			
22.33	Tricot onder- en nachtkledingfabrieken				3			
22.34	Tricot bovenkledingfabr.				3			
22.39	Tricotfabrieken n.e.g.				3			
22.41	Textielblekerijen, -ververijen, -drukkerijen					4		
22.42	Loonblekerijen, -ververijen, -drukkerijen					4		
22.43	Textielveredelingsbedrijven n.e.g.					4		
22.51	Kokos e.d. vloermattenfabrieken					4		
22.52	Tapijtfabrieken					4		
22.6	Linoleum- en viltzeilfabrieken						5	
22.71	Huishoud- en woningtextielfabrieken				3			
22.72	Dekenstikkerijen, spreienfabrieken e.d.				3			
22.73	Zeilen-, tenten- en dekkledenfabrieken				3			
22.79	Textielwarenfabrieken (excl. kleding) n.e.g.				3			
22.91	Band-, vlecht-, kant- en passementfabrieken				3			
22.92	Vilt- en vezelvliesfabr.				3			
22.93	Touwslagerijen				3			
22.94	Jutespinnerijen-weverijen							
	- aant. weefgetouwen < 50				3			
	- aant. weefgetouwen >=50					4		
22.95	Vlasbewerkingsinricht. (vlasroterijen)					4		
22.99	Textielind. n.e.g. (coaten, cacheren, impregneren)				3			

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
23	KLEDING INDUSTRIE							
23.1	Confectiekledingindustrie			2				
23.2	Loonconfectiefabrieken			2				
23.3	Maatkledingbedrijven		1					
23.4	Pelsbereiderijen, bontfabrieken en bont- werkerijen				3			
23.5	Hoeden-, petten- en mode-artikelenfabrieken		1					
24	LEDERWAREN INDUSTRIE							
24.1	Lederfabrieken					4		
24.2	Lederwarenfabrieken (excl. kleding)				3			
24.3	Schoenindustrie				3			
25	HOUT- EN MEUBELINDUSTRIE							
25.1	Houtzagerijen en -schaverijen					4		
25.21	Triplex- en fineerfabr.				3			
25.22	Vezel- en spaanderplaatfabrieken					4		
25.23	Houtconserveringsbedr. (druk/vacuum- processen of drenken e.d.):							
	- met zoutoplossingen				3			
	- met organ. oplossingen					4		
	- met creosoot of carbolineum						5	
25.31	Timmerfabrieken				3			
25.32	Parket- en hardhoutvloerenfabrieken					4		
25.33	Fabrieken voor geprefabriceerde houten gebouwen					4		
25.4	Houten emballage ind.				3			
25.5	Overige houtwarenind.:							
	- vermogen < 50 kW				3			
	- vermogen >= 50 kW				3			
25.61	Kurkwarenfabrieken					4		
25.62	Borstelwarenfabrieken				3			
25.63	Mandenmakerijen			2				
25.69	Vlechtwarenfabr. n.e.g.			2				

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
25.71	Meubelfabrieken (incl. lakspuiterij)				3			
25.72	Grafkistenfabrieken			2				
25.73	Rietmeubelfabrieken				3			
25.74	Matrassenfabrieken				3			
25.75	Woningstoffeerderijen		1					
26	PAPIER- EN PAPIERWARENINDUSTRIE							
26.1	Papier- en kartonfabr.:							
	- p.c. < 3 t/u				3			
	- p.c. 3 - 15 t/u					4		
	- p.c. >= 15 t/u					4		
26.2	Papierwarenindustrie			2				
26.31	Golfkartonfabrieken:							
	- p.c. < 3 t/u				3			
	- p.c. >= 3 t/u					4		
26.32	Kartonnagefabrieken				3			
27	GRAFISCHE INDUSTRIE EN UITGEVERIJEN							
27.11	Dagbladdrukkerijen					4		
27.12	Hoogdrukkerijen (klein) en kopieerinrichtingen				3			
27.13	Vlakdrukkerijen:							
	- offset-vellen-drukkerijen				3			
	- offset-rotatie-drukkerijen (groot, met thermische drogerij)					4		
	- vlakdrukkerijen n.e.g.				3			
27.14	Rotatie-diepdrukkerijen:							
	- zonder terugwinning oplosmiddel					4		
	- met terugwinning oplosmiddel				3			
27.15	Chemigrafische bedrijven			2				
27.16	Loonzetterijen		1					
27.19	Drukkerijen n.e.g.			2				
27.2	Uitgeverijen (kantoren)		1					
27.3	Binderijen			2				

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
28	AARDOLIE- EN STEENKOLVER- WERKENDE INDUSTRIE							
28.1	Aardolieraffinaderijen:							
	- zonder petrochemie							6
	- met petrochemie							6
28.21	Cokesfabrieken:							
	- zonder steenkoolvergassing en zonder produktie koolelektroden							6
	- met steenkoolvergassing							6
	- met produktie koolelektroden							6
28.22	Bitumineus wegebouwmaterialenfabrieken:							
	- p.c. < 100 t/u					4		
	- p.c. >= 100 t/u						5	
28.23	Bitumineus dakbedekkingsmaterialenfabrieken:							
	- p.c. < 100 t/u					4		
	- p.c. >= 100 t/u						5	
28.24	Smeerolien- en vettenfabrieken				3			
28.29	Overige aardolie- en steenkoolproducentenfabr.:							
	- steenkoolproduktenfabr. n.e.g.					4		
	- aardolieproduktenfabrieken n.e.g.						5	
29	CHEMISCHE INDUSTRIE							
29.1	Kunstmeststoffenfabrieken						5	
29.2	Kunstharsenfabrieken e.d.						5	
29.3	Kleur- en verfstoffenfabrieken					4		
29.41	Industr. gassenfabrieken:							
	- luchtscheidingsinstall. v.c. >= 10 t lucht / d						5	
	- overige gassenfabr., niet explosief						5	
	- overige gassenfabr., explosief						5	
29.42	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken n.e.g.:							
	- niet vallend onder inrichtingenbesluit Wlv cq. Wm of onder 'post-Seveso-richtlijn'					4		
	- vallend onder inrichtingenbesluit Wlv cq. Wm of onder 'post-Seveso-richtlijn'						5	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
29.43	Synth. reuk- en smaakstoffenfabrieken						5	
29.49.1	Methanolfabrieken:							
	- p.c. < 100.000 t/j					4		
	- p.c. >= 100.000 t/j						5	
29.49.2	Vetzuren- en alkanolenfabr. (niet synthetisch):							
	- p.c. < 50.000 t/j					4		
	- p.c. >= 50.000 t/j						5	
29.49.3	Grondstoffenfabrieken voor geneesmiddelen en fijnchemicalien:							
	- p.c. < 1.000 t/j					4		
	- p.c. >= 1.000 t/j						5	
29.49.4	Organ. chemische grondstoffenfabrieken n.e.g.: - niet vallend onder inrichtingenbesluit Wlv cq. Wm of onder 'post-Seveso-richtlijn' - vallend onder inrichtingenbesluit Wlv cq. Wm of onder 'post-Seveso-richtlijn'					4		
							5	
29.51	Verf-, lak- en vernisfabrieken					4		
29.61	Geneesmiddelenfabrieken:							
	- fabricage				3			
	- formulering en afvullen geneesmiddelen				3			
29.62	Verbandmidd. fabrieken			2				
29.71	Zeep-, was- en reinigingsfabrieken					4		
29.72	Parfumerie- en cosmeticafabrieken					4		
29.8	Chem. bestrijdingsmiddelenfabrieken:							
	- fabricage							6
	- formulering en afvullen						5	
29.91	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:							
	- zonder dierlijke grondstoffen				3			
	- met dierlijke grondstoffen						5	
29.92	Chem. kantoorbenodigdhedenfabrieken				3			
29.93	Poetsmiddelenfabrieken				3			
29.94	Fotochem. prod. fabrieken				3			
29.95	Springstoffen-, vuurwerk- e.d. fabrieken						5	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
29.99	Chem. produktenfabrieken n.e.g.					4		
30	KUNSTMATIGE EN SYNTHETISCHE GAREN- EN VEZELFABRIEKEN							
30.	Kunstmatige en synthetische garen- en vezel-fabrieken					4		
31	RUBBER- EN KUNSTSTOFVERWERKENDE INDUSTRIE							
31.11	Rubberbandenfabrieken					4		
31.12	Rubber-artikelenfabrieken				3			
31.19	Rubberregeneratiebedr.					4		
31.2	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:							
	- vloeropp. < 100 m2				3			
	- vloeropp. >= 100 m2					4		
31.3	Kunststofverwerk. fabr.:							
	- zonder fenolharsen					4		
	- met fenolharsen						5	
32	BOUWMATERIALEN-, AARDEWERKEN EN GLASINDUSTRIE							
32.11	Baksteen en baksteenelementenfabrieken					4		
32.12	Dakpannenfabrieken					4		
32.2	Aardewerkindustrie:							
	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW				3			
	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW					4		
32.3	Kalkzandsteenfabrieken:							
	- p.c. < 100.000 t/j				3			
	- p.c. >= 100.000 t/j					4		
32.41	Cementfabrieken:							
	- p.c. < 100.000 t/j						5	
	- p.c. >= 100.000 t/j						5	
32.42	Kalkfabrieken:							
	- p.c. < 100.000 t/j					4		
	- p.c. >= 100.000 t/j						5	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
32.43	Gipsfabrieken: – p.c. < 10.0000 t/j – p.c. >= 100.000 t/j					4	5	
32.51	Betonwarenfabrieken: – zonder persen, triltafels en bekistingtrillers – met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d – met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d					4 4	5	
32.52	Asbestcementwarenfabr.: – p.c. < 100 t/d – p.c. >= 100 t/d				3	4		
32.53	Betonmortelcentrales: – p.c. < 100 t/u – p.c. >= 100 t/u				3	4		
32.54	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken				3			
32.6	Natuursteenbewerkingsbedrijven: – zonder breken, zeven en drogen – met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j – met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j				3	4	5	
32.71	Slijp- en polijstmiddelenfabrieken				3			
32.72	Steen-, grit- en krijtmalerijen: – algemeen (excl. steenbrekerijen) – steenbrekerijen in open lucht – uitsluitend sorteren in gesloten gebouwen – schelpenmalerijen					4 4 4	5	
32.73	Isolatiemater. fabrieken (excl. glaswol): – steenwol, p.c. >= 5.000 t/j – overige isolatiematerialen					4 4		
32.79	Minerale produktenfabrieken n.e.g.				3			

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
32.81	Glasfabrieken: - glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j - glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j - glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j - glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j				3	4	5	
32.82	Glasbewerkingsbedrijven (graveren, etsen etc.)				3			
32.83	Glas-in-loodzetterijen			2				
33	BASIS METAALINDUSTRIE							
33.1	Ruwijzer- en staalfabr.: - p.c. < 1.000 t/j - p.c. >= 1.000 t/j					5		6
33.2	Stalen-buizenfabrieken: - p.o. < 2.000 m2 - p.o. >= 2.000 m2					5	5	
33.31	Koudbandwalserijen: - p.o. < 2.000 m2 - p.o. >= 2.000 m2					5	5	
33.32	Profielzetterijen: - p.o. < 2.000 m2 - p.o. >= 2.000 m2					4	5	
33.33	Draadtrekkerijen e.d.: - p.o. < 2.000 m2 - p.o. >= 2.000 m2					4	5	
33.41	Non-ferro-metaalertsvoorbewerkingsbedrijven: - p.c. < 1.000 t/j - p.c. >= 1.000 t/j					4	5	
33.42	Primaire non-ferro-metaalfabrieken: - p.c. < 1.000 t/j - p.c. >= 1.000 t/j					4	5	
33.43	Non-ferro-metaalsmelterijen e.d.: - p.c. < 4.000 t/j - p.c. >= 4.000 t/j					4	5	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
33.44	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:							
	- p.o. < 2.000 m2						5	
	- p.o. >= 2.000 m2						5	
34	METAALPRODUKTENINDUSTRIE							
34.01	IJzer- en staalgieterijen							
	- p.c. < 4.000 t/j					4		
	- p.c. >= 4.000 t/j						5	
34.02	Non-ferro-metaalgieterijen:							
	- p.c. < 4.000 t/j				3			
	- p.c. >= 4.000 t/j					4		
34.11	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:							
	- p.o. < 2.000 m2					4		
	- p.o. >= 2.000 m2						5	
34.12	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven				3			
34.2	Schroeven-, massadraaiwerk-, veren- e.d. ind.				3			
34.3	Tank-,reservoir- en pijpleidingbouwbedrijven:							
	- p.o. < 2.000 m2					4		
	- p.o. >= 2.000 m2						5	
34.4	Overige constructiewerkplaatsen (excl. lakken):							
	- gesloten gebouwen					4		
	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2					4		
	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2						5	
34.5	Metalen meubelfabr. e.d. (incl. lakken en moffelen)				3			
34.6	Metalen emballage industrie (incl. lakken en moffelen):							
	- p.o. < 2.000 m2				3			
	- p.o. >= 2.000 m2					4		
34.7	C.v.-ketel en -radiatorenfabr. (excl. moffelen)				3			
34.8	Overige metaalwarenind.				3			
34.91	Smederijen, lasinricht., bankwerkerijen e.d.				3			
34.92	Reparatiebedrijven voor landbouwmachines e.d.				3			

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
34.93	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:							
	- algemeen				3			
	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)				3			
	- anodiseren, eloxeren				3			
	- chemische oppervlaktebehandeling				3			
	- emaileren				3			
	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen e.d.)				3			
	- stralen					4		
	- metaalharderen				3			
	- lakspuiten en moffelen				3			
	- scoperen (opspreiden van zink)				3			
	- thermisch verzinken					4		
	- thermisch vertinnen					4		
35	MACHINE-INDUSTRIE							
35.	Machine-industrie:							
	- p.o. < 2.000 m ²				3			
	- p.o. >= 2.000 m ²					4		
	- met proefdraaien verbrand.motoren >= 1 MW					4		
36	ELECTROTECHNISCHE INDUSTRIE							
36.1	Electrische draad- en kabelfabrieken					4		
36.21	Elektromotoren- en generatorenfabriek					4		
36.22	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken					4		
36.91	Accumulatoren- en batterijenfabrieken				3			
36.92	Lampenfabrieken						5	
36.93 t/m .96	Elektrotechnische industrie n.e.g.				3			
36.95.1	Fabrieken voor gedrukte bedrading				3			
36.97/98	Elektrische en elektro-technische apparatenfabr.				3			
36.99	Elektrische installatiebedrijven		2					

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
37	TRANSPORTMIDDELENINDUSTRIE							
37.1	Autofabrieken en -assemblagebedrijven: - p.o. < 10.000 m2 - p.o. >= 10.000 m2					4	5	
37.21	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken					4		
37.22	Carrosseriefabrieken					4		
37.3	Auto-onderdelenfabrieken				3			
37.41 t/m .45	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven: - houten schepen - kunststof schepen - metalen schepen < 25 m - metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien verbr.motoren >= 1 MW				3			
					3			
						4	5	
37.46	Scheepsschilder- en schoonmaakbedrijven e.d.					4		
37.47	Scheepssloperijen						5	
37.5	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen (lijn- werkplaatsen): - algemeen - met proefdraaien verbrand.motoren >= 1 MW				3			
						4		
37.6	Rijwiel- en motorrijwielabrieken				3			
37.7	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven: - zonder proefdraaien motoren - met proefdraaien motoren					4	5	
37.9	Transportmiddelenindustriën e.g.				3			
38	INSTRUMENTEN- EN OPTISCHE INDUSTRIE							
38.	Instrumenten- en optische industrie			2				
39	OVERIGE INDUSTRIE							
39.	Overige industrie voor zover n.e.g.			2				
39.3	Foto- en filmlaboratoria			2				
39.41	Speelgoedartikelenfabr.				3			
39.42	Sportartikelenfabrieken				3			
39.5	Sociale werkplaatsen met lakspuiterijen				3			

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
39.99.1	Compostbedrijven:							
	- open						5	
	- gesloten				3			
39.99.2	Zwarte grond-productiebedrijven				3			
39.99.3	Overige be- en verwerkende industrie n.e.g.				3			
40	OPENBARE NUTSBEDRIJVEN							
40.11	Elektriciteitsproductiebedrijven							
	(vermogen ≥ 50 MW):							
	- kolengestookt						5	
	- oliegestookt						5	
	- gasgestookt						5	
	- gasturbine-centrales					4		
40.12	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transforma-							
	torvermogen:							
	- < 10 MVA			2				
	- 10 - 100 MVA				3			
	- 100 - 200 MVA				3			
	- 200 - 1000 MVA					4		
	- ≥ 1000 MVA						5	
40.2	Gasdistributiebedrijven:							
	- gascompressorstationsvermogen < 100 MW					4		
	- gascompressorstationsvermogen ≥ 100 MW						5	
	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en			2				
	gebouwen), cat. B en C							
	- gasontvang en -verdeelstations, cat. D				3			
40.31	Waterwinning-/bereidingbedrijven:							
	- met chloorgas							6
	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of				3			
	straling							

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
40.32	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:							
	- < 1 MW			2				
	- 1 - 15 MW				3			
	- >= 15 MW					4		
40.4	Warmtevoorzieningsbedrijven:							
	- stadsverwarming				3			
	- blokverwarming			2				
51	BOUWNIJVERHEID							
51.	Bouwbedrijven:							
	- algemeen				3			
	- impregneren, bitumineren, verven				3			
	- ijzervlechten, steenbewerken				3			
52	BOUWINSTALLATIE BEDRIJVEN							
52.	Bouwinstallatiebedrijven			2				
61 / 62	GROOTHANDEL							
61.11	Akkerbouwprodukten, algemeen assortiment			2				
61.12	Granen				3			
61.13	Zaaizaad en pootgoed				3			
61.14	Fijne zaden en peulvruchten			2				
61.15	Hooi en stro				3			
61.16	Meng-, kracht- en ruwvoerders				3			
61.17	Bloemen, planten en tuinbenodigdheden			2				
61.18	Meststoffen:							
	- kunstmest (niet explosief)				3			
	- dierlijke mest, open opslag					4		
	- dierlijke mest, gesloten opslag				3			
61.19	Akkerbouwprodukten n.e.g.			2				
61.21	Levend vee				3			
61.22	Wilde dieren, siervogels e.d.				3			
61.31	Textielgrondstoffen en -halffabrikaten				3			
61.32	Huiden en vellen				3			
61.33	Leder en -halffabrikaten				3			

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
61.34	Ruwe tabak				3			
61.39	Ruwe tropische producten n.e.g.				3			
61.41	Ertsen (incl. overslag):							
	- opslagopp. < 2000 m2						5	
	- opslagopp. >= 2000 m2						5	
61.42	IJzer, staal- en -halfabrikaten					4		
61.43	Non-ferro metalen en -halfabrikaten				3			
61.44	Minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)				3			
61.45	Vaste, vloeibare en gasvormige brandstoffen (algemeen assortiment)						5	
61.46	Vaste brandstoffen:							
	- klein, lokaal verzorgingsgebied				3			
	- kolenterminal (opslagopp. >= 2.000 m2)						5	
61.47	Vloeibare brandstoffen:							
	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3					4		
	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3						5	
	- tot vloeistof verdichte gassen					4		
61.51	Chemische grondstoffen en chemicalien voor industriële toepassing					4		
61.52	Bestrijdingsmiddelen						5	
61.53	Olien, vetten en oliehoudende grondstoffen				3			
61.54	Rubber				3			
61.6 excl. .66/.69	Hout, vlakglas, sanitair en bouwmaterialen				3			
61.66	Zand en grind				3			
61.69	Bouwmaterialen n.e.g.				3			
61.7 /.8	Machines, apparaten etc.				3			
61.91	Verpakkingsmaterialen				3			
61.92	Scheepsbenodigdheden			2				
61.99	Vakbenodigdheden e.d.			2				
62.1	Meubelen, antiquiteiten e.d.				3			
62.2	Huishoudelijke artikelen, ijzerwaren, auto- accessoires, houtwaren e.d.			2				

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
62.27	Verf en behang				3			
62.3	Textielwaren, schoeisel e.d.			2				
62.4	Plantaardige voedings- en genotsmiddelen				3			
62.5	Dierlijke voedingsmiddelen				3			
62.6	Farmaceutische, medische, cosmetische artike- len en reinigingsmiddelen				3			
62.7	Papier, boeken en kantoorbehoeften				3			
62.8	Optische, fotografische, sport- e.d. artikelen: - zonder vuurwerk - met vuurwerk en/of munitie			2	3			
62.91, .92	Schroot: - algemeen - met shredders, persen - autosloperijen				3		5	
62.93	Oude materialen en afvalstoffen (excl. schroot): - oud papier, lommen en rubber - dierlijk afval - puin, glas en hout			2	3	4		
63 / 64	TUSSENPERSONEN IN DE GROOT- HANDEL							
63. / 64.	Tussenpersonen in de groothandel (kantoren)		1					
68	REPARATIEBEDRIJVEN VOOR GE- BRUIKSGOEDEREN							
68.1	Schoen- e.a. lederwarenreparatiebedrijven		1					
68.21	Autoreparatiebedrijven (excl. plaatwerken, spuiten en tectyleren)			2				
68.22	Autoplaatwerkerijen				3			
68.23	Autospuitinrichtingen				3			
68.24	Autobeklederijen		1					
68.29	Autorepar. bedr. n.e.g.: - zonder tectyleerderij - met tectyleerderij			2	3			
68.3	Fietsen-, brom- en motorfietsenreparatiebedr.			2				

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
68.4	Uurwerkreparatie bedrijven		1					
68.5	Goud- en zilversmederijen (reparatiebedr.)		1					
68.6	Reparatiebedr. voor elektr. gebruiksgoederen		1					
68.7	Reparatiebedrijven voor muziekinstrumenten		1					
68.9	Reparatiebedrijven voor n.e.g. gebruiksgoederen		1					
72	WEGVERVOER							
72.11	Bus-, tram-, en metrostations				3			
72.12	Groepsvervoerbedrijven				3			
72.21	Taxibedrijven			2				
72.22	Touringcar bedrijven				3			
72.3	Goederenwegvervoerbedr.:							
	- zonder schoonmaken tanks				3			
	- met schoonmaken tanks					4		
72.41	Autoparkeer- en stallingsbedrijven				3			
72.42	Fietsenstallingsbedrijven				3			
72.43	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen				3			
72.49	Wegvervoer verwante bedrijven n.e.g.				3			
73	ZEEVAART							
73.1 /2	Zeevaartbedrijven (kantoren):							
	- vloeropp. < 150 m		1					
	- vloeropp. >= 150 m			2				
73.3	Zeevaart laad-, los- en overslagbedrijven:							
	- containers					4		
	- stukgoed						5	
	- ertsen, mineralen e.d.						5	
	- granen of meelsoorten						5	
	- steenkool						5	
	- olie, LPG e.d.						5	
	- tankercleaning					4		

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
74	BINNENVAART							
74.1	Binnenvaartbedrijven (kantoren):							
	- vloeropp. < 150 m		1					
	- vloeropp. >= 150 m			2				
74.2	Binnenvaart laad-, los- en overslagbedrijven:							
	- containers				3			
	- stukgoederen				3			
	- ertsen, mineralen ed., opslagopp. < 2.000 m2					4		
	- ertsen, mineralen ed., opslagopp. >= 2.000 m2						5	
	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u					4		
	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u						5	
	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2					4		
	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2						5	
	- olie, LPG e.d.						5	
	- tankercleaning					4		
75	LUCHTVAART							
75.1	Luchtvaartbedrijven (kantoren)			2				
75.21.2	Luchtverkeersregel. bedr.			2				
76	HULPBEDRIJVEN VAN HET VER- VOER							
76. excl. .21 en .3	Hulpbedrijven van het vervoer n.e.g. (kantoren)		1					
76.21	Wegings- en metingsbedrijven				3			
76.3	Veem- en pakhuisbedrijven				3			
77	COMMUNICATIEBEDRIJVEN							
77.01	Postdiensten			2				
77.02	Telefoon-, telegraafdiensten e.d.			2				
84	ZAKELIJKE DIENSTVERLENING							
84.95	Beurzen, tentoonstellingsgebouwen				3			
84.97	Veilinggebouwen e.d.				3			
85	VERHUUR VAN MACHINES EN AN- DERE ROERENDE GOEDEREN							
85.1	Autoverhuurbedrijven				3			

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
85.2	Machineverhuurbedrijven				3			
85.3	Verhuurbedrijven van gebruiksgoederen			2				
85.9	Verhuurbedrijven van roerende goederen n.e.g.				3			
98	OVERIGE DIENSTVERLENENDE BEDRIJVEN							
98.11.1	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.				3			
98.11.2	Vuilstortplaatsen					4		
98.11.3	Vuiloverslagstations					4		
98.11.4	Gemeentewerven, chemisch afval depots				3			
98.12	Rioolwaterzuiverings- en gierverwerkings-richtingen (geen korrelfabrieken):							
	- < 100.000 i.e.					4		
	- 100.000 - 300.000 i.e.					4		
	- >= 300.000 i.e.						5	
	- indien thermische slibdroging						5	
	- rioolgemalen			2				
98.13	Afvalverwerkingsbedrijven:							
	- afvalscheidingsinstallaties					4		
	- verwerking afgewerkte olie				3			
	- kabelbranderijen					4		
	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)			2				
	- oplosmiddelterugwinning				3			
	- vuilverbrandingsinr.: huisvuil, slib					4		
	- vuilverbrandingsinr.: chemisch afval					4		
	- verwerking fotochemisch en galvano-afval				3			
	- puinbreken en -zeven, v.c. < 100.000 t/j					4		
	- puinbreken en -zeven, v.c. >= 100.000 t/j						5	
	- mestverwerking: zie SBI 98.12; voor korrelfabrieken nog geen normen							
98.14	Ongedierte bestrijdings- en ontsmettingsbedr.				3			
98.15	Polderbemaalingsinrichtingen				3			
98.21	Schoonmaakbedrijven voor gebouwen			2				

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE:	1	2	3	4	5	6
98.22	Schoorsteenveegbedrijven		1					
98.23	Autowasserijen				3			
98.24	Glazenwasserijen		1					
98.29	Schoonmaakbedr. n.e.g.		1					
98.31	Wasserijen en strijkinrichtingen				3			
98.32	Chemische wasserijen en ververijen			2				
98.33	Wasverzendinrichtingen			2				
98.34	Stoppage- en oppersinr.		1					
98.35	Wasserettes, wassalons		1					
98.36	Tapijtreinigingsbedrijven				3			
98.4	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten		1					
98.5	Foto-ateliers (incl. ontwikkelen)		1					
98.92	Badhuizen en sauna-baden			2				
98.93	Dierenasiels en -pensions				3			
98.99	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.			2				

BIJLAGE 2

**Zoneringsplichtige inrichtingen
Wet geluidhinder**

Categorieën van inrichtingen, als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken

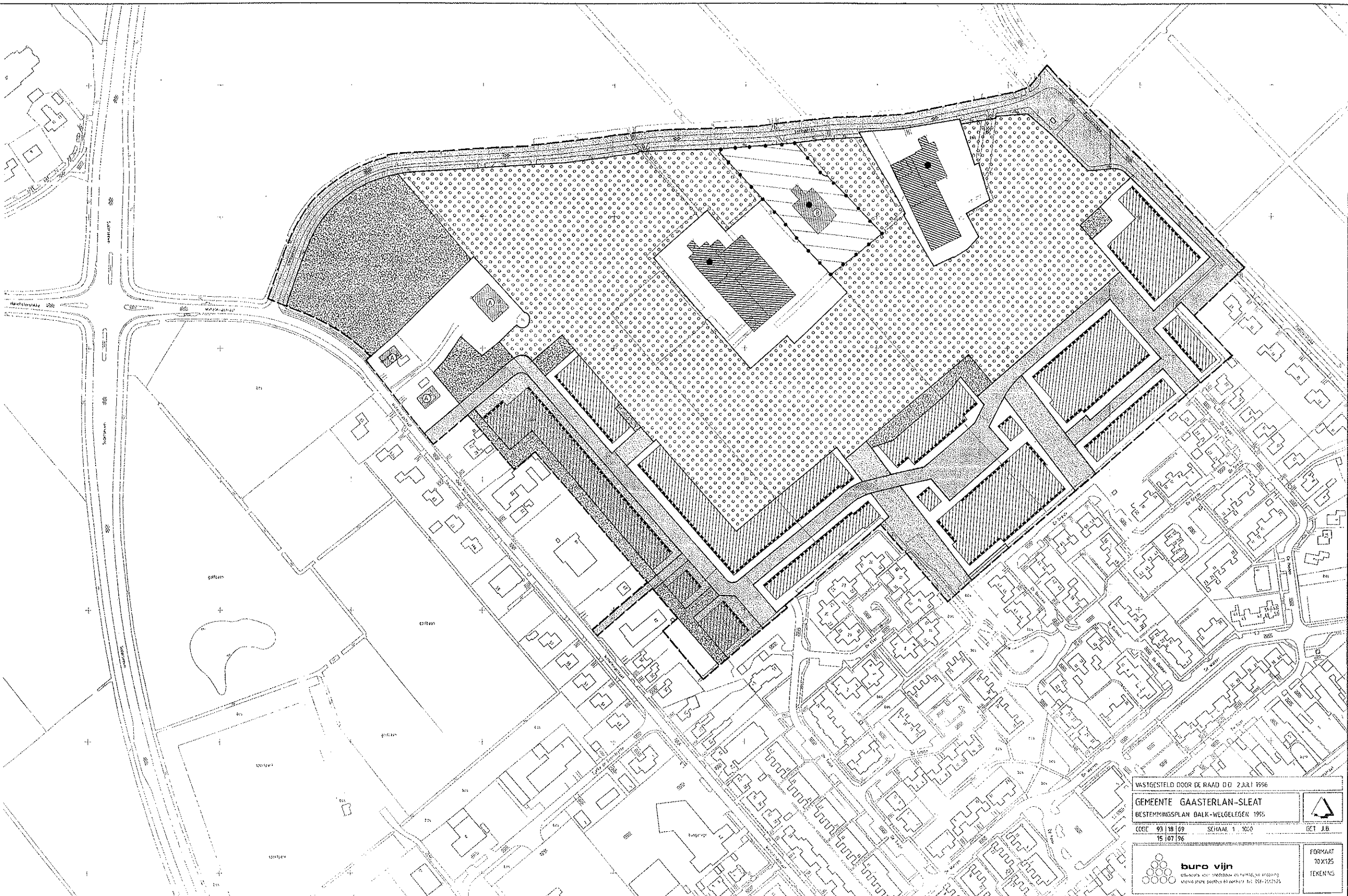
1. Inrichtingen:
 - a. waar één of meer elektromotoren of verbrandingsmotoren aanwezig zijn met een totaal geïnstalleerd motorisch vermogen van 15 MW of meer;
 - b. voor het verstoken van brandstoffen met een thermisch vermogen van 50 MW of meer;
 - c. voor het beproeven van:
 1. verbrandingsmotoren waarbij voorzieningen of installaties aanwezig zijn voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer;
 2. straalmotoren of -turbines met een stuwkracht van 9 kN of meer;
 - d. voor het vervaardigen van petrochemische producten of chemicaliën met een niet in een gesloten gebouw geïnstalleerd motorisch vermogen van 1 MW of meer.
2. Gasbehandelingsinstallaties bij aardgaswinputten en verzamelinrichtingen, met een capaciteit ten aanzien daarvan van $10 \cdot 10^6$ m³ per dag (bij 1 bar en 273 K) of meer.
3. Luchtscheidingsbedrijven, met een benodigde hoeveelheid lucht ten behoeve van het eindproduct van $10 \cdot 10^3$ kg per uur of meer.
4. Inrichtingen voor het vervaardigen, bewerken of verwerken van methanol met een capaciteit ten aanzien daarvan van $100 \cdot 10^6$ kg per jaar of meer.
5. Inrichtingen voor het raffineren, kraken of vergassen van aardolie of aardoliefracties met een capaciteit ten aanzien daarvan van $1 \cdot 10^9$ kg per jaar of meer.
6. Inrichtingen voor het vervaardigen van:
 - a. oliën en vetten uit dierlijke of plantaardige grondstoffen met een capaciteit ten aanzien daarvan van $250 \cdot 10^6$ kg per jaar of meer;
 - b. vetzuren of alkanolen uit dierlijke of plantaardige oliën en vetten met een capaciteit ten aanzien daarvan van $50 \cdot 10^6$ kg per jaar of meer.
7. Inrichtingen voor:
 - a. het vervaardigen van melkpoeder, weipoeder of andere gedroogde zuivelproducten met een capaciteit ten aanzien daarvan van $1,5 \cdot 10^3$ kg per uur of meer;
 - b. het vervaardigen van consumptiemelk, consumptiemelkproducten of geëvaporiseerde melk- of melkproducten met een melkverwerkingscapaciteit ten aanzien daarvan van $55 \cdot 10^6$ kg per jaar of meer;

- c. het concentreren van melk of melkprodukten door middel van indamping met een waterverdampingscapaciteit ten aanzien daarvan van $20 \cdot 10^3$ kg per uur of meer;
 - d. het vervaardigen van veevoeder met een capaciteit ten aanzien daarvan van $100 \cdot 10^3$ kg per uur of meer;
 - e. het drogen van groenvoer met een waterverdampingscapaciteit ten aanzien daarvan van $10 \cdot 10^3$ kg per uur of meer;
 - f. het opslaan of overslaan van veevoeder met een verwerkingscapaciteit ten aanzien daarvan van $0,5 \cdot 10^6$ kg per uur of meer;
 - g. het vervaardigen van suiker uit suikerbieten met een capaciteit ten aanzien daarvan van $2,5 \cdot 10^6$ kg suikerbieten per dag of meer;
 - h. het vervaardigen van gist met een capaciteit ten aanzien daarvan van $5 \cdot 10^6$ kg per jaar of meer;
 - i. het vervaardigen van zetmeel of zetmeelderivaten met een capaciteit ten aanzien daarvan van $10 \cdot 10^3$ kg per uur of meer;
 - j. het opslaan of overslaan van granen, meelsoorten, zaden, gedroogde peulvruchten, maïs, of derivaten daarvan met een verwerkingscapaciteit ten aanzien daarvan van $0,5 \cdot 10^6$ kg per uur of meer.
8. Inrichtingen voor:
- a. het opslaan of overslaan van ertsen, mineralen of derivaten van ertsen of mineralen met een oppervlakte voor de opslag daarvan van 2000 m^2 of meer;
 - b. het malen, roosten, pelletiseren of doen sinteren van ertsen of derivaten daarvan met een capaciteit ten aanzien daarvan van $1 \cdot 10^6$ kg per jaar of meer;
 - c. het vervaardigen van:
 - 1. cement of cementklinker met een capaciteit ten aanzien daarvan van $100 \cdot 10^6$ kg per jaar of meer;
 - 2. cement- of betonmortel met een capaciteit ten aanzien daarvan van $100 \cdot 10^3$ kg per uur of meer;
 - 3. cement- of betonwaren met behulp van persen, triltafels of bekistingstrillers met een capaciteit ten aanzien daarvan van $100 \cdot 10^3$ kg per dag of meer;
 - 4. glasvezel, glazuren, emailles, glaswol of steenwol met een capaciteit ten aanzien daarvan van $5 \cdot 10^6$ kg per jaar of meer;
 - 5. asfalt of asfaltprodukten met een capaciteit ten aanzien daarvan van $100 \cdot 10^3$ kg per uur of meer;
 - 6. cokes uit steenkool met een capaciteit ten aanzien daarvan van $100 \cdot 10^6$ kg per jaar of meer;
 - d. het vergassen van steenkool met een capaciteit ten aanzien daarvan van $100 \cdot 10^6$ kg per jaar of meer;
 - e. het vervaardigen, bewerken of verwerken van glas of glazen voorwerpen met een capaciteit ten aanzien daarvan van $10 \cdot 10^3$ kg per uur of meer;
 - f. het winnen van steen, met uitzondering van grind en mergel, met een capaciteit ten aanzien daarvan van $100 \cdot 10^3$ kg per uur of meer;

- g. het breken, malen, zeven of drogen van:
 - 1. zand, grond, grind of steen;
met uitzondering van puin en mergel;
 - 2. kalkzandsteen, kalk;
 - 3. steenkolen of andere mineralen of derivaten daarvan;
met een capaciteit ten aanzien daarvan van $100 \cdot 10^6$ kg per jaar of meer, indien zodanige inrichting niet een inrichting is voor zand- of grindwinning, waarvoor op grond van artikel 3 van de Ontgrondingenwet een vergunning is vereist.
- 9. Inrichtingen:
 - a. voor het vervaardigen van ruw ijzer, ruw staal of primaire non-ferrometalen met een capaciteit ten aanzien daarvan van $1 \cdot 10^6$ kg per jaar of meer;
 - b. waar een of meer warmband- of koudwalsen aanwezig zijn voor het tot platen omvormen van metalen of hun legeringen, waarvan het smeltpunt hoger is dan 800 K, en waarbij de dikte van het aangevoerde materiaal groter is dan 1 mm en waar het productieoppervlak ten aanzien daarvan 2000 m² of meer bedraagt;
 - c. waar een of meer wals- of trekinstallaties aanwezig zijn voor het tot profiel of stafmateriaal omvormen van metalen of hun legeringen, waarvan het smeltpunt hoger is dan 800 K, en waar het productieoppervlak ten aanzien daarvan 2000 m² of meer bedraagt;
 - d. waar een of meer wals-, trek- of lasinstallaties aanwezig zijn voor het produceren van metalen buizen en waar het productieoppervlak ten aanzien daarvan 2000 m² of meer bedraagt;
 - e. voor het smeden van ankers of kettingen en waar het productieoppervlak ten aanzien daarvan van 2000 m² of meer bedraagt;
 - f. voor het produceren, renoveren of schoonmaken van metalen ketels, vaten, tanks of containers en waar het productieoppervlak ten aanzien daarvan 2000 m² of meer bedraagt;
 - g. voor het samenvoegen van plaat-, profiel-, staf- of buismaterialen door middel van smeden, klinken, lassen of monteren en waar het niet in een gesloten gebouw ondergebrachte productieoppervlak ten aanzien daarvan 2000 m² of meer bedraagt;
 - h. voor het smelten of gieten van metalen of hun legeringen met een capaciteit ten aanzien daarvan van $4 \cdot 10^6$ kg per jaar of meer, voor zover het smeltpunt van de metalen of hun legeringen hoger is dan 800 K.
- 10. Inrichtingen voor het bouwen, onderhouden, repareren of het behandelen van de oppervlakte van metalen schepen met een langs de waterlijn te meten lengte van 25 m of meer.
- 11. Spoorwegemplacements met een capaciteit voor het samenstellen van 20 of meer goederenwagons per dag tot treinen of treinonderdelen met gebruikmaking van een of meer locomotieven of van een rangeerheuvel, voor zover een rangeerheuvel aanwezig is.

12. Inrichtingen:
 - a. waar 50 of meer weefgetouwen met schietspoelen aanwezig zijn;
 - b. voor het vervaardigen van papier of celstof met een capaciteit ten aanzien daarvan van $3 \cdot 10^3$ kg per uur of meer.
13. Terreinen, geen openbare weg zijnde, die bestemd of ingericht zijn voor het in wedstrijdverband, ter voorbereiding van wedstrijden of voor recreatieve doeleinden rijden met gemotoriseerde voertuigen, en die daartoe acht uren per week of meer opengesteld zijn; hiervan uitgezonderd terreinen die langer zijn opengesteld, indien dit het gevolg is van ruimere openingstijden gedurende ten hoogste drie weekeinden per kalenderjaar, met het oog op het houden van wedstrijden op die terreinen of het voorbereiden van zodanige wedstrijden; tot het weekeinde worden gerekend: zaterdag, zondag en algemeen erkende feestdagen of daarmee gelijkgestelde dagen als bedoeld in artikel 3 van de Algemene termijnenwet (Stb. 1964, 314) die op een vrijdag of op een maandag vallen.
14. Transformatorstations, met niet in een gesloten gebouw ondergebrachte transformatoren, met een maximaal gelijktijdig in te schakelen elektrisch vermogen van 200 MVA of meer.
15. Inrichtingen voor het vervaardigen van koolelektroden met een capaciteit ten aanzien daarvan van $50 \cdot 10^6$ kg per jaar of meer.
16. Inrichtingen voor het reinigen van afvalwater door middel van waterstraal- of oppervlaktebeluchters met een capaciteit ten aanzien daarvan van $100 \cdot 10^3$ of meer inwonerequivalenten als bedoeld in artikel 19, derde en vierde lid, van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren.

===



VASTGESTELD DOOR DE RAAD D.D. 2 JULI 1996		
GEMEENTE GAASTERLAN-SLEAT		
BESTEMMINGSPLAN BALK-WELGELEGEN 1995		
CODE 9318109	SCHAAL 1:1000	GET J.B.
1510796		
		
buro vijf		
adviseurs voor stedebouw en ruimtelijke ordening		
Vrijheidsweg 10 Postbus 60 1900 AB Zeewijk Tel. 0251-251225		
FORMAAT 70x125		
TEKENING		