

Bestemmingsplan
Balk - Welgelegen II



**GEMEENTE
GAASTERLÂN - SLEAT**

**Bestemmingsplan
Balk - Welgelegen II**

Code 97-18-05 / 18-10-02

GEMEENTE GAASTERLAN-SLEAT 97-18-05 / 18-10-02
BESTEMMINGSPLAN BALK - WELGELEGEN II

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Het provinciaal beleid	3
2. 2. Het gemeentelijk beleid	4
3. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN	8
3. 1. Algemene uitgangspunten	8
3. 2. Uitgangspunten vanuit de huidige situatie	8
3. 3. Uitgangspunten vanuit het milieu, de archeologie en de waterhuishouding	10
3. 4. De inrichtingsschets / het stedenbouwkundig plan	13
3. 5. Beeldkwaliteit	16
3. 6. Aspecten van duurzaamheid en Duurzaam Bouwen	17
4. PLANBESCHRIJVING	19
4. 1. Toelichting op het juridisch systeem	19
4. 2. Beschrijving in Hoofdpijnen	20
4. 3. Relatie bestemmingsplan - Bouwverordening	20
4. 4. Toelichting op de bestemmingen	20
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
6. OVERLEG EN INSPRAAK	24
6. 1. Overleg	24
6. 2. Inspraak (p.m.)	28

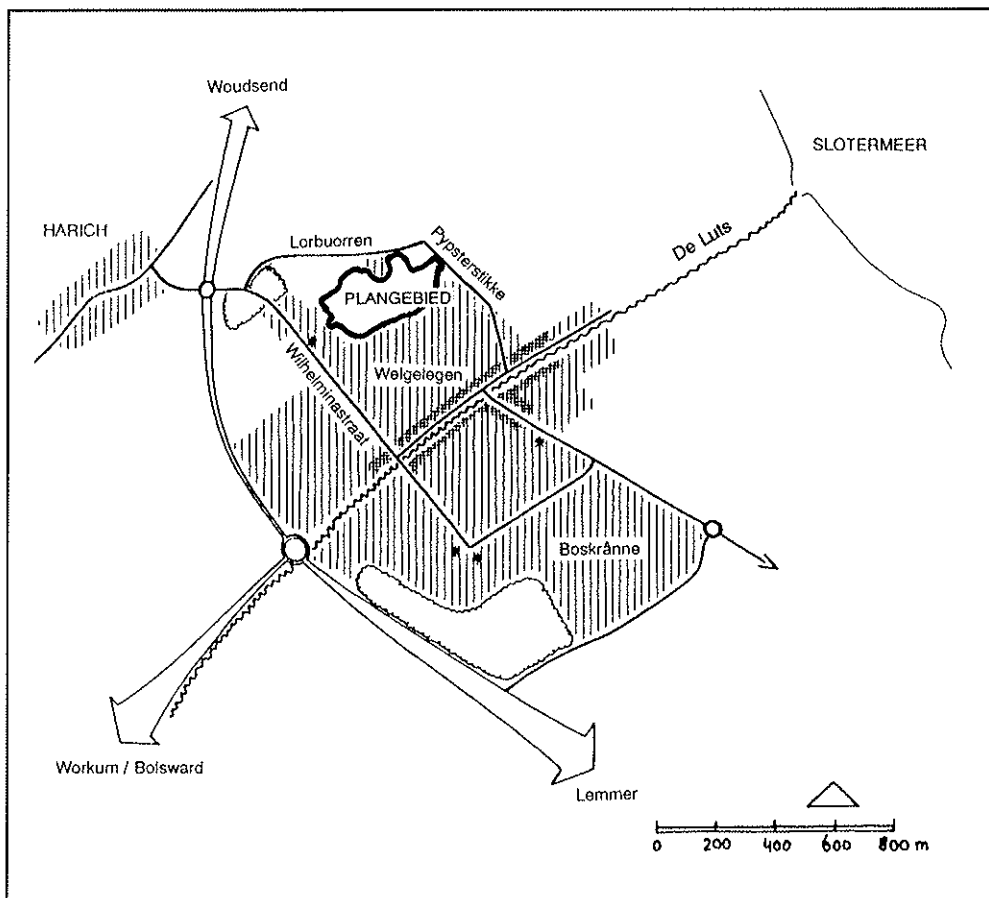
BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Akoestisch onderzoek
<u>Bijlage 2</u>	Brief Archeologisch Adviesbureau RAAP
<u>Bijlage 3</u>	Verkavelingsschets en Uitgangspunten beeldkwaliteit
<u>Bijlage 4</u>	Economische uitvoerbaarheid
<u>Bijlage 5</u>	Overlegreacties

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan geeft een nieuwe juridisch-planologische regeling voor het gebied met de bestemming "Cultuurgrond" uit het bestemmingsplan Balk - Welgelegen 1995 en voor de twee in dat plan opgenomen agrarische bedrijven aan de Lorbuorren.

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



Figuur 1: De situering en omvang van het plangebied

De aanleiding voor het onderhavige plan c.q. planherziening vormt het feit dat de drie boerderijen aan de Lorbuorren hun functie verloren hebben en inmiddels een functie als woning hebben.

Deze verandering van functie maakt een herziening van het vigerende bestemmingsplan wenselijk, dit ook met het oog op de extra bouw mogelijkheden die er dan ontstaan in directe aansluiting op de in het plan Welgelegen 1995 gegeven mogelijkheden. Deze waren namelijk op minimaal 100 meter uit de agrarische bedrijven geprojecteerd. In de nieuwe situatie zou in principe tot aan de vroegere agrarische bedrijven gebouwd kunnen worden. In ruimtelijk opzicht verdient het evenwel aanbeveling de karakteristieke boerderijen in de ruimte te laten staan.

Met het oog op deze ruimtelijk zelfstandige positie, is in het onderhavige plan tussen de boerderijen en de nieuw geprojecteerde woonbebouwing nog een royale groenzone geprojecteerd.

Het onderhavige plan, dat zou kunnen worden bestempeld als een 2de fase van het plan Welgelegen 1995, heeft naast de twee woonboerderijen, een capaciteit van ± 53 woningen. De toelichting met betrekking tot het onderhavige plan is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader weergegeven van provincie en gemeente. Op provinciaal niveau zijn daarbij het Streekplan Friesland (1994) en de nota "Wenjen yn Fryslân" de belangrijkste documenten, en op gemeentelijk niveau de Structuurschets Balk, het gemeentelijke Volkshuisvestingsplan en de daarover met de provincie gemaakte afspraken, én het gemeentelijke "Woonplan".

In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten die aan het voorliggende plan ten grondslag liggen, weergegeven. Belangrijke elementen zijn daarin de ruimtelijke opzet van de afrondende uitbreiding en de daarmee samenhangende ontsluitingsstructuur.

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, terwijl in hoofdstuk 6 tenslotte verslag wordt gedaan van de resultaten van het Overleg ex artikel 10 Bro en de Inspraak (p.m.).

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 verder te versterken rol in de werkgelegenheidsstructuur, in de verzorging en in het aanbod aan woonmilieus. 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 en mag 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 groei. 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 (2000). In dit woningbouwprogramma worden per gemeente richtgetallen opgenomen met betrekking tot de tot 2010 aan de voorraad toe te voegen aantallen woningen.

In 1997 werden de laatste richtgetallen vastgesteld, waarbij voor iedere gemeente een richtcijfer voor de woningbouw vanaf 1993 tot 2010 is aangegeven.

Daaropvolgend is in maart 1999 de *nota Wenjen yn Fryslân* vastgesteld. Daarin werd het woningbouwbeleid geactualiseerd en werden de richtgetallen vastgelegd voor de periode 1998 - 2010. Het nieuwe richtgetal voor Gaasterlân-Sleat werd hierin voor de periode 1998 - 2010 op 463 woningen vastgesteld. Daarnaast werd (ambtelijk) door de provincie toegezegd, dat hier nog 45 woningen mochten worden bijgeteld op grond van eerder gemaakte (bestuurlijke) afspraken.

Bij de ruimtelijke ontwikkeling van Balk zal naar de mening van de provincie rekening gehouden moeten worden mét, maar ook ingespeeld moeten worden óp de gewenste versterking van de ecologische hoofdstructuur. De relatie "bos" en "meer" kan dan worden versterkt. Een beperkte toename van de woonmogelijkheden tussen Balk en het Slotermeer, wordt daarbij aanvaardbaar geacht.

2. 2. Het gemeentelijk beleid

Structuurschets Balk / Volkshuisvestingsplan 1995 / Woonplan 2001

De gemeentelijke ontwikkelingsvisie voor Balk is (in 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 15 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 2000 is deze gedaald tot de lage waarde van 2,3 (ter vergelijking; voor de hele gemeente ligt de gemiddelde woningbezetting momenteel op 2,45).

Jaar	Balk		Gaasterlân-Sleat	
	inwoners	woningen	inwoners	woningen
1985	3104	1070	9067	3205
1990	3166	1286	9229	3563
1995	3279	1494	9533	3891
2000	3546	1526	10.113	4127

Bron: Gemeente en provincie Fryslân

Het door de gemeente voorgestane beleid met betrekking tot het wonen, werd in de jaren negentig in eerste aanzet vastgelegd in het in oktober 1995, door de raad vastgestelde Volkshuisvestingsplan. Dit plan moet gezien worden in samenhang met het Regionale Volkshuisvestingsplan voor Zuidwest-Friesland en het specifiek voor de gemeente gehouden "Woning-marktonderzoek gemeente Gaasterlân-Sleat" (1994). Zoals uit dat onderzoek bleek, neemt Gaasterlân-Sleat in de regio een trekkerspositie in. In het Regionaal Volkshuisvestingsplan was deze rol verder uitgewerkt.

Voor de gemeente als geheel en zeker voor Balk, werd deze rol vertaald in een versterking van de marktpositie. Een toename van de woningproductie voor de komende jaren werd als uitgangspunt genoemd, enerzijds voor de huisvesting van het eigen bevolkingspotentieel, anderzijds voor de opvang van het marktpotentieel van buiten af.

Woonplan Gaasterlân-Sleat (2001)

Als opvolger van het Volkshuisvestingsplan (1995) werd in de periode vanaf eind 1999 het Woonplan Gaasterlân-Sleat opgesteld. Het Woonplan werd door de gemeenteraad bij besluit van 3 april 2001 vastgesteld. Het Woonplan bevat de gemeentelijke visie op het wonen voor de periode tot 2010.

Er wordt daarbij zowel ingegaan op kwantitatieve aspecten (hoevéél woningen moeten worden gebouwd), op locationele aspecten (wáár moeten woningen worden gebouwd), als in het bijzonder ook op kwalitatieve aspecten (hoe en voor wie en in welke categorieën moeten er woningen worden gebouwd).

Voor de gemeente als geheel gaat het Woonplan uit van de bouw van 463 woningen voor de periode 1998 - 2010 (overeenkomstig het provinciaal richtgetal), vermeerderd met 45 woningen op grond van toezeggingen uit het verleden en 40 extra woningen ten behoeve van de invulling van herstructureringsgebieden uit de provinciale knelpuntenpot; in totaal dus 548 woningen. Van dit aantal is inmiddels al een groot aantal woningen gerealiseerd, planologisch opgenomen in rechtsgeldige bestemmingsplannen óf in een vergevorderd stadium van voorbereiding.

In het Woonplan wordt ook het beleid per kern geschetst. Voor Balk zijn daarin de volgende zaken relevant:

Ontwikkeling woningvoorraad

Balk, als grootste kern binnen de gemeente, heeft een aandeel in de gemeentelijke woningvoorraad van circa 37%. In de afgelopen jaren heeft Balk een aanzienlijke groei (zowel qua inwonertal als aantal woningen) gekend. Met name het uitbreidingsplan Boskrânne, aan de zuidzijde van Balk, heeft aan deze groei een belangrijke bijdrage geleverd.

Regulier woningbouwprogramma (vigerend)

Na het voltooien van het uitbreidingsplan Boskrânne, is in 1998 het gebied Welgelegen (aan de noordzijde van Balk) in ontwikkeling genomen. Voor de eerste fase van dit uitbreidingsgebied geldt een vigerend bestemmingsplan (Welgelegen I). In totaal bood dit plan ruimte voor 94 woningen. Inmiddels is dit plan volgebouwd.

Naast de uitbreidingslocatie Welgelegen is in Balk gebouwd op de inbreidingslocatie Talma Hiem. De voorheen op deze locatie gelegen sportvelden zijn verplaatst naar de buitenrand van het dorp. De locatie, gelegen naast het verzorgings(te)huis Talma Hiem, is benut voor het realiseren van in totaal 53 woningen voor zelfstandig wonende ouderen.

Bouwplannen op uitbreidingslocaties

De gemeente heeft voor Balk een aantal bestemmingsplannen in ontwikkeling waarbinnen de woningvoorraad zal worden uitgebreid.

Op de eerste plaats gaat het dan om het uitbreidingsplan Welgelegen II, zoals dat met dit voorliggende bestemmingsplan wordt geregeld.

Welgelegen II zal in totaal ruimte bieden aan 53 woningen, die in twee fasen zullen worden gerealiseerd. Fase 1 omvat de bouw van $\pm$ 27 woningen, te realiseren in de periode 2002 - 2006, en fase 2 zal $\pm$ 26 woningen omvatten; daarvan zullen er 16 gebouwd worden in de periode 2005 - 2010 en 10 in de daaropvolgende drie jaar.

Het Woonplan benadrukt verder dat de ontwikkeling van het onderhavige plan noodzakelijk is voor Balk, omdat een stagnering in de woningbouw nadelig zal zijn voor de positie van het dorp als regionaal centrum. Het Woonplan vervolgt:

" Aan Welgelegen II worden extra kwaliteitseisen gesteld. Aan de hand van specifiek onderzoek zal bepaald worden welke typen woningen (huurwoningen en koopwoningen en in de bijbehorende prijsklasse) in welke dichtheden gebouwd moeten worden. Voorts dienen aanvullend hierop beeldkwaliteitseisen en uitgangspunten ten aanzien van Duurzaam Bouwen te worden opgesteld. Een vaststaande afspraak is dat er door de Woningbouwvereniging Zuidwest Friesland in dit plan 12 (huur)woningen gebouwd kunnen worden. Daarbij zal de gemeente streven naar een kavelprijs die afgestemd is op sociale woningbouw. De woningbouwvereniging heeft daarbij vanuit het voorgestane beeld van de uitbreidingswijk en vanuit het willen voldoen aan de vraag vanuit de markt, aangegeven grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen te willen bouwen."

Het Woonplan geeft verder aan dat naast de realisering van Welgelegen II tot 2010 geen verdere uitbreidingslocaties voor Balk in ontwikkeling zullen worden genomen, maar dat de verdere woningbouw zal moeten plaatsvinden op inbreidingslocaties als "De Volharding" (het terrein van de voormalige zuivelfabriek), e.d.

Verkeer

De toekomstige verkeersstructuur in en rond Balk is weergegeven in de Structuurschets Balk en uitgewerkt in een Verkeerscirculatieplan.

Met betrekking tot het verkeer hebben zich de afgelopen jaren in en rond Balk een aantal belangrijke ontwikkelingen voorgedaan. De Wilhelminastraat en de Wikelerdyk zijn de belangrijkste in- en uitvalswegen van Balk geworden.

Met alleen de Wilhelminastraat als in- en uitvalsweg aan de noord- en westzijde van het dorp, is de situatie niet optimaal. Het verkeer zal, wanneer geen aanvullende maatregelen worden getroffen, in toenemende mate zijn weg zoeken door woongebieden. Deze maatregelen zouden dan hieruit kunnen bestaan dat aan de Lorbuorren en de Pypsterstikke een functie en vorm wordt gegeven 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.

Beleid in voorbereiding

Gelet op de huidige ontwikkelingen aangaande wonen, werken, verkeer en voorzieningen, wordt thans gewerkt aan een aanpassing van de uit 1995 daterende Structuurschets Balk.

Hierin wordt aangegeven dat, na afronding van Welgelegen II, qua uitbreidingslocatie gedacht zal moeten worden aan het noordelijke gedeelte van het gebied Riisenmar.

Voor wat betreft de verkeersafwikkeling ligt het in de bedoeling dat in de toekomst 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.

3. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN

3. 1. Algemene uitgangspunten vanuit de Structuurschets Balk

Zowel vanuit het gemeentelijk beleid, zoals aangegeven in de Structuurschets Balk, als vanuit de bestaande situatie van het plangebied, kan een aantal uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plangebied worden afgeleid.

Vanuit de Structuurschets Balk komen de volgende uitgangspunten naar voren:

- de uitbreiding van Balk voor de komende jaren zal aansluitend op het "oude" Welgelegen plaatsvinden;
- bij de opzet van de verdere nieuwbouw geldt als uitgangspunt dat er ruimte dient te zijn voor de realisering van een gevarieerd woonmilieu, zowel van vrijstaande als geschakelde woningen, als van duurdere en goedkopere woningen.
De mogelijkheid voor (een vorm van) sociale woningbouw dient aanwezig te zijn. Met specifieke vormen van huisvesting voor ouderen, behoeft in het plangebied geen rekening gehouden te worden;
- binnen het kader van het programma zoals dat is vastgelegd in het Woonplan Gaasterlân-Sleat (2001), voorziet het voorliggende plangebied in een mogelijkheid voor de bouw van 43 woningen in de periode tot 2010 en 10 woningen in de periode 2010 - 2012, waarmee, in combinatie met de al vigerende plannen voor Balk, in een groot deel van de woningbehoefte tot 2010 kan worden voorzien. Uitgegaan wordt van een fasering in tweeën.

3. 2. Uitgangspunten vanuit de huidige situatie

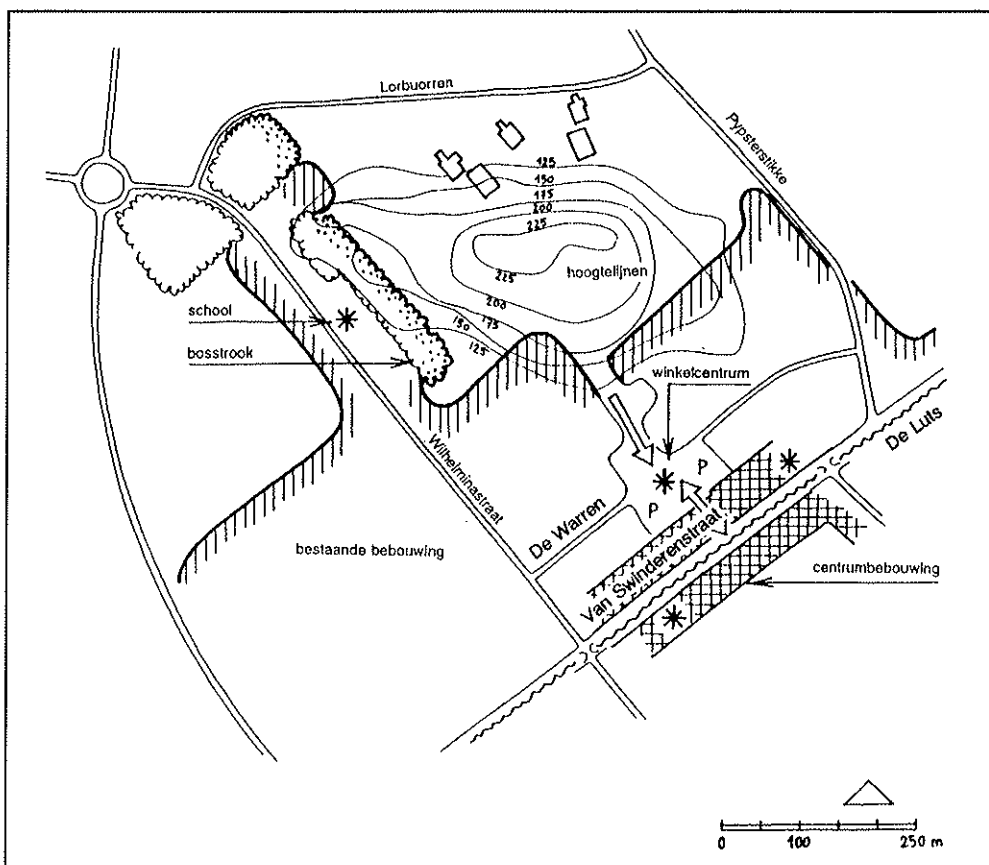
De huidige situatie van het plangebied is weergegeven in bijgaande figuur 2. Vanuit deze situatie kunnen de volgende randvoorwaarden worden afgeleid, die mee bepalend moeten zijn voor de ontwikkeling van Welgelegen II.

Landschap

Landschappelijk ligt het plangebied op een markante overgang. Balk ligt namelijk op een grens van twee gebieden. Noordelijk en oostelijk van het dorp ligt 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 westelijk en zuidelijk van Balk uitstrekt. Het oude buurtschap Lorbuorren ligt op het overgangsgebied naar de hogere gronden. In het plangebied is deze overgang, in de vorm van een glooiing, waarneembaar.

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

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



Figuur 2: De huidige situatie van het gebied

Boerderijen

Aan de noordzijde van het plangebied (aan de Lorbuorren) bevindt zich een drietal boerderijen. Deze zijn van het kop-romp-type, waarvan één met onderkelderd voorhuis. Het zijn karakteristieke panden die deel uitmaken van het oude buurtschap Lorbuorren. De drie boerderijen hebben inmiddels geen agrarische functie meer, en worden gebruikt als woonboerderij. In relatie tot de uitbreiding van Balk in noordelijke richting, vormen deze drie boerderijen belangrijke cultuurhistorische herinneringen.

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

Welgelegen I

Aan de zuidzijde van het te ontwikkelen gebied, bevindt zich het plan Welgelegen I.

Met het oog daarop gelden met betrekking tot de realisering van Welgelegen II dan ook de volgende uitgangspunten:

- de ruimtelijke structuur (ontsluitingspatroon en groenstructuur) van het te ontwikkelen gebied, dient aan te sluiten op het aan de zuidzijde grenzende plan Welgelegen I;
- een zo groot mogelijke verkeersveiligheid van de huidige en nieuwe bewoners is eveneens een uitgangspunt. Voor het langzame verkeer dienen de relaties met voorzieningen, met name scholen en winkels, goed en veilig te zijn. Een verdere belasting met doorgaand verkeer van de bestaande woongebieden van het plan Welgelegen dient voorkomen te worden. Derhalve zal Welgelegen II een eigen ontsluiting op de Pypsterstikke dienen te krijgen. Voor wat betreft het langzame verkeer wordt gestreefd naar de realisering van zo kort mogelijke verbindingen met de omliggende gebieden en waar mogelijk het creëren van recreatieve wandelmogelijkheden.

In het kader van het beleid "Duurzaam veilig" wordt het hele uitbreidingsgebied zódanig ingericht dat het verkeer er maximaal 30 km per uur gaat rijden.

3. 3. Uitgangspunten vanuit het milieu, de archeologie en de waterhuishouding

Flora en Fauna

Het gebied waarin de tweede fase van het plan Welgelegen zal worden gerealiseerd, ligt niet in een beschermingszone in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn, noch in de nabijheid van een dergelijke beoordelingszone. Het plangebied sluit aan op bestaand woongebied en werd tot enige jaren terug intensief agrarisch gebruikt. Inmiddels heeft het gebied, omdat de gronden door de gemeente ten behoeve van woningbouw zijn aangekocht en de agrarische bedrijven aan de Lorbuorren hun producties hebben beëindigd, een functie als een soort groen restgebied gekregen.

Uit een verkennend onderzoek van de Stichting Natuur en Landschap Gaasterlân-Sleat is gebleken dat, voor wat betreft de flora en de fauna, het aantal voorkomende soorten beperkt is en dat deze de vrij algemeen in en rond dorpen voorkomende soorten omvatten. De gronden hebben dan ook geen uitzonderlijk belang voor de daar voorkomende flora- en fauna-soorten. Er zijn bij realisering van het onderhavige plan, voor zover tenminste nodig, voldoende uitwijkmogelijkheden in het omringende gebied aanwezig. Van wezenlijke aantasting van populaties zal bij realisering van het plan dan ook geen sprake zijn. Waar de andere gebieden direct rond Balk in relatie tot de flora en fauna van ongeveer dezelfde of van grotere waarde zijn, is van alternatieve locaties met een gunstiger invloed op de diverse soorten geen sprake.

Op basis van de huidige gegevens mag dan ook worden aangenomen dat met betrekking tot de uiteindelijke uitvoering van het plan geen ontheffing op basis van de Flora- en Faunawet hoeft te worden aangevraagd dan wel dat een dergelijke ontheffing zonder problemen zal kunnen worden verleend.

Agrarische bedrijvigheid

In het plangebied en in de directe omgeving daarvan is geen sprake meer van "praktiserende" agrarische bedrijven. Met de daartoe in acht te nemen afstanden hoeft dan ook geen rekening (meer) gehouden te worden.

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 1 maart 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, mogen van hun zoneplicht worden ontheven. Ditzelfde geldt voor wegen die gelegen zijn binnen een woonerf of een als "30 km-zone" ingericht gebied.

De gemeente Gaasterlân-Sleat heeft inmiddels een algemeen besluit genomen (17-02-97) waarmee alle wegen in kernen tot "30 km-gebied" worden verklaard. Dat zal ook gelden voor de wegen in het uitbreidingsgebied van het voorliggende plan. In relatie tot deze wegen zal er dan ook geen sprake kunnen zijn van met de Wet geluidhinder strijdige situaties.

Ook voor wat betreft de buiten het plangebied gelegen doorgaande wegen, waaronder de Lorbuorren (erftoegangsweg type B), zal dit niet het geval zijn. De nieuw te realiseren bebouwing is namelijk op een zodanige afstand daarvan gelegen, dat de voorkeursgrenswaarden met betrekking tot het wegverkeerslawaaï niet zullen kunnen worden overschreden. De 50 dB(A)-contour (vanwege de Lorbuorren) ligt namelijk op 6,50 m uit het hart van die weg ¹⁾ en de bebouwing op meer dan 90 m.

Bodemaspecten / Archeologie

Het gebied dat in het plan voor woningbouw bestemd is, is (voor zover bekend) in het verleden uitsluitend als cultuurgrond in gebruik geweest.

Een verkennend bodemonderzoek heeft uitgewezen dat er geen aanleiding is voor een vervolgonderzoek oftewel de locatie kan zonder problemen ten behoeve van woningbouw worden aangewend.

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

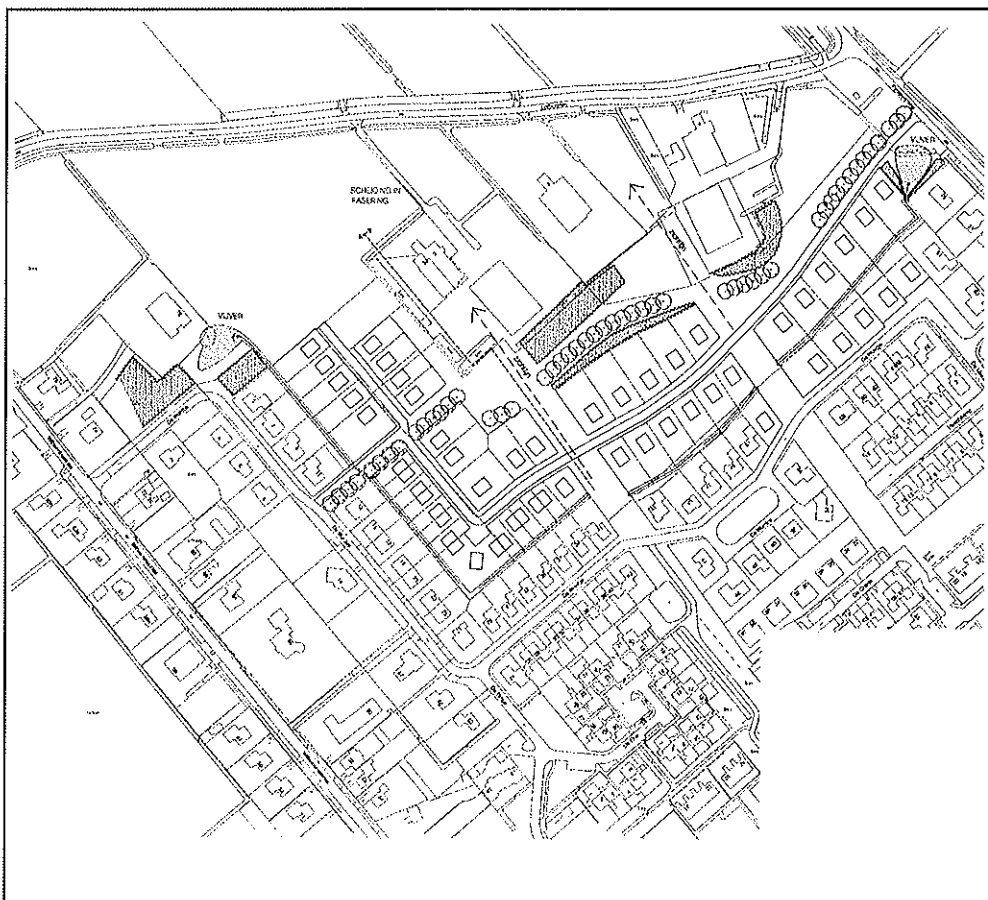
In het provinciale Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden 1993, is het gebied aangemerkt als een bodembeschermingsgebied. Het gaat daarbij dan om bescherming van de abiotische waarden in de vorm van het groot-schalig reliëf van Gaasterland.

1) Zie akoestisch onderzoek bijlage 1.

De "hoogten" van Gaasterland zijn de enige niet vergraven stuwwallen in Friesland. 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" ²⁾). Verder heeft een recent ingesteld verkennend archeologisch onderzoek ³⁾ uitgewezen dat het gebied vrij is van archeologische waarden en dat ten aanzien van dat aspect geen vervolgonderzoek nodig is.

Waterhuishoudkundige aspecten

Het plangebied is gelegen in een overgangsgebied van bemalen naar vrij afstromende gronden.



Figuur 3: Waterhuishoudkundige aspecten

²⁾ "Hoedzjen en noedzjen fan de Fryske grûn" - Intentieprogramma bodembeschermingsgebieden Friesland, vastgesteld door Provinciale Staten van Friesland op 15 december 1993.

³⁾ Zie brief RAAP, bijlage 2.

Ingrepen in het gebied kunnen, zoals het recente verleden heeft aangetoond, gemakkelijk leiden tot wateroverlast. Met de waterhuishoudkundige inpassing van Welgelegen II, zal (in overleg met het Wetterskip Boarn en Klif) dan ook de nodige zorgvuldigheid betracht moeten worden. Met het oog op een goede waterhuishoudkundige inpassing van het plan Welgelegen II, is door de gemeente een nauwkeurige en gedetailleerde hoogtemeting in het plangebied uitgevoerd. Bij de planuitwerking zal in dié zin op de aanwezige hoogteverschillen moeten worden ingespeeld, dat het hemelwater dat in het plangebied valt zoveel mogelijk vrij kan blijven afstromen, naar in, of, in de directe nabijheid van het plangebied aan te leggen wateropvangplaatsen in de vorm van vijvers.

Op deze wijze zal het gebiedseigen water zoveel mogelijk vastgehouden worden. Om het hemelwater goed naar deze "opvangbekkens" te leiden, zal langs de achter- c.q. zijgrens van de te realiseren kavels ruimte gereserveerd worden voor de realisering van greppels, waarlangs het hemelwater vrij zal kunnen afstromen naar de te realiseren opvangbekkens/vijvers aan de noordwest- en zuidoostkant van het plangebied (zie ook figuur 3).

Over dit aan de oppervlakte te realiseren waterafvoerstelsel en het best daarbij passende rioleringsstelsel, zal ook nader overleg worden gevoerd met het beherende waterschap.

De in het plangebied aanwezige sloten zullen gehandhaafd blijven zodat er in combinatie met de te realiseren vijvers c.q. opvangbekkens voor hemelwater sprake blijft van een op de nieuwe situatie afgestemde opvangcapaciteit. Eén en ander ook overeenkomstig het integrale waterbeheersbeleid zoals dat door het waterschap wordt voorgestaan.

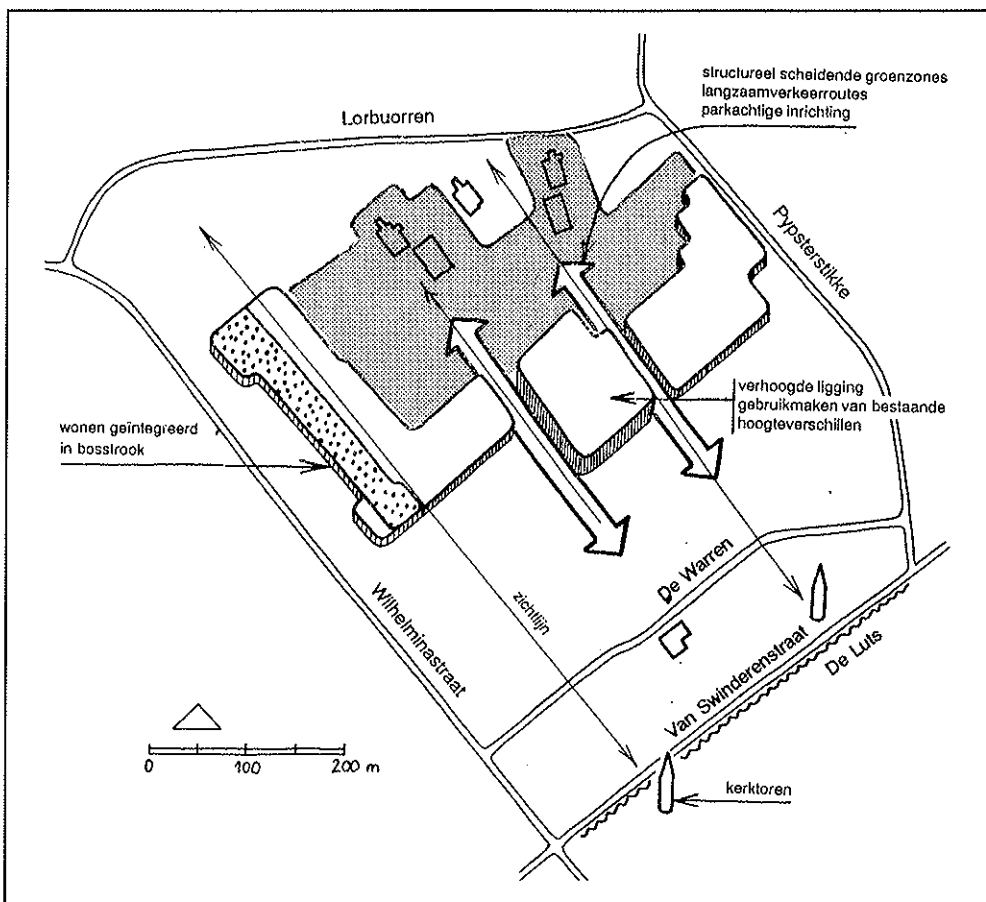
3. 4. De inrichtingsschets / het stedenbouwkundig plan

Wanneer de vorenstaande kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten in acht worden genomen, kan een ruimtelijke opzet van het plan worden gemaakt zoals deze is weergegeven op de bijvoegde verkavelingsschets (bijlage 3). De schets gaat uit van een groene buitenrand van Welgelegen II, met daarin een aantal zelfstandige karakteristieke bouwelementen in de vorm van de voormalige boerderijen.

Verder is als overgang naar de te realiseren woonbebouwing een groenzone opgenomen met daarin wandelmogelijkheden. De groenzone dringt op twee plaatsen het nieuw te realiseren woongebied binnen. Daarmee wordt ook een verbinding gerealiseerd met de al aanwezige groenzones in het woongebied Welgelegen I.

In de verkavelingsschets wordt uitgegaan van de realisering van 53 vrijstaande, halfvrijstaande woningen en/of geschakelde woningen. Er wordt qua ruimtelijke opzet aangesloten op de structuur van Welgelegen I, waardoor een strakke en herkenbare opzet is verkregen.

De basis voor de verkavelingsschets wordt gevormd door het in de wijk brengen van het aangrenzende landschap. Op twee plaatsen zijn hiertoe groene zones aangegeven. Deze hebben enerzijds 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.



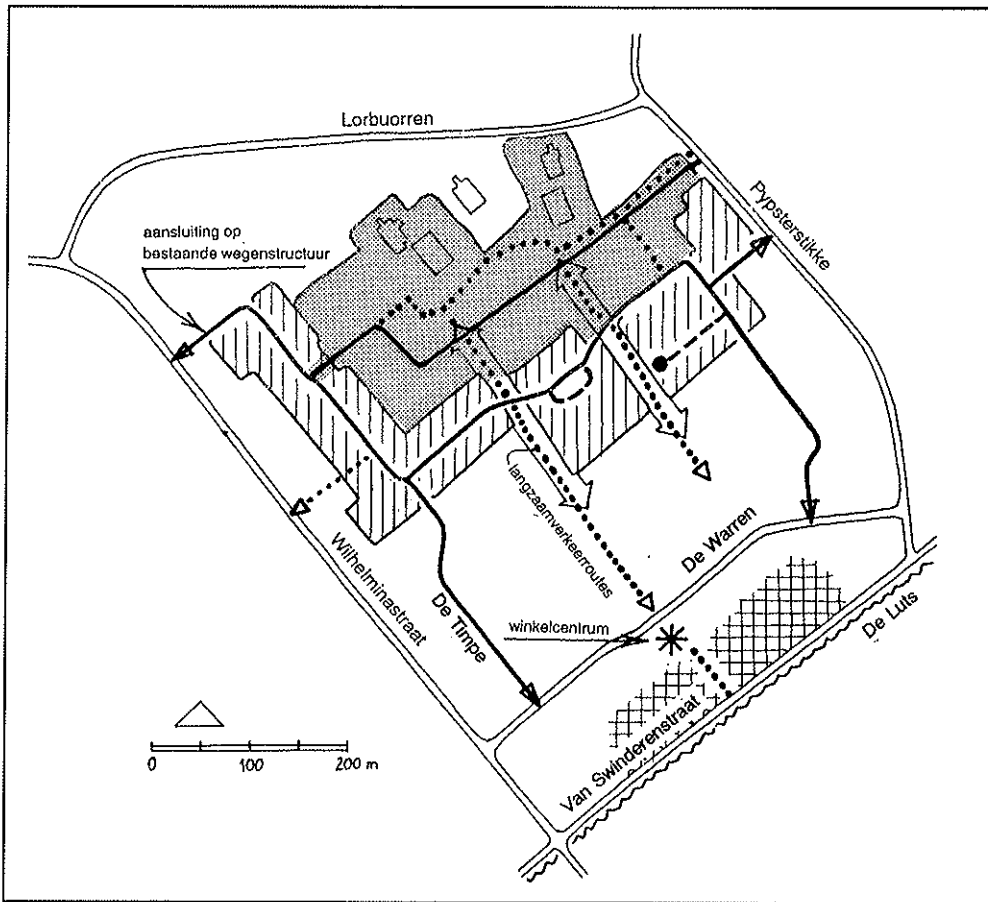
Figuur 4: De ruimtelijke hoofdstructuur van de nieuwbouw

De groene zones versterken ook de opzet van "landelijk wonen". De zones hebben daarnaast een functie voor langzaam verkeer.

Er ontstaat hiermee ook een korte route van en naar het centrumgebied en de scholen. De groene zones hebben een breedte van 20 - 25 meter.

Voorwaarde is dat ze open blijven en niet met opgaande bomen en struiken beplant worden. Dit enerzijds met het oog op hun functie als "zichtruimte" en anderzijds met het oog op de "sociale veiligheid".

Ook van belang is dat de aangrenzende woningen deels op de groene zone georiënteerd zijn: achterkantsituaties zouden hier onveiligheid in de hand werken. Het oostelijke en westelijke plandeel sluiten qua opzet naadloos aan op de aangrenzende gedeelten van Welgelegen I. Tussen de nieuwbouw en de voormalige boerderijen is (zoals gezegd) een groenzone geprojecteerd, die voor een goede ruimtelijke overgang van het dorp naar het buitengebied moet zorgen. In deze groenzone zijn ook recreatieve wandelmogelijkheden opgenomen. De interne ontsluiting van de uitbreiding (zie figuur 5) verloopt via een aaneengesloten wegvak dat parallel loopt aan de centrale ontsluitingsas van Welgelegen I. Deze beide interne ontsluitingsassen zijn weer via één verbinding aan elkaar gekoppeld.



Figuur 5: De ontsluiting

De externe ontsluiting vindt plaats op de Wilhelminastraat en de Pypsterstikke. Vanaf de Pypsterstikke wordt het verkeer via de Lorbuorren naar de Wilhelminastraat en de rotonde bij Harich "afgevoerd". Om de Lorbuorren daarbij zoveel mogelijk te ontsien, zal er ten noorden van het bestaande wegtracé een parallelweg worden aangelegd. Het bestaande wegtracé kan dan benut blijven worden door het langzame en het bestemmingsverkeer.

Fasering

In het Woonplan is aangegeven dat 27 van de 53 nieuw te bouwen woningen in de eerste fase, oftewel in de periode 2002 - 2005 gerealiseerd zullen worden. Van de dan nog resterende 26 woningen, de 2de fase, zullen er in de periode tot 2010, 16 gebouwd worden. Het restant van 10 woningen zal dan in de jaren 2010 en 2011 worden gebouwd.

Omdat het hele gebied inmiddels eigendom van de gemeente is, speelt de eigendomssituatie geen rol voor wat betreft de fasering.

Gekeken is naar stedenbouwkundig logische grenzen, in combinatie met een goede aansluiting op Welgelegen I. In verband daarmee is als een eerste ontwikkelingsfase het westelijke/noordwestelijke deel van de uitbreiding genomen. Vervolgens wordt het plan verder in noordoostelijke richting ontwikkeld.

Getalsmatig verandert er dan wel iets ten opzichte van de fasering als aangegeven in het Woonplan. De eerste fase zal namelijk 30 woningen gaan omvatten en de tweede fase 23. De eerste fase zal dan een looptijd krijgen tot 2006, terwijl de resterende 23 woningen uit de tweede fase in de jaren daarna t/m 2011 gebouwd zullen worden.

3. 5. Beeldkwaliteit

Het Woonplan Gaasterlân-Sleat (2001) geeft als algemeen uitgangspunt ten aanzien van de beeldkwaliteit aan, dat gebouwen in hun omgeving dienen te passen. Verder geeft het Woonplan aan dat de beeldkwaliteitsrichtlijnen nader in de bestemmingsplannen aan de orde zullen komen en "zo hard mogelijk" zullen worden gemaakt, zodat de richtlijnen ook afgedwongen kunnen worden. De invulling van dit uitgangspunt heeft in het onderhavige bestemmingsplan als volgt plaatsgevonden.

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 Lorbuurren, zijn de privézijden (inclusief de achtertuinen) in belangrijke mate mede bepalend voor het beeld.

De beeldkwaliteit van het nieuwe woongebied wordt in eerste aanzet bepaald door de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing, de ruimtelijke en visuele kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte, en de voor- en zijtuinen van woningen. In het onderhavige plan is, gezien de daarin aanwezige doorzichten, ook de inrichting van een groot aantal achtertuinen meebepalend voor de beeldkwaliteit.

Aan het plan is dan ook een specifiek op beeldkwaliteit gerichte bijlage (3) gehecht, waarin de uitgangspunten met betrekking tot de na te streven beeldkwaliteit zowel in woord als in (kaart)beeld zijn weergegeven.

Deze uitgangspunten omvatten in de eerste plaats een aantal regie-aanwijzingen met betrekking tot het vormgeven en situeren van de bebouwing.

Het betreft dan o.a. aspecten als aard, oriëntatie en architectuur van de te bouwen woningen, de nokrichting, de situering van bijgebouwen, en de kleurstelling van de woningen.

In de tweede plaats omvatten de uitgangspunten ten aanzien van beeldkwaliteit een aantal regie-aanwijzingen met betrekking tot de inrichting van voor-, zij- en achtertuinen van woningen, terwijl als derde daarin ook nog eens een aantal aspecten met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimten aan bod komen.

Tot slot worden in de uitgangspunten voor beeldkwaliteit regie-aanwijzingen gegeven ten aanzien van de inrichting en aankleding van accenten c.q. bijzondere plekken in het plangebied.

Via de Beschrijving in Hoofdlijnen zijn de uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit ook juridisch verbindend verklaard, zodat bouwaanvragen daaraan ook getoetst moeten worden.

3. 6. Aspecten van duurzaamheid en Duurzaam Bouwen

Zoals ook in het Woonplan Gaasterlân-Sleat is aangegeven, dient het aspect Duurzaam Bouwen aandacht te krijgen. Zo ook in dit uitbreidingsplan. In toenemende mate krijgen gemeenten de taak om bij de opzet van bestemmingsplannen, de milieudoelstellingen in het ruimtelijke beleid te integreren. In het rijks- en provinciaal beleid, maar ook door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, wordt Duurzaam Bouwen sterk onder de aandacht gebracht. Duurzaam Bouwen is erop gericht dat bij het bouwen, gebruik, sloop of verbouwen, zo weinig mogelijk milieuproblemen ontstaan, zowel op de locatie zelf alsook daarbuiten en zowel voor nu als voor de toekomst. Ook is Duurzaam Bouwen gericht op het toevoegen van kwaliteiten als gezondheid, leefbaarheid en diversiteit voor huidige en toekomstige generaties. Het begrip duurzaamheid in relatie tot het bouwen, wordt over het algemeen vanuit de volgende twee invalshoeken benaderd:

- de duurzame inrichting van de omgeving; en
- de duurzame bouw van woningen.

In een bestemmingsplan zoals het onderhavige, waarin overwegend nieuwbouwmogelijkheden worden geboden, komt met name de duurzame inrichting van de woonomgeving aan de orde. Het gaat dan met name om duurzaamheidsaspecten waarmee rekening gehouden dient te worden bij het inrichten van deze woonomgeving, zoals bijvoorbeeld het inspelen op en benutten van bestaande landschapspatronen en landschapskenmerken, het zongericht verkavelen, het werken met een gesloten grondbalans, het beperken van het verlies aan grondstoffen en het zuinig omgaan met water. Het bevorderen van het Duurzaam Bouwen van woningen, kan in een bestemmingsplan in veel mindere mate aan de orde komen.

Voor wat betreft de bouwwijze zal de gemeente in eerste aanzet voor het woningontwerp en de bouwpraktijk uitgaan van het minimumpakket aan milieu-eisen, zoals dat in de Bouwverordening en in het Bouwbesluit is vastgelegd. Verder zullen toekomstige bouwers nadrukkelijk gewezen worden op het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, met daaraan gekoppeld de vraag om daarmee in ieder geval, voor wat betreft het basispakket, bij de bouw rekening te houden.

*** Duurzaam Bouwen**

Het plan Welgelegen II zal worden ontwikkeld volgens het principe van "duurzame stedebouw". De landschappelijke inpassing en de inrichting van de openbare ruimte, maken deel uit van deze duurzame opzet.

De volgende elementen van duurzaamheid zullen integraal in het bestemmingsplan worden opgenomen.

De landschappelijke inpassing en het gebruik van bestaande landschappelijke elementen (met name het reliëf) zijn onderdeel van het plan.

Het gaat dan om zaken als:

- de aanleg van groenzones om de relatie met en vanuit het "buitengebied" te intensiveren;
- de differentiatie tussen binnen- en buitenrand, om een zo geleidelijk mogelijk overgang naar het buitengebied c.q. een zachte dorpsrand te realiseren;
- het realiseren van groene achtererven op kwetsbare overgangen.

Een verkavelingsopzet, waarbij rekening is gehouden met de toepassing en benutting van de zonnewarmte c.q. de zonnestraling.

Een terughoudende aanpak met betrekking tot de hoeveelheid verharding in de openbare ruimte. Zo zal er een beperkte oppervlakte verharding ten behoeve van het parkeren worden aangelegd.

Een inrichting van particuliere erven en openbare ruimte die erop gericht is het hemelwater zo lang en zoveel mogelijk in het plangebied zelf vast te houden c.q. op te vangen, met een daarbij passend rioleringsstelsel.

Het hemelwater zal deels via de oppervlakte en deels via een gescheiden rioolstelsel afgevoerd worden naar een tweetal aan de randen van het plangebied gelegen vijvers.

Zo gelden de richtlijnen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen als uitgangspunt, zowel waar het gaat om het ontwerp van het plan, als met betrekking tot het individuele bouwplan.

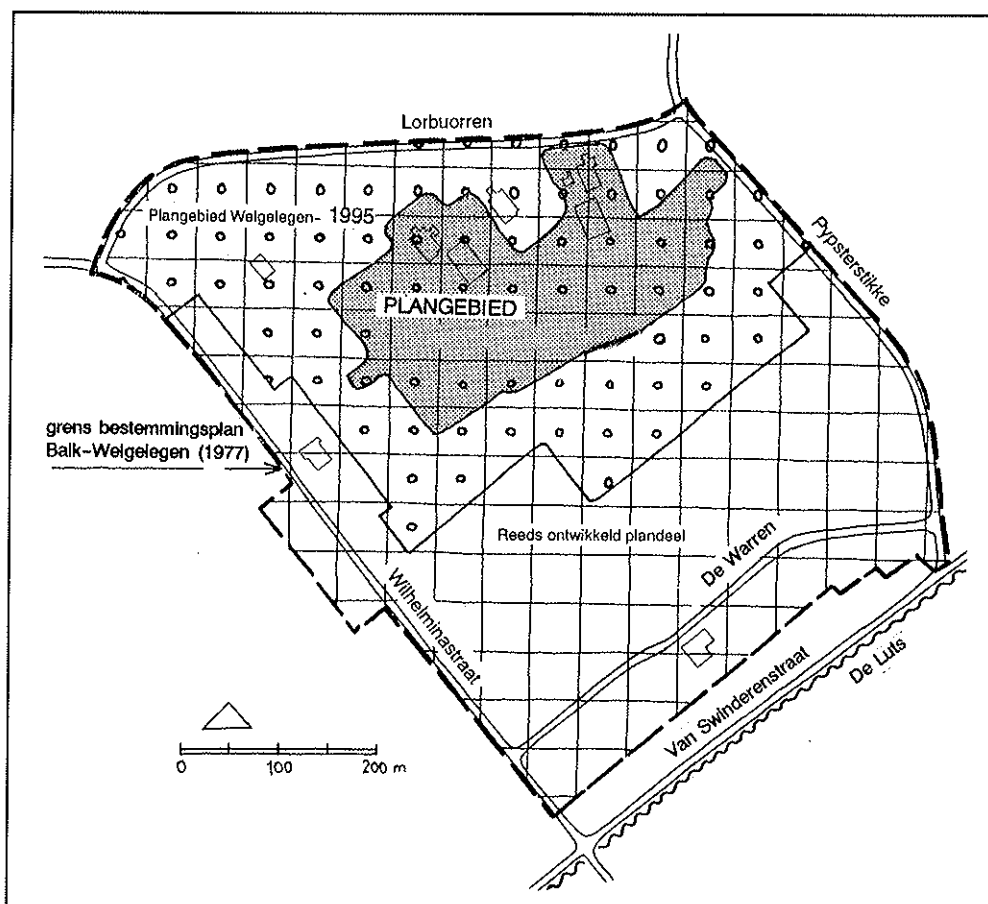
Ten slotte mag niet onvermeld blijven dat in het noordwestelijke gedeelte van de nieuwe woonuitbreiding, getracht zal worden om, samen met een projectontwikkelaar, een voorbeeldproject Duurzaam Bouwen te realiseren. Van gemeentezijde zullen daartoe ook bijdragen worden verstrekt uit een in het kader van dit plan in te stellen "Stimuleringsfonds Duurzaam Bouwen". Het betreffende fonds zal gevuld worden uit een in de grondprijs op te nemen toeslag. Dit voorbeeldproject zal een tiental woningen omvatten.

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Bestaande juridisch-planologische regeling(en)

Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan Balk - Welgelegen 1995, zoals dat op 2 juli 1996 door de gemeenteraad is vastgesteld en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 januari 1997 (zie figuur 6).



Figuur 6: Bestaande juridisch-planologische regelingen

De bestemming "Cultuurgrond" en "Agrarische bedrijven", alsmede enkele stukken met de bestemming "Bebossing" en een reepje "Woondoeleinden" van dit plan, krijgen in het voorliggende plan voor een groot deel een geheel nieuwe invulling.

Aan de zuid- en westzijde grenst het plangebied aan delen van het oorspronkelijke moederplan "Balk - Welgelegen 1995".

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 is vormgegeven, is 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 daarbijbehorende 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. De Beschrijving in Hoofdpijnen bevat kwalitatieve beleidsdoelstellingen die de kwantitatieve bepalingen ondersteunen. Dat komt met name tot uiting in tamelijk ruime marges bij recht en in een aantal vrijstellingsmogelijkheden.

In het onderhavige plan is een algemene Beschrijving in Hoofdpijnen opgenomen met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van de aanleg van het woongebied. De planuitgangspunten, zoals in hoofdstuk 3 van de plantoelichting verwoordt, 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 Hoofdpijnen en in het vorige hoofdstuk toegelicht.

De bebouwingsbepalingen zijn afgestemd op woningen in één bouwlaag met kap, vrijstaand, half-vrijstaand of geschakeld (voor zover in het bouwvlak aangegeven).

De plaats van de woningen wordt aangegeven middels een bouwvlak. Daarbinnen moeten ook de bijgebouwen worden gerealiseerd. Naar het open gebied toe zijn de bouwvlakken op 7 meter uit de achterperceelgrens gelegd, dit om een geleidelijke overgang van huiskavel naar groengebied te waarborgen.

Tevens zijn in de bouwvlakken 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 de 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.

Woonhuizen

Deze bestemming heeft betrekking op de twee voormalige boerderijen aan de Lorbuorren die nu een woonfunctie krijgen/hebben.

De bebouwingsbepalingen zijn vrijwel eender aan de bepalingen van de bestemming "Woondoeleinden". Het bouwvlak is vrij strak om het hoofdgebouw gelegd in verband met de karakteristieke vorm van de panden. Beide panden hebben in verband met hun monumentale vormgeving de aanduiding "karakteristiek" gekregen. Via deze aanduiding wordt gestimuleerd dat de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen behouden blijft. Planologisch wordt de aanduiding vertaald door ingeval 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 de bestemming "Woondoeleinden".

Binnen de bestemming is een aan huis-verbonden-beroep mogelijk. Wanneer de gebruikers van het pand een andere vorm van bedrijvigheid in de panden willen vestigen, dient een vrijstellingsbevoegdheid 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.

Groenvoorzieningen

Het tussen het nieuw te realiseren woongebied en de nu als woonhuis bestemde boerderijen overblijvende gebied, zal als groenzone worden ingericht met daarin opgenomen wandelpaden, speel- of dagrecreatieve voorzieningen, vijvers en waterpartijen. De groenzone is onder de bestemming "Groenvoorzieningen" gebracht. Ditzelfde geldt met betrekking tot de in het woongebied binnendringende groenzones die het dorpsrandkarakter verder benadrukken.

Doeleinden van verkeer en verblijf

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.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In bijlage 4 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. OVERLEG EN INSPRAAK

6. 1. Overleg

In het kader van het wettelijk verplichte Overleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, is het voorontwerp van het bestemmingsplan Balk - Welgelegen II om reactie voorgelegd aan:

1. de Commissie van Overleg te Leeuwarden met daarin vertegenwoordigd:
 - * het Hoofd van de Afdeling Ruimtelijke Plannen van de Hoofdgroep Maatschappij en Omgeving van de provincie Fryslân (voorzitter CvO);
 - * de Procedure-coördinator van de Afdeling Ruimtelijke Plannen van de Hoofdgroep Maatschappij en Omgeving van de provincie Fryslân (secretaris CvO);
 - * de Directeur van de Directie Noord van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij;
 - * het Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord;
 - * de Hoofdingenieur-directeur Directie Noord-Nederland, van het Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat;
 - * de Inspecteur van de Volksgezondheid belast met de hygiëne van het milieu van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu;
 - * de Inspecteur Ruimtelijke Ordening Noord van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu;
 - * de Inspecteur Volkshuisvesting Drenthe, Friesland en Groningen van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu;
2. het Wetterskip Boarn en Klif te Joure;
3. het Waterschap Friesland te Leeuwarden;
4. de NV Waterleiding Friesland, thans ondergebracht bij NUON Divisie Water te Leeuwarden;
5. NUON Friesland;
6. KPN Telecom / Netwerkdiensten;
7. KPN (PTT Telecom) / Leidingbeheer Universeel Transportnet;
8. het Ministerie van Defensie;
9. de NV Nederlandse Gasunie te Deventer;
10. de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek.

De betreffende reacties zijn in bijlage 5 aan het plan toegevoegd.

Ad 1. De Commissie van Overleg

De Commissie heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan in haar vergadering van 2 april 1998 behandeld, waarbij nader overleg is gevoerd op 3 september 1998.

De gemeente heeft toen aangegeven dat bij de kernen Bakhuizen, Oudemirdum en Sloten 30 woningen worden "weggehaald" ten faveure van Balk. Verder is er gemeentelijk op gewezen dat het resterende aantal van 15 woningen ter compensatie zou moeten dienen voor de daling van het aantal wooneenheden bij Talma Hiem, als gevolg van een interne verbouwing aldaar (van 100 naar 70). Daarop is het plan opnieuw in de Commissie behandeld (5 november 1998), waarna in het schriftelijk Commissie-advies (19 november 1998) de volgende opmerkingen binnenkwamen.

(categorie 1-opmerkingen: Harde uitgangspunten)

De Commissie kan ermee instemmen dat het onderhavige plan, met een capaciteit van circa 45 woningen, nu in procedure wordt gebracht in plaats van rond 2005. Dit vanwege de compensatie elders (het "weghalen" van de hierboven genoemde 30 woningen) en de daling van het aantal wooneenheden bij Talma Hiem (van 100 naar 70). De Commissie kan daarmee instemmen als ook de gemeenteraad daarmee instemt.

Op grond van het provinciale beleid zou kunnen worden ingestemd met een programma van (bruto) 500 en (netto) 450 woningen.

De Commissie vraagt zich af of dit sloopprogramma is gehaald; in dat licht vindt de Commissie dat de daling van het aantal wooneenheden in Talma Hiem niet elders met extra woningbouw mag worden gecompenseerd.

Reactie: Tussen deze opmerking en het weer oppakken van dit bestemmingsplan is geruime tijd verlopen. Essentieel in die periode is de ontwikkeling van een Woonplan Gaasterlân-Sleat, dat na een lange voorbereidingstijd door de gemeenteraad op 3 april 2001 is vastgesteld. Daarin is het actuele woningbouwbeleid voor de hele gemeente opgenomen, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. In dat licht zijn ook de beleidsuitgangspunten met betrekking tot het woningbouwprogramma voor Balk geactualiseerd. De toelichting is hierop aangepast.

(categorie 2-opmerkingen: Overleg- en discussiepunten)

Uit het vorenstaande is duidelijk dat de mogelijkheid van extra 100 woningen voor Balk niet de instemming van de Commissie geniet. Bij ruime overschrijding van de 45 woningen wordt het jaartal van 2005 navenant opgeschoven.

Reactie: Zie hiervoor de in de toelichting aangepaste uitgangspunten, afgestemd op het Woonplan 2001.

Ten aanzien van het aspect "geluidhinder" merkt de Commissie op, dat het recente uitgangspunt van aanwijziging tot 30 km-gebieden in de tekst moet doorwerken. Ook zou het akoestisch onderzoek moeten worden afgestemd op de planperiode.

Reactie: De toelichting is hierop aangepast. In het woongebied gaat een maximum snelheid van 30 km gelden.
Het akoestisch onderzoek is geactualiseerd.

(categorie 3-opmerkingen: Kwaliteitspunten)

De Commissie vraagt aandacht voor *Duurzaam Bouwen*.

Reactie: Het beleid aangaande *Duurzaam Bouwen* heeft zowel in de toelichting als in de Beschrijving in Hoofdpijnen een plaatsje gekregen.

Verder vraagt de Commissie naar een bodemonderzoek.

Reactie: Inmiddels is een bodemonderzoek gehouden. De resultaten daarvan geven geen beperkingen aan de realisering van een woonbestemming.

De Commissie informeert verder naar de uitkomsten van een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Reactie: De resultaten hiervan zijn nu aan het plan toegevoegd.

Tenslotte maakt de Commissie nog een opmerking over toepassing van de artikel 11-bevoegdheid.

Reactie: Hiervan is kennis genomen.

Ad 2. Het Wetterskip Boarn en Klif te Joure

Het bestemmingsplan stuit bij het waterschap niet op bezwaren. Wel vraagt het waterschap aandacht voor de waterhuishouding in het gebied: gelet op de ligging van het plangebied in de overgang van bemalen naar vrij afstromende gronden zal extra aandacht aan de waterbeheersing moeten worden gesteld. Met het waterschap is daarover nader overleg nodig.

Reactie: Het aspect van de waterhuishouding is in de toelichting nader belicht, terwijl in verband met technische en uitvoeringsaspecten nader overleg met het waterschap plaatsvindt.

Ad 3. Het Waterschap Friesland

Verzocht wordt om over een te maken rioleringsplan in vroegtijdig stadium in contact te treden met het waterschap. Verder wordt geattendeerd op de aanwezigheid van een persleiding van Waterschap Friesland.

Reactie: Overleg over het rioleringsplan kan worden toegezegd. Met betrekking tot de persleiding kan worden opgemerkt dat de leiding langs de Lorbuorren loopt en vervolgens langs de Pypsterstikke richting een persgemaal in de dorpskern. Daarmee ligt de leiding langs wegen en heeft het persleidingtracé geen consequenties voor de woningbouw in het plangebied.

Ad 4. Waterleiding Friesland, thans ondergebracht bij NUON Divisie Water

Verzocht wordt om een leidingstrook te creëren in de vorm van een trottoir of een grasstrook.

Deze strook dient 1,80 m breed te zijn, exclusief de ruimte voor leidingen. Zo mogelijk dient deze strook op openbare grond te liggen; anders is door de eigenaren een recht van opstal noodzakelijk.

Reactie: Met de reservering van een strook voor openbare nutsleidingen houdt het ontwerp voor het nieuwe woongebied rekening. Zie ook de toelichting op het stedenbouwkundig ontwerp.

Ad 5. NUON Friesland

Geen opmerkingen.

Ad 6. PTT (thans KPN) Telecom / Netwerkdiensten

Geen opmerkingen.

Ad 7. PTT (KPN) Telecom / Universeel Transportnet, afdeling Levering

Geen opmerkingen. Wel wordt verzocht om de reservering van een strook voor nutsleidingen.

Reactie: Zoals onder ad 4 is aangegeven, wordt/is hiermee in het plan rekening gehouden.

Ad 8. Het Ministerie van Defensie

Geen opmerkingen.

Ad 9. De NV Nederlandse Gasunie

Geen opmerkingen.

Ad 10. De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Gelet op de mogelijke aanwezigheid van cultuurhistorische c.q. archeologische waarden, adviseert de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) om een archeologische inventarisatie te laten doen om vast te stellen of er archeologische waarden in het plangebied zijn.

Reactie: Momenteel wordt een (nieuwe) Archeologische Monumentenkaart (AMK) voor de verschillende provincies ontwikkeld, waaronder ook Fryslân.

Deze AMK komt in de plaats van een oudere monumentenkaart (1983).

Op die kaart staan, behalve de archeologische monumenten en archeologisch waardevolle gebieden, tevens "verwachtingsgebieden": gebieden waar mogelijk sprake kan zijn van archeologische waarden.

Het ROB spreekt de verwachting uit dat er vanuit de structuur van Gaasterlân sprake zal kunnen zijn van waardevolle terreinen.

Door middel van proefboringen zou dat kunnen worden vastgesteld.

Opgemerkt kan worden dat het rapport "Archeologische monumenten in Friesland, (een) overzicht van de archeologisch belangrijke terreinen in Friesland" (ROB, oktober 1984) in of rond Balk geen terreinen aangeeft die *archeologisch monument* dan wel *archeologisch waardevol* zijn. In dat licht zijn er destijds bij de locatiekeuze voor het uitbreidingsgebied Welgelegen vanuit (cultuur)historisch oogpunt geen bijzondere randvoorwaarden geconstateerd.

Een recent ingesteld verkennend archeologisch onderzoek door RAAP (bijlage 2) heeft uitgewezen dat het plangebied vrij is van archeologische waarden en dat ten aanzien daarvan dan ook geen vervolgonderzoek nodig is.

6. 2. Inspraak (p.m.)

===

BIJLAGE 1

Akoestisch onderzoek

Verkeersgegevens

Verkeersintensiteit Lorbuorren

licht	91%
middel	9%
zwaar	0%

350 motorvoertuigen

318
31

avondspits = 10%

31,8
3,1
0

97605
10-7-2

Balk Welgelegen II

971805
50 dB(A)**Lorbuorren situatie 2012**Rijlijnnummer : 1
Waarneempunt : 01Maatgevende periode : DAG
Indicatief : Nee

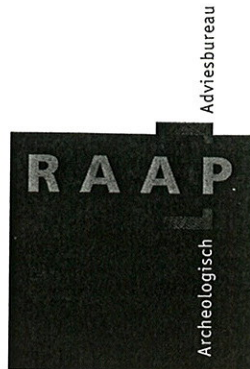
Waarneemhoogte :	4.5 m.				
Wegdek hoogte :	0.0 m.	Emissiegegevens	mvtg/u	km/u	E
Afstand horiz :	6.5 m.	-----	-----	-----	-----
Afstand schuin :	7.5 m.	lichte mvtg	36.0	60	61.6
Afstand kruisp :	0.0 m.	middelzware mvtg	3.5	60	61.5
Type wegdek :	1	zware mvtg			
Bodemfactor :	0.90	motorrijwielen			
Objectfractie :	0.00	-----	-----	-----	-----
Zichthoek :	127	TOTAAL	39.5		64.5

Resultaten in dB(A)

Cwegdek :	0.0	Dafstand :	8.8		
Ckruispunt :	0.0	Dlucht :	0.2	LAeq	: 53.0
Creflectie :	0.0	Dbodem :	2.4	LAeq,etmaal	: 53.0
Czichthoek :	0.0	Dmeteo :	0.2	Art.103 Wgh	: 3.0
-----		-----		-----	
Ctotaal :	0.0	Dtotaal :	11.5	Etmaalwaarde	: 50.0

BIJLAGE 2

**Brief Archeologisch
Adviesbureau RAAP**



Gemeente Gaasterlân-Sleat
Sector Ontwikkeling en Beheer
t.a.v. dhr. A.H. Schultinga
Postbus 30
8560 AA Balk

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		01-3232/MM	6-11-2001
onderwerp verkenning Lorbuorren			bijlagen

Geachte heer Schultinga,

In het kader van een geplande uitbreiding aan de Lorbuorren te Balk, heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. een kleine bodemkundige verkenning uitgevoerd op deze locatie. Het onderzoek is uitgevoerd op 1 november 2001.

Doel van de verkenning was het vaststellen van de mate van bodemverstoring in het gebied en de eventuele noodzaak van een archeologisch onderzoek. Op het terrein zijn 11 boringen verricht. Bodemkundig gezien bestaat het terrein uit een langgerekte hoogte van keileem. Op de keileem is geen dekzand aanwezig. De afwatering op het terrein is bijzonder slecht, ook in het verleden, wat tevens blijkt uit de talrijke afwateringsgreppels. Op basis van het bovenstaande kan vastgesteld worden dat het terrein ongeschikt is geweest voor prehistorische bewoning. Een archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

De kosten van het veldwerk ad f 940,- (excl. BTW) zullen de gemeente in rekening worden gebracht. De factuur zal u separaat toegezonden worden. Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en bedanken u voor de prettige samenwerking.

Met vriendelijke groet,

Mevr. drs. M.G. Marinelli
Regiohoofd RAAP Noord-Nederland

47-18-09
17-8

RAAP Hoofdkantoor/
RAAP West-Nederland
Zeeburgerdijk 54
1094 AE Amsterdam
Postbus 1347
1000 BH Amsterdam
Telefoon 020 463 48 48
Fax 020 463 49 49
e-mail raap@raap.nl
KvK Amsterdam 34137810
Postbank 4895648
ABN AMRO 540269581

RAAP Noord-Nederland
Reijndersbuurt 13b
8911 ET Leeuwarden
Telefoon 058 216 09 56
Fax 058 213 00 63

RAAP Oost-Nederland
Mercuriusweg 13
6971 GV Brummen
Telefoon 0575 567 876
Fax 0575 567 085

RAAP Zuid-Nederland
Godsweordersingel 54
6041 GM Roermond
Telefoon 0475 33 63 90
Fax 0475 31 95 89

BIJLAGE 3

**Verkavelingsschets en
uitgangspunten beeldkwaliteit**

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT

BEBOUWING

-- de buitenrand (zie beeldkwaliteitskaart)

- * langs de randen vrijstaande woningen;
- * open bebouwingspatroon;
- * 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 beeldkwaliteitskaart);
- * voor het met de achterkanten naar het "buitengebied" gekeerde deel van de buitenrand geldt dat de bijgebouwen minimaal op 7 meter uit de achterste perceelgrens moeten worden gesitueerd om (ook) het achterste deel van de tuin een overwegend groen karakter te kunnen geven;
- * kleurstelling in gedekte tinten: geelgenuanceerd / bruin of rood genuanceerd; geen wit(te) of lichtgekleurd(e) metselwerk en/of topgevels, geen felgekleurde en/of contrasterende dakpannen.

-- de binnenrand

- * vrijstaande woningen, tenzij een maximum aantal aaneen te bouwen woningen is aangegeven;
- * nokrichting vrij, tenzij aangegeven;
- * bij nokrichting evenwijdig aan de straat, dient de dakhelling onderling gelijk te zijn;
- * woningen eventueel lichter van kleur dan in de buitenrand, maar wel aandacht voor onderlinge samenhang per straatwand.

-- algemeen

- * woningen in één bouwlaag met kap;
- * extra aandacht voor architectuur bij markante hoeksituaties en bij belangrijke "beëindigingen" (zie beeldkwaliteitskaart);
- * in hoeksituaties dienen steeds twee gevels op de openbare ruimte georiënteerd te zijn;
- * daar waar aangegeven is een 3-zijdige oriëntatie op de openbare ruimte 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 worden opgericht op de scheiding tussen zijtuin en de openbare ruimte;
- * mogen niet van invloed zijn op het straatbeeld;
- * moeten stevig zijn en van duurzame materialen (hout/steen);
- * voorkeur voor groen met een luchtig gedetailleerde erf-afschieding;
- * geen schuttingen op de achterste perceelgrenzen van de tuinen aan de buitenrand.

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. CENTRALE RUIMTE (zie beeldkwaliteitskaart)

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

B. SCHEIDENDE GROENZONES (zie beeldkwaliteitskaart)

- * parkachtig ingericht, lage beplanting;
- * accentueren hoogteverschil van het middelste plandeel;
- * oriëntatie van aangrenzende woningen, gericht op de groenzone;
- * geen bijgebouwen in de strook tussen een/de groenzone en de gevels langs de groenzone;
- * geen schuttingen op perceelgrenzen; de zone moet samen met de achtertuinen één groen, samenhangend geheel vormen.

C. VIJVERS, SLOTEN EN GREPPELS EN WADI'S (zie verkavelingsschets)

- * hemelwater, voor zover mogelijk, via natuurlijk verval over de (bodem)oppervlakte afvoeren naar een tweetal vijvers c.q. opvangbekkens;
- * greppels en sloten zoveel mogelijk op of tegen perceelgrenzen aan in onderhoud en beheer bij particulieren. Eén en ander vastleggen in verkoopvoorwaarden grond van kettingbeding;
- * vijvers c.q. opvangbekkens in onderhoud en beheer bij de gemeente.

BIJLAGE 4

Economische uitvoerbaarheid



GRONDPRIJSBEREKENING EXPLOITATIE "BALK-WELGELEGEN II".

Bruto oppervlakte exploitatiegebied 44.892 m².

Netto oppervlakte, te verkopen bouwterrein, 25.225 m².

Totale investeringskosten, inclusief renteverlies 7 jaar , rente 6½% per jaar € 2.386.436,--

Kostprijs bouwterrein € 94,61 per m² excl. BTW, afgerond € 95,-- per m²

Bijdrage fondsvorming € 30,-- per m²

Gemiddelde bouwterreinprijs excl. BTW € 125,-- per m²

Specificatie bijdrage fondsvorming per m²:

Algemene en reserve dorpsuitleg	€ 10,--
Reserve hoofdstructuur	€ 5,--
Reserve planschade	€ 5,--
Reserve duurzaambouwen	€ 10,--

Het is gewenst differentiatie in de bouwterreinprijzen aan te brengen.

Balk, 27 augustus 2002.

BIJLAGE 5

Overlegreacties

commissie van overleg

ex artikel 10 van het Bro. 1985

provinsje fryslân
provincie fryslân

secretariaat:
afdeling ruimtelijke plannen
postbus 20120
8900 hm leeuwarden
telefoon: (058) 292 52 31
telefax: (058) 292 51 23

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

Leeuwarden, 19 november 1998

Ons kenmerk: MO/98-13494 B2
Afdeling : Ruimtelijke Plannen
Toestel : ... 360/D. Jansen/K
Uw kenmerk : -
Bijlage(n) : -

Onderwerp:

Ontwerp-bestemmingsplan "Balk-Welgelegen 2e fase (1998)",
gemeente Gaasterlân-Sleat.

INGEKOMEN	
20 NOV. 1998	
Nr. Class nr.: 98/794	
AFDOENING	
OM.Z.	advies aan
☐ Middelen	☐ MT
☐ Beleid	☒ B&W
☐ Facilitair	☒ Raad
☒ O&B	v.k.a.
☒ Ontwikkeling	
☐ Beheer	
☐ Bedrijfsburo	
☐ Archief	☐ MT
☐	☒ B&W
☐	☐ Raad

Geacht college,

Dit plan is eerder in de Commissie van Overleg (CvO) behandeld, te weten op 2 april 1998.

Destijds is geconstateerd, dat er in Balk voldoende bouwcapaciteit is, zodat de CvO adviseerde het plan voorlopig niet verder in procedure te brengen. "Bij de huidige inzichten niet eerder dan tegen 2005."

Naar aanleiding daarvan wenste u nader overleg met de CvO. Dit is gevoerd op 3 september 1998. Daarin gaf u aan, dat bij de woningbouwcapaciteit voor de kernen Bakhuizen, Oudemirdum, Sloten 30 woningen worden "weggehaald", ten faveure van Balk. Verder wees u er op, dat het resterende aantal van 15 woningen ter compensatie zou moeten kunnen dienen voor de daling van het aantal wooneenheden bij Talma Hiem, als gevolg van een interne verbouwing aldaar.

De Commissie kon met dat voorstel instemmen, onder voorwaarde dat de gemeenteraad met genoemde verschuiving zou instemmen.

Met inachtneming van het voorgaande is het voorliggende plan opnieuw in de CvO behandeld, te weten op 5 november 1998.

De Commissie kan in grote lijnen instemmen met het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan, doch heeft nog een aantal 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 wordt verwezen.

Categorie 1 (Harde uitgangspunten).

-De Commissie kan er mee instemmen dat het onderhavige plan, met een capaciteit van ca. 45 woningen, nu reeds verder in procedure kan worden gebracht, i.p.v. pas rond 2005.

Dit in verband met compensatie elders, te weten het met 30 verlagen van de woningbouwcapaciteit voor de dorpen Bakhuizen, Oudemirdum, Sloten, alsmede - voor de resterende 15 - in verband met de daling van het aantal wooneenheden bij "Talma Hiem", van 100 naar 70.

Uit onze gegevens blijkt, dat naast de goedgekeurde bestemmingsplannen in Bakhuizen en Oudemirdum (+Sloten), na Bakwei, Op de hoogte en De Boegen III, nog een aantal van 45 woningen (tot 2005) in nieuwe plannen zou kunnen worden opgenomen.

Voor de goede orde, voor deze kernen resteert dan tot 2005 een aantal nog te plannen woningen van 15.

Dit betekent dat dit plan nu verder in procedure kan worden gebracht, onder voorwaarde dat uw raad met genoemde verschuiving kan instemmen.

De Commissie acht het daarbij van belang dat wordt aangegeven waar genoemde verlaging van 30 woningen nu precies vandaan komt en hoe dit gestalte zal krijgen.

In dat kader wordt u in overweging gegeven om het Volkshuisvestingsplan te actualiseren/bij te stellen, alsmede de looptijd door te trekken tot 2010.

-Bij het vaststellen van een aanvaardbare gemeentelijke woningbouwcapaciteit wordt rekening gehouden met het slopen van een aantal woningen.

Het college van GS heeft ingestemd met een programma van 500 woningen bruto. Op basis van het meest recente richtgetal (van 1997), zouden netto ca. 450 woningen kunnen worden toegevoegd, in de periode 1995-2005.

Per saldo is aldus een vervanging/sloop van 50 woningen ingecalculeerd. Uit de beschikbare gegevens blijkt dat in uw gemeente dit vervangings-/sloopprogramma vooralsnog niet is gehaald.

Daarom is de Commissie van mening, dat de resterende daling van het aantal wooneenheden in Talma Hiem, zijnde $30-15 = 15$ woningen, niet elders met extra woningbouw mag worden gecompenseerd.

Categorie 2 (Overleg- c.q. discussiepunten).

Het moge m.n. uit de bovengenoemde Cat. 1-opmerkingen duidelijk zijn, dat op basis van de huidige inzichten de passage in de Toelichting -op blz. 5- waarin wordt gesproken over het creëren van de mogelijkheid voor de bouw van ca. 100 extra woningen voor Balk, niet de instemming van de Commissie geniet.

-Gezien de in het plan bestaande mogelijkheid om het aantal van 45 woningen op te voeren (bij meer half-vrijstaande bouw), wijst de Commissie er nadrukkelijk op, dat bij het (ruim) overschrijden van de 45 woningen het jaartal 2005 (als laatste bouwjaar van dit plan) navenant opschuift.

-Op blz. 9 van de Toelichting wordt gesproken over geluidhinder van het wegverkeer. Kennelijk wordt daarbij nog steeds uitgegaan van een maximum snelheid van 50 km/u.

In verband met het bestemmingsplan Balk-Zuidelijke randweg heeft u opgemerkt, dat de gehele kern Balk, ook het woongebied "Boskrânne" binnenkort de status van 30 km/u-gebied zal krijgen. In november 1997 heeft uw raad een besluit genomen, waarin werd aangegeven dat bij het opstellen van de gemeentelijke geluidniveaukaart als uitgangspunt wordt genomen dat de maximum snelheid in (o.a.) de kern Balk 30 km/u zal mogen zijn.

Gezien het voorgaande dringt de Commissie er op aan de betreffende tekst in het onderhavige plan aan te passen.

-In bijlage 2 wordt ingegaan op Akoestisch onderzoek. Daarbij wordt gesproken over het berekenen van de voorkeursgrenswaarde voor het jaar 2005. Gezien de looptijd van een plan dient bij de berekeningen in ieder geval te worden uitgegaan van het jaar 2008. Aanpassing is gewenst.

Categorie 3 (Kwaliteitsopmerkingen).

-In het plan wordt geen aandacht besteed aan Duurzaam Bouwen. de Commissie dringt er op aan dit wel te doen.

-Op blz. 10 wordt gesproken over bodemaspecten. U stelt dat nader onderzoek zal worden gedaan naar enige vorm van bodemverontreiniging, ook al wordt dat niet verwacht.

De Commissie adviseert dergelijk onderzoek nu reeds te laten uitvoeren, m.n. daar waar het gaat om nieuwbouwlocaties, en de resultaten van het onderzoek in de toelichting op te nemen, bij voorkeur al bij de eerste terinzagelegging.

-Op blz.17 wordt gesproken over economische uitvoerbaarheid, waarbij verwezen wordt naar bijlage 3 bij de toelichting. De bijlage is echter niet bijgevoegd. De Commissie dringt er nadrukkelijk op aan deze bijlage, voorzien van de nodige adequate informatie, te hebben opgenomen in het plan bij de eerste terinzagelegging.

Tot zover de opmerkingen.

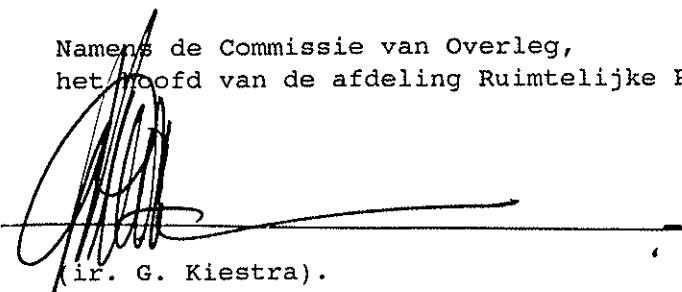
De wijzigingsbevoegdheid in artikel 5, onder H, waarbij de aanduiding "karakteristiek" van de kaart kan worden verwijderd, komt naar de mening van de Commissie in aanmerking voor toepassing van artikel 11,8 WRO. Dit betekent, dat het gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid niet ter goedkeuring aan GS behoeft te worden voorgelegd, indien er geen bedenkingen worden ingediend.

De hierboven weergegeven standpunten geven de afdeling Ruimtelijke Plannen geen aanleiding ten behoeve van dit ontwerp-plan een specifieke algemene verklaring van geen bezwaar af te geven.

In overleg met uw medewerker, de heer A. Overwijk, 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,



ir. G. Kiestra).

I.a.a.:

Inspectie Ruimtelijke Ordening Noord
Postbus 964, 9700 AZ Groningen



Aan het gemeentebestuur van Gaasterlan - Sleat
p.a. Buro Vijn
Postbus 81
9062 ZJ OENKERK

Uw schrijven van : 5 februari 1998
Uw kenmerk : 240/FB
Onderwerp : Bestemmingsplan Balk - Welgelegen
Ons kenmerk : 98.1316
Behandeld door : B. Piekstra
Telefoonnummer : 0513 482648
Aantal bijlage(n) : 1 kaartje

VERZONDEN 01 JULI 1998

Joure, 29 juni 1998

Geacht bestuur,

Hierbij delen wij u mee, dat het ontwerp-bestemmingsplan bij ons niet op bezwaren stuit.

Wel vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Het plangebied is gesitueerd in een overgangsgebied van bemalen naar vrij afstromende gronden.

Aan de inrichting van de waterbeheersing zal daarom extra aandacht besteed moeten worden.

Het inrichtingsplan dient in overleg met ons waterschap opgesteld te worden, waarbij een ontheffing op de keur zal worden verleend.

Ten behoeve van het overleg/de ontheffingsaanvraag zijn o.a. de volgende gegevens van belang:

- type rioleringsstelsel
- bouwrijp maken door ophoging bouwgrond of verlaging bestaande peilen
- percentage verhard oppervlak
- percentage wateroppervlak in het plangebied

Voor de ontheffingsaanvraag verzoeken wij u contact op te nemen met de heer P.Doeven.

Wij vertrouwen erop u hiermee in eerste instantie voldoende te hebben ingelicht.

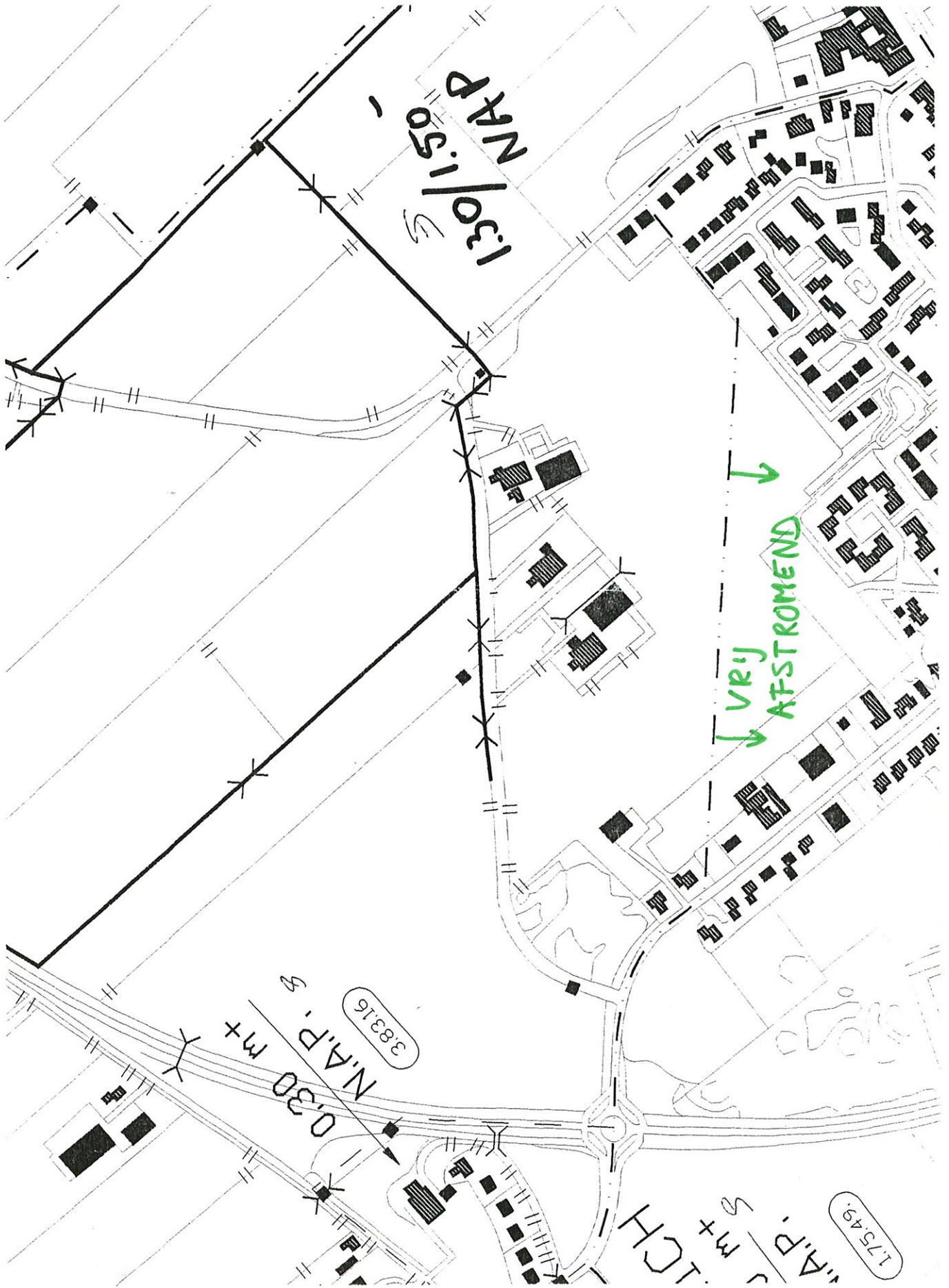
Hoogachtend,

namens het Dagelijks Bestuur van Wetterskip Boarn en Klif,

hoofd sector Onderzoek en Plannen,

dr.ir. J.M. Schouwenaars







W A T E R S C H A P F R I E S L A N D

Buro Vijn bv
t.a.v. de heer F.G. Mol
Postbus 81
9062 ZJ OENTSJERK

Leeuwarden, 26 maart 1998
Bijl.: 1 tekening

Ons kenmerk: WF.98/4062
Toestel ...911/H. de Roode

Afdeling Algemene Ondersteuning
Uw kenmerk: 239/FB

Onderwerp:
Artikel 10 B.R.O. overleg bestemmingsplan
Balk-Welgelegen/2e fase.

Geacht heer Mol,

In het kader van bovengemeld overleg, berichten wij u het volgende.

Voor wat betreft het opstellen van een rioleringsplan verzoeken wij u in een vroegtijdig stadium in contact te treden met de heer J. Bosma van de afdeling Zuiveringsbeheer.

Tenslotte attenderen wij u op de aanwezigheid van een persleiding van Waterschap Friesland zoals aangegeven op bijgaande situatietekening G.457.

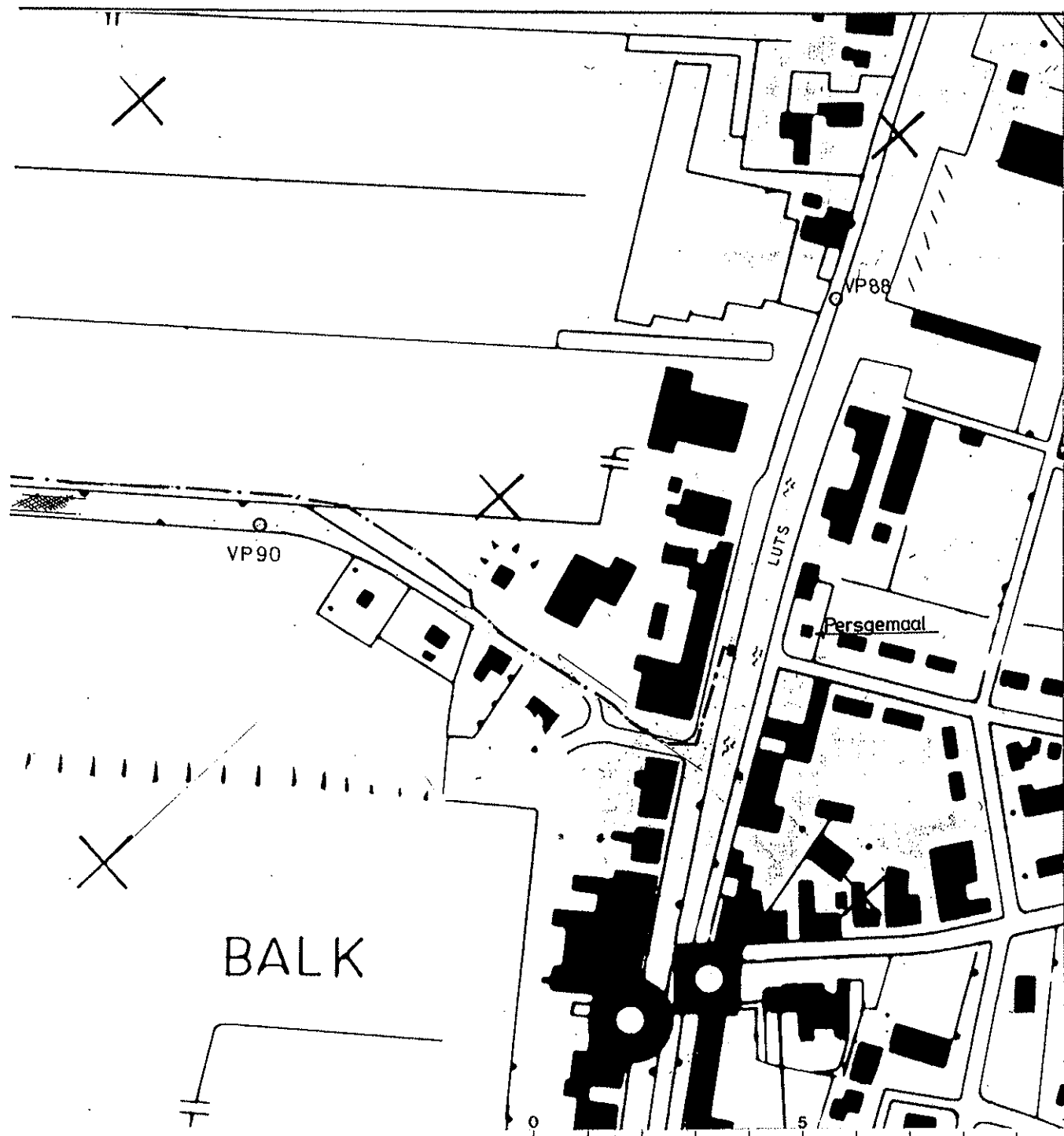
Hoogachtend,

Het dagelijks bestuur van Waterschap Friesland,
namens deze,

mr. S. van den Bosch,
hoofd afdeling Algemene Ondersteuning.

Waterschap Friesland

Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden. Oostergrachtswal 39, 8921 AA Leeuwarden
Telefoon 058 - 233 99 33, Telefax 058 - 233 99 66



PROVINCIALE WATERSTAAT VAN FRIESLAND
PERSLEIDINGEN EN RIOOLGEMALEN

R.W.Z.I. SLOTEN.
 GED. PERSL. ELAHUIZEN - BALK.

BLAD	AANTAL BLADEN	SCHAAL	OPG.:	GET.:	GEAL.:	GEZ.:	GEW.:	GEW.:	GEW.:	HET SECTORHOOFD:
		1:2500				<i>1</i>				
						<i>febr. '85</i>				
BESTEK			KAART	18	2	27	160			FORM A 5 REG.G457

postbus 400
8901 BE Leeuwarden
Postbank 825020
ABN-AMRO 45.00.35.107
telefoon (058) 2945594
telefax (058) 2945300

jo

waterleiding friesland



Buro Vijn B.V.
Postbus 81
9062 ZJ OENTSJERK

uw kenmerk 233/FB

Leeuwarden, 17 maart 1998

ons kenmerk 98/2665 DS-AZ/irb

doorkiesnr. 058-2945325
A.A. Theissens

onderwerp Bestemmingsplan Balk
Welgelegen 2e fase

bijlage(n)

Geachte heer/mevrouw,

Wij danken u voor toezending van bovengenoemd bestemmingsplan. Dit plan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Wij verzoeken u een leidingstrook te creëren in de vorm van een trottoir of grasstrook. Deze nutsstrook dient 1.80 meter breed te zijn. Dit is exclusief ruimte voor rioleringen, bomen en andersoortige beplantingen. Indien deze nutsstrook niet in openbare grond ligt, dient met de grondeigenaren ten behoeve van ons bedrijf een recht van opstal te worden gevestigd betreffende het aanleggen en instandhouden van de leidingen. Ook dient er een strook van 1.50 meter breed aan weerszijden van de nutsstrook vrijgehouden te worden van diepwortelende bomen en/of beplanting.

Wij vertrouwen erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Waterleiding Friesland

 Mr. H.R. Bax
hoofd Directiesecretariaat



Buro Vijn bv
t.a.v. de heer F.G. Mol
Postbus 81
9062 ZJ OENTSJERK

Correspondentie
Postbus 413
8901 BE Leeuwarden

Kantoor
Melkemastate 2
8925 AP Leeuwarden
Telefoon (058) 267 67 67
Telefax (058) 267 65 97

Datum
18 februari 1998

Uw kenmerk

Ons kenmerk
OGB/SO/JZ-2999

Onderwerp
Bestemmingsplan Balk-Welgelegen
2^e fase

Behandeld door
S. Otter

Doorkiesnummer
(058) 267 65 29

Geachte heer Mol,

Hierbij delen wij u mee dat het bestemmingsplan 'Balk-Welgelegen 2^e fase' ons geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

Met vriendelijke groet,
nv NUON Friesland



J.C. Kemper,
manager Technische Ondersteuning

netwerkdiensten

Buro Vijn Bv

Postbus 81
9062 ZJ OENKERK

Uw kenmerk
236/FB

Uw brief van
5-02-98

Ons kenmerk
UTN SV

Telefoon
055-577 54 78

Bijlage(n)
1

Datum
19 februari 1998

Onderwerp
overleg ex art. 10 BRO

Geachte mevrouw, meneer,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Balk-Welgelegen / 2e fase', dat ik voor overleg mocht ontvangen, geeft mij m.b.t. de straalverbindingen van PTT Telecom geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het plan doe ik u onder dankzegging weer toekomen.

Voor het maken van bedenkingen door andere afdelingen van PTT c.q. KPN worden alle rechten voorbehouden.

Hoogachtend,



R.C. de Jong
UTN Straalverbindingen

district
leeuwarden



Buro Vijn BV
T.a.v. F.G. Mol
Postbus 81
9062 ZJ Oenkerk

Uw kenmerk
235/FB

Uw brief van
5 februari 1998

Ons kenmerk
UTN-lev/98/39

Telefoon
(058) 292 23 63

Bijlage(n)

Datum
11 februari 1998

Onderwerp
Bestemmingsplan Balk - Welgelegen 2e fase

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,

G.A. van den Berg,
Manager Universeel Transportnet afdeling Levering.

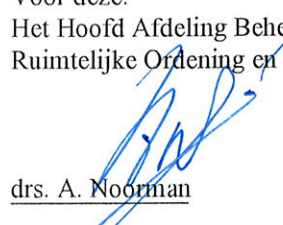
Aan
Buro Vijn bv
adviseurs voor ruimtelijke ordening en milieu
Postbus 81
9062 ZJ OENKERK

uw brief 5 februari 1998
uw kenmerk 231/FB
ons nummer 1998000653
datum 10 februari 1998
betreft Ontwerp-bestemmingsplan
ondwnr. 09/98/11-6-2

Met verwijzing naar uw brief van 5 februari 1998 bericht ik u dat het ontwerp-bestemmingsplan "Balk-Welgelegen / 2e fase (1998)" mij geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

Het plan doe ik u hierbij weer toekomen, met dank voor de toezending.

De Eerstaanwezend Ingenieur
Directeur Noord-Oost Nederland
Voor deze:
Het Hoofd Afdeling Beheer,
Ruimtelijke Ordening en Milieu


drs. A. Noorman

i.a.a.:
Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gaasterlân
Postbus 30
8560 AA BALK

bijlagen -1-

doorkiesnummer (236)257

behandelaar H. Veldman

indien van toepassing verzoek ik u het WOConummer te vermelden

adres
Blankenstein 550,
7943 PM MEPPEL
postadres
Postbus 177,
7940 AD MEPPEL
telefoon
0522-23 62 00
telefax
0522-23 63 99

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Gaasterlân-Sleat
Postbus 30
8560 AA BALK

Postbus 162
7400 AD Deventer
Zutphenseweg 51023
Telefoon (0570) 69 69 11
Telefax (0570) 69 64 11
BTW-nummer NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700

Ons kenmerk: TN/NG 98.61
Uw kenmerk:

Datum: 9 februari 1998
Doorkiesnr.: (0570) 69 62 05

Onderwerp: Ontwerp-bestemmingsplan Balk - Welgelegen/2^e fase (1998)

Geacht college,

Naar aanleiding van de brief van Buro Vijn B.V. waarmee ons bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan in het kader van de vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 BRO is toegestuurd, delen wij u mede dat bij het ontwerp geen belangen van onze maatschappij zijn betrokken.

Bijgaand zenden wij u het bestemmingsplan retour.

Hoogachtend,



ing. A.S. Yska

Bijlage: als genoemd

R.O./VOLKSHUISVESTING

nummer
uw brief
onderwerp
datum

bestemmingsplan Balk-
Welgelegen/2e fase (1
24 maart 1998

INGEKOMEN 26 MAART 1998 Aan het College van Wethouders van de Gemeente Sleat	
98 DM.Z Postbus 30 8560 AA BALK O Milieu O Balseid O Facilitair O Raad O B&W O Raad v.k.a. O MT O B&W O Raad	Gaan met de OMT O B&W O Raad

Ik dank u voor het toezenden van het bestemmingsplan Balk-
Welgelegen / 2e fase (1998). Staat u mij toe om in het kader
van het art. 10 BRO overleg nog enige opmerkingen te plaatsen
bij dit plan.

Aan de andere kant ben ik ervan overtuigd dat deze kennislacune niet voortvloeit uit het ontbreken van archeologica in het gebied, maar dat de aanwezige archeologisch waardevolle terreinen (nog) niet zijn ontdekt.

Gaasterland is in veel opzichten vergelijkbaar met "Pleistocene eilanden" zoals Texel en Wieringen. Nu zijn zowel Texel als Wieringen de afgelopen decennia goed onderzocht doormiddel van veldverkenningen en opgravingen. Dit heeft voor deze gebieden een grote toename van gegevens tot gevolg gehad. Hierdoor kunnen ze bijna "model" staan voor Gaasterland.

Terugkerend naar het plangebied, wil ik uw college dan ook adviseren een archeologische inventarisatie (AAI) te laten uitvoeren. Op eenvoudige wijze is doormiddel van een aantal boringen vast te stellen of hier al dan niet archeologische waarden in het geding zijn.

De combinatie van bodemkundige- (zie plot) en hoogtegegevens (blz. 8 van de planbeschrijving) geven mijns inziens een duidelijke potentie aan van archeologische waarden in dit gebied.

blad 2
nummer U.549-1998
datum 24 maart 1998

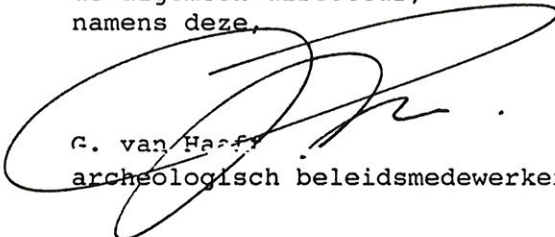
Archeologisch adviesbureau RAAP is gespecialiseerd in het uitvoeren van dergelijke inventarisaties.
De heer G.J. de Langen van de RAAP-vestiging Noord (tel. 058-216 09 56), zal graag bereid zijn u een offerte te verstrekken.

Met de resultaten van dit onderzoek heeft uw college een beleidsinstrument in handen waarmee voorkomen kan worden dat de uitvoerders van het plan ongewild worden geconfronteerd met onverwachte archeologische zaken.

Ik hoop van harte u met dit advies van dienst te zijn geweest.

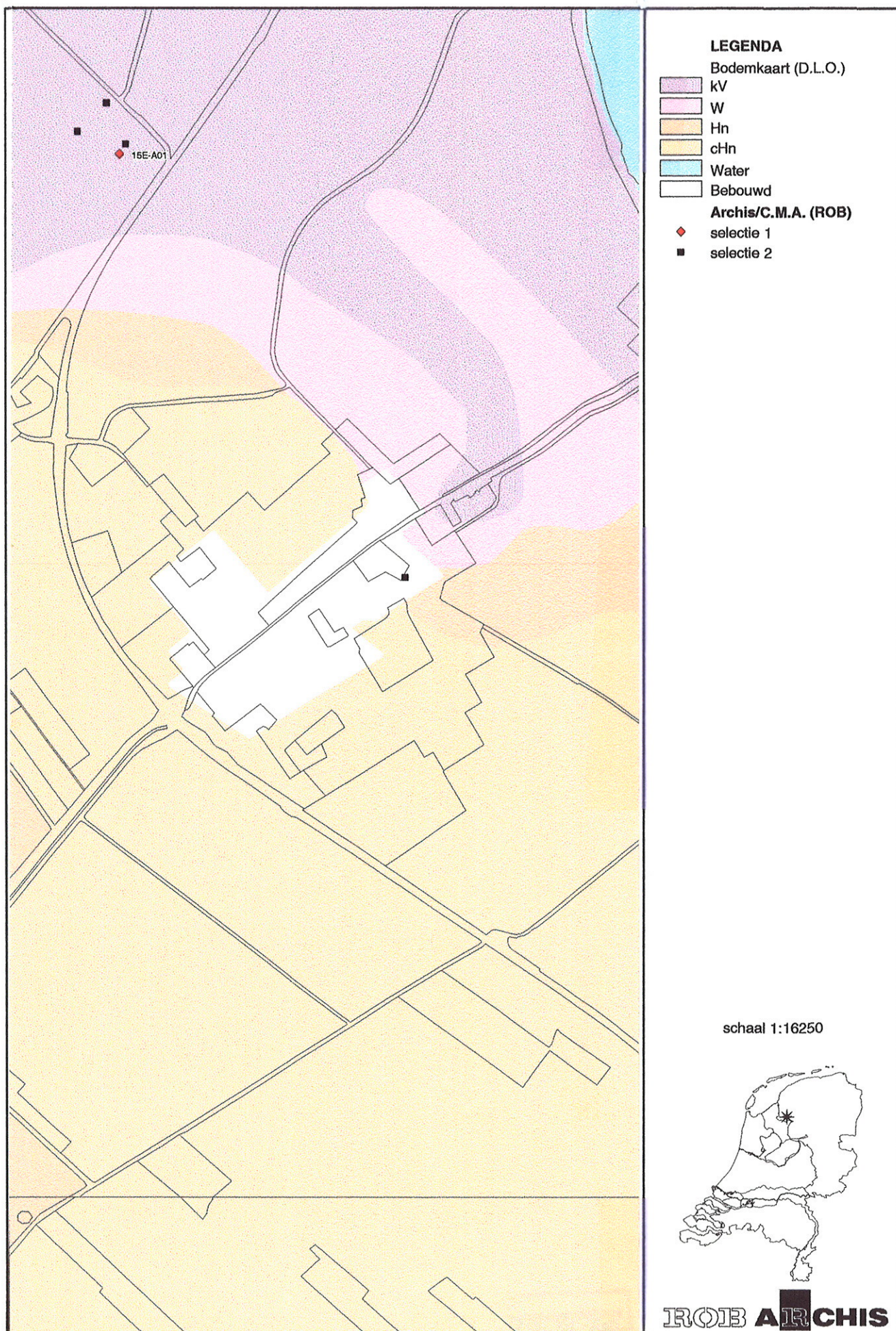
Met vriendelijke groet,

de algemeen directeur,
namens deze,



G. van Haaff

archeologisch beleidsmedewerker voor Fryslân



GEMEENTE GAASTERLAN-SLEAT 97-18-05 / 18-10-02
BESTEMMINGSPLAN BALK - WELGELEGEN II

VOORSCHRIFTEN

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDENDE BEPALINGEN VAN ALGEMENE AARD	1
Artikel 1: Begripsbepalingen	1
Artikel 2: Wijze van meten	4
Artikel 3: Beschrijving in Hoofdlijnen	5
2. BESTEMMINGSBEPALINGEN	11
Artikel 4: Woondoeleinden	11
Artikel 5: Woonhuizen	14
Artikel 6: Groenvoorzieningen	17
Artikel 7: Doeleinden van verkeer en verblijf	18
3. OVERIGE BEPALINGEN	19
Artikel 8: Anti-dubbeltelbepaling	19
Artikel 9: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	20
Artikel 10: Algemene vrijstellingsbevoegdheid	21
Artikel 11: Procedureregels	22
Artikel 12: Gebruiksbeepaling	23
Artikel 13: Overgangsbepalingen	24
Artikel 14: Strafbepaling	25
Artikel 15: Slotbepaling	26

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

1. INLEIDENDE BEPALINGEN VAN ALGEMENE AARD

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het Bestemmingsplan Balk - Welgelegen II van de gemeente Gaasterlân-Sleat;
2. de kaart:
de kaart van het Bestemmingsplan Balk - Welgelegen II;
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. kampeermiddel:
 - a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
 - b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voer-
tuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen
voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel
worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
20. dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
21. kap:
een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;
22. 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;

-
23. 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;
24. geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;
25. 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, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
4. de oppervlakte van een bouwwerk:
buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1,00 m boven peil meegerekend;
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 Hoofdpijnen

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 hoofdpijnen is beschreven.

1. Instructies

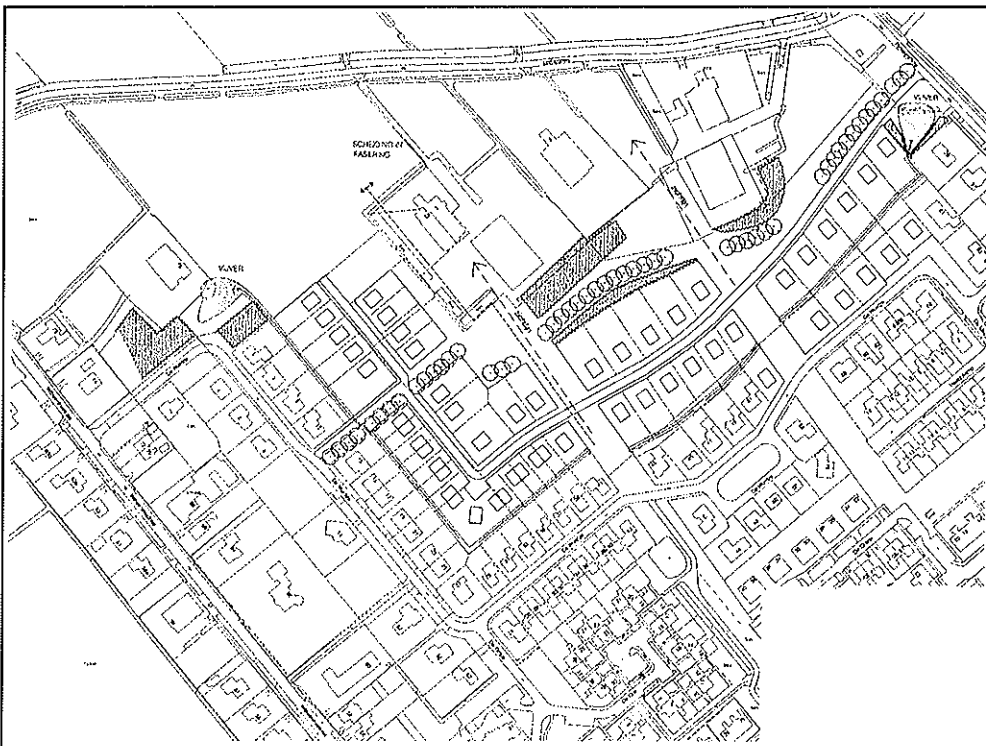
1. 1. Algemeen

- * Er wordt gestreefd naar het behoud van de hoofdvorm van de bestaande karakteristieke panden aan de Lorbuorren.
- * De milieuhinder als gevolg van via vrijstelling toegestane bedrijvigheid zal zoveel mogelijk worden beperkt. De aangrenzende functies zijn maatgevend voor de toelaatbare hinder. Naast het bestemmingsplan geldt de *Wet milieubeheer*.

1 2. Dorpsuitbreiding

- * De omgevingsfunctie (woonstraat, groenvoorzieningen, parkeergelegenheid, water, paden, en dergelijke), zal primair ten dienste staan van de woonfunctie.
- * Kwantitatief zal het plan voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - een ontwikkeling in twee fasen (zie figuur 1); een maximum aantal te bouwen woningen in fase 1 (van 2002-2006) van 30 en 23 woningen in de daaropvolgende periode tot 2012;
 - een gemiddelde dichtheid in het plangebied van 12 tot 18 woningen per hectare, afhankelijk van het woningtype (vrijstaand/halfvrijstaand), waarbij het maximum aantal te bouwen woningen 53 zal bedragen;
 - een gemiddelde aan parkeergelegenheid van ten minste twee parkeerplaatsen per woning, inclusief parkeergelegenheid in garages en/of op eigen erf bij de woningen.
- * Kwalitatief zal het plan voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - het verkavelingspatroon zal van een zodanige opzet zijn dat in de ruimtelijke opbouw een aansluiting wordt gezocht met het bebouwingspatroon en de indeling van de openbare ruimte van de bestaande bebouwing (Welgelegen I);
 - de gebiedskenmerken zullen, waar mogelijk, in de stedenbouwkundige opzet van het woongebied worden gehandhaafd en/of benut. Dit geldt in het bijzonder voor de landschappelijk waardevolle overgangssituatie, die door de Lorbuorren wordt gemarkeerd. Deze dient zichtbaar te blijven in een blijvende open ruimte langs de Lorbuorren;

- de verkaveling van het gebied dient zódanig te zijn dat een goede aansluiting ontstaat op de bestaande landschapsstructuur. Dit houdt concreet in dat bij de verkaveling rekening zal worden gehouden met het reliëf (de hoogteverschillen) in het plangebied;
- openbaar groen zal zoveel mogelijk in geconcentreerde vorm worden toegepast. Hierbij zal een zo goed mogelijke landschappelijke integratie van de bestaande groenstructuur worden nagestreefd. 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;
- de hoofdontsluiting van het woongebied zal plaatsvinden vanaf de Pypsterstikke, waarbij via een verbinding met de 1ste fase een doorgaande verbinding zal worden gecreëerd naar de Wilhelminastraat;
- voor wat betreft het langzame verkeer is de realisering van zo kort mogelijke verbindingen met de omliggende gebieden en het creëren van recreatieve wandelmogelijkheden uitgangspunt. Hierbij zal worden aangetakt op de bestaande verbindingen.



Figuur 1: De fasering

1. 3. Duurzaam Bouwen

- * Bij de ontwikkeling van het woongebied zal, met inachtneming van de technische, verkeerskundige en financiële randvoorwaarden, worden gestreefd naar een optimale wijze van integreren van milieudoelstellingen.

Duurzaam Bouwen ¹⁾ zal uitgangspunt zijn met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, het op te nemen rioleringsstelsel en de opvang en afvoer van het hemelwater. In de 2de fase van het plan zal getracht worden een voorbeeldproject Duurzaam Bouwen te realiseren.

1. 4. Beeldkwaliteit

- * Behalve met dit plan zal een goede beeldkwaliteit worden nagestreefd, met als uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in bijlage 3 van de toelichting. Waar in dit plan aan de bebouwing en aan het bebouwingsbeeld extra eisen moeten worden gesteld aan de situering en vormgeving 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.

Bij toepassing van de vrijstelling om gebouwen buiten het bouwvlak te bouwen, wordt, als het hoofdgebouwen betreft, rekening gehouden met het volgende:

- 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.

¹⁾ Duurzaam Bouwen houdt in dat in alle fasen van het bouwproces, dus van initiatief- tot beheerfase, het milieu-aspect een vaste plaats in de besluitvorming krijgt. Het is erop gericht ervoor te zorgen dat er zo weinig mogelijk milieuproblemen ontstaan, zowel hier als elders, en voor zowel nu als in de toekomst.

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.
- * Bij de vrijstelling om gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak te bouwen zal, als het bijgebouwen betreft, de gevelbouwgrens, de naar de weg gekeerde bouwgrens dan wel het verlengde van één van beide grenzen, niet mogen worden overschreden.

Bedrijvigheid bij woningen

- * De vrijstelling ten behoeve van het toestaan van lichte vorm van bedrijvigheid bij de voormalige agrarische bedrijven aan de Lorbuorren, kan uitsluitend worden verleend onder de volgende voorwaarden:
 - de bedrijfsfunctie dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie;
 - de bedrijvigheid dient zoveel mogelijk in de oorspronkelijke bebouwing te worden ondergebracht;
 - de bedrijvigheid dient beperkt te blijven tot bedrijvigheid, die naar de aard geen grote gebruikersgroep bedienen;
 - bij de toelaatbaarheid van een bedrijfsfunctie dient te worden gelet op de milieuaspecten en de verkeers- en parkeeroverlast.

2. 1. 2. Karakteristieke panden

- * Bij de beoordeling van bouwplannen zal erop worden gelet dat de karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk intact blijft.
- * 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 op 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 daarbijbehorende:
11. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:
-- de gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd.
2. 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. per hoofdgebouw zal (zullen) één (of meer) gevel(s) in de gevelbouwgrens worden gebouwd;
 - d. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd, tenzij op de kaart in het bouwvlak een maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen is aangegeven, in welk geval het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste gelijk zal zijn aan het op de kaart in het bouwvlak aangegeven maximum aantal;
 - e. de maatvoering van een hoofdgebouw zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

goothoogte	dakhellings	
maximaal	min.	max.
3,50 m	30°	60°

3. 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.
4. 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 Hoofdpijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria uit die Beschrijving in Hoofdpijnen (artikel 3).

Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

- D. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen (artikel 3), vrijstelling verlenen van:
 1. het bepaalde in lid B sub 1 en toestaan dat gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd;
 2. het bepaalde in lid B sub 2 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 2 onder e en toestaan dat de goothoogte van hoofdgebouwen wordt verhoogd tot 6,50 m;

4. het bepaalde in lid B sub 2 onder e en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt verlaagd tot 0°;
5. het bepaalde in lid B sub 2 onder e en sub 3 onder f en toestaan dat de dakhelling van hoofd- en bijgebouwen wordt verhoogd tot 80°;
6. het bepaalde in lid B sub 3 onder a en toestaan dat de bijgebouwen minder dan 2,00 m achter of in de gevelbouwgrens, c.q. de naar de weg gekeerde bouwgrens, worden gebouwd;
7. Het bepaalde in lid B sub 3 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 3 onder c en d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:
 - a. de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
 - b. de huisvesting van (een) gehandicapte(n).

Strijdig gebruik

- E. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 12 lid A, wordt in ieder geval bedoeld:
 - het gebruik van de gronden als standplaats van 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;
 6. water;
- met de daarbijbehorende:
7. 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 goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
 - e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
 - f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.
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, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria uit die Beschrijving in Hoofdlijnen (artikel 3).

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, mits:
 - de geluidbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
 2. 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;
 3. 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 300 m², mits:
 - a. 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;
 - b. de huisvesting van (een) gehandicapte(n).

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. 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 12 lid A, wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
 2. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
 3. het gebruik van de gronden als standplaats van 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:
- het bepaalde in lid F sub 1 juncto artikel 12 lid A en toestaan dat gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor bedrijven als genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 dan wel naar aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven, mits:
 - het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft.

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:
- de aanduiding "karakteristiek" van de kaart wordt verwijderd.

Artikel 6: 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;
 8. water;
- met de daarbijbehorende:
9. 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, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

Strijdig gebruik

- D. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 12 lid A, wordt in ieder geval bedoeld:
- het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 7: 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;
 6. water;
- met de daarbijbehorende:
7. 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, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

Strijdig gebruik

- D. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 12 lid A, wordt in ieder geval bedoeld:
- het gebruik van de gronden als standplaats van kampeermiddelen.

3. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 8: 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 9: 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 10: 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-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot ten hoogste 30,00 m;
6. de bestemmingsbepalingen 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 11: Procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van artikel 5 lid H is de in afdeling 3.4 van de *Algemene wet bestuursrecht* geregelde procedure van toepassing.

Artikel 12: 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 13: 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 14: Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in
artikel 12 lid A
ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken,
en
artikel 5 lid E
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 15: Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Voorschriften deel uitmakende van het
Bestemmingsplan Balk - Welgelegen II
van de gemeente Gaasterlân-Sleat.**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van2002.

De voorzitter,

De raadsgriffier,

.....

.....

BIJLAGE 1

Bedrijvenlijst

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE	1	2	3	4	5	6
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw				3			
0141.1	Hoveniersbedrijven		1					
0142	Kl-stations				3			
02	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW							
020	Bosbouwbedrijven				3			
05	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN							
0501.1	Zeevisserijbedrijven				3			
0501.2	Binnenvisserijbedrijven				3			
0502	Vis- en schaaldierkwekerijen: 1. oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven 2. visteeltbedrijven				3 3			
11	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING							
111	Aardolie- en aardgaswinning: 1. aardoliewinputten 2. aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 100.000.000 N m³/d 3. aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 100.000.000 N m³/d					4	5 5	
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
151	Slachterijen en overige vleesverwerking: 1. slachterijen en pluimveeslachterijen 2. vetsmelterijen 3. bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval 4. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken 5. loonslachterijen				3		5	
152	Visverwerkingsbedrijven: 1. drogen 2. conserveren 3. roken 4. verwerken anderszins				3 3	4 4 4 4	5	
1531	Aardappelproducten fabrieken					4		
1532, 1533	Groente- en fruitconservenfabrieken: 1. jam 2. groente algemeen 3. met koolsoorten 4. met drogerijen 5. met uienconservering (zoutinleggerij)				3 3	4 4 4 4		
1541	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten: 1. p.c. < 250.000 t/j 2. p.c. >= 250.000 t/j					4 4		
1542	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten: 1. p.c. < 250.000 t/j 2. p.c. >= 250.000 t/j					4 4		

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE	1	2	3	4	5	6
1543	Margarinefabrieken: 1. p.c. < 250.000 t/j 2. p.c. >= 250.000 t/j					4 4		
1551	Zuivelproductenfabrieken: 1. gedroogde producten, p.c. >= 1,5 t/u 2. geconcentreerde producten, verdamp. cap. >=20 t/u 3. melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 t/j 4. melkproductenfabrieken v.c. >= 55.000 t/j 5. overige zuivelproducten fabrieken			3	4 4	5 5		
1552	Consumptie-ijsfabrieken			3				
1561	Meelfabrieken: 1. p.c. < 500 t/u 2. p.c. >= 500 t/u Grutterswarenfabrieken				4 4 4			
1562	Zetmeelfabrieken: 1. p.c. < 10 t/u 2. p.c. >= 10 t/u				4 4			
1571	Veevoederfabrieken: 1. destructiebedrijven 2. beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek 3. drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap.<10 t/u water 4. drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder cap.>=10 t/u water 5. mengvoeder, p.c. < 100 t/u 6. mengvoeder, p.c. >= 100 t/u				4 4 4 4	5 5	5	
1572	Vervaardiging van voer voor huisdieren				4			
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: 1. v.c. < 2500 kg meel/week 2. Brood- en beschuitfabrieken		2		3			
1582	Banket-, biscuit- en koekfabrieken				3			
1583	Suikerfabrieken: 1. v.c. < 2.500 t/j 2. v.c. >= 2.500 t/j					5 5		
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk: 1. Cacao- en chocoladefabrieken 2. Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden 3. Suikerwerkfabrieken met suiker branden				3	5 4		
1585	Deegwarenfabrieken				3			
1586	Koffiebranderijen en theepakkerijen: 1. koffiebranderijen 2. theepakkerijen				3	5		
1587	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden					4		
1589	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen					4		
1589.1	Bakkerijgrondstoffenfabrieken					4		
1589.2	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken					4		
1589.2	Soep- en soeparomafabrieken: 1. zonder poederdrogen 2. met poederdrogen				3	4 4		
1591	Destilleerderijen en likeurstokerijen					4		
1592	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting: 1. p.c. < 5.000 t/j 2. p.c. >= 5.000 t/j					4 4		

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE	1	2	3	4	5	6
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider en andere niet gedestilleerde, gegiste dranken			2				
1596	Bierbrouwerijen					4		
1597	Mouterijen					4		
1598	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken				3			
16	VERWERKING VAN TABAK							
160	Tabaksverwerkende industrie					4		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL							
171	Bewerken en spinnen van textielvezels				3			
172	Weven van textiel: 1. aantal weefgetouwen < 50 2. aantal weefgetouwen >= 50				3		4	
173	Textielveredelingsbedrijven				3			
174, 175	Vervaardiging van textielwaren				3			
1751	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken					4		
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen				3			
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
181	Vervaardiging kleding van leer				3			
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)		2					
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont				3			
19	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)							
191	Lederfabrieken					4		
192	Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)				3			
193	Schoenenfabrieken				3			
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.							
2010.1	Houtzagerijen				3			
2010.2	Houtconserveringsbedrijven: 1. met creosootolie 2. met zoutoplossingen					4		
202	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken				3			
203, 204	Timmerwerfabrieken				3			
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken		2					
21	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN							
2111	Vervaardiging van pulp					4		
2112	Papier- en kartonfabrieken: 1. p.c. < 3 t/u 2. p.c. 3 - 15 t/u 3. p.c. >= 15 t/u				3		4	4

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE	1	2	3	4	5	6
212	Papier- en kartonwarenfabrieken				3			
2121.2	Golfkartonfabrieken:							
	1. p.c. < 3 t/u				3			
	2. p.c. >= 3 t/u					4		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA							
221	Uitgeverijen (kantoren)		1					
2221	Drukkerijen van dagbladen				3			
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)				3			
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen			2				
2223	Grafische afwerking		1					
	Binderijen			2				
2224	Grafische reproductie en zetten			2				
2225	Overige grafische activiteiten			2				
223	Reproductiebedrijven opgenomen media		1					
23	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK.IND.							
231	Cokesfabrieken						5	
2320.1	Aardolieraffinaderijen							6
2320.2	Smeeroliën- en vettenfabrieken				3			
	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie					4		
	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.					4		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN							
2411	Vervaardiging van industriële gasen:							
	1. luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht						5	
	2. overige gasenfabrieken, niet explosief						5	
	3. overige gasenfabrieken, explosief						5	
2412	Kleur- en verfstoffenfabrieken					4		
2413	Anorganische chemische grondstoffenfabrieken:							
	1. niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"					4		
	2. vallend onder "post-Seveso-richtlijn"						5	
2414.1	Organische chemische grondstoffenfabrieken:							
	1. niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"					4		
	2. vallend onder "post-Seveso-richtlijn"						5	
	Methanolfabrieken:							
	1. p.c. < 100.000 t/j					4		
	2. p.c. >= 100.000 t/j					4		
2414.2	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetisch):							
	1. p.c. < 50.000 t/j					4		
	2. p.c. >= 50.000 t/j						5	
2415	Kunstmeststoffenfabrieken						5	
2416	Kunstharsenfabrieken e.d.						5	
242	Landbouwchemicaliënfabrieken:							
	1. fabricage						5	
	2. formulering en afvullen						5	
243	Verf, lak en vernisfabrieken					4		

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE	1	2	3	4	5	6
2441	Farmaceutische grondstoffenfabrieken: 1. p.c. < 1.000 t/j 2. p.c. >= 1.000 t/j					4	5	
2442	Farmaceutische productenfabrieken: 1. formulering en afvullen geneesmiddelen 2. verbandmiddelenfabrieken			2	3			
2451	Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken					4		
2452	Parfumerie- en cosmeticafabrieken					4		
2461	Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken						5	
2462	Lijm- en plakmiddelenfabrieken: 1. zonder dierlijke grondstoffen 2. met dierlijke grondstoffen				3		5	
2464	Fotochemische productenfabrieken				3			
2466	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken				3			
	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.					4		
247	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken					4		
25	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF							
2511	Rubberbandenfabrieken					4		
2512	Loopvlakvernieuwingsbedrijven: 1. vloeropp. < 100 m ² 2. vloeropp. > 100 m ²				3	4		
2513	Rubber-artikelenfabrieken				3			
252	Kunststofverwerkende bedrijven: 1. zonder fenolharsen 2. met fenolharsen					4	4	
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN							
261	Glasfabrieken: 1. glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j 2. glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j 3. glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j 4. glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j				3	4	5	
2615	Glasbewerkingsbedrijven				3			
262, 263	Aardewerkfabrieken: 1. vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW 2. vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW				3	3		
264	Baksteen- en baksteenelementenfabrieken					4		
	Dakpannenfabrieken					4		
2651	Cementfabrieken: 1. p.c. < 100.000 t/j 2. p.c. >= 100.000 t/j						5	5
2652	Kalkfabrieken: 1. p.c. < 100.000 t/j 2. p.c. >= 100.000 t/j					4	5	
2653	Gipsfabrieken: 1. p.c. < 100.000 t/j 2. p.c. >= 100.000 t/j					4	5	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE	1	2	3	4	5	6
2661.1	Betonwarenfabrieken: 1. zonder persen, trilltafels en bekistingtrillers 2. met persen, trilltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d 3. met persen, trilltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d					4		
2661.2	Kalkzandsteenfabrieken: 1. p.c. < 100.000 t/j 2. p.c. >= 100.000 t/j				3	4	5	
2662	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken				3			
2663, 2664	Betonmortelcentrales: 1. p.c. < 100 t/u 2. p.c. >= 100 t/u				3	4		
2665, 2666	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips: 1. p.c. < 100 t/d 2. p.c. >= 100 t/d				3	4		
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven: 1. zonder breken, zeven en drogen 2. met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j 3. met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j				3	4	5	
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken				3			
2682	Bitumineuze materialenfabrieken: 1. p.c. < 100 t/u 2. p.c. >= 100 t/u					4	5	
	Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol): 1. steenwol, p.c. >= 5.000 t/j 2. overige isolatiematerialen					4		
	Minerale productenfabrieken n.e.g. Asfaltcentrales				3	4		
27	VERVAARDIGING VAN METALEN							
271	Ruwijzer- en staalfabrieken: 1. p.c. < 1.000 t/j 2. p.c. >= 1.000 t/j						5	6
272	Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken: 1. p.o. < 2.000 m ² 2. p.o. >= 2.000 m ²						5	
273	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen: 1. p.o. < 2.000 m ² 2. p.o. >= 2.000 m ²					4	5	
274	Non-ferro-metaalfabrieken: 1. p.c. < 1.000 t/j 2. p.c. >= 1.000 t/j					4	5	
	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.: 1. p.o. < 2.000 m ² 2. p.o. >= 2.000 m ²						5	
2751, 2752	Ijzer- en staalgietereien/ -smelterijen: 1. p.c. < 4.000 t/j 2. p.c. >= 4.000 t/j					4	5	
2753, 2754	Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen: 1. p.c. < 4.000 t/j 2. p.c. >= 4.000 t/j					4	5	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE	1	2	3	4	5	6
28	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)							
281	Constructiewerkplaatsen: 1. gesloten gebouw 2. in open lucht, p.o. < 2.000 m ² 3. in open lucht, p.o. >= 2.000 m ²				3	4		
2821	Tank- en reservoirbouwbedrijven: 1. p.o. < 2.000 m ² 2. p.o. >= 2.000 m ²					4		
2822, 2830	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels					4	5	
284	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.					4		
2851	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven: 1. algemeen 2. scoperen (opsputten van zink) 3. thermisch verzinken 4. thermisch vertinnen 5. mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten) 6. anodiseren, eloxeren 7. chemische oppervlaktebehandeling 8. emaileren 9. galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed) 10. stralen 11. metaalharderen 12. lakspuiten en moffelen			3				
2852	Overige metaalbewerkende industrie				3			
287	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken: 1. p.o. < 2.000 m ² 2. p.o. >= 2.000 m ² Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.					4	5	
29	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN							
29	Machine- en apparatenfabrieken: 1. p.o. < 2.000 m ² 2. p.o. >= 2.000 m ² 3. met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW				3	4		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS							
30	Kantoormachines- en computerfabrieken				3			
31	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRONISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN							
311	Elektromotoren- en generatorenfabrieken					4		
312	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken					4		
313	Elektrische draad- en kabelfabrieken					4		
314	Accumulatoren- en batterijenfabrieken				3			
315	Lampenfabrieken					4		
316	Elektrotechnische industrie n.e.g.				3			
3162	Koolelektrodenfabrieken							6

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE	1	2	3	4	5	6
32	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDHEDEN							
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur en benodigdheden				3			
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading				3			
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN							
33	Fabrieken voor medische apparaten en instrumenten, orthopedische artikelen, optische instrumenten en uurwerken		2					
34	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS							
341	Autofabrieken en assemblagebedrijven 1. p.o. < 10.000 m ² 2. p.o. >= 10.000 m ²					4		
3420.1	Carrosseriefabrieken					4		
3420.2	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken					4		
343	Auto-onderdelenfabrieken				3			
35	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)							
351	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven: 1. houten schepen 2. kunststof schepen 3. metalen schepen < 25 m 4. metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW				3			
					3			
						4		
							5	
3511	Scheepssloperijen						5	
352	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen: 1. algemeen 2. met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW				3			
						4		
353	Vliegtuigbouw- en -reparatiebedrijven: 1. zonder proefdraaien motoren 2. met proefdraaien motoren					4		
							5	
354	Rijwiel- en motorrijwielfabrieken				3			
355	Transportmiddelenindustrie n.e.g.				3			
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS; VERVAARDIGING VAN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.							
361	Meubelfabrieken					3		
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.		2					
363	Muziekinstrumentenfabrieken		2					
364	Sportartikelenfabrieken				3			
365	Speelgoedartikelenfabrieken				3			
366	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.				3			

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE	1	2	3	4	5	6
37	VOORBEREIDING TOT RECYCLING							
371	Metaal- en autoschredders						5	
372	Puinbrekerijen en -malerijen: 1. v.c. < 100.000 t/j 2. v.c. >= 100.000 t/j Rubberregeneratiebedrijven Afvalscheidingsinstallaties					4	5	
						4		
						4		
40	PRODUKTIE EN DISTRIBUTIE VAN ELECTRICITEIT, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER							
40	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen >= 50 MW) 1. kolengestookt 2. oliegestookt 3. gasgestookt 4. warmtekrachtinstallaties (gas) Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: 1. < 10 MVA 2. 10 - 100 MVA 3. 100 - 200 MVA 4. 200 - 1000 MVA 5. >= 1000 MVA Gasdistributiebedrijven: 1. gascompressorstations vermogen < 100 MW 2. gascompressorstations vermogen >= 100 MW 3. gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C 4. gasontvang- en -verdeelstations, categorie D Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt: 1. stadsverwarming 2. blokverwarming		2	3	3	4	5	
							4	5
			2					
					3			
					3			
			2					
					3			
					3			
			2					
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER							
41	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven: 1. met chloorgas 2. bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: 1. < 1 MW 2. 1 - 15 MW 3. >= 15 MW				3		5	
			2		3			
						4		
45	BOUWNIJVERHEID							
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats				3			
50	HANDEL IN ENREPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS							
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven		2					

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE	1	2	3	4	5	6
5020.4	Autoplaatwerkerijen Autobeklederijen Autospuitinrichtingen		1		3			
5020.5	Autowasserijen			2				
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires			2				
505	Benzineservicestations: 1. met LPG 2. zonder LPG				3			
				2				
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
511	Handelsbemiddeling (kantoren)		1					
5121	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders			2				
5122	Groothandel in bloemen en planten			2				
5123	Groothandel in levende dieren				3			
5124	Groothandel in huiden, vellen en leder				3			
5125, 5131	Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen			2				
5132, 5133	Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën en vetten			2				
5134	Groothandel in dranken			2				
5135	Groothandel in tabaksproducten			2				
5136	Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk			2				
5137	Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen			2				
5138, 5139	Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen			2				
514	Groothandel in overige consumentenartikelen			2				
5151.1	Groothandel in vaste brandstoffen: 1. klein, lokaal verzorgingsgebied 2. kolenterminal, opslag opp. $\geq 2.000 \text{ m}^2$				3		5	
5151.2	Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen: 1. vloeistoffen, o.c. $< 100.000 \text{ m}^3$ 2. vloeistoffen, o.c. $\geq 100.000 \text{ m}^3$ 3. tot vloeistof verdichte gassen					4	5	
5151.3	Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)				3			
5152.1	Groothandel in metaalartsen: 1. opslag opp. $< 2.000 \text{ m}^2$ 2. opslag opp. $\geq 2.000 \text{ m}^2$					4	5	
5152.2 / 3	Groothandel in metalen en -halfabrikaten				3			
5153	Groothandel in hout en bouwmaterialen				3			
5154	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur				3			
5155.1	Groothandel in chemische producten				3			
5156	Groothandel in overige intermediaire goederen			2				
5157	Autosloperijen				3			
5157.2 / 3	Overige groothandel in afval en schroot				3			
5162	Groothandel in machines en apparaten			2				
517	Overige Groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)			2				
60	VERVOER OVER LAND							
6021.1	Bus-, tram- en metrostations en -remises				3			

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE	1	2	3	4	5	6
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen			2				
6023	Touringcarbedrijven				3			
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)				3			
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen				3			
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT							
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)		1					
63	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER							
6311.1	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen: 1. containers 2. stukgoederen 3. ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. $\geq 2.000 \text{ m}^2$ 4. granen of meelsoorten, v.c. $\geq 500 \text{ t/u}$ 5. steenkool, opslagopp. $\geq 2.000 \text{ m}^2$ 6. olie, LPG, e.d. 7. tankercleaning						5	
						4		5
								5
								5
								5
							4	5
6311.2	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart: 1. containers 2. stukgoederen 3. ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. $< 2.000 \text{ m}^2$ 4. ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. $\geq 2.000 \text{ m}^2$ 5. granen of meelsoorten, v.c. $< 500 \text{ t/u}$ 6. granen of meelsoorten, v.c. $\geq 500 \text{ t/u}$ 7. steenkool, opslagopp. $< 2.000 \text{ m}^2$ 8. steenkool, opslagopp. $\geq 2.000 \text{ m}^2$ 9. olie, LPG, e.d. 10. tankercleaning							
							4	
						3		
							4	5
							4	5
							4	5
							4	5
							4	5
							4	5
							4	5
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen				3			
6321	Overige dienstverlening t.b.v. het vervoer over land n.e.g. met uitzondering van parkeergarages			2				
634	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)		1					
64	POST EN TELECOMMUNICATIE							
641	Post- en koeriersdiensten			2				
642	Telecommunicatiebedrijven		1					
	TV- en radiozendstations			2				
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
711	Personenautoverhuurbedrijven			2				
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)				3			
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen				3			
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.			2				
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE							
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.		1					

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	MILIEUCATEGORIE	1	2	3	4	5	6
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING							
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen				3			
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales			2				
7484.3	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten					4		
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.		1					
90	MILIEUDIENSTVERLENING							
9000.1	Rioolwaterzuiverings- en gierverwerkingsinrichtingen (geen korrelfabrieken), met afdekking voorbezinktanks: 1. < 100.000 i.e. 2. 100.000 - 300.000 i.e. 3. >= 300.000 i.e.					4 4	5	
9000.2	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d. Gemeentewerven (afval-inzameldepots)				3 3			
9000.3	Afvalverwerkingsbedrijven: 1. mestverwerking/korrelfabrieken 2. kabelbranderijen 3. pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen) 4. oplosmiddeltherugwinning 5. afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW 6. verwerking fotochemisch en galvano-afval Vuilstortplaatsen Vuiloverslagstations Composteerbedrijven: 1. open 2. gesloten				3 3 3 3	5		
				2		4		
						4		
						4		
							5	
93	OVERIGE DIENSTVERLENING							
9301.1	Wasserijen en strijkinrichtingen Tapijtreinigingsbedrijven				3 3			
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen			2				
9301.3	Wasverzendinrichtingen Wasserettes, wassalons			2				
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten		1					
9304	Badhuizen en sauna-baden		1					
9305	Dierenasiels en -pensions Persoonlijke dienstverlening n.e.g., exclusief bordelen, prostituees en sexclubs			2				
					3			
			1					

Afkortingen:

cat. categorie
o.c. opslagcapaciteit
v.c. verwerkingscapaciteit
p.c. productiecapaciteit
p.o. productieoppervlak
e.d. en dergelijke
n.e.g. niet elders genoemd
t ton

kl. klasse
u uur
d dag
w week
j jaar
< kleiner dan
> groter dan
= gelijk aan

BESTEMMINGEN

WOONDOELEINDEN

2 maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen

WOONHUIZEN

● karakteristiek

GROENVOORZIENINGEN

DOELEINDEN VAN VERKEER EN VERBLIJF

VERKLARING

ONDERGROND ONTLEEND AAN DE GBKN

BESTEMMINGSGRENS

BOUWGRENS

BOUWVLAK

GEVELBOUWGRENS

GRENS VAN HET PLAN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG DE VOORSCHRIFTEN

4

5

6

7

GEMEENTE GAASTERLAN-SLEAT
BESTEMMINGSPLAN BALK - WELGELEGEN II

schaal 1:1000
code 97-18-05
18-10-02

get. AR
formaat 560 x 950 mm

buro wijn bv
stania state
rangersweg 98
postbus 81
9062 zj oenkerk
tel. 058-2562525*
fax 058-2564040
e-mail info@burowijn.nl
internet http://www.burowijn.nl



adviseurs voor ruimtelijke ordening en milieu