

# GEMEENTE GAASTERLÂN - SLEAT

Bestemmingsplan historische kern Sloten



176-002

januari 2012

# GEMEENTE GAASTERLÂN-SLEAT

## Bestemmingsplan historische kern Sloten

### Inhoud

- A. Toelichting
- B. Regels
- C. Verbeelding

# **GEMEENTE GAASTERLÂN-SLEAT**

## **Bestemmingsplan historische kern Sloten**

### **Toelichting**

## INHOUD

BLZ

1. INLEIDING .....	3
1.1 Ligging plangebied .....	3
1.2 Aanleiding .....	4
2. HUIDIGE SITUATIE .....	5
2.1 Historische ontwikkeling .....	6
2.2. Ruimtelijke structuur .....	7
2.3 Functionele beschrijving .....	10
2.4 Afwijkingen van vigerende bestemmingsplannen ....	11
3. BELEIDSKADER.....	13
3.1. Provinciaal beleid .....	13
3.2. Gemeentelijk beleid .....	13
3.3. Beleidskader water .....	14
4. MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN.....	16
4.1. Bedrijven en milieuzonering.....	16
4.2. Archeologie.....	17
4.3. Ecologie.....	18
4.4. Waterparagraaf.....	20
4.5. Externe veiligheid .....	21
4.6. Luchtkwaliteit .....	26
4.7. Geluid .....	27
4.8. Geur.....	28
4.9. Bodem .....	29
4.10. Leidingen .....	29
4.11. Molenbiotoop .....	29
5. JURIDISCHE TOELICHTING.....	30
5.1. Algemeen .....	30
Regeling beschermd stadsgezicht .....	30
Kenmerken nieuwe regeling beschermd stads- en dorpsgezichten.....	31
Structuur nieuwe regeling beschermd stadsgezicht...	32
Indeling bestemmingen .....	33
5.2. Beschrijving bestemmingen.....	34
6. UITVOERBAARHEID .....	37
6.1. Economische uitvoerbaarheid .....	37
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	37
7. INSPRAAK EN OVERLEG .....	38
7.1 Overlegreacties .....	38
7.2. Inspraakreacties .....	41

BIJLAGE RETROSPECTIEVE TOETS .....43

# 1. INLEIDING

## 1.1 Ligging plangebied

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



Plangebied

## 1.2 Aanleiding

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

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

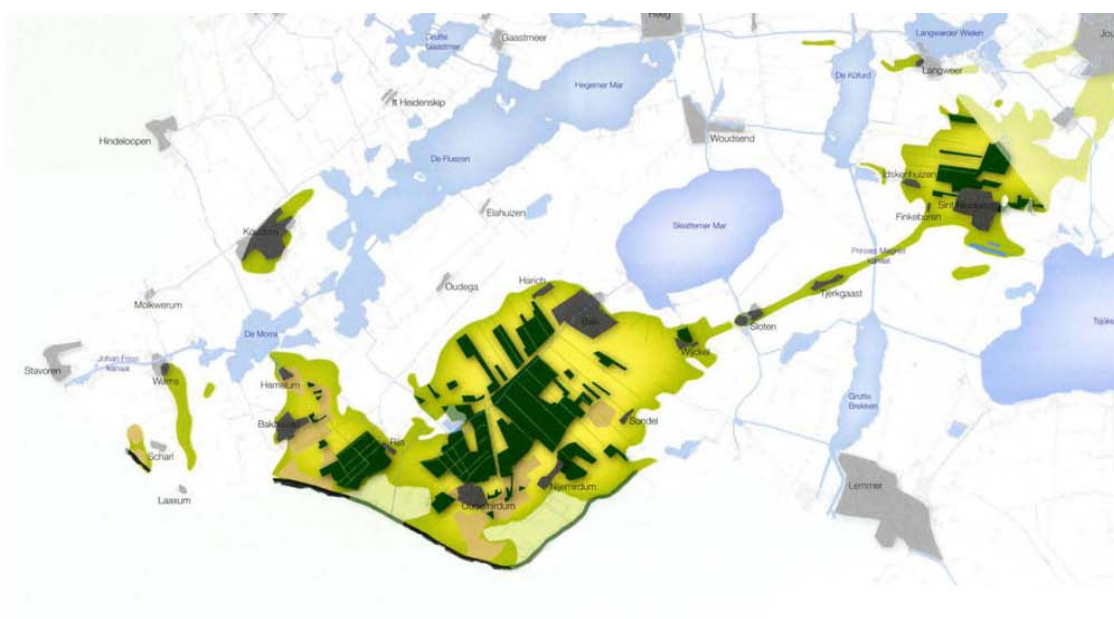
De regeling die het voorliggende bestemmingsplan biedt, is met betrekking tot de reeds in het plangebied voorkomende functies en activiteiten, in essentie consoliderend van karakter met respect voor de vigerende rechten. Wat betreft de systematiek van de nieuwe regeling is aangesloten bij andere recente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

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

## 2. HUIDIGE SITUATIE

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

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



Karakteristieken van het stuwwallenlandschap





Deze gaasten liggen tussen het open polderlandschap van de Friese meren en de grote watervlakte van het IJsselmeer en zorgen voor een sterk golvend landschap. Staande op de hooggelegen punten heeft men schitterend uitzicht over land en water. Kenmerkend voor de gemeente is voorts de veelheid van bos en water. Dit maakt de gemeente uitstekend geschikt voor de recreatie. Te meer omdat deze combinatie van bos en water aan het gebied een aantrekkelijk en van de rest van Fryslân afwijkend karakter geeft.

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

## 2.1 Historische ontwikkeling

Het stadje Sloten levert een van de fraaiste en gaafste stadsgezichten op, die in ons land worden aangetroffen. Het stadsplan is gering van afmeting; in doorsnede binnen zijn omwalling meet het slechts amper 300 meter. De structuur van de plattegrond vertoont een klaar en duidelijk beeld. Van noord naar zuid wordt de stad doorsneden door een smalle gracht (Het Diep), met ter weerszijden een aaneengesloten bebouwing. Aan beide zijden is deze stadsgracht afgesloten door een waterpoort, respectievelijk de Sneeker- en de Lemsterpoort. Vrijwel rechthoekig wordt de gracht gekruist door een straat, aan de westzijde Dubbelstraat en aan de oostzijde Koestraat geheten. Het stadsplan binnen de uit 1581 daterende vestingwal wordt daardoor in vier delen verdeeld. De kruising van de gracht en de straat vormt tevens de oorsprong van de nederzetting.

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



Zuidwest Friesland anno 1866

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



## 2.2. Ruimtelijke structuur

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



Het uit een oogpunt van stedenschoon belangrijkste gedeelte van Sloten vormt ongetwijfeld "Het Diep", de oude waterweg binnen de veste. Ter weerszijden van deze stadsgracht treffen we een bebouwing aan van panden, die in één rooilijn zijn gerangschikt. Deze vrijwel aaneengesloten rij van huizen, onderling in breedte en hoogte verschillend, bestaat voor een gedeelte uit twee bouwlagen en een kap, maar in de richting van de waterpoorten gaat dit over in één laag en een kap. Zowel de hogere als de lage panden vormen een afwisselend beeld van lijst- en topgevels. Aan de oostzijde komen langs de Herenwal de belangrijkste gebouwen voor, zoals de Ned. Hervormde kerk, de pastorie en het oude raadhuys,

maar ook een groot aantal woningen van hoge artistieke en historische waarde.

De architectuur van de bebouwing langs zowel de Herenwal als de Lindengracht, die in het noordelijk verlengde ligt, loopt uiteen van zeer waardevol tot zeer eenvoudig en levert een bijzonder harmonisch beeld op, dat nergens wordt verstoord door uit de toon vallende elementen. De tegenover gelegen gevelwand langs de Voorstreek en de Kapelstreek is over het algemeen eenvoudiger van karakter, maar zeker van niet minder belang voor het historisch aspect. De verticale indeling van de gevelvlakken, het materiaalgebruik, zoals baksteengevels, al of niet gepleisterd, en de voor Friesland karakteristieke zwart geglazuurde dakpannen, zijn kenmerken die mede bijdragen tot de harmonische samenhang en de architectonische detaillering van het geheel. Het merendeel van de huizen is als individueel monument beschermd.

Het profiel van Het Diep bestaat uit de smalle gracht met over de totale lengte ter weerszijden een op historische wijze met natuursteenkeien geplaveide straat. Voor elk pand ligt een daarbij behorende stoep. Direct langs de gracht aan beide zijden van het water staat evenwijdig aan de grachtbeschoeiing een lange reeks lindebomen. Door profiel en beplanting wordt de lengte-indeling extra geaccentueerd, waarbij opvallend is dat ondanks de relatief geringe afstand tussen beide waterpoorten (ongeveer 280 meter) een grotere lengte wordt gesuggereerd. Op bijzonder fraaie wijze wordt de ruimte door de Lemster- en Sneekerpoort afgesloten, waarbij door het hoge booggewelf voldoende contact blijft bestaan met het daarbuiten gelegen landschap. Van bijzondere betekenis hierbij is het buiten de zuidelijke wal gelegen woonhuis. Temeer is dit van belang omdat dit pand het uitzicht op de direct zuidelijk aangelegde jachthaven maskeert. Naast de Lemsterpoort staat op het bolwerk een grote korenmolen uit 1755. Alle vermelde onderdelen vormen tezamen een totaliteit, waarin vrijwel niets de onderlinge samenhang verstoort.

De uit de vroegere landweg ontstane Koestraat en Dubbelstraat, die het stadsplan in oostwestelijke richting doorsnijdt zijn twee smalle in elkaars verlengde liggende dicht bebouwde straten. De woonhuizen zijn in één rooilijn aaneen gebouwd en zijn van eenvoudig karakter. De hoogte van de bebouwing varieert van één tot twee lagen onder een kap, terwijl ook hier door de verticale indeling en gelijksoortigheid bij de materiaal- en kleurtoepassing een rustig evenwichtig beeld wordt gevormd. Alleen daar waar gedurende de laatste decennia enige panden werden opgetrokken achter de historische gevellijn is dit beeld verstoord.

Het zuidwestelijk stadsdeel is van de vier eerder omschreven delen het grootst van afmeting. Langs de hier aanwezige straten, de Breedstraat, Bakkerstraat en Achterom, zijn woningen en enkele bedrijfspanden

gesitueerd, die worden afgewisseld door tot tuinen ingerichte vroegere bouwplaatsen.

Een grote uit de 18de eeuw stammende boerderij van het kop-hals-romptype, die is gerestaureerd en tot restaurant ingericht, neemt mede door zijn markante ligging tussen het Achterom en het Bolwerk zuidzijde in dit stadsdeel een bijzondere plaats in.

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

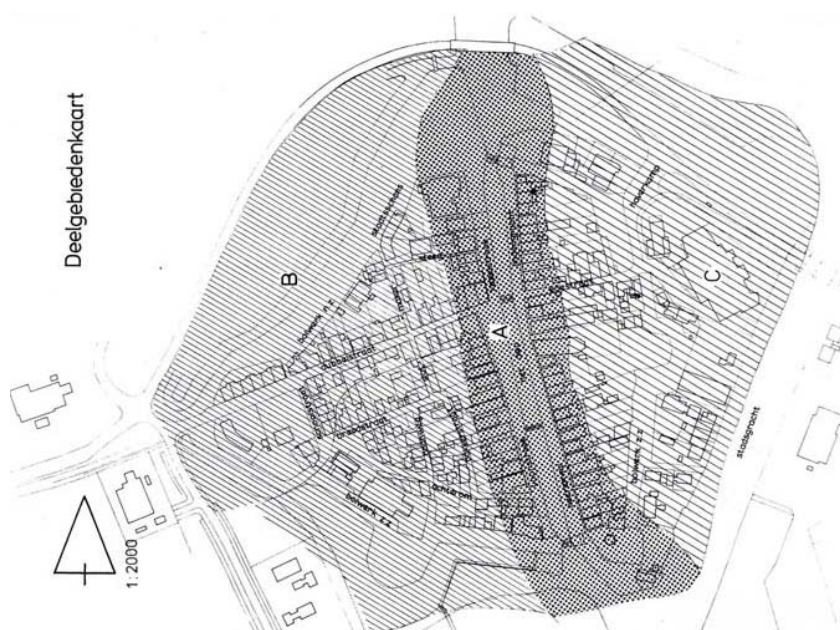


*Sloten anno 1930 (voor de uitbreidingen)*

Het beschermd stadsgezicht beperkt zich slechts tot het stadsplan van Sloten met om eerder vermelde reden daaraan toegevoegd een smalle strook grond aan de noordwestzijde. Eveneens zijn toegevoegd de panden Wijckelerweg 171 en de tegenover gelegen hoeve, die buiten het historisch stadsplan zijn gelegen, maar door hun individuele kwaliteit, als voorbeelden van boerderijbouw uit het einde der 18de eeuw, bepalend zijn voor het karakter aan de westelijke uitgang van de stad. Om dezelfde reden is aan de oostelijke kant een strook binnen het beschermde stadsgezicht getrokken.

Binnen het stedelijk gebied wordt een drietal deelgebieden onderscheiden (zie figuur). De deelgebieden zijn zodanig gekozen dat ze afzonderlijk beschouwd kunnen worden als ruimtelijke eenheden binnen de historische kern. Het ene deelgebied onderscheidt zich van het andere door een aantal specifieke stedenbouwkundige elementen:

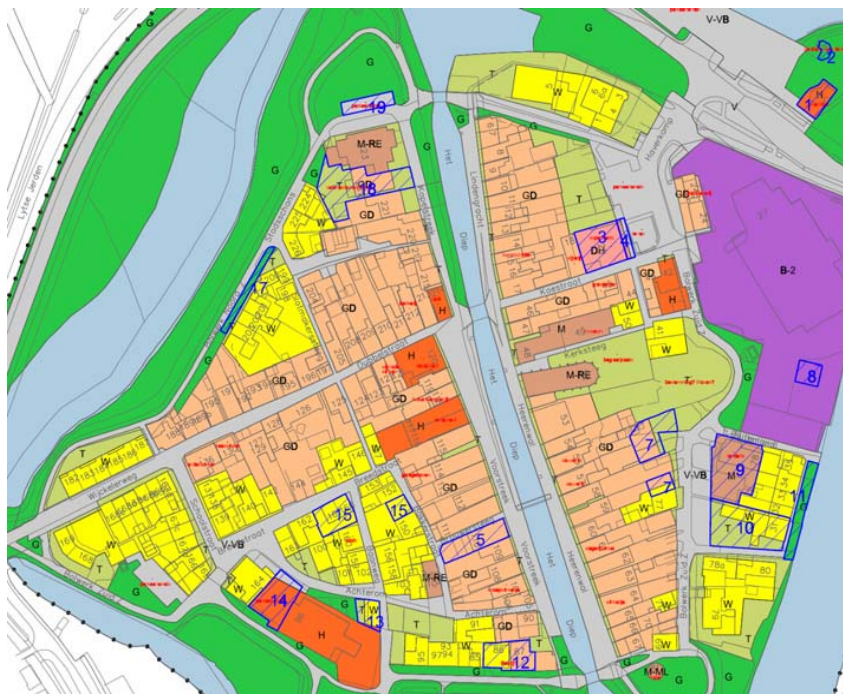
- Deelgebied A: de zeer waardevolle gesloten gevelwanden aan het diep.
- Deelgebied B: de meer kleinschalige gevelwanden aan de Dubbelstraat met de aangrenzende delen (inclusief het Bolwerk).
- Deelgebied C: het restgebied aan de oostzijde rondom de fabriek.



De belangrijkste kenmerken van de ruimtelijke kwaliteit van deze deelgebieden zijn verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan en worden nader toegelicht in het hoofdstuk Juridische toelichting.

## 2.3 Functionele beschrijving

Het behoud van de mengeling van functies is één van de belangrijkste uitgangspunten van het plan. Om dat te behouden, moet de kwaliteit van de leefomgeving ten minste bewaard blijven. Dat betekent onder meer dat hinder als gevolg van bedrijvigheid, horeca en voorzieningen, niet mag toenemen. De huidige mengeling van functies geeft Sloten een toeristische aantrekkelijkheid die zich goed verdraagt met de woonfunctie.



Op bovenstaande kaart is de spreiding van de functies van de gebouwen weergegeven aan de hand van de inventarisatie (rode tekst). Wat daarbij opvalt is, dat alle winkels zijn gelegen aan het zogenaamde assenkruis. Vroeger was er sprake van een veel sterkere ruimtelijke spreiding van het winkelbestand over Sloten. Het aantal winkels was ook veel groter dan nu. Mede dankzij de recreatie mag aangenomen worden dat het winkelbestand in Sloten niet verder zal afnemen in aantal en diversiteit. Voorkomen moet worden dat het winkelbestand uitwaaiert buiten het assenkruis. Concentratie binnen dit assenkruis verdient zowel vanuit functioneel als ruimtelijk oogpunt de voorkeur. De overige voorzieningen (o.a. horeca en maatschappelijk) komen iets meer verspreid voor in het plangebied. Toch kan ook hier worden geconstateerd dat voor vestiging van nieuwe voorzieningen en diensten en uitbreiding van bestaande voorzieningen het assenkruis de meest aangewezen plaats is. In functioneel opzicht is tot slot de veevoederfabriek zeker vermeldenswaard. Hoewel niet weg te denken uit Sloten kan niet ontkend worden dat de bebouwing detoneert. De bestemmingsregels zijn afgestemd op het bestaande type bedrijf, zodat bijvoorbeeld bij het verdwijnen van het bedrijf er zich vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet een ander minder gewenst bedrijf zou kunnen vestigen.

## 2.4 Afwijkingen van vigerende bestemmingsplannen

Voor het bestemmingsplan geldt dat de functionele verschillen in kaart zijn gebracht door middel van een retrospectieve toets, zie Bijlage 1 Retrospectieve toets. In dit kader heeft een vergelijking plaatsgevonden tussen de toen vigerende bestemmings situatie, dus de situatie volgens

het hiervoor geldende bestemmingsplan, en de feitelijke situatie. Hier kunnen veranderingen zijn opgetreden die door middel van een andere planologische procedure tot stand zijn gekomen, zoals binnenplanse vrijstellingen of artikel 19 WRO-vrijstelling (oude wet). Soms zijn situaties ten onrechte wegbestemd in het vorige bestemmingsplan. Niet altijd zijn veranderingen te achterhalen, vanwege de gedateerdheid of samenvoeging van archieven bij een gemeentelijke herindeling. Dan wordt afgewogen hoe lang de situatie al zo is, of er hinder is en of de feitelijke situatie ook een gewenste situatie is. In dit overzicht is de conclusie opgenomen en op deze manier zal de situatie in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1. Provinciaal beleid

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

De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering, expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Naast versterking van de stedelijke gebieden, wordt met het Streekplan ingezet op een vitaal platteland. Binnen dit vitale platteland, waar ontwikkelingen binnen de aanwezige kwaliteiten en binnen de plaatselijke verhoudingen mogelijk zijn, worden regionale centra en overige kernen onderscheiden. Sloten is als overige kern aangewezen in het kader van wonen en als recreatie kern in het kader van recreatie.

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

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

### 3.2. Gemeentelijk beleid

#### **Wonen**

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



### **Horeca**

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

### **Bestaande bedrijven:**

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

### **Nieuwe bedrijven**

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

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

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

## **3.3. Beleidskader water**

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

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

Het waterhuishoudkundig beleidskader voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwde gebieden is opgenomen in het Waterhuishoudingsplan 2010 - 2015 van de provincie en het Waterbeheersplan 2010 - 2015 van het Wetterskip Fryslân. Beide beleidsdocumenten zijn in samenhang met elkaar opgesteld. De doelstellingen van deze plannen voor bebouwd gebied zijn: "Het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijkt gegarandeerd."

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

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

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

## 4. MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1. Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

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

## 4.2. Archeologie

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

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

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

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



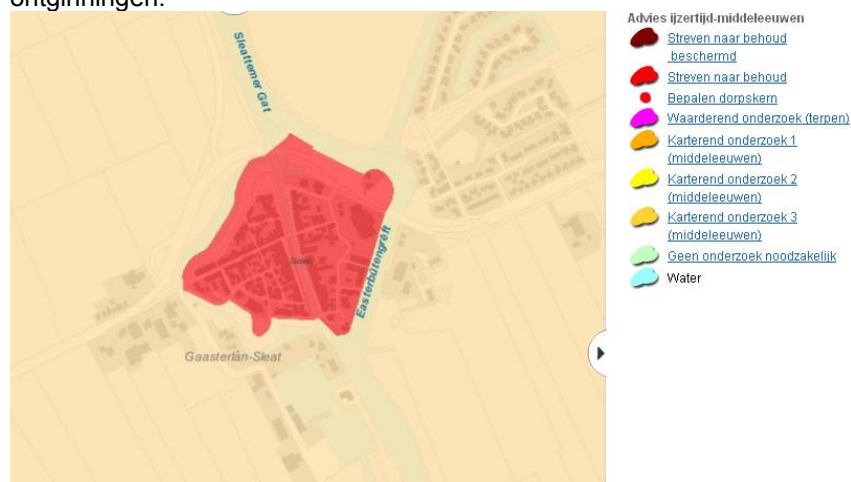
### Karterend onderzoek 2

Om bij ingrepen van meer dan 2500m<sup>2</sup> een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

### Karterend onderzoek 3

Om bij ingrepen van meer dan 5000 m<sup>2</sup> een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal drie boringen per hectare worden gezet, met een minimum van drie boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

Volgens de advieskaart IJzertijd - Middeleeuwen kunnen zich in en om Sloten archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m<sup>2</sup> een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.



Van het gebied dat de historische stad beslaat is bekend dat er waardevolle archeologische resten uit de periode bronstijd en later in de grond aanwezig zijn. In dit gebied wordt gestreefd naar behoud. Het gebied is opgenomen op de verbeelding. Voor ingrepen dieper dan 0,50 meter beneden het maaiveld en met een grotere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup> is een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag benodigd.

Mochten er bij het realiseren van kleine plannen (kleiner dan 50 m<sup>2</sup>) bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog.

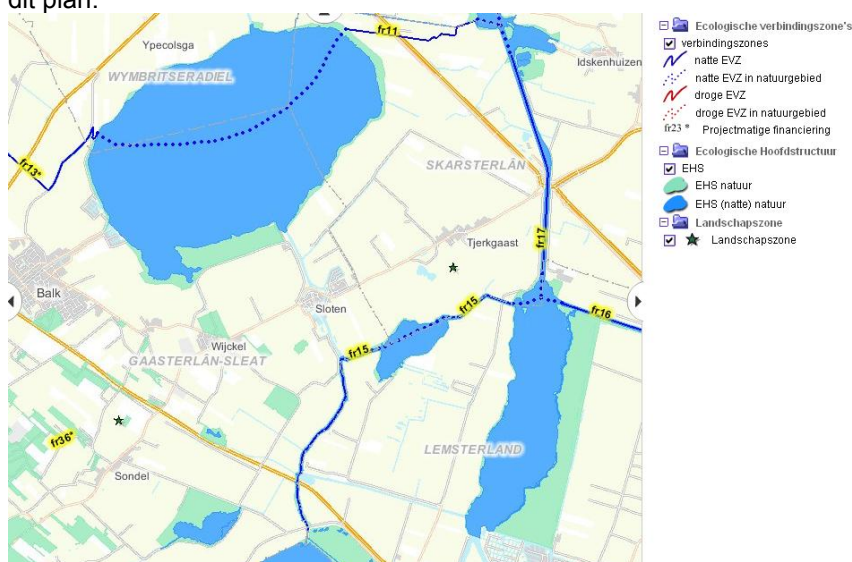
## 4.3. Ecologie

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

## Gebiedsbescherming

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

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



## Soortenbescherming

De bescherming van soorten vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen in deze wet aangewezen beschermde dieren en planten niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfsplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepaling mogelijk. De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dat betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn, ook de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van karakter. Dit houdt in dat er geen negatieve effecten op eventueel aanwezige beschermde soorten zijn, omdat de bestaande situatie wordt vastgelegd. Ten aanzien van soortenbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

## 4.4. Waterparagraaf

Om de belangen van de waterkwaliteit, de kwantiteit en het grondwater te regelen kunnen de waterschappen terugvallen op de Waterwet. Onderdeel van dit juridisch instrument is ook de keur van Wetterskip Fryslân waarin het beschermen van waterstaatswerken en grondwater geregeld is.

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

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

### *Hoofdwateren*

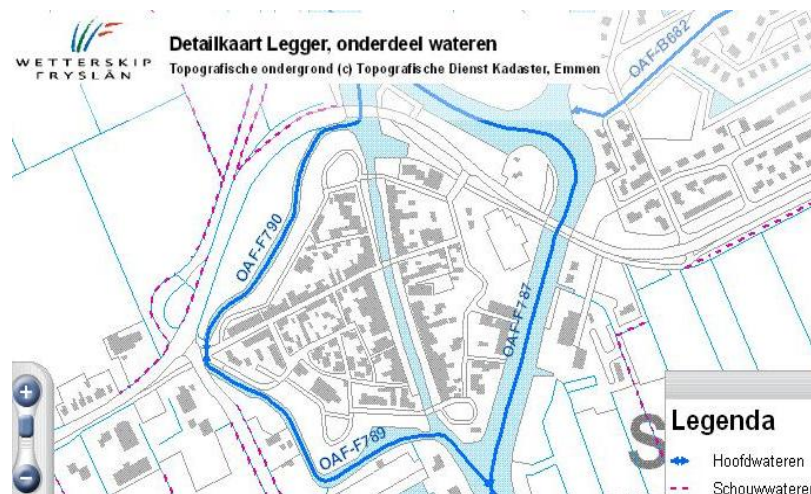
Dit zijn de belangrijkste wateren die voor een goede aan- en afvoer zorgen. Hier is het waterschap verantwoordelijk voor het onderhoud.

### *Schouwwateren*

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

### *Overig water*

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



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

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

## 4.5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico

### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

### *Groepsrisico (GR)*

Dit is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor voornoemd bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant:

#### *1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*

Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

#### *2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)*

De circulaire is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen de invloedsgebieden van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### *3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*

Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatie waarde voor het GR.



### Verantwoordingsplicht

In voornoemde Besluiten en de circulaire is de verantwoordingsplicht groepsrisico opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

### Risicobronnen

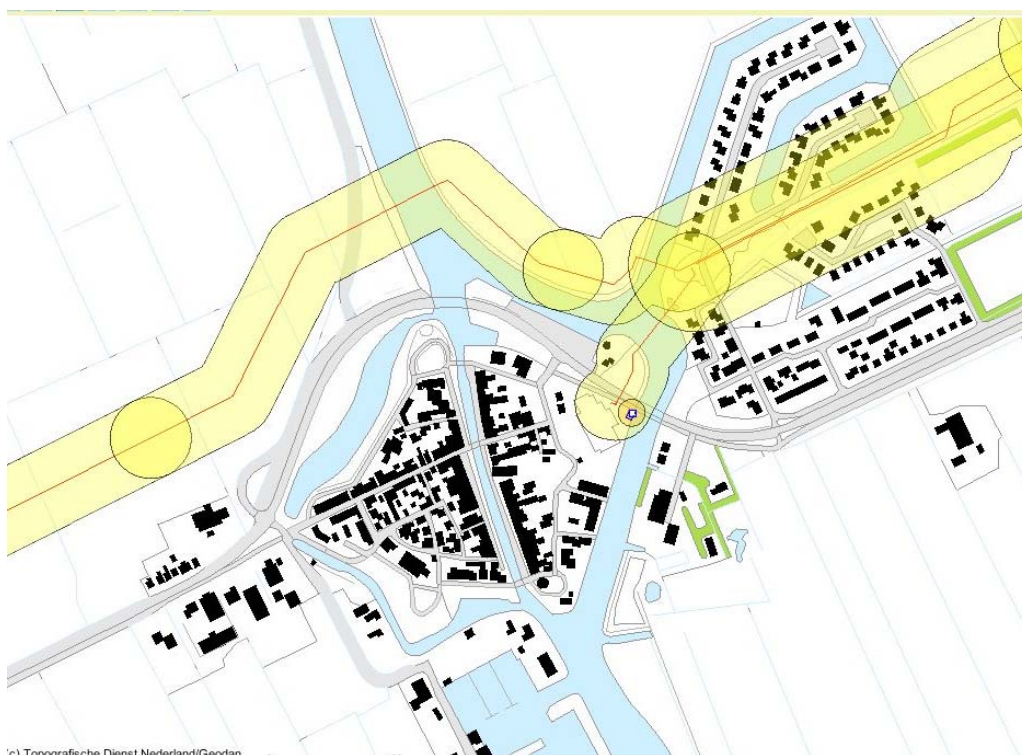
Risicobronnen kunnen worden onderverdeeld in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- buisleidingen;
- route transport gevaarlijke stoffen.

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn risicobronnen gelegen, zie onderstaande afbeelding van de Risicokaart, waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied zijn gelegen binnen het plangebied.

De risicobronnen die voor dit plangebied relevant zijn, zijn:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- buisleidingen.



© Topografische Dienst Nederland/Geodan.



### Risicovolle inrichtingen

Aan de Koestraat 24 te Sloten is het bedrijf Sloten B.V. gelegen. Sloten B.V. is een provinciale inrichting waar veevoer wordt geproduceerd. Op het terrein van de inrichting staat een gasontvangststation van Gasunie. Het gasontvangststation valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, waardoor geen grens- of richtwaarden in het kader van externe veiligheid van toepassing zijn waaraan hoeft te worden getoetst. Wel zijn veiligheidsafstanden van toepassing genoemd in tabel 3.12 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. In tabel 12 is aangegeven dat de afstand tot kwetsbare objecten 15 meter dient te bedragen en de afstand tot beperkt kwetsbare objecten 4 meter. Hieraan wordt voldaan.

### Buisleidingen

Binnen het plangebied liggen invloedsgebieden van drie hogedruk aardgastransportleidingen van Gasunie. Volgens informatie van Gasunie en de risicokaart hebben de leidingen de volgende kenmerken:

N-501-33-KR  
 Diameter: 4 inch  
 Werkdruk: 40 bar  
 1% letaliteitsgrens 45 meter

N-501-23-KR  
 Diameter 6 inch  
 Werkdruk: 40 bar  
 1% letaliteitsgrens 75 meter

N-501-30-KR  
 Diameter 4 inch  
 Werkdruk 30 bar  
 1 % letaliteitsgrens 40 meter.

Twee van deze leidingen hebben invloedsgebieden die net binnen het plangebied vallen (over het Sleattermer Gat en Easterbutengreft). Aangezien in dit gedeelte van het plangebied geen bebouwing aanwezig is, zijn deze leidingen verder niet meer beschouwd. Buisleiding N-501-30-KR ligt in het plangebied en loopt naar het gasontvangststation gelegen bij het bedrijf Sloten B.V. aan de Koestraat 24. Binnen het invloedsgebied van de buisleiding ligt een horecagelegenheid, snackbar "De Smulhoek" aan de Runwei en het bedrijf Sloten B.V.

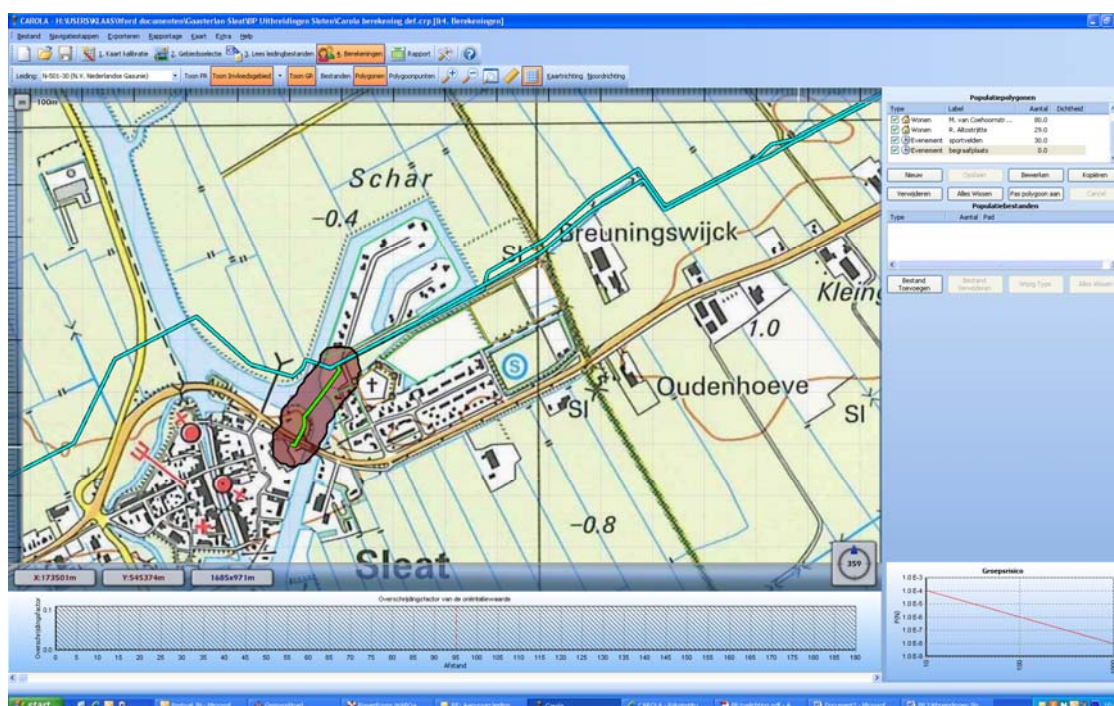
Met behulp van het rekenprogramma CAROLA kan worden bepaald of voldaan wordt aan de risiconormen voor de Externe Veiligheid, zoals die zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het resultaat van een berekening bestaat uit de plaatsgebonden risicocontouren (PR-contouren) en de FN-curve voor het groepsrisico (GR).

#### Plaatsgebondenrisico

Er is geen sprake van een PR  $10^{-6}$  contour binnen het plangebied. Conform de Regeling externe veiligheid buisleidingen behorende bij het Bevb, dat per 1 januari 2011 in werking is getreden, moet een belemmeringenstrook (=toetsingsafstand) van tenminste 4 meter aan weerszijden van buisleiding N-501-30-KR worden aangehouden. Hieraan wordt in de huidige situatie voldaan.

#### Groepsrisico

Hieronder worden de resultaten voor de berekeningen weergegeven die met behulp van CAROLA gegenereerd zijn. Het invloedsgebied van de leiding die door het plangebied loopt wordt visueel (bruine contour) weergegeven met daarbij de hoogte van het groepsrisico. Uit de FN-curve kan worden opgemaakt dat het groepsrisico binnen het invloedsgebied van de buisleidingen zo laag is dat deze niet kan worden getoond.



### **Advies Regionale Brandweer**

Bij brief van 29 juni 2011 is Brandweer Fryslân (regionale brandweer) verzocht advies uit te brengen omtrent de externe veiligheid in relatie tot het bestemmingsplan. Het advies is op 27 juli 2011 ontvangen en bij de verantwoording van het GR betrokken.

### **Verantwoording Groepsrisico**

Naast de numerieke waarde van het groepsrisico (GR), zoals de ligging van het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde en de toename daarvan ten opzichte van de nulsituatie, dient ter beoordeling van het groepsrisico en de verantwoording daarvan conform artikel 12 van het Bevb ook gekeken te worden naar kwalitatieve aspecten, zoals zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid van het incident, nut en noodzaak, het tijdsaspect en mogelijk risicoreducerende maatregelen. De betreffende onderdelen komen hieronder aan de orde.

#### *Ligging GR t.o.v. oriëntatiewaarde*

##### *Huidige situatie (nulsituatie)*

De wetgeving verbindt geen harde normen aan de toelaatbaarheid van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen een invloedsgebied, zoals dat wel het geval is bij het PR. Wel bestaat voor de gemeente bij het vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen de wettelijke verantwoordingsplicht.

De verantwoordingsplicht is van toepassing voor ruimtelijke plannen binnen een invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Uit het voorgaande is gebleken dat hogedruk aardgastransportleidingen de risicobronnen zijn. Uit de groepsrisicoberekeningen die met behulp van het rekenprogramma Carola zijn gemaakt blijkt dat het groepsrisico binnen de invloedsgebieden van de buisleidingen zo laag is dat deze niet kunnen worden gepresenteerd.

##### *Toename GR t.o.v. nulsituatie*

Het aantal personen binnen de invloedsgebieden van risicobronnen neemt conform dit bestemmingsplan niet toe. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Ten opzichte van de nulsituatie treedt geen wijziging op.

##### *Bestrijding en beperking van rampen*

Er zijn volgens Brandweer Fryslân voor dit bestemmingsplan geen knelpunten te verwachten wat betreft de bestrijdbaarheid.

##### *Bereikbaarheid*

De bereikbaarheid van het invloedsgebied is voor hulpverleningsdiensten goed te noemen. Het invloedsgebied is te bereiken via de Runwei.

##### *Zelfredzaamheid*

Zelfredzaamheid heeft betrekking op de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (of in veiligheid gebracht te worden). Er zijn geen functies aanwezig binnen het plangebied waar grote groepen verminder zelfredzame personen aanwezig kunnen zijn. Er zijn voor dit bestemmingsplan geen knelpunten te verwachten wat betreft de zelfredzaamheid.

#### *Mogelijkheden om Groepsrisico te verlagen/optimaliseren*

Gezien het lage groepsrisico zijn geen proportionele maatregelen meer mogelijk.

#### *Nut en noodzaak van de ontwikkeling / Tijdsaspect*

Het bestemmingsplan is ouder dan 10 jaar en dient daarom geactualiseerd te worden.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waardoor het aantal personen binnen de invloedsgebieden niet toeneemt.

#### **Conclusie**

Ondanks maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% worden weggenomen. Ook na het nemen van veiligheidsverhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan. Met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico en het brandweeraadvies, dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico.

Voor wat betreft de acceptatie van het restrisico wordt ook het belang van de ontwikkeling meegewogen.

Met het vaststellen van het plan heeft de gemeenteraad verantwoord dat het groepsrisico en de daaruit voortvloeiende consequenties voor de zelfredzaamheid en hulpverlening, maatschappelijk aanvaardbaar zijn. Geconcludeerd wordt dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

## **4.6. Luchtkwaliteit**

#### *Algemeen*

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

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

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

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

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

*Nibm-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:*

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

*Plangebied*

De belangrijkste lokale bronnen voor de emissies van stikstof NO<sub>2</sub> en fijn stof PM<sub>10</sub> zijn het wegverkeer en zogenaamde puntbronnen. Onderhavig bestemmingsplan is een beheerbestemmingsplan waar geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van woningen. Gezien de geringe woningbouwbehoefte en de geringe bouw mogelijkheden in Sloten wordt (ook in de toekomst) geen 'in betekende mate' bijdrage aan de luchtverontreiniging verwacht (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde).

## 4.7. Geluid

*Wegverkeerslawaai*

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

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

### *Industrielawaai*

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



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

In het bestemmingsplan historische kern zijn geen plannen voor nieuwe geluidsgevoelige objecten of uitbreidingen van geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone.

## **4.8. Geur**

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

## 4.9. Bodem

Het is van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Daarom wordt op grond van de Woningwet in de meeste gevallen verplicht een bodemonderzoek uitgevoerd voor een bouwvergunning. Wanneer de intergemeentelijke bodemkwaliteitskaart evenwel uitwijst dat het gaat om een onverdachte locatie kan een bouwplan van deze verplichting vrijgesteld worden.

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

## 4.10. Leidingen

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

## 4.11. Molenbiotoop

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



## 5. JURIDISCHE TOELICHTING

### 5.1. Algemeen

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

Het plan is overeenkomstig de RO-standaarden 2008 opgesteld. Dit betekent onder andere dat de verbeelding en regels voldoen aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008, een landelijk geldende standaard die is opgesteld om te komen tot een betere vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. De opzet van verbeelding en regels sluit voorts aan bij hetgeen hierover in het gemeentelijke Handboek Bestemmingsplannen (vastgesteld 27 oktober 2009) is aangegeven. De regeling wijkt hier wel enigszins van af, omdat het hier een beschermd stadsgezicht betreft, waarvoor een specifieke regeling noodzakelijk is. Deze regeling wordt hieronder nader toegelicht.

De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen. Conform het handboek zijn maatvoeringsregels opgenomen in de regels, en niet met een aanduiding op de verbeelding.

De regels zijn als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald; Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen; Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen. Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsbepalingen en de titel van het bestemmingsplan.

### Regeling beschermde stadsgezicht

In de 70-er jaren van de vorige eeuw werd de eerste generatie bestemmingsplannen voor beschermde stads- en dorpsgezichten opgesteld.

Vertretpunt vormde vaak een deels verpauperde bebouwing met door sloop gevallen gaten in het bebouwingspatroon en bedrijvigheid die in aanmerking kwam voor uitplaatsing en vervanging door beter passende bebouwing.

In het verlengde van de ministeriële aanwijzing tot bescherming maakte de Rijksdienst meestal een waarderingskaart, die duidelijk mede gericht

was op het herstel van het stadsgezicht. Het bestemmingsplan, dat daar op werd gebaseerd, was dan ook vaak in belangrijke mate ontwikkelingsgericht. In het plan werden de cultuurhistorische waarden vergaand geanalyseerd en vertaald in ruimtelijke en architectonische criteria bij het – al of niet direct of via vrijstelling danwel wijziging - invullen van open plekken en het vervangen van niet passende bebouwing. Gekoppeld aan een dergelijk bestemmingsplan werd een “commissie stadsgezicht” in het leven geroepen die B&W bij het stellen van nadere eisen, verlenen van vrijstellingen en het toepassen van wijzigingsbevoegdheden moest adviseren. Deze commissie bevatte daartoe ook stedenbouwkundige deskundigheid.

Thans hebben we te maken met een heel andere situatie:

1. Het herstel van de stads- en dorpsgezichten heeft in vergaande mate plaatsgevonden. Stadjes als Sloten liggen er piekfijn bij en bieden geliefde woon- en recreatiemilieus. Grootschalige vernieuwingen zijn veelal niet meer aan de orde.
2. Het beschermen van de cultuurhistorische waarden beperkt zich in het algemeen tot het architectonische niveau. De adviserende taak van de aan het bestemmingsplan verbonden brede “commissies stadsgezicht” is overgenomen door sindsdien gevormde gemeentelijke monumentencommissies, al of niet geïntegreerd met het welstandstoezicht. Voor historische kernen zijn daartoe in de gemeentelijke welstandsnota's vaak gedetailleerde beschrijvingen opgenomen, of er zijn zelfs aparte beeldkwaliteitsplannen opgesteld.
3. Eventueel resterende, ingrijpende c.q. stedenbouwkundige veranderingen binnen het beschermd stadsgezicht worden niet meer in het conserverende bestemmingsplan opgenomen. Deze vergen allerhande onderzoek en worden in aparte herzieningen geregeld.
4. Veel omgevingsvergunningen ten behoeve van het afwijken van de bouwregels binnen het bestemmingsplan zijn ook lastig in het licht van de beperkte proceduretermijnen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

## **Kenmerken nieuwe regeling beschermde stads- en dorpsgezichten**

De huidige generatie bestemmingsplannen voor beschermde stads- en dorpsgezichten richt zich veel meer op behoud dan op herstel van het gezicht. Dit betekent dat de nieuwe plannen veel conserverender van aard zijn. De bestaande situatie vormt veelal het uitgangspunt en wijzigingen met stedenbouwkundige implicaties worden buitenplannen opgelost. Mede in het licht van de genoemde ontwikkeling van welstandsnota's en beeldkwaliteitsplannen betekent dit, dat het bestemmingsplan zich kan beperken tot de volgende ruimtelijke zaken:

- Het vastleggen van de situering van de bebouwing (historisch oolijnenpatroon; dit kan zijn het bestaande rooilijnenpatroon of het uit historisch oogpunt gewenste rooilijnenpatroon).

- Het perceelsgewijs aangeven van het onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouwen.
- Het vastleggen van de bestaande goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen (verbaal: de bestaande maten zijn toegestaan).
- Het vastleggen van de bestaande dakvorm en dakhelling (verbaal).
- Het bij niet-monumenten mogelijk maken van het verlenen van een omgevingsvergunning voor beperkte afwijkingen van de goot- en bebouwingshoogte en de kapvorm. Het betreft dan omgevingsvergunningen binnen “architectonische” marges (geen verdieping erbij e.d.).
- Via een nadere eisenregeling is voor die omgevingsvergunning advies door een deskundige commissie (=monumentencommissie) nodig. Beoordelingskader is de vraag of de omgevingsvergunning bijdraagt aan behoud en/of herstel van het beschermde gezicht (mag in elk geval geen afbreuk doen). Basis voor de toetsing vormt de nader uitgewerkte “waarde van het stadsgezicht”, welke kort samengevat wordt weergegeven in de regels (nadere detaillering van de bestemming) en uitgebreid nader wordt toegelicht en geïllustreerd in de toelichting.

Wijzigingen van gevelindeling, detaillering, materiaal- en kleurgebruik vallen onder toetsing door monumentencommissie en welstandstoezicht. Toetsingskader is de welstandsnota en wellicht de betreffende paragraaf uit de bestemmingsplantoelichting. Deze wordt dan als zodanig aangemerkt in de welstandsnota.

### **Structuur nieuwe regeling beschermd stadsgezicht**

Als basis worden in de begripsbepalingen de begrippen “beschermd stadsgezicht” en “cultuurhistorische waarden” opgenomen. De nieuwe regeling wordt vorm gegeven door middel van een dubbelbestemming die over alle bestemmingen heen ligt (het hele plan voor de historische kern behoort tot het beschermde gezicht). In deze dubbelbestemming worden bouwregels opgenomen voor de bestemmingen waarbinnen hoofdgebouwen opgericht mogen worden. De (bestaande) rooilijn wordt vastgelegd, doordat geregeld wordt dat de gevels van een gebouw binnen een bouwvlak, die zijn gekeerd naar de openbare weg of openbare ruimte, uitsluitend mogen worden gesitueerd in de naar de openbare weg of openbare ruimte gekeerde bouwgrens (= grens bouwvlak). Verder mogen de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte. Ook mogen de kapvorm, kaprichting en dakhelling van een hoofdgebouw niet afwijken van de bestaande kapvorm, kaprichting en dakhelling. In de dubbelbestemming zijn voorts regels opgenomen voor gebouwen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) en overkappingen buiten het bouwvlak. Onder meer dient een gebouw of overkapping buiten het bouwvlak te worden afgedekt met een kap.

Omdat bij het terrein van de veevoederfabriek cultuurhistorische waarden ontbreken, gelden de bouwregels van de dubbelbestemming niet voor de veevoederfabriek. De bouwregels voor dit terrein zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf – 2' zelf.

In de dubbelbestemming zijn ook regels opgenomen om middels het verlenen van een omgevingsvergunning beperkt te kunnen afwijken van de bouwregels.

In de dubbelbestemming is voorts voor alle bestemmingen een nadere eisen regeling opgenomen voor de plaats, afmetingen en kapvorm/ dakhelling van bouwwerken.

Voor diverse bestemmingen is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak betreft een op de verbeelding aangegeven zone, die aansluit op de bestaande hoofdbebouwing, en aan de achterzijde eventueel iets ruimte biedt, conform het eerder geldende bestemmingsplan. Buiten het bouwvlak mogen onder voorwaarden ook gebouwen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) worden gesitueerd, behoudens binnen de bestemming 'Bedrijf – 2'. Voor gronden waar geen bebouwing is toegestaan, is de bestemming 'Tuin' opgenomen. In de hoofdbestemming is verder voor woningen bepaald, dat het bestaande aantal woningen niet mag worden uitgebreid. Voor het overige wordt verwezen naar de bouwregels als opgenomen in de dubbelbestemming.

## Indeling bestemmingen

De basis voor de toekenning van bestemmingen wordt gevormd door de voorheen geldende plankkaart en een inventarisatie. Op basis van de inventarisatie is een kaart gemaakt met daarop de verschillen tussen wat enerzijds geïntariseerd is en wat de vigerende bestemming is voor de gronden (retrospectieve toets). Voor elke afwijking is vervolgens nagegaan welke bestemming het meest passend is.

Voor de straten langs het assenkruis is conform de vigerende bestemming de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Hierbinnen is de woonfunctie toegestaan, alsmede de woonfunctie in combinatie met diverse functies, zoals detailhandel, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid.

Horecabedrijven zijn apart bestemd. De bestaande horecabedrijven zijn toegestaan, uitbreiding is echter ongewenst. Horeca is daarom niet toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd' (behoudens niet-zelfstandige, de hoofdfunctie ondersteunende horeca).

Ook de binnen het plangebied aanwezige supermarkt is specifiek bestemd, vanwege de relatieve grootschaligheid van de winkelfunctie. Deze detailhandelsfunctie is ook niet verbonden aan de woonfunctie.

Verder is een aparte bestemming opgenomen voor:

- het veevoederbedrijf; -maatschappelijke functies in het algemeen, religieuze gebouwen, de molen en de begraafplaats;
- de buiten het assenkruis gelegen woningen; hier zijn andere (centrum)functies, behoudens in beperkte mate aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, niet toegestaan.

## 5.2. Beschrijving bestemmingen

### *Bedrijf – 2*

Deze bestemming betreft het veevoederbedrijf. Conform het handboek is de bestemming 'Bedrijf – 2' opgenomen. Dit betekent dat bedrijven zijn toegestaan in de (milieu)categorieën 1 en 2 van de bedrijvenlijst (gebaseerd op de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009). Ook het veevoerbedrijf zelf is toegestaan binnen de bestemming. Omdat deze bedrijfsactiviteiten niet passen binnen de categorieën 1 en 2, is hiertoe een specifieke functieaanduiding opgenomen.

### *Detailhandel*

Deze bestemming betreft de binnen het plangebied aanwezige supermarkt. Andere supermarkten zijn niet toegestaan. Binnen de bestemming is ook detailhandel in het algemeen toegestaan.

### *Gemengd*

Binnen de bestemming is toegestaan: -wonen, evt. in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf (opgenomen in de lijst in bijlage 1, of daarmee vergelijkbaar);  
-wonen in combinatie met detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en ambachtelijke bedrijven. In de begripsbepalingen (artikel 1) is opgenomen wat onder deze functies wordt verstaan.

### *Groen*

Deze bestemming betreft de meer structuurbepalende groenvoorzieningen binnen het plangebied. Binnen de bestemming is een aanduiding opgenomen voor een sanitaire voorziening, waaraan ook bouwregels zijn gekoppeld. Voor het overige zijn gebouwen slechts toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen. Ook hiervoor zijn maatvoeringsregels opgenomen.

### *Horeca*

- Deze bestemming betreft de bestaande horecabedrijven (restaurants, café's en snackbars). Niet toegestaan zijn de volgende horecafuncties: verstrekken van logies (hotels en pensions); bed and breakfast kan onder voorwaarden worden toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd' (bevoegdheid tot afwijken middels omgevingsvergunning);
- discotheken, bar-dancings en nachtclubs ('harde horeca'), omdat deze een te grote verstoring van de openbare orde met zich mee kunnen brengen.

Voor het overige zijn de horecafuncties "uitwisselbaar" (restaurant, café, snackbar, broodjeszaak, lunchroom, e.d.).

### *Maatschappelijk, Maatschappelijk – Begraafplaats, Maatschappelijk – Molen, Maatschappelijk - Religie*

De bestemming 'Maatschappelijk' betreft maatschappelijke voorzieningen in het algemeen (deze zijn "uitwisselbaar"). De begraafplaats bij de kerk is specifiek bestemd voor 'Maatschappelijk – Begraafplaats'. Gebouwen zijn hier niet toegestaan. De molen is als beeldbepalend gebouw specifiek bestemd voor 'Maatschappelijk – Molen'. De kerkelijke gebouwen zijn specifiek bestemd voor 'Maatschappelijk – Religie'.

### *Tuin*

Dit betreft de bij gebouwen behorende gronden, die niet bebouwd mogen worden. Het betreft onder meer open gebieden in de kern. Verharding is wel toegestaan.

### *Verkeer, Verkeer – Verblijf*

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de doorgaande weg aan de noordzijde, omdat het hier meer een weg met een stroomfunctie betreft. Voor de overige straten is de bestemming 'Verkeer – Verblijf' opgenomen.

### *Water*

Deze bestemming betreft De Ee, Het Diep en overig binnen het plangebied voorkomend water, voorzover het grotere watergangen betreft. Permanente ligplaatsen voor woonschepen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding terzake.

### *Wonen*

Deze bestemming betreft de buiten het "assenkruis" gelegen woningen. De uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf is conform de gemeentelijke standaard onder beperkingen toegestaan. In de gebruiksregels is aangegeven in welke mate een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan. In bijlage 1 bij de regels is aangegeven welke beroepen en bedrijven zijn toegestaan. Voor twee locaties binnen de bestemming 'Wonen', is nieuwbouw van een woning toegestaan. Voor deze locaties is op de verbeelding de aanduiding 'wonen' opgenomen. In afwijking van de regeling voor overige woningen (slechts de bestaande maatvoering e.d. is toegestaan) is hiervoor in de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' een specifieke maatvoering opgenomen.

#### *Leiding – Gas 1, Leiding -Riool*

Deze dubbelbestemmingen betreffen de binnen het plangebied voorkomende gasleiding en rioolpersleiding, alsmede een onderhouds- en beschermingszone hieromheen. Bouwen voor de onderliggende bestemming kan alleen via omgevingsvergunning met een extra toets ten behoeve van de veiligheid van de leiding. Ook geldt een vereiste van omgevingsvergunning voor bepaalde bodemverstorende werken en werkzaamheden, waarbij wordt afgewogen of de werken en werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding.

#### *Waarde – Archeologie*

Ter bescherming van de in de historische stad in de bodem aanwezige archeologische waarden is deze dubbelbestemming opgenomen. Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> kan worden verleend, dient een rapport te worden overlegd. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen aan de omgevingsvergunning een of meer voorschriften worden verbonden, zoals de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, of tot het doen van opgravingen. Ook geldt een vereiste van omgevingsvergunning voor bepaalde bodemverstorende werken en werkzaamheden, waarbij wordt afgewogen of er geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden plaatsvindt. Op basis van artikel 5.2 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), kunnen ook aan deze omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden als hiervoor bedoeld.

#### *Waarde – Cultuurhistorie*

Het betreft de dubbelbestemming over het hele plangebied met het oog op de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht. De hierin opgenomen regeling is hiervoor (paragraaf 5.1) besproken.

## **6. UITVOERBAARHEID**

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

### **6.1. Economische uitvoerbaarheid**

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

### **6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 27 mei 2011 gedurende zes weken tot 23 juni 2011 voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Tevens was het bestemmingsplan via de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) raadpleegbaar. Daarnaast is het plan toegezonden aan diverse overleginstanties. Op de resultaten van inspraak- en vooroverlegreacties wordt ingegaan in het volgende hoofdstuk.



## 7. INSPRAAK EN OVERLEG

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 27 mei 2011 tot en met 23 juni 2011 ter inzage gelegen. In de publicatie in de Balkster Courant van 26 mei, via de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) zijn de inwoners geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren.

In dezelfde periode is het plan voorgelegd aan de provincie, Vrom – inspectie en het waterschap.

Naar aanleiding van de publicaties zijn een aantal reacties op het plan ingediend.

Al die reacties zijn bekeken, waarbij si nagegaan of en hoe het plan bijgesteld moet worden.

Deze paragraaf is het resultaat van het gevoerde overleg en de inspraak. Eerst zal worden ingegaan op de reacties van de provincie, het waterschap en de Vrom-inspectie. Daarna wordt ingegaan op de inspraakreacties. Daar waar inspraak- of overlegreacties hebben geleid tot aanpassingen van het plan staat dat per reactie aangegeven.

### 7.1 Overlegreacties

De provincie Fryslân heeft in een brief van 14 juni 2011 aangegeven dat de begrenzing van het archeologisch waardevolle gebied niet geheel overeenkomt met de begrenzing zoals die nu op de FAMKE is aangegeven. Een correctie van de begrenzing wordt noodzakelijk geacht.

Ook wordt geadviseerd om de provinciaal archeoloog niet alleen te betrekken bij de procedure voor een omgevingsvergunning voor werkzaamheden maar ook voor bouwwerken.

*Reactie: Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan in 2010 is de begrenzing van het archeologisch waardevol gebied bij de provincie digitaal opgevraagd. Op de dit voorjaar geactualiseerde FAMKE is echter een andere begrenzing opgenomen. De plankaart is aangepast op deze geactualiseerde begrenzing.*

*Voor het bouwen van bouwwerken wordt bij activiteiten die tot bodemverstoring kunnen leiden de begeleiding van een deskundige verplicht gesteld. In de bouwregels zijn hiervoor bepalingen opgenomen waarmee het bestuursorgaan (i.c. de gemeente) zelf een afweging kan maken.*

*Het uitvoeren van werken kan een breder scala van maatregelen omvatten waarbij de kennis van het bestuursorgaan niet ver genoeg reikt. Daarom is hierbij de beoordeling van de provinciaal archeoloog opgenomen. De redenatie hierachter volgt de wetgeving van 2007 (verdrag van Mata) waarin is vastgelegd dat de gemeente verantwoordelijk is voor de archeologische waarden binnen haar grondgebied. In eerdere bestemmingsplannen, van voor de omgevingsvergunning, is dezelfde systematiek toegepast.*

De Vrom-inspectie heeft in een reactie van 10 juni 2011 aangegeven dat de invloedssfeer van de aardgastransportleiding volgens de risicokaart 40 meter bedraagt terwijl in de toelichting sprake is van 45 meter. Verder wijst de inspectie er op dat ook bij conserverende bestemmingsplannen het groepsrisico berekend en mogelijk verantwoord moet worden. Voor inrichtingen die onder het Besluit externe veiligheid (Bevi) vallen moet rekening gehouden worden met de richtwaarde uit het Bevi.

*Reactie: Naar aanleiding van de opmerking heeft het bureau Extreine Veiligheid Fryslân de gevraagde berekeningen met het programma CAROLA uitgevoerd. Het complete rapport is in de bijlage opgenomen.*

*Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico binnen de invloedsgebieden van de buisleidingen zo laag is dat deze niet kunnen worden gepresenteerd. Ook na het nemen van veiligheidsverhogende maatregelen kunnen de risico's echter nooit voor 100% worden weggenomen.*

*In de toelichting van het bestemmingsplan zal de externe veiligheid (paragraaf 4.5) worden aangepast en aangevuld. Daarnaast zal de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan gewezen worden op haar verantwoordelijkheidsplicht. Het groepsrisico en de daaruit voortvloeiende consequenties voor de zelfredzaamheid en de hulpverlening zullen daarbij in beeld worden gebracht. Hiermee levert de externe veiligheid geen belemmeringen op voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.*

Wetterskip Fryslân geeft is een mailreactie van 27 mei 2011 aan dat de Waterwet het juridische instrument van de waterschappen is om de waterkwaliteit, de kwantiteit en het grondwater te regelen. De keur van Wetterskip Fryslân is een onderdeel van de Waterwet voor het beschermen van waterstaatswerken en grondwater in een regionaal gebied. Verzocht wordt de tekst hierop aan te passen.

*Reactie: Het tekst in de plantoelichting is hierop aangepast.*

Brandweer Fryslân heeft een advies uitgebracht in dezelfde lijn als de reactie van de Vrom-inspectie. De brandweer richt zich daarbij vooral op het optimaliseren van de veiligheidssituatie. Op de vraag of het groepsrisico aanvaardbaar is wordt door de brandweer niet ingegaan. Geadviseerd wordt een beperkte verantwoording van het groepsrisico op te stellen en de provincie Fryslân te wijzen op de onvolledigheid van de risicokaart aangaande Sloten B.V.

*Reactie: Om het groepsrisico in beeld te brengen is door het bureau externe veiligheid een onderzoek uitgevoerd. Dit rapport is verwerkt in de toelichting. Daarnaast zal de gemeenteraad zal bij de vaststelling van het plan gewezen worden op haar verantwoordelijkheidsplicht. Tot slot is de provincie gewezen op de onvolledigheid van de risicokaart.*

## 7.2. Inspraakreacties

Van de mogelijkheid om op het plan te reageren is alleen door de Stichting Vrienden van Sloten, in een mondelinge reactie gebruik gemaakt. Hiervan is een verslag gemaakt dat in de bijlage is opgenomen. De opmerkingen worden hieronder puntsgewijs behandeld.

1. Gepleit wordt voor het handhaven van de waardevolle zichtlijnen op de randen van Sloten door te voorzien in een instrumentarium waardoor de openheid blijvend gewaarborgd kan worden.

*Reactie: Aan het gehele plangebied is een cultuurhistorische waarde toegekend gericht op bescherming en instandhouding van het huidige beeld. Als er met plannen van dit beeld wordt afgeweken kan dat alleen als daarmee de beschreven cultuurhistorische waarden behouden of hersteld kunnen worden.*

*In de reactie wordt bedoeld op ontwikkelingen in gebieden die onder het regiem van bestemmingsplan Buitengebied vallen. Regelingen die in dit plan zijn opgenomen kunnen daar niets over bepalen.*

2. Gevraagd wordt hoe de karakteristieke waarden van de twee boerderijpanden bij de westelijke toegang van de stad gegarandeerd kunnen worden.

*Reactie: Ook voor deze panden geldt een andere planologische regeling (bestemmingsplan Uitbreidingen – Sloten). Korthedshalve wordt daar in de behandeling van de reactie naar verwezen.*

3. Gevraagd wordt naar een uitleg over de toevoeging in de tekst van de toelichting dat enkele stroken grond aan de noordwestzijde, respectievelijk de oostzijde van de stad aan het beschermd stadsgezicht zijn toegevoegd.

*Reactie: Gedoeld wordt op de toevoeging destijds bij de aanwijzing van het gebied van het beschermd stadsgezicht. Voor dit bestemmingsplan heeft dat echter geen consequenties.*

4. Gewezen wordt op de nieuwe invulling van het terrein van de gemeenteloods achter de Kapelstreek. De plankaart gaat nog uit van de gesloopte bebouwing terwijl de eerdere inrichting si afgerond.

*Reactie: De plankaart is nu aangepast op de nieuwe situatie.*

5. Inspreker geeft aan dat de verwijzing in de toelichting (pagina 28 en 29); de nader uitgewerkte “waarde van het stadsgezicht” wordt genoemd maar dat deze in de regels en in de toelichting niet te vinden zijn.

*Reactie: De verwijzing komt uit de juridische toelichting (hoofdstuk 5). In de regels gaat geheel artikel 20 Waarde – Cultuurhistorie daarover. Het plangebied wordt daarin onderverdeeld in drie deelgebieden waarvan per deelgebied de kenmerken zijn beschreven.*

*In de toelichting in paragraaf 2.2 Ruimtelijke structuur wordt verder ingegaan op de verdeling en kwaliteiten van de deelgebieden.*

*Dit bestemmingsplan, aangevuld met de basistekst van het aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht biedt dit voldoende zekerheid tot bescherming van de cultuurhistorische waarden.*

6. Gevraagd wordt op welke twee locaties in dit bestemmingsplan nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt.

*Reactie: Gedoeld wordt op de locaties op de hoek van Achterom en Baanweg en ten noorden van Bakkerstraat 150. Op beide plekken heeft vroeger bebouwing gestaan en op basis van het nu nog vigerende bestemmingsplan was herbouw mogelijk. Met het toekennen van bouwmogelijkheden wordt de mogelijkheid gecreëerd om de ontstane open plekken op te vullen en de oude stedenbouwkundige situatie weer te herstellen.*

7. Gevraagd wordt om, indien het bestemmingsplan een herinrichting zou belemmeren, de plankaart aan te passen op de plannen voor een herinrichting van het gebied rondom de St. Fredericuskerk.

*Reactie: De realisatie van het concept herinrichtingsplan dat uit gaat van de plaatsing van een laag keermuurtje en het aanpassen van de verharding en het groen is binnen de huidige regels voor Groen en Verkeer - Verblijf mogelijk.*

## BIJLAGE RETROSPECTIEVE TOETS

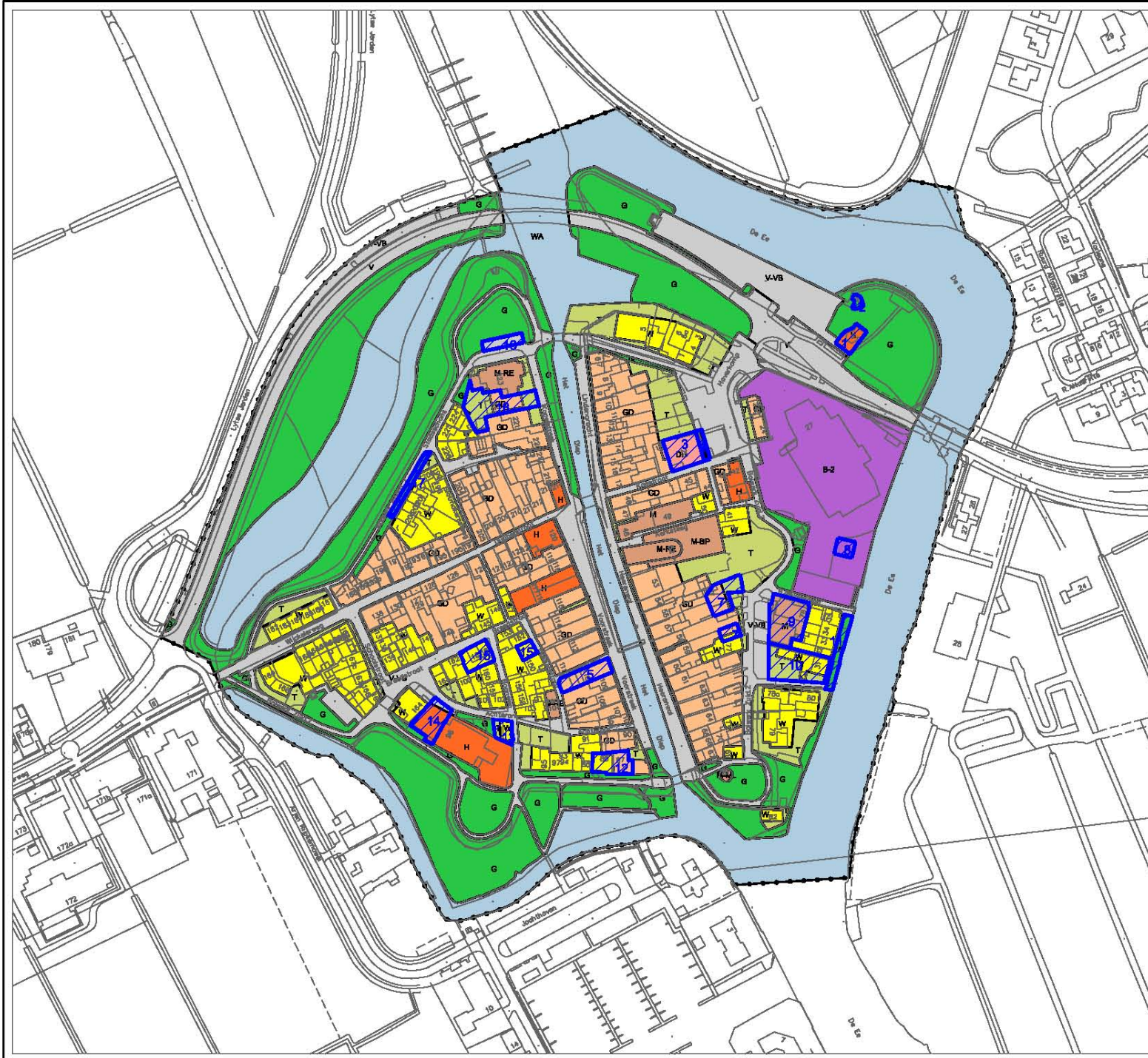
## Inventarisatie en afwijkingen bestemmingsplan Historische kern Sloten

Nr	Inventarisatie	Vigerende bestemming	Adres (evt. perceelnr)	Motivering afwijking	Toe te wijzen bestemming
1	Horeca	Structureel groen	Runwei 6	Betreft een snackbar/ viskraam, is geleidelijk uitgebreid.	Horeca, met bouwvlak om bestaande bebouwing (geen uitbreiding meer).
2	Groen, sanitaire voorziening	Structureel groen	Runwei 6a	De sanitaire voorziening was al geregeld, zonder aanduiding.	Groen met bouwvlak en aanduiding voor sanitaire voorziening.
3	Detailhandel	Gemengde bebouwing	Koestraat 18, 20	Betreft eigenlijk geen afwijking (detailhandel mogelijk binnen Gemengde bebouwing), maar wordt specifiek bestemd i.v.m. grootte van de voorziening.	Detailhandel.
4	Verkeer -Verblijf	Verkooppunt van motorbrandstoffen	Hoek Koestraat/ Haverkamp	Verkooppunt motorbrandstoffen is niet meer aanwezig. De gronden zijn in eigendom en in gebruik bij de supermarkt.	Detailhandel; de gronden worden gehouden buiten het bouwvlak, zodat geen gebouwen kunnen worden opgericht.
5	Gemengd	Gemengde bebouwing	Voorstraat 110	Betreft pension. Past bij woonfunctie, hoeft niet apart bestemd als Horeca.	Gemengd.
7	Gemengd, zonder bouwvlak hoofdgebouw	Gemengde doeleinden, uit te werken bouwvlak	Bolwerk Zuidzijde (2x)	Er is geen gebruik gemaakt (geen uitwerking) van de bouwmogelijkheid. Op de betreffende locaties deze niet opnieuw opnemen (niet meer passend).	Gemengd, zonder bouwvlak.
8	Bedrijf	Woningen klasse B		De woning is niet meer aanwezig, en een nieuwe woningbestemming past niet binnen de omringende bedrijfsbestemming. De gronden worden opgenomen binnen de omringende bedrijfsbestemming.	Bedrijf, zonder bouwvlak.

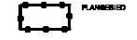
Nr	Inventarisatie	Vigerende bestemming	Adres (evt. perceelnr)	Motivering afwijking	Toe te wijzen bestemming
9	Maatschappelijk (tandarts)	Gemengde doeleinden	Bolwerk Zuidzijde 78	De bestemming gemengde doeleinden is uitgewerkt als tandarts. Ook andere maatschappelijke functies zijn hier passend.	Maatschappelijk.
10	Wonen	Bedrijven klasse A	Het Buitenland 31	Er is geen bedrijf meer aanwezig.	Wonen.
11	Groen	Woningen klasse A	Het Buitenland	Betreft strook langs water. De gronden zijn eigendom van de woningen, maar wel openbaar toegankelijk.	Groen.
12	Wonen/ Gemengd	Bedrijven klasse A	Bolwerk Zuidzijde 86, 87	Bedrijven zijn niet meer aanwezig. Bestemmen in aansluiting op aangrenzende bestemmingen.	Wonen en Gemengd.
13	Groen	Woningen klasse B	Achterom	Betreft een passende locatie voor woningbouw. Woningbouwmogelijkheid opnieuw opnemen.	Wonen met bouwvlak.
14	Verkeer -verblijf	Horeca klasse B	Bolwerk Zuidzijde 96	Betreft parkeerplaats bij hotel0restaurant. Hier wordt het bouwvlak iets vergroot t.b.v. een hok voor containers.	Horeca, beperkte uitbreiding bouwvlak.
15	Wonen	Gemengde doeleinden	Breedstraat 160, 161, Bakkerstraat naast 150	De uit te werken bestemming is in aansluiting op de aangrenzende bestemming als woningen uitgewerkt (Breedstraat 160, 161)/ krijgt een woningbouwmogelijkheid binnen Wonen (Bakkerstraat naast 150, passende locatie voor woningbouw).	Wonen, met bouwvlak voor hoofdgebouw.
17	Wonen, Verkeer -Verblijf	Woningen klasse A/ Groen	Bolwerk noordzijde	Betreft gemeentegrond, groene strook hierlangs doortrekken.	Groen.



Nr	Inventarisatie	Vigerende bestemming	Adres (evt. perceelnr)	Motivering afwijking	Toe te wijzen bestemming
18	Horeca	Bijzondere bebouwing klasse Ia, pastorie	Kapelstreek 222	Betreft geen pastorie meer, maar een pension met terras. De situatie is gegroeid. De functie van pension wordt mogelijk bij de woonfunctie binnen de bestemming Gemengd (in aansluiting op aangrenzende bestemming). Hiervoor is geen aparte horecabestemming nodig. De terrasfunctie wordt specifiek aangeduid.	Nieuwe bestemming: Gemengd met functieaanduiding 'terras' voor terras.
19	Verkeer -Verblijf	Groen	Bolwerk noordzijde	Betreft parkeerterrein, groter dan enkele parkeerplaats, dus apart bestemmen.	Verkeer – Verblijf.



**PLANGEBIED**

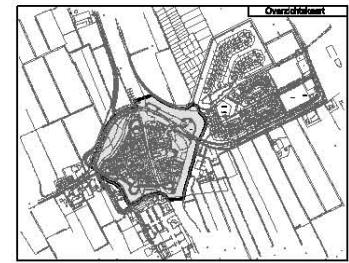


**BESTEMMINGEN**

- bestemmingen
- ART. 3 B-2 Bedrijf - 2
  - ART. 4 D-H Detailhandel
  - ART. 5 G-2 Gemengd
  - ART. 6 G Groen
  - ART. 7 H Horeca
  - ART. 8 M Beschapepark
  - ART. 9 M-BP Beschapepark - Pleinplaats
  - ART. 10 M-MI Beschapepark - Midten
  - ART. 11 M-RE Beschapepark - Religie
  - ART. 12 T Tuin
  - ART. 13 V Verkeer
  - ART. 14 V-VB Verkeer - Vervolg
  - ART. 15 WA Water
  - ART. 16 W Wonen

**VERKLARINGEN**

- bestemmingsgrens
- ondergrond



Gemeente Gaasterlân-Sleat

Bestemmingsplan historische kern Sleten  
(verschillenkaart)

PLANNUMMER	000000	versieding
PLANNAMME	ME_NL_14000_0000_001_001	0000
ME_NL_14000_0000_001_001	1:1000	02-12-2010

**POUDEROYEN**  
Landschap Architectuur

## **BIJLAGE OVERLEGREACTIES**

## **BIJLAGE VERSLAG INSPRAAKREACTIE**