

prachtig perspectief



ondernemen in Lemsterpark fase 2



WIND VASTGOEDONTWIKKELING



Versie 1.0

www.lemsterpark.nl



1. INHOUD

- 1. Inleiding
- 1.1 Planbeschrijving
- 1.2 Informatiebrochure
- 1.3 Betrokken partijen

2. DE KAVELS

- 2.1 Verkoop
- 2.2 Kavelprijzen
- 2.3 Kavels aan het water
- 2.4 Draagkracht van de bodem
- 2.5 Uitzetten van de kavel
- 2.6 Hoogteligging van de kavels en het peil van de gebouwen
- 2.7 Hoogteligging wegen
- 2.8 Milieukundig bodemonderzoek

3. VAN ONTWERP TOT BOUWVERGUNNING

- 3.1 Het bestemmingsplan
- 3.2 Beeldkwaliteit
- 3.3 Ideeënschets/ prétoets
- 3.4 Beoordeling ontwerp
- 3.5 Omgevingsvergunning
- 3.6 Inritten
- 3.7 Gebruik openbaar gebied
- 3.8 Flora- en Faunawet

4. GEBIEDSINRICHTING

- 4.1 Bouwrijp, woonrijp, profielen
- 4.2 Bestrating
- 4.3 Nutsvoorzieningen
- 4.4 Riolering
- 4.5 Parkeren

5. INFORMATIE VERKOOP, OPTIEREGELING

- 5.1 Verkoop
- 5.2 Optieregeling
- 5.3 Informatieverstrekking

bedrijfskavels Lemsterpark fase 2

BIJLAGEN

1. Verkavelingstekening
2. Sonderingsgegevens
3. Verbeelding bestemming
4. Selectie regels bestemmingsplan
5. Lijst bedrijfsactiviteiten
6. Selectie beeldkwaliteitsplan
7. Profielen
8. Concept koopovereenkomst



Luchtfoto met situatie Lemsterpark fase 1 en 2



PRACHTIG PERSPECTIEF

Ondernemen in Lemsterpark – Fase 2

1. INLEIDING

1.1. Planbeschrijving

Vanuit het zuiden over de A6 Friesland binnenrijdend, ligt Lemmer aan uw linkerhand. Een prachtige plek direct aan het IJsselmeer én aan de snelweg. Lemmer is de poort van Friesland en watersportplaats bij uitstek.

Lemmer vervult een regiofunctie voor heel Zuid Friesland en het noorden van Flevoland. Het is de hoofdplaats van Lemsterland (fusiegemeente De Friese Meren) en heeft ca. 10.000 inwoners.

Met een vloot van bijna 150 schepen was Lemmer ooit een belangrijke vissersplaats. In het gezellige oude centrum en bij de vissershaven is de rijke historie nog steeds zichtbaar. Lemmer vormt de schakel tussen de Friese meren en het IJsselmeer en is daardoor één van de grootste watersportcentra in Friesland met alle activiteiten en bedrijvigheid die daarmee samenhangen. In de zomermaanden is het er een drukte van belang. Er komen veel toeristen uit binnen- en buitenland maar ook veel mensen uit de regio.

De gunstige ligging is een belangrijk voordeel. Binnen één uur bent u in de Randstad. De ligging, het voorzieningenniveau, het gezellige centrum, het IJsselmeerstrand, de watersportmogelijkheden, de bedrijvigheid en nog veel meer, maken Lemmer tot een bijzonder aantrekkelijke plek om te wonen en te werken.

Bedrijvenpark Lemsterpark is een prachtige zichtlocatie en ligt direct aan de A6 en is gemakkelijk bereikbaar via de afslag Lemmer. Niet alleen Lemmer, maar ook het grootste deel van Zuidwest Friesland wordt via deze afslag ontsloten. Daardoor heeft Lemsterpark voor de hele regio een centrale functie. Door haar gunstige ligging ten opzichte van Joure, Heerenveen en de regio Zuidwest Friesland en de ligging direct aan de rijksweg A6, is Lemsterpark de ideale plek voor het vestigen van uw bedrijf.

Lemsterpark fase 1 is inmiddels aangelegd. Fase 2 is een voortzetting in noordelijke richting van de eerste fase. Als alles klaar is vormen beide fasen één hoogwaardig bedrijvenpark. Aan



bedrijfskavels Lemsterpark fase 2

de Straatweg komen kavels voor bedrijven met bedrijfswoning, de kavels op zichtlocatie vanaf de A6 zijn bij uitstek geschikt voor bedrijven en kantoren, terwijl voor het middengebied gemikt wordt op perifere detailhandel en bedrijven tot en met milieucategorie 3. De verkavelingstekening is als bijlage 1 in deze informatiebrochure gevoegd.

1.2. Informatiebrochure

Voor u ligt de brochure die is opgesteld voor de verkoop van bedrijfskavels in Lemsterpark fase 2. U vindt in deze brochure informatie over zaken als het plangebied, de verkaveling, de bouw kavels, de openbare infrastructuur, de bestemmingsplanprocedure, de procedure voor het verkrijgen van een bouwvergunning, voorwaarden, tips, enz. Voor prijzen van de bouw kavels verwijzen wij u naar een losse bijlage.

Deze informatiebrochure wordt onderdeel van de te sluiten overeenkomst tussen u als koper van een bouw kavel in Lemsterpark fase 2 en Vastgoed de Friesche Wouden B.V.

1.3. Betrokken partijen

Het Lemsterpark is een ontwikkeling van Vastgoed de Friesche Wouden B.V. (VGFW) te Drachten in samenwerking met de gemeente Lemsterland (met ingang van 1 januari 2014 gemeente De Friese Meren. De samenwerking is vastgelegd in een projectovereenkomst. Daarin zijn o.a. de taak- en risicoverdeling, planvoorbereiding, organisatie, uitvoering en overdracht van de openbare ruimte, geregeld.

Wind Vastgoedontwikkeling B.V. te Drachten verzorgt het management namens VGFW. Van der Wiel Infra & Milieu te Drachten zal de civiele werken realiseren.

De verkoop wordt begeleid door de makelaarskantoren De Woudenhof & Overwijk te Lemmer, Kingma-Walinga te Lemmer en Dijkstra Bedrijfsmakelaars te Drachten.

Notariskantoor Alberda te Lemmer is het projectnotariaat.

2. DE KAVELS

2.1. Verkoop

De bedrijfskavels en de wonen-werken kavels die te koop worden aangeboden zijn aangegeven op de verkavelingstekening. Deze tekening is als bijlage 1 in deze informatiebrochure gevoegd.

De verkaveling is **indicatief** en kan aan uw individuele wensen worden aangepast.

Voorwaarde van een kavelgrenswijziging is dat de resterende ruimte op een aanvaardbare wijze kan worden herverkaveld.

Wijziging van kavels kan een wijziging van kavelnummering met zich meebrengen.

Wijzigingen van kavels worden zo adequaat mogelijk bijgehouden op de website.





bedrijfskavels Lemsterpark fase 2

2.2. Kavelprijzen

De op de losse bijlage aangegeven prijzen zijn exclusief BTW en vrij op naam (VON). Dit laatste betekent dat Vastgoed de Friesche Wouden als verkopende partij de kosten van de levering voor haar rekening neemt. Dit zijn de kadastrale en de notariële kosten.

Overdrachtsbelasting is niet van toepassing.

2.3. Kavels aan het water

De kavels die aan het water liggen hebben een natuurlijke oever. Het water dat aan de oever grenst hoort bij de kavel tot een afstand zoals dat op de kaveltekening is aangegeven. Het onderhoud van de oever en het bijbehorende water is voor de koper.

2.4. Draagkracht van de bodem

Om u een eerste indruk te geven van de draagkracht en de samenstelling van de bodem zijn enkele referentiesonderingen gedaan in het plangebied. Deze kunnen voor de eerste globale berekeningen worden gebruikt. Voor de gegevens daarvan verwijzen wij u naar [bijlage 2](#). Deze sonderinggegevens kunnen echter niet gebruikt worden voor het bepalen van de exacte funderingsconstructie per kavel. U dient zelf te zorgen voor de benodigde gegevens omtrent draagkracht, waterdoorlatendheid, zettingen, samenstelling, enzovoort. Het is aan te bevelen een constructeur in te schakelen voor het verzamelen van deze gegevens.

Omdat Lemsterpark fase 2 in een veenachtig gebied wordt aangelegd, dient u rekening te houden met zetting van de bodem.

2.5. Uitzetten van de kavel

De kavels worden door de verkoper uitgezet. De hoekpunten worden gemarkeerd met stalen buizen die in de grond worden geslagen. De stalen buizen worden verkleid door houten piketten. Voor het in stand houden van de markeringen van de kavelgrenzen bent u als koper verantwoordelijk.

2.6. Hoogteligging van de kavels en het peil van de gebouwen

De kavels worden op weghoogte aangelegd. Met uitkomende grond van de bouwput en van de bestrating kunt u de kavel op de uiteindelijk gewenste hoogte brengen. Deze werkwijze voorkomt dat u alle uit de bouwput en de bestrating vrijgekomen grond zou moeten afvoeren.

De uiteindelijke hoeveelheid af te voeren (of eventueel aan te voeren) grond is afhankelijk van de bouwwijze en de hoeveelheid aan te leggen bestrating. De kosten van grondafoer (of eventueel aan te voeren grond) zijn voor uw rekening. Indien u de kavel of een gedeelte daarvan op overhoogte wil brengen, dient u er rekening mee te houden dat op de naastliggende kavels geen wateroverlast ontstaat. Het peil van de bebouwing (= hoogte van de begane grond vloer) dient in overleg met de gemeente te worden bepaald.

2.7. Hoogteligging wegen

De wegen zullen in de bouwrijpe situatie ongeveer op de uiteindelijke hoogte (zoals bij woonrijp) worden aangelegd. Op de verkavelingtekening ([bijlage 1](#)) zijn de weghoogten aangegeven. Met deze gegevens kunt u de bestrating en tuin van uw perceel ter plaatse van de aansluiting met het openbare weg, op de juiste hoogte aanleggen. Meer informatie omtrent de openbare infrastructuur kunt u opvragen bij Wind Vastgoedontwikkeling, de heer M. IJff.

2.8. Milieukundig bodemonderzoek

Het gehele plangebied van Lemsterpark is onderzocht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging zowel in de grond als in het grondwater. Gebleken is dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruiksdoel. De bodemonderzoeksrapporten zijn aan de gemeente Lemsterland ter beschikking gesteld. Indien u dat wenst dan kunt u de rapporten op het gemeentehuis inzien.

De gemeente heeft voor de grond in het Lemsterpark een geschiktheidverklaring afgegeven. U kunt in de aanvraag van de omgevingsvergunning aan deze geschiktheidverklaring refereren.

bedrijfskavels Lemsterpark fase 2

3. VAN ONTWERP TOT BOUWVERGUNNING

3.1. Het bestemmingsplan

Op 14 november 2011 is het bestemmingsplan Lemsterpark fase 2 vastgesteld en na de ter visie legging in werking getreden. Het gebied kan (fasegewijs) bouwrijp worden gemaakt en vergunningen ten behoeve van het bouwen kunnen door de gemeente worden afgegeven en er kan worden gebouwd.

De bebouwing- en gebruiksmogelijkheden van het Lemsterpark zijn geregeld in dit bestemmingsplan.

Het bouwen van een bedrijfsgebouw en/of een woning in het Lemsterpark fase 2 zal moeten geschieden overeenkomstig de eisen die gesteld zijn in het bestemmingsplan. De meest relevante delen van het bestemmingsplan zijn als bijlagen 3, 4 en 5 toegevoegd in deze informatiebrochure. Het gehele bestemmingsplan ligt bij de gemeente ter inzage. Ook kunt u het gehele bestemmingsplan downloaden via de site www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het is raadzaam om alvorens plannen te maken, eerst bij de gemeente te informeren of de voorgenomen bedrijfsactiviteiten passen binnen het bestemmingsplan. Zie ook de lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten (bijlage 5).

3.2. Beeldkwaliteit

De architectonische en stedenbouwkundige voorwaarden voor de bouwplannen zijn opgenomen in het beeldkwaliteitplan. Hiermee wordt richting gegeven aan het ontwerpen van de te realiseren bedrijfsgebouwen en de woningen. Het is de ambitie om daardoor een samenhang tussen de individuele gebouwen te realiseren zodat er een afgewogen totaalbeeld ontstaat. Het beeldkwaliteitplan is een middel om de ruimtelijke kwaliteit van het Lemsterpark fase 2 te verhogen. Het beeldkwaliteitplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. De bouwplannen dienen dus naast de bestemmingsplanvoorschriften, te voldoen aan het beeldkwaliteitplan. Bijlage 6 bevat de meest relevante onderdelen van het beeldkwaliteitplan. Het complete beeldkwaliteitplan kunt u downloaden via www.lemsterpark.nl.

3.3. Ideeënschets / prétoets

Wij raden u aan de eerste ideeën en schetsen van het te realiseren bedrijfsgebouw en/of woning met de gemeente te bespreken en een prétoets te laten doen. De gemeente beoordeelt dan of het gewenste ontwerp past in het bestemmingsplan. Tevens kan dan de rayonarchitect de eerste schets beoordelen op de welstandscriteria en het beeldkwaliteitplan. Deze toetsing op het eerste ontwerpidee kan voor u van groot belang zijn. Immers, bij het uitwerken van een ontwerp dat niet past binnen het bestemmingsplan of het beeldkwaliteitplan, kan veel tijd en energie verloren gaan.

Met het laten uitvoeren van een prétoets hoeft u niet te wachten tot nadat de kavel is aangekocht. Iedere serieuze gegadigde van een kavel kan zich tot de gemeente wenden voor een prétoets. Er zijn aan een prétoets geen kosten verbonden.

3.4. Beoordeling ontwerp

De beoordeling van het ontwerp zal plaatsvinden in de welstandscommissie in een openbare zitting. De gemeente verstrekt desgewenst informatie hoe het allemaal in zijn werk gaat en wanneer de zittingen plaatsvinden. U bent als kavelkoper dus in de gelegenheid de welstandsbeoordeling bij te wonen. Na de beoordeling zal de welstandsarchitect een brief naar de gemeente sturen met daarin aangegeven het welstandsadvies. Deze brief zal dan als rechtsgeldige welstandsbeoordeling worden opgenomen in de procedure van de omgevingsvergunning.

3.5. Omgevingsvergunning

Voor dat gestart kan worden met de bouw moet daartoe de omgevingsvergunning door de gemeente zijn afgegeven. Via www.omgevingsloket.nl kunt u een aanvraag van de omgevingsvergunning digitaal opvragen, invullen en indienen.

Voor een zo vlot mogelijke afwikkeling van de omgevingsvergunningprocedure raden wij u aan regelmatig overleg te plegen met de medewerkers van de gemeente.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning zal de aanvraag moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

- het bouwplan past binnen de voorschriften van het Bestemmingsplan
- de aanvraag en het bouwplan voldoen aan de voorschriften van de Bouwverordening
- het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit
- het bouwplan heeft een positief welstandsadvies verkregen
- het bouwplan en de daarmee samenhangende zaken voldoen aan de van toepassing zijnde regelgeving

bedrijfskavels Lemsterpark fase 2

Voor de verlening van een omgevingsvergunning dient u rekening te houden met een periode van 8 weken met een mogelijke verlenging na het indienen van een volledige aanvraag. Indien bezwaar en beroep wordt aangetekend zal de procedure langer duren.

Voor een omgevingsvergunning bent u legeskosten verschuldigd. De hoogte van deze kosten zijn op te vragen bij de gemeente.

3.6. Inritten

Voor de kavels die niet direct grenzen aan de wegverharding maar aan een groenstrook, geldt de volgende regeling voor de inritten:

Elke kavel wordt ontsloten door één inrit met een maximale breedte van 8 meter, bij de woningen 3 meter. Indien als gevolg van de aard of de omvang van het bedrijf(-sgebouw) het noodzakelijk is dat de inrit breder is, op een andere plaats moet of dat er meer inritten worden aangelegd, dient u een verzoek in te dienen bij Wind Vastgoedontwikkeling t.a.v. de heer M.IJff. In goed onderling overleg wordt dan een besluit genomen. Doel van deze beperkende regel is dat de groenstrook rondom het middengebied niet te veel wordt onderbroken.

3.7. Gebruik openbaar gebied

In principe geldt dat de bouw van de bedrijfspanden en woningen en de benodigde tijdelijke opslag daarvoor inclusief keten enz. plaats dient te vinden op de betreffende bouwka-vel.

Indien tijdelijk gebruik van openbare ruimte tijdens de bouwperiode onvermijdelijk is, kunt u daartoe toestemming vragen aan Wind Vastgoedontwikkeling, de heer M. IJff.

3.8. Flora- en Faunawet

Het bestemmingsplan is getoetst aan de Flora- en Faunawet. Uit deze toets blijkt dat er beschermende maatregelen getroffen moeten worden voor de reigers die nestelen in het bos aan de westzijde van de Straatweg, tegenover de woningen in Lemsterpark fase 2. Het gevolg daarvan is dat bij de bouw van de twee meest noordelijke woningen tijdens het broedseizoen beperkingen van toepassing zijn. Werkzaamheden die gepaard gaan met veel licht en/of geluidverstorend, zoals heiwerkzaamheden, het gebruik van grote kranen en bouwlampen met veel lichtuitstraling, dienen buiten deze periode te worden uitgevoerd of op een deugdelijke wijze te worden afgeschermd. Het broedseizoen van de reigers is vanaf half januari tot en met half juni.

4. GEBIEDSINRICHTING, TECHNISCHE INFORMATIE

4.1. Bouwrijp, bedrijfsrijp, profielen

De kavels worden (gefaseerd) bouwrijp aangelegd. De bedrijfsgebouwen en de woningen kunnen dan worden gebouwd. Dat betekent dat de kavels op (bouwrijpe) hoogte zijn gebracht, vlak afgewerkt en ingezaaid. Voorts worden de waterpartijen gegraven, de waterschapsvoorzieningen (stuwen, duikers, enz.) aangebracht en de leidingen met bijbehorende voorzieningen aangelegd. Ook worden dan de wegen (bestrating op zandcunetten) aangelegd. De bestrating ligt er dan op zijn kop in om beschadiging van de straatstenen door het bouwverkeer zo veel mogelijk tegen te gaan. Op enkele plaatsen worden tijdelijke verlichtingsmasten geplaatst.

Als alle gebouwen gereed zijn wordt het gebied bedrijfsrijp gemaakt. De wegen worden definitief bestraat, de openbare verlichting en het groen wordt aangelegd. Kortom, de openbare ruimte krijgt dan haar definitieve verschijningsvorm.

Een overzicht van de definitieve dwarsprofielen (bedrijfsrijp) zijn in deze informatiebrochure opgenomen in [bijlage 7](#).

4.2. Bestrating

De bestrating zal worden uitgevoerd in grijze betonklinker. Ter plaatse van de toegangsweg worden rode betonklinkers toegepast. De bestratingen in fase 2 komen overeen met die van fase 1.

4.3. Nutsvoorzieningen

In het plan worden de gebruikelijke nutsvoorzieningen aangelegd. Dit zijn de leidingen voor elektriciteit, gas, water, telefoon en CAI. De aansluitingen op de nutsvoorzieningen, zowel de bouw aansluiting als de definitieve aansluitingen, dienen door u zelf te worden verzorgd. De kosten daarvan zijn eveneens voor uw rekening. Wij raden u aan vooraf informatie in te winnen over de aansluitcapaciteit van het netwerk.

Voor zowel de tijdelijke als de definitieve aansluitingen aan de nutsvoorzieningen kunt u contact leggen met de diverse nutsbedrijven via www.aansluitingen.nl.

4.4. Riolering

De riolering in Lemsterpark is uitgevoerd in een zgn. gescheiden stelsel. Dat betekent dat het vuil- en het schoon (regen)water gescheiden worden afgevoerd. Het schoonwater wordt via

bedrijfskavels Lemsterpark fase 2

Het schoonwater van de bedrijven zal op de greppels en vijvers in het gebied aangesloten moeten worden. Het schoonwater van de woningen dient geloosd te worden op de sloot langs de Straatweg.

Parkeren

De profielen van de wegen zijn zodanig gedimensioneerd dat twee (vracht-) voertuigen elkaar kunnen passeren. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. In het bestemmingsplan is de hoeveelheid parkeerplaatsen aangegeven die per perceel moet worden gerealiseerd. In de openbare ruimte zijn geen parkeervoorzieningen opgenomen.

De profielen van de wegen zijn zodanig gedimensioneerd dat twee (vracht-) voertuigen elkaar kunnen passeren. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. In het bestemmingsplan is de hoeveelheid parkeerplaatsen aangegeven die per perceel moet worden gerealiseerd. In de openbare ruimte zijn geen parkeervoorzieningen opgenomen.

De profielen van de wegen zijn zodanig gedimensioneerd dat twee (vracht-) voertuigen elkaar kunnen passeren. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. In het bestemmingsplan is de hoeveelheid parkeerplaatsen aangegeven die per perceel moet worden gerealiseerd. In de openbare ruimte zijn geen parkeervoorzieningen opgenomen.

5. INFORMATIE VERKOOP, OPTIEREGELING

5.1. Verkoop

Voor de verkoop van de kavels zijn ingeschakeld de makelaars De Woudenhof & Overwijk te Lemmer, Kingma & Walinga te Lemmer en Dijkstra Bedrijfsmakelaardij te Drachten. U kunt zich als belangstellende wenden tot één van deze makelaars. De makelaars kunnen alle verkoopinformatie verschaffen. Het ondertekenen van de koopovereenkomst (bijlage 8) vindt plaats bij de makelaar.

5.2. Optieregeling

Bij de genoemde makelaars kan optie genomen worden op een bedrijfskavel. Zij kunnen u verder informeren over de regeling van een optie.

5.3 Informatieverstrekking

Indien u vragen heeft dan kunt u contact opnemen met één of meerdere van de onderstaande personen:

Onderwerp	Instantie/Bedrijf	Persoon	Telefoonnummer
Bestemmingsplan Omgevingsvergunning Welstandsadvies	Gemeente De Friese Meren, Afdeling Bouw- en Woningtoezicht		140 514
Verkoop	De Woudenhof Makelaardij o.g.	Dhr. P. Ernst	0514 – 563 175
	Kingma & Walinga Makelaars o.z.	Dhr. R. Walinga	0514 – 563 637
	Dijkstra Bedrijfsmakelaars o.g.	Dhr. W. Postma	0512 – 541 400
Koopakte, levering	Notariskantoor Alberda	Dhr. P. Alberda	0514 – 561 712
Informatiebrochure, gebiedsinrichting, kavels	Wind Vastgoedontwikkeling	Dhr. M. IJff	06-55751827 0512 – 571 477

U kunt ook kijken op: www.lemsterpark.nl

Op deze website vindt u de actuele informatie.

Drachten, maart 2013

bedrijfskavels Lemsterpark fase 2

BIJLAGEN

1. Verkavelingstekening
2. Sonderingsgegevens
3. Verbeelding bestemming
4. Selectie regels bestemmingsplan
5. Lijst bedrijfsactiviteiten
6. Selectie beeldkwaliteitsplan
7. Profielen
8. Concept koopovereenkomst

oeverlijn
indicatief

C1

±44m²(nat)

±94m²(nat)

±3318m²(droog)
±3456m²(totaal)

C2

±119m²(nat)
±3161m²(droog)
±3280m²(totaal)

C3

±115m²(nat)
±3065m²(droog)
±3180m²(totaal)

C4

±90m²(nat)
±2499m²(totaal)
±2409m²(droog)

C5

±90m²(nat)
±2399m²(droog)
±2489m²(otaal)

C6

±117m²(nat)
±3049m²(droog)
±3166m²(totaal)

C7

±119m²(nat)
±2795m²(droog)
±2914m²(totaal)

B1

±2566m²

B2

±1917m²

±2003m²

B3

B4

±4922m²

±3592m²

B8

B5

±4343m²

B6

±1814m²

B7

±1311m²

B10

±1752m²

B11

±1695m²

B12

±3326m²

A1

±1305m²

±1209m²(droog)
±1256m²(totaal)

A2

±1402m²

±1195m²(droog)
±1246m²(totaal)

A3

±1495m²

±1192m²(droog)
±1240m²(totaal)

A4

±1526m²
±1482m²(droog)
±1526m²(totaal)

±44m²(nat)

±1160m²(droog)
±1236m²(totaal)

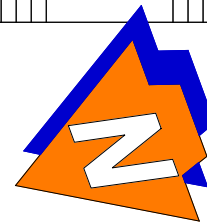
±76m²(nat)

Stratweg

Stratweg

08

87



STATUS

DEFINITIEF

WERK

LEMMER
LEMSTERPARK II

OPDRACHTG. VASTGOED
DE FRIESCHE Wouden B.V.

BETREFT

VERKAVELINGS-
TEKENING SITUATIE

SCHAAL	1: 1000
GETEKEND	E. Groenendal / Bert van Lingen
DATUM	01-03-2012
GEWJZIGD	A G
PARAAF	B H
	C I
	D J
	E K
	F L

WERKNR.

080870

BLAD

V - 00

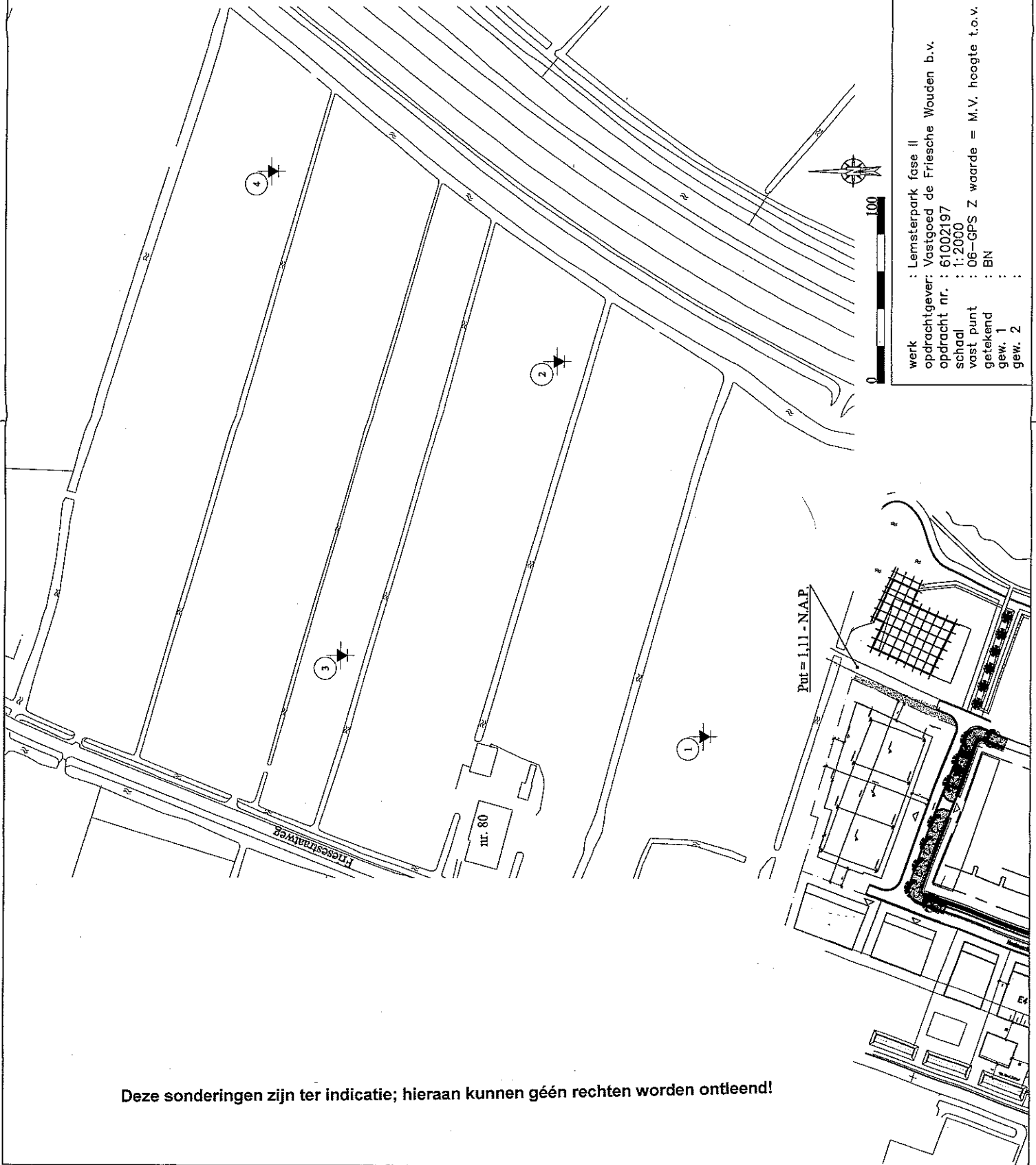
ARCHITECT Pieter Schievink - Architect AvB BNA

WIND ARCHITECTEN ADVISEURS

WAA

Burg. Willemsweg 31-37
Postbus 160
9200 AD Drachten
Doornburgweg 6c
2803 PL Gouda
T (0812) 571 475
E info@waa.nu
I www.waa.nu

Bijlage 2 Sonderingsgegevens

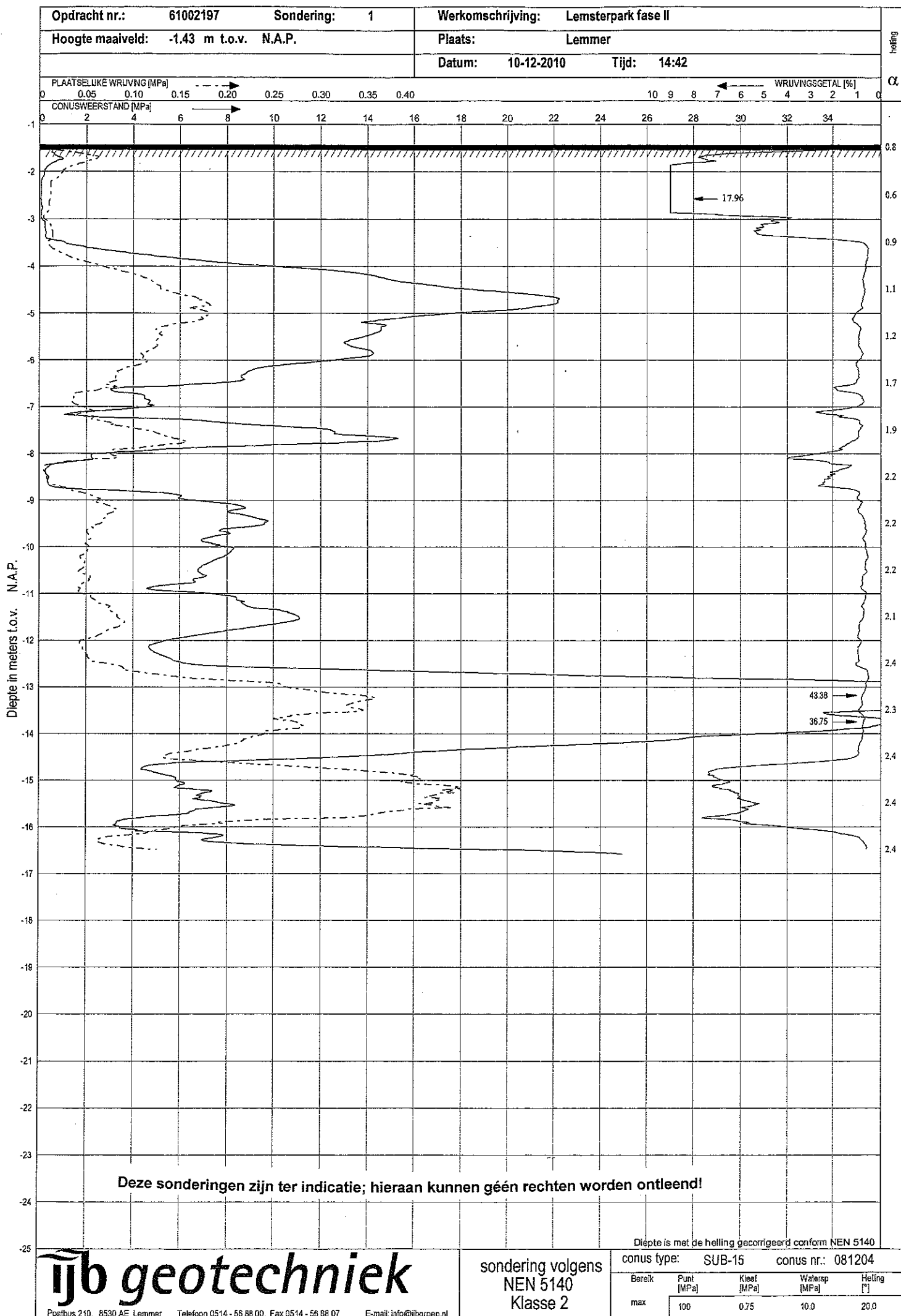


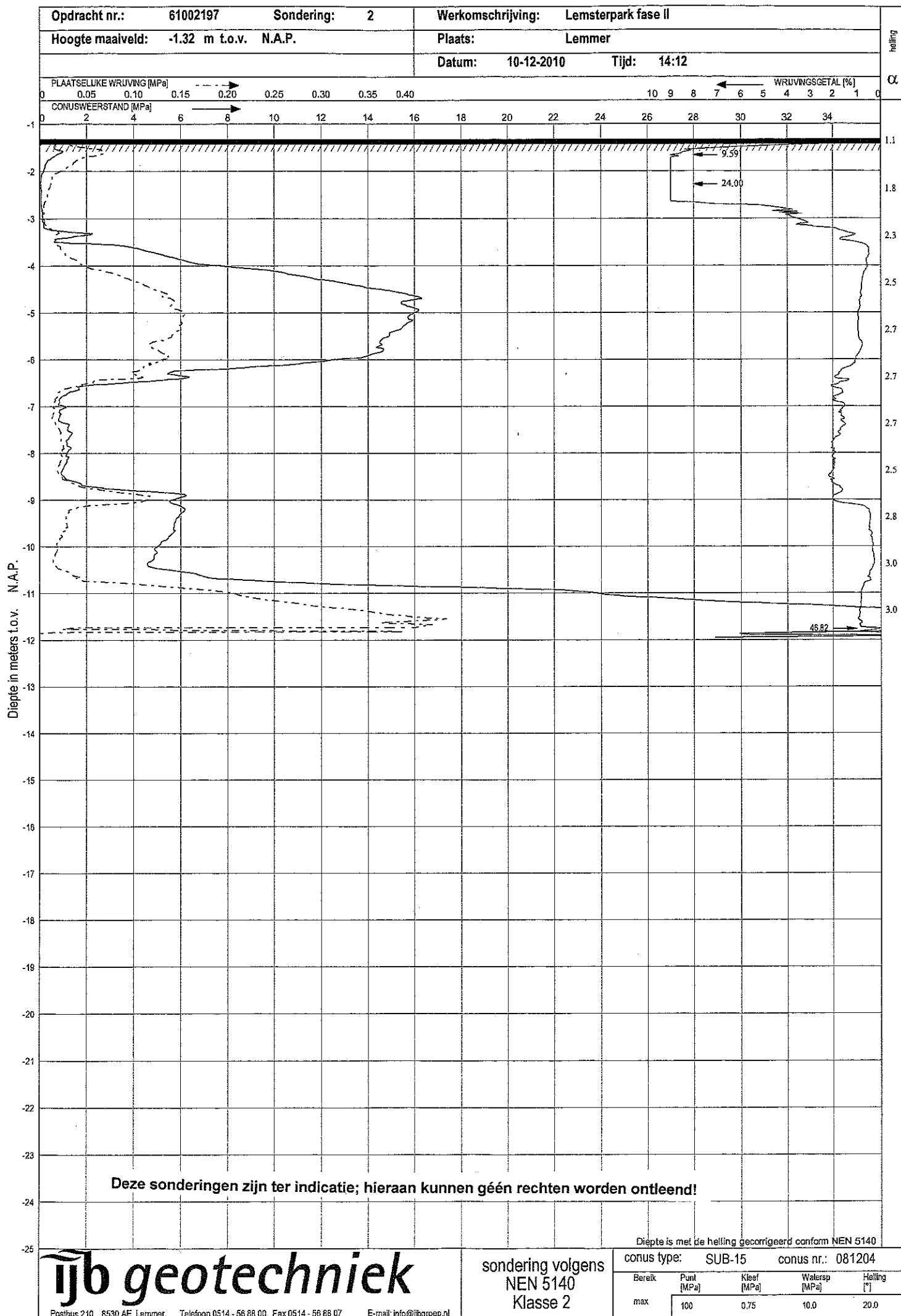
Nr.	X-waarde	Y-waarde	Z-waarde
1	177438.460	541087.731	-1.43
2	177640.439	541167.561	-1.32
3	177481.677	541284.908	-1.43
4	177742.838	541322.979	-1.44

te : Lemmer
datum: 10-12-2010

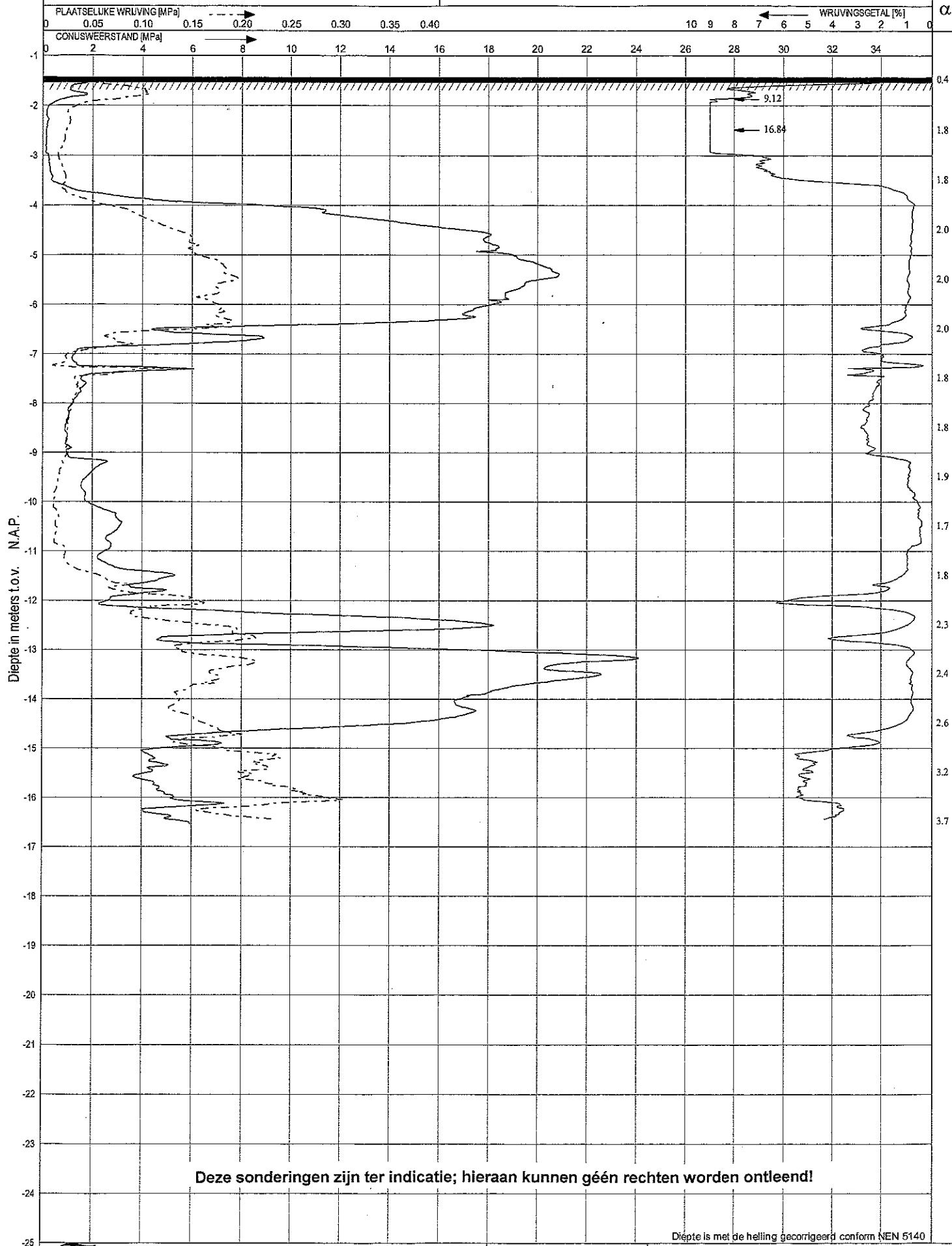
werk : Lemsterpark fase II
opdrachtgever: Vastgoed de Friesche Wouden b.v.
opdracht nr. : 61002197
schaal : 1:2000
vast punt : 06-GPS Z waarde = M.V. hoogte t.o.v. N.A.P.
getekend : BN
gew. 1 :
gew. 2 :

Deze sonderingen zijn ter indicatie; hieraan kunnen géén rechten worden ontleend!





Opdracht nr.: 61002197	Sondering: 3	Werkomschrijving: Lemsterpark fase II
Hoogte maaiveld: -1.43 m t.o.v. N.A.P.		Plaats: Lemmer
		Datum: 10-12-2010 Tijd: 13:07



Diepte is met de helling gecorrigeerd conform NEN 5140

ijb geotechniek

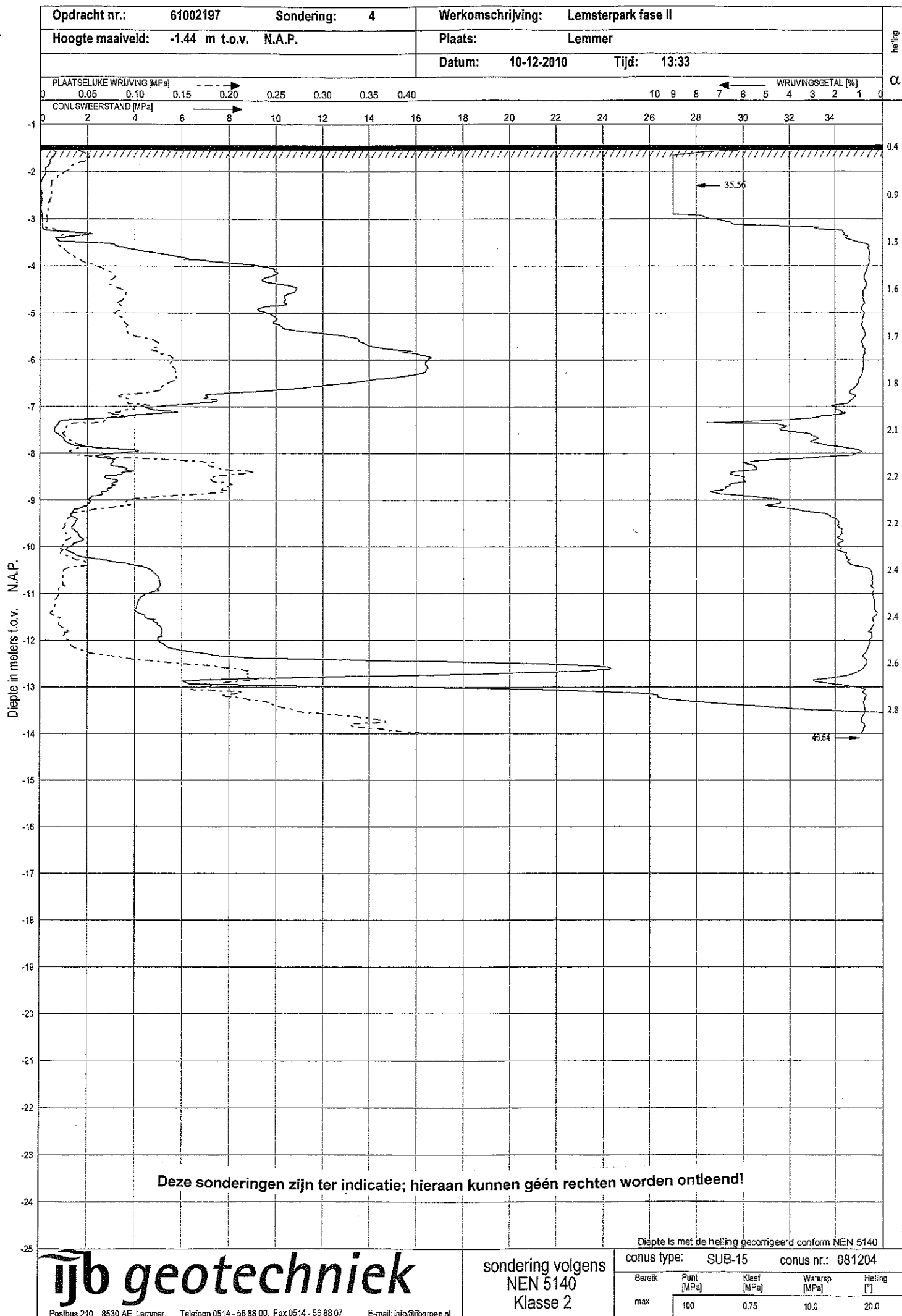
Postbus 210, 8530 AE Lemmer, Telefoon 0514 - 56 88 00, Fax 0514 - 56 88 07

E-mail: info@ijbgroep.nl

sondering volgens
NEN 5140
Klasse 2

conus type: SUB-15 conus nr.: 081204

Bereik	Punt [MPa]	Kleef [MPa]	Watersp [MPa]	Helling [°]
max	100	0.75	10.0	20.0



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bedrijventerrein**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 2**', voor bedrijven tot en met categorie 2 van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen, alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbijbehorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 30 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.1**', voor bedrijven tot en met categorie 3.1 van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen, alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbijbehorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 50 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.2**', voor bedrijven tot en met categorie 3.2 van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbijbehorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 100 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf**', uitsluitend kleinschalige bedrijven, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste bedraagt 3.000 m²;
 2. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte op het deel van het bouwperceel ten hoogste bedraagt 1.250 m²;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**', tevens voor het wonen in een bedrijfswoning ten behoeve van kleinschalige bedrijven;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel perifeer**', mede voor perifere detailhandel, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste bedraagt 5.000 m²;
 2. van de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 4.000 m² wordt gebruikt voor meubelen, woninginrichting en keukens;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**kantoor**', tevens voor zelfstandige kantoren met dien verstande dat:
 1. voor alle bedrijfstypen geldt dat de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste bedraagt 3.500 m²;
 2. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte niet meer dan 2.500 m² mag bedragen;
 3. de bruto vloeroppervlakte per kantoorvestiging ten hoogste 600 m² bedraagt;
 4. de kantoren geen (publiekgerichte) baliefunctie hebben;met daarbijbehorende:
- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- k. tuinen;
- l. erven;
- m. terreinen;
- n. wegen en paden;

- o. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - p. groenvoorzieningen;
 - q. nutsvoorzieningen;
 - r. parkeervoorzieningen, waarbij geldt dat:
 1. voor elke 40 m² bruto vloeroppervlakte aan bedrijfsbebouwing, dan wel per 2,5 arbeidsplaats, tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd;
 2. voor elke 8 bezoekers die gemiddeld per dag aanwezig zijn, tenminste 1 parkeerplaats moet worden gerealiseerd;
- met dien verstande dat:
- s. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - t. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 - u. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - v. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 niet zijn toegestaan.

3.2 **Bouwregels**

Op de voor '**Bedrijventerrein**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak is 80, tenzij anders is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte (m)**' geldt dat de maximale goothoogte respectievelijk de maximale bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de aangegeven hoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**gevellijn**' dient tenminste één gevel van het (hoofd)gebouw in de gevellijn te worden gebouwd;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt tenminste bedraagt 10 m;
- g. in afwijking van het bepaalde **onder f** geldt ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel perifeer**' bij nieuw uit te geven terreinen dat bij een kavelbreedte tot 45 m de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 m mag bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - bijzondere bebouwing**', dat gebouwen in de vorm van entreepartijen en/of uitbouwen zijn toegestaan, over een maximale breedte van 30% van de totale lengte van de voorgevel;
- i. in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - accent**', dat gebouwen in de vorm van uitbouwen als bijzonder bouwaccent ten opzichte van het hoofdgebouw over maximaal 50% van het maatvoeringsvlak zijn toegestaan;
- j. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

3.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' is een bedrijfswoning toegestaan;
- b. per bouwperceel is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan;
- c. de inhoud mag niet meer dan 900 m³ bedragen;

- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt tenminste 10 m.

3.2.3

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor een aanbouw, uitbouw en bijgebouw bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag per bedrijfswoning niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen.

3.2.4

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten of lantaarnpalen mag niet meer dan 6,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van antennes mag niet meer dan 12 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van reclame- en/of vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- f. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

3.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de milieusituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 5. de sociale veiligheid;
 - 6. de externe veiligheid;
 mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad en de uitgangspunten van Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan in acht worden genomen;
- b. nadere eisen stellen aan de situering van terreinverlichting en andere lichtuitstralende verwijzings- en aanduidingselementen ten behoeve van het voorkomen van hinderlijke lichtuitstraling dan wel negatieve beïnvloeding van de verkeersveiligheid.

3.4

Afwijken van de bouwregels

3.4.1

Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **3.2.1 onder c** en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw wordt vergroot met niet meer dan 2 m;
- b. **3.2.1 onder e** en kan worden toegestaan dat de afstand wordt verminderd tot minimaal 5 m;

- c. **3.2.2 onder f** en kan worden toegestaan dat de afstand wordt verminderd tot minimaal 3 m;
- d. **3.2.4 onder a** en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2 m.

3.4.2

Afwegingskader

Een in **3.4.1** genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

3.5

Specifieke gebruiksregels

3.5.1

Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. zelfstandige kantoren, met uitzondering van kantoren als genoemd in **3.1 onder g**;
- b. detailhandel met uitzondering van:
 - 1. perifere detailhandel ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel perifeer**';
 - 2. detailhandel in goederen welke ter plaatse zijn vervaardigd, bewerkt of hersteld, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte die daarvoor mag worden aangewend ten hoogste 100 m² bedraagt;
 - 3. detailhandel in goederen in een onderneming waarin een nijverheids- en/of ambachtsbedrijf wordt uitgeoefend, mits de laatstgenoemde uitoefening een wezenlijk bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening in een onderneming en de detailhandel in die goederen, gelet op de aard daarvan geschiedt zowel ter plaatse waar het bedrijf wordt uitgeoefend als in rechtstreeks verband staat met dat bedrijf en met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte die daarvoor mag worden aangewend ten hoogste bedraagt 100 m²;
- c. buitenopslag van goederen en materialen.

3.6

Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1

Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **3.1 onder a tot en met c** ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dat naar de aard en de omvang gelijk is te stellen met de aangegeven categorieën bedrijven en geen grotere en/of onevenredige afbreuk doet aan het woon-, werk- en leefmilieu door hinder en/of gevaar;
- b. **3.1 onder f sub 1** ten behoeve van een grotere verkoopvloeroppervlakte en kan worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 10.000 m² bedraagt, met dien verstande dat het middenterrein van fase 1 (bestemmingsplan Straatweg) eerst volgebouwd dient te zijn en dat van deze bevoegdheid slechts gebruik wordt gemaakt:
 - 1. als blijkt dat behoefte bestaat aan extra perifere detailhandel en er geen afbreuk wordt gedaan aan het kernwinkelgebied, dan wel
 - 2. als bedrijfsverplaatsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening op een andere locatie binnen de gemeente een gewenste herstructurering oplevert;
- c. **3.1 onder g** ten behoeve van een grotere bruto vloeroppervlakte per kantoorvestiging en kan worden toegestaan dat deze ten hoogste 1.200 m² bedraagt;

- d. **3.1 onder g** voor een grotere gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van zelfstandige kantoren, mits de gezamenlijke bruto oppervlakte niet meer bedraagt dan 5.000 m² en de noodzaak voor de grotere gezamenlijke bruto vloeroppervlakte aannemelijk is gemaakt;
- e. **3.5.1 onder b** ten behoeve van detailhandel in keukens, sanitair, woninginrichtingsartikelen (niet zijnde meubels), of bouwmarkten of tuincentra, mits:
 - 1. vestiging in het kernwinkelgebied van de gemeente Lemsterland niet mogelijk en/of uit ruimtelijke overwegingen niet wenselijk is gebleken;
 - 2. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 2.500 m² bedraagt;
 - 3. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - 4. detailhandel niet plaats vindt ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**';
- f. **3.5.1 onder c** voor buitenopslag van goederen en materialen, mits:
 - 1. de opslag uit bedrijfsvoering noodzakelijk is;
 - 2. de opslag niet zichtbaar vanaf de openbare weg plaatsvindt.

3.6.2

Algemeen afwegingskader

Een in **3.6.1** genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

11.1.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m, met dien verstande dat deze bevoegdheid niet geldt voor reclamemasten;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en worden toegestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- g. de regels over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- h. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

11.1.2 Afwegingskader

Een in **11.1** genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijzigingsbevoegdheid

12.1.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. functieaanduidingen laten vervallen of aangeven;
- b. grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen zodanig wijzigen, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven;
- c. bestemmingsvlakken voorzien van nieuwe aanduidingen.

12.1.2 Wro-zone wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - wijzigingsgebied 1**' de bestemmingen '**Wonen**' en '**Tuin**' wijzigen in de bestemming '**Bedrijventerrein**' en daarbij aanduidingen opnemen conform Bijlage 2 Kaart wijzigingsgebied;
- b. de aanduidingen '**bedrijf tot en met categorie 2**' en '**bedrijf tot en met categorie 3.1**' wijzigen in de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.2**', indien en voor zover gebruik is of wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid bedoeld **onder a**.

12.1.3 Wro-zone wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - wijzigingsgebied 2**' de bestemming '**Groen**' wijzigen in de bestemming '**Bedrijventerrein**' en daarbij aanduidingen opnemen, met uitzondering van een bouwvlak.

12.1.4 Wro-zone wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - wijzigingsgebied 3**':

- a. ter plaatse van de aanduiding '**verkeer**' de bestemming '**Bedrijventerrein**' geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming '**Verkeer - Verblijfsgebied**';
- b. de aanduidingen zodanig wijzigen dat in het bestemmingsvlak twee bouwpercelen zijn toegestaan in plaats van drie bouwpercelen, indien en voor zover gebruik is of wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid bedoeld **onder a**.

12.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in **12.1** genoemde wijzigingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Indien de waarden en/of belangen als genoemd **onder a en b** onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vinden de genoemde wijzigingsbevoegdheden geen toepassing.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. het voornemen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:						
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1
152	102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4.2
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:						
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:						
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2
1543	1042	0	Margarinefabrieken:						
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	1052	0	Zuivelprodukten fabrieken:						

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:						
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:						
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:						
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2
1583	1081	0	Suikerfabrieken:						
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2
1597	1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2
16	12	-							
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK						
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1
17	13	-							
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2
172	132	0	Weven van textiel:						
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
18	14	-							
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
19	15	-							
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
191	151, 152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
20	16	-							
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:						

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1
21	17	-							
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1
22	58	-							
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
23	19	-							
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN						
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6
24	20	-							
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN						
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:						
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:						
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:						
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:						
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):						
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:						
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2
2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:						
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:						
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2
25	22	-							
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:						
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1
26	23	-							
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN						
261	231	0	Glasfabrieken:						
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1
2651	2351	0	Cementfabrieken:						
2652	235201	0	Kalkfabrieken:						
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:						
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:						
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:						
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:						
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:						
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:						
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):						
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2
27	24	-							
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN						
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:						
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:						
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:						
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:						
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:						
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:						
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:						
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
28	25	-							
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:						
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:						
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:						
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:						
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1
29	27, 28, 33								
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:						
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	26, 28, 33	-							
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2
31	26, 27, 33	-							
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6
32	26,33	-							
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1
33	26, 32, 33	-							
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2
34	29	-							
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven						
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
35	30	-							
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2
36	31	-							
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1
37	38	-							
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING						
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:						
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2
40	35	-							
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)						
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:						
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:						
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2
41	36	-							
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER						
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:						
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2
45	41, 42, 43	-							
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID						

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	45, 47	-							
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
51	46	-							
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:						
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:						
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:						
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2
5152.2 / 3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2
5153.4	46735	4	zand en grind:						
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:						
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2
60	47	-							
60	49	-	VERVOER OVER LAND						
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
63	52	-							
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:						
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:						
6311.2	52241	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2
6311.2	52242	3	- erten, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m²	50	300	300	50	300	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2
64	53	-							
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
71	77	-							
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	62								
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-							
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200 C	50 R	200	4.1
90	37, 38, 39	-							
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING						
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:						
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldspots)	30	30	50	30 R	50	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:						
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:						
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1
93	96	-							
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

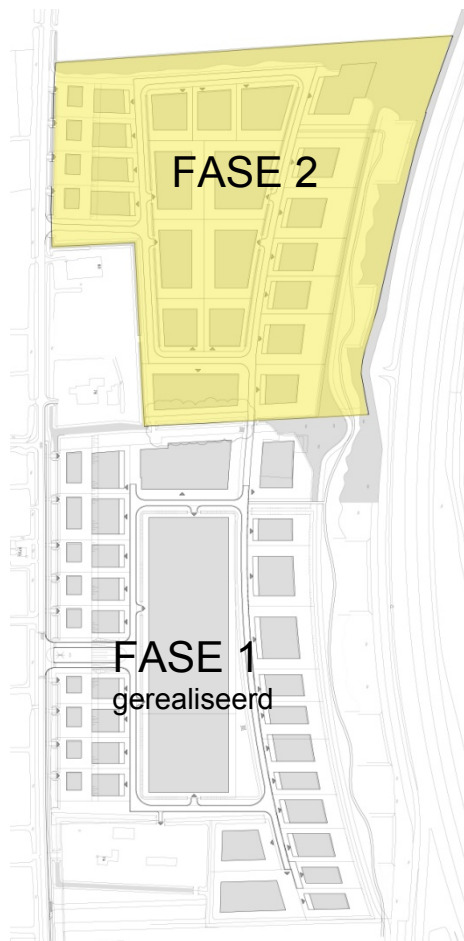
LEMSTERPARK FASE 2 LEMMER



Inhoudsopgave

omschrijving;	pagina
- inleiding	3
- ruimtelijke en functionele structuur	3
- gebiedsindeling	4
- de randen en de landschappelijke inpassing	5
- de aankleding binnen het bedrijvenpark	5
- verkaveling en de bouwgrenzen	6
- uiterlijk van de gebouwen	6
- maatvoering van de gebouwen	7
- erfafscheidingen	7
- erfinrichting	8
- reclame uitingen	8
- gebied I	9
- gebied II	17
- gebied III	22
- definities begrippenkader matrix deelgebieden	27
- colofon	32

Inleiding



Dit plan gaat over de beeldkwaliteit van Lemsterpark fase 2, kantoren en bedrijven te Lemmer; een bedrijventerrein in de categorie *modern-gemengd*. Er wordt gestreefd naar een meer dan gemiddelde beeldkwaliteit bij de bouw en de aanleg van het bedrijvenpark. Het eindbeeld van het plan zal een open blijvende ruimte moeten zijn die “parkachtig” is ingericht. Om dit beeld te bereiken zal het beeldkwaliteitsplan moeten worden gehanteerd. Wat onder de nagestreefde beeldkwaliteit wordt verstaan wordt verderop in dit plan beschreven.

De in het plan opgenomen regels en aanwijzingen zijn een integraal onderdeel van het bij dit gebied behorende bestemmingsplan “Straatweg”. Voor wat betreft de beeldkwaliteit zijn deze regels en aanwijzingen voor zover nodig nader uitgewerkt in tekst, matrix met gebiedsgerichte beschrijving, referentiebeelden en een schematische kavelopbouw. Een toelichting op de matrix vindt u vanaf pagina 30 tot en met pagina 34. De regels en aanwijzingen hebben betrekking op gebouwen en bouwwerken die vergunningsplichtige zijn en vormen als zodanig het toetsingsinstrument bij de welstandsbeoordeling van deze gebouwen en bouwwerken. Daarnaast zijn suggesties opgenomen voor de vormgeving en inrichting van terreindelen en bouwwerken die niet vergunningsplichtig zijn. Het gaat om aanbevelingen voor erfafscheidingen en inrichting van in het zicht blijvende beschouwd als van belang voor een ieder die bij het bedrijvenpark betrokken is.

Ruimtelijke en functionele structuur

De hoofdopzet van het plangebied en het beeldconcept in hoofdlijnen zijn beschreven in het bestemmingsplan, dit beeldkwaliteitsplan betreft een nadere uitwerking. De 2^e fase van het Lemsterpark is een voortzetting van de stedenbouwkundige structuur van de 1^e fase met ook hier een ontsluiting aan de Straatweg. Het bedrijvenpark heeft een eenvoudige hechte stedenbouwkundige structuur gekoppeld middels ontsluitingen aan de Straatweg. Ook houdt het ontwerp rekening met de aanzichten vanaf de oostelijke doorgaande verkeersader. Het parkachtige karakter is gewaarborgd middels royale groene ruimten die het bedrijvenpark een open, fris en modern aanzien geven. Dit vormt het decor voor een hoogwaardige toekomstgerichte bedrijvigheid. Het Lemsterpark fase 2 kent ten aanzien van de beeldkwaliteit drie deelgebieden.

Gebiedsindeling

Omdat niet overal binnen het plangebied dezelfde kwaliteit behaald hoeft te worden is een nadere gebiedsindeling gemaakt. Vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundige achtergrond worden een drietal gebieden onderscheiden, namelijk;

GEBIED I

De zichtlocatie langs de Straatweg. Zowel de openbare ruimte, de directe bebouwing (woningen) aan de Straatweg dient een hoogwaardig karakter te krijgen en moet in overeenstemming zijn met fase I.

De bij de woning behorende bedrijfsgebouwen worden ontsloten naar het binnengebied, waarbij ook de representatieve bebouwing aan de straatzijde moet worden gerealiseerd.



GEBIED II

Het binnengebied is het gebied wat minder gevoelig is (in visueel opzicht) vanaf de externe zijden van het plangebied. Het karakter van de bebouwing moet wel passend zijn binnen het bedrijvenpark zodat er geen rommelig en ongeorganiseerd geheel ontstaat. De representatieve bebouwing (bijv. het kantoorgedeelte) moet aan de straatzijde worden gerealiseerd. De noordzijde is van dit gebied is vanaf de A6 “zichtbaar”. Ook hier heeft de gevel een representatieve uitstraling gericht op de A6.



GEBIED III

Het gebied dat vanaf de A6 “zichtbaar” is. De representatieve zijde van de bebouwing moet gericht zijn op de A6. Er zal extra aandacht moeten worden besteed aan de verschijningsvorm. Het “bedrijvenparkkarakter” dient hier uitgestraald te worden. Ook bij de inrichting van de openbare ruimte wordt hier rekening mee gehouden. Aangezien er in dit gebied geen directe relatie is met het woongebied is hier een meer experimentele bouwwijze acceptabel.



De randen en de landschappelijke inpassing

Langs de oost- en westrand van het bedrijvenpark, dus langs de A6 en de oude Straatweg naar Sneek zullen water en een rietoever het karakteristieke kader vormen, waarbinnen de bedrijven zich middels hun bedrijfsgebouwen kunnen presenteren. Het water heeft niet alleen een visuele functie maar ook heel duidelijk een functie binnen de bestaande waterhuishouding. Veel aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing van het bedrijvenpark en de bestaande bebouwing langs de Straatweg. Langs de noordzijde wordt de doorgang met de weilanden gemaakt met een brede sloot met een natuurlijke oever. Langs de westrand wordt aangesloten bij de landschappelijke kenmerken door middel van een sloot op de perceelgrens, die zorgt voor een natuurlijke afscheiding.



De aankleding binnen het bedrijvenpark

De openbare ruimte binnen het bedrijvenpark zal open en parkachtig worden ingericht. Naast de aanleg van de noodzakelijke wegen en paden wordt aandacht geschonken aan de verdere aankleding van het openbaar gebied. Er is veel ruimte voor groen. Bomenrijen markeren de meeste wegen. Aan de oostzijde ligt een fiets/voetpad door een openbare groene zone en zal op termijn onderdeel gaan vormen van een uitgebreide fiets- en wandelroute. Het openbare gebied wordt in veel gevallen begrensd door de erven van de bedrijven. Belangrijk voor het aanzien is derhalve de wijze waarop erfafscheidingen worden vormgegeven. Er moet gestreefd worden naar een zekere samenhang in vorm en materiaal van de erfafscheidingen van de bedrijven.

Verkaveling en bouwgrenzen

Het Lemsterpark, bedrijven en kantoren is een modern-gemengd bedrijventerrein, bedoeld voor verschillende soorten en typen bedrijven, categorie 1, 2 en 3 van verschillende groottes, maar wel met clustering van verwante bedrijven op de daartoe meest geschikte delen van het terrein. De verkaveling met grotere en kleinere kavels is op dit gegeven gebaseerd. De bebouwingsmogelijkheden van de kavels staan in het bestemmingsplan bij de voorschriften en in het beeldkwaliteitplan omschreven.

De kavels in het binnengebied zone II bieden de mogelijkheid een eenduidig volume te realiseren, waarbinnen een aantal verschillende bedrijven kunnen worden gehuisvest (bedrijfsverzamelgebouw). Indien er een dergelijk volume is, zal er sprake zijn van een grote kavel met een bedrijfsgebouw welke later in verschillende compartimenten kan worden opgedeeld.

Bij de beoordeling van bebouwingsvoorstellen, vóór de rooilijn, zal worden gelet op het effect van deze bebouwing in het straatbeeld. Hierbij wordt gedacht aan secundaire volumes ten opzichte van de totale bouwmassa, bijv. een entreeportaal. Meer naar voren geplaatste bebouwing vraagt meer aandacht, omdat dit wordt gezien vanaf de openbare weg. Naar voren geplaatste bebouwing zal dan ook die aandacht “waard” moeten zijn wat betreft vormgeving van gevels en dakrand en kleur- en materiaalgebruik.

Tenslotte: langs de oostkant van het bedrijvenpark is de in acht te nemen bebouwingsvrije afstand van de buitenrand van het bouwvlak tot aan de autosnelwegen eveneens bepalend.

Uiterlijk van de gebouwen

Voor het nagestreefde kwaliteitsniveau en een impressie van de bebouwing is per deelgebied een matrix met een bijbehorend referentieblad gemaakt welke deel uitmaakt van dit beeldkwaliteitplan. De bladen met referentiemateriaal van gebouwde bedrijfsgebouwen zijn niet bedoeld als voorbeeld in de zin van “zo moet het”, maar wel als voorbeeld van “op een dergelijke manier zou het kunnen”. De referentiebeelden geven vooral een impressie van de sfeer en uitstraling die op het bedrijvenpark wordt geambieerd.

Maatvoering van de gebouwen

Overeenkomstig de bestemmingsplanvoorschriften en aanvullende kwaliteitseisen mag alleen binnen een bepaald bouwvlak van een bouwperceel worden gebouwd. Wat betreft de maatvoering van de bebouwing wordt veel ruimte geboden, zie hiervoor de schematische weergave van het bouwvlak.

Voorts zal worden gelet op het bereiken van een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte en een goede hoogte/breedte verhouding tussen de bebouwing onderling. Dit alles vanuit het streven naar een samenhangend bebouwingsbeeld.

Erfafscheidingen

Indien deze worden toegepast behoren ze aan de voorzijde lager te zijn dan 1.00 meter en voor het overige lager te zijn dan 2.00 meter (binnen de categorie zogenaamde vergunningvrije bouwwerken). Dit neemt niet weg dat het uiterlijk van erfafscheidingen in hoge mate meebepalend kan zijn voor de beeldkwaliteit. Dit geldt met name voor erfafscheidingen die “in het zicht” blijven vanaf de openbare weg. Suggesties voor een goede aanpak zijn:

- kies een materiaal dat past bij de verhardingsmaterialen die worden toegepast op het erf en/of de materiaaltoepassing van de gebouwen.
- zorg voor een goede aansluiting/afstemming met materiaal en vormgeving van het hek van de burens. Als de burens dit ook doen kan gemakkelijk de gewenste samenhang worden bereikt.
- kies duurzaam materiaal, of kies voor een haag passend bij de parkachtige situatie (bijvoorbeeld een beukenhaag).

Erfinrichting

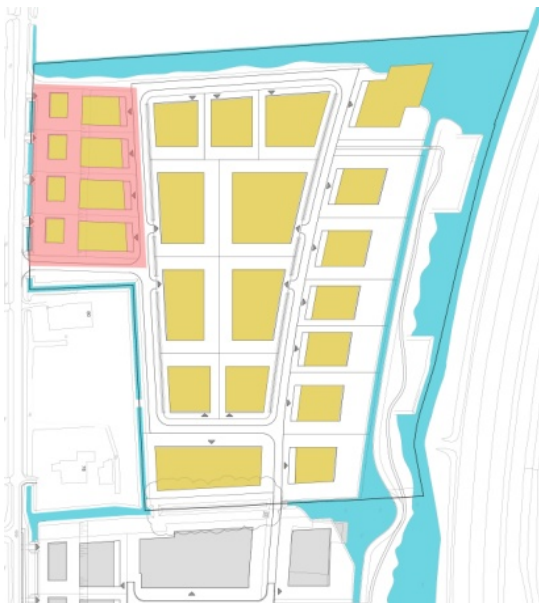
De inrichting van de niet bebouwde gedeelten van het terrein van een bedrijf, dient in het teken te staan van de representatieve functies als “groen” en “parkeren voor bezoekers”. Dit impliceert dat voor de vormgeving en materialisering van deze terreingedeelten de nodige aandacht wordt gevraagd. De delen van de kavel welke onbebouwd blijven en aansluiten op de openbare ruimte mogen niet worden gebruikt voor zaken als buitenopslag of uitsluitend parkeerterrein. De parkeervoorzieningen inkaderen middels groene afscheidingen (beukenhaag, haagbeuk, liguster e.d.). De parkeervlakken bij voorkeur iets verdiept aangelegd..

Reclame-uitingen

Reclames per bedrijf bij voorkeur geïntegreerd met het bedrijfsgebouw, geen losse reclamevoorzieningen **op** het gebouw (wel **aan** het gebouw). Reclamevoorzieningen meenemen in gebouwoontwerp. Ook de routing naar de bedrijven zal op een éénduidige manier bewegwijzerd moeten worden.

gebied I onderverdeeld in bedrijfsgebouwen en woningen.

Bedrijfsgebouwen met bijbehorende vrijstaande (bedrijfs)woning.



Gebiedseigenschappen / ruimte

Gebied I is een zone welke opgedeeld is in twee delen, enerzijds de woningen, welke georiënteerd zijn op en ontsloten aan de Straatweg. Beeldkwaliteit is hier belangrijk.

Anderzijds zijn de bedrijfsgebouwen ontsloten en georiënteerd richting binnengebied, beeldkwaliteit is hier minder belangrijk.

Hier is de mogelijkheid tot het realiseren van kleinschalige bedrijfsgebouwen met een bijbehorende bedrijfswoning op kavels van maximaal 3.000 m². De woningen en bedrijfsgebouwen staan “rug aan rug” met een vrije tussenruimte. De woningen georiënteerd naar de Straatweg behoeven in het beeld geen directe koppeling met het bijbehorende bedrijfsgebouw. De bedrijfsgebouwen zijn georiënteerd naar het binnengebied en ook hier kan de anonimiteit worden voorkomen door zorg te besteden aan het eigen karakter van het gebouw, waardoor hier een goede beeldkwaliteit mogelijk is. De strook tussen achterzijde bedrijfsgebouw en de woning is bedoeld als tuin / erf behorende bij de woning en is ook als zodanig ingericht en mag niet worden ingericht c.q. gebruikt voor het bedrijfsgedeelte.

Plaatsing

Plaatsing van de bebouwing volgens de bestemmingsplanvoorschriften en beeldkwaliteitplan.

De opstellingsrichting van de hoofdvorm is niet vastgelegd, uitgangspunt is dat deze zoveel mogelijk wisselend zal zijn van de bebouwing onderling.

Hoofdvorm

Woonhuis

Hoogte maximaal 8 meter, 1 à 2 bouwlagen, vrijstaand en dakvorm is vrij.

De samenstelling van de hoofdvolumes is gevarieerd waardoor er een plastisch beeld ontstaat.

De woningen variëren in grootte tot max. 900 m³. De hoofdafmetingen van de bebouwing en de onderlinge beeldkwaliteitplan.

De bebouwing is kantig, bestaande uit enkelvoudige geometrische vormen met ondergeschikte toevoegingen.

Bedrijfsgebouw

Hoogte maximaal 6 meter.

De samenstelling van de hoofdvolumes is gevarieerd waardoor er een plastisch beeld ontstaat.

De hoofdafmetingen van de bebouwing en de onderlinge verhoudingen zijn in de vorm van een matrix vastgelegd in de bestemmingsplanvoorschriften en het beeldkwaliteitplan.

De bebouwing is kantig, bestaande uit enkelvoudige geometrische vormen met ondergeschikte toevoegingen.

Aanzichten

Woonhuis

De woningen zijn georiënteerd naar en ontsloten aan de publieke ruimte (Straatweg). De belijning van de gevelindeling is evenwichtig. Ook de totale compositie van het gebouw is evenwichtig. Een directe relatie in vormgeving en materiaalgebruik tussen woonhuis en bedrijfsgebouw is niet noodzakelijk. De woningen dienen zorgvuldig te worden vormgegeven en gedetailleerd.

Bedrijfsgebouw

Gebouwen keren zich naar de openbare ruimte, deze gevels zijn beeldbepalend. De gevels hebben een gevelindeling en materiaalbehandeling die iets vertellen over de activiteiten achter de gevel. De belijning van de gevelindeling is evenwichtig. Ook de totale compositie van het gebouw is evenwichtig. Het uiterlijk van de gebouwen is transparant, licht. Eenheid zal moeten worden bereikt door de zichtbare zorgvuldigheid die is betracht bij de vormgeving en detaillering van de gebouwen. Een directe relatie in vormgeving en materiaalgebruik tussen woonhuis en bedrijfsgebouw is niet noodzakelijk.

Opmaak

Woonhuis

Materialen; een combinatie van natuurlijke materialen als bijvoorbeeld hout, steen en leien gecombineerd met moderne materialen als staal, aluminium en glas.

Kleurtoon van de gevels en van eventuele dakvlakken is donker tot licht, kleuren overwegend natuurlijke tinten (van de gebruikte materialen). Kleurvariaties toepassen, indien deze de gewenste expresse van de woning ondersteunen.

Bedrijfsgebouw

Materialen; een combinatie van natuurlijke materialen als bijvoorbeeld hout, steen en leien gecombineerd met moderne materialen als staal, aluminium en glas.

Kleurtoon van de gevels en van eventuele dakvlakken is middentoon tot licht, kleuren overwegend natuurlijke tinten (van de gebruikte materialen) met, indien het ontwerp wordt versterkt, accentkleuren. Functionele vormgeving passende bij de functiegerichte bebouwing op dit bedrijventerrein.

Diversen

Bedrijfsgebouw

Een niet overdekte buitenopslag is niet toegestaan op die delen van de kavel welke buiten op de bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlak liggen en die delen welke onbebouwd blijven en aansluiten op de openbare ruimte. Bijzondere aandacht dient er te worden besteed aan erfbeplanting, erfinrichting en de reclamevoering als beschreven op pagina 8.

Zie verder de bijbehorende matrix en referentiebeelden van de bedrijfsgebouwen in gebied I op pagina 12 en 13 en matrix en referentiebeelden voor de woningen op pagina 14 en 15. Een schematische opbouw van de kavel is weergegeven op pagina 16.



B E E L D K W A L I T E I T P L A N L E M S T E R P A R K F A S E 2 L E M M E R

Matrix gebiedsgerichte beschrijving gebied I KLEINSCHALIGE BEDRIJVEN											
Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID			
▶	ALGEMEEN	B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw
▶	Voor toelichting begripsbepalingen, zie pagina 30 t/m 34										
RUIMTE											
Gebiedstypering	Parkachtig bedrijventerrein	X									
Functionele typering	Bedrijvigheid	X									
Beeldtypering	Gemengd beeld		X								
Tijdsbeeld	Niet van toepassing										
Projectmatig / individueel	Individueel		X								
PLAATSING											
Onderlinge positie	Binnen het aangegeven bouwvlak		X								
Onderlinge tussenafstand	Vrijstaand, volgens voorschriften in bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan		X								
Richting	Wisselend		X								
Overig	Tussenruimte afhankelijk van kavelgrootte. Zie schematische weergave kavel.		X								
HOOFDVORM											
Contour bebouwing	Maximaal 6 meter, dakvorm; plat (eventueel hellend)	X									
Contour ruimteprofiel	A- symmetrisch		X								
Massa opbouw	Gevarieerd		X								
Relatieve omvang	Kleinschalige bedrijfsgebouwen		X								
Vormbehandeling	Hoofdzakelijk kantig, met ondergeschikte toevoegingen		X								
Overig	Gebied voor bedrijfsgebouwen gecombineerd met woning aan de straatweg	X									
AANZICHTEN											
Gerichtheid	Naar de publieke ruimte	X									
Geleding	Evenwichtig		X								
Compositie	Evenwichtig		X								
Overig	Geen directe relatie met woonhuis in gevelbehandeling en materialisatie		X								
OPMAAK											
Materiaal gevels / dak	Natuurlijke en moderne materialen gecombineerd; staal, glas, hout, gevelsteen, leien		X								
Kleurtoon gevels / dak	Middentoon tot licht		X								
Kleur gevels / dak	Kleurvariaties welke de expressie van het gebouw ondersteunen	X									
Detail en ornament	Zorgvuldige en passende detaillering		X								
DIVERSEN											
Reclame uitingen	Geïntegreerd in het gebouw, passend bij schaalniveau gebouw, zie ook pagina 8	X									
Terreininrichting	Zie erfinrichting op pagina 8	X									
GRADATIE : B = bepalend; O = overwegend; G = gevarieerd											
WAARDERING : Po = positief; Nu = neutraal; Ne = negatief											
BELEID : Hh = handhaven; Re = respecteren; Iv = incidenteel veranderbaar; Sw = structureel wijzigen											

Referentiebeelden bedrijfsprofiel I **BEDRIJVEN**



Moderne materialen / zorgvuldige detaillering



Middentoon tot licht



Combinatie natuurlijke en moderne materialen



Expressie versterkend kleurgebruik

B E E L D K W A L I T E I T P L A N L E M S T E R P A R K F A S E 2 L E M M E R

Matrix gebiedsgerichte beschrijving I WONINGEN											
Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID			
▶	ALGEMEEN	B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw
▶	Voor toelichting begripsbepalingen, zie pagina 30 t/m 34										
RUIMTE											
Gebiedstypering	Parkachtig bedrijventerrein	X									
Functionele typering	Bewoning	X									
Beeldtypering	Gemengd beeld		X								
Tijdsbeeld	Niet van toepassing										
Projectmatig / individueel	Individueel		X								
PLAATSING											
Onderlinge positie	In de rooilijn, volgens voorschriften in bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan		X								
Onderlinge tussenafstand	Vrijstaand, volgens voorschriften in bestemmingsplan		X								
Richting	Wisselend		X								
Overig	Tussenruimte afhankelijk van kavelgrootte. Zie schematische weergave kavel.		X								
HOOFDVORM											
Contour bebouwing	1 of 2 bouwlagen, dakvorm vrij	X									
Contour ruimteprofiel	A- symmetrisch.		X								
Massa opbouw	Gevarieerd.		X								
Relatieve omvang	Woningen middelgroot tot max. 900m³		X								
Vormbehandeling	Hoofdzakelijk kantig, met ondergeschikte toevoegingen		X								
Overig	Woningen behorend bij achterliggend bedrijf, in beeld geen directe relatie nodig	X									
AANZICHTEN											
Gerichtheid	Naar de publieke ruimte (Straatweg)	X									
Geleding	Evenwichtig		X								
Compositie	Evenwichtig		X								
Overig	Geen directe relatie met bedrijfsgebouw in gevelbehandeling en materialisatie										
OPMAAK											
Materiaal gevels / dak	Natuurlijke en moderne materialen gecombineerd; staal, glas, hout, gevelsteen, leien		X								
Kleurtoon gevels / dak	Middentoon tot donker; gevarieerd.		X								
Kleur gevels / dak	Natuurlijke kleuren, kleurvariaties welke de expressie van de woning ondersteunen		X								
Detail en ornament	Zorgvuldige en passende detaillering		X								
DIVERSEN											
Reclame uitingen	geïntegreerd in het gebouw, passend bij schaalniveau gebouw, zie ook pagina 8	X									
Terreininrichting	zie erfinrichting op pagina 8	X									
GRADATIE : B = bepalend; O = overwegend; G = gevarieerd											
WAARDERING : Po = positief; Nu = neutraal; Ne = negatief											
BELEID : Hh = handhaven; Re = respecteren; Iv = incidenteel veranderbaar; Sw = structureel wijzigen											

Referentiebeelden bedrijfsprofiel I WONINGEN



Van traditionelere ontwerpen

Meer modernere ontwerpen

Gemengd beeld, gevarieerde
massaopbouw / kleurtoon
donker tot licht



SCHEMATISCHE WEERGAVE KAVEL GEBIED I

ALGEMEEN

Kavelmaat maximaal 3.000 m².

-  rooilijn (verplicht)
 ontsluitingszijde kavel

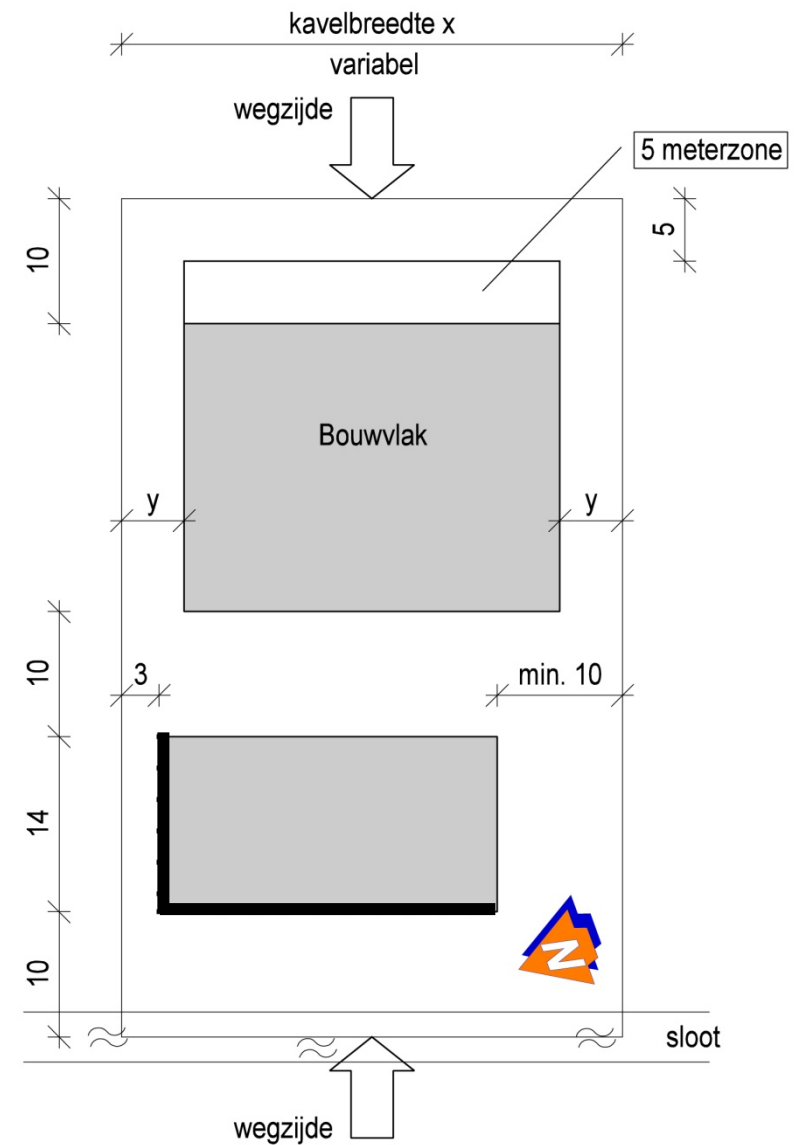
BEDRIJF

Zijdelingse perceelsgrens tot bebouwing bedrijf:
 - y = min 5 m¹

Max. vloeroppervlak 1.250 m²
 Hoogte bedrijfsgebouw max. 6m¹
 In de 5 meterzone voor het bouwvlak het ondergeschikte volume max. 4 m¹
 hoog, over max. 30 % van de voorgevel.

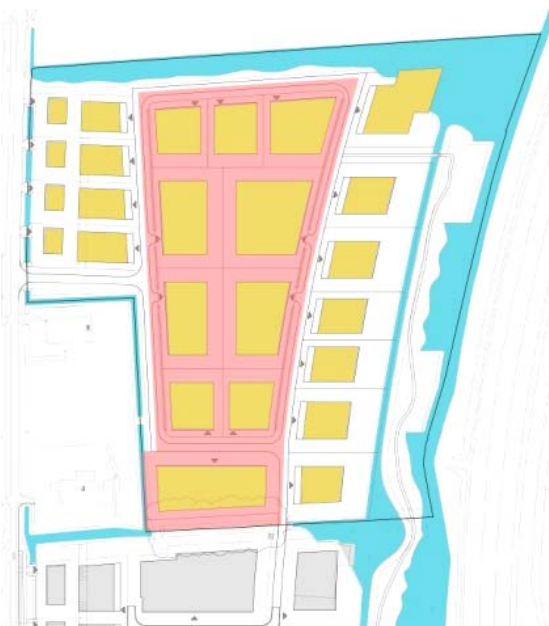
WONING

Maximale inhoud 900 m³
 Zijdelingse perceelsgrens tot bebouwing woning:
 - noordzijde 3 m¹ verplicht
 - zuidzijde min. 10 m¹
 Hoogte woning max. 8 m¹



gebied II

Bedrijfsgebouwen, perifere detailhandel.



Gebiedseigenschappen / ruimte

Parkachtig bedrijventerrein waarbij het kenmerk gebied II het binnengebied is; hierdoor is de beeldkwaliteit minder belangrijk en worden er minder kwaliteitseisen gesteld.

Representativiteit bij detailhandel in het binnengebied belangrijk en het binnengebied minder belangrijk, bereikbaarheid is belangrijk.

Hier is de mogelijkheid tot het realiseren van kleine tot meer grootschalige en ook meer in zichzelf gekeerde bedrijfsgebouwen op het deel van het bedrijfsterrein dat zich hiertoe leent (het binnengebied). Anonimiteit van de bedrijfsgebouwen kan worden voorkomen door zorg te besteden aan het eigen karakter van een gebouw, waardoor hier een goede beeldkwaliteit mogelijk is. De noordzijde is van dit gebied is vanaf de A6 "zichtbaar". Ook hier heeft de gevel een representatieve uitstraling gericht op de A6.

Plaatsing

Plaatsing van de bebouwing volgens de bestemmingsplanvoorschriften en beeldkwaliteitplan.

De opstellingsrichting van de hoofdvorm is niet vastgelegd.

Hoofdvorm

Hoogte maximaal 6 of 9 meter (zie bestemmingsplankaart), maximaal twee bouwlagen, secundaire dakopbouw voor liftconstructies hierbij buiten beschouwing gelaten.

De samenstelling van de hoofdvolumes is gevarieerd waardoor er een plastisch beeld ontstaat.

De hoofdafmetingen van de bebouwing en de onderlinge verhoudingen zijn in de vorm van een matrix vastgelegd in de bestemmingsplanvoorschriften.

De bebouwing is kantig, bestaande uit enkelvoudige geometrische vormen met ondergeschikte toevoegingen.



Aanzichten

Gebouwen keren zich in dit gebied naar de openbare ruimte toe, zijn alzijdig. De gebouwen hebben meerdere representatieve gevels en zijn ook als zodanig ontworpen. Deze gevels hebben een gevelindeling en materiaalbehandeling die iets vertellen over de activiteiten achter de gevel. De belijning van de gevelindeling is evenwichtig. Ook de totale compositie van het gebouw is evenwichtig. Het uiterlijk van de gebouwen is transparant, licht. Eenheid zal moeten worden bereikt door de zichtbare zorgvuldigheid die is betracht bij de vormgeving en detaillering van de gebouwen.

Opmaak

Materialen; een combinatie van natuurlijke materialen als bijvoorbeeld hout, steen en leien gecombineerd met moderne materialen als staal, aluminium en glas.

Kleurtoon van de gevels en van eventuele dakvlakken is middentoon tot licht.

Kleuren zodanig gekozen dat deze de expressie van het gebouw ondersteunen.

Functionele vormgeving passende bij de functiegerichte bebouwing op dit bedrijventerrein.

Diversen

Een niet overdekte buitenopslag is niet toegestaan op die delen van de kavel welke voor de aangegeven rooilijnen liggen en die delen welke onbebouwd blijven en aansluiten op de openbare ruimte. Bijzondere aandacht dient er te worden besteed aan erfbeplanting en erfinrichting, zie hiervoor pagina 10.

De reclamevoering als beschreven op pagina 8.

Zie verder de bijbehorende matrix en referentiebeelden gebied II op pagina 19 en 20.

Een schematische opbouw van de kavel is weergegeven op pagina 21.



B E E L D K W A L I T E I T P L A N L E M S T E R P A R K F A S E 2 L E M M E R

Matrix gebiedsgerichte beschrijving gebied II BEDRIJVEN											
Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID			
▶	ALGEMEEN	B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw
▶	Voor toelichting begripsbepalingen, zie pagina 30 t/m 34										
RUIMTE											
Gebiedstypering	Parkachtig bedrijventerrein	X									
Functionele typering	Bedrijvigheid	X									
Beeldtypering	Gemengd beeld		X								
Tijdsbeeld	Niet van toepassing										
Projectmatig / individueel	Individueel		X								
PLAATSING											
Onderlinge positie	In het bouwvlak volgens bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.		X								
Onderlinge tussenafstand	Vrijstaand, volgens voorschriften in bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.		X								
Richting	Wisselend		X								
Overig	Tussenruimte afhankelijk van kavelgrootte. Zie schematische weergave kavel.		X								
HOOFDVORM											
Contour bebouwing	Maximaal 2 bouwlagen, maximaal 6/ 9 meter, dakvorm overwegend plat	X									
Contour ruimteprofiel	A- symmetrisch		X								
Massa opbouw	Gevarieerd		X								
Relatieve omvang	Kleinschalige tot grote bedrijfsgebouwen		X								
Vormbehandeling	Hoofdzakelijk kantig tot vloeiend, met ondergeschikte toevoegingen		X								
Overig		X									
AANZICHTEN											
Gerichtheid	Alzijdig, naar de publieke ruimte	X									
Geleding	Evenwichtig		X								
Compositie	Evenwichtig		X								
Overig											
OPMAAK											
Materiaal gevels / dak	Natuurlijke en moderne materialen gecombineerd; staal, glas, hout, gevelsteen, leien		X								
Kleurtoon gevels / dak	Middentoon tot licht		X								
Kleur gevels / dak	Kleurvariaties welke de expressie van het gebouw ondersteunen	X									
Detail en ornament	Zorgvuldige en passende detaillering		X								
DIVERSEN											
Reclame uitingen	Geïntegreerd in het gebouw, passend bij schaalniveau gebouw, zie ook pagina 8	X									
Terreininrichting	Zie erfinrichting op pagina 8	X									
GRADATIE : B = bepalend; O = overwegend; G = gevarieerd											
WAARDERING : Po = positief; Nu = neutraal; Ne = negatief											
BELEID : Hh = handhaven; Re = respecteren; Iv = incidenteel veranderbaar; Sw = structureel wijzigen											

Referentiebeelden gebied II BEDRIJVEN EN PDV



Winkelboulevard / meubels



Plat / kantig / twee bouwlagen / moderne materialen



Kantig / moderne materialen

SCHEMATISCHE WEERGAVE KAVEL GEBIED II

ALGEMEEN

Indien de gronden voor PDV worden bestemd:

- bruto-vloeroppervlakte max. 10.000 m²
- bruto-vloeroppervlakte max. 4.000 m² voor gebruik voor meubelen, woninginrichting, en keukens.



ontsluitingszijde kavel

BEDRIJF

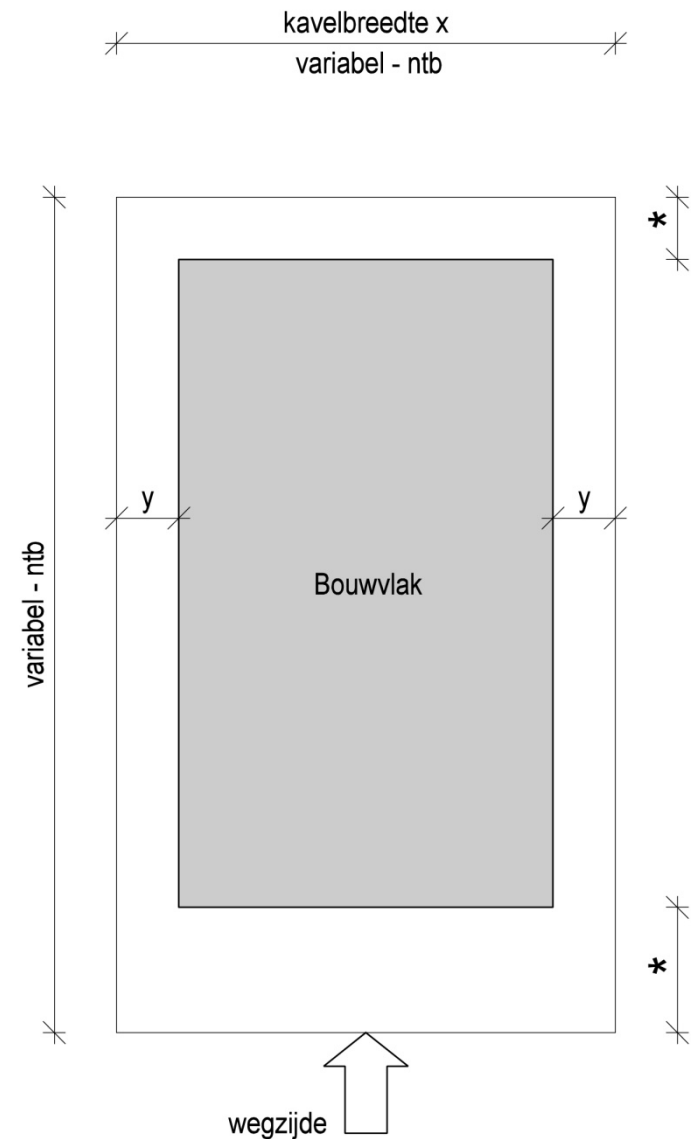
Zijdelingse perceelsgrens tot bebouwing bedrijf:

- kavelbreedte $x < 45 \text{ m}^1$ $y \geq 5 \text{ m}^1$
- kavelbreedte $x > 45 \text{ m}^1$ $y \geq 10 \text{ m}^1$

* maat volgens bebouwingsgrenzen bestemmingsplankaart

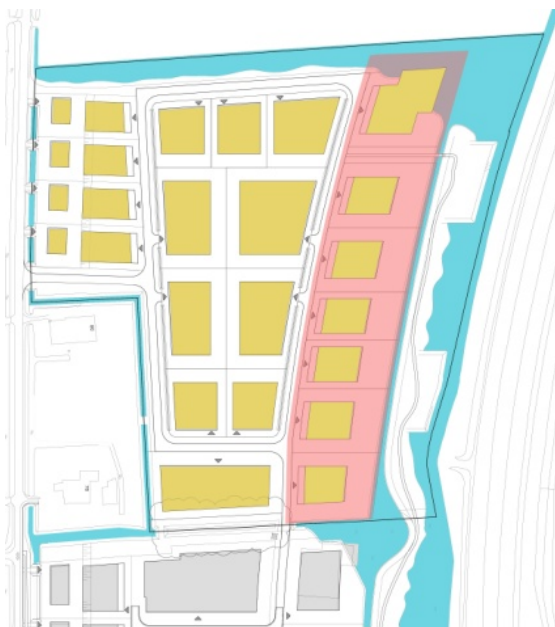
(voor het middengebied gelden de zijdelingse perceelsgrenzen indien dit gebied is opgedeeld in kleinere percelen)

Hoogte bedrijfsgebouw max. 6/ 9 m¹ (volgens bestemmingsplankaart)



gebied III

Kantoorgebouwen, bedrijfsgebouwen.



Gebiedseigenschappen / ruimte

Parkachtig bedrijventerrein waarbij kenmerkend voor gebied III is de zichtlocatie vanaf de A6. De beeldkwaliteit is zeer belangrijk en er worden hoge kwaliteitseisen gesteld.

Kantoorgebouwen met een representatief karakter, bedrijfsgebouwen met een kantoorachtige/showroomachtige representatieve uitstraling naar de rijksweg. De hoekkavel moet een verbijzondering door de rooilijn krijgen. De bereikbaarheid is minder belangrijk.

Het karakter van de bebouwing dient individueel te zijn en zullen als zelfstandige eenheden moeten worden ervaren. De gebouwen vormen met elkaar een ensemble zonder dat dit leidt tot te veel massaliteit en grootschaligheid. Met andere woorden: er zal in randzone, langs de oostelijke doorgaande verkeersader sprake zijn van een aantal van elkaar verschillende gebouwen, die toch een zekere eenheid vormen. Die eenheid wordt in de randzone bewerkstelligd door de plaatsing van gebouwen in de rooilijn (de "buitenrand") aan de A6 zijde van de kavels. De maximale kavelmaat in deze zone is 3.500 m². Per kantoorvestiging geldt een maximale bruto-vloeroppervlak van 600 m², met vrijstellingsmogelijkheid tot 1.200 m². Het gezamenlijk bruto-vloeroppervlak in deze zone bedraagt 2.500 m².

Plaatsing

Plaatsing van de bebouwing volgens de bestemmingsplanvoorschriften.

De opstellingsrichting van de hoofdvorm is niet vastgelegd, uitgangspunt is dat deze zoveel mogelijk wisselend zal zijn van de bebouwing onderling.

Hoofdvorm

Hoogte maximaal 12 meter (met vrijstellingsmogelijkheden tot 16 meter).

1- 3 (tot 4) bouwlagen, secundaire dakopbouw voor liftconstructies hierbij buiten beschouwing gelaten.

De samenstelling van de hoofdvolumes is gevarieerd waardoor er een plastisch beeld ontstaat.

De bebouwing is kantig, bestaande uit enkelvoudige geometrische vormen met ondergeschikte toevoegingen.



Aanzichten

Gebouwen keren zich in deze zone in basis naar de buitenrand toe (richting A6). Deze gevel is beeldbepalend, anderzijds is de bebouwing gekeerd naar de ontsluitingsweg (openbare ruimte). Deze gevels hebben een gevelindeling en materiaalbehandeling die iets vertellen over de activiteiten achter de gevel. De belijning van de gevelindeling is evenwichtig. Ook de totale compositie van het gebouw is evenwichtig. Het uiterlijk van de gebouwen is transparant, licht. Eenheid zal moeten worden bereikt door de zichtbare zorgvuldigheid die is betracht bij de vormgeving en detaillering van de gebouwen.

Opmaak

Materialen; een combinatie van natuurlijke materialen als bijvoorbeeld hout, steen en leien gecombineerd met moderne materialen als staal, aluminium en glas.

Kleurtoon van de gevels en van eventuele dakvlakken is middentoon tot licht, kleuren overwegend natuurlijke tinten (van de gebruikte materialen) met, indien het ontwerp wordt versterkt, accentkleuren. Functionele vormgeving passende bij de functiegerichte bebouwing op dit bedrijventerrein.

Diversen

Een niet overdekte buitenopslag is niet toegestaan op die delen van de kavel welke voor de aangegeven rooilijnen liggen en die delen welke onbebouwd blijven en aansluiten op de openbare ruimte. Bijzondere aandacht dient er te worden besteed aan erfbeplanting, erfinrichting en de reclamevoering als beschreven op pagina 8.

Zie verder de bijbehorende matrix en referentiebeelden gebied III op pagina 24 en 25.

Een schematische opbouw van de kavel is weergegeven op pagina 26.



B E E L D K W A L I T E I T P L A N L E M S T E R P A R K F A S E 2 L E M M E R

Matrix gebiedsgerichte beschrijving gebied III kantoren en bedrijven											
Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID			
▶	ALGEMEEN	B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw
▶	Voor toelichting begripsbepalingen, zie pagina 30 t/m 34										
RUIMTE											
Gebiedstypering	Parkachtig bedrijventerrein	X									
Functionele typering	Bedrijvigheid	X									
Beeldtypering	Gemengd beeld		X								
Tijdsbeeld	Niet van toepassing										
Projectmatig / individueel	Individueel		X								
PLAATSING											
Onderlinge positie	In de rooilijn aan de A6 zijde.		X								
Onderlinge tussenafstand	Vrijstaand, volgens voorschriften in bestemmingsplan	X									
Richting	Wisselend		X								
Overig	Tussenruimte afhankelijk van kavelgrootte. Zie schematische weergave kavel.		X								
HOOFDVORM											
Contour bebouwing	1 tot max. 3 (4) bouwlagen, hoogte max. 12 (16) meter, dakvorm vrij	X									
Contour ruimteprofiel	A- symmetrisch		X								
Massa opbouw	Gevarieerd		X								
Relatieve omvang	Kleinschalige kantoor / bedrijfsgebouwen	X									
Vormbehandeling	Hoofdzakelijk kantig, met ondergeschikte toevoegingen		X								
Overig	Gebied voor kantoorgebouwen c.q. bedrijfsgebouwen met een representatief karakter	X									
AANZICHTEN											
Gerichtheid	Tweezijdig, enerzijds naar de publieke ruimte, anderzijds richting A6	X									
Geleding	Evenwichtig		X								
Compositie	Evenwichtig		X								
Overig	In basis transparante, lichte gebouwen, materiaalgebruik hierop afgestemd										
OPMAAK											
Materiaal gevels / dak	Natuurlijke en moderne materialen gecombineerd; staal, glas, hout, gevelsteen, leien		X								
Kleurtoon gevels / dak	Middentoon tot licht		X								
Kleur gevels / dak	Natuurlijke tinten gecombineerd met accentkleuren		X								
Detail en ornament	Zorgvuldige en passende detaillering		X								
DIVERSEN											
Reclame uitingen	Geïntegreerd in het gebouw, passend bij schaalniveau gebouw, zie ook pagina 8	X									
Terreininrichting	Zie erfinrichting op pagina 8	X									
GRADATIE : B = bepalend; O = overwegend; G = gevarieerd											
WAARDERING : Po = positief; Nu = neutraal; Ne = negatief											
BELEID : Hh = handhaven; Re = respecteren; Iv = incidenteel veranderbaar; Sw = structureel wijzigen											

Referentiebeelden gebied III kantoren, bedrijfsgebouwen en bestemmingsplan



Representativiteit / openheid



Individueel / zelfstandig / natuurlijke tinten



Individueel / zelfstandig



Kantig / massaopbouw gevarieerd



Individueel / gevarieerd / kantig



Activiteit afleesbaar



Individueel / transparant licht

SCHEMATISCHE WEERGAVE KAVEL GEBIED III

ALGEMEEN

Maximale kavelmaat 3.500 m²

Voor kantoren geldt:

- gezaamenlijk bruto-vloeroppervlakte van de kantoren max. 2.500 m²
- bruto-vloeroppervlakte per kantoorvestiging max. 600 m² (1.200 m²)

— rooilijn (verplicht)

➔ ontsluitingszijde

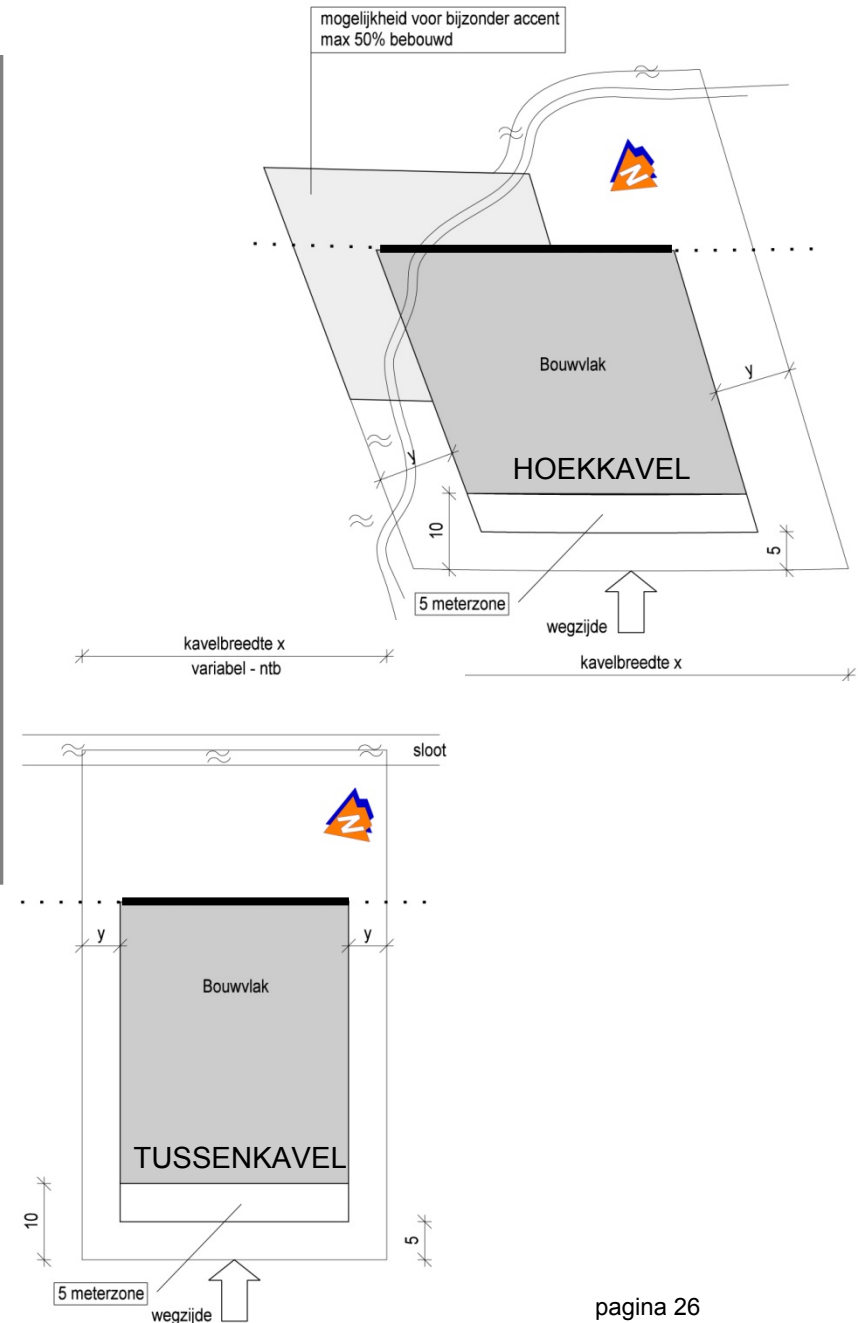
BEDRIJF

Zijdelingse perceelsgrens tot bebouwing bedrijf:

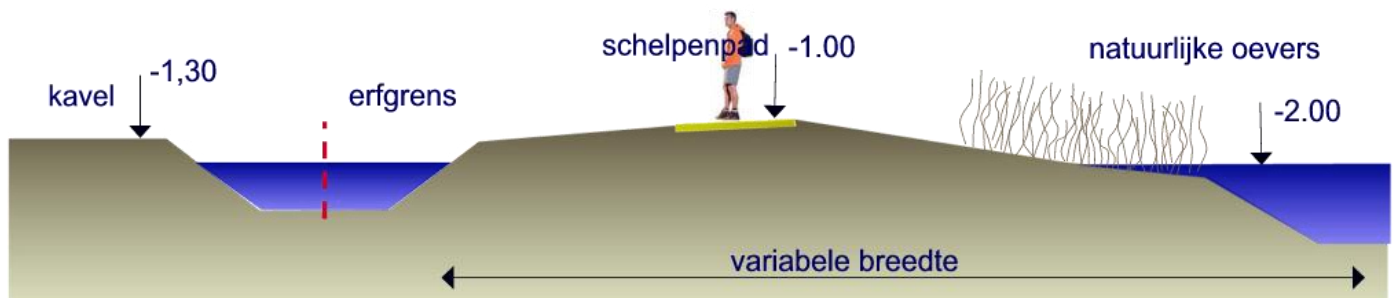
- kavelbreedte $x < 45 \text{ m}^1$ $y \geq 5 \text{ m}^1$
- kavelbreedte $x > 45 \text{ m}^1$ $y \geq 10 \text{ m}^1$

Hoogte bedrijfsgebouw: max. 12 m¹ (16 m¹)

In de 5 meterzone voor het bouwvlak het ondergeschikte volume max. 4 m¹ hoog, over max. 30 % van de voorgevel.



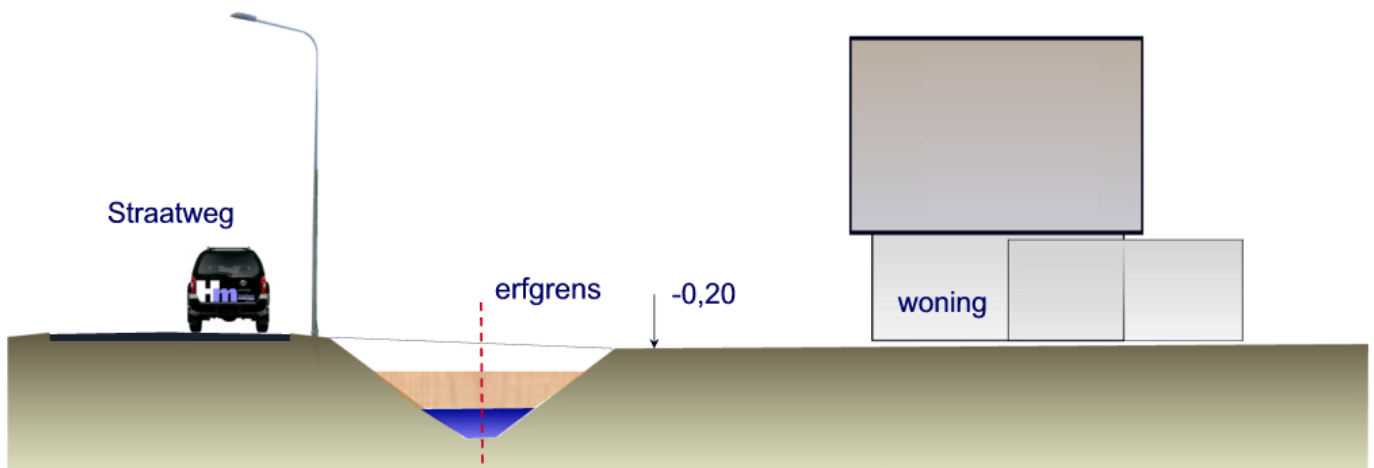
Bijlage 7 Profielen



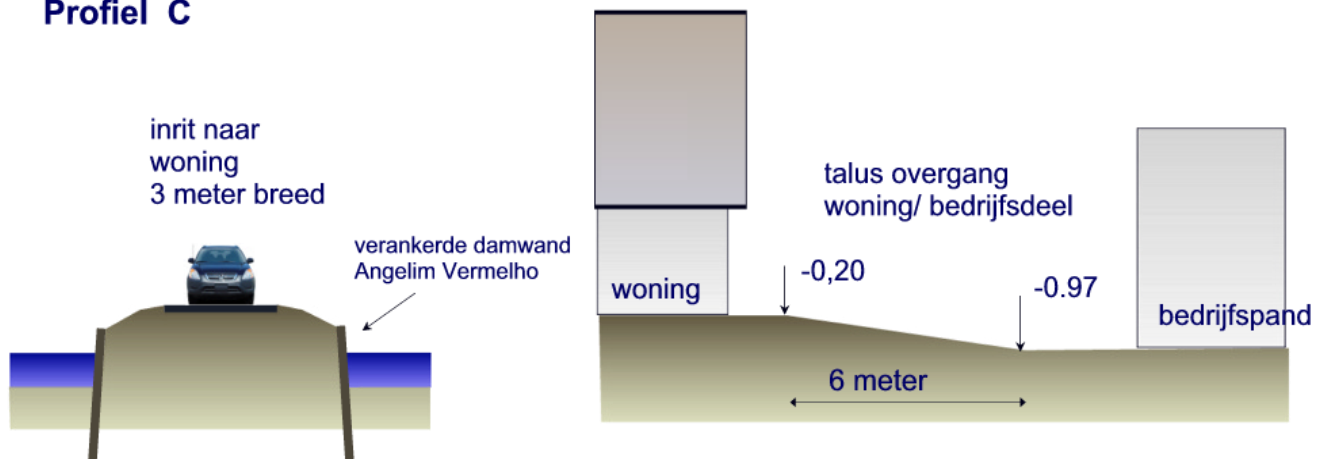
Profiel A



Profiel B

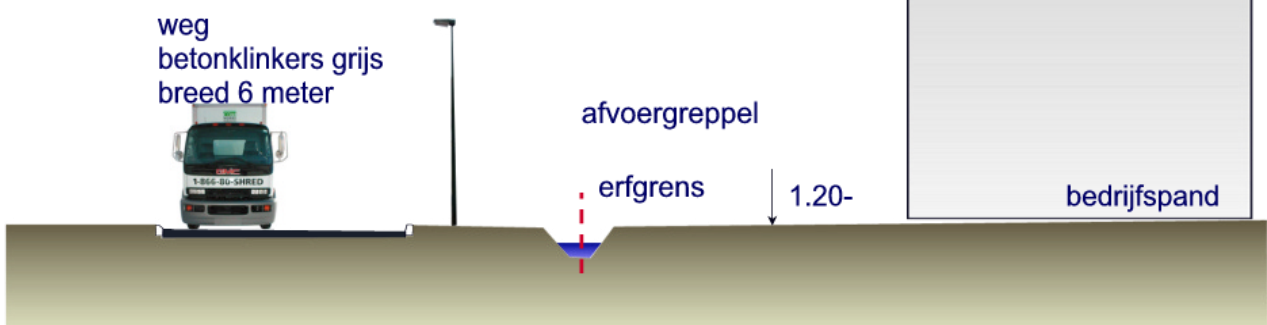


Profiel C



Profiel D

Profiel E



Profiel F



Profiel G

Notariskantoor Mr. P. Alberda
 Kortestreek 16 - 8531 JG Lemmer
 Postbus 32 - 8530 AA Lemmer
 tel:0514-561712 (fax:564985)
 email: notaris@alberda.knb.nl

projekt: **Lemsterpark FASE II, kantoren en bedrijven**
 (versie: april 2012)

kavelnummer: *

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekende:

1. de besloten vennootschap: **Vastgoed de Friesche Wouden B.V.**, gevestigd te Drachten, Postbus 63, (postcode 9200 AB), Burgemeester Wuiteweg 31 C; ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Leeuwarden, dossiernummer 01057804, ten deze vertegenwoordigd door de besloten vennootschap: **Wind Management B.V.**, gevestigd te Drachten;

Vastgoed De Friesche Wouden B.V. hierna genoemd: verkoper;

verklaart te hebben verkocht aan de mede-ondergetekende(n):

- 2.a naam : *
- voornamen : *
- geboortedatum : *
- geboorteplaats : *
- beroep : *
- burgerlijke staat : ongehuwd/gehuwd met sub 2 b*
- woonplaats : *
- postcode : *
- adres : *
- telefoon thuis : *
- telefoon werk : *
- kopie identiteitsbewijs meesturen
- b. naam : *
- voornamen : *
- geboortedatum : *
- geboorteplaats : *
- beroep : *
- burgerlijke staat : ongehuwd/gehuwd met sub 2 a*
- woonplaats : *
- postcode : *
- adres : *
- telefoon thuis : *
- telefoon werk : *
- kopie identiteitsbewijs meesturen

hierna *(tezamen) genoemd: koper,

paraaf verkoper:

paraaf koper:

die verklaart/verklaren van verkoper te hebben gekocht:

een perceel bouwterrein zoals is/wordt vervaardigd door/namens verkoper konform de omschrijving en tekening(en) welke onderdeel vormen van stukken welke zijn gedeponneerd bij Notariskantoor Alberda te Lemmer, *inclusief oever en een strook water * aan/nabij de **Straatweg *** te Lemmer, zoals op de aan deze akte gehechte kaart schetsmatig is aangegeven als kavelnummer *, kadastraal bekend als gemeente Lemmer, sectie *, nummer * deels, **groot ongeveer ***;

hierna ook te noemen: het verkochte.

KOOPPRIJS

De koopprijs voor de bouwkaavel bedraagt: *, welk bedrag dient te worden vermeerderd met negentien procent (19 %) omzetbelasting ad *. Veranderingen in dit percentage vóór de datum van eigendomsoverdracht zullen aan de koper worden doorberekend.

De totale koopprijs bedraagt derhalve *.

De koop is gesloten op *
onder de volgende:

BEDINGEN

notariële akte van levering

Artikel 1

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris Mr. P. Alberda ter standplaats Lemmer (hierna ook te noemen: notaris) of een plaatsvervanger binnen één maand na het tijdstip waarop het verkochte bouwrijp is gemaakt of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

De notaris zal koper schriftelijk bij wijze van indicatie aangeven het tijdstip waarop dat moment is aangebroken.

Indien en voor zover de levering van de bouwkaavel alsdan niet heeft plaatsgevonden, is de koper verplicht aan de verkoper te voldoen de rente verschuldigd over de koopprijs - het rentepercentage bedraagt thans zeven procent (7 %) op jaarbasis - gerekend over de periode die ingaat op de datum waarop de levering uiterlijk had moeten plaatsvinden tot de datum van levering. Het aldus berekende rentebedrag wordt vermeerderd met omzetbelasting.

kosten en belastingen

Artikel 2

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder onder meer begrepen het notarieel tarief en het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper.
2. Verkoper verklaart:
dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en;
dat het verkochte niet door verkoper in gebruik is genomen als bedrijfsmiddel, zodat wegens de levering van het verkochte omzetbelasting verschuldigd is.
3. De in het voorgaande lid bedoelde omzetbelasting is voor rekening van koper.

Artikel 3

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de voornoemde notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen voor het ondertekenen van de

paraaf verkoper:

paraaf koper:

akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.

3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

waarborgsom, bankgarantie

Artikel 4

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk binnen veertien dagen na ondertekening door de koper van deze overeenkomst bij de notaris als waarborgsom een bedrag te storten gelijk aan tien procent (10%) van de voormelde koopsom.
2. In plaats van deze waarborgsom kan koper desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende tenminste twee maanden na de in artikel 1 genoemde datum haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.
3. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het in artikel 13 bepaalde, met de koopprijs worden verrekend, voorzover de koopprijs en de kosten en belastingen in de zin van artikel 2 niet uit een door koper aan te gane financiering worden voldaan. Rente berekend over de waarborgsom komt ten gunste van koper, voorzover koper aan zijn verplichtingen voldoet voortvloeiende uit deze overeenkomst.
4. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting is artikel 13 van overeenkomstige toepassing.
5. Zolang op grond van het vorenstaande geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden, houdt de notaris de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis is beslist aan wie hij de waarborgsom moet afdragen, zulks behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide partijen.
6. Indien de waarborgsom casu quo bankgarantie niet tijdig door/voor de koper wordt voldaan/gesteld, heeft uitsluitend de verkoper het recht om deze koop te ontbinden zonder dat verkoper is verplicht tot een ingebrekestelling.

feitelijke bezitsverschaffing (aflevering), staat van het verkochte

Artikel 5

1. De feitelijke bezitsverschaffing (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich ten tijde van het tekenen van de akte van levering bevindt.
Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke bezitsverschaffing (aflevering), alles behoudens het bepaalde in artikel 12.
2. Het registergoed zal bij de feitelijke bezitsverschaffing (aflevering) de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 5 van dit artikel omschreven, nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
3. De feitelijke bezitsverschaffing (aflevering) van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de

paraaf verkoper:

paraaf koper:

feitelijke bezitsverschaffing (aflevering) plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke bezitsverschaffing (aflevering) tenzij anders overeen te komen.

4. Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke bezitsverschaffing (aflevering) te inspecteren.
5. Koper is voornemens en verplicht het verkochte als volgt te gebruiken: bouwterrein: voor de bouw van (* een kantoor- of bedrijfsgebouw, indien van toepassing, al of niet in combinatie met een woonhuis); een en ander met inachtneming van de van toepassing zijnde publiekrechtelijke regelingen, besluiten, etc., waaronder de ter plaatse geldende planologische regeling.

Artikel 5 a

(*indien van toepassing) onderhoudsverplichting

De kosten van de aan de sloten en watergangen gelegen kavels in verband met het onderhoud en instandhouding van de oever zijn voor rekening van de koper. Het is niet toegestaan zonder toestemming van de gemeente wijziging in de geleverde oeverconstructies aan te brengen.

juridische levering

Artikel 6

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan en vrij van erfdienstbaarheden als dienend erf en van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, behoudens hetgeen in deze overeenkomst is vermeld, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek.
2. Er zijn geen zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht.

overgang, overdracht aanspraken

Artikel 7

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het registergoed, tenzij de feitelijke bezits-verschaffing (aflevering) eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

overmaat, ondermaat

Artikel 8

Over- of ondermaat van het registergoed zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

verrekening zakelijke belastingen

Artikel 9

De waterschapslasten terzake van de bouwkael zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend, tenzij anders overeen te komen. Een eventueel door de gemeente Lemsterland aan de verkoper op te

paraaf verkoper:

paraaf koper:

leggen aanslag onroerende zaakbelasting zal door de verkoper aan de koper worden doorberekend.

garantieverklaringen van verkoper

Artikel 10

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
- c. het verkochte wordt geheel vrij van huur of andere aanspraken tot gebruik overgedragen;
het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- d. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- e. aan verkoper is betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- f. het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het registergoed krachtens de Woonruimtetwet;
- g. aan verkoper is bekend dat het registergoed niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- h. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Artikel 11

1. Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).
2. De grondexploitant voorziet in een (aparte) uitlegger vanaf de weg tot aan de kavelgrens voor het vuilwaterriool. De koper zal voor eigen rekening de aansluiting van het gebouw (laten) verzorgen. Voor de kavels gelegen aan (park-)vijverwater geldt dat het hemelwater voor rekening van de koper wordt afgevoerd via het oppervlaktewater.
Eventuele drainering geschiedt door en voor rekening van de koper. De kosten voor de aansluiting van gebouwen en percelen voor water, gas, electra en centraal antenne-systeem komen voor rekening van de koper. De koper dient zich bij het individuele nutsbedrijf zelf te overtuigen van de eventuele aansluitcapaciteit.
3. Koper is ermee bekend dat de realisatie van het Lemsterpark II geschiedt in meerdere fasen. Na het bouwrijp maken van een fase zullen alle kavels tot aan de erfgrans bereikbaar zijn, in het bijzonder de kavels langs de Straatweg welke

paraaf verkoper:

paraaf koper:

(woning)bouwkavels worden voorzien van een oprit/uitrit.

Zodra er geen sprake meer is van (structureel) bouwverkeer zal het gebied (gefaseerd) woonrijp worden gemaakt en in haar definitieve vorm worden uitgewerkt.

4. De straten met bijbehorende werken zoals riolering, groenstroken en bepaalde gedeelten van het (park-)vijverwater in het project Lemsterpark zullen fasegewijs door verkoper aan de Gemeente Lemsterland in beheer, onderhoud en in eigendom worden overgedragen.
5. De eigenaar van het bij deze akte verkregen registergoed is verplicht om de schade aan berm, rijweg en/of riolering, welke is ontstaan ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten die verband houden met de realisatie van het bouwwerk op het gekochte alsmede het betrekken daarvan, aan de verkoper/de gemeente te vergoeden.

Onder schade aan rioleringen wordt mede verstaan verstoppingen daarvan.

risico-overgang, beschadiging

Artikel 12

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke bezitsverschaffing (aflevering) eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden.
3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang.

De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Artikel 13

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering danwel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
 - indien koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien verkoper zulks wenst, aan verkoper te betalen uit de bij de notaris door koper onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, inclusief eventueel gekweekte rente, voor

paraaf verkoper:

paraaf koper:

- zover deze daartoe toereikend zijn;
 - indien verkoper in verzuim is, de door koper gestorte bedragen aan hem terug te betalen.
4. Zolang de wederpartij nakoming van deze overeenkomst verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopprijs, onverminderd het recht tot het vorderen van volledige schadevergoeding met rente en kosten.

bodemonderzoek

Artikel 14

1. In november 2003 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met betrekking tot eventuele grondverontreiniging (o.a.) ter plaatse van Lemsterpark, kantoren en bedrijven. Het betreffende onderzoek door IJsselmeerbeton funderingstechnologie b.v., dd. 1 mei 2002, opdracht nummer 64327 is gedeponerd bij notariskantoor Alberda.
Uit het verkennend bodemonderzoek is niet gebleken dat de grond of het grondwater dusdanig verontreinigd is dat daarin een beletsel is gelegen ten aanzien van voormeld voorgenomen en verplicht gebruik van het verkochte door de koper. Dit onderzoek is in principe 5 jaar geldig maar de gemeente heeft verklaart dat zij het niet noodzakelijk vindt een nieuw verkennend onderzoek te laten uitvoeren (zie brief d.d. 9 juni 2010 in de bijlage).
2. Het terrein is/wordt voorzover nodig, opgehoogd met zand/grond welke door de verkoper is/wordt aangevoerd met certificaat van herkomst vanaf de winplaats(en) welke regelmatig is/wordt onderzocht en waaraan uit de rapportage blijkt dat de zand/grond geschikt is/wordt voor de bestemming waarvoor het terrein gebruikt gaat worden.
3. Koper dient zichzelf te vergewissen van de constructieve kwaliteiten van de (onder)grond. Gedane referentiesonderingen zijn slechts ter oriëntatie.

ontbindende voorwaarden ten aanzien van de financiering

Artikel 15

niet van toepassing

ontbindende voorwaarde

Artikel 16

Deze overeenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarden:

- dat niet alle publiekrechtelijke medewerking in een bruikbare vorm voorhanden is, welke medewerking benodigd is voor het realiseren van de openbare infrastructuur en de bouwpercelen in het gebied waarvan het verkochte deel uitmaakt;

- *

bouwverplichting

Artikel 17.

- ~~a. De koper verplicht zich uiterlijk binnen 4 jaar na transportdatum de bouw van het onder artikel 5 lid 5 bepaalde bouwwerk te hebben voltooid. (Onder voltooid wordt verstaan: glas- en waterdicht). Indien de koper op de hierboven vermelde datum de bouw niet heeft voltooid dan is de koper aan de verkoper een boete verschuldigd van tien procent (10%) van de voormelde koopsom (exclusief omzetbelasting) van het verkochte voor ieder jaar dat het bouwwerk niet is voltooid.~~
- ~~b. De boete is verschuldigd door het enkele feit der niet nakoming van de verplichting gesteld onder a en te voldoen binnen één maand na ingebrekestelling.~~
- c. Aanvraag en verlening van een bouwvergunning komen voor risico van de koper, die ermee bekend is dat de gemeente Lemsterland bij de beoordeling

paraaf verkoper:

paraaf koper:

van zijn aanvraag van een bouwvergunning een en ander ook zal toetsen aan het door de raad van de gemeente Lemsterland vastgestelde beeldkwaliteitplan.

- *d. De koper verplicht zich het bouwwerk te bouwen conform de daarvoor door de gemeente Lemsterland verleende bouwvergunning. Indien het bouwwerk wordt/is gebouwd in afwijking van de bouwvergunning, is de koper aan de gemeente Lemsterland een boete verschuldigd van 10% van de voormelde koopsom (exclusief omzetbelasting) als hij, na daarvoor door de gemeente Lemsterland in gebreke te zijn gesteld, niet binnen 1 maand na de ingebrekestelling het bouwwerk in overeenstemming heeft gebracht c.q. heeft doen brengen met de verleende bouwvergunning.

Artikel 18.

Koper verbindt zich bij de opvolgende eigendoms-overdracht het bepaalde in deze akte in artikel *5.a en 17 bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolgers; indien hij met deze verplichting in gebreke blijft verbeurt hij ten behoeve van de verkoper een direct opeisbare boete, die gelijk is aan de in deze akte overeengekomen koopsom (exclusief omzetbelasting).

Bijzondere bepalingen

Artikel 19

Met betrekking tot het verkochte wordt aan koper de na volgende verplichting opgelegd, welke in de betreffende akte van levering zal luiden als volgt:

1. Koper moet gedogen dat op, in, aan en boven het verkochte en de, overeenkomstig de verleende en/of te verlenen bouwvergunning op het verkochte gestichte en/of te stichten opstallen buizen, leidingen, draden, palen, kabels en andere werken ten behoeve van openbare voorzieningen, zoals gas, water, electra, telefoon, radio, centraal of gemeenschappelijk antennesysteem en dergelijke, worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop (zonodig middels vestiging van opstalrechten) verkoper casu quo Burgemeester en Wethouders van de gemeente Lemsterland, casu quo de betreffende nutsbedrijven, casu quo de exploitant van zodanig antennesysteem dit nodig zullen achten, één en ander zonder dat daarvoor aan koper enige vergoeding verschuldigd is, behoudens in geval van aanwijsbare schade.
2. Koper is verplicht al hetgeen te eniger tijd krachtens het hiervoor bepaalde is aangebracht, in tact te laten en ervoor zorg te dragen, dat daaraan geen schade wordt toegebracht.
3. Koper verbindt zich bij de opvolgende eigendomsoverdracht het bepaalde in deze akte in onderhavig artikel bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolgers; indien hij met deze verplichting in gebreke blijft verbeurt hij ten behoeve van de gemeente Lemsterland een direct opeisbare boete van vijfentwintig duizend euro (€ 25.000,00), onverminderd het recht op vergoeding van eventueel meer geleden schade.

twee of meer kopers

Artikel 20

Ingeval twee of meer personen koper zijn, geldt het volgende:

- a. kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
- b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

kosten onderzoek notaris

Artikel 21

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van

paraaf verkoper:

paraaf koper:

het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

termijnen

Artikel 22

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

domiciliekeuze

Artikel 23

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

De koper verklaart een exemplaar te hebben ontvangen van de informatieset en met de inhoud daarvan bekend te zijn. Overigens wordt de informatieset geacht woordelijk deel uit te maken van onderhavige koopovereenkomst en wordt aan de koper opgelegd en door de koper door middel van ondertekening van deze akte aanvaard. Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de inhoud van de informatieset en de inhoud van deze koopovereenkomst prevaleert de inhoud van de koopovereenkomst.

* Deze conceptovereenkomst is bedoeld om als bijlage en ter informatie te worden opgenomen in de informatieset bij de verkoop van kavels die deel uitmaken van Lemsterpark, kantoren en bedrijven; de verkoper is bevoegd en gerechtigd daarin wijzigingen van ondergeschikt belang aan te brengen.

De ondermeer ten notariskantore Alberda te Lemmer gedeponeerde stukken zijn:

- a. milieutechnisch onderzoek, IJsselmeerbeton Funderingstechnologie b.v., dd. 1 mei 2002, opdrachtnummer 64327;
- b. Brief van gemeente Lemsterland d.d. 9 juni 2010;
- c. Verkoopbrochure Lemsterpark fase II.

Aldus getekend

te
op

te
op

verkoper

koper(s)

paraaf verkoper:

paraaf koper:



Kingma & Walinga makelaars o.z.
Kortestreek 21, 8531 JG Lemmer
T (0514) 563637
E lemmer@kingmawalinga.nl



De Woudenhof Overwijk
Kortestreek 33, 8531 JG Lemmer
T (0512) 563175
E info@woudenhofoverwijk.nl



Dijkstra Makelaars Drachten
Berglaan 14, 9203 EG Drachten
T (0512) 544040
E drachten@dijkstramakelaars.nl



WIND VASTGOEDONTWIKKELING

Wind Vastgoedontwikkeling BV
Postbus 160
9200 AD Drachten
T (0512) 571477
E info@windgroep.nl
I www.windgroep.nl